תאריך: 20 אוגוסט, 2025
מינוי: 923-2025
מספרנו: מכרעת.752

לכבוד

המבקשת,
הימנותא בע"מ
ע"י מר גיל עטר ומר דור לרון,
שמאי מקרקעין

המשיבה,
הוועדה המקומית לתו"ב קריית אונו
ע"י מר טל נייר ומר אלי קריסטל,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6490 חלקות 452-453
מגרשים 204-205 (עפ"י תכנית תמ"מ/282)
רחוב נחל גמלא 7-9,
מתחם "שער הקריה", קריית אונו

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

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומותיהם של שמאי המקרקעין מר טל נייר ומר אלי קריסטל, מיום 25 מרץ 2025 ובמסמך התייחסות לטיעוניה של המבקשת, מיום 29 יוני 2025.

עמדת המבקשת, הימנותא בע"מ, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר גיל עטר ומר דור לרון, מיום 13 מאי 2025.

ביום 14 אוגוסט 2025 קיימתי דיון בהשתתפות השמאי מר אלי קריסטל מטעם המשיבה ובהשתתפות מר רדו קאופמן והשמאים מר גיל עטר וגב' רותי אסולין מטעם המבקשת. סיכום הדיון נמסר להם.

1. **מטרת השומה**

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור הקלות. מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר.

2. **תאריך ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 18 אוגוסט 2025.

3. **המועד הקובע להערכה**

המועד הקובע להערכה הינו 1.5.2023, מועד אישור ההקלות ע"י ועדת משנה לרישוי ולתכנון של הוועדה המקומית.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	6490	
חלקות:	452	453
שטח רשום במ"ר:	2,317	2,319
מס' מגרשים (תמ"מ/282):	205	204
כתובת:	רחוב נחל גמלא 9-7, שער הקריה, קריית אונו	
מהות הנכסים:	מגרשים ריקים ופנויים המיועדים לבניה רוויה למגורים	

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

מתחם "שער הקריה" בשכונת עבר הירדן. השכונה ממוקמת בשוליים הדרום מערביים של העיר קריית אונו. גבולות השכונה: רח' שלמה המלך ומעברו שכונת פרדס רייספלד מצפון; רח' צה"ל ומעברו שכונת קיראון ממזרח; רח' יעקב דורי ומעברו בסיס צה"ל "מחנה דורי" (בסיס תל השומר) מדרום; רח' יעקב דורי ומעברו שכונת קריית קרניצקי ובית חולים תל השומר בתחום שיפוט העיר רמת גן ממערב.

המתחם מאופיין בבניה רוויה של בנייני מגורים חדשים בני 9 קומות. בשכונה בית ספר, גני ילדים, מגרש ספורט, מסוף אוטובוסים, מועדון פיס ומכללת "הקריה האקדמית אונו".

החלקות נשוא השומה ממוקמות בסמיכות לכניסה המערבית למתחם ולאשכול חינוך הכולל בית ספר יסודי ושלושה גני ילדים.

רחוב נחל גמלא הינו רחוב מעגלי אשר תחילתו ברחוב שלמה המלך בצפון וסופו בדרך דורי בדרום.

5.2 תיאור הנכס

חלקות נשוא השומה, 453-452 בגוש 6490, מהוות את מגרשים 205-204 עפ"י תכנית תמ"מ/282. החלקות מצויות בצפון מערב השכונה. החלקות מהוות קרקע רציפה ולהן חזית לרחוב נחל גמלא. פני הקרקע מישוריים. החלקות ריקות ומיועדות לבניה רוויה למגורים. להלן תיאור החלקות:

חלקה מס' 452 בשטח קרקע של 2,317 מ"ר, מסווגת כמגרש 205 עפ"י תכנית תמ"מ/282. החלקה בעלת צורה בלתי רגולרית, דמוית טרפז עם פינה צפונית מעוגלת. לחלקה חזית צפון מזרחית בת כ-40 מ' לרחוב נחל גמלא וצלע דרום מערבית בת כ-24 מ' לשצ"פ. עומקה בממוצע כ-60 מ'.

חלקה מס' 453 בשטח קרקע של 2,319 מ"ר, מסווגת כמגרש 204 עפ"י תמ"מ/282. החלקה בעלת צורה בלתי רגולרית, דמוית טרפז. לחלקה חזית צפון מזרחית בת כ-52 מ' לרחוב נחל גמלא וצלע מערבית בת כ-18 מ' לשצ"פ. עומקה בממוצע כ-65 מ'.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מתאר מקומית מס' תמ"מ/282 - "שער הקריה"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4587 מיום 16.11.1997.

מטרות התכנית בין היתר, קביעת אזורי מגורים, תעסוקה ושטחים פרטיים וציבוריים פתוחים וכן קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמה וללא הסכמת בעלים.

מגרש מס' 204, נשוא השומה, מהווה הקצאה לחלקים בחלקות 9, 10 ו-11 בגוש 6490, בשטח קרקע של 5,469 מ"ר.

מגרש מס' 205, נשוא השומה, מהווה הקצאה לחלקים בחלקות 11 ו-13 בגוש 6490, בשטח קרקע של 5,301 מ"ר.

התכנית מסווגת את **מגרש מס' 204**, בשטח קרקע של 2,310 מ"ר, באזור מגורים 2 מיוחד עם חזית מסחרית ושטח פרטי פתוח וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שימושים-	בקומת קרקע בחזית הפונה לכיכר, מסחר כולל יציע. ניתן יהיה להקים בתי עסק נקיים בלתי מזהמים או מטרידים כגון: בנקים, חנויות בגדים, חפצי חן, ספרים מכשירי כתיבה, גלריות ובוטיקים, זאת בתנאי שאישרה הוועדה כי שימושים אלה לא יהוו מטרד לבתי המגורים. בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב ובקומות עליונות מגורים ושטחי שרות למגורים.
שטח בניה-	עיקרי עילי- מסחר 500 מ"ר, מגורים 3,450 מ"ר (לפי 115 מ"ר ליח"ד). עיקרי תת קרקעי- מגורים 100 מ"ר. שרות עילי- מגורים 1,200 מ"ר (לפי 40 מ"ר ליח"ד), מסחר 250 מ"ר. שרות תת קרקעי- 300%.
צפיפות-	30 יח"ד. ניתן להעביר יח"ד בין מגרשים 202-204, בתנאים.

התכנית מסווגת את **מגרש מס' 205**, בשטח קרקע של 2,320 מ"ר, באזור מגורים 3 מיוחד עם חזית מסחרית ושטח פרטי פתוח וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שימושים-	בקומת קרקע בחזית הפונה לכיכר, מסחר כולל יציע. ניתן יהיה להקים בתי עסק נקיים בלתי מזהמים או מטרידים כגון: בנקים, חנויות בגדים, חפצי חן, ספרים מכשירי כתיבה, גלריות ובוטיקים, זאת בתנאי שאישרה הוועדה כי שימושים אלה לא יהוו מטרד לבתי המגורים. בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב ובקומות עליונות מגורים ושטחי שרות למגורים. לחלופין, דיור מוגן ללא שינוי בשטחי הבנייה העיקריים המותרים.
צפיפות-	במגורים 30 יח"ד או בדיור מוגן 56 יח"ד ובלבד שהשימוש בבניין בשלמותו יהיה אחיד.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שטח בניה-

תיאור	מסחר	בחלופת מגורים	בחלופת דיור מוגן
עיקרי עילי	500 מ״ר	3,450 מ״ר[1]	3,450 מ״ר[2]
עיקרי תת קרקעי		100 מ״ר	100 מ״ר
שרות עילי	250 מ״ר	1,200 מ״ר[3]	1,800 מ״ר
שרות תת קרקעי	300%		

הוראות כלליות לשני המגרשים-

תכסית- בקומת הקרקע (מסחר ומגורים) עד 60%. בקומות העליונות (מגורים) עד 40%.

גובה- 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית כוללת יציע שגובהה 6 מ׳ ו- 4 קומות מרתף.

דירות גג- תותר הקמת דירות גג באופן שהבניה בקומה העליונה תהיה בנסיגה של 2.5 מ׳ מקו הקיר החיצוני של הבניין הפונה לרחוב או לכיכר. שטח הבניה על הגג לא יעלה על 70% כולל מבנים למטרות שרות.

מרתפים- 4 קומות מרתף כולל מתחת לשפ״פ. תותר חניה, מחסנים צמודים לדירות המגורים בשטח של עד 10 מ״ר ליח״ד ושרותי בניין משותפים. ניתן יהיה להקים מועדון משותף לכל דיירי הבית בתנאי שירשם ע״י הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין ולא יעלה על 100 מ״ר לבניין (שטח עיקרי). בקומת מרתף העליונה תותר אחסנה צמודה לבתי העסק אשר במפלס הכיכר, בשטח מירבי לפי קונטור בתי העסק ובלבד שהגישה תהיה מתוך בתי העסק. גובה קומת מרתף עליון לא יעלה על 4 מ׳. גובה קומות המרתף הנוספות לא יעלה על 3 מ׳. באזור למתקנים טכניים גובה המרתף לא יעלה על 6 מ׳.

פרגולה- בנוסף לשטחי הבניה תותר הקמת פרגולה במרפסות פתוחות, זאת במסגרת קווי בניין, בתנאי כי הפרגולה תהיה צמודה לדירה ושטחה לא יעלה על 15 מ״ר בממוצע לדירה. קירוי הפרגולה יותר בצפיפות חומר של עד 50%.

חניה- מס׳ מקומות החניה בתחום המגרשים יהיה עפ״י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה, אולם לא פחות מ-2 מקומות חניה ליח״ד. מס׳ מקומות החניה לשימושים שאינם למגורים יחושב לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה ולא יפחת

[1] לפי 115 מ״ר ליח״ד.
[2] לפי 50 מ״ר ליח״ד בתוספת 650 מ״ר עיקרי לטובת הדיור המוגן כגון חדר אוכל, משרדים וכדומה.
[3] לפי 40 מ״ר ליח״ד.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מהתקן המופיע בטבלת מאזן החניה בנספח תנועה וחניה. מקומות החניה יותקנו מתחת לפני הקרקע.

שטח פרטי פתוח- החלק העילי של השפ"פ יהיה חלק בלתי נפרד מהכיכר ויותר בו שימוש ע"י כלל הציבור. כמו כן, תובטח זכות מעבר חופשי לציבור מעל ומתחת פני הקרקע. זכות השימוש תירשם כזיקת הנאה לטובת הציבור.

תנאים להיתר- מתן היתרי בניה מותנה בהכנת תכנית בינוי לביצוע ואישורה ע"י הועדה. חוות דעת אקוסטית תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. כמו כן היתרי בניה לכל שלב יינתנו רק לאחר אישור התכנית התחבורתית של אותו שלב ע"י משרד התחבורה. תנאי למתן היתר יהיה דיגום קרקע לצורך איתור פסולת קיימת. אכלוס השלב יעשה רק לאחר ביצוע המטלה התחבורתית בפועל. היתר בניה למגרשים 205-204 יוצא במשותף לכל זוג בניינים. הוצאת היתרי בניה תותנה בהבטחת ביצוע המעבר התת קרקעי בהתאם להוראות התכנית ותכנית הבינוי. ביצוע הכיכר, החניה הציבורית ומסוף האוטובוסים יבוצע ע"י עיריית קריית אונו. לא ינתנו היתרי בניה עד אשר תובטח אחזקת הכיכר, החניה הציבורית, מסוף האוטובוסים והשטחים הפרטיים הפתוחים.

שלבי ביצוע- ביצוע שלבי הביניים במתחם יהיו בהתאם לתנאים התחבורתיים הבאים:

שלב	זכויות הבניה	התשתית התחבורתית
א'	כל בניה	הרחבת רח' שלמה המלך לדו מסלולי בקטע בן גוריון - צה"ל. הסדרת צומת הכניסה הצפוני מרח' שלמה המלך או הדרומי מרח' בן גוריון. ביצוע המסוף התחבורתי לאוטובוסים.
ב'	כל בניה מעל 23,000 מ"ר (מסחר ומשרדים) ו- 200 יח"ד	ביצוע שני צמתי הגישה ורמזור אחד משני צמתי הגישה (שלמה המלך ובן גוריון). הרחבת צומת "קציר" (רמת אילן) בתיאום עם מע"צ.
ג'	כל בניה מעל 45,250 מ"ר	ביצוע שלב א' של דרך מכבית (כביש מס' 417). רימזור שני

רח' בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

	מצטברים (מסחר ומשרדים)	צמתי הגישה (שלמה המלך ובן גוריון)

מערך התנועה יהיה עפ"י נספח התנועה, לא תינתן נגישות ישירה למגרשים לאורך רחוב שלמה המלך ובן גוריון. תעודת גמר למגרשים בהם יש זיקת הנאה לציבור תינתן רק לאחר רישום זיקת ההנאה.

6.1.2 תכנית מתאר מפורטת מס' קא/מק/91 (282 ב) - "שער הקריה"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5468 מיום 12.12.2005.

התכנית מהווה שינוי לתכנית תמ"מ/282 וכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים במגרשי המגורים. מטרות התכנית בין היתר, שינוי שימוש בקומת קרקע במגרשי המגורים, בגובה בנייני המגורים והרחבת דרכים קיימות.

<u>מגרש 204</u>

התכנית מסווגת את **מגרש מס' 204**, באזור מגורים מיוחד 2 ושטח פרטי פתוח וקובעת זכויות והוראות כדלקמן-

שטח קרקע- אזור מגורים מיוחד 2 (חלקה ארעית מס' 32) בשטח קרקע של 1,994 מ"ר והשפ"פ (חלקה ארעית 31) בשטח קרקע של 325 מ"ר.

צפיפות- 38 יח"ד.

שטח בניה- שטח הבניה ללא שינוי למעט תוספת שטח שירות עילי בסך 320 מ"ר (40 מ"ר לכל יח"ד נוספת).

<u>מגרש 205</u>

התכנית מסווגת את **מגרש מס' 205**, באזור מגורים מיוחד 3 ושטח פרטי פתוח וקובעת זכויות והוראות כדלקמן-

שטח קרקע- אזור מגורים מיוחד 3 (חלקה ארעית מס' 29) בשטח קרקע של 1,884 מ"ר והשפ"פ (חלקה ארעית 30) בשטח קרקע של 433 מ"ר.

צפיפות- מגורים 38 יח"ד או דיור מוגן 67 יח"ד.

שטח בניה- שטח הבניה ללא שינוי למעט תוספת שטח שירות של 40 מ"ר לכל יח"ד נוספת, בסה"כ תוספת של 320 מ"ר במגורים לחלופין 440 מ"ר בדיור מוגן.

<u>הוראות כלליות-</u>

קומת קרקע- התכנית מבטלת את קומת הקרקע המסחרית באזור מגורים מיוחד 2 ו-3 וממירה את השטח למגורים כולל דירות גן.

גובה- 9 קומות מעל קומת קרקע ו- 4 קומות מרתף.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מסוף אוטובוסים- התכנית קובעת העברת מסוף האוטובוסים משטח ציבורי פתוח מיוחד למגרש מס׳ 402. ההוראות בדבר מסוף התחבורה התת קרקעי בשטח הציבורי הפתוח המיוחד עפ״י תכנית תמ״מ/282 יבוטלו.

דרכים- התכנית מרחיבה את הדרך בין אזור תעסוקה מיוחד לבין שטח ציבורי פתוח מיוחד ומבטלת שפ״פ מיוחד עם כביש תת קרקעי והופכת אותו לדרך במפלס הכיכר ע״י הרחבת הדרך הקיימת.

6.2 מצב חדש

6.2.1 בקשה להיתר לחלקה מס׳ 452 (מגרש 205)

הוצגה בפניי בקשה להיתר בנייה להקמת בניין מגורים חדש הכולל 8 קומות מגורים טיפוסיות וקומת פנטהאוזים מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף לשימוש חנייה המשותפות עם חלקה 453. סה״כ 46 יח״ד. להלן שטח הבניה עפ״י תכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי במ״ר				שטח שירות במ״ר					
	מגורים	מרפסת	ממ״ד עיקרי	סה״כ	ממ״ד	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות	חניה	אחסנה	סה״כ
-2						159.61	54.19	1,244.68	218.33	1,700.62
-1						144.23	86.37	1,254.86	207.29	1,692.75
0	264.29		0.15	264.44	25.67	142.75				365.17
1	428.52	65.03	1.65	495.20	63.81	67.28				131.09
2	428.52	65.03	1.65	495.20	63.81	67.28				131.09
3	428.52	65.03	1.65	495.20	63.81	67.28				131.09
4	428.52	65.03	1.65	495.20	63.81	67.28				131.09
5	428.52	65.03	1.65	495.20	63.81	67.28				131.09
6	428.52	65.03	1.65	495.20	63.81	67.28				131.09
7	428.52	65.03	1.65	495.20	63.81	67.28				131.09
8	428.52	65.03	1.65	495.20	63.81	67.28				131.09
9	335.12	34.42	1.25	370.79	50.27	48.32				98.59
סה״כ	4,027.57	554.66	14.60	4,596.83	586.42	1,033.15	140.56	2,499.54	425.62	4,905.85

אושרו שטחי שירות כלהלן: מעלית בשטח 7.3 מ״ר בקומה 2-; קומת עמודים מפולשת בשטח 70.38 מ״ר בקומת הקרקע; חדרי שירות משותפים בשטח 16.51 מ״ר בקומה 2-, ו-126.37 מ״ר בקומת הקרקע (השטחים כלולים בסכימה). בנוסף, אושר שטח מרוצף בקומה 140.94 מ״ר ומצללות בשטח 38.04 בקומה 9, ובשטח 65.77 מ״ר בקומה 10.

התכנית כללה בקשה להקלות הבאות:

1. הקלה לתוספת 20% במספר יח״ד - 46 יח״ד במקום 38, סה״כ 8 יח״ד.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

2. ניוד 100 מ״ר שטחים עיקריים המותרים מתחת לקרקע למעל הקרקע לטובת מועדון דיירים.

הוועדה המקומית דנה בבקשה להיתר בישיבתה מס׳ 202304 מיום 1.5.2023 והחליטה לאשרה בתנאים.

ביום 22.7.2025 ניתן היתר בניה מס׳ 4492.

6.2.2 בקשה להיתר לחלקה מס׳ 453 (מגרש 204)

הוצגה בפניי בקשה להיתר בנייה להקמת בניין מגורים חדש הכולל 8 קומות מגורים טיפוסיות וקומת פנטהאוזים מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף לשימוש חנייה המשותפות עם חלקה 452. סה״כ 46 יח״ד. להלן שטח הבניה עפ״י תכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי במ״ר				שטח שירות במ״ר					
	מגורים	מרפסת	ממ״ד עיקרי	סה״כ	ממ״ד	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות	חניה	אחסנה	סה״כ
-2						135.51	61.54	1,220.94	209.09	1,648.53
-1						139.61	118.23	1,251.23	211.64	1,720.71
0	262.61		0.15	262.76	25.67	142.70				369.28
1	428.52	65.03	1.65	495.20	63.81	67.28				131.09
2	428.52	65.03	1.65	495.20	63.81	67.28				131.09
3	428.52	65.03	1.65	495.20	63.81	67.28				131.09
4	428.52	65.03	1.65	495.20	63.81	67.28				131.09
5	428.52	65.03	1.65	495.20	63.81	67.28				131.09
6	428.52	65.03	1.65	495.20	63.81	67.28				131.09
7	428.52	65.03	1.65	495.20	63.81	67.28				131.09
8	428.52	65.03	1.65	495.20	63.81	67.28				131.09
9	335.11	34.42	1.25	370.78	50.27	48.32				98.59
סה״כ	4,025.88	554.66	14.60	4,595.14	586.42	1,004.38	179.77	2,472.17	420.73	4,885.83

אושרו שטחי שירות כלהלן: מעלית בשטח 7.3 מ״ר בקומה 2-; קומת עמודים מפולשת בשטח 70.38 מ״ר בקומת הקרקע; חדרי שירות משותפים בשטח 14.15 מ״ר בקומה 2-, ו-130.53 מ״ר בקומת הקרקע (השטחים כלולים בסכימה). בנוסף, אושר שטח מרוצף בקומה 140.94 מ״ר ומצללות בשטח 38.04 בקומה 9, ובשטח 65.77 מ״ר בקומה 10.

התכנית כללה בקשה להקלות הבאות:

1. הקלה לתוספת 20% במספר יח״ד - 46 יח״ד במקום 38, סה״כ 8 יח״ד.
2. ניוד 100 מ״ר שטחים עיקריים המותרים מתחת לקרקע למעל הקרקע לטובת מועדון דיירים.

הוועדה המקומית דנה בבקשה להיתר בישיבתה מס׳ 202304 מיום 1.5.2023 והחליטה לאשרה בתנאים.

ביום 22.7.2025 ניתן היתר בניה מס׳ 4493.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

7. הזכויות בנכס

7.1 נסחי רישום

חלקה מס׳ 452

עפ״י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, העתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, ביום 15 אפריל 2025, עולה כי חלקה 452 בגוש 6490, בשטח קרקע של 2,317 מ״ר. החלקה בבעלות הימנותא בע״מ, בשלמות.

ביום 7 מרץ 2001 נרשמו 3 זיקות הנאה:

כחלקה כפופה, בזכות מעבר לציבור הולכי רגל וכלי רכב בשטח של 125 מ״ר (לטובת גו״ח 6490/453).

כחלקה נהנית, בזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב בשטח של 125 מ״ר (על פני גו״ח 6490/452).

וכחלקה כפופה בזכות מעבר לציבור הולכי רגל בקומת הקרקע בשטח של 405 מ״ר ובזכות מעבר לכלי רכב בקומת מרתף בשטח של 405 מ״ר (לטובת עיריית קריית אונו).

חלקה מס׳ 453

עפ״י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, העתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, ביום 15 אפריל 2025, עולה כי חלקה 453 בגוש 6490, בשטח קרקע של 2,319 מ״ר. החלקה בבעלות הימנותא בע״מ, בשלמות.

ביום 7 מרץ 2001 נרשמו 3 זיקת הנאה:

כחלקה נהנית, בזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב בשטח של 125 מ״ר (על פני גו״ח 6490/453).

כחלקה כפופה, בזכות מעבר לציבור הולכי רגל וכלי רכב בשטח של 125 מ״ר (לטובת גו״ח 6490/452).

כחלקה כפופה בזכות מעבר לציבור הולכי רגל בקומת הקרקע בשטח של 330 מ״ר ובזכות מעבר לכלי רכב בקומת מרתף בשטח של 330 מ״ר (לטובת עיריית קריית אונו).

7.2 כתב התחייבות להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת

הוצג בפני כתב התחייבות שנחתם ע״י הימנותא בע״מ (להלן ״החברה״) ביום 18.10.2022 ממנו עולים הפרטים כלהלן:

א. בכוונת החברה להגיש לאישור הוועדה המקומית בקשה להיתר בניה הכוללת הקלה לתוספת יח״ד בשיעור 20%, ובסך כולל של 16 יח״ד. החברה הציעה לייעד חלק מיח״ד הנוספות להשכרה לזכאים בני העיר קריית אונו.

ב. במקביל ובכפוף למתן היתרי בניה תיזום החברה במסגרת הפרויקט תכנית ״דיור להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מופחת״ שתהיה עבור תושבי העיר בלבד. שכר הדירה המופחת ישקף הנחה בשיעור 25% ממחיר השוק ולתקופת השכרה של 25 שנה.

ג. במסגרת תכניות הדיור להשכרה יכללו 3 דירות. 2 דירות בנות 4 חדרים בשטח דירתי של כ-100 מ״ר וחניה ודירה אחת בת 3 חדרים בשטח דירתי של כ-76 מ״ר ללא חנייה/ חנייה אחת.

ד. החברה תנהל את פרויקט הדיור להשכרה ותאכלס את הדירות בהתאם לתנאי השכירות המקובלים בישראל עפ״י רשימה הזכאים לתכנית שתועבר ע״י העירייה ותהיה באחריותה.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ה. תקופת השכירות לכל זכאי תעמוד על 3 שנים, בנוסף תינתן שתי תקופות אופציה בנות שנה כל אחת, מקסימום 4 שנים ו-11 חודשים לכל זכאי. כך 25 שנה. אחת ל-5 שנים יעודכנו דמי השכירות עפ"י חוות דעת שמאית.

ו. התחייבות החברה להעמיד דירות להשכרה בתנאים המפורטים תחול גם במקרה בו הוועדה המקומית תאשר תוספת בהיקף נמוך מ-16 יח"ד, אך לא פחות מ-12 יח"ד.

ז. חבות החברה מכח הסכם כתב התחייבות זה לא תובא בחישוב ההשבחה בגין תוספת יח"ד שיינתנו במסגרת הקלה כלומר, שווי השוק במצב החדש של כל הדירות שתתווספנה, לא יביא בחשבון את ההנחה בשכר הדירה.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	חלקה	מגרש	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
הקלות	1.5.2023	452	205	₪ 1,235,263	לא חלה השבחה
		453	204	₪ 1,235,263	לא חלה השבחה

8.1 שומת הוועדה המקומית – המשיבה

תרומת אישור הקלה לתוספת 8 יח"ד בכל אחד מהמגרשים לשווי הנכס

שטח עיקרי מבוקש	3,945.98 מ"ר
מס' יח"ד מבוקשות	46 יח"ד
שטח עיקרי ליח"ד בממוצע במצב החדש	85.78 מ"ר
מס יח"ד שנוספו בהקלה	8 יח"ד
מקדם השבחה בגין הקטנת שוליות מגלם עלות עודפת	0.15
שווי מ"ר מבונה	12,000 ₪
השבחה	**1,235,263** ₪

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

תרומת אישור הקלה לתוספת 8 יח"ד בכל אחד מהמגרשים לשווי הנכס

שמאי המבקשת סבורים כי לא חלה השבחה במקרה הנדון, לביסוס טענתם הציגו את התחשיב שלהלן ביחס לכל אחד מהמגרשים:

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	85 מ"ר
מס' יח"ד שנוספו	8 יח"ד
מקדם השבחה	0.16
שווי מ"ר מבונה	9,800 ₪
השבחה גולמית	1,066,240 ₪
עלות בנייה עודפת בדירות קטנות (8 יח"ד* 43,000 ₪)	(344,000 ₪)
עלות הקמת מקומות חנייה (8 יח"ד*35 מ"ר לחניה*2,700 ₪* 1.35)	(1,020,000 ₪)
הפחתה בגין פונקציונליות (8 יח"ד*75.8 מ"ר*9,800 ₪*0.1)	(595,000 ₪)
הפחתה בגין שכירות ארוכת טווח 2/(276 מ"ר*9,800 ₪* 0.57)	(775,000 ₪)
מסקנה	לא חלה השבחה

רח' בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות המחלוקת

להלן המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בהן:

9.1 טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת סבורים כי לא חלה השבחה בגין ההקלה להגדלת צפיפות במקרה הנדון.
לטענת שמאי המבקשת לצד הגדלת ההכנסות ממכירת הדירות יש להביא בחשבון הגדלת עלויות באופן שמאיין את התרומה ואף גורר ירידת ערך.
במצב החדש קבעו שמאי המבקשת שטח של 85 מ״ר עיקרי ממוצע ליח״ד, לעומת שטח עיקרי של כ-103 מ״ר במצב הקודם, כלהלן:

מס׳ חלקה	סך שטח עיקרי מבוקש למגורים[4]	מצב קודם			מצב חדש		
		מס׳ יח״ד	שטח עיקרי ממוצע	שטח פלדלת ממוצע	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי ממוצע ליח״ד	שטח פלדלת ממוצע
452	3,932	38	103.5	116.0	46	85.5	98
453	3,930	38	103.4	115.9	46	85.4	97.9
סה״כ	7,862	76	**103.4**	**115.9**	92	**85.5**	**98**

מקדם השבחה

מקדם ההשבחה הראוי בגין הקטנת מרכיב השוליות הוא 0.16. השמאים הציגו השוואה של מחירי מכירה של דירות בשטחים שונים. להלן פירוט:

<u>רחוב שלמה המלך 8 (גו״ח 6490/357)</u>

דירות 4 חדרים בשטח ממוצע של 99 מ״ר-

תאריך	שנת בנייה	מס׳ חדרים	קומה	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
21/02/2023	2023	4	8/12	98	₪ 2,680,000	₪ 27,300
20/02/2023	2023	4	10/12	98	₪ 2,730,000	₪ 27,900
16/02/2023	2023	4	3/12	98	₪ 2,580,000	₪ 26,300
13/02/2023	2023	4	7/12	98	₪ 2,660,000	₪ 27,100
09/02/2023	2023	4	9/12	98	₪ 2,710,000	₪ 27,700
03/11/2023	2023	4	10/12	101	₪ 3,400,000	₪ 33,700
ממוצע				**99**	₪ **2,793,333**	₪ **28,400**

דירות 5 חדרים בשטח ממוצע של 126 מ״ר-

תאריך	שנת בנייה	מס׳ חדרים	קומה	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
13/12/2023	2023	5	5/12	125	₪ 3,585,000	₪ 28,700
26/03/2023	2023	5	3/12	125	₪ 3,196,000	₪ 25,600
21/09/2023	2023	5	6/9	129	₪ 3,650,000	₪ 28,300
ממוצע				**126**	₪ **3,477,000**	₪ **27,500**

[4] שטח עיקרי בניכוי שטח עיקרי לחדר דיירים ובניכוי שטח עיקרי לממ״דים.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מקדם ההשבחה-

שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
126	₪ 3,477,000	₪ 27,522
99	₪ 2,793,000	₪ 28,355
28	₪ 684,000	₪ 24,575
מקדם השבחה (27,522/ 24,575 ₪ - 1)		**0.11**

<u>הרימון 1 (גו״ח 6490/294)</u>-

דירות 4 חדרים בשטח ממוצע של 101 מ״ר-

תאריך	**שנת בנייה**	**מס׳ חדרים**	**קומה**	**שטח במ״ר**	**תמורה**	**שווי מ״ר בנוי**
16/08/2022	2025	4	3/11	104	₪ 2,900,000	₪ 27,900
16/08/2022	2025	4	8/11	104	₪ 3,160,000	₪ 30,400
27/10/2022	2025	4	6/11	99	₪ 3,108,900	₪ 31,400
26/12/2022	2025	4	9/11	101	₪ 3,400,000	₪ 33,700
28/12/2022	2025	4	8/11	101	₪ 3,305,000	₪ 32,700
13/04/2023	2025	4	7/10	101	₪ 3,250,000	₪ 32,200
17/12/2023	2025	4	2/12	99	₪ 2,900,000	₪ 29,300
ממוצע				**101**	**₪ 3,146,000**	**₪ 31,100**

דירות 5 חדרים בשטח ממוצע של 125 מ״ר-

תאריך	**שנת בנייה**	**מס׳ חדרים**	**קומה**	**שטח במ״ר**	**תמורה**	**שווי מ״ר בנוי**
18/07/2022	2025	5	2/12	125	₪ 3,708,908	₪ 29,700
22/02/2023	2025	5	1/12	125	₪ 3,700,000	₪ 29,600
ממוצע				**125**	**₪ 3,704,000**	**₪ 29,600**

מקדם ההשבחה-

שטח במ״ר	תמורה	שווי בנוי למ״ר
125	₪ 3,704,000	₪ 29,632
101	₪ 3,146,000	₪ 31,061
24	₪ 558,000	₪ 23,530
מקדם השבחה (23,530/29,632₪ -1)		**0.21**

לטענת שמאי המבקשת הפער במקדם השוליות בין הפרויקטים נובע ככל הנראה מהעובדה כי דירות ה-5 חדרים ברחוב הרימון הן מקומות 2-1 ודירות 4 חדרים הן מקומות גבוהות יותר.

לטענת שמאי המבקשת ערכו ממוצע בין שני המקדמים שהתקבלו וקבעו מקדם השבחה 0.16. לטענתם לצד מקדם ההשבחה יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות עודפות הנובעות מהגדלת הצפיפות הקומתית וכפועל יוצא יצירת דירות כלואות והתייקרות עלות הבניה.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

התייקרות עלות הבניה בדירות קטנות

שמאי המבקשת הביאו בחשבון בתחשיב ההשבחה הפחתה לעלות בנייה עודפת בסך 43,000 ₪ לכל יח״ד שנוספה. לטענתם עלות הבניה של מ״ר בדירות קטנות עולה על עלות הקמתו בדירות גדולות. תוספת יח״ד ללא תוספת שטח מובילה לכך שעבור אותו שטח יש להקים כמות גדולה יותר של מטבחים, חדרים רטובים, דלתות, שקעי חשמל וכדומה. לביסוס טענתם הפנו לשומתי המכרעת בגו״ח 7347/19, בה הבאתי בחשבון התייקרות בסך 40,000 ₪ ליח״ד למועד קובע 31.5.2021.

עלות הקמת מקומות חניה ליח״ד שנוספו

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון שתוספת יח״ד מצריכה הקמת מקומות חניה נוספים. תקן החניה מצריך 1.5 מקומות חניה לכל יח״ד נוספת, יחד עם זאת בהתחשב שסביר כי דירות 5 חדרים ישווקו עם 2 מקומות חניה ודירות 4 חדרים ישווקו עם חניה אחת, הביאו בחשבון תוספת מקום חניה אחד לכל יח״ד ולא 1.5 לפי התקן. הובאה בחשבון עלות הקמה לפי שטח של 35 מ״ר ועלות בנייה ישירה בסך 2,700 ₪ למ״ר בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 35%.

הפחתה בגין פונקציונליות פחותה

לטענת שמאי המבקשת בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון שכתוצאה מהגדלת הצפיפות, כל קומה טיפוסית כוללת 5 דירות בקומה במקום 4 דירות בקומה במצב הקודם. כך שבכל קומה נוצרת יח״ד כלואה הכוללת כיוון אוויר אחד, ללא חלונות במטבח ובחדרי השירותים.
בהתחשב בהפחתה בשיעור 5% במחיר דירה כלואה במונחי בנוי מתקבלת הפחתה בשיעור 10% בערכי הקרקע.

הפחתה בגין הסכם לשכירות ארוכת טווח

לטענת שמאי המבקשת בבחינת ההשבחה בגין אישור ההקלה להגדלת הצפיפות יש להביא בחשבון שכחלק מההליך התכנוני וכתנאי לאישור ההקלה נחתם ע״י המבקשת כתב התחייבות לפיו תוקצנה 3 יח״ד מהפרויקט להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת.
נוסח הסעיף בהסכם העוסק בבחינת ההשבחה מציין רק כי לא תובא בחשבון ההנחה בשכר הדירה אך לא מצוין שלא תובא בחשבון הפחתה בגין השכרה לטווח ארוך.
בהתייחס לטענת המשיבה כי מתקיימים מגעים לביטול ההסכם, התנהלו מגעים לוויתור העירייה על מימוש ההסכם כנגד הצורך בהחזרת תשלום שנגבה מהמבקשת עבור עוגנים שלא כדין. הטענה לא רלוונטית שכן מדובר בהמרה של כסף בכסף. זאת ועוד קיימת התנגדות לכך מטעם המחלקה המשפטית בעירייה.
השמאים הפנו לשומה מכרעת בגו״ח 6490/285-286 בה קבעה השמאית המכריעה מקדם 0.5 להשכרה ארוכת טווח לעומת מגורים ללא הגבלת השכרה. בשומה המכרעת התייחסות להשפעת הריבית על שווי זכויות הבניה המיועדות למגורים להשכרה. שיעור הריבית במשק במועד הקובע בעניינה היה נמוך משמעותית לעומת שיעור הריבית במועד הקובע בענייננו. בהתאם לטבלה שהציגו ביום 1.5.2023 ריבית הפריים עמדה על שיעור 6%, דבר שגרר חוסר כדאיות כלכלית בהקמת פרויקטים להשכרה.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שמאי המבקשת הציגו תחשיב שממחיש את ההבדלים בין דירות למכירה בשוק החופשי, דירות בשכירות ארוכת טווח הכוללים דמ״ש מופחתים ושכירות ארוכת טווח ללא תקרת דמ״ש, כלהלן-

תיאור		מכירה בשוק החופשי	שכירות ארוכת טווח הכוללת הנחה של 25% בשכר הדירה	שכירות ארוכת טווח ללא תקרת דמ״ש
ערך נוכחי של יחידת הדיור כזמינה למכירה	שטח ממוצע ליחידת דיור	100 מ״ר	100 מ״ר	100 מ״ר
	שווי יחידה כבנויה	₪ 3,010,000	₪ 3,010,000	₪ 3,010,000
	עלויות שיפוץ בתום תקופת השכירות	-	(₪ 100,000)	(₪ 100,000)
	סה״כ שווי	₪ 3,010,000	₪ 2,910,000	₪ 2,910,000
	תקופת השכירות (בשנים)	-	25	25
	שיעור היוון	-	4.5%	4.5%
	ערך נוכחי של היחידה כזמינה למכירה	₪ 3,010,000	₪ 968,000	₪ 968,000
ערך נוכחי של הכנסות מדמי השכירות לתקופה של 25 שנים	דמי שכירות ממוצעים בשוק החופשי	-	₪ 6,750	₪ 6,750
	דמי שכירות הכוללים הנחה של 25%	-	₪ 5,063	₪ 6,750
	משקף דמי שכירות שנתיים מופחתים	-	₪ 60,750	₪ 81,000
	דמ״ש שנתיים בניכוי עלויות תפעול (5%)		₪ 57,713	₪ 76,950
	ערך נוכחי של הכנסות מדמ״ש 25 שנים	-	₪ 856,000	₪ 1,141,000
ערך נוכחי של יחידת דיור בנויה	ערך נוכחי של היחידה כזמינה למכירה	₪ 3,010,000	₪ 968,000	₪ 968,000
	סה״כ ערך נוכחי של הכנסות מדמי שכירות לתקופה של 25 שנים	-	₪ 856,000	₪ 1,141,000
	סה״כ ערך נוכחי של יחידת דיור בנויה:	₪ 3,010,000	₪ 1,824,000	₪ 2,109,000
חילוץ שווי קרקע ליח״ד	סה״כ ערך נוכחי של יחידת דיור בנויה	₪ 3,010,000	₪ 1,824,000	₪ 2,109,000
	בניכוי מע״מ (17%)[5]	₪ 2,573,000		
	בניכוי יזמות (18%)	₪ 2,181,000	₪ 1,546,000	₪ 1,787,000
	עלויות בניה (11,500 ₪ למ״ר)[6]	(₪ 1,150,000)	(₪ 1,345,500)	(₪ 1,345,500)
	סה״כ שווי קרקע ליח״ד	₪ 1,031,000	₪ 201,000	₪ 442,000
יחס בין שווי קרקע ליח״ד בשוק החופשי לבין קרקע ליח״ד בהקצאה לשכירות ארוכת טווח		1.00	0.19	0.43
מקדם הפחתה עבור שווי קרקע ליח״ד בהקצאה לשכירות ארוכת טווח		**0.00**	**0.81**	**0.57**

בהתאם לתחשיב המוצג לעיל, עולה כי מקדם ההפחתה לדיור להשכרה ללא תקרת דמ״ש הינו 0.57 לעומת מ״ר מבונה למגורים בשוק החופשי.

ערכי שווי

שמאי המבקשת קבעו כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 9,800 ₪. השמאים הסתמכו על עסקאות ההשוואה שהוצגו לעיל מרחוב שלמה המלך 8 ומרחוב הרימון 1, לפיהן שווי מ״ר בנוי

[5] בהתאם לסעיף 31 לחוק מע״מ יח״ד המוקצות להשכרה פטורות מתשלום מע״מ.
[6] עלות הבנייה לדירות בשכירות בטווח ארוך כוללת מע״מ שלא ניתן להתקזז עליו.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ממוצע הוא 29,400 ₪. לצורך חילוץ מרכיב הקרקע הפחיתו מע"מ (17%), רווח יזמי (18%) ועלות בנייה בסך 11,500 ₪, זאת לפי התחשיב הבא-

תיאור	שטח ממוצע ליח"ד	עלות בנית מ"ר לפי מחירון דקל מאי 2023	סה"כ
שטח פלדלת	116	5,640 ₪	654,240 ₪
שטח שירות	20	5,640 ₪	112,800 ₪
מרפסות	12	1,750 ₪	21,000 ₪
מרתפים	74	2,700 ₪	199,800 ₪
סה"כ עלות בניה ישירה ליח"ד			987,840 ₪
כולל עלויות עקיפות (35%)			1,333,600 ₪
עלות כוללת למ"ר ביח"ד ממוצעת של 116 מ"ר			**11,500** ₪

9.2 טיעוני המשיבה

תוספת יח"ד ללא תוספת שטח עיקרי הפכה שטחים שוליים לשטחים גרעיניים ובכך הקטינה את מרכיב השוליות. במצב הקודם שטח פלדלת ליח"ד הוא 116.59 מ"ר, ובמצב החדש שטח פלדלת ליח"ד הוא 98.53 מ"ר.

מקדם ההשבחה

מקדם ההשבחה הראוי בגין הקטנת מרכיב השוליות הוא 0.15, זאת ביחס לשטח אשר הפך משולי לגרעיני (8 יח"ד* 85.78 מ"ר עיקרי). לטענת שמאי המשיבה המקדם מגלם את הצפיפות הקומתית, הקטנת כיווני האוויר והעלויות העודפות.

להלן ההשוואה בין מחירי דירות בשטחים שונים אותה הציגו:

<u>רחוב ענת גוב 3-1 צומת סביון גו"ח 7347/18</u>-

דירות בשטח 100 מ"ר-

תאריך	**מס' חדרים**	**שנת בנייה**	**קומה**	**שטח פלדלת במ"ר**	**תמורה**	**שווי מ"ר בנוי**
19.1.2021	4	2022	9/11	100	2,516,896 ₪	25,169 ₪
18.1.2021	4	2022	6/11	100	2,456,896 ₪	24,569 ₪
13.1.2021	4	2022	9/11	100	2,486,896 ₪	24,869 ₪
6.1.2021	4	2022	7/11	100	2,476,896 ₪	24,769 ₪
6.1.2021	4	2022	3/11	100	2,396,896 ₪	23,969 ₪
6.1.2021	4	2022	4/11	100	2,386,896 ₪	23,869 ₪
4.1.2021	4	2022	2/11	100	2,321,896 ₪	23,219 ₪
ממוצע			6	100	2,434,753 ₪	24,348 ₪

רח' בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

דירות בשטח 117 מ״ר-

תאריך	מס׳ חדרים	שנת בנייה	קומה	שטח פלדלת במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
20.4.2021	5	2022	4/11	117	₪ 2,319,873	₪ 19,828
10.1.2021	5	2022	6/11	117	₪ 2,618,396	₪ 22,379
8.1.2021	5	2022	8/11	117	₪ 2,670,896	₪ 22,828
3.1.2021	5	2022	6/11	117	₪ 2,662,396	₪ 22,756
ממוצע			6	117	₪ 2,567,890	₪ 21,948

<u>רחוב התאנה 11, גו״ח 6490/285</u>-

דירות בשטח 100 מ״ר-

תאריך	מס׳ חדרים	שנת בנייה	קומה	שטח פלדלת במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
15.2.2024	4	2025	9/16	100	₪ 3,090,000	₪30,900
14.12.2023	4	2025	8/1	100	₪ 3,100,000	₪ 31,000
23.8.2023	4	2025	9/16	100	₪ 3,135,000	₪ 31,350
ממוצע			9	100	₪ 3,108,333	₪ 31,083

דירות בשטח 112 מ״ר-

תאריך	מס׳ חדרים	שנת בנייה	קומה	שטח פלדלת במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
27.6.2023	4	2025	7/16	112	₪ 3,230,000	₪ 28,839
27.6.2023	4	2025	6/16	112	₪ 3,210,000	₪ 28,661
27.6.2023	4	2025	7/16	112	₪ 3,230,000	₪ 28,839
ממוצע			7	112	₪ 3,223,333	₪ 28,780

<u>רחוב האורן 2, גו״ח 6492/238</u>-

דירות בשטח 99 מ״ר-

תאריך	מס׳ חדרים	שנת בנייה	קומה	שטח פלדלת במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
30.5.2024	4	2023	6/17	99	₪ 3,400,000	₪ 34,343
30.5.2024	4	2023	4/17	99	₪ 3,361,400	₪ 33,954
31.3.2024	4	2023	12/17	99	₪ 3,518,200	₪ 35,537
31.3.2024	4	2023	8/17	99	₪ 3,439,800	₪ 34,745
31.3.2024	4	2023	13/17	99	₪ 3,537,800	₪ 35,735
31.3.2024	4	2023	14/17	99	₪ 3,557,400	₪ 35,933
25.2.2024	4	2023	5/17	99	₪ 3,257,500	₪ 32,904
25.2.2024	4	2023	2/17	99	₪ 3,210,000	₪ 32,424
ממוצע			8	99	₪ 3,410,263	₪ 34,447

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

דירות בשטח 120 מ״ר-

תאריך	מס׳ חדרים	שנת בנייה	קומה	שטח פלדלת במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
30.4.2024	5	2023	7/17	120	₪ 3,763,600	₪ 31,363
30.4.2024	5	2023	2/17	120	₪ 3,666,600	₪ 30,555
25.4.2024	5	2023	9/17	120	₪ 3,802,400	₪ 31,687
25.4.2024	5	2023	5/17	120	₪ 3,724,800	₪ 31,040
25.4.2024	5	2023	11/17	120	₪ 3,841,200	₪ 32,010
31.3.2024	5	2023	13/17	120	₪ 3,880,000	₪ 32,333
31.3.2024	5	2023	12/17	120	₪ 3,860,600	₪ 32,172
31.3.2024	5	2023	8/17	120	₪ 3,783,000	₪ 31,525
31.3.2024	5	2023	10/17	120	₪ 3,821,800	₪ 31,848
ממוצע			9	120	₪ 3,793,778	₪ 31,615

<u>רחוב המלך שלמה 8, גו״ח 6490/357</u>-

דירות בשטח 98 מ״ר-

תאריך	מס׳ חדרים	שנת בנייה	קומה	שטח פלדלת במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
16.2.2023	4	2023	3	98	₪ 2,580,000	₪ 26,327
13.2.2023	4	2023	7	98	₪ 2,660,000	₪ 27,143
ממוצע			5	98	₪ 2,620,000	₪ 26,735

דירות בשטח 111 מ״ר-

תאריך	מס׳ חדרים	שנת בנייה	קומה	שטח פלדלת במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
8.2.2023	4	2023	4/12	111	₪ 2,750,000	₪ 24,775
5.2.2023	4	2023	3/12	111	₪ 2,720,000	₪ 24,505
ממוצע			4	111	₪ 2,735,000	₪ 24,640

לטענת השמאים שימוש בנוסחת הפונקציה הריבועית (נוסחת זרניצקי המשופרת) מלמד על מקדם השבחה 0.22 כמפורט להלן-

שטח דירתי בשני מצב התכנון-

שטח פלדלת ליח״ד במצב הקודם (38 יח״ד/4,436.4 מ״ר)	116.75 מ״ר
שטח פלדלת ליח״ד מצב חדש (46 יח״ד/ 4,532.4 מ״ר[7])	98.53 מ״ר

מתאם צפיפות-

יחס בין מס׳ יח״ד במצב הקודם לעומת המצב החדש	0.83
נוסחת זרניצקי המשופרת -יחס מס׳ יח״ד בחזקת 0.5 +1	1.91
מתאם הצפיפות (1.91/2)	**0.95**

[7] ההפרש בשטח נובע מתוספת שטח 12 מ״ר ל-8 ממ״דים.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מתאם רווחה-

מס' יחידות תועלת במצב הקודם (116.75^0.5 מ"ר)	10.8
מס' יחידות תועלת במצב החדש (98.53^0.5 מ"ר)	9.9
שווי קרקע ליח"ד במצב הקודם (12,000 ₪ *116.75 מ"ר)	1,400,968 ₪
שווי יחידת תועלת אחת (10.8 יחידות תועלת/ 1,400,968 ₪)	129,660 ₪
שווי קרקע ליח"ד במצב החדש (129,660 ₪ * 9.9 יחידות תועלת)	1,287,034 ₪
שימוש אינטנסיבי גדל בכל מ"ר (1,287,034 ₪/ 1,400,968 ₪)	**1.09**

מקדם משוקלל ושווי מ"ר מבונה במצב החדש-

מקדם צפיפות	0.95
מקדם רווחה	1.09
מקדם משוקלל לצפיפות ורווחה	1.04
שווי מ"ר מבונה במצב החדש (1.04* 12,000 ₪)	**12,467 ₪**

לשיטתם, אם מכפילים את השטח העיקרי בפרויקט (3,945.98 מ"ר) בתוספת השווי לכל מ"ר (467 ₪) מתקבלת השבחה בסך 1,843,824 ₪ המשקפת מקדם שוליות של 0.22.

השמאים הפנו למקדמי שוליות שנקבעו בשומות מכרעות במקרים דומים כלהלן-

גו"ח	כתובת	תוספת יח"ד	מקדם השבחה שוליות	שטח יח"ד עיקרי מצב קודם	שטח יח"ד עיקרי מצב חדש
7347/19	צומת סביון, קרית אונו	9	0.29	113.11	101.67
6370/35	דובדבן 10, קרית אונו	15	0.2	119.00	98.50
6370/36	דובדבן 8, קרית אונו	15	0.2	100.20	120.00
6490/194-206,212	יאנוש קורצ'אק, קרית אונו	23	0.2		
6369/332	אמנון ליפקין שחק 12, גבעת שמואל	8	0.25	128.46	115.61
6388/120	שפרינצק 14, פ"ת	7	0.35	109.60	58.50
6404/63	זפרן מרדכי 3, פ"ת	5	0.3	130.33	71.09
6400/74	הרב הרצוג 7, פ"ת	2	0.2	98.16	81.80
5611/56	פסגת אפק, ראש העין	6	0.25	120.00	109.10
5611/67	מתחם B פסגות אפק, ראש העין	10	0.2	130.83	103.30
7373/74	הרב שלינקה 8, ראשל"צ	4	0.25	100.00	88.89
4246/8	שכונת הרקפות, ראשל"צ	18	0.3	139.57	110.01
4246/175	שכונת הרקפות, ראשל"צ	5	0.3	125.60	99.95
4246/8	שכונת הרקפות, ראשל"צ	18	0.3	137.33	108.25
ממוצע			0.26		

בתגובה לשומת המבקשת, טענו שמאי המשיבה כי התוצאה אליה הגיעו שמאי המבקשת, אינה סבירה ומעידה כי מקדם ההשבחה (0.16) בתוספת הפחתות נפרדות, בו נקטו שמאי המבקשת שגוי. שכן לשיטת שמאי המבקשת אישור ההקלה הוביל לפגיעה בשווי המקרקעין בסך של

רח' בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3,328,000 ש"ח. מטרת בקשה להקלה ע"י גורם עסקי היא הפקת רווח כלכלי. המבקשת הינה יזמית ותיקה ומוכרת שהחלטותיה מתקבלות ע"י יועצים כלכליים מקצועיים, אין ספק כי כתוצאה מאישור ההקלה התקבל למבקשת רווח כלכלי.

התייקרות עלות הבניה בדירות קטנות

לטענת שמאי המשיבה בבחינת ההשבחה אין להביא בחשבון הפחתה נפרדת בגין התייקרות עלות הבניה. בשומה מכרעת בגו"ח 7347/19 אליה הפנו שמאי המבקשת נקבע מקדם השבחה גבוה יותר בגין הגדלת צפיפות, לפיכך העלות האמורה הופחתה בנפרד. בשומת המבקשת מדובר בכפל הפחתה.

עלות הקמת מקומות חניה ליח"ד שנוספו

לטענת שמאי המשיבה בבחינת ההשבחה אין להביא בחשבון הפחתה נפרדת בגין עלות הקמת מקומות חניה נוספים ליח"ד הנוספות. לטענתם עלות הקמת החניה מגולמת בשווי. זאת ועוד מדובר באזור עם נגישות מוגבלת לתחבורה ציבורית גם דירות בנות 4 חדרים נזקקות לשני מקומות חניה.

בשומות מכרעות שנערכו בעיר לא הובאה בחשבון הפחתה נפרדת בגין עלות חניה.

הפחתה בגין פונקציונליות פחותה

לטענת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון הפחתה נפרדת בגין פונקציונליות פחותה בדירות כלואות, כבשומת המבקשת. לטענתם מקדם ההשבחה שקבעו מגלם גם קיומן של דירות כלואות. השמאים הפנו לשומות מכרעות שנערכו בקרית אונו בהן נקבעו מקדמי השבחה בגין הגדלת צפיפות גבוהים מזה שנקבע על ידם בפרויקטים בהם דירות כלואות. כן טענו כי נתוני ההשוואה על בסיסם נקבע השווי הם מפרויקטים בהם דירות כלואות. לביסוס טענתם הציגו תשריטים מתכניות הבקשה להיתר של אותם פרויקטים בגו"ח 7347/19, 6370/35, 6370/36, 6490/212, 7347/15, 6490/294.

הפחתה בגין הסכם לשכירות ארוכת טווח

לטענת המשיבה בהתאם לאמור בכתב ההתחייבות מיום 18.10.2022 שנחתם ע"י המבקשת, אין להביא בחשבון בעת חישוב ההשבחה את התחייבות המבקשת להקצות 3 יח"ד כדירות להשכרה לטווח ארוך, במחיר מוזל לתקופה של 25 שנים, כתנאי לאישור ההקלה להגדלת הצפיפות.

בתגובה לשומת המבקשת ציינו שמאי המשיבה כי פרשנות המבקשת את הסעיף בהסכם לפיו לכאורה אין להביא בחשבון את דמי השכירות המוזלים אך יש להביא בחשבון כי מדובר בדירות להשכרה לטווח ארוך, היא פרשנות שאינה תואמת את האמור בסעיף ואת כוונת הצדדים במועד כריתתו. זאת ועוד, מדובר בטענה משפטית, שאין מקומה להתברר בהליך שמאות מכרעת.

עוד ציינו שמאי המשיבה כי בין הצדדים מתנהלים מגעים לביטול ההתחייבות האמורה.

בהתייחס לשומה מכרעת בגו"ח 6490/285-286 אליה הפנו שמאי המבקשת, היא עסקה במקרה בו צוין בהסכם ההתחייבות במפורש כי בבחינת ההשבחה כתב ההתחייבות יובא בחשבון, זאת בניגוד גמור למקרה הנדון.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ערכי שווי

שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בסך 12,000 ₪ בהסתמך על עסקאות מכר של דירות מגורים בסביבה כלהלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	מס׳ חדרים	שנת בנייה	קומה	שטח במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
28.12.2023	7347/15	נאוה סמל 5-1	5	2023	5/12	122	₪ 3,787,137	₪ 31,042
26.12.2023			5		9/12	122	₪ 3,868,723	₪ 31,711
12.12.2023			5		4/12	122	₪ 3,765,850	₪ 30,868
30.11.2023			5		5/12	123	₪ 3,852,137	₪ 31,318
30.11.2023			5		4/12	123	₪ 3,832,137	₪ 31,156
26.11.2023			5		7/12	122	₪ 3,852,137	₪ 31,575
18.9.2023			5		8/12	123	₪ 3,905,850	₪ 31,755
13.8.2023	6496/370	לוי אשכול 63	5	2021	7/22	118	₪ 3,600,000	₪ 30,508
13.9.2022			4		8/20	100	₪ 3,140,000	₪ 31,400
17.7.2023	6496/371	לוי אשכול 8	4	2022	8/19	110	₪ 3,230,000	₪ 29,364
ממוצע			5		7	119	₪ 3,683,397	₪ 31,070

לצורך חילוץ מרכיב הקרקע נוכה מע״מ (17%), רווח יזמי (18%) ועלות בניה בסך 10,500 ₪ למ״ר.

בהתייחס לערך שנקבע בשומת המבקשת טענו שמאי המשיבה כי בעת חילוץ מרכיב הקרקע עלות הבניה שהובאה בחשבון בחילוץ (11,500 ₪) גבוהה מידי, כך גם שיעור העלויות העקיפות (35%).

זאת ועוד הערך מבוסס, בין היתר, על עסקאות השוואה מפרויקט ברחוב שלמה המלך 8, מדובר בפרויקט בו עירוב שימושים הממוקם לאורך רחוב ראשי המקשר בין צידה המזרחי של העיר לצידה המערבי.

כמו כן, טענו שמאי המשיבה כי ההקלה לתוספת יח״ד משפיעה על כלל יח״ד בפרויקט, לרבות דירות הגן והפנטהאוז, ולפיכך, בבחינת השווי יש להביא בחשבון גם דירות מיוחדות ששווין גבוה יותר. לפיכך, שווי מ״ר בנוי של 31,000 ₪ שנקבע בשומתם, הינו סביר.

9.3 הכרעה

שמאי המבקשת סבורים כי לא חלה השבחה בגין ההקלה להגדלת צפיפות במקרה הנדון.

לטענת שמאי המבקשת לצד הגדלת ההכנסות ממכירת הדירות יש להביא בחשבון הגדלת עלויות באופן שמאיין את התרומה ואף גורר ירידת ערך. לטענת שמאי המשיבה מהות ההשבחה הקטנת מרכיב השוליות. לעמדת המשיבה, המבקשת נהנית גם מתוספת ממ״דים הפטורים מהיטל השבחה ומתוספת מרפסות אשר שווין מגולם בערכי השווי.

שטח פלדלת של יח״ד במצב הקודם הוא 116 מ״ר בעוד ששטח פלדלת של יח״ד במצב החדש הוא 98 מ״ר. יצוין כי בבחינת תרומת מרכיב השוליות יש להשוות בין שטח פלדלת ממוצע בשני

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצבי התכנון. יחד עם זאת באומדן ההשבחה ניטרלתי את שטח הממ"דים לאור הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה.

מהות ההשבחה הקטנת מרכיב השוליות, באמצעות הפיכת שטח שולי בדירות גדולות לשטח גרעיני בדירות קטנות. מרכיב השוליות מושפע, בין היתר, משטח הדירות בשני מצבי התכנון, מאופי האוכלוסייה, מהחתך הסוציואקונומי, מהמועד הקובע ומהביקוש הרווח לתקופה ובאזור. כל אזור מאפייניו וצרכיו. לצורך קביעת מרכיב השוליות בחנתי עסקאות מכר מפרויקט ברחוב נאוה סמל 5-1, גו"ח 7347/15 אשר ממוקם ברחוב פנימי ואינו כולל שימושים מעורבים, דוגמת נשוא השומה.

להלן פירוט נתוני מכר של דירות 4 חדרים בפרויקט-

תאריך	מס' דירה	שטח	חדרים	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
08/08/2023	40	103	4	8	₪ 3,366,996	₪ 32,689
08/08/2023	25	103	4	5	₪ 3,310,136	₪ 32,137
10/08/2023	30	103	4	6	₪ 3,329,136	₪ 32,322
23/10/2023	20	103	4	4	₪ 3,272,136	₪ 31,768
23/11/2023	15	103	4	3	₪ 3,284,136	₪ 31,885
19/12/2023	5	103	4	1	₪ 3,222,136	₪ 31,283
31/12/2023	45	103	4	9	₪ 3,392,136	₪ 32,933
31/12/2023	35	103	4	7	₪ 3,342,134	₪ 32,448
31/12/2023	32	105	4	7	₪ 3,379,136	₪ 32,182
21/09/2023	34	106	4	7	₪ 3,422,136	₪ 32,284
09/11/2023	49	106	4	10	₪ 3,569,136	₪ 33,671
23/11/2023	14	106	4	3	₪ 3,335,850	₪ 31,470
13/12/2023	9	106	4	8	₪ 3,500,000	₪ 33,019
31/12/2023	24	106	4	5	₪ 3,406,136	₪ 32,133
31/12/2023	44	106	4	9	₪ 3,462,136	₪ 32,662
ממוצע		**104.3**		**6.1**		**₪ 32,326**

רח' בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

להלן פירוט נתוני מכר של דירות 5 חדרים בפרויקט-

תאריך	מס' דירה	שטח	חדרים	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
26/11/2023	39	122	5	7	₪ 3,852,136	₪ 31,575
11/9/2023	43	123	5	9	₪ 3,932,137	₪ 30,868
11/9/2023	48	123	5	10	₪ 3,952,137	₪ 30,591
18/9/2023	38	123	5	8	₪ 3,905,850	₪ 31,886
12/12/2023	39	122	5	4	₪ 3,765,850	₪ 31,711
18/12/2023	9	122	5	2	₪ 3,732,136	₪ 31,969
26/12/2023	57	122	5	10	₪ 3,890,136	₪ 32,131
26/12/2023	51	122	5	9	₪ 3,868,722	₪ 31,755
28/12/2023	27	122	5	5	₪ 3,787,136	₪ 31,042
ממוצע		**122.3**		**7.1**		**₪ 31,503**

בהתאם לנתונים לעיל שווי מ"ר בנוי בדירת 4 חדרים הוא בגבולות 32,300 ₪ ובדירת 5 חדרים 31,500 ₪. יצוין כי שטח ממוצע ליח"ד בנתוני ההשוואה במצב החדש גדול אמנם משטח ממוצע ליח"ד בנכס הנדון ב-6 מ"ר, יחד עם זאת שטח יח"ד במצב הקודם קטן בנכס הנדון ב-6 מ"ר.

באשר לתוספת המרפסות במקרה הנדון תוספת המרפסות היא מכוח תקנות התכנון והבניה ומכאן שעל כל יח"ד חדשה נוסף שטח מרפסות. לפיכך בהתחשב בשטח לחיוב רק חלק משטח המרפסות הנוספות מגולם. יחד עם זאת מצאתי לנכון לא לחייב בהיטל השבחה בגין תוספת המרפסות וזאת בהתאם לעיקרון שנקבע בהחלטה ב**ערר 20-08-8088 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אנג'ל ג'נרל דיוולופמנט בע"מ** לפיו כשמדובר בזכויות שהוענקו לפי התקנות הרי אינן בגדר "השבחה" המחייבת בתשלום היטל השבחה.

התייקרות עלות הבניה בדירות קטנות

שמאי המבקשת הביאו בחשבון בתחשיב ההשבחה הפחתה לעלות בנייה עודפת בסך 43,000 ₪ לכל יח"ד שנוספה. קיבלתי את עמדתם בעניין זה מהטעמים שפורטו על ידם.

עלות הקמת מקומות חניה ליח"ד שנוספו

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון שתוספת יח"ד מצריכה הקמת מקומות חניה נוספים. לטענת שמאי המשיבה בבחינת ההשבחה אין להביא בחשבון הפחתה נפרדת בגין עלות הקמת מקומות חניה נוספים ליח"ד הנוספות.

יצוין כי בעת חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי מובאת בחשבון עלות הקמת חניה תת קרקעית, כך שביחס לחלק מעלות הקמת החניות מדובר בכפל הפחתה. הפחתה נפרדת של עלות מקומות החניה הנוספים נכון שתעשה בתחשיב בו נערכת השוואה בין מלוא השווי בשני מצבי התכנון, כבתחשיבי. קיבלתי את עמדת המבקשת להתחשבות בתוספת מקום חניה אחד לכל יח"ד נוספת, בהתחשב בביקוש למקומות חניה בסיבת הנכס. הובאה בחשבון עלות הקמה בסך 118,000 ₪ למקום חניה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הפחתה בגין פונקציונליות פחותה

לטענת שמאי המבקשת בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% בשטח לחיוב, שכן לטענתם כתוצאה מהגדלת הצפיפות כל קומה טיפוסית כוללת 5 דירות בקומה במקום 4 דירות בקומה במצב הקודם. כך שבכל קומה נוצרת יח״ד כלואה הכוללת כיוון אוויר אחד, ללא חלונות במטבח ובחדרי השירותים.

לטענת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון הפחתה נפרדת בגין פונקציונליות פחותה בדירות כלואות. בחנתי את תכנית הבקשה להיתר ומצאתי כי בדירות האמורות אכן אין חלונות במטבח ובחדרי הרחצה. אך כך גם בחלק ניכר מהדירות הסטנדרטיות בפרויקט הנדון ובפרויקט ממנו נלקחו נתוני ההשוואה.

הפחתה בגין הסכם לשכירות ארוכת טווח

בהתאם לכתב התחייבות עליו חתמה המבקשת עליה להקצות 3 יח״ד להשכרה לטווח ארוך לתקופה של 25 שנה בשכר דירה מופחת בשיעור 25% ממחיר השוק.

הצדדים חלוקים לעניין פרשנות סעיף זה בכתב ההתחייבות, העוסק בהשפעתו על החבות בהיטל ההשבחה. סעיף 17 בכתב ההתחייבות מובא להלן כלשונו-

״17. למען הסר ספק מובהר כי חבות החברה מכוח הסכם כתב התחייבות זה לא תובא בחשבון בחישוב ההשבחה בגין תוספת יחידות דיור שיינתנו במסגרת הקלה כלומר, שווי השוק במצב השוק במצב החדש של כל הדירות שתתווספנה, לא יביא בחשבון את ההנחה בשכר הדירה״.

לעמדת שמאי המשיבה חלקו הראשון של הסעיף מדבר בעד עצמו, כתב ההתחייבות לא יובא בחשבון בעת בחינת ההשבחה. לעמדת שמאי המבקשת בהתאם לחלקו השני של הסעיף בבחינת ההשבחה תובא בחשבון החובה להקצות יח״ד להשכרה לטווח ארוך, רק מבלי להביא בחשבון שמדובר בשכר דירה מופחת.

אני מקבלת את עמדת המשיבה בעניין זה. בסעיף מצוין במפורש כי חבות החברה מכוח ההסכם לא תובא בחשבון בבחינת ההשבחה. עולה כי זאת הייתה כוונת הצדדים. בהסכם אמנם ההבהרה מתייחסת להנחה בשכר הדירה בלבד אך בהתחשב ברישא של הסעיף אני סבורה כי הייתה נדרשת התייחסות ספציפית לכך שהפחתה בגין עצם החובה להשכרה לטווח ארוך תובא בחשבון. הסעיף נעדר התייחסות כזאת.

בגדר למעלה מן הצורך יצוין כי על אף שאין חולק כי הוועדה המקומית התנתה את אישור ההקלה בחתימה על הסכם ההתחייבות, החובה להקצות יח״ד להשכרה לטווח ארוך אינה מהווה חלק מהתנאים להיתר ולטעמי היא חיצונית להליך. ראיה לכך היא המשא ומתן המתנהל בין הצדדים להמרת החובה האמורה בוויתור על החזר המגיע למבקשת מהעירייה בגין חיוב שנעשה שלא כדין לטענתה עבור עוגנים.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

10. תחשיב ההשבחה

תיאור	שטח עיקרי למגורים	שטח עיקרי לממ"ד	שטח עיקרי חדר דיירים	שטח עיקרי מבוקש ללא מרפסות וללא חדר דיירים
חלקה 452	4,027.57	14.60	95.95	3,946.22
חלקה 453	4,025.88	14.60	95.97	3,944.51

10.1 תרומת אישור הקלה לתוספת 8 יח"ד בחלקה 452 לשווי הנכס

תיאור	מצב קודם	מצב חדש
שטח עיקרי מבוקש במ"ר	3,946.22	3,946.22
שווי מ"ר בנוי	₪ 31,500	₪ 32,300
סה"כ שווי בנוי	₪ 124,305,930	₪ 127,462,906
מע"מ (17%)	(₪ 18,061,545)	(₪ 18,520,251)
יזמות (18%)	(₪ 16,206,771)	(₪ 16,618,371)
עלות בניה (₪ 10,300 * 3,946.22 מ"ר)	(₪ 40,646,066)	(₪ 40,646,066)
יתרה לקרקע	₪ 49,391,548	₪ 51,678,218
השבחה גולמית	₪ 2,286,670	
עלות הקמת חניות נוספות (8* ₪ 118,000)	(₪ 944,000)	
התייקרות בניה (8* ₪ 43,000)	(₪ 344,000)	
השבחה במועד הקובע	₪ 998,670	

10.2 תרומת אישור הקלה לתוספת 8 יח"ד בחלקה 453 לשווי הנכס

תיאור	מצב קודם	מצב חדש
שטח עיקרי מבוקש במ"ר	3,944.51	3,944.51
שווי מ"ר בנוי	₪ 31,500	₪ 32,300
סה"כ שווי בנוי	₪ 124,252,065	₪ 127,407,673
מע"מ (17%)	(₪ 18,053,719)	(₪ 18,512,226)
יזמות (18%)	(₪ 16,199,748)	(₪ 16,611,170)
עלות בניה (₪ 10,300 * 3,944.51 מ"ר)	(₪ 40,628,453)	(₪ 40,628,453)
יתרה לקרקע	₪ 49,370,145	₪ 51,729,596
השבחה גולמית	₪ 2,285,679	
עלות הקמת חניות נוספות (8* ₪ 118,000)	(₪ 944,000)	
התייקרות בניה (8* ₪ 43,000)	(₪ 344,000)	
השבחה במועד הקובע	₪ 997,679	

רח' בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

11. שומה

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

תכנית	מועד קובע	חלקה	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלה	1.5.2023	452	₪ 998,670	₪ 499,335
		453	₪ 997,679	₪ 498,839

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

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' בר כוכבא 16 בני ברק (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com