רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 4 יוני, 2025
מינוי: 206-2023
מספרנו: מכרעת.598

לכבוד
המבקשת,
קרסו נדל"ן בע"מ
ע"י גב' נעמי קפלנר וגב' ילנה אפשטיין,
שמאיות מקרקעין

המשיבה,
הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
ע"י מר אמיר חופשי,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 30435 חלקות 147,149,150
מגרשים מס' 1, 3, 4 (עפ"י תכנית מס' 101-0496463)
מתחם "קולומביה",
שכונת קרית מנחם, ירושלים

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפניי שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אמיר חופשי מיום 21 נובמבר 2022 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשת מיום 31 מאי 2023.

עמדת המבקשת, קרסו נדל"ן בע"מ, מפורטת בשומתן של שמאיות המקרקעין גב' נעמי קפלנר וגב' ילנה אפשטיין מיום 2 מאי 2023.

ביום 13 יוני 2023 קיימתי דיון בהשתתפות השמאיות גב' נעמי קפלנר, גב' ילנה אפשטיין והמתמחה מר גל פרי מטעם המבקשת ובהשתתפות שמאי המקרקעין מר אמיר חופשי מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' 101-0496463 ואישור הקלות וזאת בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 22.6.2023.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועדים הקובעים להערכה

תיאור	מועד קובע[1]
תכנית מס׳ 101-0496463	9.6.2019
הקלות בחניונים (מגרשים 1, 2, 4, 5, 6)	9.6.2022
הקלות במגרש מס׳ 1	3.8.2022

4. פרטי הנכס

גוש:	30435		
חלקות:	147	149	150
שטח החלקה:	1,360 מ״ר	1,110 מ״ר	2,293 מ״ר
מגרש:	1	3	4
כתובת:	רחוב קולומביה, קריית מנחם, ירושלים		
מהות הנכס:	מתחם מגורים ותיק המיועד לפינוי בינוי		

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת קרית מנחם ממוקמת בדרום מערב העיר ירושלים. גבולותיה: רחוב הנרייטה סאלד מצפון וממערב ומעברו, שכונת עין כרם והמוסד כפר שלמא (הכפר השוודי), רחוב מכסיקו ממזרח והרחובות דהומיי ופנמה מדרום ומעברם שכונת עיר גנים. לאורכו של רחוב הנרייטה סולד מתוכנן נתיב הרכבת הקלה.

השכונה מאופיינת בבנייה רוויה של בניני מגורים בני עד כ-6 קומות. רב הבניינים בשכונה בבניה טורית. בשכונה מרכז קליטה לעולים חדשים מאתיופיה, מכון הנרייטה סאלד למחקר מדעי ההתנהגות, בתי כנסת, גני ילדים, בתי ספר, סניפי תנועות נוער, שבט צופים וכפר סטודנטים של תנועת הבוגרים של בני עקיבא.

רחוב קולומביה מהווה רחוב דו סטרי. תחילתו ברחוב מכסיקו במזרח והמשכו ברחוב ניקרגוואה במערב, ללא מוצא בקצהו המערבי.

מתחם ״קולומביה״ בתחום חלקות מקור 41-39 בגוש 30435 עליהם מבני מגורים ומסחר ובתחום חלקות מקור 58, 59, 61, 62, 81-79, 88 בגוש 30435 בייעוד ציבורי. המתחם בשטח קרקע של כ-16 דונם, ממוקם במרכז השכונה, בצידו הדרומי של רחוב קולומביה. במתחם מתוכנן פרויקט פינוי בינוי. הוא כולל בניין מגורים טורי בן 5 קומות הכולל 7 כניסות, בניין מגורים טורי בן 4 קומות הכולל 5 כניסות ובסה״כ 96 יח״ד, מבנה מסחרי חד קומתי בחלוקה לחמש חנויות ומחסן, וגני ילדים. עפ״י תכנית מס׳ 101-0496463 מתוכננת הריסתם לטובת הקמת 408 דירות חדשות[2], שימושי מסחר וגני ילדים ב-2 מגדלי מגורים, 3 בניני מגורים עם חזית מסחרית ומבנה ציבור. במגדלי המגורים מתוכננים גני ילדים בקומת הקרקע.

הפיתוח הסביבתי מלא.

[1] מועד תחילת התכנית, 15 יום מפרסום דבר אישורה בעיתונות. 8.6. חל בשבת. ומועד אישור ההקלות ע״י ועדת משנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית.

[2] לא כולל תוספת יח״ד בהקלה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

5.2 תיאור הנכס

חלקות 147, 149 ו-150 בגוש 30435, נשוא השומה, מהווים מגרשי תמורה מס׳ 1, 3 ו-4 בהתאמה במסגרת תכנית מס׳ 101-0496463, המהווה תכנית איחוד וחלוקה. המגרשים בשטח קרקע של 1,360 מ״ר, 1,110 מ״ר ו-2,293 מ״ר בהתאמה. מגרשים 3 ו-4 עם חזית לרחוב קולומביה.

מגרש מס׳ 1 בשטח קרקע של 1,360 מ״ר. המגרש בעל צורה רגולרית מלבנית. עפ״י תכנית בקשה להיתר מתוכנן עליו מגדל מגורים בן 32 קומות מעל מרתפי חניה. הבניינים בחלוקה ל-173 יח״ד וגני ילדים.

מגרש מס׳ 3 בשטח קרקע של 1,110 מ״ר. המגרש בעל צורה לא רגולרית דמוית משולש. עפ״י תכנית בקשה להיתר מתוכנן עליו מבנה ציבור בן 3 קומות.

מגרש מס׳ 4 בשטח קרקע של 2,293 מ״ר עם חזית צפונית לרחוב קולומביה. המגרש בעל צורה רגולרית מלבנית. על המגרש מתוכננים 3 בניינים מגורים בני 10 קומות כולל קומת קרקע מסחרית מעל מרתפי חניה. הבניין בחלוקה ל-108 יח״ד.

בהתחשב במימושים קודמים של דירות במכר, נשוא השומה ביחס לתכנית 101-0496463 מהווה 96.564%[3].

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מתאר מס׳ 62

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16.7.1959.

התכנית מסווגת את נשוא השומה באזור מגורים 3 וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח מגרש מינימלי-	500 מ״ר.
שיעור בנייה-	30% לקומה.
גובה-	3 קומות. 12.5 מ׳.
קווי בניין-	חזית 3, צידי 3 מ׳, אחורי 5 מ׳.
שטחי שירות-	תותר הקמת מרתפי אחסנה, חללים למעלית ומקומות למיזוג אוויר, קירור או חימום, בתנאים.

6.1.2 תכנית שיכון ציבורי 5/09/1 קרית מנחם (עיר גנים)

התכנית אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים ביום 10.1.1968. ההכרזה פורסמה בי.פ. 3555 מיום 16.1.1968.

מטרת התכנית מתן תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בפנקסי המקרקעין.

התכנית מסווגת את נשוא השומה כאזור מגורים 4-3 קומות, שטח מסחרי, שפ״פ ושב״צ.

6.1.3 תכנית שיכון ציבורי 5/09/2

התכנית אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים ביום 29.8.1973.

[3] בהתאם לשומות הצדדים.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מטרת התכנית מתן תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בפנקסי המקרקעין.
התכנית מסווגת את המתחם נשוא השומה כאזור מגורים 4-3 קומות, שטח מסחרי, שפ"פ ושב"צ. להלן פירוט ייעודים במתחם:

מס' חלקה	ייעוד
39	אזור מסחרי
40-41	אזור מגורים 4-3 קומות
58, 59, 61	שטח לבנייני ציבור
62	שטח ציבורי פתוח
79-81	שבילים
88	דרכים וחניות

6.1.4 תכנית מס' 5379

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5337 מיום 31.10.2004.
התכנית משנה את ייעודו של בניין המגורים הטורי הממוקם על גבי חלקה מס' 40 בגוש 30435 מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד. התכנית מקנה תוספת זכויות לצורך הרחבת כל יח"ד בבניין הבנוי על החלקה בהתאם לנספח הבינוי. סך תוספת הבניה 1,393 מ"ר שטח עיקרי ו-603 מ"ר שטח שירות.
תותר הקמת קומת קרקע תחתונה חלקית שתחובר לקומת הקרקע מתוך הדירה הקיימת. מותרות 4 קומות מעל מפלס ה-0.00 וקומת קרקע תחתונה חלקית.
להלן פירוט:

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
מתחת מפלס 0.00	211	119	330
מעל מפלס 0.00	1,182	484	1,666
סה"כ	1,393	603	1,996

לא תותר תוספת יח"ד. כל עמודה תבנה בהינף אחד.

6.1.5 היתרי בניה

<u>ריכוז נתונים</u>

להלן טבלת סיכום השטחים הבנויים ומס' יח"ד במתחם בהתאם לדו"ח לפי תקן שמאות מס' 21 מיום 14.4.2019, המהווה חלק ממסמכי תכנית מס' 101-0496463:

חלקת מקור	כתובת עירונית	מהות	מס' יח"ד/ חנויות	שטח בנוי במ"ר
39	קולומביה 3	מבנה מסחר חד קומתי הכולל 5 חנויות ומחסן	5	317
40	קולומביה 5א'-5ו'	בניין מגורים טורי ותיק בן 5 קומות, 7 כניסות	56	3,089
41	קולומביה 1א'-1ה'	בניין מגורים טורי ותיק בן 4 קומות, 5 כניסות	40	2,221

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

58	קולומביה 30	מבנה ציבור דו קומתי המשמש כגן ילדים		579
59	קולומביה 24	מבנה ציבור חד קומתי המשמש כגן ילדים		190
סה"כ שטח בנוי במ"ר				6,396

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מפורטת מס' 101-0496463- התחדשות עירונית במתחם "קולומביה"

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 8248 מיום 20.5.2019, ובעיתונות ביום 24.5.2019.

התכנית חלה על שטח של 16.044 דונם. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה. מטרת התכנית קביעת הוראות פינוי ל-2 מבני מגורים (96 יח"ד), גני ילדים ומסחר, ובינוי של 2 מגדלי מגורים, ו-3 בנייני מגורים עם חזית מסחרית ושטחי ציבור בנויים.

התכנית מחלקת את השטח לשישה מגרשים וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

מס' מגרש	שטח קרקע במ"ר	ייעוד	שימוש	שטח על קרקעי		שטח ת"ק		שטח מרפסות במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות
				עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר			
1	1,359	מגורים ד'	מגורים	13,940	6,100		6,797.6	1,800	150	32
			ציבור	330						
2	1,302	מגורים ד'	מגורים	13,940	6,100		6,509.7	1,800	150	32
			ציבור	330						
3	1,110	ציבור	ציבור	1,005	195					3
4	2,293	מגורים ג'	מגורים	3,075	1,300		8,123	432	36	10
			מגורים	3,075	1,300		8,123	432	36	10
			מגורים	3,075	1,300		8,123	432	36	10
			מסחר			800	250 (*)			
5	4,190	שצ"פ	שצ"פ				7,340			
6	473	שפ"פ	שפ"פ				2,366			

(*) בנוסף יותר 270 מ"ר מקורים לסטיו.

שימושים- במגרש 4 בייעוד מגורים ג' מגורים ומסחר. קומת הקרקע תשמש כקומת מסחר במפלס רחוב קולומביה. יותרו בתי אוכל, הסעדה, שירותי אשנב וכדומה. לא יותר מסחר אזורי כגון סופרמרקט וחנויות גדולות, לא יותר אולם כנסים ולא יותר שימוש של רצפטורים ציבוריים כגון מבני ציבור, מרפאות וכדומה.
במגרשים 2-1 מגורים ד' מגורים ו-4 גני ילדים. גני הילדים ימוקמו בקומת הקרקע של בנייני המגורים.

צפיפות- 408 יח"ד. לפחות 20% מיח"ד יהיו בשטח של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד). לא ניתן להפחית את מס' יח"ד, אך ניתן להוסיף יח"ד ללא תוספת שטח, במסגרת סמכותה של הוועדה המקומית.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

גלריה- במגרש מס׳ 4 תותר קומת גלריה בשטח נוסף לעיקרי, בשיעור של עד 40% משטח הקומה העיקרית.

מספר מבנים- במגרש מס׳ 4 יותרו 3 בניינים מעל קומת מסד משותפת.

גני ילדים- שטח גני הילדים וחצרותיהם ירשמו על שם הרשות המקומית. לכל גן ילדים תשויך חצר בשטח שלא יפחת מ-175 מ״ר., לכל גן 115 מ״ר עיקרי, מתוכם 60 מ״ר חצר מקורה (30 מ״ר לכל גן).

שפ״פ- ישמש ככניסה לחניון של מבני המגורים והמסחר ולחניה ציבורית. הביצוע יהיה ע״י היזם.

חניה- מספר מקומות החניה יהיה עפ״י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ובתיאום עם מחלקת החנייה והסדרי תנועה בעיריית ירושלים. הגישה למקומות החניה תהיה חופשית. החניה תהיה תת קרקעית כמסומן בנספח הבינוי. במגרשים 2-1 יותרו 5 קומות חניה ובמגרש 4 יותרו 4 קומות חניה. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.

בנספח התנועה המנחה קיים מאזן חניה כמפורט להלן:

ייעוד	שטח עיקרי	מס׳ יח״ד	תקן חניה פרטית	חניה פרטית	חניה תפעולית
מסחר	800 מ״ר		1:25	32	2 משאיות
מבני ציבור	960 מ״ר		1:50 מ״ר	20	
גני ילדים	460 מ״ר		1:40	12	
מגורים	עד 95 מ״ר	240	1:1	240	
	מעל 95 מ״ר	168	1:1.3	219	
סה״כ				523	2

בנוסף נדרשים 421 מקומות חניה לאופניים ו-55 מקומות חניה לאופנועים, ו-13 מקומות חניה לנכים.

שמירה על עצים- התכנית כוללת הוראות בדבר שמירה על עצים בוגרים.

שלבי ביצוע- תנאי להיתר הכנת חוות דעת סביבתית והכנת נספח ביצוע סביבתי לאישור מחלקת איכות סביבה. הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תבוצע ללא תלות במבנים האחרים בתכנית. וללא תלות בפינוי הדיירים בשטח אותם מבנים אחרים. לצורך הריסת גני הילדים במגרש 2, יש להשלים את גני הילדים במגרש 3.

6.2.2 בקשות להיתר

הוצגו בפניי תכניות בקשה להיתר כלהלן:

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

<u>בקשה להיתר חניונים ומסחר מגרשים 1, 2, 4, 5, 6</u>

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר להקמת חניון בן 5 קומות, קומת מסחר, מערכות טכניות ושטח ציבורי פתוח. להלן שטחי הבניה המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי מוצע במ"ר	שטח שירות מוצע במ"ר					
	מסחר	מרחב מוגן מוסדי	מערכות טכניות ומתקני שירות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ
טכני 6-			56.85			75.60	132.45
חניון 5-				255.41	2,860.64	143.01	3,259.06
חניון 4-				134.77	3,014.96	109.33	3,259.06
חניון 3-			167.73	510.64	3,014.96	412.62	4,105.96
חניון 2-			441.05	143.78	6,010.54	201.56	6,796.93
חניון ומסחר 1-	731.61	31.87	408.76	16.61	3,450.84	171.63	4,079.71
מחסנים 0.5-				505.29		371.63	876.92
סה"כ	731.61	31.87	1,074.39	1,566.5	18,351.95	1,485.38	22,510.09

בנוסף, בקומת חניון 1- קיימת קומת עמודים מפולשת ומקמרות בשטח 181.90 מ"ר ושטח עזר למסחר בשטח של 20.16 מ"ר.

נתבקשו ההקלות הבאות:

א. הקלה מהוראות התכנית סעיף 4.1.2 ו' ס"ק 3 בדבר שינוי מיקום הפריקה לקומת המסחר.
ב. הקלה מהוראות התכנית סעיף 4.4.2 א' ס"ק 2 בדבר הגדלת תכסית החניה התת קרקעית עבור מגרשי המגורים מתחת לשטח השצ"פ מ-25% ל-35% משטח השצ"פ.
ג. הקלה מהוראות התכנית בדבר שינוי מיקום חלק מתוואי השטח המסומן בתשריט התכנית כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" ללא שינוי בהיקף שטח זיקת ההנאה.
ד. הקלה מהוראות התכנית סעיף 6.9 י"ב בדבר שינוע מכלי האשפה מחדר האשפה בחניון אל דחסנית עבור המסחר בלבד.
ה. הקלה מהוראות התכנית סעיף 4.4.2 ב' ס"ק 1 בדבר שינוי תצורת החניון מתחת לשצ"פ בהתאם לתכנון מפורט של החניון.

ועדת המשנה לתכנון ובניה דנה בבקשה ביום 8.6.2022 והחליטה לאשרה בתנאים.

ביום 23 ינואר 2024 ניתן היתר בניה מס' 119601.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

להלן חלוקת השטח המבוקש למגרשים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

תיאור	שטח מבוקש במ"ר				
	מגרש 1	מגרש 2	מגרש 4	מגרש 5 שצ"פ	מגרש 6 שפ"פ
מסחר			731.61		
מחסנים 0.5-	436.91	440.01			
חניון 1-	366.86	551.93	1,115.49	1,796.92	266.44
חניון 2-	1,238.61	1,216.55	2,176.94	1,934.96	442.77
חניון 3-	1,238.61	1,216.55	848.49	651.75	150.57
חניון 4-	1,238.61	1,216.55		651.75	150.57
חניון 5-	1,202.70	1,216.55		717.8	150.57
חניון 6-	64.95	64.95			
סה"כ	5,787.25	5,923.09	4,872.53	5,753.18	1,160.92

<u>בקשה להיתר במגרש מס' 1 (בניין B1)</u>

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר להקמת בניין בן 31 קומות מעל קומת כניסה וגני ילדים, סה"כ 173 יח"ד. להלן שטחי הבניה המבוקשים:

מגורים-

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות במ"ר				אחר		
	עיקרי	עיקרי מרחב מוגן דירתי	עיקרי מרפסת	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט	מתקנים חדרים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ שירות	מרפסת זיז לא מקורה	מרפסת גג לא מקורה	מרפסת זיז עד 14 מ"ר
קרקע					17.42	224.72	242.14			
1	311.24	0.99	21.46	46.24	6.72	84.37	137.33		13.77	16.98
2	435.89	2.06	11.90	69.28	6.22	84.45	159.95			49.67
3	435.85	2.15		69.19	6.24	84.45	159.88			69.68
4	435.85	2.15		69.19	6.24	84.45	159.88			69.68
5	435.85	2.15		69.19	6.24	84.45	159.88			69.68
6	435.85	2.15		69.19	6.24	84.45	159.88			69.68
7	435.85	2.15		69.19	6.24	84.45	159.88			69.68
8	435.85	2.15		69.19	6.24	84.45	159.88			69.68
9	451.7	2.15		68.92	6.08	84.44	159.44	3.30		69.58
10	451.33	2.16		69.22	6.08	84.44	159.74			65.68
11	452.71	2.15		69.23	6.08	84.45	159.76	1.40		64.27
12	452.71	2.15		69.23	6.08	84.45	159.76	1.40		64.27
13	452.71	2.15		69.23	6.08	84.45	159.76	1.40		64.27
14	452.71	2.15		69.23	6.08	84.45	159.76	1.40		64.27

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

15	453.06	2.15		68.88	6.08	84.45	159.41	0.71		59.07
16	452.71	2.15		69.23	6.08	84.45	159.79			56.24
17	452.71	2.15		69.23	6.08	84.45	159.79			56.24
18	452.71	2.15		69.23	6.08	84.45	159.79			56.24
19	452.71	2.15		69.23	6.08	84.45	159.79			56.24
20	452.71	2.15		69.23	6.08	84.45	159.79			56.24
21	453.65	2.15		69.23	6.08	84.45	159.76			56.24
22	453.65	2.15		69.23	6.08	84.45	159.76			56.24
23	453.65	2.15		69.23	6.08	84.45	159.76			56.24
24	472.44	2.12	6.71	57.77	6.08	84.45	148.30	39.87		16.34
25	472.44	2.12	6.71	57.77	6.08	84.45	148.30	39.87		16.34
26	472.44	2.12	6.71	57.77	6.08	84.45	148.30	39.87		16.34
27	472.44	2.12	6.71	57.77	6.08	84.45	148.30	39.87		16.34
28	472.44	2.12	6.71	57.77	6.08	84.45	148.30	39.87		16.34
29	472.44	2.12	6.71	57.77	6.08	84.45	148.30	39.87		16.34
30	472.44	2.12	6.71	57.77	6.08	84.45	148.30	39.87		16.34
31	317.70	0.64		23.31	6.81	85.50	115.44	19.60	231.28	
גג					68.78	10.95	79.73			
סה"כ	13,778.44	63.69	80.33	1,995.96	277.15	2,854.57	5,127.68	308.30	245.05	1,496.44

בנוסף, הותרו שטחי שירות בקומת קרקע לאחסנה בשטח 138.56 מ"ר ומרחב מוגן מוסדי בשטח 38.42 מ"ר וכן 280.25 מ"ר שטח עיקרי לבנייני ציבור.

הבקשה כוללת הקלה לתוספת 23 יח"ד ללא תוספת שטחים, מעל 150 יח"ד המותרות לפי תכנית 101-0496463, במסגרת 20% המותרים מכח תקנות תו"ב.
ועדת המשנה לתכנון ובניה דנה בבקשה ביום 3.8.2022 והחליטה לאשרה בתנאים.
ביום 5 פברואר 2024 ניתן היתר בניה מס' 119602.

להלן תמהיל הדירות בבניין בהתאם לתכנית ההיתר:

קומה	מס' יח"ד בקומה	מס' דירות 3 חד'	מס' דירות 4 חד'	מס' דירות 5 חד'	מס' דירות 6 חד'	מס' דירות פנטהאוז
1	4	2		2		
2-8	6	4		2		
9-23	6	3	1	2		
24-30	5	1	1	2	1	
31	2					2
סה"כ	173	82	22	60	7	2

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

<u>בקשה להיתר במגרש מס׳ 4 (בניינים A3 ,A2,A1)</u>

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר להקמת שלושה בנייני מגורים בני 9 קומות מעל קומות הכניסה, בחלוקה ל- 108 יח״ד.

להלן שטחי הבניה המבוקשים בשלושת הבניינים:

קומה	שטח עיקרי במ״ר			שטח שירות במ״ר			אחר		
	עיקרי	עיקרי ממרחב מוגן דירתי	עיקרי למרפסת	ממ״ד/ ממ״ק/ מקלט	מבואות וחדרי מדרגות	סה״כ שירות	מרפסת זיז לא מקורה	מרפסת גג לא מקורה	מרפסת זיז עד 14 מ״ר
קרקע	377.84	4.32		67.80	220.31	288.11			
1	983.17	9.96		135.27	121.51	256.78			141.48
2	983.17	9.96		135.27	121.51	256.78			141.48
3	983.17	9.96		135.27	121.51	256.78			141.48
4	983.17	9.96		135.27	121.51	256.78			141.48
5	983.17	9.96		135.27	121.51	256.78			141.48
6	994.65	9.96		135.27	110.19	245.46			141.48
7	993.60	9.96		135.27	109.74	245.01	6.12		135.36
8	993.60	9.96		135.27	109.74	245.01	78.42		56.49
9	818.80	5.64	5.52	67.58	95.19	162.77	42.21	273.45	
גג					55.89	55.89			
סה״כ	9,094.34	89.64	5.52	1,217.54	1,308.61	2,526.15	126.75	273.45	1,040.73

בנוסף, הותרו שטחי שירות בקומת קרקע לאחסנה בשטח 105.48 מ״ר ולמעברים ציבוריים בשטח 24 מ״ר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה דנה בבקשה ביום 8.6.2022 והחליטה לאשרה בתנאים.

ביום 23 ינואר 2024 ניתן היתר בניה מס׳ 119603.

להלן תמהיל הדירות בכל בניין בהתאם לתכנית ההיתר:

קומה	מס׳ יח״ד בקומה	מס׳ דירות 3 חד׳	מס׳ דירות 4 חד׳	מס׳ דירות 5 חד׳	מס׳ דירות פנטהאוז
קרקע (גן)	2	2			
1-5	4	1	3		
6-8	4	1	2	1	
9	2				2
סה״כ	36	10	21	3	2

<u>בקשה להיתר במגרש מס׳ 3</u>

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר להקמת מבנה ציבור בן 3 קומות. המבנה בחלוקה ל- 3 כיתות מעון יום ו-4 כיתות גן. להלן שטחי הבניה המבוקשים:

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מפלס	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות במ"ר			מרפסת גג לא מקורה
	בנייני ציבור	מרפסות	מחסן	ממ"מ	מ.טכניות	מבואות	
0.00	374.73	87.44	38.69	43.41	44.34		
5.52	251.02			33.81	4.20	14.43	262.81
9.01	251.02			33.82		14.43	262.81
12.80						6.31	
סה"כ	876.77	87.44	38.69	111.04	48.54	35.17	525.62

ועדת המשנה לתכנון ובניה דנה בבקשה ביום 8.6.2022 והחליטה לאשרה בתנאים.

ביום 24.12.2023 ניתן היתר בניה מס' 119050.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסחי רישום

עפ"י העתקי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום מקרקעין ירושלים, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 3.5.2022 עולים הפרטים הבאים ביחס לחלקות בגוש 30435 :

מס' חלקה	שטח במ"ר	בעלות
147	**1,360**	**בעלויות פרטיות, רשות הפתוח ועיריית**
148	1,302	**ירושלים וחכירות מהוונות מרשות הפיתוח.**
149	**1,110**	**עיריית ירושלים**
150	**2,293**	**בעלויות פרטיות, רשות הפתוח ירושלים וחכירות מהוונות מרשות הפיתוח.**
151	4,147	עיריית ירושלים ורשות הפתוח
152	471	בעלויות פרטיות, רשות הפתוח וחכירות מהוונות מרשות הפיתוח.

<u>הערות</u>:

א. בחלקות 148-147, 150, 152 רשומות הערות אזהרה מיום 24.2.2021 עפ"י סעיף 126 לטובת קרסו נדל"ן בע"מ.

ב. ביום 24.2.2021 נרשמו הערות על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לטובת הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים ביחס לחלקות 147, 148, 150, 152.

ג. ביום 24.2.2021 נרשמה הערה לטובת כלל הציבור בחלקה 147 כחלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל בשטח של 114 מ"ר כמסומן בתשריט באות א' בצבע אדום. (סעיף 4.5.2 ב' בתקנון תכנית 101-0496463).

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ד. ביום 24.2.2021 נרשמה הערה לטובת הציבור בחלקה 149, כחלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל בשטח של 99 מ״ר כמסומן בתשריט באות ב׳ בצבע אדום. (סעיף 4.5.2 ב׳ בתקנון תכנית 101-0496463).

ה. ביום 24.2.2021 נרשמה הערה לטובת הציבור בחלקה 150, כחלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל בשטח של 229 מ״ר כמסומן בתשריט באות ג׳ בצבע אדום. (סעיף 4.5.2 ב׳ בתקנון תכנית 101-0496463).

א. ביום 24.2.2021 נרשמו הערות לטובת הציבור בחלקה 152, כחלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל בשטח של 268 מ״ר כמסומן בתשריט באות ד׳ בצבע אדום. (סעיף 4.5.2 ב׳ בתקנון תכנית 101-0496463) וכחלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל בשטח של 142 מ״ר כמסומן בתשריט באות ה׳ בצבע ירוק. (סעיף 4.5.2 ג׳ בתקנון תכנית 101-0496463).

ב. ביום 24.2.2021 נרשמו הערות מפקח בדבר ביטול הבית המשותף, נעשה עפ״י הוראת יו״ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים בהתאם לתכנית 101-0496463. האמור ביחס לחלקות 147 ,148, 150, 152.

ג. ביום 24.2.2021 נרשמו הערות על בעלות כלל בעלי הזכויות בנכס. עובר למועד רישום תכנית 101-0496463 היו בעלי הזכויות בעלי דירה בבית משותף שהיה רשום על הנכס הידוע כחלקות המקוריות 41-39 בגוש 30435 ועד להריסת הבית יחולו על היחסים ביניהם מסמכי היסוד של הבית המשותף על תיקוניהם. האמור ביחס לחלקות 147 ,148, 150, 152.

7.2 הכרזה על מתחם פינוי בינוי

ביום 20.2.2019 פורסמה בי.פ. 8177 הכרזה על מתחם ״קולומביה 29-28״ גוש 30435 כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי בצו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הכרזה על מתחמים לפינוי בינוי במסלול מיסוי) (הוראות שעה מס׳ 2). תוקף הצו 6 שנים.

7.3 החלטת מועצת העיר בעניין קביעת שיעור מופחת ופטור מהיטל השבחה בתכניות פינוי בינוי

בהחלטת מועצת העיר מישיבה מס׳ 56 מיום 30 מרץ 2022 הוחלט בין היתר כי פטור מהיטל השבחה ינתן לתכנית פינוי בינוי, בין היתר, בכפוף להתחייבות היזם להקים, לבצע ו/או לממן על חשבונו המלא, תשתיות ציבוריות שנקבעו בהוראות תכנית התכנית לפינוי ולבינוי, לרבות הקמה של מוסדות ציבור ופיתוח של שטחים פתוחים ציבוריים ו/או שטחים עם זיקת הנאה.

7.4 כתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר להקמת שטחים לצורכי ציבור

הועברה לעיוני טיוטת כתב התחייבות לפיה חברת ״קרסו נדל״ן בע״מ״ (להלן ״החברה״) מתחייבת להקים במגרש מס׳ 3, עפ״י תכנית מס׳ 101-0496463, את מבנה הציבור בו ימוקמו 3 כיתות מעון יום, מועדון נוער, בית כנסת או גן ילדים, עפ״י בקשת העירייה, להקים את ארבע כיתות גני הילדים בקומות הקרקע של מגדלי המגורים במגרשים מס׳ 2-1 ולתכנן ולבצע בפועל את עבודות הפיתוח במגרש מס׳ 5 בייעוד שצ״פ וכן לבנות מקומות חנייה לשטחי הציבור, על חשבונה וללא תמורה מהעירייה.

בתוך 30 ימים לאחר מסירת המבנים הציבוריים לידי העירייה תפנה העירייה את גני הילדים המיועדים להריסה במגרש מס׳ 2 ותמסור לה את השטח. החברה מתחייבת להשלים את הקמת

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בנייני הציבור במגרש מס׳ 3 בתוך 20 חודשים ממועד ההריסה בפועל של הבניין במגרשים 3-5 כפי שייקבע ע״י העירייה.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים, בהתחשב במימושים קודמים:

תיאור	מועד קובע	החלק לחיוב	השבחה בשומת המשיבה		השבחה בשומת המבקשת	
			מימוש מלא	מימוש חלקי	מימוש מלא	מימוש חלקי
תכנית 101-0496463	9.6.2019	96.564%	₪ 2,433,413	₪ 2,087,868	₪ 335,805	₪ 5,245
הקלות חניון	9.6.2022	100.000%	לא חלה השבחה		לא חלה השבחה	
הקלות מגרש 1	3.8.2022	100.000%	₪ 2,213,309		לא חלה השבחה	
הקלות מגרש 3	7.9.2022	100.000%	לא חלה השבחה		לא חלה השבחה	

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תכנית מס׳ 101-0496463 לשווי הנכס

תוספת שטח מסחר	800 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מסחר	₪ 5,000
שווי קרקע למסחר	₪ 4,000,000
מקדם דחייה ומורכבות פרויקט (8 שנים, 6%)	0.63
השבחה מלאה	₪ 2,520,000
השבחה מיוחסת לחלק הנישום (96.564%)[4]	₪ 2,433,413
השבחה מיוחסת למימוש החלקי (85.8%)[5]	₪ 2,087,868

8.1.2 תרומת אישור הקלות בחלקות מס׳ 149 ו- 150 (מגרשים מס׳ 3 ו-4)

בשומת המשיבה נקבע כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלות במקרה הנדון.

8.1.3 תרומת אישור הקלה בחלקה מס׳ 147 (מגרש מס׳ 1)

שטח ממוצע ליח״ד במצב קודם (150 יח״ד/ 13,842 מ״ר)	92.28 מ״ר
שטח ממוצע ליח״ד במצב חדש (173 יח״ד/ 13,842 מ״ר)	80.01 מ״ר
שטח שולי ליח״ד	12.27 מ״ר
סך השטח השולי במצב קודם (150 יח״ד * 12.27 מ״ר)	1,840.27 מ״ר
מקדם השבחה לביטול שוליות	0.12
מקדם הפחתה בגין הגדלת צפיפות	0.95
תוספת שטח אקוויוולנטי	209.79 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 10,550
השבחה	₪ 2,213,288

[4] בהתחשב במימושים קודמים.
[5] 85.8%= (317 מ״ר מסחר עיקרי קיים- 800 מ״ר מסחר עיקרי מותר)/ (317 מ״ר מסחר עיקרי קיים-731.61 מ״ר מסחר מבוקש).

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס- המבקשת

8.2.1 תרומת אישור תכנית מס׳ 101-0496463 לשווי הנכס

מצב קודם

חלקה	כתובת	תיאור	שטח במ״ר[6]	מקדם שווי	שווי מ״ר בנוי/ מבונה	סה״כ
39	קולומביה 3	מסחר	317	1.0	₪ 13,500	₪ 4,279,990
40	קולומביה 5	מגורים בנוי	3,089	1.0	₪ 21,000	₪ 64,869,000
		מגורים זכויות	973	0.8	₪ 6,800	₪ 5,292,032
41	קולומביה 1	מגורים בנוי	2,221	1.0	₪ 21,000	₪ 46,641,000
שווי מצב קודם						₪ 121,078,022

יתרת זכויות הבניה בחלקה 40 נקבעה בהתאם לתחשיב הבא:

שטח קומה בנוי ללא הרחבות	726 מ״ר
שטח דירתי בקומה (בניכוי 59 מ״ר חדרי מדרגות)	667 מ״ר
שטח דירתי בארבע קומות (4* 667 מ״ר)	2,669 מ״ר
זכויות בניה להרחבה (211+ 1,182 מ״ר)	1,393 מ״ר
סה״כ	4,062 מ״ר
שטח בנוי עפ״י מודד לפי דוח תקן 21	(3,089 מ״ר)
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	**973 מ״ר**

מצב חדש

<u>מגרשים מס׳ 1 ו-4</u>

מגרש	תיאור	שטח עיקרי במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
1	מגורים עיקרי (150 יח״ד)	13,940	0.90	₪ 6,800	₪ 85,312,800
4	מגורים עיקרי (108 יח״ד)	9,225	0.95	₪ 6,800	₪ 59,593,500
	מסחר	800	1.00	₪ 5,000	₪ 4,000,000
שווי מגרשים 1 ו-4 כזמינים לפני הפחתות					₪ 148,906,300
עלות הקמת מבני ציבור ו-16 מקומות חניה					(₪ 23,363,102)
עלות עודפת בגין הקמת 14 מקומות חנייה למסחר					(₪ 1,916,460)[7]
עלות טיפול בעצים בוגרים[8]					(₪ 3,420,000)
מקדם דחייה ומורכבות הפרויקט (8 שנים, 6%)					0.627

[6] בהתאם לדו״ח לפי תקן 21 מיום 19.9.2021.
[7] הערך כולל מע״מ.
[8] ₪ 3,420,000 = 171 עצים לשימור/העתקה/כריתה * ₪ 20,000.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שווי מגרשים מס׳ 1 ו- 4	75,419,195 ₪

מגרש מס׳ 2

תיאור	שטח עיקרי במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
מגורים עיקרי (150 יח״ד)	13,940	0.9	6,800 ₪	85,312,800 ₪
עלות הקמת שטחי ציבור				(2,922,020 ₪)
מקדם דחייה ומורכבות הפרויקט (10 שנים, 6%)				0.558
שווי מגרש מס׳ 2				46,006,581 ₪

סיכום

שווי מצב חדש (75,419,195 ₪+ 46,006,581 ₪)	121,425,776 ₪
שווי מצב קודם	121,078,022 ₪
השבחה מלאה	347,754 ₪
השבחה מיוחסת לחלק הנישום בהתחשב במימושים קודמים (96.564%)	**335,805** ₪
השבחה מיוחסת למרכיב המסחר (1.56%)	**5,245** ₪

שיעור המימוש החלקי מבוסס על התחשיב הבא-

שווי המגרשים זמינים לפני הפחתות (148,906,300 ₪+ 85,312,800 ₪)	234,219,100 ₪
שווי שטח מסחר מבוקש (731.61 מ״ר * 5,000 ₪)	3,658,050 ₪
שיעור המימוש המיוחס למסחר	1.56%

8.2.2 תרומת אישור ההקלות בחלקות מס׳ 149 ו- 150 (מגרשים מס׳ 3 ו-4)

שמאיות המבקשת סבורות כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלות במקרה הנדון.

8.2.3 תרומת אישור הקלה בחלקה מס׳ 147 (מגרש מס׳ 1)

לעמדת שמאיות המבקשת לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה במקרה הנדון. שכן השטח האקוויולנטי המבוקש נמוך מהשטח האקוויולנטי לפי היתר הבניה במצב הקודם.

לביסוס טענתן הציגו את התחשיב הבא:

מצב קודם

שטח עיקרי מבוקש	13,842 מ״ר
מס׳ יח״ד	150
שטח ממוצע ליח״ד (150/ 13,842 מ״ר)	92 מ״ר
שטח אקו׳ ליח״ד (עד 80 מ״ר מקדם 1, מעל 80 מ״ר מקדם 0.95)	91.4 מ״ר אקו׳
שטח אקוויולנטי מצב קודם (150 יח״ד* 91.4 מ״ר אקו׳)	13,750 מ״ר אקו׳[9]

[9] צ״ל 13,710 מ״ר אקו׳.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

שטח עיקרי מבוקש	13,842 מ״ר
מס יח״ד	173
שטח ממוצע ליח״ד (173/ 13,842 מ״ר)	80 מ״ר
מקדם הפחתה להגדלת צפיפות	0.95
שטח אקוויוולנטי מצב חדש (0.95* 80 מ״ר* 173 יח״ד)	13,150 מ״ר אקו׳

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

הצדדים מסכימים כי לא חלה השבחה בגין ההקלות המבוקשות בתיק בניין 2021/0247.00. בחנתי וקיבלתי את עמדתם במקרה הנדון. להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.1 תרומת אישור תכנית מס׳ 101-0496463 לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

<u>מהות ההשבחה מתודולוגית בחינת ההשבחה</u>

לטענת שמאיות המבקשת בעת בחינת ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי יש להעריך את שווי הנכס בשני מצבי התכנון.

ב**עמ״נ (ת״א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ׳ אשדר חברה לבניה בע״מ ואח׳** נקבע כי בחינת ההשבחה צריכה להיערך תוך השוואה בין שווי דירות הבעלים הבנויות בתוספת יתרת זכויות הבניה במצב הקודם לעומת שווי זכויות הבניה במצב החדש.

בבחינת ההשבחה יש לבחון את ההשבחה לתכנית בכללותה על כל מרכיביה, ללא הבחנה בין שימוש למגורים ולמסחר. בשלב הבא יש להביא בחשבון את הפטור המיוחס למרכיב המגורים בתחשיב הכולל. לטענת השמאיות הפטור מיוחס להיטל ההשבחה עצמו. הוא רלוונטי להיטל ההשבחה ולא לתחשיב ההשבחה.

עקרון דומה לעניין בחינת ההשבחה תוך השוואה בין שני מצבי התכנון נקבעה ב**ערע״א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ׳ סוניה אברמוביץ**.

הדרך המועדפת לבחינת ההשבחה הינה הדרך המסורתית. אין להשתמש בשיטת הדלתא כאשר קיים שוני תכנוני בין המצבים. לטענת שמאיות המבקשת שיטת ה״דלתא״, בה עשה שימוש שמאי המשיבה, במקרה הנדון שגויה ומתעלמת מפסיקות בית משפט והחלטות ועדות ערר. כביסוס עמדתן ציינו את **ערר (ת״א) 8198-07-19 נתנאל גרופ בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו**, בו נקבע כי השימוש בשיטת ״הדלתא״ מתבצע כאשר אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש מאחר ששווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. כאשר מתבצע שימוש בשיטת ״הדלתא״ על השמאי לנמק מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים. על החלטת ועדת ערר זו, הוגשה השגה. ב**עמ״נ (ת״א) 24829-03-22 נתנאל גרופ בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** התקבל אמנם שימוש בשיטת ״הדלתא״ מסיבות המפורטות בפסיקה, אך הובהר כי הדרך המועדפת הינה הגישה המסורתית.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הוראות התכנית והחלטת מועצת העיר קבעו מטלות ציבוריות שעל היזם לבצע ואשר כרוכות בהוצאות המיוחסות לכלל הפרויקט, כגון הקמת שטחי ציבור וחניה במבנים. יש להפחית עלויות אלו מהשווי במצב החדש.

לטענת השמאיות, שימוש בשיטת הדלתא במקרה הנדון מוביל למצב אבסורדי המבטיח כי תמיד תמצא השבחה לגבי מרכיב המסחר, תוך השמטת מרכיב המגורים מהתחשיב ותוך התעלמות מהמצב התכנוני הקודם, שכלל גם מגורים וגם מסחר. באופן זה לא ניתן לאתר מקרים בהם השווי במצב הקודם גבוה מהשווי במצב החדש.

אין לקבל את טענת שמאי המשיבה כי הפטור מכסה את עלות המטלות הציבוריות. מדובר בטענה לחלף תשלום ולא לפטור. הפטור ניתן על מנת שהתכנית תהיה כלכלית. כשהפטור הוא חלף מטלות ציבוריות אין מדובר בפטור.

בשומה מכרעת בגו״ח 6496/95-102 (מתחם בר יהודה, קרית אונו) נדונה סוגיה דומה. השמאי המכריע בחן את השווי בשני מצבי התכנון ואת ההשבחה לשטחי המסחר קבע על בסיס חלקם היחסי בהשבחה לכלל המתחם. גם בשומה מכרעת בגו״ח 6497/194-204,212 מתודולוגיה דומה.

<u>שווי מצב קודם</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב הקודם הוא דירות המגורים הקיימות (5,310 מ״ר) ושטח המסחר הבנוי (317 מ״ר) בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוח תכנית מס׳ 5379 (973 מ״ר). שטחי הבנייה בדומה לשומה שנערכה עפ״י תקן 21 המהווה חלק ממסמכי התכנית, כמפורט בסעיף 8.2.1 לעיל. ביחס לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% משווי מ״ר מבונה בהתחשב בבינוי חדש על קיים.

<u>שווי מצב חדש</u>

בשומת המבקשת הובאו בחשבון מלוא השטחים עפ״י תכנית 101-0496463 למגורים ולמסחר, תוך הפחתה בגין עירוב שימושים למלוא השטח. במגרשים 1 ו-2 הפחתה בשיעור 10% בגין בינוי מעל למבני ציבור ובמגרש 4 הפחתה בשיעור 5% בגין בינוי מעל מסחר.

השמאיות הפנו להפחתה שנקבעה בשומות מכרעות בגין סמיכות למבני ציבור. להלן פירוט-

גו״ח	כתובת	שיעור הפחתה	יעוד מבנה הציבור
6203/199	סמדר 26, ר״ג	15%	מגרשי משחקים
6579/133	מגדל 28, רעננה	15%	מתחם חינוך גני ילדים ובית כנסת
6400/247	חיים לנדאו 19, פ״ת	10%	ישיבה טכנולוגית, מגרש ספורט
3843/25	תל אביב 23, נס ציונה	10%	מבנה ציבור ומגרש כדורסל
3704/359	הבעש״ט 30, רחובות	10%	מוסדות ציבור
7045/113	עבודת ישראל 5, ת״א	10%	בית ספר
6960/61	בן יהודה 191א׳, ת״א	10%	אשכול גנים ובתי ספר
6558/493	מורדי הגטאות 52, הרצליה	10%	בית כנסת, גן ילדים ובית ספר
6193/149	מזא״ה 32, פ״ת	10%	קרבה לבית אבות

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

34281/302-305	תלמוד בבלי, בית שמש	10%	מבנה ציבור

השמאיות הפנו להפחתה שנקבעה בשומות מכרעות בגין סמיכות למסחר. להלן פירוט-

גו״ח	כתובת	שיעור הפחתה
8268/61,70,73,95	הרצל פינת דיזינגוף, נתניה	10%
30614/312	בית חנינא ירושלים	10%
8264/6	דיזינגוף 32, נתניה	10%

בנוסף, הופחתו עלות מטלות הציבור שעל היזם לבצע, עלות הקמת 14 מקומות חנייה למסחר ועלות טיפול בעצים בוגרים.

מלוא שווי המצב החדש של מגרשים 1 ו-4 הובא בחשבון בדחייה לתקופה של 8 שנים בשיעור 6% בגין מורכבות הפרויקט. מלוא שווי המצב החדש של מגרש מס׳ 2 הובא בחשבון בדחייה לתקופה של 10 שנים בשיעור 6%

<u>עלות מטלות ציבור</u>

באומדן שווי המצב החדש הפחיתו שמאיות המבקשת עלות מטלות ציבוריות שעל היזם לבצע במסגרת הפרויקט, הכוללות גני ילדים בגמר מלא כולל אבזור, לרבות מרפסות, חצרות ו-16 מקומות חנייה המיועדים למבני הציבור, וזאת בהתאם לטיוטת כתב ההתחייבות של היזם מול העירייה אשר הוצג לעיוני.

בהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 30.3.2022 תנאי לפטור מהיטל השבחה, הוא ביצוע היזם על חשבונו המלא תשתיות ציבוריות שנקבעו בתכנית פינוי בינוי, לרבות הקמת מוסדות ציבור, פיתוח שצ״פ ושטחים עם זיקת הנאה לציבור הרחב.

השמאיות העריכו את עלות הקמת מבני הציבור במגרשים מס׳ 1 ו-3 ועלות פיתוח שצ״פ במגרשים 5-6, בסך 23,363,102 ₪, זאת בהתאם לתחשיב הבא:

תיאור		שטח במ״ר	עלות כולל מע״מ	סה״כ עלות
גני ילדים במגרש 1	גן ילדים	274	10,000 ₪	2,741,200 ₪
	מרפסות (40% מעלות מ״ר)	45	2,100 ₪	93,870 ₪
	חצר	87	1,000 ₪	86,950 ₪
גני ילדים מגרש 3	גן ילדים	1,198	10,000 ₪	11,976,500 ₪
	מרפסות (40% מעלות מ״ר)	526	2,100 ₪	1,103,802 ₪
	חצר	521	1,000 ₪	521,390 ₪
מקומות חנייה למבני הציבור[10]		640	3,400 ₪	2,176,000 ₪
פיתוח שצ״פ במגרשים 5-6		4,663	1,000 ₪	4,663,390 ₪
סה״כ עלות הקמה				23,366,102 ₪

[10] 16 מקומות חנייה * 40 מ״ר למקום חנייה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שטח מבני הציבור במגרשים 1 ו-3 הובא בחשבון בהתאם למבוקש. הונח כי במגרש מס׳ 2 יתבקש שטח דומה כבמגרש מס׳ 1. לפיכך, הובאה בחשבון עלות דומה, 2,922,020 ₪.

אין לקבל את טענת שמאי המשיבה כי לא ברור מי ישא בעלות הקמת מבני הציבור. כתב ההתחייבות לא מותיר מקום לספק. בעניין זה הפנו השמאיות ל**ערר (חי׳) 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה – כרכור נ׳ מרכז תבורי פרדס חנה בע״מ** בו נקבע כי במקרה בו התכנית החדשה מחייבת להקצות שטח בנוי למועצה המקומית, שעל היזם להקים, יש לכך בהכרח השלכה על שווי המקרקעין במצב החדש. שכן עלויות בניית השטח שמיועד להקצאה לרשות המקומית נובעות מהתכנית החדשה ומקורן בדרישה ״פנימית״ של התכנית לבצע מטלה ציבורית. לפיכך, יש הצדקה להביא בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה. יש לקזז את עלויות הבנייה מסכום ההשבחה ולא מהיטל ההשבחה.

שמאיות המבקשת טענו כי אין מדובר בעלות שאין להכיר בה כבהלכת אברמוביץ[11], בשל העובדה כי המטלות הללו מצוינות בהוראות התכנית.

בהתייחס לטענת המשיבה כי יש לראות את התרומה לרווחת הדיירים, טענו השמאיות כי טענה זו לא בוססה, ובהתאם לשומות מכרעות, לא רק שאין תרומה אלא יש הפחתה בשווי המגורים בשל כך.

<u>עלות הקמת חניות למסחר</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון באומדן שווי המצב החדש הפחתה בגין עלות בניית 14 חניות המוקצות לשטחי המסחר בסך של 1,916,460 ₪. לטענת השמאיות יש להביא בחשבון עלות עודפת להקמת חנייה למסחר, שכן בסביבת הנכס לא גובים תשלום בגין חנייה למסחר. להלן תחשיב עלות הקמת חניות למסחר:

שטח מקום חנייה	40 מ״ר
עלות בניה ישירה מ״ר במרתף לפי דקל 7/2019	2,250 ₪
מקדם העמסת עלות בניה עקיפה	1.3
עלות מקום חנייה	117,000 ₪
מס׳ חניות מיוחסות למסחר	14
עלות הקמת חניות מסחר	1,638,000 ₪
עלות הקמת חניות מסחר כולל מע״מ	1,916,460 ₪

בדיון שנערך בפניי טענו השמאיות כי בשומה בהתאם לתקן 21 המהווה חלק ממסמכי התכנית, נקבעו דמי שימוש בסך של 120 ₪[12] למקום חנייה, בשיעור היוון 8% מתקבל שווי מקום חנייה 18,000 ₪, עלות הקמת מרתף לפי 2,900 ₪ למ״ר, בתוספת עלויות עקיפות מתקבלת עלות 150,000 ₪ למקום חניה המותירה עלות לא מכוסה בסך 132,000 ₪ למקום חניה.

[11] רעא 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ׳ סוניה אברמוביץ.
[12] צריך להיות 300 ₪ בהתאם לשומה לפי תקן 21.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

עלות טיפול בעצים בוגרים

באומדן שווי המצב החדש בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות טיפול בעצים בוגרים בסך 3,420,000 ₪, לפי סך של 20,000 ₪ לכל עץ בוגר. בשומה מכרעת בגו"ח 10572/309 (חדרה) בגין מכר דירה בפרויקט פינוי בינוי, הובאה בחשבון עלות שימור של 120,000 ₪ לעץ.

עפ"י סקר עצים שנערך במתחם קולומביה נמצא כי במתחם יש 88 עצים לשימור, 82 עצים לכריתה ועץ אחד להעתקה, ובסה"כ 171 עצים.

השומות המכרעות אליהן הפנה שמאי המשיבה בעניין זה אינן רלוונטיות, שכן עסקו במקרים בהם בשני מצבי התכנון השימוש המיטבי הוא הריסה. במקרה הנדון במצב הקודם העצים אינם מפריעים להמשך השימוש במבנים. במצב החדש יש צורך לשמר אותם. הם מפריעים להקמת הפרויקט. עלות שימורם לא מבוטלת.

מקדם דחייה ומורכבות פרויקט

בהתחשב במורכבות הפרויקט הנובעת בין היתר מריבוי הבעלויות במתחם, היקף הפרויקט, ריבוי תנאים למתן היתר ועוד הובאה בחשבון במגרשים מס' 1 ו-4 דחייה לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון 6%, בדומה לתקופת הדחייה בשומה מכרעת בגו"ח 30187/36 (דרך חברון ירושלים).

בהתאם להוראות התכנית תנאי להריסת גני הילדים הקיימים במגרש 2 הוא השלמת גני הילדים במגרש 3. כמו כן, בהתאם להתחייבות היזם, עליו להקים את מבני הציבור במגרש 3 תוך 20 חודשים מיום קבלת היתר בניה. מכאן שלטענת שמאיות המבקשת במגרש מס' 2 יש להביא בחשבון דחייה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון 6%.

שמאיות המבקשת סבורות כי אין להביא בחשבון באומדן שווי המצב החדש הכנסות בתקופת הדחייה. לביסוס עמדתן הפנו לשומה מכרעת בגו"ח 6497/203, במסגרתה השמאי המכריע לא קיבל את עמדת הצדדים לפיה יש להביא בחשבון את תרומת הבינוי בתקופת הביניים עד למימוש הזכויות.

שיעור המימוש החלקי של שטח המסחר

שיעור המימוש שיוחס לשטח המסחר, 1.56%, הוא שווי מרכיב הקרקע של שטח המסחר המבוקש ביחס לשווי מרכיב הקרקע של מגרשים 1, 2 ו-4 כזמין ולפני הפחתות, כמפורט בסעיף 8.2.1 לעיל.

השבחה מיוחסת לחלק הנישום

שמאיות המבקשת הביאו בחשבון מימושים קודמים בשיעור 3.436% בדומה לשומת המשיבה.

ערכי שווי

שווי מ"ר בנוי למגורים

בשומת המבקשת נקבע שווי מ"ר בנוי למגורים בבניה ותיקה בסך 21,000 ₪, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה כדלקמן:

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

א. מחירי דירות ותיקות במתחם הנדון שנערכו טרם הפקדת התכנית בחודש נובמבר 2018:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח מדוד במ״ר	תמורה בש״ח	שווי מ״ר בנוי למ״ר
4.10.2018	30435/41/20	קולומביה 1	63	₪ 1,290,000	₪ 20,476
21.6.2018	30435/40/3	קולומביה 29	62	₪ 1,280,000	₪ 20,645
14.3.2018	30435/40/27	קולומביה 29	42	₪ 1,020,000	₪ 24,286
28.11.2016	30435/40/56	קולומביה 29	54	₪ 1,090,000	₪ 20,185
שווי מ״ר בנוי בממוצע					₪ 21,398

ב. מחירי דירות ותיקות מורחבות בסביבה הקרובה (ללא פוטנציאל ממשי להתחדשות עירונית):

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח ארנונה במ״ר	תמורה בש״ח	שווי מ״ר בנוי למ״ר
26.8.2019	30435/14/7	ניקרגואה 1	64	₪ 1,280,000	₪ 20,000
26.6.2019	30435/43/35	דהומיי 43	50	₪ 1,225,000	₪ 24,500
29.5.2019	30435/8/14	החרצית 3	88	₪ 1,820,000	₪ 20,682
10.1.2019	30435/13/8	ניקרגואה 3	67	₪ 1,590,000	₪ 23,731
31.10.2018	30435/10/25	ניקרגואה 5	80	₪ 1,550,000	₪ 19,375
17.5.2018	30435/17/35	קולומביה 16	77	₪ 1,660,000	₪ 21,558
13.3.2018	30435/43/17	דהומיי 43	59	₪ 1,230,000	₪ 20,847
22.11.2016	30435/17/4	קולומביה 16	69	₪ 1,575,000	₪ 22,826
שווי מ״ר בנוי בממוצע					₪ 21,658

ג. שומה מכרעת בגו״ח 30439/65 (הנורית 24 עיר גנים, ירושלים) נקבע שווי מ״ר בנוי למגורים ללא פוטנציאל בסך 24,700 ₪, נכון למועד 9.1.2021. עסקאות ההשוואה בשומה המכרעת הן משנת 2019, קרי, בדומה למועד הקובע של התכנית הנדונה. ללא התאמה לזמן, שווי מ״ר בנוי לדירה ותיקה מסתכם בסך 23,400 ₪.

<u>שווי מ״ר מבונה למגורים</u>

בשומת המבקשת נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 6,800 ₪. לטענת שמאיות המבקשת בשל מיעוט פרויקטים של התחדשות עירונית בשכונת קריית מנחם, נבחנו גם נתוני השוואה משכונת קריית יובל, תוך עריכת התאמות. להלן פירוט נתוני ההשוואה-

א. מחירי דירות בפרוייקט תמ״א 38 חיזוק ותוספת ברחוב דהומיי 10 שכונת קריית מנחם:

תאריך	גו״ח	שטח ארנונה במ״ר	תמורה בש״ח	שווי מ״ר בנוי
31.12.2019	30435/46	68	₪ 1,400,000	₪ 20,588

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

11.11.2019	30435/46	57	₪ 1,260,000	₪ 22,105
26.7.2018	30435/46	69	₪ 1,700,000	₪ 24,638
11.7.2018	30435/46	69	₪ 1,480,000	₪ 21,449
שווי ממוצע מ״ר בנוי		66		₪ 22,195

תאריך	גו״ח	שטח במ״ר	תמורה בש״ח	שווי מ״ר בנוי
17.6.2019	30435/46	101	₪ 1,810,000	₪ 17,921
22.5.2019	30435/46	88	₪ 1,810,000	₪ 20,568
16.4.2019	30435/46	89	₪ 1,810,000	₪ 20,337
6.2.2019	30435/46	123	₪ 2,565,000	₪ 20,854
21.1.2019	30435/46	97	₪ 1,900,000	₪ 19,588
7.11.2018	30435/46	98	₪ 1,760,000	₪ 17,959
28.8.2018	30435/46	99	₪ 1,820,002	₪ 18,384
23.8.2018	30435/46	125	₪ 2,450,000	₪ 19,600
4.7.2018	30435/46	80	₪ 1,650,000	₪ 20,625
שווי ממוצע מ״ר בנוי		100		₪ 19,537

לטענת שמאיות המבקשת מחד מדובר בבנין טורי בו בוצע חיזוק ותוספת, מאידך מדובר במיקום עדיף על מיקום הנכס בענייננו, בסמיכות לפארק עירוני ובעל נוף פתוח.

ב. מחירי דירות בפרויקט פינוי בינוי ברחוב טהון 13, ״שדרות יובל״, שכונת קריית יובל (גו״ח 30398/124). הפרויקט כולל שני בנייני מגורים בני 20 קומות, כולל מסחר ושטחי ציבור. להלן פירוט-

תאריך	שטח במ״ר	קומה	תמורה	שווי מ״ר בנוי
22.9.2019	117	7	₪ 2,537,000	₪ 21,684
4.9.2019	117	7	₪ 2,536,498	₪ 21,679
28.8.2019	117	11	₪ 2,546,000	₪ 21,761
21.7.2019	117	9	₪ 2,547,000	₪ 21,769
30.6.2019	88	10	₪ 2,165,000	₪ 24,602
6.6.2019	74	8	₪ 1,900,000	₪ 25,676
17.4.2019	117	8	₪ 2,600,000	₪ 22,222
24.3.2019	117	9	₪ 2,540,000	₪ 21,709
28.2.2019	96	8	₪ 2,314,000	₪ 24,104
18.2.2019	107	6	₪ 2,264,000	₪ 21,159

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

29.1.2019	117	16	₪ 2,804,000	₪ 23,966
שווי מ״ר בנוי ממוצע	108	9		₪ 22,668

ג. מחירי דירות בבניין מגורים חדש בן 18 קומות ברחוב זנגויל 2 (גו״ח 30343/78), ללא מסחר ושטחי ציבור:

תאריך	שטח במ״ר	קומה	תמורה	שווי מ״ר בנוי
29.12.2019	98	15	₪ 2,210,000	₪ 22,551
28.11.2019	105	5	₪ 2,440,000	₪ 23,238
17.11.2019	104	7	₪ 2,465,000	₪ 23,702
24.7.2019	105	6	₪ 2,327,500	₪ 22,167
11.7.2019	122	5	₪ 2,744,000	₪ 22,492
13.6.2019	122	12	₪ 2,839,320	₪ 23,273
1.5.2019	105	8	₪ 2,529,998	₪ 24,095
28.2.2019	122	6	₪ 2,764,001	₪ 22,656
20.2.2019	105	4	₪ 2,457,000	₪ 23,400
23.1.2019	104	3	₪ 2,495,000	₪ 23,990
24.10.2018	122	8	₪ 2,777,000	₪ 22,762
22.8.2018	104	5	₪ 2,400,000	₪ 23,077
8.5.2018	122	11	₪ 2,824,000	₪ 23,148
4.3.2018	98	9	₪ 2,139,048	₪ 21,827
שווי מ״ר בנוי ממוצע	110	7		₪ 23,027

לטענת שמאיות המבקשת שכונת קרית היובל במיקום עדיף על מיקום הפרויקט בענייננו.

חילוץ מרכיב הקרקע נערך באופן הבא:

שווי מ״ר בנוי	₪ 22,000
לאחר ניכוי מע״מ (17%)	₪ 18,803
לאחר ניכוי רווח יזמי (18%)	₪ 15,935
עלות בנייה	(₪ 9,162)
שווי מ״ר מבונה למגורים	**₪ 6,800**

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

עלות בניה בסך 9,162 ₪ למ״ר נקבעה בהסתמך על התחשיב הבא:

עלות בניה ישירה עפ״י דקל חודש יוני 2019	4,980 ₪
תוספת בגין שטחים משותפים (19%[13])	932 ₪
עלות בניית מרפסות	65 ₪
עלות בנייה במרתף מיוחסת למ״ר דירתי	1,071 ₪
סה״כ עלות ישירה	7,048 ₪
בתוספת עלויות עקיפות (1.3)	9,162 ₪

עלות בנייה ישירה במרתף בסך 1,071 ₪ למ״ר דירתי נקבעה בהסתמך על התחשיב הבא:

מס׳ חניות למגורים במרתף בהתאם למאזן החניה	557
מס׳ יח״ד בפרויקט כולל יח״ד שנוספו בהקלה	454
מס׳ חניות ליח״ד	1.23
שטח ממוצע לחניה ליח״ד (40 מ״ר למקום חנייה * 1.23 מס׳ חניות ליח״ד)	49 מ״ר
שטח יח״ד ממוצעת בפרויקט ללא הקלות	103 מ״ר
עלות בניה מ״ר במרתף לפי מחירון דקל יוני 2019	2,250 ₪
עלות בניה במרתף מיוחסת למ״ר דירתי (103 מ״ר/2,250 ₪* 49 מ״ר)	1,071 ₪

<u>שווי מ״ר בנוי ומבונה למסחר</u>

בשומת המבקשת נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 5,000 ₪, כבשומת המשיבה. בשומתה נקבע שווי מ״ר מסחר בנוי 13,500 ₪

טיעוני המשיבה

<u>מהות ההשבחה ומתודולוגית בחינת ההשבחה</u>

בהתחשב כי קיים פטור מלא מהיטל השבחה, עפ״י החלטת מועצת העיר, עבור מרכיב המגורים הובא בחשבון כי מהות ההשבחה היא תוספת שטח למסחר בתחום התכנית.

בהתייחס לטענת שמאיות המבקשת כי היה מקום לערוך תחשיב המביא בחשבון את חלק המסחר במטלות היזם, טען שמאי המשיבה כי שטחי המסחר מהווים רכיב העומד בפני עצמו אשר אינו מושפע מקיום או היעדר פטור לשטח המגורים. לטענת שמאי המשיבה חלק מרכיב המסחר זניח והמבקשת מייחסת לו הפחתה שאין מקום להביאה בחשבון.

לטענתו, הפטור מהיטל השבחה נועד להקל על ביצוע המטלות. מתן הפטור ״מנקה שולחן״ מבחינת הזכויות המיוחסות למצב הקודם. בהתאם לכך, יש לחייב באופן מלא בגין כל מ״ר שטח מסחרי. מטרת הפטור מהיטל השבחה היא להקל על ביצוע מטלות ציבור, כלומר, בכתב ההתחייבות מתחייב היזם לבצע מטלות ציבור בתמורה לפטור מהיטל השבחה. אין התייחסות למסחר. לפיכך אין לייחס למסחר את מטלות הציבור. בהתאם לשיטת המבקשת אם בפרויקט לא היה שטח מסחר, היו מקבלים פטור מלא מהיטל השבחה ומבקשים החזר מעבר לפטור על

[13] ממוצע היחס בין שטחים העיקריים לבין שטחי השירות עפ״י בקשות להיתר.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ביצוע מטלות הציבור. כל שכן, בשונה משטח למגורים שמצריך גני ילדים, שטח מסחר לא מצריך זאת.

בחישוב בגישה ה"קלאסית" מתקבלת תוצאה של "כפל מבצעים" קל וחומר כשהזיכוי במצב הקודם הוא בערכי בנוי לעומת שווי מרכיב הקרקע במצב החדש בבינוי שונה. שווי הבנוי נמוך משמעותית ממרכיב הקרקע במצב החדש.

בהתייחס להחלטה ולפסק הדין בעניין נתנאל גרופ, אליהם הפנו שמאיות המבקשת, הם דווקא תומכים בגישת המשיבה. נקבע בהם כי שיטת הדלתא מתאימה למצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש מאחר שאינו משתנה ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים.

זאת ועוד, שומת ההשבחה נערכה עפ"י אותם ערכים ומקדמים כבארבע שומות השבחה קודמות במתחם הנדון שנערכו בגין מימוש במכר לאותה תכנית משביחה[14]. באותן שומות נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר 5,000 ₪. ומקדם הפחתה בגין דחיה ומורכבות 0.63. לטענת שמאי המשיבה יש לשמור על אחידות בין נישומים. בעניין זה הפנה לפסיקה ולהחלטות ועדת ערר הקובעות כי יש לשמור על אחידות ביחס לשומות קודמות: **ער"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, ע"א 1160/08 פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, ערר (ת"א) 8217-07-18 ווי בוקס החרש והאומן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב וערר (חי') 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה - כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ.**

<u>שווי מצב קודם</u>

בהתחשב במתודולוגיה לבחינת ההשבחה, הביא בחשבון שמאי המשיבה רק את שטח המסחר במצב הקודם. שטח מסחר קיים בסך 317 מ"ר בהתאם לשומה לפי תקן 21, המהווה חלק ממסמכי התכנית, וזאת לצורך קביעת שיעור המימוש.

בהתייחס לתחשיב המבקשת של שווי המגורים במצב הקודם, ציין שמאי המשיבה כי נתוני ההשוואה בשומתה כלולים בתחום תכנית המקנה תוספת שטח לצורך הרחבות, כך שערכי השווי מגלמים זכויות בניה. בכל מקרה, לטענתו, בהתחשב שמרכיב המגורים חוסה תחת הפטור מהיטל השבחה, אומדן שווי המגורים אינו רלוונטי לענייננו.

<u>עלות מטלות ציבור</u>

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון הפחתה בגין מטלות ציבור, שכן לטענתו התכנית אינה מגדירה כי על היזם להקים את מבנה הציבור. לפיכך, ההנחה היא כי מבני הציבור יבנו ע"י העירייה. לחלופין, גם אם מטלות הציבור היו חלות על היזם הרי שאין להפחיתן משווי מצב חדש, שכן מדובר בהסדר קנייני מול מחלקות רלוונטיות בעירייה (מחלקת כלכלה עירונית, מבני ציבור, אגרות והיטלים וכדומה). כך או כך אין להפחיתן משווי מצב חדש אלא אם כן נחתם הסכם טרם אישור התכנית שבנדון, וזאת בהתאם להנחיות המשפטיות בפרויקטים של פינוי

[14] מימושים בחלקה 40 חלקות משנה 6 החלק היחסי 1.26%, 43 החלק היחסי 0.38%, 20 החלק היחסי 1.26%. חלקה 41 חלקת משנה 14 החלק היחסי 0.536%.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בינוי. במקרה זה לא כך הדברים, כתב ההתחייבות של היזם מול העירייה מהווה טיוטה בלבד ואין בטוחה כי הוצג בפניי הגורמים הרלוונטים בעיריית ירושלים.
גם במידה והמטלות היו חלות על היזם, יש לבחון את תרומת שילוב שטחי הציבור בבניין אל מול רווחת הדיירים.
שמאי המשיבה טען כי בשומת המבקשת כפל הפחתות. הדחייה למורכבות הפרויקט מגלמת את עלויות הבניה למבני ציבור ככל שקיימות.

<u>עלות הקמת חניות למסחר</u>

בתחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה לעלות בניית חניות למסחר. לשיטת שמאי המשיבה יש לבחון את נחיצות החנייה כחלק מהתכנון החדש ולא בהתאם לבינוי הקיים. שכונת קרית מנחם משנה את פניה באמצעות תכניות התחדשות עירונית שחלקן מאושרות. ההתחדשות העירונית בסביבה גורמת לגידול אוכלוסיית השכונה אשר דורשת שטחי מסחר רבים יותר משהיו וכתוצאה מכך יווצר ביקוש רב יותר למקומות חנייה. זאת ועוד, יתכן שכדי למשוך לקוחות, החנייה תינתן בחינם לתקופה קצובה בזמן (שעתיים) ובכך תבטיח חנייה לבאי המרכז המסחרי. לא יהיה זה בלתי סביר להניח כי החניות לשטחי מסחר יושכרו לשימוש אישי של בעלי החנויות הנמצאים מרבית היום בחנות.

<u>עלות טיפול בעצים בוגרים</u>

לטענת שמאי המשיבה עלויות שימור, כריתה והעתקת עצים בתחום התכנית קיימות בשני מצבי התכנון, ולפיכך אין להביאן בחשבון. כביסוס עמדתו הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 30130/28, בה עקרון דומה תוך הפניה לשומות מכרעות[15] בהן לא הובאה הפחתה בשל גורם זה.

<u>מקדם דחייה ומורכבות פרויקט</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בגין דחייה ומורכבות הפרויקט במקדם 0.63, המשקף דחייה לתקופה של 8 שנים, בשיעור היוון 6%. לטענת שמאי המשיבה, מדובר בהפחתה על הצד הזהיר. אשר אומצה משומות השבחה שערך שמאי ועדה אחר. לטענת שמאי המשיבה מרכיב המסחר אינו מצריך גני ילדים ומכאן שניתן היה גם לא להביא בחשבון דחיה למימושו.
בהתחשב במתודולוגיה לבחינת ההשבחה בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון דמ"ש בתקופת הדחיה. בהתייחס לשומת המבקשת, לטענת שמאי המשיבה בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי ביום 15.8.2018, בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, כאשר קיימת דחייה למימוש יש להביא בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי, דירות ומסחר. אין להביא בחשבון את עלות דמי השכירות שהיזם מעביר לדיירים בתקופת הבניה מאחר שבעלי הדירות הם הנישומים ובדרך כלל עלות זו מגולמת בשווי המצב הקודם.

<u>שיעור המימוש החלקי של שטח המסחר</u>

שמאי המשיבה קבע כי המימוש החלקי של שטח המסחר הוא בשיעור 85.8% בהתאם לתחשיב שלהלן:

[15] שומות מכרעות בגוש 31237 מגרש 1, 30130/89, 3628/10.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שטח מסחר בהתאם לתכנית מס' 101-0496463	800 מ"ר
שטח קיים למסחר	317 מ"ר
תוספת מוקנת של שטח למסחר	**483 מ"ר**

שטח מבוקש למסחר בהתאם לבקשה להיתר	731.61 מ"ר
שטח קיים למסחר	317.00 מ"ר
תוספת מבוקשת של שטח למסחר	**414.61 מ"ר**

שיעור מימוש חלקי (483/ 414.61 מ"ר)	**85.8%**

<u>השבחה מיוחסת לחלק הנישום</u>

בשומת המשיבה, הובא בחשבון כי שיעור המימושים הקודמים הוא 3.436%, לפיכך החלק הנישום הוא 96.564%.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר במצב החדש (ללא מע"מ) בסך של 5,000 ₪, וזאת בהתאם לשומת ועדה קודמת מיום 8.2.2021, בה הוצגו נתוני ההשוואה כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום במ"ר	תמורה בש"ח	שווי מ"ר בנוי
23.5.2016	30435/39/2	קולומביה 3	24	570,000 ₪	23,750 ₪
25.5.2015	30436/46/5	דהומיי 3	34	585,000 ₪	17,206 ₪
שווי מ"ר בנוי בממוצע					20,478 ₪

בהתייחס לשווי מ"ר בנוי למגורים שנקבע בשומת המבקשת, טען שמאי המשיבה כי עסקאות ההשוואה מהסביבה הקרובה מגלמות זכויות בניה נוספות, שכן בתחומן קיימות תכניות הרחבה. להלן פירוט התכניות החלות על נכסי ההשוואה, בשומת המבקשת, אותו הציג:

תאריך	גו"ח	כתובת	מס' תכנית
26.8.2019	30435/14/7	ניקרגואה 1	3283
26.6.2019	30435/43/35	דהומיי 43	5772
29.5.2019	30435/8/14	החרצית 3	4254
10.1.2019	30435/13/8	ניקרגואה 3	3283
31.10.2018	30435/10/25	ניקרגואה 5	3283
17.5.2018	30435/17/35	קולומביה 16	3472
13.3.2018	30435/43/17	דהומיי 43	5772
22.11.2016	30435/17/4	קולומביה 16	3472

לטענת שמאי המשיבה כאשר עסקאות ההשוואה מגלמות זכויות בניה נוספות, קביעת תרומה נפרדת לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות יוצרת עיוות בשווי המצב הקודם.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

<u>מתודולוגיית תחשיב ההשבחה</u>

הצדדים חלוקים ביחס לאופן בחינת ההשבחה בגין אישור התכנית. לעמדת המבקשת בהסתמך על העקרון שנקבע בפסק הדין בעניין אשדר, בעת בחינת ההשבחה יש לערוך השוואה בין שווי הנכס בשני מצבי התכנון בהתחשב בכלל המרכיבים. אין להתחשב בפטור למגורים בעת אומדן ההשבחה. לשיטת המשיבה בהתחשב בפטור המלא מהיטל השבחה למרכיב המגורים, בחינת ההשבחה צריכה להיערך באמצעות אומדן שווי מרכיב המסחר במצב החדש. מרכיב שאינו פטור מהיטל השבחה.

קיבלתי את עמדת המבקשת בעניין זה. בהחלטה **בערר 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל** סקירה של מאפייני שתי גישות השומה העיקריות לבחינת ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי: גישת ההשוואה והגישה הכלכלית. במקרה הנדון מימוש הזכויות הוא בדרך של בקשה להיתר בניה שנתבקשה על ידי היזם. לפיכך הגישה הראויה לבחינת ההשבחה היא השוואת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון, בהתחשב בכלל מאפייני המקרקעין.

<u>מצב תכנוני קודם</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב הקודם הוא דירות המגורים הקיימות בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות. בשומת המשיבה אין התייחסות לשווי המצב הקודם. קיבלתי את עמדת המבקשת בעניין זה. ליתרת הזכויות ייחסתי מקדם שווי 0.7 בגין בינוי חדש על קיים ומרכיב מושע.

<u>מצב תכנוני חדש</u>

בהתחשב במתודולוגיה בה בחרתי לערוך את בחינת ההשבחה. הבאתי בחשבון את שווי מגרשים מס' 1, 2 ו-4 בהתאם להיקף השטח ולשימושים המוקנים בהם, בהתחשב בהפחתה בגין עלות טיפול בעצים.

<u>עלות מטלות ציבוריות</u>

באומדן שווי המצב החדש הפחיתו שמאיות המבקשת עלות מטלות ציבוריות שעל היזם לבצע במסגרת הפרויקט, הכוללות גני ילדים בגמר מלא כולל אבזור ו-16 מקומות חנייה המיועדים למבני הציבור, כל זאת בהתאם לטיוטת כתב ההתחייבות. השמאיות העריכו את עלות הקמת מבני הציבור בכל אחד ממגרשים 1 ו-2 בסך 2,922,020 ₪.

עלות ההקמה במגרש 3 הוערכה בסך 13,601,692 ₪, כולל עלות הקמת חניות, זאת לפי סך של 10,000 ₪ למ"ר, 2,100 ₪ למ"ר מרפסת ו-1,000 ₪ למ"ר חצר ושצ"פ ו- 136,000 ₪ למקום חניה. הערכים כוללים מע"מ.

הובאו בחשבון שטח עיקרי בסך 1,746 מ"ר, חצר 695 מ"ר, מרפסות 616 מ"ר, שצ"פ 4,663 מ"ר ו-16 מקומות חניה.

לטענת שמאי המשיבה אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין עלות מטלות ציבוריות. שכן לעמדתו התכנית אינה מגדירה כי על היזם להקים את מבנה הציבור. לפיכך, ההנחה היא כי מבני הציבור יבנו ע"י העירייה. לחלופין, גם אם מטלות הציבור היו חלות על היזם הרי שאין

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

להפחיתן משווי מצב חדש, שכן מדובר בהסדר קנייני מול מחלקות רלוונטיות בעירייה. לחלופי חלופין, הדחייה למורכבות הפרויקט מגלמת את עלויות הבניה למבני ציבור.
בהחלטת מועצת העיר מס׳ 56 מיום 30.3.2022 נקבע, בין היתר, כי פטור לתכנית פינוי בינוי יינתן, בין היתר, בכפוף להתחייבות היזם להקים, לבצע ו/או לממן על חשבונו המלא, תשתיות ציבוריות שנקבעו בהוראות התכנית לפינוי ולבינוי, לרבות הקמה של מוסדות ציבור ופיתוח של שטחים פתוחים ציבוריים ו/או שטחים עם זיקת הנאה לציבור הרחב. לאור האמור, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון עלות הקמת מטלות ציבוריות במקרה הנדון.

<u>עלות בניית חניות למסחר</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון, באומדן שווי המצב החדש, הפחתה בגין עלות בניית 14 מקומות חנייה הנדרשים לשטחי המסחר בסך של 136,890 ₪ למקום חניה כולל מע״מ. לטענת השמאיות ההפחתה נדרשת בהתחשב שבסביבת הנכס, לטענתן, לא גובים תשלום בגין חנייה למסחר. ככל שגובים מדובר במחיר זניח. בתחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה לעלות בניית חניות למסחר. לטענת שמאי המשיבה לאחר מימוש התכנית יווצר ביקוש גדול למקומות חניה למסחר. קיבלתי את עמדת המשיבה בעניין זה. אני סבורה כי למקומות החניה תרומה חיובית למרכיב המסחר.

<u>עלות טיפול בעצים בוגרים</u>

בהתאם לסקר עצים המהווה נספח לתכנית, בתחום התכנית 160 עצים. 56 מהעצים מיועדים לכריתה, שווי הערך החלופי של כלל העצים, עפ״י הסקר, 40,047 ₪. 93 מהעצים מיועדים לשימור ו-11 מהעצים מיועדים להעתקה. בשומה מכרעת בגו״ח 4358/185 (רמלה) קבע השמאי המכריע, בהסתמך על מחירון משרד השיכון מחודש דצמבר 2022 ובהתייעצות עם אגרונום, את הערכים הבאים, הכוללים העמסת תקורות יזם- עצים לשימור 1,500 ₪ לעץ, עצים להעתקה 1,200 ₪ לעץ ועצים לכריתה 600 ₪ לעץ.
לאור האמור במתחם התכנית מתקבלת עלות בסך של 263,607 ₪ לפי התחשיב הבא-

תיאור	כמות	עלות לעץ	סה״כ
עצים לשימור	93	1,500 ₪	139,500 ₪
עצים לכריתה	56	600 ₪	33,600 ₪
עצים להעתקה	11	1,200 ₪	13,200 ₪
סה״כ	160		186,300 ₪
סה״כ כולל בצ״מ (20%)			223,560 ₪
שווי ערך העצים ששיש לנטוע במקום אלו שנכרתו			40,047 ₪
סה״כ אומדן עלות טיפול בעצים			263,607 ₪

<u>מקדם דחייה ומורכבות פרויקט</u>

בשומות הצדדים הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון 6%, זאת למימוש הזכויות במגרשים 1 ו-4. לטענת שמאיות המבקשת בהתחשב בהתנית הריסת גני הילדים

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הקיימים במגרש 2 בהשלמת גני הילדים במגרש 3, יש להביא בחשבון דחייה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון 6%, במגרש מס׳ 2.

לטענת שמאיות המבקשת יש להביא בחשבון דחייה של מלוא השווי במצב החדש ואין להביא בחשבון הכנסות בתקופת הביניים, זאת כנקבע בפסק הדין בעניין טבצ׳ניק. קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין תקופת הדחייה במגרשים 1 ו-4. קיבלתי גם את תקופת הדחייה שהובאה בחשבון בשומת המבקשת ביחס למימוש הזכויות במגרש 2, 10 שנים, ככזאת המגלמת גם את העדר האפשרות להמשך השימוש במבנים הקיימים.

אני סבורה כי יש להפעיל את מקדם הדחייה על ההשבחה ולא על מלוא שווי הנכס במצב החדש, כבשומת המבקשת. שכן עד למועד בו מתאפשר מימוש הזכויות אין למעשה שינוי בשימוש בבניינים הקיימים. הבעלים ממשיכים להפיק מהם הנאה. קונה סביר מביא זאת בחשבון. הוא מביא בחשבון כי בתקופת הדחייה ימשיך להשתמש בנכס ובתום תקופת הדחייה יהנה משווי חלקו בקרקע הריקה. לפיכך, תרומת התכנית לשווי במועד הקובע היא למעשה ערך נוכחי של הפער בין המצבים בתום תקופת הדחייה. מכאן שבחינת ההשבחה צריכה להיערך באופן בו מחושבת ההשבחה המלאה כאילו הייתה זמינה והפעלת מקדם דחייה רק על ההשבחה. ההשבחה היא הערך הנוכחי של הפער בין מצבי התכנון בתום תקופת הדחייה. בגישה זו נקטתי גם בשומות קודמות שערכתי בתחום תכניות הרובע בתל אביב. ראה לדוגמה שומות מכרעות בגו״ח 6217/619, 6213/841.

אני סבורה כי דחיית מלוא שווי המצב החדש מתאימה במקרה בו הנכס מהווה מגרש ריק. במצב כזה במצב הקודם יש מגרש זמין עם זכויות פחותות ובמצב החדש מגרש עם זכויות מוגדלות בדחיה למילוי תנאים. במצב כזה ברור כי מימוש הזכויות המוקטנות אינו סביר בתקופת הדחיה. במקרה כזה יש לדחות את מלוא השווי במצב החדש. אין זה המקרה בענייננו. איני מקבלת גם את הגישה לפיה יש להביא בחשבון הכנסות משימוש ביניים בתקופת הדחייה. שכן שימוש בשיעור היוון של 3.5% לדמ״ש ובשיעור 6% בתקופת הדחייה גורם לעיוות. כראיה דחיה לתקופה גדולה דיו מובילה בסופו של יום לתוצאה לפיה מתקבלת ירידת ערך ולא השבחה. מדובר בתוצאה בלתי סבירה. לא סביר שתכנית אשר מגדילה זכויות ומימושה מתאפשר בתום החיים הכלכליים של הבניין גורמת לירידת ערך. ויודגש שבדחיית ההשבחה אין הכוונה לדחיה של שני מצבי התכנון אלא חישוב ההשבחה כאילו המבנים סיימו את חייהם ואינם תורמים לשווי הנכס ולאחר מכן דחיה ראויה עד למועד שבו צפוי מצב כזה, זאת בדומה לבחינת השבחה בגין תוספת זכויות למרתף במגרש עליו מבנה שעדיין תורם לשווי. ברור לכל כי אין לדחות את מלוא השווי במצב החדש כולל זכויות לקומות המגורים. אלא רק את הזכויות הנוספות למרתף. שכן חלק מזכויות הבניה במצב הקודם כלולות במצב החדש ואין לדחות אותן כאשר נעשה בהן שימוש בתקופת הדחיה.

בשומות מכרעות בגו״ח 6962/220, 100,109-30169/60,98, אשר נערכו לאחר מתן פסק הדין בעניין טבצ׳ניק קביעה דומה בעניין זה.

<u>שיעור המימוש החלקי של שטח המסחר</u>

שיעור המימוש חושב כשווי מרכיב הקרקע של שטח המסחר המבוקש בכל מגרש ביחס לשווי מרכיב הקרקע הכולל של מגרשים 1, 2 ו-4 כזמין ולפני הפחתות.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

<u>השבחה מיוחסת לחלק הנישום</u>

בשומות הצדדים הובאו בחשבון מימושים קודמים של חלקות משנה במכר, כך שההשבחה המיוחסת לחלק הנישום במגרשים מס׳ 1, 2 ו-4 היא בשיעור 96.564%.

<u>ערכי שווי</u>

<u>שווי מ״ר בנוי למגורים בבנייה ותיקה</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי למגורים בסך 21,000 ₪. לטענת שמאי המשיבה הערך האמור מגלם תרומת יתרת זכויות לא מנוצלת, אותה יש לנטרל. בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת וכן את תכניות ההרחבה הרלוונטיות וכן את נתוני המכר של דירות קטנות בפרויקט ברחוב דהומיי 10[16] ואני קובעת כי שווי מ״ר בנוי במועד הקובע ללא פוטנציאל הרחבה הוא 19,000 ₪. יצוין כי לטעמי נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת מהמתחם עצמו אינן ברות השוואה בהתחשב בהשפעת התכנית על מחירי הדירות טרם הפקדתה.

<u>שווי מ״ר מבונה למגורים בבנייה חדשה</u>

בשומת המבקשת נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים במועד הקובע בסך 6,800 ₪. מערך זה הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.95, במגרש 4 בגין בינוי מעל מסחר והפחתה במקדם 0.9 במגרשים מס׳ 1 ו-2 בגין עירוב שימושים גם עם מבני ציבור.

לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה בשומת המבקשת ובהתחשב במיקום הנכס, במועד הקובע, במאפייני הבינוי אני קובעת שווי מ״ר מבונה בסך 7,000 ₪ בממוצע.

כבקרה בחנתי ערכים שנקבעו בשומות מכרעות שנערכו בשכונת קרית יובל הסמוכה, כמפורט להלן:

כתובת	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
אברהם שטרן 41-37	30415/139	8.6.2019	7,000 ₪
אברהם שטרן 8	30413/96	4.4.2020	7,500 ₪
בוליביה 1	30413/92	1.2.2021	7,400 ₪

מצאתי כי הערך שקבעתי ראוי.

<u>שווי מ״ר בנוי ומבונה למסחר</u>

בשומות הצדדים נקבע כי שווי מ״ר מבונה למסחר במועד הקובע הוא 5,000 ₪, קיבלתי את הסכמתם. בשומת המבקשת נקבע שווי מ״ר בנוי למסחר במצב הקודם בסך 13,500 ₪. מצאתי לנכון לאמץ את הערך האמור בהיותו ראוי.

[16] פירוט בנתוני ההשוואה שהציגה המבקשת לעיל.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9.2 תרומת אישור ההקלה לתוספת 23 יח"ד במגרש מס' 1 לשווי הנכס

עמדת המבקשת

נתבקשה ואושרה הקלה לתוספת 23 יח"ד ללא תוספת שטח. לטענת שמאיות המבקשת לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה להגדלת צפיפות. במצב הקודם שטח עיקרי ממוצע לדירה הוא 92 מ"ר ולאחר אישור ההקלה 80 מ"ר. לטענת שמאיות המבקשת בשני המצבים מדובר בדירות 4 חדרים. לטענתן בדירות בשטח עיקרי של 90 מ"ר מרכיב השוליות זניח.

לטענת השמאיות יש להביא בחשבון שכתוצאה מהגדלת הצפיפות התייקרו עלויות הבניה בפרויקט יש צורך ב-23 ממ"דים נוספים, חדרי רחצה ומטבחים נוספים, דלתות כניסה, חלונות ועוד.

מהות ההשבחה למעשה היא תוספת שטח ממ"דים, אך השבחה זאת פטורה מהיטל השבחה.

בשומת המבקשת יוחס מקדם שווי 0.95 לשטח דירה עיקרי העולה על 80 מ"ר במצב הקודם. לאור האמור, לטענת השמאיות מקדם ההשבחה הראוי בגין הקטנת השוליות בהתחשב בעלויות הנוספות הוא לכל היותר 0.05.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה, בשיעור של 5%, משווי כלל השטח העיקרי המבוקש, בגין הגדלת הצפיפות. לטענת שמאיות המבקשת הגדלת הצפיפות משפיעה על כלל הדירות בפרויקט ולא רק על השטח השולי שהפך לגרעיני, כבשומת המשיבה.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המבקשת נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים במועד הקובע בסך 6,900 ₪. זאת בהסתמך על עסקאות מכר של דירות חדשות בפרויקט פינוי בינוי "יובל הצעירה" ברח' אברהם שטרן 34-42 (גו"ח 30415/287), בשכונת קריית יובל. הפרויקט כולל 5 בניינים בני 11-17 קומות. להלן פירוט:

תאריך	שטח במ"ר	תמורה	קומה	שווי מ"ר בנוי
30.8.2022	105	₪ 2,700,000	5/11	₪ 25,714
6.7.2022	94	₪ 2,295,000	5/11	₪ 24,415
6.7.2022	105	₪ 2,507,275	6/16	₪ 23,879
6.7.2022	109	₪ 2,571,741	4/16	₪ 23,594
23.6.2022	94	₪ 2,250,000	4/11	₪ 23,936
30.5.2022	109	₪ 2,555,000	8/16	₪ 23,440
16.5.2022	109	₪ 2,525,000	7/11	₪ 23,165
11.5.2022	109	₪ 2,420,000	3/16	₪ 22,202
3.5.2022	95	₪ 2,356,596	5/16	₪ 24,806
3.5.2022	95	₪ 2,345,667	4/16	₪ 24,691
3.5.2022	95	₪ 2,312,881	3/16	₪ 24,346
5.4.2022	94	₪ 2,295,000	8/16	₪ 24,415
5.4.2022	94	₪ 2,240,000	6/16	₪ 23,830

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

24.3.2022	94	₪ 2,284,000	7/16	₪ 24,298
6.3.2022	105	₪ 2,332,000	7/11	₪ 22,210
9.2.2022	94	₪ 2,227,000	6/11	₪ 23,691
9.2.2022	94	₪ 2,227,000	6/11	₪ 23,691
3.2.2022	94	₪ 2,223,000	2/16	₪ 23,649
3.2.2022	94	₪ 2,225,000	6/16	₪ 23,670
6.1.2022	94	₪ 2,212,000	6/11	₪ 23,532
6.1.2022	94	₪ 2,180,000	7/16	₪ 23,191
ממוצע	99		6	₪ 23,827

חילוץ מרכיב הקרקע נערך באופן הבא:

שווי מ״ר בנוי	₪ 24,000
בניכוי מע״מ (17%)	₪ 20,513
בניכוי רווח יזמי (20%)	₪ 17,094
עלות בנייה	(₪ 10,150)
שווי מ״ר מבונה	₪ 6,900

שמאיות המבקשת הביאו בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20%, זאת עקב עליית הריבית החדה שחלה במשך שנת 2022, אשר השפיעה על עליית עלויות המימון. לשיטתן, רווח יזמי בשיעור 18%, אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה, נמוך ולא תואם את תנאי השוק.

עלות בניה בסך ₪ 10,150 למ״ר נקבעה בהסתמך על התחשיב הבא:

עלות בניה ישירה עפ״י מחירון דקל יוני 2022	₪ 5,460
תוספת בגין שטחים משותפים (21%)[17]	₪ 1,127
עלות בניית מרפסות	₪ 65
עלות בנייה במרתף למ״ר דירתי	₪ 1,155
סה״כ עלות מ״ר ישירה	₪ 7,808
סה״כ עלות מ״ר בתוספת עלויות עקיפות (1.3)	₪ 10,150

עלות בנייה ישירה במרתף בסך ₪ 1,155 נקבעה בהסתמך על התחשיב הבא:

מס׳ חניות למגורים במרתף בהתאם למאזן החניה	557
מס׳ יח״ד בפרויקט כולל הקלות	454
מס׳ חניות ליח״ד	1.23
שטח ממוצע לחניה ליח״ד (40 מ״ר למקום חנייה * 1.23 מס׳ חניות ליח״ד)	49 מ״ר
שטח יח״ד ממוצעת בפרויקט ללא הקלות	105 מ״ר
עלות בנית מ״ר מרתף לפי מחירון דקל יוני 2022	₪ 2,470

[17] בהתאם לבקשה להיתר מס׳ 2021/0148.00.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

עלות בניה במרתף למ״ר דירתי (105 מ״ר/ (49 מ״ר* 2,470 ₪)	1,155 ₪

לטענת השמאיות עלויות הבניה אותן הביא בחשבון שמאי המשיבה אינן תואמות למחירון ״דקל״ מחודש יולי 2022. זאת ועוד, עפ״י קו מנחה פרק יח׳ – שימוש בגישת העלות ובחירת ״הרווח היזמי״ העמסה שכיחה של עלויות עקיפות בבניין מגורים מסתכמת בכ-25%-35% מעלות הבניה הישירה ולא בשיעור 15% כבשומת המשיבה.

בהתייחס לנתוני ההשוואה בשומת המשיבה, מהפרויקט ברחוב טהון 13-15, טענו שמאיות המבקשת כי נדרשה התאמה במקדם 0.9, כך ששווי מ״ר בנוי הוא 24,000 ₪ ולא 27,000 ₪, כפי שנקבע בשומת המשיבה. שכן, מדובר בפרויקט הממוקם במיקום עדיף על פרויקט נשוא השומה. זאת ועוד, ברחוב טהון 13 צפיפות קומתית של 3.25 יח״ד (20 קומות, 65 יח״ד) וברחוב טהון 15 צפיפות קומתית של 4.17 יח״ד (24 קומות, 100 יח״ד). בבניין נשוא השומה צפיפות קומתית של 5.4 יח״ד (32 קומות, 173 יח״ד). לחלופין היה על שמאי המשיבה להסתמך על עסקאות השוואה מפרויקט ״היובל הצעירה״, עליהן התבססו שמאיות המבקשת. מיקומו של הפרויקט האמור דומה יותר לפרויקט הנדון על אף שגם הוא ממוקם בשכונת קרית יובל. הצפיפות הקומתית בו בגבולות 3.27-4.35. צפיפות הנמוכה מהצפיפות הקומתית בפרויקט נשוא השומה. שווי בנוי בפרוייקט בדירות בשטח ממוצע של 100 מ״ר הוא 24,000 ₪.
שמאיות המבקשת טענו כי עסקאות ההשוואה מפרויקט תמ״א 38 ברחוב דהומיי 10, כלל אינן יכולות לשמש כעסקאות השוואה לאור העובדה כי הן מתייחסות לדירות בשטח 79-40 מ״ר.

עמדת המשיבה

נתבקשה ואושרה הקלה לתוספת 23 יח״ד ללא תוספת שטח. מהות ההשבחה הקטנת שוליות.
בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח עיקרי בסך 13,842 מ״ר. במצב הקודם 150 יח״ד, דהיינו, שטח עיקרי ממוצע ליח״ד 92.28 מ״ר ומצב החדש 173 יח״ד. דהיינו, שטח עיקרי ממוצע ליח״ד 80.01 מ״ר. כלומר, קיים שטח עיקרי שולי של 12.27 מ״ר ליח״ד במצב הקודם, ובסה״כ 1,840 מ״ר שולי שהפך לגרעיני.
שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה משוקלל של 0.114 בגין הגדלת הצפיפות (מקדם השבחה 0.12 בגין ביטול שוליות והפחתה במקדם 0.95 בגין הגדלת צפיפות).
בתגובה לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי מתודולוגיית תחשיב דומה מצאה ביטוי, בין היתר, בשומות המכרעות הבאות:

גו״ח	כתובת	מקדם השבחה בגין ביטול שוליות	שטח עיקרי ממוצע מצב קודם במ״ר	שטח עיקרי ממוצע מצב חדש במ״ר
24201/1,2,4, 24205/9-10,14	מתחם E, ראש העין[18]	0.25		
34583/34-40	אביי, בית שמש	0.20	105.00	97.00
4246/8	שכונת הרקפות, ראשון לציון	0.30	139.51	109.97

[18] השומה המכרעת לא נמצאה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

30964/54-56	מורדות גילה, ירושלים	0.15	98.00	89.09
4271/111	שלמה המלך 22, ראש העין	0.25	160.00	125.00
9250/71-72	שכונת הפרחים, חריש	0.20	110.00	93.70
6404/63	זפרן מרדכי 3, פ"ת	0.30	130.33	71.09
2909/132-134	כרמי גת, קרית גת	0.30	110.00	85.0

לטענת שמאי המשיבה ההפחתה שהובאה בחשבון בשומתו במקדם 0.95 בגין הגדלת הצפיפות, נקבעה לקולא, שכן בפרויקטים יוקרתיים אין משמעות לצפיפות הבניין. אדרבא יש אפילו יתרונות לגודל. בהתחשב שאין מדובר במיקום יוקרתי נקבעה הפחתה. לטענת השמאי על אף שלשיטתו ככל שהצפיפות גדלה, שווי שטחי המסחר עולה, לא הביא בחשבון תרומה של הגדלת צפיפות יחידות הדיור לשווי שטחי המסחר.

בהתייחס לטענת המבקשת כי קיימת עלות עודפת בגין ממ"דים נוספים שעל היזם להקים, טען שמאי המשיבה כי תוספת ממ"דים משמעותה עליה בפדיון ולא ההיפך. במימוש בדרך היתר יש פטור מהיטל השבחה על תוספת שטחי ממ"דים. לא ניתן לטעון מצד אחד לפטור ומצד שני לעלות.

לטענת שמאי המשיבה טענה למקדם שוליות 0.95, אשר נקבעה בשומת המבקשת, חסרת כל בסיס כלכלי ואינה עולה בקנה אחד עם התכנון המוצע.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה למגורים במועד הקובע הוא 10,550 ₪. זאת בהסתמך על נתוני מכר דירות, כדלקמן:

א. נתוני מכר דירות מפרוייקט תמ"א 38 ברחוב דהומיי 10, קרית מנחם:

תאריך	שטח במ"ר	תמורה בש"ח	שווי מ"ר בנוי למ"ר
9.3.2022	68	₪ 1,895,000	₪ 27,868
6.1.2022	79	₪ 2,010,000	₪ 25,443
22.4.2021	45	₪ 1,260,000	₪ 28,000
17.3.2021	40	₪ 1,182,000	₪ 29,550
ממוצע			₪ 27,715

ב. נתוני מכר דירות מפרויקט פינוי בינוי ברחוב טהון 15-13, שכונת קרית יובל:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום במ"ר	תמורה בש"ח	שווי מ"ר בנוי למ"ר
23.8.2022	30398/127/199	טהון 15	84	₪ 2,768,000	₪ 32,952
19.7.2022	30398/124/106	טהון 13	122	₪ 3,142,000	₪ 25,754
6.7.2022	30398/124/25	טהון 13	122	₪ 3,360,000	₪ 27,541

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6.7.2022	30398/124	טהון 13	122	₪ 3,269,000	₪ 26,795
6.7.2022	30398/127/88	טהון 15	117	₪ 2,930,000	₪ 25,043
6.7.2022	30398/127/209	טהון 15	117	₪ 2,880,000	₪ 24,615
6.7.2022	30398/127/78	טהון 15	117	₪ 2,900,000	₪ 24,786
27.6.2022	30398/127/90	טהון 15	62	₪ 1,940,000	₪ 31,290
9.6.2022	30398/127/1	טהון 15	140	₪ 3,900,000	₪ 27,857
שווי מ״ר בנוי בממוצע					₪ 26,838[19]

חילוץ שווי מרכיב הקרקע:

שווי מ״ר בנוי ממוצע ליח״ד בשטח 105 מ״ר	₪ 27,000
שווי מ״ר בניכוי מע״מ (17%)	₪ 23,077
שווי מ״ר בניכוי רווח יזמי (18%)	₪ 19,557
עלות בנייה[20]	(₪ 9,000)
שווי מ״ר מבונה	₪ 10,550

הכרעה

תכנית מס׳ 101-0496463 התירה הקמת 150 יח״ד במגרש מס׳ 1. נתבקשה ואושרה הקלה לתוספת 23 יח״ד ללא תוספת שטח. בהתאם לתכנית ההיתר מתוכננת במגרש מס׳ 1 הקמת שטח עיקרי של 13,842 מ״ר.

עפ״י הוראות התכנית על 20% מכלל יח״ד בפרוייקט להיות יח״ד קטנות, דהיינו בשטח פלדלת של עד 80 מ״ר. לעניין זה יצוין כי בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147 (ב)) (הוראת שעה), התשע״ג - 2013 ״דירה קטנה״ מוגדרת כ״דירה אשר שטחה הוא 30 מ״ר לפחות ו-80 מ״ר לכל היותר״. ״שטח דירה״ מוגדר כ״השטחים בדירה שנועדו למטרות עיקריות, כמשמען בתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ״ב 1992, לרבות שטח מורחב מוגן דירתי...״.

עפ״י הוראות התכנית יש לעמוד בהוראה האמורה בכלל המתחם. יצוין כי בחינת ההשבחה בשומות הצדדים נערכה בהתעלם מההוראה האמורה. בהתחשב בהיקף יח״ד הקטנות המבוקשות במגרש מס׳ 4 (32 יח״ד) יובאו בחשבון 20 יח״ד קטנות[21], בשטח פלדלת 80 מ״ר, במצב הקודם. עפ״י תחשיבי יוצא ששטח דירה פלדלת במצב הקודם הוא **108 מ״ר**[22] ובמצב החדש שטח פלדלת ממוצע הוא **93.6 מ״ר**[23], דהיינו שטח פלדלת שולי של 14.4 מ״ר ליח״ד במצב הקודם.

[19] צריך להיות 27,413 ₪.
[20] 9,000 ₪ למ״ר = עלות בניה סטנדרטית בסך 7,800 ₪ למ״ר עיקרי מגלם העמסת 15% שירות + עלות הקמת מרתף תת קרקעי לחניה ואחסנה בסך 1,236 ש״ח למ״ר דירתי. לפי 6,797.6 מ״ר שטח שירות, 150 יח״ד. 100 מ״ר ליח״ד.
[21] נדרשות במגרשים 1 ו-4 52 יח״ד קטנות. (36*3 +150 יח״ד)*0.2
[22] 108 מ״ר = 12+130/((12-80)*20 יח״ד קטנות- 13,842.13 מ״ר שטח עיקרי מבוקש).
[23] 93.6 מ״ר = 12+ 153/ ((12-80)*20 – 13,842.13 מ״ר שטח עיקרי מבוקש).

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

יצוין כי בבחינת תרומת הקטנת מרכיב השוליות יש להשוות בין שטח פלדלת ממוצע בשני מצבי התכנון. יחד עם זאת, באומדן ההשבחה ניטרלתי את שטח הממ"דים (כשטח שירות) לאור הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה.

מהות ההשבחה הקטנת מרכיב השוליות, באמצעות הפיכת שטח שולי בדירות גדולות לשטח גרעיני בדירות קטנות יותר. לעמדת המשיבה מקדם ההשבחה הראוי בגין ביטול השוליות של שטח של 12.27 מ"ר עיקרי ליח"ד בממוצע הוא 0.12 בעוד שלעמדת המבקשת מקדם ההשבחה הראוי הוא 0.05. בשומות הצדדים נקבע מקדם ההשבחה באופן שרירותי.

מרכיב השוליות מושפע בין היתר, משטח הדירות בשני מצבי התכנון, מאופי האוכלוסייה, מהחתך הסוציואקונומי, מהמועד הקובע ומהביקוש הרווח לתקופה ובאזור. כל אזור מאפייניו וצרכיו. לצורך בחינת מקדם השוליות נבחנו עסקאות מכר בבניין בן 24 קומות המהווה חלק מפרויקט פינוי בינוי ברחוב טהון 15, שכונת קרית יובל, אשר נערכו בשנת 2022. להלן פירוט:

דירות מגורים בשטח פלדלת 94 מ"ר (4 חד'):

תאריך	שטח במ"ר	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
30.10.2022	94	13	₪ 2,803,401	₪ 29,823
30.10.2022	94	12	₪ 2,791,632	₪ 29,698
30.10.2022	94	3	₪ 2,685,715	₪ 28,571
30.10.2022	94	8	₪ 2,744,558	₪ 29,197
30.10.2022	94	10	₪ 2,768,095	₪ 29,448
30.11.2022	94	6	₪ 2,721,021	₪ 28,947
30.11.2022	94	4	₪ 2,697,483	₪ 28,697
30.11.2022	94	5	₪ 2,709,252	₪ 28,822
ממוצע	**94**	**7.6**	₪ **2,740,145**	₪ **29,150**

דירות מגורים בשטח פלדלת 104-108 מ"ר (4 חד'):

תאריך	שטח במ"ר	קומה	תמורה	תמורה מתואמת[24]	שווי מ"ר בנוי מתואם
30.10.2022	104	10	₪ 3,052,550	₪ 3,016,925	₪ 29,009
30.10.2022	104	12	₪ 3,076,088	₪ 3,010,463	₪ 28,947
30.10.2022	104	14	₪ 3,099,625	₪ 3,004,000	₪ 28,885
30.10.2022	108	20	₪ 3,275,674	₪ 3,090,049	₪ 28,612
14.11.2022	108	21	₪ 3,287,443	₪ 3,086,818	₪ 28,582
14.11.2022	104	20	₪ 3,177,168	₪ 2,991,543	₪ 28,765
14.11.2022	108	19	₪ 3,263,906	₪ 3,093,281	₪ 28,641
14.11.2022	104	21	₪ 3,188,936	₪ 2,988,311	₪ 28,734

[24] לפי 15,000 ₪ לקומה ביחס לקומה ממוצעת 7.6.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

21.11.2022	104	15	₪ 3,111,393	₪ 3,000,768	₪ 28,854
ממוצע	**105.3**	**13.3**	**₪ 3,170,309**	**₪ 3,031,351**	**₪ 28,781**

להלן ריכוז הממצאים-

מחיר ממוצע לדירות בשטח 104-108 מ״ר (105.3 מ״ר)	₪ 3,031,351
מחיר ממוצע לדירות בשטח 94 מ״ר	₪ 2,740,145
ההפרש במחיר דירה ממוצע	₪ 291,206
ההפרש בשטח	11.3 מ״ר
מחיר מ״ר שולי	₪ 25,770
מקדם שווי למ״ר שולי ביחס למ״ר גרעיני (29,150 ₪/ 25,770 ₪)	0.88

מקדם השווי האמור תומך במקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה[25]. מחד מדובר בערכי בנוי לעומת מרכיב קרקע[26]. יחד עם זאת, בהתחשב בייקור עלות הבניה הנובעת מתוספת יח״ד לרבות בצורך בהקמת מקום חניה לכל יח״ד נוספת, קיבלתי את מקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% אשר יוחסה לשטח השולי שהפך לגרעיני. לטענת שמאיות המבקשת יש לייחס את שיעור ההפחתה האמור לכלל שטח הדירות במגדל. קיבלתי את עמדת המשיבה בעניין זה. הגדלת הצפיפות במגדל הגדילה את הצפיפות הקומתית במרבית הקומות, כך שהדירות הנוספות בעלות כיוון אוויר אחד. לפיכך, לטעמי יש לייחס את ההפחתה לדירות הנוספות בלבד.

<u>ערכי שווי</u>

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי. שמאי המשיבה קבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 10,550 ₪, בעוד שמאיות המבקשת סבורות כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 6,900 ₪.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי מחירי המכירה בפרויקט פינוי הבינוי ברחוב טהון 15 מהווים נתוני השוואה ראויים, זאת בהתחשב באופי הבינוי. לאחר שבחנתי את נתוני המכר בפרוייקט הנדון בעניננו ובפרויקט האמור לא מצאתי מקום לערוך התאמות.

בהתאם לנתוני המכר המפורטים לעיל דירות בנות 4 חדרים, בשטח ממוצע של 105.3 מ״ר, נמכרו בסמוך למועד הקובע בפרויקט ברחוב טהון 15 תמורת סך של 30,100 ₪. בניכוי מע״מ, רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בניה במגדל לרבות חניה קרקעית ובנטרול שטח המרפסת מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות 10,000 ₪.

[25] 0.12=0.88- 1.0.

[26] תרומת המחוברים לשווי זהה בשני מצבי התכנון כך שההשפעה היא רק על מרכיב הקרקע.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

10. תחשיב השומה

10.1 תרומת אישור תכנית מס׳ 101-0496463 לשווי הנכס

מצב קודם

חלקה	כתובת	תיאור	שטח במ״ר[27]	מקדם שווי	שווי מ״ר בנוי/ מבונה	סה״כ
39	קולומביה 3	מסחר	317	1.0	₪ 13,500	₪ 4,279,500
40	קולומביה 5	מגורים בנוי	3,089	1.0	₪ 19,000	₪ 58,691,000
		מגורים זכויות	973	0.7	₪ 7,000	₪ 4,767,700
41	קולומביה 1	מגורים בנוי	2,221	1.0	₪ 19,000	₪ 42,199,000
שווי מצב קודם						₪ 109,937,200

מצב חדש

מגרשים מס׳ 1, 4

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
שטח עיקרי	23,165	1.0	₪ 7,000	₪ 162,155,000
שטח מרפסות	3,096	0.5	₪ 7,000	₪ 10,836,000
שטח עיקרי למסחר	800	1.0	₪ 5,000	₪ 4,000,000
שווי מגרשים 1, 4 כזמינים לפני הפחתות				₪ 176,991,000
עלות טיפול בעצים בוגרים				(₪ 263,607)
שווי מגרשים 1 ו-4 כזמינים לאחר הפחתות				₪ 176,727,393

מגרש מס׳ 2

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
שטח עיקרי	13,940	1.0	₪ 7,000	₪ 97,580,000
שטח מרפסות	1,800	0.5	₪ 7,000	₪ 6,300,000
שווי מגרש מס 2 כזמין				₪ 103,880,000

סיכום

שווי מצב קודם	₪ 109,937,200
שווי מצב חדש כזמין	₪ 280,607,393
השבחה מלאה	₪ 170,670,193

[27] בהתאם לדו״ח לפי תקן 21 מיום 19.9.2021.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מס' מגרש	שווי לפני הפחתות	חלק יחסי בשווי מצב חדש
1,4	₪ 176,991,000	63.015%
2	₪ 103,880,000	36.984%
סה"כ	₪ 280,871,000	100%

סיכום

מס' מגרש	השבחה מיוחסת	מקדם דחייה	השבחה במועד הקובע
4 ,1	₪ 107,547,907	0.627	₪ 67,476,887
2	₪ 63,122,286	0.558	₪ 35,247,155
סה"כ	₪ 170,670,193		₪ 102,724,042
השבחה המיוחסת לחלק הנישום בהתחשב במימושים קודמים (96.564%)			₪ 99,164,444

שיעור המימוש החלקי של מרכיב המסחר -

מס' מגרש	שטח מסחר מבוקש במ"ר	שווי מרכיב המסחר המבוקש	שווי המגרשים כזמינים לפני הפחתות	שיעור המימוש המיוחס למרכיב המסחר
4	731.61	₪ 3,658,050	₪ 280,871,000	1.3024%

סיכום

מס' מגרש	שיעור המימוש המיוחס למרכיב המסחר	השבחה מיוחסת למסחר במגרש
4	1.3024%	₪ 1,291,904

10.2 תרומת אישור ההקלה לתוספת 23 יח"ד במגרש מס' 1 לשווי הנכס

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במצב קודם[28] (130/ 12,482 מ"ר)	96.0 מ"ר
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במצב חדש (12,482/153 מ"ר)	81.6 מ"ר
שטח עיקרי שולי ביח"ד מצב קודם	14.4 מ"ר
סך שטח שולי מצב קודם (130 יח"ד * 14.4 מ"ר)	1,876.4 מ"ר
מקדם השבחה לביטול שוליות	0.12
מקדם הפחתה בגין הגדלת צפיפות	0.95
תוספת שטח אקוויוולנטי	225.2 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,000
השבחה בגין תוספת יח"ד	2,139,094

[28] ללא יח"ד קטנות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, בהתחשב במימושים קודמים, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
101-0496463	9.6.2019	₪ 1,291,904	₪ 645,952
הקלה במגרש 1	3.8.2022	₪ 2,139,094	₪ 1,069,547

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב
שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com