שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

24/12/2017
ו' טבת, תשע"ח
תיק: 70.2055.12.17
מס' מינוי: 1067-2017

ערר מס': קא/85002/17

לכבוד: **ועדת ערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטל השבחה**
מחוז תל-אביב

העוררת: **חב' מצלאוי חברה לבניין ע"י עו"ד רותי וולובסקי**
באמצעות גב' עדינה גרינברג ומר רונן כץ
שמאי העוררת
רח' יגאל אלון 65, תל אביב
בדוא"ל: ronen@agdo.co.il

המשיבה: **הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו ע"י ב"כ עו"ד שחר בן עמי**
באמצעות מר ארז אבירן
שמאי המשיבה
רח' החרושת 25, רעננה
בדוא"ל: erez@aviran.info

שומה מייעצת

גוש 6491 ח"ח 89 – 91 מגרש 301C בניינים א' ו- ב'

רחוב לוי אשכול פינת רחוב הרוגי מלכות בבל, קריית אונו

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ג) 2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מייעצת לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון בגין מימוש בהיתר בניה הכולל הקלות, על פי החלטת הוועדה בערר קא/85002/17 מיום 28.05.2017 בה התבקשתי לבחון את גובה ההשבחה בכפוף להפחתת המטלה הציבורית, כמפורט בהסכם מיום 01.03.2017.

במסגרת הדיון הוצגו בפני המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי העוררת גב' עדינה גרינברג ומר רונן כץ מיום 24.08.2017, העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים בנכס. ביום 29.08.2017 התקבל פרוטוקול החלטת ועדת שרים להכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, כתב הערר וההחלטה בערר הנדון, קובץ תקנות מס' 7420 מיום 03.09.2014 הכולל צו לפטור מהיטל השבחה בתכנית קא/402 מהיטל השבחה, נתוני מכר לדירות במתחם

הנדון. במועד הדיון בפני התקבלה שומת מקרקעין מיום 04.12.2016 לבניין הכלנית בגו״ח 6496/76, שנערכה ע״י הגב׳ עדינה גרינברג, דו״ח מעקב לתאריכים 16-31.07.2017 שנערך למתחם ע״י הגב׳ עדינה גרינברג, ותחשיב עלויות הקמה ל-20,083 מ״ר עילי בפרויקט בתוספת שטח תת קרקעי ומרפסות. ביום 16.10.2017 התקבל עדכון מס׳ 2 לדו״ח אפס שנערך לפרויקט הנדון ביום 03.04.2014 ע״י מר רונן כץ וקובץ הכולל את פירוט סוגי הדירות ומחיר החוזה בבניינים 301 א׳, 301 ב׳. ביום 17.10.2017 התקבל דו״ח מעקב לתאריכים 22-28.08.2016 שנערך למתחם ע״י הגב׳ עדינה גרינברג.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר ארז אבירן מיום 15.08.2016. ביום 12.09.2017 התקבלה החלטת וועדת המשנה לאשר את הבקשה מושא המימוש, כתב התחייבות של העוררת שנחתם על ידה ביום 15.01.2017, לדירות שימכרו בהנחה של 20%, כתב התשובה לערר שבנדון, מסמכי היתרים מס׳ 3597 מושא המימוש כולל טופס 4, מס׳ 3390 כולל טופס 4, ומס׳ 3427. כמו כן נמסרו מסמכי היתר מס׳ 3620 בגו״ח 6496/76 (להלן: בניין הכלנית). ביום 25.09.2017 התקבלה תגובתו לשומת העוררת.

1.3 ביום 16.10.2017 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 13.12.2017 ערכתי סיור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

2. <u>מטרת השומה</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון בגין מימוש בהיתר בניה הכולל הקלות.

3. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	- 6491,		
חלקה	- 89,	90,	91,
שטח רשום	- 1,502 מ״ר,	1,518 מ״ר,	1,368 מ״ר,
מגרש[1]	- 301C,		
שטח מגרש[2]	- 2,847 מ״ר,		
כתובת	- רחוב לוי אשכול פינת רח׳ הרוגי מלכות בבל, קריית אונו.		

4. <u>התאריך הקובע</u>

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתה לתוקף של תכנית 508-0334433 ביום 23.02.2016 ומועד אישור ההקלות ע״י הועדה המקומית ביום 20.07.2016.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם במרכז הותיק של קריית אונו בסמיכות לקניון, במתחם הכלוא בדרך לוי אשכול ממזרח ברח׳ יוולך מצפון, שד׳ בן גוריון ממערב וברח׳ שלמה המלך מדרום.

[1] לפי תכנית 508-0334433

[2] בהתאם לשטח המפורט בתשריט היתר מס׳ 3597. שטח חלקה ארעית 301 לפי מפה טופוגרפית מצבית 3.548 דונם

דרך לוי אשכול מהווה עורק עירוני ראשי, דרך מס׳ 4622 עם תנועה ערה הכוללת תחבורה ציבורית ומקשר בין כביש מכבית (471) בצפון לדרך 461 בדרום. רח׳ הרוגי מלכות בבל מהווה רח׳ מקומי קצר המתפצל מערבה מדרך לוי אשכול ובסופו קיים מגרש חניה מכורכר.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה בגובה 4 קומות על עמודים שהחלקים ניכרים ממנה בוצעה בנייה חדשה בגובה 13-15 קומות, שירותים ציבוריים כגון בנק, גני ילדים, בתי ספר, שטחים פתוחים, מסחר וכיוצ״ב.

הפיתוח ברח׳ לוי אשכול מלא וברמת תחזוקה סבירה. ברח׳ הרוגי מלכות בבל הפיתוח מלא למעט מדרכה/ גינה שלא הושלמה בצמוד למגרש הנדון ובמצב תחזוקתי סביר.

5.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס מהווה את מגרש 301C בשטח 2,835.91 מ״ר לפי תכנית 508-0334433 הממוקם בפינה הדרום מערבית של הרחובות לוי אשכול והרוגי מלכות בבל, בתחום חלקות 89-91 בגוש 6491. על המגרש קיימים שני מבני מגורים בגובה 15 קומות, הכוללת בנייה על הגג, עם חיפוי אבן נסורה ופיתוח גנני, שהאחד מהם אוכלס.

<u>הנכס גובל:</u>

מצפון - ברח׳ הרוגי מלכות בבל ומעברו בבנייני מגורים חדשים בגובה 9 קומות + בנייה על הגג מעל קומת קרקע ומרתף,

ממערב - במגרש מס׳ 402 המיועד לשצ״פ וכיום מהווה חלק משטח ההתארגנות לבנייה במגרש 201, המצוי בשלבי חפירה וביסוס, מגרש חניה מכורכר ומבני מגורים ותיקים בגובה 4 קומות על עמודים,

מדרום - במבנה ותיק בן קומה אחת המשמש כסניף של בנק מזרחי,

ממערב - בדרך לוי אשכול ומעברה במבני מגורים ותיקים בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים.

6. <u>המצב התכנוני</u>

בהתאם למידע שנמסר, התכניות המקומיות החלות בנכס הנדון הנן[3]:

תכנית	שם התכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
<u>מצב קודם</u>				
תגפ/447	שיכון עולים	תוקף[4]	434	18.08.1955
תממ/66	תכנון מחדש	תוקף	1226	28.10.1965
תממ/66 א׳	שינוי התכנון הקיים	תוקף	1714	19.04.1971
תממ/219	קביעת תנאים למתן היתר	תוקף	4096	01.04.1993
תממ/237	בנייה על גגות	תוקף	4119	10.06.1993
תממ/מק/14	פרגולות	תוקף	4557	13.08.1997
תממ/מק/6	בריכות שחיה	תוקף	4568	16.09.1997
תממ/מק/41	הוראות בינוי ועיצוב באזור מגורים א׳	תוקף	5027	25.10.2001
תממ/341	מרתפים באזור מגורים א׳	תוקף	5177	05.05.2003

[3] בנכס חלות גם תכניות מתאר מקומיות, תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו
[4] בי.פ. מס׳ 1077 מיום 19.03.1964, פורסמה הודעה על הפקדת החלטה לבטל את התכנית, אולם לא אותרה החלטה לביטול

תכנית	שם התכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
קא/מק/67	תוספת 6% בהקלה ושטחי שירות	תוקף	5298	18.05.2004
קא/מק/122	שינוי הוראות בינוי באזור מגורים א'	תוקף	5557	20.07.2006
קא/412	הוראות בניה ושימושים בשצ"פ	תוקף	6369	30.01.2012
קא/413	התחדשות עירונית	תוקף[5]	6369	30.01.2012
קא/402	פינוי בינוי מתחם הכלנית	תוקף	6460	16.08.2012
קא/מק/225	איחוד וחלוקה במתחם הכלנית	תוקף	6551	20.02.2013
מצב חדש				
508-0334433	תוספת יחידות דיור	תוקף	7199	08.02.2016

להלן עיקרי התכניות הרלוונטיות:

מצב קודם

6.1 תכנית קא/402 – פינוי בינוי מתחם הכלנית

התכנית קובעת הוראות להתחדשות עירונית בפינת הרחובות לוי אשכול והרוגי מלכות בבל, הכוללות הריסת 5 מבני רכבת עם 92 יח"ד והקמת 5 מבני מגורים חדשים בשתי חלופות, כמפורט להלן:

חלופה א' - 2 בניינים[6] בני 64 יח"ד כ"ל בתא שטח 301, 3 בניינים[7] בני 60 יח"ד כ"א בתא שטח 201, סה"כ הקמת 308 יח"ד.

חלופה ב' - 2 בניינים בני 64 יח"ד כ"ל בתא שטח 301, 2 בניינים בני 73 יח"ד כ"א ובניין אחד בן 74 יח"ד בתא שטח 201, סה"כ הקמת 348 יח"ד. חלופה זו כוללת חיזוק ועיבוי הבניין ברח' כלנית, הרחבת 84 יח"ד קיימות, הרחבת שטחי המסחר והוספת 18 יח"ד חדשות עם חדרי הגג ושיפוץ הבניין.

בנכס הנדון, שסומן כמגרש 301 ביעוד אזור מגורים ד', יחולו ההוראות[8] שלהלן:

שטח מגרש - 2,847 מ"ר,

שטח עיקרי[9] - בניין א': 7,584 מ"ר,
בניין ב': 7,584 מ"ר,
סה"כ: 15,164 מ"ר,

שטחי שירות[10] - בניין א': 2,710 מ"ר,
בניין ב': 2,710 מ"ר,
סה"כ: 5,420 מ"ר,

שטחי שירות[11] - סה"כ: 11,388 מ"ר,

מס' יח"ד - בניין א': 64,
בניין ב': 64,

[5] בי.פ. מס' 7433 מיום 26.01.2017, פורסמה הודעה בדבר הארכת תוקף לתכנית
[6] בניין א' ממוקם בצפון המגרש ובניין ב' בדרומו
[7] בניין א' ממוקם בצפון המגרש ובניין ב' במרכזו ובניין ג' בדרומו
[8] ההוראות במגרש 301 אינן משתנות בחלופות השונות והתכנית ממצה את כל זכויות הבניה לכל הבניינים מכח תכניות קודמות ומכח תכנית זו
[9] מתוך השטחיים העיקריים הרשומים, 70 מ"ר מיועדים למועדון דיירים בכל בניין ו- 12 מ"ר בממוצע לגזוזטראות
[10] מעל הכניסה הקובעת
[11] מתחת לכניסה הקובעת, יותר מחסן אחד לכל יח"ד בשטח 10 מ"ר בקומת המרתף

	סה"כ :	128,
יח"ד קטנות[12]	- בניין א' :	10,
	בניין ב' :	10,
	סה"כ :	20,
שטח יח"ד	- 107 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליח"ד,	
מס' קומות[13]	- בניין א' :	13 ק' מעל הכניסה הקובעת, 4 ק' מתחת לכניסה הקובעת,
	בניין ב' :	13 ק' מעל הכניסה הקובעת, 4 ק' מתחת לכניסה הקובעת,
קווי בניין[14]	- צפוני: 3 מ', מערבי: 3 מ', מזרחי: 2 מ', דרומי: 3 מ', בין בניינים: 11 מ' באותו תא שטח,	
חניות	- ימוקמו בק. המרתף בהתאם לתקן במועד הוצאת היתר הבניה בתחום מגרשים 301, 301a ו- 301b,	
חדרי יציאה לגג	- 40 מ"ר ליח"ד בנסיגה של 2.0 מ' ממעקות הגג. השטח הנ"ל כלול בסה"כ השטחים העיקריים שנרשמו לעיל.	

<u>בניין הכלנית</u>

הבניין ברח' הכלנית מסומן כמגרש מס' 101 ביעוד מגורים ומסחר עליו בו יחולו ההוראות[15] שלהלן:

שטח עיקרי	- מגורים :	10,255 מ"ר,
	מסחר :	958 מ"ר,
שטח עיקרי	- מגורים :	970 מ"ר,
מס' יח"ד	- קיים :	84,
	מוצע :	18,
מס' קומות	- 5 קומות וחדרים על הגג מעל קומת קרקע וקומת ביניים,	
קווי בניין	- צפוני: 0 מ', מערבי: 2 מ', מזרחי: 4 מ', דרומי: 2.5 מ'.	

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>

אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית, אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית, פיתוח סביבתי לכל שטח התכנית.

<u>תמריצי בניה ושלביות</u>

שלב א' של הפרויקט יהיה הקמת הבניינים במגרש 301. תנאי למתן היתר לבניין השני יהיה הריסת כל המבנים על חלקות 91-89.

---

[12] שטח עיקרי עד 75 מ"ר, לא כולל ממ"ד
[13] מתחת לכניסה תותר תוספת קומות למרתף חניה, מעל הכניסה מס' הקומות לא כולל את קומת חדרים על הגג ומתקנים
[14] מעל הכניסה הקובעת, מתחת לכניסה הקובעת קו הבניין אפס לכל הכיוונים
[15] הוראות אלו יחולו בחלופה ב' בלבד, בחלופה א' הזכויות במגרש זהות לזכויות הקיימות

בחלופה ב', תנאי למתן היתר בבניין השלישי בתא שטח 201 יהיה קבלת היתר בנייה בבניין הכלנית בתא שטח 101.

<u>שטח פרטי פתוח</u>

התכנית קובעת יעוד לשפ"פ במגרש 301a בשטח 562 מ"ר בו תותר בנייה בתת הקרקע בשטח 2,248 מ"ר לחניון ב- 4 קומות ומגרש 301b בשטח 139 מ"ר בו תותר בנייה בתת הקרקע בשטח 417 מ"ר לחניון ב- 3 קומות.

<u>סטייה ניכרת</u>

כל תוספת יח"ד מעבר לתכנית זו, תהווה סטייה ניכרת. כמו כן העברת יח"ד וזכויות בניה בין הבניינים יהוו סטייה ניכרת.

6.2 <u>תכנית קא/מק/225</u>

התכנית עורכת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ב"מתחם הכלנית", מאחדת את חלקות 91-89 בשווי 22,787,520 ₪ לקרקע ללא מבנים למגרש 301 בשווי 83,200,000 ₪.

6.3 <u>היתר בניה מס' 3390</u>

בהתאם להיתר שניתן ביום 17.09.2014, אושרה הקמת בניין מגורים חדש (בניין א') ל-64 יח"ד בגובה 13 קומות מעל קומת קרקע ומרתפים, בשטחים המפורטים להלן:

מפלס	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות	סה"כ הבניין	מרפסות גג	פרגולות
מרתף 3-		1,604.20	1,604.20		
מרתף 2-		1,592.87	1,592.87		
מרתף 1-	192.35	1,092.46	1,284.81		
קרקע	269.03	389.77	658.80		
קומה 1	463.78	218.81	682.59		
קומה 2	516.76	150.12	666.88	15.71	
קומה 3	516.76	150.12	666.88		
קומה 4	516.76	150.12	666.88		
קומה 5	516.76	150.12	666.88		
קומה 6	516.76	150.12	666.88		
קומה 7	533.21	150.12	683.33		
קומה 8	533.21	150.12	683.33		
קומה 9	533.21	150.12	683.33		
קומה 10	546.93	150.12	697.05		
קומה 11	546.93	150.12	697.05		
קומה 12	471.46	129.58	601.04	133.52	14.70
קומה 13	335.84	105.98	441.82	159.94	36.30
קומת גג	10.26	43.96	54.22	344.41	
סה"כ	7,020.01	6,678.83	13,698.84	653.58	51.00

ביום 06.04.2017 התקבל טופס 4 להיתר זה.

6.4 היתר בניה מס' 3427

בהתאם להיתר שניתן ביום 08.02.2015, אושרה הקמת בניין מגורים חדש (בניין ב') ל-64 יח"ד בגובה 13 קומות מעל קומת קרקע ומרתפים, בשטחים המפורטים להלן:

מפלס	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות	סה"כ הבניין	פרגולות	מרפסות גג
מרתף 3-		2,194.44	2,194.44		
מרתף 2-		2,186.35	2,186.35		
מרתף 1-	188.31	1,750.42	1,938.73		
קרקע	271.13	387.67	658.80		
קומה 1	463.78	218.81	682.59		
קומה 2	516.76	150.12	666.88	15.71	
קומה 3	516.76	150.12	666.88		
קומה 4	516.76	150.12	666.88		
קומה 5	516.76	150.12	666.88		
קומה 6	516.76	150.12	666.88		
קומה 7	533.21	150.12	683.33		
קומה 8	533.21	150.12	683.33		
קומה 9	533.21	150.12	683.33		
קומה 10	546.86	150.12	696.98		
קומה 11	546.86	150.12	696.98		
קומה 12	471.46	129.58	601.04	133.52	14.70
קומה 13	335.84	105.98	441.82	159.94	36.30
קומת גג	10.26	43.96	54.22	344.41	
סה"כ	7,017.93	8,518.41	15,536.34	653.58	51.00

מצב חדש

6.5 תכנית 508-0334433

התכנית קובעת תוספת 18 יח"ד קטנות בתא שטח 301C (146 יח"ד במקום 128, 9 יח"ד בכל בניין), תוספת 9 יח"ד בבניין הכלנית בתא שטח 101B (111 יח"ד במקום 102), תוספת 2 קומות (15 קומות במקום 13) ותוספת 500 מ"ר עיקרי במגרש 301C אליו מנוידים גם 750 מ"ר ממגרש 201 ע"י שינוי סעיף 6.8 בתכנית קא/402 ותוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך הקמת מרתף חניה ציבורי במגרשים 706, 703.

הנכס הנדון המהווה את מגרש 301C בשטח 2,835.91 מ"ר, שנכלל ביעוד מגורים ד', עליו יחולו ההוראות שלהלן[16]:

שטח עיקרי[17] - בניין א' : 8,209 מ"ר,
בניין ב' : 8,209 מ"ר,
סה"כ : 16,418 מ"ר,

שטחי שירות[18] - בניין א' : 2,710 מ"ר,
בניין ב' : 2,710 מ"ר,
סה"כ : 5,420 מ"ר,

[16] האמור בטבלה 5 גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות
[17] מתוך השטחיים העיקריים הרשומים, 70 מ"ר מיועדים למועדון דיירים ו- 12 מ"ר בממוצע לגזוזטראות
[18] מעל הכניסה הקובעת

שטחי שירות[19] - סה"כ : 11,388 מ"ר,

מס' יח"ד - בניין א' : 73,

בניין ב' : 73,

סה"כ : 146,

מס' קומות[20] - בניין א' : 15 ק' מעל הכניסה הקובעת,
4 ק' מתחת לכניסה הקובעת,

בניין ב' : 15 ק' מעל הכניסה הקובעת,
4 ק' מתחת לכניסה הקובעת,

קווי בניין[21] - צפוני: 3 מ', מערבי: 3 מ', מזרחי: 0 מ' לשפ"פ, דרומי: 3 מ'.

<u>בניין הכלנית</u>

בניין הכלנית מסומן כמגרש מס' 101B ביעוד מגורים ומסחר עליו בו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח עיקרי - מגורים : 10,975 מ"ר[22],

מסחר : 958 מ"ר,

שטח שירות - מגורים : 970 מ"ר,

מס' יח"ד - 111,

מס' קומות - ק. קרקע + קומת ביניים + 5 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית וגג טכני,

קווי בניין - צפוני: 0 מ', מערבי: 2 מ', מזרחי: 4 מ', דרומי: 2.5 מ'.

<u>תמריצי בניה ושלביות</u>

שלב 1 - היתר בניה לתוספת יחידות הדיור במגרש 301C מותנה בקבלת היתר בניה במגרש 101B.

שלב 2 - טופס 4 לבניינים במגרש 301C והתנאי תחילת ביצוע בניה במגרש 101B.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>

חתימת הסכם בין יזם התכנית לעירייה בנושא ביצוע החניות הציבוריות והסכם לנושא הדירות על בניין הכלנית.

<u>יחס לתכניות אחרות</u>

התכנית כפופה להוראות תמ"א 4/ב/34 ותמ"א 2/4 ומשנה את הוראות תכנית קא/402 והוראות קא/מק/225.

[19] מתחת לכניסה הקובעת, יותר מחסן אחד לכל יח"ד בשטח 10 מ"ר בקומת המרתף
[20] מתחת לכניסה תותר תוספת קומות למרתף חניה, מעל הכניסה מס' הקומות לא כולל את קומת חדרים על הגג ומתקנים
[21] מעל הכניסה הקובעת, מתחת לכניסה הקובעת קו הבניין אפס לכל הכיוונים
[22] כולל שטח לדירות במקום שטח לחדרים על הגג בהיקף 720 מ"ר

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.6 היתר בניה מס' 3597

בהתאם להיתר שניתן ביום 28.08.2016, הותרו בבניינים א' + ב' שינויים בקומות 12 – 13 וכן תוספת 2 קומות הכוללות 9 יח"ד , לסה"כ 73 יח"ד בכל בניין, בשטחים המפורטים להלן[23]:

בניינים א' + ב' מתחת לקרקע

מפלס	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות			סה"כ הבניין
		קיים	מוצע	סה"כ	
מרתף 3-		3,798.64	-152.58	3,646.06	3,646.06
מרתף 2-		3,779.22	-373.78	3,405.44	3,405.44
מרתף 1-	[24]386.98	2,842.88	-310.30	2,532.58	2,919.56
סה"כ	386.98	10,420.74	-836.66	9,584.08	9,971.06

בניין א' מעל הקרקע

מפלס	שטחים עיקריים			שטחי שירות			סה"כ הבניין	סה"כ מרפסת גג	סה"כ פרגולות
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ			
קומת קרקע	269.03		269.03	389.77		389.77	658.80		
קומה 1	463.78		463.78	218.81		218.81	682.59		
קומה 2	516.76		516.76	150.12		150.12	666.88	15.71	
קומה 3	516.76		516.76	150.12		150.12	666.88		
קומה 4	516.76		516.76	150.12		150.12	666.88		
קומה 5	516.76		516.76	150.12		150.12	666.88		
קומה 6	516.76		516.76	150.12		150.12	666.88		
קומה 7	533.21		533.21	150.12		150.12	683.33		
קומה 8	533.21		533.21	150.12		150.12	683.33		
קומה 9	533.21		533.21	150.12		150.12	683.33		
קומה 10	546.93		546.93	150.12		150.12	697.05		
קומה 11	546.93		546.93	150.12		150.12	697.05		
קומה 12	471.46	75.39	546.93	150.12	20.54	129.58	697.05		
קומה 13	335.84	254.21	590.05	129.06	23.08	105.98	719.11	7.89	
קומה 14	10.26	453.76	464.02	129.58	85.62	43.96	593.60	133.52	14.7
קומה 15		338.07	338.07	105.98	105.98		444.05	159.94	36.3
קומת גג		10.26	10.26	43.32	43.32		53.58	335.58	
סה"כ	6,827.66	1,131.69	7,959.43	2,667.84	278.54	2,389.30	10,627.27	652.64	51.00

בניין ב' מעל הקרקע

מפלס	שטחים עיקריים			שטחי שירות			סה"כ הבניין	סה"כ מרפסת גג	סה"כ פרגולות
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ			
קומת קרקע	271.13		271.13	387.67		387.67	658.80		
קומה 1	463.78		463.78	218.81		218.81	682.59		
קומה 2	516.76		516.76	150.12		150.12	666.88	15.71	
קומה 3	516.76		516.76	150.12		150.12	666.88		
קומה 4	516.76		516.76	150.12		150.12	666.88		

[23] מוצגים סיכומי שטחים בלבד
[24] 192.35 מ"ר קיים בניין א'+ 188.31 מ"ר קיים בבניין ב' + 6.32 מ"ר מוצע

מפלס	שטחים עיקריים			שטחי שירות			סה"כ הבניין	סה"כ מרפסת גג	סה"כ פרגולות
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ			
קומה 5	516.76		516.76	150.12		150.12	666.88		
קומה 6	516.76		516.76	150.12		150.12	666.88		
קומה 7	533.21		533.21	150.12		150.12	683.33		
קומה 8	533.21		533.21	150.12		150.12	683.33		
קומה 9	533.21		533.21	150.12		150.12	683.33		
קומה 10	546.86		546.86	150.12		150.12	697.05		
קומה 11	546.86		546.86	150.12		150.12	696.98		
קומה 12	471.46	75.57	546.93	150.12	20.54	129.58	697.05		
קומה 13	335.84	254.21	590.05	129.06	23.08	105.98	719.11	7.89	
קומה 14	10.26	453.76	464.02	129.58	85.62	43.96	593.60	133.52	14.70
קומה 15		338.07	338.07	105.98	105.98		444.05	159.94	36.30
קומת גג		10.26	10.26	43.32	43.96		53.58	335.58	0.00
סה"כ	6,829.62	1,131.87	7,961.39	2,665.74	279.18	2,387.20	10,627.20	652.64	51.00

<u>סה"כ בניינים א' + ב' + מרתפים</u>

מפלס	שטחים עיקריים			שטחי שירות			סה"כ הבניין	סה"כ מרפסת גג	סה"כ פרגולות
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ			
סה"כ	14,037.94	2,269.88	16,307.82	15,197.24	-278.94	14,917.66	31,225.48	1,305.28	102.00

ההיתר כולל הקלה לביטול סעיף בנוגע לשלביות בהוראות תכנית 508-0334433 שאושרה בהחלטת הוועדה ביום 20.04.2016.

ביום 06.04.2017 התקבל טופס 4 בגין היתר זה.

6.7 <u>היתר בניה מס' 3620</u>

בהתאם להיתר שניתן ביום 22.12.2016, אושר חיזוק ועיבוי בניין הכלנית וכולל, הרחבת הקומות, תוספת 18 יח"ד בקומה חדשה ו-9 יח"ד בקומה חלקית לסה"כ 111 יח"ד, בשטחים המפורטים להלן:

מפלס	השימושים העיקרים						סה"כ שירות	סה"כ הבניין	מרפסת גג	פרגולה
	קיים	מוצע	סה"כ מגורים	סה"כ מסחר	גזוזטרה מוצע	סה"כ עיקרי				
קומה 0			[25]173.15	[26]1,188.47		1,361.62	4.17	1,365.79		
ק. ביניים	1,097.75	200.24	1,297.99			1,297.99	316.18	1,614.17		
קומה 1	1,097.75	305.62	1,403.37		142.21	1,545.58		1,545.58		
קומה 2	1,097.75	305.62	1,403.37		142.21	1,545.58		1,545.58		
קומה 3	1,097.75	305.62	1,403.37		142.21	1,545.58		1,545.58		
קומה 4	1,097.75	305.62	1,403.37		142.21	1,545.58		1,545.58		
קומה 5		1,122.24	1,122.24		78.60	1,200.84	332.43	1,533.27		
קומה 6		701.21	701.21			701.21	199.61	900.82	677.05	287.52
גג							56.88	56.88		
סה"כ	5,488.75	3,246.17	8,908.07	1,188.47	647.44	10,743.98	909.27	11,653.25	677.05	287.52

[25] סככה קיימת 90.89 מ"ר + מבואות קיימים 35.17 מ"ר + מעבר ציבורי קיים 47.09 מ"ר
[26] מסחר מזרחי קיים 625.48 מ"ר + 331.08 מ"ר מוצע ומסחר מערבי קיים 231.91 מ"ר

7. המצב הקנייני

7.1 חלקה 89

בהתאם לנסח מס׳ 266236, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 17.08.2017, עולה כי הבעלות בחלקה 89 בגוש 6491 בשטח 1,502 מ״ר רשומה על קרן קיימת לישראל וכוללת 19 תתי חלקות בחכירה של פרטיים שבהן רשומה משכנתא.

7.2 חלקה 90

בהתאם לנסח מס׳ 266238, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 17.08.2017, עולה כי הבעלות בחלקה 90 בגוש 6491 בשטח 1,518 מ״ר רשומה על קרן קיימת לישראל וכוללת 13 תתי חלקות בחכירה של פרטיים שבהן רשומה משכנתא. בתת חלקה 8 קיימת בנוסף הערת אזהרה לפי סעיף 126.

7.3 חלקה 91

בהתאם לנסח מס׳ 266243, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 17.08.2017, עולה כי הבעלות בחלקה 91 בגוש 6491 בשטח 1,368 מ״ר רשומה על קרן קיימת לישראל וכוללת 13 תתי חלקות בחכירה שלפרטיים שבהן רשומה משכנתא.

8. הכרזות, צווים והתחייבות חוזית

8.1 הכרזה על פרויקט פינוי בינוי

בועדת השרים לענייני חברה וכלכלה מיום 03.09.2013, הוחלט להכריז על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי במתחם הכלנית בקריית אונו בגו״ח 6491/89-91 בהתאם לסעיף 49 כח׳ לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ״ג 1963.

8.2 צו התכנון והבנייה

בהתאם לצו התכנון והבנייה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה) (מס׳ 6), התשע״ד-2014 ובהסכמת עיריית קרית אונו, קבעו שר הפנים ושר הבינוי והשיכון בהתאם לסעיף 19(ב)(2) בתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה, התשכ״ה-1965, כי לא תחול חובת היטל השבחה בשל בניית דירת מגורים בגין תכנית קא/402 במתחם הכלנית בקרית אונו בגו״ח 6491/89-91.

תוקף הצו עד ליום 10.10.2019, אלא אם בוטלה ההכרזה על המתחם קודם לכן.

8.3 מטלה לדיור בר השגה

ביום 15.01.2017 התחייבה העוררת למכור 27 יח״ד בקומות 5-6 ברח׳ הכלנית בגו״ח 6496/76, המהווה פרויקט לדיור בר השגה, במחיר המגלם הנחה של 20% משווי השוק, כמפורט להלן:

מס׳	קומה	מס׳ חדרים	שטח פלדלת	שטח מרפסת	כיוון	מחיר כולל מע״מ	מחיר לאחר הנחה כולל מע״מ
1	5	2	64	אין	צפון- מזרח - דרום	₪ 1,183,000	₪ 946,400
2	5	3	77	4	צפון - דרום	₪ 1,468,000	₪ 1,174,400
3	5	3	77	4	צפון- דרום	₪ 1,468,000	₪ 1,174,400

מס'	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת	שטח מרפסת	כיוון	מחיר כולל מע"מ	מחיר לאחר הנחה כולל מע"מ
4	5	2	64	אין	צפון- דרום	₪ 1,160,000	₪ 928,000
5	5	2	64	אין	צפון- דרום	₪ 1,160,000	₪ 928,000
6	5	3	77	4	צפון- דרום	₪ 1,468,000	₪ 1,174,400
7	5	3	77	4	צפון- דרום	₪ 1,468,000	₪ 1,174,400
8	5	2	64	אין	צפון- דרום	₪ 1,160,000	₪ 928,000
9		5	2	64	צפון- דרום	₪ 1,468,000	₪ 1,174,400
10	5	3	77	4	צפון - דרום	₪ 1,468,000	₪ 1,174,400
11	5	3	77	4	צפון - דרום	₪ 1,468,000	₪ 1,174,400
12	5	2	64	אין	צפון - דרום	₪ 1,160,000	₪ 928,000
13	5	3	86	10	צפון -דרום	₪ 1,635,000	₪ 1,308,000
14	5	3	81	6	צפון- דרום	₪ 1,557,000	₪ 1,245,600
15	5	3	86	10	צפון- דרום	₪ 1,635,000	₪ 1,308,000
16	5	3	81	6	צפון- דרום	₪ 1,557,000	₪ 1,245,600
17	5	3	86	10	צפון- דרום	₪ 1,635,000	₪ 1,308,000
18	5	3	81	6	צפון- מערב- דרום	₪ 1,620,000	₪ 1,296,000
19	6	פנט' – 3 חד'	79	62	צפון- מערב- דרום	₪ 1,895,000	₪ 1,516,000
20	6	פנט' – 3 חד'	79	62	צפון -דרום	₪ 1,859,000	₪ 1,487,200
21	6	פנט' – 3 חד'	79	62	צפון- דרום	₪ 1,859,000	₪ 1,487,200
22	6	פנט' – 3 חד'	79	62	צפון - דרום	₪ 1,859,000	₪ 1,487,200
23	6	פנט' – 3 חד'	79	62	צפון- דרום	₪ 1,859,000	₪ 1,487,200
24	6	פנט' – 3 חד'	79	62	צפון- דרום	₪ 1,859,000	₪ 1,487,200
25	6	פנט' – 4 חד'	100	70	צפון -דרום	₪ 2,163,000	₪ 1,730,400
26	6	פנט' – 4 חד'	100	70	צפון -דרום	₪ 2,163,000	₪ 1,730,400
27	6	פנט' – 4 חד'	100	70	צפון- מערב- דרום	₪ 2,250,000	₪ 1,800,000

דירות אלו יפורסמו בפומבי וככל ומס' הנרשמים יהיה גבוה ממספר יח"ד, תערך הגרלה פומבית בפיקוח.

ביום 01.03.2017 אישרה ע"י מהנדסת העיר, אדר' אנדה בר, כי הסכם זה מהווה מילוי של התנאי השלישי בהיתר מס' 3620[27].

9. עמדות הצדדים

9.1 הנקודות שבהסכמה

9.1.1 תיאור הנכס והסביבה,

9.1.2 המועדים הקובעים,

9.1.3 פטור מהיטל השבחה בגין תכנית קא/402 ותכנית קא/מק/225,

9.1.4 שטחים שנוספו בתכנית 508-0334433 ושטחים שנוידו ממגרש 201 בהיתר נשוא המימוש, מקדם השווי של יתרת הזכויות שלא נוצלו מכח תכנית קא/402.

[27] בתנאים להיתר נקבע שהוא כפוף לחתימת הסכם עם עיריית קריית אונו בהתאם לעקרונות התחייבות היזם מיום 28.08.2016- נ.ג.

9.2 הנקודות שבמחלוקת

9.2.1 תכנית 508-0334433

9.2.1.1 שמאי העוררת

לעמדת שמאי העוררת ההשבחה נובעת מתוספת 926 מ״ר אקוויוולנטי הנגזרים מהרכיבים שלהלן:

מצב חדש

רכיב א׳ - השטח העיקרי שנוסף בתכנית.

רכיב ב׳ - השטח העיקרי בהיקף של כ- 1,034 מ״ר[28] ומשקף את הפרש בין השטח שהותר בתכנית קא/402, לעומת השטח שמומש בהיתרי בניה מס׳ 3390 ומס׳ 3427 בהיקף של כ- 14,038 מ״ר במגרש הנדון, בהתחשב בשטחים המשמשים למרפסות ולמועדוני דיירים לפי תרומתם המלאה ללא מקדמי הפחתה.

רכיב ג׳ - השטח שהותר לניוד בהיקף של 640 מ״ר עיקרי[29] לפי תרומתו המלאה, ללא מקדמי הפחתה. לעמדתם הבחירה בחלופות הבניה, שזמינות במצב הקודם למועד הקובע, מהווה עניין יזמי בלבד ואין להשליך ממנה על מקדם השווי של זכויות הבניה. במועד הקובע בעלי הזכויות יכלו לממש את הבנייה לפי חלופה א׳ בתכנית קא/402 ללא כל הפרעה או תנאי, לכן מקדם ההשבחה אמור לשקף את הגמישות והשיפור באפשרויות התכנון של הזכויות המנוידות, ללא מתן דחייה.

מצב קודם

רכיב ב׳ - השטח העיקרי בהיקף של כ- 1,034 מ״ר ומשקף את הפרש בין השטח שהותר בתכנית קא/402, לעומת השטח שמומש בהיתרי בניה מס׳ 3390 ומס׳ 3427 בהיקף של כ- 14,038 מ״ר במגרש הנדון בהתחשב בשטחים המשמשים למרפסות ולמועדוני דיירים ובמקדם 0.5 לשווי הזכויות שלא מומשו.

[28]

שטחי בנייה עיקריים בתכנית קא/402				שטחי בנייה עיקריים שמומשו בהיתרי בניה קודמים			
שימוש	שטח	מקדם שווי	שטח אקו׳	שימוש	שטח	מקדם שווי	שטח אקו׳
עיקרי למגורים	13,492	1.0	13,492	עיקרי למגורים	12,553	1.0	12,553
עיקרי למרפסות	1,536	0.5	768	עיקרי למרפסות	1,364	0.5	682
עיקרי למועדון	140	0.5	70	עיקרי למועדון	121	0.5	61
סה״כ	15,168		14,330	סה״כ	14,038		13,296

[29] 15,168 מ״ר (שטח עיקרי בתכנית קא/402) – 500 מ״ר (שטח עיקרי שנוסף בתכנית) - 16,308 מ״ר (לפי היתר בניה מס׳ 3597)

רכיב ג' - השטח שהותר לניוד בהיקף של 640 מ"ר עיקרי[30] לפי מקדם 0.95 בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע"י מר עאטף עאלם בגו"ח 10105/11[31].

שווי

שמאי העוררת קובעים בקומות גבוהות שווי בסך 5,900 ₪ למ"ר מבונה בהסתמך על נתוני מכר של דירות 4 חדרים בפרויקט הנדון כמפורט להלן:

תאריך	קומה	שטח פלדלת	שטח מרפסת	מחיר מכירה
23.06.2016	11	109	18	₪ 2,120,000
09.06.2016	13	109	18	₪ 2,150,070
06.06.2016	8	109	12	₪ 2,075,000
05.06.2016	12	120	12	₪ 2,140,000
27.05.2016	10	120	12	₪ 2,125,000
25.05.2016	11	120	12	₪ 2,131,001
11.05.2016	12	120	12	₪ 2,175,000
03.05.2016	12	120	12	₪ 2,125,000
18.04.2016	12	120	12	₪ 2,150,003
10.04.2016	8	109	12	₪ 2,040,000
21.03.2016	11	120	12	₪ 2,135,000
ממוצע	11	116		₪ 2,120,000

<u>עלויות בניה</u>

עלויות הבניה ליח"ד עומדים על 966,000 ₪, בהתאם לעלויות בפועל, המפורטת בדו"ח שנערך במסגרת ליווי פיננסי מחודש יולי 2017, כמפורט להלן:

<u>עלויות הקמה</u>:	הקמה[32]	₪ 109,456,792
	מס' יח"ד	146
	<u>הקמה ממוצעת ליח"ד</u>	<u>₪ 749,704</u>
<u>עלויות כלליות</u>:	אגרות והיטלי פיתוח	₪ 9,013,000
	תכנון ויועצים	₪ 3,837,320
	חיבור חשמל	₪ 513,000
	שיווק ופרסום	₪ 5,258,000
	תקורה	₪ 4,648,672
	מימון, ערבויות ועמלות	₪ 5,088,000
	בצ"מ	₪ 968,000
	משפטיות	₪ 2,183,000
	<u>סה"כ</u>	<u>₪ 31,508,992</u>
	עלות כללית ממוצעת ליח"ד	₪ 215,815

[30] 15,168 מ"ר (שטח עיקרי בתכנית קא/402) – 500 מ"ר (שטח עיקרי שנוסף בתכנית) - 16,308 מ"ר (לפי היתר בניה מס' 3597)
[31] ניוד 40.50 מ"ר ממגרש למגרש באזור מגורים הכולל 5 יח"ד לכל מגרש פרדס חנה כרכור- נ.ג.
[32] משקף עלות למ"ר תת קרקעי 2,200 ₪, עלות למ"ר עילי 4,115 ₪ ועלות למ"ר מרפסת 2,000 ₪

סה"כ עלות ליח"ד: **966,000 ₪**

חילוץ שווי מ"ר מבונה עיקרי

שווי יח"ד ממוצעת כולל מע"מ	2,120,000 ₪
ללא מע"מ (17%)	1,812,000 ₪
ללא רווח יזמי (15%)	1,576,000 ₪
הפחתת עלויות בניה ליח"ד	(966,000 ₪)
שווי קרקע ליח"ד	610,000 ₪
שטח עיקרי ממוצע בעסקאות	104 מ"ר[33]
שווי מ"ר מבונה עיקרי	5,900 ₪

מקדם דחייה

לאור אי היכולת במימוש הזכויות במועד הקובע עקב התנאים להוצאת היתר בניה, שמאי העוררת קובעים מקדם 0.94 לדחייה של שנה בשיעור היוון של 6% במצב חדש, שאינו כולל הפסדים שנגרמו ליזם עקב הדחייה במסירת הדירות.

9.2.1.2 שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המשיבה ההשבחה נובעת מתוספת 1,045 מ"ר אקוויוולנטיים הנגזרים מהמרכיבים שלהלן:

מצב חדש

רכיב א' - השטח העיקרי שנוסף בתכנית.

רכיב ב' - כ- 1,130 מ"ר שנגזרו מהפרש השטחים בין תכנית קא/402, לעומת השטח שמומש בהיתרי בניה מס' 3390 ומס' 3427, בהיקף של כ- 14,037 מ"ר במגרש הנדון לפי תרומתם המלאה ללא מקדמי הפחתה.

רכיב ג' - 640 מ"ר עיקרי שהותרו לניוד ממגרש 201 לפי תרומתם המלאה ללא מקדמי הפחתה.

מצב קודם

רכיב ב' - יתרת השטח העיקרי בהיקף של כ- 1,130 מ"ר, כמפורט לעיל, בהתחשב בכך שהיזם מימש באופן מיטבי את מלוא הקומות והדירות שהותרו בתכנית, ולכן קבע מקדם בשיעור 50% בגין פוטנציאל דחוי, שוליות גבוהה ואי זמינות בשטח העודף.

לעמדתו, מאחר ששווי דירה מגלם את המרפסות, אין להפריד את שטחן לשטח עיקרי ושטח מרפסות.

[33] 116 מ"ר שטח פלדלת – 12 מ"ר ממ"ד

בשומת העוררת קיימת הפחתה כפולה של 96 מ״א, שמופחתים שנית לאחר קביעת השווי למ״ר מבונה. יתרה מכך, שטח הגזוזטראות בכל בניין הינו כ- 780 מ״ר בפועל שהם כ- 10.7 מ״ר ליח״ד ולא 12.5 מ״ר.

רכיב ג׳ - רכיב זה מהווה 750 מ״ר שהותרו לניוד ממגרש 201, אולם בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שטח של 640 מ״ר בלבד, בהתאם לשטח המנוצל בהיתר המבוקש. מקדם השווי לזכויות אלו יעמוד על 85% בהתחשב בהתניות הקיימות בתכנית המשפיעות על זמינותן ובהתחשב בכך שהם מהווים שטחים שוליים[34].

הניוד יצר זמינות ופתר אלמנט של סיכון ואי ודאות לבניין שנמצא בהליכי בניה. במועד הקובע הייתה כבר החלטה והיתר בניה לחלופה הכוללת את בניין הכלנית, מכאן שאין אפשרות לחזור לחלופה לבניה בלי בניין הכלנית.

<u>רכיבים אחרים</u>

חניה - פתרון החניה במצב הקודם היה במרתפים בעוד במצב חדש נוספו חניות במערכת אוטומטית. השווי למ״ר מבונה מגלם את עלות הקמת המרתף. ככל שקיים פער בין עלות פתרון החניה עם מערכת אוטומטית למרתף חניה רגיל הקיים במצב הקודם, הוא מתקזז בצמצום שטחי החניה במצב החדש.

מבנה קיים - המבנה הקיים נותר ללא שינוי בקומות 1 – 11 ולפיכך מתקזז בשני מצבי התכנון.

תוספת קומות - השווי למ״ר מבונה נגזר בהתאמה לקומות עליונות, לאחר אישור התכנית. לפיכך, רכיב זה מגולם בשווי למ״ר מבונה.

מטלות - קיימות בשני המצבים ולכן מתקזזות.

<u>שווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 7,900 ₪ למ״ר מבונה, המגלם את העלויות העודפות לחניון תת קרקעי והשווי לקומות גבוהות, ומבסס אותו על נתוני עסקאות מהפרויקט, כמפורט להלן:

תאריך	קומה	שטח	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
23.06.2016	11	110	₪ 2,120,000	₪ 19,273
23.06.2016	12	110	₪ 2,125,852	₪ 19,326
09.06.2016	13	110	₪ 2,155,850	₪ 19,599
06.06.2016	8	110	₪ 2,075,000	₪ 18,864
20.04.2016	9	110	₪ 2,050,000	₪ 18,636

[34] כ-122 מ״ר ליח״ד במגרש 201 (26,870 מ״ר ל- 220 יח״ד) לעומת כ-111 מ״ר ליח״ד במגרש 301C

תאריך	קומה	שטח	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
15.04.2016	2	110	₪ 1,927,000	₪ 17,518
10.04.2016	8	110	₪ 2,040,000	₪ 18,545
28.03.2016	7	110	₪ 2,009,200	₪ 18,265
17.03.2016	6	110	₪ 2,000,000	₪ 18,182
17.01.2016	12	110	₪ 2,125,000	₪ 19,318
05.01.2015	11	110	₪ 2,100,000	₪ 19,091
שווי מ״ר פלדלת בנוי				₪ 19,500
ללא מע״מ (17%)				₪ 16,667
ללא רווח יזמי (20%)				₪ 13,889
עלויות הקמה למ״ר עילי, מועמס השטח ברוטו				(₪ 5,000)
עלויות הקמה למ״ר מרתף, מועמס לשטח עיקרי				(₪ 1,000)
יתרה למ״ר מבונה (במעוגל)				₪ 7,900

<u>עלויות בניה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, העלות שקבע בסך 6,000 ₪ למ״ר עיקרי כוללת העמסה של שטחי שירות ומרתפים ומהווה עלות סבירה.

העלויות שנוספו הן שוליות משום שמדובר בתוספת שטחים לבניין המצוי בהליך בניה, כאשר מרבית ההוצאות הקבועות קיימת כבר במצב קודם.

דו״ח המעקב מחודש יולי 2017 לא הוצג ולא ברור מה הוא כולל[35] ובכל מקרה יש לבודד ממנו את העלויות לתוספת המבוקשת במגרש הנדון בלבד, בהתחשב בכך שמדובר בפרויקט מורכב הכולל מטלות ציבוריות, בצ״מ מוגבר, אי ודאות וכדומה.

עלויות ההקמה בשומת העוררת משקפות כ- 9,300 ₪ למ״ר (מועמס שטחי שירות), שהיא חריגה ואינה תואמת למאפייני הבנייה בנכס.

<u>מקדם דחייה</u>

שמאי המשיבה קובע מקדם 0.9 לשווי הזכויות במצב חדש, בגין אי הודאות הקיימת במועד הקובע לקבלת היתר בניה בבניין הכלנית, כפי שעולה מהתנאים בהיתר ובטופס 4. לעמדתו, אין להביא בחשבון תקופת דחייה לפי ידיעה בדיעבד, אלא לקבוע דחייה סבירה כפי שהיו מעריכים אותה במועד הקובע.

[35] הדו״ח הוגש ע״י שמאי העוררת לפי החלטתי בדיון, שם ניתנה לשמאי המשיבה זכות תגובה למסמך זה- נ.ג.

9.2.1.3 תחשיב

שמאי העוררת		שמאי המשיבה	
שווי מ״ר מבונה	5,900 ₪	שווי מ״ר מבונה	7,900 ₪
שטח שלא מומש	1,034 מ״א	שטח שלא מומש	1,130 מ״א
שטח מנויד	640 מ״ר	שטח מנויד	640 מ״ר
שטח שנוסף	500 מ״ר	שטח שנוסף	500 מ״ר
מצב קודם			
שטח שלא מומש		שטח שלא מומש	
1,034 מ״א × 0.5 =	517 מ״א	1,130 מ״ר × 0.5 =	565 מ״א
שטח מנויד		שטח מנויד	
640 מ״א × 0.95 =	608 מ״א	640 מ״א × 0.85 =	544 מ״א
סה״כ	1,125 מ״א	סה״כ	1,109 מ״א
מצב חדש			
שטח שלא מומש		שטח שלא מומש	
1,034 מ״א × 1.0 =	1,034 מ״א	1,130 מ״א × 1.0 =	1,130 מ״א
שטח מנויד		שטח מנויד	
640 מ״א × 1.0 =	640 מ״א	640 מ״א × 1.0 =	640 מ״א
שטח שנוסף		שטח שנוסף	
500 מ״א × 1.0 =	500 מ״א	500 מ״א × 1.0 =	500 מ״א
סה״כ	2,174 מ״א	סה״כ	2,270 מ״א
דחייה	0.94		
סה״כ דחוי	2,051 מ״א		
השבחה			
(1,125 מ״א - 2,051 מ״א) × 5,900 ₪ =	5,464,237 ₪	(1,109 מ״א - 2,270 מ״א) × 0.9 × 7,900 ₪ =	8,255,190 ₪
היטל השבחה	**2,732,119 ₪**	**היטל השבחה**	**4,127,595 ₪**

9.2.2 הקלות

9.2.2.1 שמאי העוררת

לעמדת שמאי העוררת ההשבחה נובעת מתוספת 17.81 מ״א[36].

מקדם דחייה

במועד הקובע, עבודות בנייה בנכס מצויות בעיצומן וכמעט שאין אי ודאות או דחייה למימוש הזכויות, לכן המקדם שקבעו עומד על 0.98 לשווי הזכויות במצב קודם, בהתחשב בדחייה של 4 חודשים בשיעור היוון של 6%, שנקבע לפי הפרש המועדים בין היתר הבניה בנכס מס׳ 3597 מיום 28.08.2016 למועד היתר הבניה בבניין הכלנית ביום 22.12.2016.

שווי

שמאי העוררת קובעים שווי מ״ר מבונה בסך 5,800 ₪, בהתבסס על השווי שקבעו במדרגה קודמת.

[36] 926 מ״א × 0.98 - 926 מ״א

9.2.2.2 שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המשיבה ההשבחה נובעת מתוספת 116 מ״א[37] בגין ביטול ההתניה בתכנית 508-0334433.

מקדם דחייה

שמאי המשיבה קובע מקדם 0.9 לשווי הזכויות במצב קודם משום שהן מותנות בקבלת היתר בניה בבניין הכלנית. לעמדתו, מועד קבלת ההיתר לבניין הכלנית אינה רלוונטית למועד הקובע מאחר שלא ניתן היה לצפות אותו במועד הקובע וגם ייתכן שאישור ההקלה הוא שזירז את היתר בניין הכלנית.
במועד הקובע הבניינים נמצאים בהליכי בניה מתקדמים כך שאישור ההקלה מנע עיכובים מיותרים ואכלוס של כלל היחידות בנכס.

שווי

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה בסך 7,900 ₪ בהתאם לשווי שקבע במדרגה הקודמת.

9.2.2.3 תחשיב

שמאי העוררת		שמאי המשיבה	
שווי מ״ר מבונה	5,800 ₪	שווי מ״ר מבונה	7,900 ₪
תוספת שטח אקו׳	17.81 מ״א	תוספת שטח אקו׳	116 מ״א
השבחה			
17.81 מ״א × 5,800 ₪ =	103,326 ₪	116 מ״א × 7,900 ₪ =	917,244 ₪
היטל השבחה	51,663 ₪	היטל השבחה	458,622 ₪

9.2.3 הפחתת עלות המטלה הציבורית מההשבחה

9.2.3.1 שמאי העוררת

שמאי העוררת מקזזים את עלות המטלה הציבורית בסך 4,660,000 ₪ מהיטל ההשבחה בהתבסס על החלטת הוועדה בערר הנדון ועל הפסיקה בעמנ (ת״א) 2052-05-16 הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ׳ בנק דיסקונט לישראל בע״מ (להלן: הפסיקה בעניין דיסקונט). לעמדתם, החלטת ועדת הערר אינה קובעת מהיכן יש להפחית את עלות המטלה הציבורית ובפרקטיקה שנקטו עד כה[38], היזם ספג מחצית מעלותה.
קיזוז המטלה הציבורית מהיטל ההשבחה לתכנית ולהקלה מאיין אותו, כך שלא תחול השבחה בגין המימוש המבוקש.

[37] (1,109 מ״א - 2,270 מ״א) × 0.9 - (1,109 מ״א - 2,270 מ״א)
[38] הפחתת המטלה מסכום ההשבחה ולא מהיטל ההשבחה- נ.ג.

<u>שווי המטלה הציבורית</u>

השמאים מקזזים את המטלות הציבוריות בהתאם למכתב היזם מיום 15.01.2017 ולהסכם מיום 01.03.2017, בהתאם להחלטת ועדת הערר בתיק הנדון, הקובעת שיש לקזז מההשבחה את עלות המטלה של דיור בר השגה.

עלות מטלה זו נקבעה בהתאם להפסד שנוצר לעוררת כתוצאה מהמחיר המופחת בשיעור 20% ל-27 יח"ד בשטח נטו של כ- 78 מ"ר ושווי ממוצע של 1,280,000 ₪, בהשוואה ל-18 יח"ד בשטח נטו ממוצע של 117 מ"ר ושווי של 2,223,000 ₪, כמפורט להלן:

מצב תכנוני	שווי יח"ד ממוצעת	מס' יח"ד	סה"כ שווי כולל מע"מ	סה"כ ללא מע"מ
מצב קודם	2,223,000 ₪[39]	18	40,014,000 ₪	34,200,000 ₪
מצב חדש	1,280,000 ₪[40]	27	34,560,000 ₪	29,540,000 ₪
הפרש שווי המהווה את עלות המטלה הציבורית				(4,660,000 ₪)

מחוות דעת שמאית שנערכה ע"י שמאית העוררת ביום 04.12.2016 עולה ששווי השוק של 27 הדירות שנוספות בפרויקט עומד על 43,196,000 ₪, בהתבסס על שווי מ"א בסך 18,000 ₪ - 19,000 ₪ לדירות בנות 2-3 חדרים בקומה חמישית ובסך 16,900 ₪ - 18,300 ₪ לדירות גג בקומה שישית.

<u>התאמות לשווי בבניין הכלנית</u>

שמאי העוררת מציינים כי רוב טענותיו של שמאי המשיבה להתאמות לשווי מתייתרות, מאחר ששווי הדירות בבניין הכלנית נקבע בהסתמך על שומה שערכו, בה הובאו בחשבון נתוני השוואה מפרויקטים של תמ"א 38 מעל מסחר וככל וקיים פער בשווי למ"ר בנוי בין בניין הכלנית לנכס נשוא השומה, הרי שהוא יכול לנבוע משוליות הפוכה הנובעת משטח הדירות.

9.2.3.2 <u>שמאי המשיבה</u>

לעמדת שמאי המשיבה השווי במצב חדש צריך לשקף את מכלול הזכויות בקיזוז עלות המטלה הציבורית, המהווה חלק מהמצב החדש לפי תכנית 508-0334433, ואינו רלוונטי להשבחה בגין אישור ההקלות.

עפ"י החלטת וועדת הערר "יש לבחון את גובה <u>ההשבחה</u> בכפוף להפחתת המטלה הציבורית" ולא מהיטל ההשבחה כפי שקבעו שמאי המבקשת. כמו כן לא ניתן לקזז את העלות העודפת בגין המטלה הציבורית מסכום ההשבחה בשתי המדרגות, שעל אף סמיכות המועד הקובע שלהן, הן מהוות שתי מדרגות נפרדות.

[39] חושב לפי 19,000 ₪ למ"ר בנוי נטו × 117 מ"ר
[40] חושב לפי 16,300 ₪ למ"ר בנוי נטו × 78 מ"ר

בקיזוז המטלה הציבורית, יש לחשב את השווי במצב החדש לעומת השווי במצב הקודם בבניין הכלנית, כפי שמפורט בהסכם הכולל רשימת מחירים, ולבחון את מלוא היתרונות אל מול החסרונות שנגרמו עקב ההנחיה למכירת 27 יח״ד ״ברות השגה״ במחיר מופחת בבניין הכלנית, כמפורט להלן:

התמורה במכר, לאחר הנחה של 20% משווי השוק של 27 הדירות, תעמוד על 34,560,000 ₪[41] כולל מע״מ. סה״כ שטח פלדלת של הדירות עומד על 2,106 מ״ר ולכן השווי הבנוי לאחר הנחה יעמוד על כ- 16,410 מ״ר שהם כ-20,512 ₪ כולל מע״מ.

מחיר זה מגלם את הפרמטרים הבאים:

- בנייה מעל מבנה קיים הכולל פחתים תכנוניים (חדש על ישן),
- בנייה מעל מסחר,
- בנייה בצמוד לקניון קריית אונו,
- דירות קטנות במיוחד- הגדלת השווי למ״ר לעומת מצב קודם.

בשומת העוררת, לעומת זאת, נקבע בסעיף 9.1.4 שהשווי הבנוי בבניין הכלנית עומד על 19,000 ₪ למ״ר ממוצע בעוד שבבנייה חדשה בנכס הנדון נקבע שווי בסך 18,300 ₪ למ״ר בנוי, מכאן שהשווי שקבעו לא מגלם את סמיכות בניין הכלנית לקניון ולא את היותו נחות ונטע זר בסביבה.
לעמדת שמאי המשיבה, דירות קטנות במיוחד מגדילות את השווי למ״ר לעומת מצב קודם, כמו כן קיימים יתרונות נוספים ליזם שכוללים חיסכון בעלויות, צמצום סיכונים וקיצור מרכיב הדחייה/ מימון.

כדי לקבוע את שווי הדירות במצב קודם בבניין הכלנית, על בסיס השווי שנקבע במגרש 301C לדירה בשטח 110 מ״ר לפי 19,500 ₪, יש להביא בחשבון התאמות בגין המרכיבים שלהלן:

- בניין הכלנית הוא היחיד במתחם שנבחר לעיבוי בנייה,
- היחידות הנוספות ממוקמות בקומות עליונות של בניין ותיק מעל קומת קרקע מסחרית,
- מיקום הבניין בסמיכות מיידית לרחבה מסחרית ולקניון קריית אונו, המהווים את לב הפעילות המסחרית והעסקית ההומה של קריית אונו,
- הבניין כלוא בין מרכזי מסחר והקומות העליונות שבו ממוקמות בקומות נמוכות בהשוואה למבנים הסמוכים.

[41] לפי הסכם המטלה הציבורית, שווי שוק של 27 יח״ד הינו 43,196,000 ₪

השווי ל-18 דירות גדולות במצב קודם, מושפע מהוצאות שיווק גבוהות, פריסה על פני זמן ו/או הנחה במחיר, לרבות פרי סייל, לעומת 27 דירות קטנות במצב חדש. מאחר שמדובר בפרויקט פינוי בינוי מעל מבנה קיים, יש להפעיל סיכון ודחייה, שבאים לידי ביטוי ברווח יזמי גבוה יותר. ההסכם עם העירייה מפחית את השפעת מרכיבים אלו באופן משמעותי, שכן קיימת סבירות גבוהה לשיווק הדירות במהירות במחיר זה והן מהוות מוצר נדיר, ללא תחרות. לפיכך, ראוי שההשוואה תערך ללא רווח יזמי וללא מע"מ, מאחר שבמועד הקובע הם טרם התגבשו.

שמאי המשיבה עורך את התחשיב שלהלן, הכולל את יישום ההתאמות הנדרשות לפי עמדתו:

נתונים לתחשיב		
סעיף	נתון	הערות
שטח פלדלת כולל	2,106 מ"ר	לפי שמאי העוררת
שווי סה"כ היחידות לאחר הנחה	₪ 34,560,000	לפי הסכם וכולל מע"מ
שווי סה"כ היחידות לפני הנחה	₪ 43,200,000	לפי הסכם וכולל מע"מ
נתוני דירות לפי הסכם		
מס' יח"ד	27	
שטח יח"ד ממוצעת	78 מ"ר	
שווי מ"ר בהנחה ליח"ד קטנה	₪ 16,410	לפי מחירון וכולל מע"מ
שווי יח"ד ממוצעת בהנחה	₪ 1,280,000	כולל הנחה ומע"מ
שווי שוק למ"ר ביח"ד קטנה	₪ 20,513	כולל מע"מ
שווי שוק יח"ד ממוצעת	₪ 1,600,000	כולל מע"מ
נתוני דירות ערב הסכם		
מס' יח"ד	18	
שטח יח"ד ממוצעת	117 מ"ר	
שווי למ"ר ממוצע במגרש 301C	₪ 19,500	כולל מע"מ
שווי למ"ר ממוצע בבניין הכלנית	₪ 17,355[42]	כולל מע"מ
שווי יח"ד	₪ 2,030,535	כולל מע"מ
חישוב הפער		
שווי חדש כולל מע"מ	₪ 34,560,000	
שווי חדש ללא מע"מ	₪ 29,538,462	17%
שווי חדש ללא רווח יזמי	**₪ 25,685,619**	15%
שווי קודם כולל מע"מ	₪ 36,549,630	
שווי קודם ללא מע"מ	₪ 31,239,000	17%
שווי קודם ללא רווח יזמי	**₪ 24,991,200**	25% - סיכון מוגבר
פער מחירים	לא קיים	

מתחשיב זה עולה שהמטלה הציבורית לא יוצרת פער שלילי ואין מקום להפחתתה מההשבחה.

[42] בגילום הפחתות לבניה של חדש מעל ישן 3%, מגורים מעל מסחר 3% וסמיכות למרכזי קניות אינטנסיביים 5%

10. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965 :

10.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

10.1.2 **מימוש זכויות"** במקרקעין - אחת מאלה:

10.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

10.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

10.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו...

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.1).

10.2 בהתאם להוראות פרק א' בחוק התכנון נקבע "בעל" - לרבות חוכר לדורות כאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ;

10.3 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

10.4 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

10.5 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

10.6 המתודה לחישוב ההשבחה בוצעה בהתאם להסכמת הצדדים לתוספת בלבד (שיטת הדלתא), מאחר ששווי יתר השטחים זהה בשני המצבי התכנון.

11. הכרעה

11.1 ההשבחה בגין תכנית 508-0334433

11.1.1 שווי

שמאי העוררת קובעים שווי בסך 5,900 ₪ למ"ר מבונה לעומת 7,900 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

מערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס, עולים הנתונים שלהלן:

מגורים א'

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	יעוד	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	6496/137	סעדיה גאון 27	26.03.2015	מגורים א'	7,000 ₪
ארז כהן	7185/127	הפרדס 19	26.03.2015	מגורים א'	10,000 ₪
מנחם מלוכנא	7184/34	הרצפלד 43	12.09.2012	מגורים א'	6,700 ₪

בנייה רוויה

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	יעוד	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט שפירא	6496/278,280,366	יהודה הלוי 10	12.09.2013	מגורים מיוחד	5,300 ₪
דורית פריאל	6490/457-490	נחל גמלא	25.06.2012	מגורים ד'	6,500 ₪
מוטי דיאמנט	7185/204	הכפר 4	06.01.2012	מגורים ג'	8,350 ₪

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מנתוני המכירות שהוגשו ע"י שמאי העוררת[43], עולה כי שווי התמורה בשנים 2015-2016 למ"ר בנוי לדירה בקומות (ללא דירות גן ופנטהאוזים) עומד בממוצע על כ-18,300 ₪[44] והתמורה בקומות 11-13 עומדת על כ-19,500 ₪, כמפורט להלן:

קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת	שטח מרפסת	תאריך החוזה	מחיר חוזה כולל מע"מ	מחיר מ"א בנוי כולל מע"מ
8	4	109	12	22.01.2015	₪ 1,881,121	₪ 16,901
9	4	109	12	05.01.2015	₪ 1,913,664	₪ 17,194
8	4	120	12	26.06.2015	₪ 2,048,491	₪ 16,750
1	5	132	12	28.05.2015	₪ 1,850,000	₪ 13,775
2	3	79	25	10.02.2015	₪ 1,481,339	₪ 17,125
4	4	109	12	23.11.2015	₪ 1,935,000	₪ 17,385
5	3	79	12	07.01.2015	₪ 1,551,539	₪ 19,084
6	4	109	12	03.03.2015	₪ 1,880,428	₪ 16,895
9	4	109	12	30.03.2015	₪ 1,923,560	₪ 17,283
9	4	120	12	18.06.2015	₪ 1,973,136	₪ 16,134
9	3	79	12	31.03.2015	₪ 1,636,017	₪ 20,123
10	4	109	18	16.12.2015	₪ 2,042,499	₪ 17,964
10	4	109	18	07.10.2015	₪ 2,095,205	₪ 18,427
10	4	120	12	16.12.2015	₪ 2,075,000	₪ 16,966
11	4	109	18	28.12.2015	₪ 2,060,000	₪ 18,118
11	4	120	12	29.12.2015	₪ 2,110,000	₪ 17,253
11	3	79	12	27.05.2015	₪ 1,685,539	₪ 20,732
14	4	109	18	23.12.2015	₪ 2,130,000	₪ 18,734
2	4	109	12	20.04.2015	₪ 1,897,780	₪ 17,051
2	3	79	25	03.02.2015	₪ 1,609,891	₪ 18,611
4	4	109	12	16.07.2015	₪ 2,022,712	₪ 18,174
4	3	79	12	08.03.2015	₪ 1,563,849	₪ 19,236
5	3	79	12	03.02.2015	₪ 1,583,466	₪ 19,477
6	4	109	12	02.03.2015	₪ 1,883,898	₪ 16,926
6	3	79	12	10.02.2015	₪ 1,587,433	₪ 19,526
7	4	120	12	07.10.2015	₪ 2,070,145	₪ 16,927
7	3	79	12	27.04.2015	₪ 1,668,737	₪ 20,526
7	4	120	12	10.12.2015	₪ 2,075,000	₪ 16,966
8	4	120	12	19.02.2015	₪ 1,960,885	₪ 16,033
8	3	79	12	30.08.2015	₪ 1,703,440	₪ 20,953
8	4	120	12	24.03.2015	₪ 2,045,224	₪ 16,723
9	4	109	12	10.03.2015	₪ 2,016,763	₪ 18,120
9	4	120	12	19.05.2015	₪ 2,061,381	₪ 16,855
9	3	79	12	11.08.2015	₪ 1,710,381	₪ 21,038
10	3	79	12	19.11.2015	₪ 1,739,999	₪ 21,402
11	3	79	12	29.11.2015	₪ 1,783,000	₪ 21,931
10	4	120	12	21.02.2016	₪ 2,084,100	₪ 17,041

[43] ללא נתוני המכר לדירות גן ודירות פנטהאוז

[44] הובא בחשבון 12.50 מ"ר ממ"ד במקדם 0.8 ומרפסת במקדם 0.4

קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת	שטח מרפסת	תאריך החוזה	מחיר חוזה כולל מע"מ	מחיר מ"א בנוי כולל מע"מ
11	4	109	18	05.01.2016	₪ 2,100,000	₪ 18,470
11	4	120	12	05.01.2016	₪ 2,100,000	₪ 17,171
12	4	109	18	29.09.2016	₪ 2,180,000	₪ 19,173
12	4	109	18	27.09.2016	₪ 2,180,000	₪ 19,173
12	4	120	12	03.05.2016	₪ 2,125,000	₪ 17,375
12	3	79	12	07.11.2016	₪ 1,943,999	₪ 23,911
12	4	120	12	11.05.2016	₪ 2,175,000	₪ 17,784
13	4	109	18	09.06.2016	₪ 2,150,070	₪ 18,910
13	4	109	18	29.09.2016	₪ 2,230,000	₪ 19,613
14	4	109	18	05.01.2016	₪ 2,100,000	₪ 18,470
1	5	132	12	04.07.2016	₪ 2,230,000	₪ 16,605
2	4	109	12	15.04.2016	₪ 1,926,999	₪ 17,314
6	4	109	12	17.03.2016	₪ 2,000,000	₪ 17,969
6	4	109	12	13.03.2016	₪ 2,000,000	₪ 17,969
7	4	109	12	28.03.2016	₪ 2,009,200	₪ 18,052
8	4	109	12	06.06.2016	₪ 2,075,000	₪ 18,643
8	4	109	12	10.04.2016	₪ 2,040,000	₪ 18,329
9	4	109	12	20.04.2016	₪ 2,050,000	₪ 18,419
10	4	109	18	28.07.2016	₪ 2,160,000	₪ 18,997
10	4	109	18	31.07.2016	₪ 2,160,000	₪ 18,997
10	4	120	12	12.01.2016	₪ 2,115,000	₪ 17,294
10	4	120	12	27.05.2016	₪ 2,125,000	₪ 17,375
11	4	109	18	16.08.2016	₪ 2,205,000	₪ 19,393
11	4	109	18	23.06.2016	₪ 2,120,000	₪ 18,646
11	4	120	12	21.03.2016	₪ 2,135,000	₪ 17,457
11	4	120	12	25.05.2016	₪ 2,131,001	₪ 17,424
12	4	109	18	28.10.2016	₪ 2,239,000	₪ 19,692
12	4	109	18	25.09.2016	₪ 2,190,000	₪ 19,261
12	4	120	12	18.04.2016	₪ 2,150,003	₪ 17,580
12	3	79	12	18.10.2016	₪ 1,880,000	₪ 23,124
12	4	120	12	05.06.2016	₪ 2,140,000	₪ 17,498
13	4	109	18	28.10.2016	₪ 2,264,999	₪ 19,921
13	4	109	18	13.09.2016	₪ 2,250,000	₪ 19,789
14	4	109	18	15.12.2016	₪ 2,300,000	₪ 20,229
14	4	109	18	17.01.2016	₪ 2,125,000	₪ 18,690

<u>חילוץ שווי קרקע משווי בנוי</u>

שמאי העוררת קובע את שיעור הרווח היזמי על 15% ועלות בנייה בסך 966,000 ₪ ליח"ד ממוצעת שהם כ- 7,700 ₪[45] למ"ר, לעומת 20% שקבע שמאי המשיבה ועלות בסך 6,000 ₪ למ"ר.

[45] לפי 146 יח"ד / 16,418 מ"ר = 113 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד ליח"ד ממוצעת-נ.ג.

שיעור היזמות

מעדכון מס׳ 2 לדו״ח 0 שהוגש עולה ששיעור הרווח לעלות בכל הפרויקט עומד על 22% ושיעור הרווח למחזור עומד על 18%. לאחר עדכון השינויים בפרויקט לפי דו״ח 50 בהתאמה למדד תשומות הבנייה למועד הקובע נמצא שבנכס שיעור היזמות על העלות עומד על 15%, לפיכך קיבלתי את שיעור היזמות שנקבע ע״י שמאי העוררת.

עלות בנייה

בקביעת עלות הבנייה בסך כ-9,300 ₪ למ״ר, התבסס שמאי העוררת על עלויות ההקמה וחלק מהעלויות הכלליות, כולל מימון, המפורטות בדו״ח מס׳ 50 לתאריכים 16-31.07.2017. בכותרת המסמך נקבע שהדו״ח הוא להקמת 146 יח״ד מתוך 393 יחידות ובתקציב הפרויקט נרשם שהוא מתבסס על תקציב שהוגדר בעדכון מס׳ 2 לדו״ח 0 ותוספת 18 יח״ד שאושרו כתוספת לליווי הבנקאי.

מעיון בעדכון מס׳ 2 לדו״ח 0 עולה שעלות ההקמה כוללת מגורים **ושטחים ציבוריים,** מרתפי חניה, פינויים והריסות, פיתוח שפ״פ חיזוק ותוספות בנייה בבניין הכלנית והקמת דירות נוספות בו. מפירוט העלויות עולה שנכללות בו מטלות ציבוריות, לרבות חיזוק בניין הכלנית והקמת חניון ציבורי.

בבדיקת עלויות הבנייה לפי שטחי הבנייה המבוקשים בהיתר במחשבון דקל נמצא שעלות ההקמה למבנים לפי נתוני ההיתר תעמוד על כ-6,000 ₪[46] לשטח האקוויוולנטי המבוקש בהיתר.

מהדו״חות שהוגשו לעיוני עולה שבהתחשב בהשתנות מדד תשומות הבנייה ובעדכון מס׳ 50, עלות הבנייה המתואמת[47], ללא עלות החניון הציבורי, ובהתאמה לשטח האקוויוולנטי המבוקש בהיתר תעמוד על כ-7,800 ₪ למ״ר[48].

מאחר שהעלויות שנגזרו מדו״חות שהוגשו במסגרת ליווי הפרויקט משקפות את העלויות שבחלקן בוצעו בפועל וחלקן צפויות בפרויקט, קבעתי את עלות הבנייה על 7,800 ₪ למ״ר.

שווי מ״א

לאור הנתונים שלעיל, קבעתי שהשווי בקומות שנוספות עומד על 6,700 ₪[49] למ״ר אקוויוולנטי.

---

[46] לאחר תוספת 6% לתכנון ויועצים, 5% לשיווק, 5% לבצ״מ, 6% תקורה

[47] כולל עלויות ישירות כולל אגרות בנייה, תכנון ויועצים, חיבור חשמל, שיווק ופרסום, תקורה, בצ״מ, משפטיות ועלות לחברה לפיתוח

[48] השתנות מדד תשומות הבנייה בתקופה הנדונה עומדת על 2%

[49] 7,200 ₪ - 1.17 / 1.15 / 19,500 ₪

11.1.2 <u>רכיבי ההשבחה</u>

<u>רכיב א' – תוספת זכויות בניה</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי התכנית הוסיפה שטח של 500 מ״ר שלא היה קיים במצב הקודם.

קיבלתי את הסכמתם לעניין זה.

<u>רכיב ב' – שטח עיקרי שלא נוצל</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי קיימת יתרת שטחים מכח תכנית קא/402, שלא נוצלה אולם חלוקים על השטח ועל מקדמי השווי לשימושים השונים של השטחים.

<u>שטחים</u>

שמאי העוררת קובע שיתרת השטח הלא מנוצל עומדת על 1,034 מ״ר לעומת 1,130 מ״ר שקבע שמאי המשיבה.

לצורך חישוב השטח האקוויוולנטי בשני המצבים הבאתי בחשבון שמקדם השווי למרפסת גזוזטרא יעמוד על 0.4, בהתאמה למקדם שקבעתי בניתוח השווי. מקדם השווי למועדון דיירים נקבע על ידי על 0.6, בהתחשב בכך ששטח זה מיועד לשימוש כלל הדיירים ותורם למיתוג הבניין ורמת השירות בו.

תכנית קא/402 קבעה שטחים עיקריים בהיקף של 15,164 מ״ר, מתוכם 140 מ״ר למועדון דיירים בשני המבנים ו- 12 מ״ר ממוצע לגזוזטרא לכל יח״ד, סה״כ 1,536 מ״ר. שטחים אלו משקפים כ- 14,186 מ״א כמפורט להלן:

שימוש	שטח	מקדם	אקו'
עיקרי	13,488.00[50]	1.00	13,488.00
מועדון דיירים	140.00	0.60	84.00
גזוזטרא	1,536.00	0.40	614.40
סה״כ	15,164.00		14,186.40

בהיתרי בניה מס' 3390 ו- 3427 נוצלו שטחים עיקריים בהיקף של 14,037.94 מ״ר למגורים, מתוכם 121.21 מ״ר למועדון דיירים ו- 1,363.56 מ״ר לגזוזטרא. שטחים אלו משקפים שטח אקו' בהיקף של כ- 13,171 מ״א, כמפורט להלן:

שימוש	שטח	מקדם	אקו'
עיקרי	12,553.17[51]	1.00	12,553.17
מועדון דיירים	121.21	0.60	72.73
גזוזטרא	1,363.56	0.40	545.42
סה״כ	14,037.94		13,171.32

[50] 121.21 מ״ר מועדון דיירים - 1,536.00 מ״ר גזוזטרא - 15,164 מ״ר עיקרי
[51] 121.21 מ״ר מועדון דיירים - 1,363.56 מ״ר גזוזטרא - (7,017.93 + 7,020.01) מ״ר עיקרי

מכאן שיתרת השטח הנומינאלית הלא ממומש מתכנית קא/402 עומדת על 1,126.06 מ״ר ויתרת השטח האקוויוולנטי, על 1,015.08 מ״ר.

<u>מקדם השבחה</u>

שמאי הצדדים מסכימים למקדם השבחה בשיעור 0.5, המשקף את הפער בין יתרת השטחים העיקריים שלא נוצלו בשווי של 0.5, לעומת השווי במצב החדש בשיעור 1.0.

בהתחשב בכך שלא היתה מניעה אובייקטיבית למימוש מלוא הזכויות במצב קודם ובהתחשב בכך שניצולן מתאפשר במגרש אחר או במסגרת תכנית או הקלה לתוספת יחידות דיור, קיבלתי את הסכמת הצדדים למקדם ההשבחה.

<u>רכיב ג' – שטח מנויד</u>

בהוראות התכנית נקבע כי היא מניידת שטח עיקרי בהיקף של 750 מ״ר למגרש הנדון. שמאי הצדדים מסכימים כי השטח המנוצל במסגרת הניוד ממגרש 201 עומד על 640 מ״ר מתוך 750 מ״ר שהותרו והזכויות הבלתי מנוצלות מניוד זה נותרו בלתי מנוצלות.

בהתחשב בשטח שהותר בקא/402 (15,164 מ״ר) ובתוספת 500 מ״ר שהותרו בתכנית הנדונה, יעמוד סך השטח המותר על 15,664 מ״ר מתוכם מבוקש במימוש הנדון 16,307.82 מ״ר, משמע ניצול של 643.82 מ״ר מעבר לזכויות שהותרו.

<u>מקדם ההשבחה</u>

שמאי העוררת קובעים את מקדם השווי במצב הקודם על 0.95 בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע״י מר עאטף עאלם בגו״ח 10105/11, המשקף לעמדתם את ההשבחה מגמישות ושיפור אפשרויות התכנון. שמאי המשיבה מנגד קובע מקדם 0.15 בהתבסס על מקדם 0.85 לשווי זכויות אלו במצב קודם, בגין זמינות, הקטנת הסיכון והיותם שטחים שוליים.

ראשית אציין כי עמדת שמאי המשיבה להקטנת השוליות מכ- 122 מ״ר במגרש 201 לכ- 111 מ״ר במגרש 301C לא נתמכה באסמכתאות ולא הוכחה.

במגרש 201 זכויות הבניה עומדות על 26,870 מ״ר למגורים ולאחר בהפחתת שטח מועדוני הדיירים וגזוזטראות, יעמוד על 24,020 מ״ר שהם כ- 109 מ״ר ליח״ד, לעומת כ- 105 מ״ר לאחר גריעת 750 מ״ר.
במגרש 301C זכויות הבניה עומדות על 15,164 מ״ר למגורים ולאחר בהפחתת שטח מועדוני דיירים וגזוזטראות, יעמוד על 13,488 מ״ר שהם כ- 105 מ״ר ליח״ד, לעומת כ- 100 מ״ר במצב החדש לאחר אישור התכנית ותוספת יח״ד.

שטחים אלו מתאימים לדירת 4 חדרים ולא ניכר מנתוני המכר שהועברו כי קיימת שוליות בין שטחים אלו, משכך, דחיתי את עמדת שמאי המשיבה לעניין השוליות.
בתכנית קא/402 במצב קודם, נקבע שהיתר בניה לבניין השלישי בפרויקט במגרש 201 **כפוף לקבלת היתר בניה בבניין הכלנית** במקרה של חלופה ב', בה בחרה העוררת, מכאן שהזכויות במגרש המוסר אינן זמינות.

במצב חדש בסעיף 7.1 בהוראות תכנית 508-0334433, נקבע כי היתר הבניה לתוספת יח"ד בנכס הנדון **מותנה בקבלת היתר בניה בבניין הכלנית**.

מן האמור עולה שזמינות המימוש ל-750 מ"ר לניוד כפופה בשני המצבים לקבלת היתר בנייה בבניין הכלנית, לפיכך לא מצאתי שיש מקום לשינוי בזמינות הזכויות. מכאן, שניוד הזכויות מאפשר בנכס תכנון משופר של זכויות שמימושן מותנה בקבלת היתר בנייה בבניין הכלנית, לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי העוררת, לפיה עומד מקדם ההשבחה על 5%.

11.1.3 <u>דחייה</u>

שמאי העוררת קובעים מקדם 0.94 לדחייה לשנה בשיעור היוון של 6%, לעומת שמאי המשיבה הקובע את מקדם הדחייה בשיעור 0.9.

בהוראות התכנית נקבע שהיתר הבניה לתוספת יח"ד בנכס מותנה בקבלת היתר בניה בבניין הכלנית, מכאן שדחייה של שנה להוצאת היתר בניה הינה דחייה סבירה, לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי העוררת בעניין זה.

<u>סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי שנוסף לנכס</u>

רכיב א'	500.00 מ"ר × 1.00 = -	500.00 מ"א
רכיב ב'	1,015.08 מ"ר × 0.50 = -	507.54 מ"א
רכיב ג'	750.00 מ"ר × 0.05 = -	37.50 מ"א
סה"כ תוספת שטח אקו'	-	1,045.04 מ"א
בהתחשב בזמינות	1,045.04 מ"ר × 0.94 = -	<u>982.34 מ"א</u>

11.2 <u>מטלה ציבורית</u>

שמאי העוררת טוען כי בהתאם לפסיקה בעמנ (ת"א) 2052-05-16 הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ, יש לקזז את עלות המטלה הציבורית, שנאמדת על ידו בסך של 4,660,000 ₪, מהיטל ההשבחה לתכנית ולהקלות. שמאי המשיבה טוען שלא קיים פער בין שווי הדירות במצב הקודם לדירות במצב החדש בבניין הכלנית כך שאין במטלה הציבורית כדי לשנות את ההשבחה בגין תכנית. לעמדתו, ככל שקיימת עלות חדשה בגין המטלה הציבורית יש לקזזה מהשווי במצב החדש לפי התכנית ולא מהיטל ההשבחה הנגזר משתי מדרגות נפרדות לתכנית ולהקלה.

<u>המקום לקיזוז המטלה</u>

מכתב הערר שהוגש עולה שוועדת הערר התבקשה "לבטל את שומת היטל ההשבחה שהפיקה המשיבה להליך זה...בקשר עם פרויקט פינוי בינוי בקרית אונו בו הוגשה בקשה למימוש זכויות בנייה באופן חלקי במסגרת בקשה להיתר בנייה 201660066.. במקרקעין הידועים כגוש 64191 חלקות 91-89 במגרש C301 ...**ולהורות לוועדה המקומית להפיק לעוררת שומת לוח שומה ביחס לכלל המקרקעין הכלולים בתכנית 508-0334433** לתוספת יח"ד...ולחילופין לקזז מתוך השומה שנעשתה את מלוא המטלות הציבוריות שהיו חלק מהתכנית והיוו תנאי לקבלת תוספת הבניה בגינה נערכה השומה..."

עוד עולה מכתב הערר שהתכנית קבעה כי 18 יח"ד מתוך 27 שהתווספו יוקצו לטובת דיור בר השגה בהנחה מסוימת ...לאחר כניסת התכנית לתוקף, וטרם קבלת ההיתר ביקשה הועדה המקומית לשפר את מעמדה עוד ועמדה על כך שכלל 27 יח"ד האמורות יוקצו לטובת דיור בר השגה וכי ההנחה שתינתן הינה הנחה גבוהה ביותר ממה שאמורה היתה להינתן."

בהמשך נטען: "הוועדה וראש העיר הבהירו מראש כי ללא המטלה לא היו ניתנות תוספת זכויות כלל."

בסעיף 6.1 להוראות התכנית 508-0334433 נקבע שתנאי להיתר בנייה על פיה יהיה חתימת הסכם בין יזם התכנית לעירייה לנושא ביצוע החניות הציבוריות והסכם לנושא הדירות על בניין הכלנית."

מכאן שההסכם ממנו גזרו שמאי הצדדים את שווי המטלה הציבורית מהווה חלק מהוראות תכנית 508-0334433. לעניין השפעתה של המטלה הציבורית ניתן ללמוד מהפסיקה בע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית העוסקת באומדן שווי בתביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, שם נקבע:

"שיעור הפגיעה, כפי שראינו, מהווה אמת-מידה עיקרית גם להכרעה בשאלת סבירות הפגיעה, לעניין סעיף 200 לחוק. בדונו בכך, בפרשת פי הארץ (ע"א 210/88 הנ"ל) ציין השופט מלץ, כי בקביעת שיעור הפגיעה יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. שיעור הפגיעה מבטא (כלשונו של השופט מלץ) את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין. כלל זה יפה גם ביחס לקביעת שיעור הפגיעה, לצורך העמדת העילה לפיצויים לפי סעיף 197, והמקרה שלפנינו איננו חריגה לכלל זה. ודוק: <u>במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם".</u> (ההדגשה של הח"מ)

בע"א 6826/93 הועדה המקומית לתכנון נ' דב חייט ואח' נקבע:

"מטרת הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה היא לשפות את התובע על פגיעתה של התכנית בשווי השוק של המקרקעין הנפגעים. הלכה היא, לכן, שבקביעת שיעור הפגיעה של תכנית מיתאר יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. בלשון השופט מלץ, בהקשר שונה במעט, שיעור הפגיעה מבטא את "השפעתם המצטברת" של כלל גורמי התכנית המשפיעים על ערך המקרקעין (פרשת פרי הארץ, ע"א 210/88 הנ"ל, בע"מ' 646).

התחשבות ב"כלל גורמי התכנית" משמעה התחשבות גם בגורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית הפוגעת".

ובהמשך:

"גורם "משביח" הכלול בתכנית פוגעת נמדד - כמו הגורמים "הפוגעים" שבתכנית - בהשוואה לתכנית הקודמת. ובגדר הגורמים המשביחים **<u>מן הדין להתחשב גם בהשקעות הכספיות הכרוכות בניצול זכויות</u>** הכלולות בכל אחת מהתכניות העומדות להשוואה. ההשקעה הכספית הנדרשת לביצועה של תכנית מהווה נתון רלוואנטי וחיוני להערכת שווי הזכויות הכלולות בתכנית. כדברי הנשיא שמגר בפרשת ליפשיץ (ע"א 761/85 הנ"ל, בע"מ 346), "כי בקביעת ערכם של המקרקעין יש להביא בחשבון, לצד אפשרויות הניצול של הקרקע לבנייה נוספת, את ההוצאות ההכרחיות הנדרשות לשם ניצול זה". הווי אומר: חיסכון בהוצאות הנדרשות לניצול הקרקע, הנובע מתכנית פוגעת, ממתן את גודל הפגיעה, ולפיכך נמנה עם היסודות ה"משביחים" שבתכנית". (ההדגשה של החי"מ)

כפי שבאומדן שווי לירידת ערך יש להביא בחשבון את כלל מרכיבי התכנית הפוגעים והמשביחים כך בהיטל השבחה.

שמאי העוררת מפנים לפסיקה בעניין דיסקונט וטוענים שהיא תומכת בעמדתם להפחתת שווי המטלה הציבורית מסכום היטל ההשבחה שקבעו לשתי המדרגות.

בפסיקה בעניין דיסקונט נקבע:

"10. בהתאם למתווה דלעיל בעניין אברמוביץ, יש לבחון בענייננו אם יש בסכומים שישולמו עבור קרן חניה כדי להשפיע על שומת ההשבחה, **<u>דהיינו על שווי המקרקעין "במצב החדש"</u>** – לפי מצב הזכויות לאחר החלת התכנית המשביחה. אין חולק כי קיומו של מקום חניה בנכס **<u>משפיע על שוויו במצב החדש</u>**. ערכו של נכס עם חניה גבוה מנכס ללא חניה. הוא הדין באשר לחניון סמוך המוקם מקרן החניה, תחת החיוב להתקין חניה בנכס, הגם שהשפעתו על שווי הנכס נמוכה יותר מהשפעת חניה צמודה. **<u>על בסיס ההיגיון על פיו ניתן לקזז הוצאה בגין בנית חניון תת קרקעי מהיטל ההשבחה</u>**, כך יש גם לקזז הוצאה בגין קרן חניה לטובת חניון ציבורי בסמוך לנכס (ראו עמ' 7 להחלטת וועדת הערר בעניין בורשטיין).

11. לטענת המערערות, אין לבצע את קיזוז האמור באשר ההוצאה עבור קרן החניה המוטלת מכוח תקנות החניה היא "חיצונית לתכנית". אמנם במרבית המקרים, ההוצאות החיצוניות לתכנית אשר עניינן בתשלום אגרות והיטלים לרשות כתנאי לביצוע התכנית או ההיתר, אין בכוחן **<u>להשפיע על שווי המקרקעין במצב החדש</u>** (ראו כתבי השיפוי בהם עסק עניין אברמוביץ'). לעומת זאת, הוצאות שהן פנימיות ונובעות מתוך התכנית המשביחה, יתרמו לרוב **<u>לשווי המקרקעין במצב החדש, שהרי התכנית משביחה את הנכס, ורק עבור השבחה הנובעת ממנה כאמור, יוטל היטל השבחה.</u>**

.....

14. הוא הדין בענייננו. החובה להתקין חניה הינה כללית ומקורה אמנם בחוק התכנון והבניה ותקנותיו, על כן היא לכאורה חיצונית לתוכנית, יחד עם זאת יש לה **השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש**. יתר על כן, החוק והתקנות מסדירים את עניין החניה באופן עקרוני אך הועדה המקומית היא בעלת הסמכות לקבוע היאך תוסדר החניה, קרי, האם באמצעות הכשרת חניות, בניית חניון תת קרקעי או קרן חניה, זאת בהתאם לנכס הספציפי ולתכנית הספציפית.

15. עינינו הרואות – מקום החניה שיוקם באמצעות קרן החניה ישפיע על שווי המקרקעין ולמעשה ישביח אותו, וכפועל יוצא יש להכיר בהוצאה זו כהוצאה הנדרשת למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. **המבחן הראוי לפיכך הוא "מבחן ההשבחה". האם ההוצאה תרמה להשבחת הנכס במצב החדש**. בעניין התשלום לקרן חניה התשובה היא חיובית." (הדגשה של הח"מ)

בהמשך נקבע:

"17. טענות נוספות שנטענו על ידי המערערים קיבלו התייחסות רחבה בנימוקי וועדת הערר המקובלים עלי. כך למשל, נדחתה הטענה בדבר הצורך בהוראה מפורשת בתוספת השלישית המתירה את קיזוז קרן החניה מהיטל ההשבחה. התוספת השלישית אינה מציינת פרטנית את ההוצאות המותרות בקיזוז אלא כאמירה כללית בלבד כמפורט בסעיף 4 (7): "השומה תיערך ליום תחילת התכנית או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק החופשי". הנה כי כן, למרות הניסוח הכוללני בתוספת השלישית, **עובדה היא כי הוצאות אשר תרמו למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס והשבחתו מוכרות כעניין שבשגרה לצורך קיזוזן מהיטל ההשבחה**. לפיכך, כשם שניתן לקזז כל הוצאה אחרת ללא הוראה מפורשת ניתן לקזז גם את ההוצאה בגין תשלום קרן חניה.

18. כמו כן, לא מצאתי היגיון בטענת המערערות לפיה עלות הקמת החניה מוטלת על מבקש ההיתר ואין לגלגלה בעקיפין לכתפי הציבור על ידי קיזוזה מהיטל ההשבחה. במה שונה דין עלות הקמת חניה מדין עלות מימוש התכנית כולה ששתיהן מוטלות על כתפי מבקש ההיתר. הדין מכיר בקיזוז ההוצאות שהוציא מבקש ההיתר, **המשפיעות על שווי המקרקעין ומשביחות אותו במצבו החדש** כך שתקוזזנה מהיטל ההשבחה. יש להחיל דין זהה גם על הוצאות קרן חניה המשביחות את המקרקעין." (הדגשה של הח"מ).

מכאן שגם הפסיקה בעניין דיסקונט קובעת שהתשלום לקרן חניה **משפיע על שווי הנכס במצב חדש** ואין לראות באמירה שיש לקזזו מהיטל ההשבחה כהוראה לעריכת תחשיב המקזז עלות זו מההיטל שנקבע, אלא כהוראה להביא עלות זו בחשבון השווי במצב חדש שמשפיע על היטל ההשבחה.

בהחלטת ועדת ערר הנכבדה מיום 28.05.2017, נקבע כי ביום 01.03.2017 נחתם חוזה בין הצדדים, המהווה את התנאי השלישי להיתר בניה מס' 3620, לפיו הדירות בבניין הכלנית ימכרו בהנחה של 20% משווי השוק. עוד נקבע כי על הח"מ **להעריך את ההשבחה בכפוף להפחתת המטלה הציבורית**.

מכאן שהחלטת הוועדה בערר זה מכתיבה כי שווי המטלה הציבורית יקוזז מההשבחה החלה בנכס. מאחר שההתניה להיתר בנייה כוללת את ההסכם הנדון ומהווה חלק מהוראות תכנית 508-0334433, השפעתה תובא בחשבון בשווי המצב החדש לפי תכנית זו והיא תופחת רק מההשבחה בגינה, ולא כפי שקבעו שמאי העוררת, שקיזזו אותה גם מההשבחה בגין ההקלה.

שווי המטלה הציבורית

להלן תמצית עמדת הצדדים לעלות המטלה הציבורית:

סעיף	שמאי העוררת	שמאי המשיבה
מצב קודם		
שווי מ"ר בנוי	₪ 19,000	₪ 17,355
שטח יח"ד	117 מ"ר	117 מ"ר
שווי יח"ד ממוצע	₪ 2,223,000	₪ 2,030,535
מס' יח"ד	18	18
שווי כולל לפני ההסכם כולל מע"מ	₪ 40,014,000	₪ 36,549,630
שווי כולל לפני ההסכם ללא מע"מ (17%)	₪ 34,200,000	₪ 31,239,000
שווי כולל לפני ההסכם ללא רווח יזמי (15%)		₪ 24,991,200
מצב חדש		
שווי מ"ר בנוי	₪ 16,300	₪ 16,410
שטח יח"ד	78 מ"ר	78 מ"ר
שווי יח"ד ממוצע	₪ 1,280,000	₪ 1,600,000
מס' יח"ד	27	27
שווי כולל לאחר ההסכם כולל מע"מ	₪ 34,560,000	₪ 34,560,000
שווי כולל לאחר ההסכם ללא מע"מ (17%)	₪ 29,540,000	₪ 29,538,462
שווי כולל לאחר ההסכם ללא רווח יזמי (15%)		₪ 25,685,619

עלות המטלה הציבורית

המטלה הציבורית מבוססת על הסכם מיום 15.01.2017, שנחתם בין היזם לעירייה ומהווה מכירה של 27 יח"ד בהנחה של 20% ממחיר השוק. מחירי השוק לדירות אלו נקבעו בשומה שנערכה ע"י הגב' עדינה גרינברג ביום 04.12.2016 והם מהווים חלק מההסכם שנחתם.

שמאי הצדדים מחשבים את עלות המטלה לפי הפער בין שווי של 18 יח"ד במצב הקודם לעומת 27 יח"ד במצב החדש.

המשמעות הכלכלית של המטלה הציבורית

בגזירת שווי המטלה הציבורית הבאתי בחשבון ששווי המטלה הציבורית עומד על 20% משווי הדירות שנוספו על בניין הכלנית, סה"כ 27 יח"ד. מאחר ששווי הדירות לפי אומדן שמאי העוררת עומד על 43,196,000 ₪, עלות המטלה תעמוד על 8,639,200 ₪. סכום זה נגרע מתקבולי העוררת ולפיכך יגרע משווי הנכס במצב חדש.

<u>החלק היחסי של המטלה הציבורית במימוש המבוקש</u>

המטלה הציבורית מהווה תנאי לכל היתרי הבנייה בתכנית ויש לראות בה "תרומה" על חשבון היזם תמורת הזכויות הנוספות שהוקנו בתכנית 508-0334433. בהתאם לכך יש לחלק את עלות המטלה בין מגרש 101 של בניין הכלנית ומגרש 301C, מושא הדיון כאן באופן יחסי.

יודגש כי ככל שקיים פטור מהיטל השבחה בבניין הכלנית אין בכך כדי לשנות מסקנתי זו משום שהרציונאל לקביעת ההשבחה בבניין הכלנית זהה לרציונאל בנכס, ועלות המטלה הציבורית מפחיתה את ההשבחה שם כפי שהיא מפחיתה אותו בנכס הנדון.

<u>מס' יח"ד בבניין הכלנית וההשבחה בגינן</u>

במצב קודם הותרו 102 יח"ד (18+84) ובמצב חדש 111, משמע תוספת 9 יח"ד על המצב הקודם.
סך שטח הבנייה המותר לפי קא/402 עומד על 10,255 מ"ר + חדרי גג ובמצב חדש על 10,975 מ"ר כולל חדרי גג.

מהיתר מס' 3620 עולה שסך שטח הבנייה העיקרי המנוצל עומד על 8,908.07 מ"ר, משמע, קיימת יתרה בלתי מנוצלת בסך 2,066.93 מ"ר. **שטח זה לא נכלל בחוות דעת הצדדים ולא הובא בחשבון במימוש המבוקש.**

<u>שטח יח"ד</u>

שמאי הצדדים אמדו את שווי היחידות במצב קודם ובמצב חדש בהתבסס על השטח המבוקש לתוספת היחידות החדשות, מחולק ב-18 יח"ד במצב קודם ול-27 יח"ד במצב חדש.

מטבלת השטחים בהיתר עולה ששטח הבנייה העיקרי המבוקש בקומות 5-6 עומד על 1,902.05 מ"ר[52].
שטח זה משקף דירה בשטח ממוצע[53] של כ-106 מ"א במצב קודם, כמפורט להלן:

שימוש	שטח	מס' יח"ד	שטח ליח"ד	מקדם	מ"א
מגורים	1,122.24	18	62.35	0.96	59.85
מרפסות גזוזטרא	78.6	18	4.37	0.40	1.75
חדרי גג	701.21		38.96	0.96	37.40
מרפסת גג			23.39	0.30	7.02
סה"כ	1,902.05				106.01

אותו שטח ישקף במצב חדש ממוצע של כ-70 מ"א, כמפורט להלן:

שימוש	שטח	מס' יח"ד	שטח ליח"ד	מקדם	מ"א
מגורים	1,122.24	27	41.56	0.96	39.90
מרפסות גזוזטרא	78.6	27	2.91	0.40	1.16

[52] 1,122.24 מ"ר + 701.21 מ"ר +78.60 מ"ר גזוזטרא
[53] ללא ממ"ד

שימוש	שטח	מס' יח"ד	שטח ליח"ד	מקדם	מ"א
חדרי גג	701.21		25.97	0.96	24.93
מרפסת גג			15.59	0.30	4.68
סה"כ	1,902.05				70.68

מאחר ששטח הקומה מוגבל, הובא בחשבון השווי במצב קודם שהבנייה בקומה 6 בשטח 701.21 מ"ר היוותה חדרי גג לדירות בקומה 5. בהתאם לכך הובא בחשבון שההפרש בין שטח הדירה העיקרי בקומה 5 לשטח שנבנה בקומה 6 יהווה מרפסת גג, כמפורט להלן:

<u>מצב קודם- 18 יח"ד</u>

שימוש	שטח	מס' יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד
שטח ממוצע לפי ניצול בפועל[54]	1,122.24	18	62.35
מרפסת גזוזטרא	78.60	18	4.37
חדרי גג	701.21		38.96
מרפסת גג			27.76
סה"כ	**1,902.05**		

<u>מצב חדש- 27 יח"ד</u>

שימוש	שטח	מס' יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד
שטח ממוצע לפי ניצול בפועל[55]	1,823.45		
שטח ממוצע לפי ניצול בפועל ק.5	1,122.24	18	62.34
מרפסת גזוזטרא	78.60	18	4.37
שטח ממוצע לפי ניצול בפועל ק.6	701.21	9	77.91
מרפסות גג	677.05	9	75.23
סה"כ	**1,902.05**		

<u>שווי מ"ר בבניין הכלנית</u>

שמאי העוררות קובעים שווי בסך 19,000 ₪ למ"ר בנוי במצב קודם ו-16,300 ₪ במצב חדש, לעומת 17,355 ₪ במצב קודם ו-16,410 ₪ במצב חדש שקבע שמאי המשיבה.

לאור הכרעתי לעיל, שווי המטלה הציבורית נגזר מהפחתה בשיעור 20% משווי השוק שנחתם ע"י הצדדים.

[54] 701.21 מ"ר חדרי גג – 78.60 גזוזטרא – 1,902.05 מ"ר
[55] 78.60 גזוזטרא – 1,902.05 מ"ר

<u>שווי יח"ד</u>

בהעדר מחלוקת בין הצדדים ובהתבסס על הפירוט בהסכם, המהווה את הבסיס למטלה הציבורית, קיבלתי את שווי הדירות המפורטות שם.

<u>מקדמי שווי</u>

לצורך קביעת החלק היחסי של בניין כלנית במטלה הציבורית בחנתי את השטח האקוויוולנטי המבוקש בו לבנייה בהתחשב במקדמים המפורטים להלן:

שוליות - מנתוני המכר עולה שהמחיר למ"ר בנוי בדירה ששטחה העיקרי עומד על כ-67 מ"ר עיקרי עומד על 110% משווי דירה בשטח של כ-88 מ"ר עיקרי ושווי דירה בשטח כ-108 מ"ר עיקרי עומד על 93% משווי דירה בשטח כ-88 מ"ר עיקרי.
בהתאם לכך קבעתי מקדם 1.1 לשטח דירה במצב חדש לשטח גרעיני של כ-67 מ"ר ומקדם 0.93 לדירה ששטחה בתוספת חדר הגג במצב קודם יעמוד על כ-100 מ"ר.

מרפסת גג - ממחקר דלפי, שפורסם ע"י לשכת שמאי המקרקעין בחודש פברואר 2017 (להלן מחקר דלפי מ-2017), עולה ששווי מרפסת גג גרעינית הצמודה לחדר על הגג עומד בממוצע על 31% ועל 20% לשטח העודף. לאור ממצאים אלו, קבעתי מקדם 0.3 למרפסת הגג במצב הקודם[56] ו-0.2 לשטח העודף במצב החדש[57].

גזוזטרא - מחקר דלפי מ-2017 עולה ששווי מרפסת שמש עד 12 מ"ר עומד בממוצע על 40%. לאור זאת, קבעתי מקדם 0.4 לגזוזטרא.

דירת גג - ממחקר דלפי מ-2017, עולה ששווי דירת גג עומד בממוצע על 21% יותר מדירה רגילה. בהכרעתי קבעתי מקדם 1.2 לשווי דירה זו. בהתחשב במקדם 1.1 לשווי הדירה במצב חדש, יעמוד המקדם המשוקלל על 1.32.

ממ"ד - שטח הממ"ד לא הובא בחשבון השווי.

<u>שטח תוספת הבנייה במ"ר אקוויוולנטי– בניין הכלנית</u>

<u>מצב קודם</u>

שימוש	שטח ממוצע ליח"ד	מקדם	מ"א
שטח ממוצע לפי ניצול בפועל	62.35	0.93	57.98
מרפסות גזוזטרא	4.37	0.40	1.75
חדרי גג	38.96	0.93	36.23
מרפסת גג	37.61	0.30	11.28
סה"כ ליח"ד			107.24

[56] שטח מרפסת גג בהיקף של 677.05 מ"ר ל- 18 יח"ד
[57] שטח מרפסת גג בהיקף של 677.05 מ"ר ל- 9 יח"ד

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>סה"כ</u> 107.24 מ"א X 18 יח"ד= 1,930.36 מ"א

<u>מצב חדש</u>

שימוש	שטח ממוצע ליח"ד	מקדם	מ"א
שטח ממוצע קומה 5	62.35	1.10	68.58
מרפסות גזוזטרא	4.37	0.40	1.75
סה"כ ליח"ד קומה 5			70.33
שטח ממוצע קומה 6	77.91	1.32	102.84
מרפסת גג גרעינית	37.61	0.30	11.28
מרפסת גג עודפת	37.61	0.20	7.52
סה"כ ליח"ד קומה 6			121.65

<u>סה"כ</u> 70.33 X 18 יח"ד +121.65 מ"א X 9 יח"ד= 2,360.76 מ"א

<u>ההשבחה</u> **<u>430.40 מ"א</u>**

לאחר שמצאתי שהשווי למ"א בנוי בבניין הכלנית דומה לשווי שהתקבל בקומות אלו במגרש 301C, לא הפעלתי מקדם התאמה נוסף לשטח האקוויוולנטי בהשבחה, מעבר למקדמי ההתאמה שניתנו בחישוב לעיל.

<u>עלות מטלה ציבורית</u>

בהתאם להחלטתי לעיל, עלות המטלה הציבורית נאמדת ב-8,639,200 ₪. עלות זו תקוזז מההשבחה הנובעת מהתכנית בהתאם לחלקו היחסי של מגרש 301C מכלל ההשבחה. לצורך חישוב יחס זה, הבאתי בחשבון שהזכויות בבניין הכלנית תהיינה זמינות במועד ההיתר. במועד זה גם הזכויות במגרש 301C זמינות, לכן היחס ישקף את ההשבחה למ"א זמין לבנייה, כמפורט להלן:

סה"כ ההשבחה במ"א במגרש 301C	-	1,045.04 מ"א
סה"כ ההשבחה בבניין הכלנית	-	430.40 מ"א
סה"כ ההשבחה בתכנית 508-0334433	-	1,475.44 מ"ר
החלק היחסי של ההשבחה במגרש 301C	-	71%
<u>עלות המטלה הציבורית בנכס</u>	-	<u>6,133,832 ₪</u>

<u>החלק היחסי בהשבחה</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון ששטח הבנייה שנוסף במגרש הנדון כולל מימוש חלקי של השטחים שנוידו ממגרש 201. לא מצאתי תימוכין למסקנתם זו.

כדי לקבוע את ההשבחה למימוש הנוכחי, גזרתי את החלק היחסי של השטחים שלא מומשו בהיתר הנדון מסך שטחי הבנייה שנוספו בתכנית 508-0334433, כמפורט להלן:

שימוש	שטח מותר בתכנית קא/402	שטח מותר בתכנית 508-0334433	הפרש	שטח שמומש בהיתר 3597	שטחים שלא מומשו בהיתר	יחס
עיקרי	13,488.00	14,526.00	1,038.00	14,626.61	-100.61	-10.00%
מועדון דיירים	140.00	140.00		121.21	18.79	
גזוזטרא	1,536.00	1,752.00	216.00	1,560.00	192.00	89.00%
סה"כ	15,164.00	16,418.00	1,254.00	16,307.82	110.18	**<u>8.79%</u>**

מכאן שהמימוש היחסי עומד על 91.21%[58].

<u>תחשיב ההשבחה</u>

השבחה	-	982.34 מ"א × 6,700 ₪ =	<u>6,581,662 ₪</u>
בקיזוז המטלה הציבורית	-		(6,133,832 ₪)
השבחה למלוא הזכויות			447,830 ₪
<u>השבחה יחסית</u>	- (91.21%)		**<u>408,466 ₪</u>**

11.3 <u>הקלות</u>

11.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>

בהתאם להחלטת הוועדה בפרוטוקול מס' 201604 מיום 20.04.2016, אושרה הקלה לפיה בוטלה השלביות שנקבעה בהוראות תכנית 508-0334433, המתנה את היתר הבנייה בנכס בהיתר בנייה בבניין הכלנית ומתן טופס 4 בנכס בתחילת ביצוע בנייה בבניין הכלנית.

שמאי העוררת טוענים כי מקדם ההשבחה צריך לעמוד על 0.02, בהתחשב בזמן שנדרש בפועל לקבלת היתר בניה העומד על 4 חודשים, לעומת שמאי המשיבה שטוען כי המקדם צריך להשלים את הפער לזכויות זמינות בשיעור של 1.00.

ביטול ההתניה להוצאת היתר בנייה אינו ההתניה היחידה שבוטלה. הוראות התכנית מבטלות גם את ההתניה למתן טופס 4 ומאפשרות ליזם לעמוד בלוח הזמנים למסירת הדירות, כפי שאכן קרה כשהופק ביום 06.04.2017 טופס לאיכלוס הדירות בבניינים א' + ב' במגרש 301C.

מאחר שהדחייה למימוש בהיתר בנייה נקבעה על ידי לפי מקדם 0.94 במצב קודם, מקדם ההשבחה יעמוד על 6%, בגין זמינות משופרת להיתר בנייה.

[58] 100% - 8.79%

11.3.2 <u>שווי</u>

שמאי העוררת קובעים שווי בסך 5,800 ₪ למ״ר מבונה לעומת 7,900 ₪ שקבע שמאי המשיבה בהתאם לשווי שקבעו במדרגה הקודמת.

לאור סמיכות המועדים קיבלתי את עמדת השמאים שהשווי במדרגה זו זהה לשווי שנקבע לתכנית במדרגה הקודמת. לפיכך, השווי יעמוד על סך של 6,700 ₪.

11.3.3 <u>תחשיב השבחה</u>

1,045.04 מ״א × 6,700 ₪ × 0.06 = **<u>420,106 ₪</u>**

12. <u>חוות דעת</u>

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים הנני מעריכה את ההשבחה החלה בנכס הנדון בגין אישור תכנית 508-0334433 ליום 23.02.2016 בסך 408,466 ₪ והיטל ההשבחה בסך 204,233 ₪. בגין ההקלות שאושרו בנכס הנני מעריכה את ההשבחה שנוצרה ליום 20.07.2016 בסך 420,106 ₪ והיטל ההשבחה בסך 210,053 ₪.

הסכומים יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה