גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח׳ שמירה אימבר 9, קריית אונו; טל׳: 03-7510787 ; פקס: 153-50-8349596 ; דוא״ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 4/8/2025
מס׳ תיק-פניה 988-796-2025

לכבוד,

קרסו נדל״ן בע״מ – המבקשת
באמצעות נעמי קפלנר – שמאית מקרקעין
דוא״ל: nomi@bfks.co.il

הוועדה המקומית לתו״ב קרית אונו – המשיבה
באמצעות אומיד-עודד סולימני – שמאי מקרקעין
דוא״ל: omid@app-land.co.il

שומה מכריעה
גוש 6178 חלקה 283
(חלק)
קריית אונו

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע״י יו״ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכנית כפי שתפורט להלן ומימושה בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת גם הקלות.

2. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך ע״י החו״מ ביום 12/06/2025.

3. <u>המועדים הקובעים</u>

תכנית	מועד קובע
קא/322/ב׳	22/06/2015
הקלות	29/07/2024

4. <u>דיון ומסמכים שהוצגו ע״י הצדדים</u>

ביום 20/7/2025 נערך דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם המבקשת:</u>

- חוות דעת השמאיות ילנה אפשטיין ונעמי קפלנר מיום 21/04/2025.
- העתק רישום מפנקס הזכויות.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאי אומיד עודד סולמאני מיום 12/03/2025.
- מכתב תגובה לשומת המבקשת מיום 21/05/2025.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	6178.
חלקה:	283.
שטח החלקה הרשום:	25,016 מ״ר.
מגרש:	101 לפי תכנית קא/322.
שטח מגרש:	24,988 מ״ר[1].
כתובת:	שכונת קריית אריאל שרון, קריית אונו.
סוג הנכס:	חלק ממגרש למגורים בבנייה רוויה.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו חלק ממגרש 101 לפי תכנית קא/322/ב בקרית אונו הידוע כחלק מחלקה 283 בגוש 6178 בשטח רשום 25,016 מ״ר.

המגרש מיועד לבנייה רוויה למגורים ונכלל בשכונה חדשה הידועה כשכונת נאות אריאל שרון הנמצאת בשלבי בניה ואכלוס חלקיים בצפון מערב העיר קריית אונו סמוך ממזרח לכביש 4, מצפון לכפר אז״ר ומדרום למחלף בר אילן.

השכונה מתוכננת במסגרת תכנית מתאר קא/322 אשר חילקה את השטח הכלול בתחומה ל-4 מתחמים (א׳-ד׳) להקמת 1,329 יח״ד + כ-100,459 מ״ר מבונה לתעסוקה ומסחר בכפוף להכנת תכניות מפורטות.

הנכס הנדון נכלל במתחם ב׳, עבורו הוכנה תכנית קא/322/ב שבנדון אשר קבעה הוראות להקמת מתחם מגורים ובו 6 מגדלי מגורים ובסה״כ 742 יח״ד לצד שטחי מסחר, מבני ציבור, שצ״פ ודרכים.

<u>תיאור הנכס</u>

הנכס הינו חלק מתא שטח 101, המהווה את מתחם המגורים של תכנית קא/322/ב ומתוכנן להכיל כאמור – 6 בנייני מגורים מהם 3 בניינים מאוכלסים A, B ו-C הממוקמים בדרום החלקה ובניינים D ו- E הנמצאים בהליכי בניה מתקדמים וממוקמים בחלק הצפוני של החלקה

מושא השומה המכריעה הינו בניין F הממוקם בחלק הצפוני מערבי של תא השטח ונמצא במועד הביקור בשלבי בנייה ראשוניים (עבודות הקמת מרתפים).

[1] עפ"י תכנית קא/322/ב.

7. מצב תכנוני

7.1 המצב הקודם

7.1.1 תכנית קא/322

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5994 מתאריך 03/09/2009.

תכנית מתאר אשר משנה, בין השאר, את ייעוד השטח מאזור חקלאי ודרכים לאזור תעסוקה, מסחר, מגורים מיוחד, פארק רובעי – שכונתי, דרכים וכו'.

בהוראות התכנית נאמר, בין השאר, כי "טרם הגשת תכניות מפורטות תוכן תכנית צל אורבנית, לכל מתחם 10 כמסומן בתכנית האב לבקעת אונו, לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית. תיערך בדיקה עבור כל התכניות המפורטות על פיה יקבעו תנאים להוצאת היתרי בניה בשלבים ומימוש זכויות הבניה ייקבעו בכל תכנית מפורטת בהתאם לשלביות ביצוע הפתרונות התחבורתיים. יינתן תוקף לתכנית המפורטת הראשונה מכח תכנית זו במידה וניתן תוקף לתכניות הדרכים בדרך מס' 4612 והרחבת חלק מכביש 4".

התכנית מחולקת לארבעה מתחמים א'-ד' כאשר הנכס הנדון ממוקם במתחם ב' ומסומן כחלק מתחום אזור מגורים מיוחד.

סה"כ שטחי הבניה המרביים למטרות עיקריות הם כמפורט בטבלה להלן:

מתחם	שטח עיקרי במ"ר			
	שימוש מגורים		שימוש תעסוקה ומסחר	סה"כ
א	13,608 מ"ר	124 יח"ד	66,303 מ"ר	79,911 מ"ר
ב	69,245 מ"ר	629 יח"ד	34,156 מ"ר	103,401 מ"ר
ג	18,410 מ"ר	167 יח"ד		18,410 מ"ר
ד	44,961 מ"ר	409 יח"ד		44,961 מ"ר
סה"כ	146,224 מ"ר	1,329 יח"ד	100,459 מ"ר	**246,683 מ"ר**

<u>הערות לטבלה</u>:

- בתכניות מפורטות יפורטו שטחי שירות עיליים ותת קרקעיים לכל מתחם.
- מותרת המרת שטחי תעסוקה ומסחר לשטח מגורים, אך לא להיפך, עפ"י מפתח של 100 מ"ר תעסוקה ומסחר = 79 מ"ר מגורים, כאשר המרה של מעל 20% מהזכויות המפורטות בטבלה מותנית בעריכת בדיקה תחבורתית.
- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה הינם עבור המצב שבו תפותח מערכת הסעת המונים. עד למימוש מערכת הסעת המונים, יותר מימוש של 90% מהשטחים לתעסוקה ומסחר ו- 70% מהשטחים למגורים ותותר המרה משטחי תעסוקה ומסחר למגורים – לפי 20% מכלל השטח לתעסוקה ומסחר.
- שטח ממוצע ליח"ד 110 מ"ר עיקרי.

באזור מגורים מיוחד יותרו דירות מגורים, כאשר בקומות שבמפלס הקרקע יותרו שימושי מועדון בריאות וספורט במסגרת שטחים עיקריים. בנוסף, יותרו מחסנים בשטח מקסימלי של 10 מ"ר לכל יחידת דיור בקומת המרתף. השטחים למבני ציבור, דרכים ושטח ציבורי פתוח אשר יוקצו בתכניות מפורטות למתחמים אלה, יהיו בהיקף גדול של כ-125 דונם (כולל שטחי הדרכים ושטחי פארק רובעי שכונתי).

7.2. המצב החדש

7.2.1. תכנית קא/322/ב

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 7054 מתאריך 07/06/2015.

תכנית מתאר מקומית המוסיפה פירוט לבינוי והקצאת שטחי ציבור כפי שנקבעו בתכנית קודמת – קא/322 (״תכנית צל״) במטרה לאפשר את מימוש התכנית המתארית ואת תכנית הצל האורבנית.

התכנית כוללת׳ בין היתר׳ הגדלת מס׳ יח״ד במתחם מ – 629 ל- 742 יח״ד בשטח עיקרי של 74,570 מ״ר ו- 8,904 מ״ר עיקרי למרפסות, תוך המרת 20% מזכויות הבנייה מתעסוקה לזכויות בניה למגורים וקביעת שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.

המתחם כולל שני מגרשים סחירים :

מגרש 101 (בו כלול הנכס) המסווג כאזור מגורים ד׳ לבניית שישה מגדלי מגורים (A-F) ל- 742 יח״ד כאמור לעיל ובנוסף לכך מבנה לצרכי תרבות ופנאי וחזית מסחרית המסומנת בבניין F[2] בצפון מערב המגרש.

מגרש 201 - המסווג כאזור מסחר ותעסוקה בו תותר הקמת שני בניינים בני 25 קומות מעל ק״ק ומרתפים.

טבלת זכויות והוראות הבניה למגרשים הר״מ :

מגרש	יעוד	גודל מגרש (מ״ר)	שטחי בניה מרביים (מ״ר)				מספר יח״ד	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		שירות מתחת לכניסה הקובעת	סה״כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות					
101	מגורים	24,988	74,570 מ״ר + 8,904 מ״ר עיקרי למרפסות	37,100	63,720	186,594	742	32 קומות + קומת קרקע כפולה + 2 קומות מתקנים + בנייה מרקמית	3
	חזית מסחרית		750	225					
	מועדון דיירים, פנאי, בריאות וספורט		1,000	300					
201	מסחר ותעסוקה	10,883	25,575	10,230	46,255	82,060	-	25 קומות +קומת קרקע גבוהה + 2 קומות מתקנים	5

מתוך סה״כ 742 יח״ד המאושרות – יוקצו 150 יח״ד קטנות בשטח של עד 80 מ״ר כולל ממ״ד.

בסעיף 4.1.1. ט להוראות התכנית נאמר : ״ במסגרת שטחי השירות , תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 10 מ״ר לכל יח״ד בקומת המרתף והמבואה בלבד ובתנאי שתירשם הצמדה ליח״ד באותו תא שטח״.

בסעיף 4.1.2. ז להוראות התכנית נקבע כי כל מקומות החניה יהיו תת קרקעיים למעט חניות אורחים, חנית נכים וחניות למסחר בתחום מגרש המגורים.

במסגרת הוראות התכנית נקבעו הוראות שונות כתנאי להיתר בניה ובהן, בין השאר, הנחיות להכנת נספח עיצוב אדריכלי נופי, פתרונות אקוסטיים, בניה ירוקה, הנחיות שימור ועוד כמפורט בהוראות התכנית.

בסעיף 1.13.2 – שימור מגדל המים- נאמר , בין השאר, כי תיאסר הריסת המגדל והשימוש בו יהיה כגלריה או לשימוש אחר בתיאום עם ועדת השימור המקומית.

לא יותר שינוי במעטפת הבניין למעט שינויים פנימיים באישור ועדת השימור העירונית.

שיפוץ המגדל, שיקומו ושימורו הינם חלק ממטלות התכנית ויבוצעו בהתאם לתיק התיעוד ובתאום עם ועדת השימור המקומית (ראה התייחסות מפורטת להנחיות השימור בהוראות התכנית).

[2] עפ"י נספח בינוי.

7.3. <u>רישוי</u>

באתר הוועדה המקומית נמצאו מסמכי הרישוי הבאים:

7.3.1. <u>היתרי בניה שניתנו במסגרת מימושים קודמים[3]</u>

<u>בניין A - היתר בניה מס' 3773</u>

היתר בניה מס' 3773 ניתן ביום 3/6/2018 לפיו אושרה הקמת בניין A - בניין מגורים ל- 129 יח"ד ב- 30 קומות מגורים מעל קומה טכנית (מחסנים), קומת קרקע ו- 2 קומות מרתפי חניה (מרתפי החניה משותפים לכל הבניינים המתוכננים במגרש 101 הנדון אך השטח המבוקש בהיתר זה כולל את שטח המרתף הסמוך לבניינים A- B).

בהתאם לטבלת השטחים, מסתכמים השטחים שאושרו בבניין זה בסך 13,854.67 מ"ר עיקרי + 5,827.21 מ"ר שירות ובסה"כ שטח הבניין ברוטו הינו 19,681.88 מ"ר.

כמו כן, במסגרת ההיתר אושרו כאמור מרתפי חניה בשטח 7,683.95 מ"ר בקומת מרתף 1- וכן, 8,131.92 מ"ר בקומת מרתף 2- ובסה"כ 15,815.87 מ"ר.

ההיתר כולל אישור הקלה למיקום חלק מהמחסנים בקומה ראשונה במקום בקומת כניסה ובמרתף.

<u>בניין B - היתר בניה מס' 3771</u>

היתר בניה מס' 3771 ניתן ביום 31/5/2018 לפיו אושרה הקמת בניין B - בניין מגורים ל- 128 יח"ד ב- 31 קומות מעל קומת קרקע כאשר בקומה א' דירת מגורים אחת בת 3 חדרים ויתרת השטח מנוצל למחסנים.

בהתאם לטבלת השטחים, מסתכמים השטחים שאושרו בבניין זה בסך 13,987.08 מ"ר עיקרי + 5,659.76 מ"ר שירות ובסה"כ שטח הבניין ברוטו הינו 19,646.84 מ"ר.

ההיתר כולל אישור הקלה למיקום חלק מהמחסנים בקומה ראשונה במקום בקומת כניסה ובמרתף.

<u>בניין C - היתר בניה מס' 4052</u>

היתר בניה מס' 4052 ניתן ביום 09/02/2021 לפי אושרה הקמת בניין C – בניין מגורים ל-115 יח"ד הכולל 2 מרתפי חניה, קומת קרקע, קומת מחסנים, 30 קומות מגורים וקומה טכנית.

בהתאם לטבלת השטחים, מסתכמים השטחים שאושרו בבניין זה בסך 13,992.39 מ"ר עיקרי + 10,494.90 מ"ר שירות ובסה"כ שטח הבניין ברוטו הינו 24,487.29 מ"ר.

ההיתר כולל אישור הקלה למיקום חלק מהמחסנים בקומה ראשונה במקום בקומת כניסה ובמרתף.

<u>בניין D - היתר בניה מס' 4119</u>

היתר בניה מס' 4119 ניתן ביום 07/11/2021 לפיו אושרה הקמת בניין D – בניין מגורים ל-115 יח"ד הכולל 2 מרתפי חניה, קומת קרקע, קומת מחסנים, 30 קומות מגורים וקומה טכנית.

בהתאם לטבלת השטחים, מסתכמים השטחים שאושרו בבניין זה בסך 13,992.53 מ"ר עיקרי + 12,182.14 מ"ר שירות ובסה"כ שטח הבניין ברוטו הינו 26,174.67 מ"ר.

ההיתר כולל אישור הקלה למיקום חלק מהמחסנים בקומה ראשונה במקום בקומת כניסה ובמרתף.

<u>בניין E - היתר בניה מס' 4342</u>

היתר בניה מס' 4342 ניתן ביום 27/09/2023 לפיו אושרה הקמת בניין E – בניין מגורים ל-128 יח"ד הכולל 2 מרתפי חניה, קומת קרקע, קומת מחסנים, 30 קומות מגורים וקומה טכנית.

בהתאם לטבלת השטחים, מסתכמים השטחים שאושרו בבניין זה בסך 14,010.78 מ"ר עיקרי + 14,495.99 מ"ר שירות ובסה"כ שטח הבניין ברוטו הינו 28,506.77 מ"ר.

ההיתר כולל אישור הקלה למיקום חלק מהמחסנים בקומה ראשונה במקום בקומת כניסה ובמרתף.

[3] ההשבחה בגין המימושים בהיתרים לבניינים A-E נדונה במסגרת שומות מכריעות קודמות מאת הח"מ מיום 10/10/2018, 29/12/2022 ו- 30/06/2024.

7.3.2. <u>בקשה להיתר לבניין F (המימוש הנדון)</u>

המימוש הנדון כולל בקשה להיתר בניה כלהלן:

בקשה להיתר לבניין F – בניין מגורים ל-127 יח"ד הכולל קומת קרקע (מבואת כניסה, חדרים טכניים ואחסנה) + קומה טכנית ואחסנה + 30 קומות מגורים + קומה טכנית וגג. בנוסף, הקמת מבנה מסחרי נפרד בעל 2 קומות מסחר ותעסוקה.

הבקשה אושרה ע"י ועדת המשנה לתו"ב, ישיבה מס' 202404 מיום 29/7/2024 ובמסגרתה אושרו ההקלות הבאות:

- מיקום חלק מהמחסנים בקומה ראשונה במקום בקומת כניסה ובמרתף.
- תכנון כל[4] שטחי המסחר במבנה מסחרי נפרד הפונה לכביש 1 בלבד.

להלן סיכום השטחים המבוקשים במ"ר:

<u>בניין F – מגורים</u>

קומה	שטח עיקרי						
	מגורים	גזוזטרה	עיקרי נוסף עח גזוזטרה	מועדון דיירים	מסחר	סה"כ שטח עיקרי
קומת קרקע				117.78	126.57	244.35
קומה 1						0.00
קומה 2	388.77	33.64				422.41
קומות 3-7	388.78	52.08				440.86
קומה 8	395.22	50.37	1.90			447.49
קומות 9-17	395.21	51.63	0.00			446.84
קומות 18-28	428.76	55.93	13.76			498.45
קומה 29	403.78	42.03	25.70			471.51
קומה 30	343.49	27.88	43.07			414.44
קומה 31	305.78	28.14	106.09			440.01
קומה 32						
סה"כ	12,054.19	1,522.36	328.12	117.78	126.57	14,149.02

קומה	שטחי שירות							סה"כ הבנין
	ממ"ד	אחסנה פרטית	אחסנה משותפת	ממ"מ	שירות מסחר	שטחי שירות נוספים[5]	סה"כ שטחי שירות	
קומת קרקע		0.00	57.73	13.88	6.51	270.27	348.39	592.74
קומה 1		284.95	12.78			219.80	517.53	517.53
קומה 2	78.36					95.49	173.85	596.26
קומות 3-7	78.36					95.49	173.85	614.71
קומה 8	51.47					95.40	146.87	594.36
קומות 9-17	51.47					95.58	147.05	593.89
קומות 18-28	51.47					95.56	147.03	645.48
קומה 29	38.56					91.51	130.07	601.58
קומה 30	25.72					95.64	121.36	535.80
קומה 31	25.72					96.52	122.24	562.25
קומה 32						205.22	205.22	205.22
סה"כ	1,641.03	284.95	70.51	13.88	6.51	3,558.68	5,575.56	19,724.58

<u>בניין מסחרי</u>

קומה	שטח עיקרי למסחר	שטחי שירות			סה"כ הבנין
		מתקנים ומערכות טכניות	ממ"מ	שירות למסחר	סה"כ שטחי שירות
קרקע	384.89	44.64	14.22	56.67	115.53	500.42
עליונה	238.50		14.22	52.82	67.04	305.54
גג				22.03	22.03	22.03
סה"כ	623.39	44.64	28.44	131.52	204.6	827.99

[4] במסגרת החלטת הוועדה לאישור הבקשה להיתר צוין כי יש לשלב חזית מסחרית גם בקומת הקרקע של המגדל.

[5] מתקנים ומערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות.

8. <u>מצב משפטי</u>

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 24/10/2023, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש:	6178.
חלקה:	283 (חלק).
שטח רשום:	25,016 מ״ר.
הבעלים:	אליוף נריה – בשלמות.
הערות:	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת המבקשת מיום 28/03/2018.
	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת עיריית קרית אונו מיום 12/07/2018[6].
	הערה בדבר זיקת הנאה בדבר ״זכות מעבר להולכי רגל״ מיום 28/03/2018[7].

9. <u>ההשבחה עפ״י שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ״י שמאי המשיבה	השבחה עפ״י שמאיות המבקשת
קא/322/ב׳	22/06/2015	₪ 15,583,167	₪ 15,583,167
הקלה לבניית מבנה מסחרי נפרד	29/07/2024	₪ 5,677,987	₪ 185,000

10. <u>השבחה בגין תכנית קא/322/ב (מועד קובע – 22/06/2015)</u>

10.1. <u>כללי</u>

במסגרת שומות מכריעות שערכתי למגרש הנדון בגין מימוש תכנית קא/322/ב בדרך של בקשות להיתר לבניינים A-E[8], הערכתי את ההשבחה המלאה למגרש הנדון בגין תכנית זו וקבעתי את שיעור המימוש החלקי בהתאם ליחס שבין שווי זכויות הבניה שמומשו לבין מלוא שווי המגרש במצב החדש[9] (ראה בהרחבה בשומותיי המכריעות הקודמות).

שמאי המשיבה אימצו בשומתם את ערכי השווי, הגורמים, השיקולים ומתודולוגית השומה כפי שנקבעו בשומותי הקודמות הר״מ במימושים הקודמים כאמור לעיל וגם שמאיות המבקשת ציינו כי אינן חולקות על גובה ההשבחה כפי שהוערכה בשומת המשיבה אשר כאמור מתבססת על השומות המכריעות מאת הח״מ.

לאור האמור ולאחר שבחנתי את תחשיב ההשבחה למימוש המלא שנערך בשומת המשיבה ומצאתי כי אכן נערך בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומותיי המכריעות הר״מ, לרבות ההפחתה למגורים מעל מסחר בבניין F (הנדון), קבלתי את הסכמת הצדדים לגובה ההשבחה במימוש מלא כמפורט בתחשיב להלן[10]:

[6] על פי סעיף 4.1.2 לתקנות התכנית המפורטת קא/322/ב הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקות ההנאה ובלבד שתשמר רציפות התנועה ומעבר להולכי רגל בין דרך מס' 1 לבין שטח הפרק (תא שטח 408).

[7] מסומנת בצבע אדום באות A ושטחה 1,874 מ"ר.

[8] שומות מכריעות מהתאריכים 10/10/2018, 29/12/2022 ו- 30/06/2024.

[9] לא כולל השבחה בגין תוספת צפיפות כאמור בהכרעותיי הקודמות.

[10] ראה פירוט נוסף והבהרות לתחשיב ההשבחה בשומתי הקודמת למגרש הנדון מיום 10/10/2018.

10.2. ההשבחה במימוש מלא

10.2.1. שווי מצב קודם למגרש בשלמות

שווי מצב קודם							
מקדם דחיה לתכנית מפורטת בלבד		3.5 שנים	6%	0.82			
מקדם דחיה לתכנית מפורטת ומגבלת מע' הסעה		7.0 שנים	7%	0.62			
ז. בניה למגורים מתחם ב'	69,245 מ"ר		שטח עיקרי במ"ר	מקדם דחייה	הפחתה לגודל (פריסת שיווק)	ז. בניה אקווי	שווי מ"ר מבונה עיקרי	סה"כ
מזה -ז. בניה כפופות למגבלת מערכת הסעת המונים	30%		20,774	0.62	0.95	12,290		
כנ"ל - ז. בניה ללא מגבלת מערכת הסעת המונים	70%		48,472	0.82	0.85	33,600		
המרה שטחי תעסוקה ומסחר למגורים			5,397	0.82	0.85	3,741		
סה"כ			74,642			49,630	6,000 ₪	**297,782,304** ₪

ז. בניה למסחר ותעסוקה מתחם ב'	34,156 מ"ר	שטח עיקרי במ"ר	מקדם ש"ש	שטח לשיווק במ"ר	מקדם דחייה	הפחתה לגודל (פריסת שיווק)	ז. בניה אקווי	שווי מ"ר מבונה עיקרי	סה"כ
מזה -ז. בניה כפופות למגבלת מערכת הסעת המונים - תעסוקה בלבד	10%	3,416	1.30	4,440	0.62	1.00	2,765	2,500 ₪	6,912,958 ₪
יתרת זכויות לתעסוקה ומסחר		30,740							
זכויות למסחר בלבד	16%	4,541	1.10	4,995	0.82	0.90	3,666	19,000 ₪	69,654,399 ₪
ז. בניה שהומרו למגורים - לניכוי		6,831					-		
יתרת זכויות לתעסוקה:		19,368	1.30	25,179	0.82	0.90	18,480	2,500 ₪	46,200,809 ₪
סה"כ		27,325					24,912		**122,768,165** ₪
סה"כ מצב קודם		**101,966**							**420,550,470** ₪

10.2.2. שווי מצב חדש למגרש בשלמות

פירוט הזכויות	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	מקדם ש"ש	שטח לשיווק מ"ר	מקדם ח. מסחרית	שווי הזכויות
ז. בניה למגורים	74,570 מ"ר	6,000 ₪			0.9969	446,021,813 ₪
ז. בניה למסחר	5,000 מ"ר	19,000 ₪	1.10	5,500		104,500,000 ₪
ז. בניה לתעסוקה	21,325 מ"ר	2,500 ₪	1.30	27,723		69,306,250 ₪
סה"כ	100,895 מ"ר					**619,828,063** ₪
מקדם הפחתה לגודל הנכס (פריסת שיווק)				0.85		526,853,853 ₪
עלות שימור עודפת למבנה מגדל המים						100,000 ₪
שווי זכויות הבניה במצב חדש (לא כולל השבחה בגין הגדלת צפיפות)						**526,753,853** ₪
השבחה בגין הגדלת צפיפות						2,121,000 ₪
שווי הנכס במצב חדש						**528,874,853** ₪

10.2.3. השבחה למימוש מלא

שווי מצב חדש	528,874,853 ₪
שווי מצב קודם	420,550,470 ₪
ההשבחה	**108,324,383** ₪

10.3. <u>ההשבחה למימוש הנדון – מימוש חלקי</u>

במסגרת תחשיבי שיעורי המימוש בכל אחד מהמימושים הקודמים, לא ננקטה על ידי הפחתה בגין מגורים מעל מסחר מאחר ומימושים אלו לא כללו את הבניין הנדון שבו קיימת ההפחתה הנ"ל.

בתחשיב שומת המשיבה המוסכם כאמור על שמאיות המבקשת, אומצו כאמור העקרונות שנקבעו בשומותי הקודמות מבלי שננקטה ההפחתה בגין מגורים מעל מסחר במסגרת תחשיב שיעור המימוש.

יחד עם זאת, מאחר והמימוש הנדון כולל את בניין F שבו קיימת ההפחתה למגורים מעל מסחר, יש להביא בחשבון את ההפחתה הנ"ל במסגרת תחשיב שיעור המימוש.

לאור האמור, להלן תחשיב ההשבחה למימוש החלקי:

השבחה בגין זכויות הבניה המבוקשות למימוש:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מגורים שטח עיקרי	12,054.19 מ"ר	1.00	₪ 6,000	₪ 72,325,140
הפחתה בגין מגורים מעל מסחר ל- 6 קומות	2,330 מ"ר	0.10	₪ 6,000	-1,398,188 ₪[11]
מרפסות עיקרי	328.12 מ"ר	0.30	₪ 6,000	₪ 590,616
מסחר	749.96 מ"ר	1.10	₪ 19,000	₪ 15,674,164
סה"כ שווי ביניים				₪ 87,191,733
מקדם הפחתה בגין פריסת שיווק				0.85
שווי מצב חדש למימוש החלקי				₪ 74,112,973
שווי מצב חדש במימוש מלא (ללא הפחתות נוספות וללא ההשבחה עקב צפיפות (לצורך חישוב חלקיות המימוש)				₪ 526,853,853
שיעור המימוש החלקי				14.07%
השבחה מלאה				₪ 108,324,383
השבחה למימוש חלקי - בניין F + מסחר				**₪ 15,238,082**

בנוסף לתחשיב הנ"ל, הובאה בחשבון בשומת המשיבה השבחה בגין יתרת זכויות הבניה למגורים שטרם נוצלה במגרש הנדון בסך 320.21 מ"ר[12] אשר יוחסה לשימוש כמרפסות וזאת בהתאם לחישוב ניצול השטחים במגרש כפי שנמסר מאת נציגי המבקשת, כלהלן:

השבחה לזכויות הבניה שטרם חויבו

<u>תאור</u>	<u>שטח במ"ר</u>	<u>מקדם אקו'</u>	<u>שווי מ"ר מבונה</u>	<u>סה"כ</u>
מרפסות עיקרי	320.21 מ"ר	0.30	₪ 6,000	₪ 576,378
מקדם הפחתה בגין פריסת שיווק				0.85
שווי הזכויות				₪ 489,921
שווי מצב חדש במימוש מלא (ללא הפחתות נוספות וללא ההשבחה עקב צפיפות (לצורך חישוב חלקיות המימוש)				₪ 526,853,853
שיעור המימוש החלקי				0.09%
השבחה מלאה				₪ 108,324,383
השבחה למימוש חלקי לזכויות הבניה שטרם חויבו				**₪ 100,731**

ההשבחה לזכויות הבניה שטרם חויבו אינה במחלוקת ולאור ההסכמה מצאתי לנכון לאמצה כך שמתקבלת בסה"כ השבחה בגין תכנית קא/322/ב למימוש הנדון בסך 15,338,812 ₪.

[11] הפחתה זו לא ננקטה כאמור בשומת המשיבה והתקבלה השבחה בגין בניין F והמסחר בסך 15,482,436 ₪.

[12] שמאי המשיבה הביא בחשבון השבחה בגין הזכויות הנ"ל מאחר והמימוש הנדון מהווה את הבניין האחרון במגרש וכאמור החיוב הנ"ל אינו במחלוקת.

11. <u>הסכמה בדבר היעדר השבחה בגין הקלה למיקום חלק מהמחסנים בקומה ראשונה</u>

שמאי המשיבה ציין כי לדעתו חלה השבחה בגין ההקלה למיקום חלק מהמחסנים בקומה הראשונה, הנובעת הן מחיסכון בעלויות הקמת קומת מרתף שלישית והן מהאפשרות לניצול מחדש של שטחי המחסנים שלא היו ניתנים לניצול עקב ביטול קומת המרתף השלישית כאמור.

יחד עם זאת, לאור השומות המכריעות הקודמות במתחם הנדון מאת הח"מ[3], במסגרתן נקבע לגבי הקלות דומות לניוד מיקום המחסנים כי אינן משביחות, לא הובאה בחשבון השבחה בגין הקלה זו בשומת המשיבה.

בשומת המבקשת צוין כי קיימת הסכמה בין הצדדים כי לא חלה השבחה בגין ההקלה הנ"ל.

לאור שומות הצדדים ובדומה להכרעותיי הקודמות במתחם, אני סבור כי הקלה זו אינה משביחה[13].

12. <u>עיקרי המחלוקת בעניין ההקלה לתכנון שטחי מסחר במבנה מסחרי נפרד</u>

12.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

12.1.1. <u>כללי</u>

בתחשיב ההשבחה לתכנית קא/322/ב כפי שבוצע בשומה המכריעה בנכס הנדון ואומץ בשומת המשיבה, נקבע מקדם הפחתה לכלל שטחי המגורים בסך 0.9969 המגלם הפחתה בשיעור 10% משווי זכויות הבניה למגורים ב-6 הקומות הראשונות בבניין הנדון הכולל חזית מסחרית. לפיכך, ההקלה לתכנון שטחי מסחר במבנה מסחרי נפרד משביחה ב- 2 רכיבים כלהלן:

- השבחה הנובעת מביטול הפחתה משווי המגורים שמעל קומת קרקע למסחר.
- השבחה הנובעת משיפור תכנוני לשטחי המסחר המבוקשים במבנה נפרד.

[13] ראה נימוקי הכרעתי בשומתי הקודמת למגרש הנדון מיום 10/10/2018.

12.1.2. <u>השבחה הנובעת מביטול הפחתה משווי המגורים</u>

12.1.2.1. <u>אומדן ההשבחה</u>

כאמור לעיל, ההקלה לתכנון שטחי מסחר במבנה נפרד ביטלה את ההפחתה מהשווי למגורים מעל קומת קרקע למסחר, אשר באה לידי ביטוי בתחשיבי ההשבחה לתכנית קא/322/ב בגין מימושים קודמים בהיתרים במקדם שווי לשטחי המגורים בסך 0.9969 ובהתאם לכך חושבה ההשבחה בגין ביטול הפחתה זו כלהלן:

<u>השבחה בגין ביטול הפחתה בשווי למגורים מעל קומת קרקע למסחר</u>

רכיב שווי	שטח	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למגורים בניין A	11,979.95 מ"ר	1.00	11,979.95
מרפסות - עיקרי בניין A	270.90 מ"ר	0.30	81.27
שטח עיקרי למגורים בניין B	12,087.16 מ"ר	1.00	12,087.16
מרפסות - עיקרי בניין B	285.10 מ"ר	0.30	85.53
שטח עיקרי למגורים בניין C	12,092.00 מ"ר	1.00	12,092.00
מרפסות - עיקרי בניין C	315.67 מ"ר	0.30	94.70
שטח עיקרי למגורים בניין D	12,092.00 מ"ר	1.00	12,092.00
מרפסות - עיקרי בניין D	316.77 מ"ר	0.30	95.03
שטח עיקרי למגורים בניין E	12,121.27 מ"ר	1.00	12,121.27
מרפסות - עיקרי בניין E	306.34 מ"ר	0.30	91.90
שטח עיקרי למגורים בניין F	12,054.19 מ"ר	1.00	12,054.19
מרפסות - עיקרי בניין F	328.12 מ"ר	0.30	98.44
יתרת מרפסות שטרם חויבו	320.21 מ"ר	0.30	96.06
סה"כ שטח אקווי' במצב חדש			73,069.50
שטח אקווי' במצב קודם	מקדם הפחתה לחזית מסחרית 0.9969		72,842.99
תוספת שטח אקווי'			226.52
שווי מ"ר מבונה למגורים (ראה בהמשך)			₪ 15,200
השבחה בגין ביטול ההפחתה בשווי למגורים מעל קומת קרקע למסחר			**3,443,035** ₪

12.1.2.2. <u>ערכי שווי למגורים</u>

שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר בנוי למגורים בסך 36,209 ₪ ובניכוי מע"מ (17%) רווח יזמי (18%) ועלות בניה (11,000 ₪ למ"ר) התקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 15,200 ₪.

השווי למ"ר בנוי הנ"ל הוערך בהתבסס על 53 עסקאות מכר לדירות מגורים בחלקה הנדונה במועדים ינואר עד יולי 2024.

12.1.3. <u>השבחה הנובעת משיפור תכנוני לשטחי המסחר</u>

12.1.3.1. <u>אומדן ההשבחה</u>

במצב הקודם שטחי המסחר מתוכננים בשימוש פונקציונלי נחות יותר בשל מיקומם מתחת לבניין מגורים, עם תכנון מוגבל בצורה מלבנית וחשיפה מוגבלת לקהלי יעד עסקיים.

במצב החדש, ההקלה מאפשרת מימוש שטחי המסחר כמתחם מסחרי שכונתי הכולל שימוש פונקציונלי מיטבי ושיפור תכנוני ניכר.

לאור האמור, להלן תחשיב ההשבחה בגין שיפור תכנוני לשטחי המסחר:

תאור	שטח	שווי מ״ר מבונה (ראה בהמשך)	מקדם שווי	סה״כ
מסחר בקומת קרקע	384.89	₪ 27,000	1	₪ 10,392,030
מסחר בקומה עליונה	238.5	₪ 27,000	0.7	₪ 4,507,650
סה״כ שווי במצב חדש				₪ 14,899,680
שווי מצב קודם - שטח למסחר מתחת למגורים			0.85 מקדם התאמה	₪ 12,664,728
השבחה בגין שיפור תכנוני לשטחי המסחר				₪ **2,234,952**

12.1.3.2. <u>ערכי שווי למסחר</u>

שמאי המשיבה העריך את שווי הזכויות למסחר לפי 27,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי נטו (מגלם שטחי שירות), בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

- במועד הקובע לאישור תכנית קא/322/ב – 22/06/2015 הוערך השווי למ״ר מבונה למסחר בסך 20,900 ₪ (19,000 ₪ בסיסי * 1.1 מקדם העמסת שטחי שירות).
- עסקת מכר מיום 4/1/2024 לפיה נמכרה יחידה מסחרית בשטח 1,746.35 מ״ר עם 159.92 מ״ר שטחי אחסנה בקומת מרתף ובתוספת 50 מקומות חניה בקומת המרתף הראשונה בבניין ״בית הדובדבן״ בגו״ח 6370/140, תמורת 99 מ׳ ₪ (בתוספת מע״מ). בהסכם המכר מודגש כי היחידה המסחרית כוללת את מלוא שטחי המסחר למעט ״יחידת הבעלים הנוספ״. המוגדרת בהסכם כשטח בסך כ- 601 מ״ר ברוטו (504 מ״ר נטו) אליה הוצמדו 10 מקומות חניה.

התמורה בהסכם נקבעה כאמור לסך 99 מ׳ ₪ ובניכוי רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה כוללת בסך 19,700,560 ₪[14] (לפי 8,000 ₪ למ״ר מסחר ו- 3,000 ₪ למ״ר מחסנים וחניה[15]) התקבלה יתרה לקרקע בסך 62,799,440 מ׳ ₪ ולפי כ- 1,794 מ״ר אקווי[16] התקבל שווי מ״ר מבונה (מגלם שוליות) בסך 34,999 ₪.

- נתוני שכירות לשטחי מסחר ב-״בית הדובדבן״ הר״מ (גו״ח 6370/140) כלהלן:

- הסכם מיום 7/12/2022 לפיו הושכר שטח ברוטו בסך 645 מ״ר תמורת 116,000 ₪ שהם כ- 180 ₪ למ״ר לתקופה של 5 שנים + 3 אופציות לתקופות של 5 שנים כל אחת.

[14] 8,000 ₪ * 1,746.35 מ"ר מסחר + 3,000 ₪ * 159.92 מ"ר אחסנה + 3,000 ₪ * 50 מקומות חניה * 35 מ"ר למקום חניה.
[15] החניה הובא בחשבון לפי 35 מ"ר למקום חניה.
[16] 1,746.35 מ"ר למסחר במקדם שווי 1.0 + 159.92 מ"ר אחסנה במקדם שווי 0.3.

- הסכם מיום 6/2/2022 לפיו הושכר שטח ברוטו בסך 401 מ״ר תמורת 96,240 ₪ שהם כ- 240 ₪ למ״ר ובנוסף נקבעו דמי שכירות בסך 70 ₪ למ״ר מחסן במרתף ו- 500 ₪ למקום חניה.
- הסכם מיום 14/3/2022 לפיו הושכר שטח ברוטו בסך 444 מ״ר לפי 200 ₪ למ״ר מסחר, 150 ₪ למ״ר מחסן בקומת הקרקע או 5% מדמי הפדיון ומקום חניה בתוספת 500 ₪.
- הסכם מיום 1/1/2023 לפיו הושכר שטח ברוטו בסך 300 מ״ר תמורת 63,000 ₪ שהם 210 ₪ למ״ר ובנוסף נקבעו דמ״ש בסך 80 ₪ למ״ר מחסן בקומת מרתף 2-.

  - בהתאם לנתונים משומה מכריעה ברח׳ המייסדים 5, ב״מתחם הקאנטרי״ המהווה מרכז מסחרי חד קומתי חדיש בשכונת ״פסגת אונו״, מושכרים שטחי מסחר בשטחים של כ- 50 מ״ר עד כ- 75 מ״ר תמורת 250-275 ₪ למ״ר מעטפת ושטחי מסחר בשטח 200 מ״ר ומעלה מושכרים תמורת 220 ₪ למ״ר מעטפת כאשר השימוש במתחם הינו שימוש מוגבל למזון / בתי קפה בלבד.

לאור הנתונים לעיל, ציין שמאי המשיבה כי נתוני ההשוואה הטובים ביותר הינם עסקת המכר ועסקאות השכירות בבית הדובדבן (גו״ח 6370/140) לפיהן מתקבלים דמ״ש ממוצעים בסך 207 ₪ למ״ר ברוטו לשטח ממוצע 447.5 מ״ר ובהתאמה לנדון קבע דמ״ש בסך 220 ₪ למ״ר ברוטו המגלמים את מאפייני הנכס הנדון לרבות מיקום, מאפייני המבנה, חלוקת שטחי המסחר, תפוסה ושוליות.

שמאי המשיבה קבע את שיעור ההיוון למסחר בסך 6.8% והתקבל לפיכך שווי מ״ר בנוי בסך 38,824 ₪ ולאחר ניכוי רווח יזמי בשיעור 25% ועלות בניה בסך 7,500 ₪ התקבל שווי מ״ר מבונה ברוטו בסך 23,559 ₪ ולפי יחס ברוטו / נטו של 15%[17] התקבל שווי מ״ר מבונה נטו בסך 27,093 ₪ ובמעוגל 27,000 ₪.

12.1.4. <u>סיכום ההשבחה</u>

לאור האמור לעיל, להלן סיכום ההשבחה בגין אישור ההקלה בהתאם לשומת המשיבה:

השבחה בגין ביטול הפחתה משווי שטחי מגורים	3,443,035 ₪
השבחה בגין שיפור תכנוני לשטחי מסחר	2,234,952 ₪
סה״כ השבחה בגין אישור ההקלה	**5,677,987** ₪

[17] בהתבסס על יחס ברוטו / נטו ביחידות המסחר בבית הדובדבן הכלולים בהסכמי השכירות עליהם התבסס שמאי המשיבה.

12.2. <u>עיקרי עמדת שמאיות המבקשת</u>

12.2.1. <u>כללי</u>

בהתאם לסעיף 4.1.2 לתכנית, ניתן להקים במגרש הנדון 6 מגדלי מגורים ובנוסף, מבנה בבניה מרקמית לאורך כביש מס׳ 1 עבור שימושי מסחר, מועדון דיירים, פנאי, בריאות וספורט.

הבניה המרקמית מסומנת בנספח בינוי ונוף הנלווה לתכנית קא/322/ב, ובהשוואה לתשריט התכנית ניתן ללמוד כי החזית המסחרית מסומנת גם במגדל המגורים וגם בבנייה המרקמית הנ״ל. כמו כן, בהתאם לסעיף 4.1.1ד׳ לתכנית, החזית המסחרית תמוקם בחזית לדרכים 1 ו- 5 בלבד, ללא הוראה המגבילה את מיקום המסחר במגדל המגורים בלבד.

כמו כן, ניתן להפנות לבקשה להיתר לפיה תכסית קומת הקרקע של מגדל המגורים הינו 593 מ״ר בלבד, כלומר פחות מהיקף זכויות הבניה למסחר בסך 750 מ״ר עיקרי + 225 מ״ר שירות, והמסקנה לפיכך הינה כי ניצול מלוא שטחי המסחר בתכנית מתאפשר רק בבינוי של חלק ממשטחי המסחר במבנה המרקמי.

לאור האמור, הרי שבשני מצבי התכנון קיים מבנה מסחרי עצמאי כאשר ההקלה אפשרה ביטול הקיר המשותף והפרדה בין בניין המגורים לבין הבניה המרקמית תוך ביטול חזית מסחרית במגדל לכיוון דרך מס׳ 5 ובמקומם מוקמו השטחים הציבוריים של המגורים כגון מועדון דיירים וחדר אופניים אשר על פי התכנית היו ניתנים לניצול במבנה המרקמי.

לאור האמור, הרי שבשני מצבי התכנון זכויות הבניה למסחר אינן מוגבלות לניצול כחזית מסחרית במגדל המגורים F בלבד אלא ניתנות לניצול גם כחלק ממבנה נוסף בבניה מרקמית ולפיכך, ההקלה הינה לכל היותר לניוד 175 מ״ר[18] זכויות בניה למסחר מהחזית הפונה לכביש מס׳ 5 לקומות העליונות של המבנה המרקמי.

12.2.2. <u>בחינת השבחה בגין ביטול הפחתה לשווי מגורים מעל מסחר</u>

בהתאם להחלטת הועדה לאישור הבקשה להיתר, תנאי לאישור הבקשה הינו שילוב חזית מסחרית גם בקומת הקרקע של המגדל ובחזית הפונה לדרך מס׳ 1 כך שייווצר רצף מסחרי לאורך הרחוב ואכן בבקשה להיתר מבוקש מגדל המגורים עם חזית מסחרית.

כמו כן, המבנה המרקמי ממוקם כ- 4 מ׳ בלבד ממגדל המגורים כך שהשפעת המסחר הממוקם במבנה הנ״ל על שווי המגורים במגדל הסמוך, דומה להשפעת חזית מסחרית.

לאור האמור, לא ניתן לשלול את השפעת המסחר על שווי המגורים במצב החדש ומשכך אין מקום לבטל את ההפחתה שבוצעה בתחשיב ההשבחה לתכנית קא/322/ב.

יחד עם זאת, בתחשיב ההשבחה מטעם המבקשת, הובאה בחשבון הפחתה במצב קודם ל- 2,333 מ״ר מגורים ב- 6 קומות מעל חזית מסחרית במקדם 0.9 (על פי עקרונות תחשיב ההשבחה לתכנית קא/322/ב) ואילו במצב החדש בוצעה הפחתה ל- 1,166 מ״ר מעל מסחר במקדם 0.9 ו- 1,166 מ״ר נוספים בהפחתה בגין מיקום מעל שטחים ציבוריים במקדם 0.97 כך שנוצרה השבחה כמפורט בתחשיב בהמשך.

[18] כנקוב בשומת המבקשת.

12.2.3. <u>בחינת השבחה בגין שיפור תכנוני לשטחי המסחר המבוקשים במבנה נפרד</u>

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה לפיה ההקלה שיפרה את פונקציונאליות השימוש בשטח למסחר, טענו שמאיות המבקשת כי כאמור לעיל, בשני מצבי התכנון היה צורך בבניית המבנה המרקמי הכולל גם שימושי מסחר ואף אין כל שינוי במהות שטחי המסחר בהשוואה בין מסחר במגדל המגורים לבין מסחר במבנה המרקמי.

תכנון המבנה המרקמי אינו מושפע מתכנון מגדל המגורים, מדובר בשני מבנים אשר במצב קודם בנויים בקיר משותף ובמצב חדש הופרדו אך אופי המסחר לא השתנה בעקבות אישור ההקלה.

מעבר לכך, במצב החדש הופחתה החשיפה של שטחי המסחר כך שהם פונים לדרך פנימית מס׳ 1 בלבד ואף חלקם ללא חשיפה בקומה העליונה, לעומת חשיפה גדולה יותר במצב קודם הן לדרך מס׳ 1 והן לדרך מס׳ 5 לרבות תכנון של המבנה המרקמי עם 4 חזיתות, כפי שניתן לראות בנספח הבינוי לתכנית.

כמו כן, במצב הקודם ניתן היה למקם את מלוא זכויות הבניה למסחר בקומת הקרקע של המבנה המרקמי ומגדל המגורים ואילו במצב החדש עקב ניוד שטחי המסחר ממגדל המגורים אל המבנה המרקמי, חלק מהשטחים ניתנים לניצול רק בקומה העליונה של המבנה המרקמי כאשר ניצולן מבוקש כמשרדים.

לסיכום, במצב הקודם הובא בחשבון השטח לניוד בסך 175 מ״ר מסחר בקומת קרקע הפונה לכביש 5 במקדם 0.85 (מקדם בדומה לשומת המשיבה) ואילו במצב החדש הובא בחשבון השטח הנ״ל כמשרדים בשווי מופחת ביחס למסחר כמפורט בתחשיב בהמשך.

12.2.4. <u>התייחסות לשווי מ״ר מבונה</u>

12.2.4.1. <u>שווי מ״ר מבונה למגורים</u>

שמאיות המבקשת אימצו את השווי למ״ר מבונה למגורים בסך 15,200 ₪ כפי שננקט בשומת המשיבה אך טענו כי שווי זה מגלם מקום חניה ומרפסת כך שאין מקום להוסיף לתחשיב ההשבחה את תרומת המרפסות.

12.2.4.2. <u>שווי מ״ר מבונה למסחר ומשרדים</u>

<u>שווי למסחר בקומת קרקע</u>

שמאיות המבקשת אימצו את דמ״ש שננקטו בשומת המשיבה בסך 220 ₪ למ״ר ברוטו אך לטענתן שיעור ההיוון הראוי הינו 7.5%, הרווח היזמי הראוי הינו 25%[19] ועלות הבניה הראויה הינה 8,450 ₪[20] למ״ר בתוספת עלות בניה לשטח שאינו לשיווק בשיעור 15% שהם כ- 1,268 ₪, כך שמתקבל שווי מ״ר מבונה ברוטו בסך 18,443 ₪ ושווי מ״ר מבונה נטו לפי העמסה בשיעור 15%[21] בסך כ- 21,000 ₪ (במעוגל).

[19] כפי שננקט גם בשומת המשיבה.

[20] בהתחשב בקומת קרקע כפולה בגובה של 6.3 מ' וקירות מסך, עלות בניה ישירה הינה 6,500 ₪ + 30% עלויות עקיפות.

[21] שמאיות המבקשת טענו כי במבנה המסחרי מבוקשים כ- 623 מ"ר עיקרי + כ- 205 מ"ר שירות כלומר העמסה בפועל הינה 33% אך בתחשיב החילוץ נקטו בהעמסה בשיעור 15% כפי שננקט גם בשומת המשיבה.

שווי למשרדים בקומה א'

בשומת המשיבה ננקט מקדם שווי 0.7 לשטחים המבוקשים בקומה העליונה של המבנה המסחרי אך מעיון בבקשה להיתר עולה כי מדובר בשטחי משרדים אשר השימוש המיטבי בניצולם הינו כמרפאות כאשר דמ"ש הראויים הינם כ- 120 ₪ למ"ר[22] ולפי שיעור היוון 7% מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך כ- 20,571 ₪.

חילוץ מרכיב הקרקע נערך בניכוי רווח יזמי בשיעור 25% ובניכוי עלות בניה בסך כ- 8,223 ₪ למ"ר[23], כך שהתקבל שווי מ"ר מבונה ברוטו בסך 8,235 ₪ ושווי מ"ר מבונה נטו לפי העמסה בשיעור 15% הינו כ- 9,500 ₪ (במעוגל).

12.2.5. <u>תחשיב ההשבחה</u>

לאור האמור לעיל, להלן תחשיב ההשבחה על פי שומת המבקשת:

מצב קודם

רכיב שווי	שטח	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מגורים ב- 6 קומות מעל מסחר	2,333 מ"ר	0.90	₪ 15,200	₪ 31,911,062
מסחר בקומת קרקע הפונה לכביש 5	127 מ"ר	0.85	₪ 21,000	₪ 2,259,275
		סה"כ שווי מצב קודם		₪ **34,170,337**

<u>מצב חדש</u>

רכיב שווי	שטח	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מגורים ב- 6 קומות מעל מסחר	1,166 מ"ר	0.90	₪ 15,200	₪ 15,955,531
הפחתה למטרד ל- 6 קומות מעל שטחים ציבוריים	1,166 מ"ר	0.97	₪ 15,200	₪ 17,196,517
משרדים בקומה עליונה	127 מ"ר	1.00	₪ 9,500	₪ 1,202,415
		סה"כ שווי מצב חדש		₪ **34,354,463**

השבחה (במעוגל)	₪ **185,000**

12.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

12.3.1. <u>השבחה בגין ביטול ההפחתה משווי המגורים</u>

במצב הקודם המבנה המרקמי אשר כולל שימושי מסחר היה מחובר למבנה המגורים ואילו במצב החדש ההקלה מאפשרת (כלשונה) "תכנון כל שטחי המסחר במבנה מסחרי נפרד". הקלה זו מצמצמת כאמור את הפגיעה בשווי שטחי המגורים שמעל מסחר ומשפרת באופן ניכר את איכות החיים בפרויקט.

כתגובה לטענה בדבר תכנון חזית מסחרית במגדל המגורים גם במצב החדש, השיב כי אישור ההקלה מאפשר כאמור מבנה מסחרי נפרד ומותיר חזית מסחרית זניחה אשר מבטלת את ההשפעה על שווי המגורים.

כמו כן, ניוד השטחים לרווחת הדיירים מהמבנה המרקמי לבניין המגורים, כפי שצוין בשומת המבקשת, אינו גורם למטרד ואף מדובר בתכנון עדיף של ניצול השטח לרווחת דיירים התורם ליוקרתיות ורווחת החיים במקום שטחי מסחר בהיקף גבוה.

[22] לטענתן, לפי מידע שברשותן דמי שכירות למרפאות נעים בין 100 ₪ ל- 140 ₪ למ"ר.
[23] לפי עלות בניה ישירה ועקיפה בסך 7,150 ₪ בתוספת 15% עלות בניה בגין שטח שאינו לשיווק.

12.3.2. <u>השבחה בגין שיפור תכנון שטחי המסחר</u>

ההקלה מאפשרת כאמור מימוש שטחי מסחר כמתחם מסחרי שכונתי ויוקרתי בשימושים פונקציונאליים עדיפים על התכנון במצב קודם של חזית מסחרית בבניין מגורים עם תכנון מוגבל ומלבני, ועם חשיפה מוגבלת לקהלי יעד עסקיים.

12.3.3. <u>הכללת שטחי מרפסות בתחשיב ההשבחה</u>

שטחי המרפסות שהובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה בגין ההקלה הינם בהתאם לאותה גישה שמאית לפיה חויבו שטחים אלו בגין אישור תכנית קא/322/ב במימושים קודמים בהיתרי הבניה. מדובר על שטחי מרפסות המנוצלים על חשבון שטח עיקרי ואינם מגולמים בשווי למ״ר מבונה.

12.3.4. <u>שווי לשימושי מסחר</u>

לעניין שיעור ההיוון לשימושי מסחר, הפנה לסקירת השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה[24], לפיה שיעור ההיוון הממוצע למסחר בחציון הראשון של שנת 2024 הינו 7% המבטא שיעור תשואה ממוצע בחתך ארצי כך שבהתאמה למיקום הנכס הנדון, שיעור התשואה הראוי הינו 6.8% כפי שננקט בשומתו.

כמו כן, תחשיב החילוץ לשווי מ״ר מבונה למסחר מתבסס על ניתוח ומאפייני הבינוי הקיים בעסקאות ההשוואה כך שאין משמעות לאופי הבינוי המוצע במבנה הנדון.

12.3.5. <u>שווי למסחר בקומה א׳ במבנה המסחרי</u>

בתגובה לטענת שמאיות המבקשת לפיה המבנה המסחרי כולל שימושי משרדים בקומה א׳ ששווין מופחת ביחס למסחר, השיב כי אין מניעה להשתמש בשטחים הנ״ל כשטחי מסחר שהינם השימוש המיטבי בנכס ואף על פי טבלת השטחים בבקשה להיתר, מדובר על שטחי מסחר.

[24] סקירת השמאי הממשלתי אשר פורסמה בתאריך 17/2/2025.

13. <u>הכרעה</u>

13.1 <u>בחינת מהות ההקלה ואופן ניצולה</u>

תכנית קא/322/ב קובעת את הבינוי במגרש הנדון ובין השאר בסעיף 4.1.1.ד. נקבע כי בקומת הקרקע יוקם מתחם למסחר ותעסוקה, בתי אוכל, שירותים אישיים ושירותים רפואיים ומשרדים בהיקף כולל של 750 מ״ר שטח עיקרי שהוגדרו כזכויות בניה למסחר.

בסעיף 4.1.2.א להוראות התכנית נקבע כי תותר הקמת 6 מגדלי מגורים ובניה מרקמית לאורך כביש מס׳ 1 כמסומן בנספח בינוי ונוף. בבניה המרקמית ישולבו חזית מסחרית ומועדון דיירים, פנאי, בריאות וספורט בחזית לדרך מס׳ 1 ולדרך מס׳ 5.

בנספח בינוי ונוף ובדומה לתכנית הבינוי, מסומנת הבניה המרקמית כהמשכה של קומת הקרקע בבניין F שבנדון, כך שמתוכננת קומת קרקע מסחרית בבניה רציפה בחזית רחבה לכביש 1 (מערב) ובחזית צרה לכביש 5 (צפון).

במסגרת הבקשה להיתר הנדונה התבקשה הקלה ל״תכנון כל שטחי המסחר במבנה מסחרי נפרד הפונה לכביש 1 בלבד״, הבקשה לרבות ההקלה אושרה כאמור אך במסגרת ההחלטה נקבע כי יש לשלב חזית מסחרית גם בקומת הקרקע של המגדל בחזית הפונה לדרך מס׳ 1 כך שייווצר רצף מסחרי לאורך הרחוב.

לאור האמור, הרי שמהות ההקלה כפי שאושרה בהחלטת הוועדה וכפי שמיושמת בבקשה להיתר הינה ביטול החזית המסחרית של מגדל המגורים לכיוון כביש מס׳ 5 בלבד והשארת חזית מסחרית לכיוון כביש מס׳ 1 ובנוסף, הפרדה בין מגדל המגורים לבין הבניין המרקמי / מסחרי כך שמתאפשר מעבר בין שני הבניינים.

13.2 <u>בחינת הטענה להשבחה ברכיב השווי למגורים</u>

13.2.1 <u>כללי</u>

בשומת המשיבה נקבעה השבחה הנובעת מביטול הפחתה לרכיב המגורים שמעל החזית המסחרית אך כאמור לעיל, גם במצב החדש קיימת חזית מסחרית.

הבניין הנדון מתוכנן בצורה דמוית משולש עם חזית מסחרית לכיוון צפון-מערב אל דרך מס׳ 1 וחזית באורך דומה אך שאינה מסחרית (מועדון דיירים ואחסנה) לכיוון צפון-מזרח אל דרך מס׳ 5. כמו כן, לבניין חזית נוספת דרומית שאינה מסחרית בשני מצבי התכנון.

לאור האמור, הרי שההקלה ביטלה כמחצית מהחזית המסחרית באופן שבאגף המערבי קיימת חזית מסחרית ואילו באגף המזרחי בוטלה כאמור החזית המסחרית.

לסיכום, להערכתי ביטול החזית המסחרית באחת החזיתות מתוך שתי חזיתות מסחריות צמצמה את ההפחתה בשווי קומות המגורים שמעל המסחר בשיעור של כמחצית מההפחתה.

בתחשיב ההשבחה לתכנית קא/322/ב שהיא המצב הקודם להקלה, ננקטה הפחתה בשיעור10% [25] בשווי המגורים ב- 6 הקומות שמעל המסחר כך שבמצב חדש שיעור ההפחתה הראוי הינו 5% ומתקבל לפיכך מקדם השבחה בסך 0.05 לזכויות הבניה למגורים המבוקשות ב- 6 הקומות הראשונות בבניין F הנדון.

[25] בתחשיב ההשבחה למימוש מלא בגין התכנית הנ"ל נקטתי במקדם הפחתה משוקלל למלוא זכויות הבניה למגורים בסך כ- 0.9969 המגלם כאמור הפחתה של 10% ל- 6 הקומות שמעל המסחר בבניין F לפי חלוקת זכויות למגורים באופן שווה בין כל הבניינים והקומות.

13.2.2. <u>שווי מ״ר מבונה למגורים</u>

שמאי המשיבה הציג פרטי עסקאות מכר לדירות מגורים מהמגרש הנדון מהן התקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך כ- 36,209 ₪ ובניכוי מע״מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בניה בסך 11,000 ₪ למ״ר התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 15,200 ₪ במעוגל.

נתוני ההשוואה עליהם התבסס שמאי המשיבה הינם מהמגרש הנדון והערכים בהם נקט בגישת החילוץ הינם בתחום הסביר ולפיכך מצאתי לנכון לקבל את השווי הנ״ל שאף מוסכם על שמאיות המבקשת (מלבד טענתן בדבר גילום שטחי המרפסות שאינו רלוונטי להכרעתי הנ״ל[26]).

13.2.3. <u>ההשבחה ברכיב המגורים</u>

לאור הכרעתי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה הנובעת מצמצום ההפחתה בשווי רכיב המגורים:

שטח עיקרי למגורים כמבוקש ב- 6 קומות שמעל החזית המסחרית בבניין F	2,332.67 מ״ר
מקדם השבחה	0.05
תוספת שטח אקווי׳	116.6335
שווי מ״ר מבונה למגורים	15,200 ₪
השבחה הנובעת מצמצום ההפחתה בשווי למגורים מעל קומת קרקע למסחר	**1,772,829** ₪

13.3. <u>בחינת הטענה להשבחה ברכיב השווי למסחר</u>

כאמור לעיל, ההקלה ביטלה את החובה לחזית מסחרית לכיוון דרך מס׳ 5 ואפשרה הפרדה בין מגדל המגורים לבין המבנה המרקמי. מעיון בבקשה להיתר עולה כי להקלה זו מספר השלכות על השטח המסחרי כמפורט להלן:

- במצב הקודם חלק מהשטח המסחרי תוכנן בחזית לדרך מס׳ 5 שהינה פנימית יותר ביחס לדרך מס׳ 1 הראשית ובנוסף, החזית הנ״ל לדרך מס׳ 5 מופרדת ממרבית השטח המסחרי שתוכנן בבניה רציפה בחזית לדרך מס׳ 1, כך שמדובר על שטחים עם חשיפה מופחתת ואף עורפיים ביחס לבניה הרצופה של השטח המסחרי כך שמצאתי לנכון להביאם בחשבון במקדם שווי 0.85.
- במצב הקודם קיים אילוץ תכנוני לבניה רצופה ללא מעבר בין יחידות המסחר וללא מעבר בין מגדל המגורים לבין המסחר כך שקיימת עדיפות לנגישות המתוכננת במצב החדש לחלק משטחי המסחר ולפיכך מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם שווי משוקלל במצב קודם למלוא השטח המסחרי במבנה המרקמי בסך 0.95 .
- במצב החדש מבוקשים שטחים לניצול בקומה עליונה במבנה המסחרי ולהבנתי ניצול זה הינו אילוץ תכנוני כתוצאה מההקלה שבנדון עקב שינוי מיקום שטחי המסחר ויצירת חייץ בלתי מבונה בין מגדל המגורים לבין המבנה המרקמי, כאשר תכנון המבנה המרקמי הינו בסמוך לקו הבניין הדרומי. יחד עם זאת, מדובר על קומה עליונה חלקית הכוללת מרפסת בשטח של כ- 134 מ״ר עם גישה מתוך יחידה בקומה א׳ כך שמדובר במרפסת צמודה ליחידה זו שיש להביאה בחשבון.

[26] שמאי המשיבה ביסס את תחשיבו על השטחים שהתבקשו בבניינים השונים במגרש כאשר בחלקם התבקשו מרפסות על חשבון שטח עיקרי אך כאמור בהכרעתי הבאתי בחשבון את השטח המבוקש ב- 6 הקומות הראשונות בבניין F שאינו כולל שטח מרפסות על חשבון שטח עיקרי.

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין השימוש הבסיסי ממנו נגזר שווי השטחים שבקומה א' ולעניין זה מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה יש להביא בחשבון את השימוש המיטבי שבעניינו הינו שימוש למסחר כפי שגם צוין בטבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר ("מסחר"), וכן קבלתי את מקדם השווי בסך 0.7 שננקט בשומת המשיבה כאשר שווי המרפסת הצמודה ליחידת המסחר כאמור לעיל מוערך על ידי במקדם 0.4.

13.3.1. <u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u>

שמאי הצדדים העריכו את השווי למ"ר מבונה בהתבסס בעיקר על גישת חילוץ מרכיב הקרקע מהשווי כבנוי המתקבל מאומדן דמי שכירות חודשיים בסך 220 ₪ למ"ר ברוטו המוסכם על הצדדים ונמצא על ידי בטווח הסביר לאור נתוני ההשוואה שפורטו בשומת המשיבה.

להלן הכרעתי לנתונים שיש להביא בחשבון בגישת החילוץ:

- שיעור ההיוון הינו במחלוקת כאשר בשומת המשיבה ננקט שיעור היוון 6.8% לעומת 7.5% בשומת המבקשת. במסגרת תגובתו, הפנה שמאי המשיבה לסקירת השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה לחציון הראשון של שנת 2024 ולפיה שיעור התשואה למסחר בחתך ארצי הינו 7%, כך שלהערכתי לאור מיקומו ומאפייניו של הנכס, שיעור ההיוון שננקט בשומת המשיבה הינו בטווח הסביר ולפיכך מצאתי לנכון לקבלו.
- שיעור רווח יזמי בשיעור 25% מוסכם על שמאי הצדדים ונמצא בטווח הסביר כך שמצאתי לנכון לאמצו.
- עלות הבניה הישירה על פי חוברת "דקל" למועד אוגוסט 2024 הינה 4,180 ₪[27] ובהתחשב כי קומת הקרקע מתוכננת בחלל כפול, מצאתי לנכון להביא בחשבון תוספת עלות לבניה ישירה בשיעור 25% ותוספת עלויות עקיפות בשיעור 30% כך שמתקבלת עלות בניה למ"ר ברוטו בסיסי בסך כ- 6,800 ₪.

שמאיות המבקשת טענו כי יש להוסיף עלות הקמת שטחי שירות מעבר לשיעור העמסה מקובל של 15% ובתחשיבן הביאו שיעור העמסה כ- 33%, אך מעיון בבקשה להיתר עולה כי חלק משטחי השירות מבוקש כממ"מ אשר להערכתי תורם לשווי הנכס ואינו מהווה עלות בלתי מכוסה, כך שבניכוי השטח הנ"ל מתקבל שיעור העמסה כ- 28.3%[28], כלומר היקף השטחים המבוקש הינו ביחס של כ- 11.5%[29] מעל היקף שטחים בשיעור העמסה מקובל של 15% ומתקבלת עלות בניה למ"ר לצורך חילוץ מרכיב הקרקע בגישת החילוץ[30] בסך כ- 7,600 ₪[31].

לאור הכרעותיי לעיל, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך כ- 38,820 ₪[32] ובניכוי רווח יזמי בשיעור 25% ועלות בניה בסך 7,600 ₪ (ראה לעיל) מתקבל שווי מ"ר מבונה ברוטו בסך כ- 23,460 ₪ ושווי מ"ר מבונה עיקרי בסך כ- 27,000 ₪[33] כפי שננקט בשומת המשיבה.

---

[27] עלות בניה למ"ר במבנה משרדים ברמת מעטפת עד 5 קומות (להערכתי אומדן דומה למסחר).
[28] 176.16 מ"ר שטחי שירות ללא ממ"מ ביחס ל- 623.39 מ"ר שטח עיקרי.
[29] 1.283 מקדם שיעור העמסה כמבוקש ללא ממ"מ ביחס ל- 1.15 מקדם שיעור העמסה מקובל.
[30] חילוץ מרכיב הקרקע לשווי מ"ר מבונה ברוטו לפי העמסה בשיעור 15% כאמור לעיל.
[31] כ- 6,800 ₪ למ"ר כאמור לעיל בתוספת 11.5% בגין שטחי שירות מעל שיעור ההעמסה המקובל.
[32] 220 ₪ דמ"ש חודשיים למ"ר * 12 חודשים ובהיוון בשיעור 6.8%.
[33] 23,460 ₪ שווי מ"ר מבונה ברוטו * 1.15 מקדם ברוטו / נטו.

13.3.2. <u>ההשבחה בגין שיפור תכנוני בשטחי המסחר</u>

לאור הכרעתי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה הנובעת משיפור תכנוני בשטחי המסחר:

<u>מצב קודם</u>

רכיב שווי	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקווי'
מסחר בחזית לכביש 1 מתחת למגורים	126.57	ללא שינוי בין שני מצבי התכנון	
מסחר בחזית לכביש 5 מתחת למגורים	126.57	0.85	107.58
מסחר במבנה מרקמי בהמשך למגדל המגורים	496.82	0.95	471.98
סה"כ שטח אקווי' למסחר במצב קודם			**579.56**

<u>מצב חדש</u>

רכיב שווי	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקווי'
מסחר בחזית לכביש 1 מתחת למגורים	126.57	ללא שינוי בין שני מצבי התכנון	
מסחר במבנה מרקמי נפרד בקומת קרקע	384.89	1.00	384.89
מסחר במבנה מרקמי נפרד בקומה א'	238.50	0.70	166.95
מרפסת גג צמודה ליחידה מסחרית	134.17	0.40	53.67
סה"כ שטח אקווי' למסחר במצב חדש			**605.51**

<u>סיכום</u>

שטח אקווי' במצב חדש	605.51
שטח אקווי' במצב קודם	579.56
תוספת שטח אקווי'	25.94
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 27,000
השבחה בגין שיפור תכנוני בשטחי המסחר	**₪ 700,501**

13.4. <u>סיכום ההשבחה</u>

לאור הכרעותיי לעיל להלן סיכום ההשבחה בגין ההקלה הנדונה:

השבחה הנובעת מצמצום ההפחתה בשווי למגורים מעל קומת קרקע למסחר	₪ 1,772,829
השבחה בגין שיפור תכנוני בשטחי המסחר	₪ 700,501
סה"כ השבחה בגין אישור ההקלה	**₪ 2,473,331**

14. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכנית וההקלה המפורטות לעיל הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
קא/322/ב'	22/06/2015	₪ 15,338,812	₪ 7,669,406
הקלה	29/07/2024	₪ 2,473,331	₪ 1,236,665

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע