אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

14 באוקטובר 2021
מספרנו: 30/514
מספר בקשה: 451-2021

לכבוד

המבקשת:
חב' אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ
ע"י ירון ספקטור, שמאי מקרקעין
yaron@yaron-spector.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אונו
ע"י טל נייר, שמאי מקרקעין
Tal@dassa-nayer.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: <u>שומה מכרעת – רח' לוי אשכול, "מתחם בר-יהודה", קרית אונו</u>

גוש 6496 חלק מחלקות 102-95, מגרשים 1000, 1006, 1010

1. <u>מטרת השומה:</u>

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר.

2. <u>הצדדים למחלוקת:</u>

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומות מיום 29/07/2019 ומיום 07/08/2019[1] שנערכה ע"י השמאי טל נייר ובתגובתו לשומה האחרת מיום 17/06/2021.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 18/04/2021 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי ירון ספקטור.

3. <u>המועדים הקובעים:</u>

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית קא/360 הינו 17/05/2016.
2. סיור בסביבתו הנכס נערך ע"י החי"מ בתאריך 04/10/2021.
3. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 14/07/2021 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

[1] השומה מיום 29/07/2019 עבור מגרשים 1001 ו-1010, והשומה מיום 07/08/2019 עבור מגרש 1006.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6496		
חלקות	:	95-102		
מגרשים	:	1000	1006	1010
שטחי המגרשים	:	1,378 מ״ר	1,471 מ״ר	160 מ״ר
כתובת הנכס	:	רח׳ לוי אשכול, ״מתחם בר-יהודה״, קריית אונו.		
תיאור הנכס	:	מתחם מגורים בפרוייקט פינוי-בינוי, הידוע בשם ״מתחם בר-יהודה״.		

5. המצב המשפטי:

5.1. נסחי רישום:

הוצגו בפני העתקי רישום מפנקס הזכויות ומפנקס הבתים המשותפים, המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 15/03/2021 ומהם עולה בין היתר כדלקמן:

5.1.1. חלקה 95:

- שטחה הרשום של חלקה 95 בגוש 6496 הינו 1,798 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש פרטיים שונים.
- החלק בזכות הבעלות המיוחס ל-אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ הינו 160953/169600.
- רשומות משכנתאות שונות על הבעלות של אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ.

5.1.2. חלקה 96:

- שטחה הרשום של חלקה 96 בגוש 6496 הינו 1,303 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש פרטיים שונים.
- החלק בזכות הבעלות המיוחס ל-אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ הינו 41381/41500.
- רשומות משכנתאות שונות על הבעלות של אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת חב׳ אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ בגין הסכם פינוי בינוי, על כל הבעלים.

5.1.3. <u>חלקה 97:</u>

- שטחה הרשום של חלקה 97 בגוש 6496 הינו 1,360 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ, בשלמות.
- רשומות משכנתאות שונות על הבעלות של אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ.

5.1.4. <u>חלקה 98:</u>

- שטחה הרשום של חלקה 98 בגוש 6496 הינו 1,529 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש פרטיים שונים.
- החלק בזכות הבעלות המיוחס ל-אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ הינו 4052/4150.
- רשומות משכנתאות שונות על הבעלות של אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ.

5.1.5. <u>חלקה 99:</u>

- שטחה הרשום של חלקה 99 בגוש 6496 הינו 1,789 מ״ר.
- החלקה רשומה בפנקס הבתים המשותפים.
- רשומות 32 תתי חלקות.
- זכות הבעלות בתתי החלקות רשומה ע״ש אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ.

5.1.6. <u>חלקה 100:</u>

- שטחה הרשום של חלקה 100 בגוש 6496 הינו 1,328 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ, בשלמות.
- רשומות משכנתאות שונות על הבעלות של אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ.

5.1.7. <u>חלקה 101:</u>

- שטחה הרשום של חלקה 101 בגוש 6496 הינו 1,107 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש פרטיים שונים.
- החלק בזכות הבעלות המיוחס ל-אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ הינו 31399/33200.
- רשומות משכנתאות שונות על הבעלות של אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ.
- רשומות הערות אזהרה שונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין על הבעלות של אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ.

5.1.8. <u>חלקה 102:</u>

- שטחה הרשום של חלקה 102 בגוש 6496 הינו 1,347 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש פרטיים שונים.
- החלק בזכות הבעלות המיוחס ל-אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ הינו 517/530.
- רשומות משכנתאות שונות על הבעלות של אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ.
- רשומות הערות אזהרה שונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין על הבעלות של אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הביקור בסביבת נכס נערך ע״י החת״מ ביום 04/10/2021 ולהלן תיאורו:

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקות 102-95 בגוש 6496 המהווה חלק ממתחם קרקע לפינוי בינוי בשטח כולל של כ-45 דונם, הידוע כ״מתחם בר יהודה״, המצוי בצפון-מזרח שכונת קיראון, קריית אונו.

הנכס הנדון מהווה זכויות הבניה למסחר במגרשים 1000, 1006 ו-1010 עפ״י תכנית קא/360 החלה במתחם.

תכנית קא/360 מציעה התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי במתחם בר יהודה, התחום בין רח׳ לוי אשכול ממערב לבין רח׳ בר יהודה ממזרח, ובין רח׳ יחזקאל מצפון לרח׳ שטרן יאיר מדרום.

בשטח התכנית בנויות 216 יח״ד ב-8 בנייני מגורים קיימים, ובהתאם להוראות התכנית הדירות הקיימות מיועדות לפינוי לטובת הקמת 617 יח״ד חדשות ב-8 מבנים חדשים. מגרשי המגורים לאורך רח׳ לוי אשכול כוללים חזית מסחרית במפלס הקרקע, וכן שטחים למבנה ציבור ושטחים פתוחים. בנוסף, במתחם קיים בניין הכולל 64 יח״ד אשר עבר שיפוץ וחזיתו שונתה בהתאמה לבינוי החדש במתחם וזאת בהתאם להוראות התכנית.

מגרשים 1010 + 1000 ממוקמים בקצה הצפוני מערבי של המתחם על רחוב לוי אשכול פינת רחוב יחזקאל. מגרש 1006 ממוקם בקצה הדרומה מערבי של המתחם בפינת הרחובות לוי אשכול ויאיר שטרן.

רח׳ לוי אשכול הינו ציר תנועה מרכזי החוצה את העיר מצפון לדרום.

הסביבה הקרובה מאופיינת במבני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות לצד בניה חדשה למגורים. כמו כן, בסביבת הנכס מבני ציבור, קניון קריית אונו, ומרכז מסחר המשמש את תושבי השכונה.

בסביבת הנכס הפיתוח הסביבתי מלא. יחידות הדיור ושטחי המסחר בנויים.

7. מצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. תמם/66:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1226 מיום 28/10/1965.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לתכנן מחדש את השטח הכלול בגבולות התכנית וזאת ע"י התווית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות, קביעת אזורי תכנון וצורת בינוי, וקביעת תקנות בניה לאזורי התכנון.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים רב קומות א', אזור מגורים ד', ומגרש לבניין ציבורי.

7.1.2. תמם/81:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1450 מיום 16/05/1968.

התכנית משנה את התכנון הקיים במתחם ומסמנת את החלקות הנדונות כמגרשים מספר 184-191 ביעוד לאזור מגורים ד'.

עפ"י הוראות התכנית, תותר הקמת 8 בנייני מגורים בני 4 קומות על עמודים כ"א, כאשר 3 בניינים מתוכם יכילו 8 יח"ד בקומה ובסה"כ 32 יח"ד, ו-5 בניינים מתוכם יכילו 6 יח"ד בקומה ובסה"כ 120 יח"ד. ב-8 הבניינים בסה"כ 216 יח"ד.

כמו כן, במתחם קיים מגרש ביעוד לאזור מגורים רב קומות א' בו הותרה בניה של 12 קומות מעל קומת עמודים, כאשר בכל קומה 4 יח"ד ובסה"כ 48 יח"ד בבניין (אינו מהווה חלק מהנכס הנדון).

עפ"י התשריט, בין הבניינים מתוכנן שטח ציבורי פתוח בו יהא גן ציבורי אשר יוחכר למועצה המקומית קרית אונו.

7.1.3. <u>תממ/66/א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1714 מיום 19/04/1971.

עפ"י התכנית סווג הנכס ביעוד לאזור מגורים ד' בו נקבעו בין היתר ההוראות שלהלן:

תכליות	:	בתי קומות למגורים, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים באותו הבית. מלאכת בית לבעלי הדירה בתנאי שלא גורמת רעש, ריח רע או לכלוך.
שטח מגרש מינימלי	:	1,500 – 2,000 מ"ר
מס' קומות	:	4 קומות + ק' עמודים + ק' גג
שטחי בניה	:	25%
קווי בניין	:	קדמי 5 מ', צדדי 5 מ', אחורי 5 מ', קו בניין לרחוב יאיר שטרן 4 מ'.

בנוסף, התכנית מרחיבה את רחוב יחזקאל ורחוב יאיר שטרן לרוחב של 20 מ'.

7.1.4. <u>תממ/139:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2726 מיום 09/07/1981.

התכנית משנה את הוראות הבניה במגרש המיועד לאזור מגורים רב קומות א' כך שהבניה בו תכלול 8 קומות על עמודים (אינו מהווה חלק מהנכס הנדון).

כמו כן, התכנית מבטלת חלק מהחניה המתוכננת ומגדילה את שטח המגרש המיועד לבניין ציבורי.

7.1.5. <u>תמם/179:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2876 מיום 23/12/1982.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, מתן אפשרות להרחבת בתים בני ארבע קומות והפיכת אזור מגורים ד' לאזור מגורים מיוחד.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים ד' מיוחד, בו תותר הגדלת שטח הדירות בהתאם לתנאים המפורטים בתכנית ובין היתר:

(1) קו בניין אחורי – 1 מ' מגבול השטח הציבורי הפתוח.

(2) המרחק הקיים בין המבנים יישמר לגבי התוספות.

(3) קו בניין צדדי בהתאם למצב הקיים.

(4) התוספות ייבנו בהתאם לתכנית אחידה שתבטיח אופי אחיד לשכונות ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

(5) עם בניית התוספות ישופצו כל חזיתות המבנים כדי להבטיח אופי אחיד, תוך כדי הבטחת מסתורי כביסה, אנטנות מרכזיות לטלוויזיות וכו'.

(6) בחלקות 95 ו-102 תהיה רשאית הועדה המקומית להתיר בניה לאורך בחזית הקדמית.

(7) בשטח לבניין ציבורי תותר הרחבת גן ילדים קיים.

7.1.6. <u>תמם/מק/12:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4536 מיום 26/06/1997.

התכנית קובעת הוראות לתוספות והרחבות בניה כדלקמן:

(1) בבתים משותפים הכלולים בתחום התכנית תותר בניית תוספת ללא קומת קרקע או קומה עליונה.

(2) היתר הבניה יחייב הרחבה באגף שלם לכל גובה הבניין בשלב אחד. בהסכמת הדיירים תהיה רשאית הועדה המקומית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה או קומת הקרקע.

(3) חומרי הגימור לחזית ולקירות החיצוניים יהיו עפ"י דרישת מהנדס העיר.

(4) ההיתר יוצא רק לאחר קבלת הסכמת כל הדיירים באותו אגף.

(5) פתרון אדריכלי במקרה של הרחבה ללא קומה עליונה יחייב במרפסת גג באישור מהנדס העיר.

(6) פתרון אדריכלי במקרה של הרחבה ללא קומת הקרקע יחייב פיתוח השטח שבתחום קומת העמודים.

(7) במקרה של הרחבה ללא קומת הקרקע או קומת הגג יחוייבו מבקשי ההיתר בשיפוץ החזיתות גם של קומת הגג וקומת הקרקע שלא הורחבו.

(8) היה ותידרש בניית מרחבים מוגנים רשאית הועדה המקומית לאשר שינויים בבנוי ובקווי הבניין בתכניות המאושרות בהליך של פרסום הקלה.

(9) אין בתכנית זו תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בתכניות החלות במקום.

7.1.7. <u>תממ/מק/14:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4557 מיום 13/08/1997.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לבניית פרגולות.

במרפסות שאינן מקורות ועל גבי גגות תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר או 1/3 משטח המרפסות או הגג, לפי הגדול יותר.

בדירות גן תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 15 מ"ר או עד 1/5 משטח החצר הצמודה, לפי הגדול יותר ובלבד ששטח הפרגולה לא יעלה על 50 מ"ר.

7.1.8. <u>תמ"א 38 על תיקוניה (תכנית זו על תיקוניה מתירה זכויות מותנות כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):</u>

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18/05/2005.

תמ"א 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.

תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10/03/2010.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11/06/2012.

תמ"א 3/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:

   א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.

   ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.1.9. קא/413:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6369 מיום 12/01/2012.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 תוך התאמתם לצרכים התכנוניים של קרית אונו בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

הוראות התכנית להלן יחולו על בניינים בבניה רוויה בתחום העיר קרית אונו אשר הוצא היתר לבנייתם קודם לתאריך 01/01/1980.

להלן עיקרי ההוראות בתכנית:

כללי:

(1) זכויות של תכניות לבניה על גגות בתים בקרית אונו, כלולות בתכנית זו ולא יהיה ניתן להוסיפן מעבר לניתן בתכנית זו.

(2) זכויות הבניה עפ"י תכנית זו כוללות את הזכויות עפ"י תמ"א 38.

(3) זכויות הבניה עפ"י תכנית זו אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.

(4) הזכויות המוקנות בתכנית הן זכויות מקסימליות והן מותנות בתנאים.

(5) במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, בהתאם לתיקון מס' 2 לתמ"א 38 זכויות הבניה יהיו כדלקמן:
מס' יח"ד – עפ"י הקיים + יח"ד שניתן יהיה לנצל מתוקף תכנית זו.
זכויות בניה – שטח עיקרי ליח"ד ממוצעת יהיה 110 מ"ר, ובנוסף יותרו שטחי שירות מעל הקרקע 40 מ"ר ליח"ד שישמשו לממ"ד ושטחי שירות משותפים. כמו כן יותרו שטחי שירות מתחת לפני הקרקע עד 3 קומות עבור מרתף חניה ומחסנים דירתיים. שטח מחסן דירתי תת קרקעי לא יעלה על 8 מ"ר.

(6) במקרה שהתכנית התקפה מתירה הרחבות בשיעור נמוך על המותר בתכנית זו, יחולו לעניין ההרחבות רק הזכויות בגין תכנית זו.

הרחבות:

(1) תותר הרחבת דירות קיימות בהיקף של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) וכן תוספת של עד 12 מ"ר לגזוזטרה, עפ"י התקנות, לדירה.

(2) התוספות יבוצעו בהינף אחד בכל הבניין בשלמות.

(3) ככל שתכניות מתאר מקומיות או תכניות מפורטות שאושרו קודם לאישורה של תכנית זו התירו דירות קיימות בשיעור העולה על המותר בתכנית זו, יקבעו התכניות המפורטות לעניין זה.

סגירת קומת עמודים מפולשת:

(1) בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת לשימושי מגורים, שטחי רווחה לדיירי הבניין, מועדון דיירים, מחסנים, גני ילדים פרטיים, סטודיו ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

(2) השימושים לגני ילדים, סטודיו ומשרדים בקומת העמודים יהיו באישור הועדה המקומית ויאושרו לאחר פרסות ושמיעת התנגדויות לפי סעיף 149 לחוק.

(3) במקרה של סגירת קומת העמודים המפולשת יושארו שטחים לצרכי לובי כניסה.

(4) התשתיות הקיימות בל הבניין המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומה המפולשת יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר כתנאי להיתר.

(5) שטח דירה בקומת העמודים לא יפחת מ-50 מ״ר, כולל כל שטחי השירות המהווים חלק מהדירה.

(6) ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת העמודים לשטחי הדירה שמעל.

גובה ותוספת קומות:

(1) לבניין קיים תותר תוספת של 2 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 60% מקומה טיפוסית, זאת בתנאי שלא תחרוג מהגובה המירבי המותר כמפורט בהוראות תמ״א/4/2.

(2) בנייה על גג בניין משותף תחויב בהעתקה/שילוב התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין.

מספר הדירות:

מספר הדירות בקומה חדשה לא יעלה על מספר הדירות הקיים בקומה הטיפוסית.

קווי בניין להרחבות:

(1) ההרחבות ייבנו במסגרת קווי הבניין של התכנית המאושרת.

(2) במידה וקווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין עפ״י החלטת הועדה המקומית בהתאם לתנאי השטח ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ׳ לצד ולחזית, ו-3 מ׳ לאחור.

(3) קווי הבניין המפורטים לעיל אינם מהווים זכות מוקנית ויבחנו לגופו של עניין בהתאם לתנאי הסביבה.

(4) קו בניין לרח׳ לוי אשכול יהיה 5 מ׳ משפת הדרך עבור מבנים חדשים ו-4 מ׳ עבור מבנים קיימים.

חניה:

(1) כל דירה הנוספת מתוקף תכנית זו יינתן פתרון חניה של לפחות חניה אחת בתחום המגרש, בנוסף לחניות הקיימות.

(2) במידה והתנאים במגרש אינם מאפשרים תוספת מקומות חניה כאמור לעיל תהיה רשאית הועדה המקומית לסרב ליתן היתר או להנות מתן היתרי בניה בהסדרתם של מקומות חניה בחניון במרחק הקבוע בחוק (כופר חניה).

(3) ניתן יהיה להוסיף מרתף חניה בתכסית מירבית של 80% משטח המגרש ובתנאי שינתן פתרון לניקוז המגרש ולתשתיות תת קרקעיות באישור הועדה המקומית. מרתף החניה אפשר שיהיה משותף לכמה מגרשים.

(4) לא יותר שימוש במכפילי חניה.

7.1.10. <u>508-0265942:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 7021 מיום 16/04/2015.

התכנית מעדכנת את תכנית הפרגולות הכלל עירונית תממ/מק/14 באופן שיותרו בתנאים בנית פרגולות (מצללות) על גבי מרפסות גג המהוות תקרה של הדירה שמתחתן.

תותר בניית פרגולות גם על גבי מרפסות גג המהוות תקרה של הדירה שמתחתן ובלבד שאין ולו קיים או יבנה בעתיד כל קירוי מעליהן.

תותר בניית פרגולה אחת בלבד לכל יח"ד. הפרגולה תהיה צמודה לקירות הדירה ולפתח היציאה למרפסת הבלתי מקורה.

לא תותר בניית קירות לפרגולה.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>קא/360:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 7256 מיום 02/05/2016.

מטרת התכנית הינה קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה לבניית בניינים חדשים והוראות לבניה חדשה במתחם בר יהודה בעיר.

המתחם יכלול סה"כ 681 יחידות דיור, מתוכן 617 יח"ד חדשות ב-8 מבני מגורים ובניין קיים ובו 64 יח"ד, שטחי מסחר ומבני ציבור לאורך רח' לוי אשכול וכן שטח למבני ציבור בהמשך לפארק בשטח ציבורי פתוח.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית:</u>

(1) הגדלת מס' יח"ד במתחם מ-216 יח"ד קיימות בבניה רוויה ל-681 יח"ד (מתוכן 64 יח"ד ללא שינוי במגרש 600) בשטח עיקרי ממוצע של כ-105 מ"ר ליח"ד ע"י פינוי והריסת הבניינים הקיימים במתחם, למעט המבנה במגרש 600, והקמת 8 מבני מגורים בגובה שבין 16-13 קומות מעל 6-3 קומות מרתף ביעוד מגורים ד'.
סה"כ שטחים עיקריים למגורים מעל הקרקע 70,212 מ"ר, בתוספת שטח למרפסות 8,076 מ"ר סה"כ 78,288 מ"ר.
20% מסך יחידות הדיור החדשות יהיו יחידות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.

(2) שיפוץ מבנה מגורים קיים בן 64 יח"ד ללא תוספת זכויות בניה, פרט לתוספת מרפסות וחניה.

(3) ביטול חניה ציבורית חיצונית קיימת והפיכתה לתת-קרקעית.

(4) איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

(5) קביעת שטחי מסחר לאורך רח' לוי אשכול.

(6) קביעת שטחים למבני ציבור.

(7) קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, ופיתוח במתחם.

(8) קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

<u>מגורים ד':</u>

(1) מגורים כולל שטחי שירות ושטחים נוספים הדרושים לתפעול הבניין והדירות כולל קומה טכנית. במידה ותהיינה דירות גן יש לשמור על שטח מגונן משותף בהיקף של לפחות 40% משטח המגרש.

(2) 20% מסך יחה"ד החדשות יהיו יח"ד קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.

(3) מחסנים – תותר בניית מחסן בשטח ממוצע של עד 7 מ"ר ליח"ד, בשטח המרתף או בשטח קומת הקרקע. לא תותר בניית מחסנים בקומות המגורים.

(4) חניה וחניונים, על הקרקע ובקומות המרתף.

(5) קומה טכנית.

(6) תותר מבואה משותפת בשטח שלא יפחת מ-40 מ"ר.

(7) בתאי שטח 1000, 1006, 1007 חזית המבנה תשמש למסחר לכיוון רחוב לוי אשכול, כגון חנויות, מסעדות, בתי קפה, בנקים וכד'. לא יותר מסחר המהווה מטרד לבניין או לסביבה.

(8) בתא שטח 600 ישופץ המבנה, כמפורט בהרחבה בהוראות התכנית.

(9) גובה המבנים החדשים יהיה עד 16 קומות + קומה טכנית.

<u>מסחר:</u>

(1) מסחר כדוגמת חנויות, בתי קפה ומסעדות.

(2) לא יותר מסחר המהווה מטרד לסביבה.

(3) החניה למסחר תינתן בתחום החניון הכולל מתחת לתאי שטח 405, 1008 ו-1010 או בתחום החניון בתאי שטח 1000 ו-415. מיקומן הסופי של החניות יקבע במסמך העיצוב האדריכלי הנופי המהווה תנאי להיתר בניה.

(4) המרתפים בשטחי המסחר ישמשו לחניה ומעבר כלי רכב כחלק מחניה ציבורית תת-קרקעית המתוכננת בצמוד לשד' הצל.

(5) תתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית שתנוהל כחלק מהחניון הציבורי הכללי וככל הנדרש תינתן זיקת הנאה לציבור לשטחים אלה.

<u>להלן טבלת זכויות הבניה בהתאם לסעיף 5 בתקנון התכנית:</u>

יעוד	תא שטח	שטח במ"ר	שטחי בניה				תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת[2]	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות[3]				
מגורים ד'	1000	1,378	[4]10,062	3,521	---	5,512	85%	83	16	4
	1001	1,432	9,509	3,521	---	6,309	85%	83	16	4
	1002	1,505	9,509	3,521	---	5,096	85%	83	16	3
	1003	1,531	9,509	3,521	---	5,174	85%	83	16	3
	1004	1,519	9,080	3,276	---	5,096	85%	77	15	3
	1005	1,436	8,375	3,030	---	6,241	85%	71	14	4
	1006	1,471	[5]7,988	2,825	---	4,868	85%	65	13	3
	1007	1,513	[6]8,852	3,112	---	5,071	85%	72	14	3
	600	3,202	[7]6,099	---	---	1,400	---	64	---	2
מסחר	1008	138	204	96	---	276	100%	---	3	2
	1010	160	216	100	---	320	100%	---	3	2

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

(1) בתא שטח 600 – מגורים ד' – זכויות בניה, מס' יח"ד, גובה ומס' קומות לפי הקיים, בתוספת שטח יעודי למרפסות וקומות חניה תת קרקעית. ניתן יהיה לנייד את שטח השירות התת קרקעי לחניות, כולו או חלקו, לתאי שטח 1006-1007 ובלבד ששטחים אלה יהיו לצרכי חניה בלבד.

(2) בתאי שטח 1000-1007 מתוך השטח העיקרי מיועדים 7.404 מ"ר עבור גזוזטראות, ובתא שטח 600, מתוך השטח העיקרי מיועדים 672 מ"ר עבור גזוזטראות. שטחים אלו אינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים.

(3) תכסית מותרת מתחת לכניסה הקובעת – עד 100%.

<u>קווי בניין:</u>

(1) במגרשי המגורים והמסחר נקבעו קווי בניין 0 מ' לאחור ולצדדים.

(2) במגרשים 1001-1005 קו בניין קדמי הינו 5 מ'.

(3) במגרשים 1000, 1006, 1007, 1008, 1010 קו בניין קדמי הינו 0 מ'.

---

[2] מס' הקומות במגרשי המגורים לא כולל קומה טכנית.

[3] שטחי השירות במרתפים כוללים 7 מ"ר מחסן ליח"ד אשר ניתן לנייד לקומת הקרקע. במגרש 600 ניתן יהיה לנייד את שטח השירות התת קרקעי למגרשים 1006 ו-1007, ובלבד ששטחים אלה ישמשו לצורך חניה בלבד.

[4] מתוכם 227 מ"ר למסחר.

[5] מתוכם 221 מ"ר למסחר.

[6] מתוכם 247 מ"ר למסחר.

[7] מבנה לשיפוץ – זכויות עפ"י תכנית מאושרת תממ/179 ועפ"י הקיים באתר, בתוספת 672 מ"ר למרפסות בלבד.

<u>חניה:</u>

(1) החניה למגורים ולמסחר תהיה עפ"י התקן התקף הארצי ובנוסף יוקצו 150 מקומות חניה לרווחת הציבור, ו-20% חניות לאורחים, אשר לא תהיינה חניות מוצמדות.

(2) תקן חניה לאופניים ולרכב דו-גלגלי יהיה עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיוני 2012.

(3) חניה ציבורית תת קרקעית בתא שטח 405 בחזית, וכן בתחומי תאי שטח 1008, 1010 ותחת שדרת הצל, לפי הוראות שדרת הצל.

<u>תנאים למתן היתרי בניה:</u>

(1) עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות לגבי: העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי בניין וחומרי גלם. כמו כן נדרש מתן פתרון לחדרי האשפה, התייחסות לסימון שבילי אופניים שבילים להולכי רגל, והתייחסות לממשק בין המבנה לשיפוץ והמבנים הכוללים חזית מסחרית לבין רח' לוי אשכול.

(2) הגשת מסמך פיתוח סביבתי לכל שטח התכנית.

(3) סילוק מוסדר של פסולת בניה בהתאם לתקנות התו"ב.

(4) הגשת תכנית ומפרטים לשימור עצים לפקיד היערות.

(5) בדיקת הצורך בבניה אקוסטית.

(6) אישור מהנדס/אדריכל רשום לגבי קיומו או אי-קיומו של אזבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה.

(7) תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית הסדרי תנועה מפורטת.

(8) הכנת נספח תשתיות.

<u>שלבי ביצוע:</u>

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה לתאי שטח 1006, 1007, 1008	(א) פינוי והריסת הבניינים הבנויים על חלקות 101 ו-102.
		(ב) היתר בניה לתא שטח 1008 יוצא יחד עם היתר בניה לתאי שטח 1006 ו-1007.
		(ג) הסדרת מתקנים הנמצאים בשטחים הציבוריים לאורך רח' לוי אשכול (מרכזיית רמזור, שילוט אלקטרוני, פתרון אשפה לבניין בתא שטח 600).
2	היתר אכלוס לתאי שטח 1006, 1007, 1008	(א) פינוי מגרש 500 והסדרת השטח.
		(ב) בניית מבנה ציבור במגרש 1009.
		(ג) ביצוע בפועל של תא שטח 210, עפ"י נספח התנועה.
		(ד) ביצוע החניה בתא שטח 405.
		(ה) ביצוע החניה בתא שטח 1008 לשימוש המסחר.
		(ו) הסדרת הפיתוח לאורך רח' לוי אשכול עד לקצהו של תא שטח 405 מצפון.
3	היתר בניה לתא שטח 1000	(א) פינוי והריסת הבניין על חלקה 95.
		(ב) היתר בניה לתא שטח 1010 יצא יחד עם היתר בניה לתא שטח 1000.
4	היתר אכלוס לתא שטח 1000	(א) השלמת שיפוץ המבנה הקיים בתא שטח 600.
		(ב) השלמת פיתוח של רח' לוי אשכול לכל אורכו.
5	היתרי בניה לתאי שטח לאורך רח' בר יהודה, כולם או חלקם (תאי שטח 1001-1005)	תנאי למתן היתר בניה לכל בניין/בניינים חדש/ים יהיה הריסת הבניין/בניינים קיים/קיימים.
6	היתרי אכלוס לתאי שטח לאורך רח' בר יהודה, כולם או חלקם (תאי שטח 1001-1005)	(א) פיתוח השצ"פ באופן חלקי עפ"י התקדמות הבניה ועפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
		(ב) פיתוח הרחובות הגובלים והסדרת הגישות, עפ"י תכנית הפיתוח.
7	הערות	השצ"פים יפותחו ע"י העירייה בהתאם להתקדמות הבניה, לפי שיקול דעת מהנדס העיר.
		הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את שלבי הביצוע באופן שיבטיח את ביצוע המטלות הציבוריות.

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

7.3.1. <u>היתר בניה מס' 3775 מיום 11/06/2018:</u>

היתר במגרש 1000 לפינוי בינוי במתחם בר יהודה, הכולל הריסת מבנה מגורים + חפירה ודיפון.

7.3.2. <u>בקשה להיתר מס' 20180062/1 – מגרשים 1000 ו-1010:</u>

בקשה להקמת בניין מגורים על מגרש 1000 הכולל קומת מסחר לרחוב לוי אשכול גם בתחומי מגרש 1010. 4 קומות מרתפי חניה גם בתחומי מגרש 415, מחסנים, 15 קומות מגורים מעל הקרקע וגג טכני. סה"כ 94 יח"ד. הבקשה כוללת את ההקלות שלהלן:

(1) הוספת 11 יח"ד, סה"כ בבניין 94 יח"ד במקום 83 יח"ד.

(2) מיקום חלק מהמחסנים בקומה ראשונה במקום בקומת כניסה ובמרתף.

<u>להלן שטחי הבניה עפ"י הבקשה להיתר:</u>

קומה	עיקרי					
	מגורים	מסחר	מרפסות	אחסנה	ממ"ד	סה"כ
-4						
-3						
-2						
-1						
קרקע	56.83	343.85		117.36		518.04
1	236.62		37.27	26.41	0.57	300.87
2	535.33		69.07		2.4	606.8
3	536.2		70.67		2.4	609.27
4	536.2		70.67		2.4	609.27
5	594.39		66.82		0.85	662.06
6	594.39		66.82		0.85	662.06
7	594.39		66.82		0.85	662.06
8	594.39		66.82		0.85	662.06
9	594.39		66.82		0.85	662.06
10	605.45		67.42		0.85	673.72
11	605.45		67.42		0.85	673.72
12	605.45		67.42		0.85	673.72
13	605.59		93.25		0.85	699.69
14	605.59		93.25		0.85	699.69
15	454.69		57.8		0.89	513.38
טכני						
סה"כ	8,355.35	343.85	1,028.34	143.77	17.16	9,888.47

קומה	שירות								
	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק / ממ"מ / מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	ק.ע.מ	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה	אחסנה	סה"כ
-4				149.23		135.85	1527.72	57.51	1,870.31
-3				126.98			1600.49	53.61	1781.08
-2				126.98			1591.06	53.61	1771.65
-1				126.98		142.14	1521.60	53.61	1844.33
קרקע			12.99	393.49	7.9	127.47			541.85
1	36	18.95		144.75				5.92	205.62
2	81	43.7		135.64					260.34
3	81	43.18		135.64					259.82
4	81	43.18		135.64					259.82
5	54	28		102.76					184.76
6	54	28		102.76					184.76
7	54	28		102.76					184.76
8	54	28		102.76					184.76
9	54	28		102.76					184.76
10	54	28.14		99.87					182.01
11	54	28.14		99.87					182.01
12	54	28.14		99.87					182.01
13	54	28.17		99.47					181.64
14	54	28.17		99.47					181.64
15	27	12.56		88.56					128.12
טכני				48.63		58.97			107.6
סה"כ	846	442.33	12.99	2,624.87	7.9	464.43	6,240.87	224.26	10,863.65

קומה	סה"כ שטח בניה	אחר			
		שטח מרוצף	מצללה	הורדה	סה"כ
-4	1870.31			117.11	117.11
-3	1781.08			206.13	206.13
-2	1771.65			217.97	217.97
-1	1844.33			190.7	190.7
קרקע	1059.89			239.7	239.7
1	506.49			813.38	813.38
2	867.14	205.14		47.63	252.77
3	869.09			60.03	60.03
4	869.09			60.03	60.03
5	846.82			56.55	56.55
6	846.82			56.55	56.55
7	846.82			56.55	56.55
8	846.82			56.55	56.55
9	846.82			56.55	56.55
10	855.73			56.05	56.05
11	855.73			56.05	56.05
12	855.73			56.05	56.05
13	881.33			49.49	49.49
14	881.33			49.49	49.49
15	641.5	250.47		63.87	314.34
טכני	107.6		164.25	27.37	191.62
סה"כ	20,752.12	455.61	164.25	2,593.8	3,213.66

ביום 13/09/2019 הוחלט ע"י ועדת המשנה לאשר את הבקשה בתנאים.

7.3.3. <u>בקשה להיתר מס' 20170084 – מגרש 1006:</u>

בקשה להקמת בניין מגורים כולל קומת מסחר לרחוב לוי אשכול, 3 קומות מרתפי חניה ומחסנים המשותפים למגרשים 1006 ו-1007, 12 קומות מעל הקרקע וגג טכני, סה"כ 72 יח"ד.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

(1) תוספת 7 יח"ד, סה"כ בבניין 72 יח"ד במקום 65 יח"ד.

(2) מיקום חלק מהמחסנים בקומה ראשונה ושנייה במקום בקומת כניסה ומרתף.

(3) לא תותר הצמדת חניות מתחת לשטחים הציבוריים.

ביום 10/05/2017 הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים.

ביום 17/07/2018 נתקבל היתר הבניה.

להלן שטחי הבניה עפ"י ההיתר:

קומה	עיקרי					
	מגורים	מבנה ציבור	ממ"ד	מסחר	מרפסות	סה"כ
-3						
-2						
-1						
ק"ק-תת"ק						
ק"ק- לובי						
גלריה	62.88	142.84		220.93		426.65
1	371.93	146.26	6.05		29.56	553.8
2	544.92	104.09	8.59		47.22	704.82
3	593.21		4.53		71.54	669.28
4	593.21		4.53		71.54	669.28
5	593.21		4.53		71.54	669.28
6	593.21		4.53		71.54	669.28
7	614.3		4.53		71.54	690.37
8	614.3		4.53		71.54	690.37
9	614.3		4.53		71.54	690.37
10	616.43		4.53		96.64	717.6
11	616.43		4.53		96.64	717.6
12	455.49		2.73		53.7	511.92
טכני						
סה"כ	6,883.82	393.19	58.14	220.93	824.54	8,380.62

קומה	שירות											
	חניה	ממ"מ מבנה ציבור	חדרי מדרגות מבנה ציבור	אחסנה	אחסנה מבנה ציבור	מעברים	מבואות וחדרי מדרגות	מבואת כניסה	מתקנים ומערכות טכניות	ממ"ד	ק.ע.מ	סה"כ
-3	1989.66			103.21			216.83		245.39			2555.09
-2	3023.04			233.3			217.69		3.98			3478.01
-1	2894.38			230.03			226.15		126.02			3476.58
ק"ק-תת"ק	1335.07			110.43			160.27		251.73		217.83	2075.33
ק"ק-לובי								144.87				144.87
גלריה		18.05	8.67	105.59	19.82	140.46	125.61		34.7			452.9
1		18.05	8.67		16.49		114.52		16.84	71.59		246.16
2							132.21		7.11	108.5		247.82
3							97.87		5.68	74.23		177.78
4							97.87		5.68	74.23		177.78
5							97.87		5.68	74.23		177.78
6							97.87		5.68	74.23		177.78
7							97.32		5.68	74.23		177.23
8							97.32		5.68	74.23		177.23
9							97.32		5.68	74.23		177.23
10							97.89		1.7	74.08		173.67
11							97.89		1.7	74.08		173.67
12							87.32		1.62	36.99		125.93
טכני							46.81		50.57			97.38
סה"כ	9,242.15	36.1	17.34	782.56	36.31	140.46	2,206.63	144.87	781.12	884.85	217.83	14,490.22

קומה	סה"כ שטח בניה	מרפסות גג	מצללה	הורדה	פרגולות
-3	2,555.09				
-2	3,478.01				
-1	3,476.58				
ק"ק- תת"ק	2,075.33				
ק"ק- לובי	144.87				
גלריה	879.55		4		
1	799.96	28.28	3.95		
2	952.64	225.41	11.55	77.26	
3	847.06				
4	847.06				
5	847.06				
6	847.06				
7	867.6				
8	867.6				
9	867.6				
10	891.27				
11	891.27				
12	637.85	230.1			175.4
טכני	97.38				
סה"כ	22,870.84	483.79	19.5	77.26	175.4

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

8.1.1. כללי:

לטענת שמאי המשיבה, את ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי ניתן לבחון הן מנקודת המבט של היזם והן מנקודת מבטם של הדיירים, כאשר הדרך הראויה לגישת שמאי המשיבה הינה בחינת עליית השווי במקרקעין לא רק מנקודת מבטו של היזם, אלא גם מנקודת מבטם של בעלי הזכויות. כתימוכין הפנה לשומות מכריעות.

8.1.2. מצב קודם:

במצב הקודם הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי הדירות הקיימות כבנויות בהתחשב במצבן הפיזי, כאשר השווי למ״ר בנוי משקף לשיטתו את פוטנציאל תוספת הזכויות הן מכוח תמ״א 38 והן מכוח הליכי התכנון של התכנית המשביחה. לפיכך, ובהתאם לעקרונות שנקבעו בסיכום דיון של השמאי הממשלתי מיום 08/07/2018, הופחת שווי הפוטנציאל מהמצב הקודם.

לצורך חישוב שווי הדירות כבנויות במצב הקודם, התבסס שמאי המשיבה על נתוני השווי שלהלן:

תאריך	גו״ח	חדרים	קומה	שנת בניה	שטח	מחיר מכירה	מחיר מכירה למ״ר
17/06/2016	6490/236	3	3/4	1961	77	₪ 1,445,000	₪ 18,766
04/02/2016	6490/256	3	1/4	1967	80	₪ 1,379,998	₪ 17,250
14/06/2016	6490/306	3	3/3	1970	65	₪ 1,200,000	₪ 18,462
02/05/2016	6490/252	4	3/4	1964	84	₪ 1,500,000	₪ 17,857
07/06/2016	6496/980	2	3/1	1970	53	₪ 999,999	₪ 18,868
18/08/2016	6496/368	2	2/4	1970	61	₪ 1,000,000	₪ 16,393
07/08/2016	6490/51	4	43/6	1960	97	₪ 1,655,000	₪ 17,062

בהתחשב במיקום הנכס הנדון, המועד הקובע ובנטרול פוטנציאל הנובע מהליכי התכנון ומתמ״א 38, נקבע בשומת המשיבה כי השווי הראוי במצב הקודם הינו 16,000 ₪/מ״ר בנוי.

8.1.3. מצב חדש:

במצב החדש הובא בחשבון שווי הזכויות העיקריות למגורים ולמסחר. לעניין זה נטען כי פטור מהיטל השבחה בתכנית פינוי בינוי, ככל ויחול, אינו רלוונטי לשטחי המסחר. בנוסף, הובאה בחשבון תוספת בגין זיכוי אגרות מהמבנים הקיימים, וכן הפחתה של 30% בשווי המגורים בגין גודל, דחיה ומורכבות הפרויקט. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 20% בשווי המסחר בגין דחיה ומורכבות.

שווי המצב החדש הוערך לפי 7,500 ₪/מ״ר מבונה עיקרי למגורים ושווי של 17,000 ₪/מ״ר מבונה עיקרי למסחר, וזאת בהתבסס בין היתר על נתוני השווי שלהלן:

שווי מ״ר מבונה למגורים – שומות מכריעות:

שמאי	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
גיל הרצברג	6490/640	נהר הירדן	10/05/2017	₪ 8,800
דוד טיגרמן	6496/281+283	ישעיהו 7-5	01/03/2017	₪ 6,100
נורית ג׳רבי	6491/89-91	לוי אשכול	23/02/2016	₪ 6,700
גבע בלטר	6491/76	שאול המלך 5-3	04/08/2015	₪ 6,300
גיל הרצברג	6178/283		22/06/2015	₪ 6,000
דורית פריאל	6370/36	הדובדבן 8	26/03/2015	₪ 6,600
משה נדם	6370/106	יצחק רבין 6	24/11/2014	₪ 6,850
שאול אשרת	6370/35	הדובדבן 10	24/03/2013	₪ 6,500

בהתחשב במאפייני הנכס הנדון ובהתאמה למועד הקובע ולמיקום, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 7,500 ₪/מ״ר מבונה עיקרי למגורים.

נתוני שווי בנוי למסחר:

(1) בשומת IFRS שנערכה ע״י השמאי ארז כהן למתחם הנדון, נקבע למועד קובע 31/03/2018 שווי של 32,800 ₪/מ״ר בנוי עיקרי למסחר.

(2) ביום 26/04/2018 נמכר בגו״ח 6490/238, המצוי ברח׳ שלמה המלך 6, שטח מסחר בק״ק של 73.1 מ״ר + 4.25 מ״ר מחסנים במרתף + שטח הגג של הבניין, והכל בתמורה של 5,000,000 ₪.
תמורה זו משקפת שווי של כ-29,000 ₪/מ״ר בנוי למסחר.

(3) ביום 28/06/2017 נמכר בגו״ח 6490/238, המצוי ברח׳ שלמה המלך 6, שטח מסחר בק״ק של 112.3 מ״ר + 90.9 מ״ר מחסנים בק״ק, תמורת 6,650,000 ₪.
תמורה זו משקפת שווי של כ-36,000 ₪/מ״ר בנוי למסחר.

(4) ביום 27/06/2016 נמכר בגו״ח 6491/145, המצוי ברח׳ שלמה המלך 37, שטח מסחר של 165 מ״ר בקומה הראשונה, תמורת 9,002,128 ₪.
התמורה משקפת שווי של כ-54,500 ₪/מ״ר בנוי למסחר.
ביום 31/12/2014 נמכר בגו״ח 6496/76, המצוי ברח׳ הכלנית 17, שטח מסחר של 32 מ״ר בקומה הראשונה, תמורת 1,230,000 ₪.
התמורה משקפת שווי של כ-38,500 ₪/מ״ר בנוי למסחר.

לאחר נטרול עסקאות קיצון והתאמה לנכס הנדון, נקבע ע״י שמאי המשיבה שווי של 30,000 ₪/מ״ר בנוי למסחר. בניכוי רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בניה של 7,500 ₪/מ״ר, מתקבל על ידו שווי של 17,500 ₪/מ״ר מבונה למסחר.

נתוני דמ״ש לשטחי מסחר:

(1) בשומת IFRS שנערכה לנכס הנדון ע״י השמאי ארז כהן, נקבע למועד קובע 31/08/2018 דמ״ש ראויים של 205 ₪/מ״ר מסחר.

(2) בשומת יעקב פז בגו"ח 7184/86 צוין כי במרכז מסחרי חד קומתי בשכונת "פסגות אונו" מושכרים שטחים קטנים למסחר לפי 250-275 ₪/מ"ר מעטפת. כ"כ, שטחים מסחריים גדולים מושכרים לפי 220 ₪/מ"ר מסחר.

(3) בשומת בועז קוט לנכס בגו"ח 4690/322, קניון קרית אונו, נקבע למועד קובע 06/10/2015 דמ"ש ראויים של 200 ₪/מ"ר מסחר בק"ק.

(4) בשומת רק וירניק למרכז מסחרי ברח' ירמיהו 25 צוין כי נכון לשנת 2013 דמ"ש ממוצע למסחר הינו 210 ₪/מ"ר.

(5) בשומת IFRS שנערכה למרכז מסחרי "מצלוואי" ע"י השמאי שאול לב, נקבע למועד קובע 31/12/2012 דמ"ש של 200 ₪/מ"ר מסחרי.

נתונים אלו משקפים לגישת שמאי המשיבה דמ"ש בגבולות של 200 ₪/מ"ר מסחרי, ובהתחשב בשיעור היוון של 7.6% מתקבל שווי של 31,500 ₪/מ"ר בנוי. בחילוץ לפי 20% יזמות ועלות בניה של 7,500 ₪/מ"ר מתקבל על ידו שווי של 18,800 ₪/מ"ר מבונה מסחר.

<u>שווי מ"ר מבונה למסחר – שומות מכריעות, השגות וחוו"ד:</u>

(1) בשומת IFRS שנערכה לנכס הנדון ע"י השמאי ארז כהן, נקבע למועד קובע 31/08/2018 שווי של 16,900 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למסחר.

(2) בשומת נורית ג'רבי בגו"ח 6370/31 נקבע למועד קובע 12/05/2017 שווי של 10,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למסחר.

(3) בהכרעה להשגה ראשונה שנערכה לנכס בגו"ח 6496/7-102 נקבע למועד קובע 01/04/2017 שווי של 18,493 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

(4) בשומת יעקב פז בגו"ח 7184/86 נקבע למועד קובע 12/02/2016 שווי של 20,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

(5) בשומת גיל הרצברג לנכס בגו"ח 6178/172 נקבע למועד קובע 22/06/2015 שווי של 19,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 10%.

ערכים אלו משקפים בהתאמה לנכס הנדון שווי של 16,900 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

בהתחשב בכל האמור לעיל, נקבע בשומת המשיבה שווי של 17,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למסחר ושווי של 7,500 ₪/מ"ר מבונה למגורים.

8.1.4. <u>שיעור המימוש:</u>

לאור דרישת הועדה המקומית, שומת המשיבה נערכה עבור מימוש הזכויות למסחר בלבד. במגרשים 1000 ו-1010 מומשו 343.85 מ"ר (30.84%) ובמגרש 1006 מומשו 220.93 מ"ר (19.81%). משקף בסה"כ שיעור מימוש של 50.65%.

8.1.5. <u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:</u>

מצב חדש				
מס' מגרש	**שטח עיקרי למגורים**	**שטח עיקרי למסחר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
1000	8,839		₪ 7,500	₪ 66,292,500
		227	₪ 17,000	₪ 3,859,000
1001	8,513		₪ 7,500	₪ 63,847,500
1002	8,513		₪ 7,500	₪ 63,847,500
1003	8,513		₪ 7,500	₪ 63,847,500
1004	8,156		₪ 7,500	₪ 61,170,000
1005	7,523		₪ 7,500	₪ 56,422,500
1006	6,987		₪ 7,500	₪ 52,402,500
		221	₪ 17,000	₪ 3,757,000
1007	7,741		₪ 7,500	₪ 58,057,500
		247	₪ 17,000	₪ 4,199,000
1008		204	₪ 17,000	₪ 3,468,000
1010		216	₪ 17,000	₪ 3,672,000
שווי מצב חדש				₪ 504,842,500

מצב קודם		
שטח בנוי במ"ר	**שווי למ"ר בנוי**	**סה"כ**
15,771	₪ 16,000	₪ 252,336,000
שווי מצב קודם		₪ 252,336,000

השבחה לרכיב המגורים	
שווי מגורים (ללא מסחר)	₪ 485,887,500
בתוספת זיכוי אגרות בגין השטחים הבנויים	₪ 3,606,355
בניכוי הוצאות הריסה ופינוי בניינים קיימים	₪ 800,000 -
בניכוי מטלות ציבוריות ושיפוץ במגרש 600	₪ 24,000,000 -
מקדם דחיה, מורכבות וגודל	0.70
שווי מצב חדש למגורים (לא כולל מסחר)	₪ 325,285,698
השבחה לרכיב המגורים	₪ 72,949,698
השבחה לרכיב המסחר	
סה"כ שווי מסחר במתחם	₪ 18,955,000
מקדם דחיה ומורכבות הפרויקט	0.8
השבחה לרכיב המסחר במתחם	₪ 15,164,000
השבחה למימוש הנוכחי במגרשים 1000 ו-1010 (30.84%)	₪ 4,676,360
השבחה למימוש הנוכחי במגרש 1006 (19.81%)	₪ 3,004,648
סה"כ השבחה	**₪ 7,681,008**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

8.2.1. <u>כללי / טענה מקדמית:</u>

לטענת שמאי המבקשת, במתחמי פינוי-בינוי יש לבחון את ההשבחה מנקודת מבטם של בעלי הזכויות, ובמקרה הנדון בעלי הדירות, דהיינו שווי דירה ישנה במצב הקודם כנגד שווי דירה חדשה דחויה במצב החדש. כתימוכין הפנה להחלטת ועדת ערר תא/85224/14 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א. עוד ציין, כי עפ"י ההחלטה אין להביא בחשבון את הדירות העודפות שמקבל היזם וכל תמורה נוספות שלא מקבלים בעלי הזכויות.

לטענת שמאי המבקשת, במקרה הנדון בעלי הזכויות מקבלים דירות חדשות מורחבות וחניות, ואילו היזם מקבל יחידות דיור נוספות וכן שטחי מסחר. עבור היזם קיימת אדישות מבחינה כלכלית למסחר ששווה ערך למגורים.

לאור זאת, סבור שמאי המבקש כי מאחר ושטחי המסחר משויכים ליזם ולא לדיירים, הרי שאין לחייבם בהיטל השבחה בגין שטחי המסחר, אלא רק בגין התמורות שניתנו לדיירים.

מעבר לכך, נטען כי "מתחם בר יהודה" הוכרז כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי ביום 09/06/2016, וכי רכיב המגורים פטור בין כה וכה מהיטל השבחה.

לאור כל האמור לעיל, סבור שמאי המבקש כי המתחם הנדון פטור מהיטל השבחה ועל כן אין מקום לחייב את בעלי הזכויות בהיטל השבחה.

8.2.2. <u>טענה חלופית לעניין אופן חישוב ההשבחה:</u>

לטענת שמאי המבקש, שמאי המשיבה ערך את תחשיב ההשבחה בשומתו בניגוד להחלטת ועדת הערר בעניין אשדר. עפ"י ההחלטה בעניין אשדר יש להעריך את ההשבחה לפי שווי מצב חדש בניכוי שווי מצב קודם, כאשר המצב הקודם מהווה שווי דירות קיימות כבנויות והמצב החדש מהווה שווי בהתאם לזכויות בתב"ע בכפוף לדחיה, מטלות ציבוריות, עלויות הריסה וכיו"ב.

אלא שבפועל הפריד שמאי המשיבה , לטענת שמאי המבקש את רכיב שווי המסחר מהמצב החדש כך שנתקבל חיוב מלא ללא הפחתת השווי הקודם. באופן הזה גדלה ההשבחה באופן מלאכותי. לעניין זה הפנה להחלטת ביהמ"ש העליון רע"א 147/14 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ, ולפיה יש לשום את המקרקעין פעם אחת לפי המצב החדש ופעם שניה לפי המצב הקודם כאשר ההפרש ביניהם מהווה את ההשבחה. זכויות הבניה למסחר מהווה חלק בלתי נפרד מהמצב החדש ולכן אין לקבל את ההפרדה שביצע שמאי המשיבה בשומתו לרכיב זה.

זאת ועוד, האופן בו חישב שמאי המשיבה את ההשבחה לרכיב המסחר אינו מביא בחשבון כלל את הוצאות ומטלות היזם, המיוחסות עפ"י שומת המשיבה לרכיב המגורים בלבד ובמנותק משווי המסחר.

כאמור, שטחי המסחר מהווים חלק בלתי נפרד מהמצב החדש ואושרו במסגרת תכנית קא/360. ככל והועדה הייתה מעדיפה שלא יהיו במתחם שטחי מסחר, הרי שהייתה מאשרת יחידות דיור נוספות

במקום שטחי המסחר בכדי להפוך את הפרויקט לכדאי. מבחינת היזם כאמור קיימת אדישות לשטחי המסחר ששווים כשווי למגורים.

לטענת שמאי המבקשת, בחישוב נכון ועפ"י גישת שמאי המשיבה הייתה מתקבלת השבחה כדלקמן:

מצב חדש	
שווי מצב חדש (כולל מסחר)	504,842,500 ₪
בתוספת זיכוי אגרות בגין השטחים הבנויים	3,606,355 ₪
בניכוי הוצאות הריסה ופינוי בניינים קיימים	800,000 ₪ -
בניכוי מטלות ציבוריות ושיפוץ במגרש 600	24,000,000 ₪ -
שווי מצב חדש בניכוי הוצאות יזם	483,648,855 ₪
מקדם דחיה, מורכבות וגודל	0.70
שווי מצב חדש	338,554,199 ₪
מצב קודם	
שווי מצב קודם	252,336,000 ₪
השבחה	
השבחה בשלמות	86,218,199 ₪
חלק יחסי של זכויות המסחר	3.75%[8]
שיעור מימוש החייב בהיטל השבחה	50.92%[9]
השבחה בגין המימוש הנדון	**1,648,436** ₪

לעניין תחשיב ההשבחה הנ"ל צוין, כי קיימת מחלוקת בכל הנוגע לערכי השווי, המקדמים וההפחתות. התחשיב נועד להמחיש את הדרך הנכונה לחישוב ההשבחה בהתאמה לנתוני המשיבה. לשיטת המבקשת, דרישת המשיבה משקפת פער של כ-368% יותר מהמתקבל בתחשיב המתוקן.

לטענת שמאי המבקשת, על שמאי המשיבה לתקן את אופן חישוב ההשבחה בהתאם לנ"ל, שכן לשיטתו החישוב בשומת המשיבה שגוי מיסודו.

[8] 3.75% = 504,842,500 ₪ (שווי מצב חדש בשלמות) / 18,955,000 ₪ (שווי כל שטחי המסחר).

[9] 50.65% = 1,115 מ"ר (שטחי מסחר בתב"ע) / 564.78 מ"ר (שטחי מסחר מבוקשים).
יצוין כי על אף שמתקבל שיעור מימוש של 50.65%, בתחשיב ההשבחה צוין שיעור מימוש של 50.92%.

8.2.3. <u>התייחסות לדחיה, להפחתה לגודל ולעלויות ההריסה:</u>

<u>לעניין הדחיה</u> – לצורך קביעת מקדם הדחיה התבסס שמאי המבקש על השומות המכריעות שלהלן:

שמאי	תאריך	גו"ח	כתובת	מקדם
אלי כהן	24/12/2019	2190/12	הרב שאולי, אשדוד	0.7 - מקדם דחיה ומושע
דוד דדון	21/01/2021	6204/408-410	דרך אבא הלל, רמת גן	0.77 - מקדם דחיה 0.85 - מקדם מושע, אי ודאות וסיכון 0.645 - מקדם משוקלל
יעל הרון	09/07/2020	7145/149	ירושלים 3, בת ים	0.7 - מקדם דחיה וסיכון
בועז קוט	07/12/2020	6163/73	גבעתיים	0.627 - מקדם דחיה ומושע
אריה אריאל	16/07/2019	6162/160	ההסתדרות, גבעתיים	0.665 - מקדם דחיה

בהתחשב בעובדה כי במתחם הנדון מהווה מתחם פינוי-בינוי הכולל 216 יח"ד ובעלי זכויות שונים ב-8 בניינים שונים, וכן עוד 64 יח"ד בבניין קיים המהווים חלק מהפרויקט, הרי קיים רכיב מושע משמעותי במתחם, ועל כן הובא בחשבון מקדם דחיה, סיכון ומושע של 0.59, המשקף מקדם דחיה של 0.70 ומקדם מושע של 0.85.

<u>לעניין ההפחתה לגודל</u> – היות ובמצב החדש מדובר עם שטח בניה בהיקף גדולים, יש להביא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 10% בגין כל השווי במצב החדש, וזאת בשונה מעמדת שמאי המשיבה לפיה הפחתה זו הובאה בחשבון לשווי המגורים בלבד. כאמור אין לבצע הפרדה בין שווי המגורים לשווי המסחר במצב החדש.

<u>לעניין עלויות ההריסה</u> – בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות הריסה בסך של 800,000 ₪ עבור 15,571 מ"ר בנוי. משקף עלות הריסה נמוכה במיוחד של כ-50 ₪/מ"ר בלבד. לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון עלות הריסה מקובלת של 250 ₪/מ"ר. משקף 3,942,750 ₪.

8.2.4. <u>ערכי שווי:</u>

לטענת שמאי המבקשת לא נמצאו נתוני השוואה לשווי מסחר בסמוך לנכס הנדון, ולכן התבסס בשומתו בין היתר על נתוני השווי שלהלן:

<u>מכרזי רמ"י:</u>

(1) עפ"י מכרז מס' תא/185/2014 מיום 12/01/2014 נמכר מגרש מסחרי בשטח של 2,645 מ"ר עם זכויות בניה של 1,322 מ"ר עיקרי ב-2 קומות, המצוי ברח' גבי אשכנזי באור יהודה, תמורת 13,189,000 ₪. משקף שווי של כ-9,977 ₪/מ"ר עיקרי לא כולל הוצ' פיתוח. בתוספת הוצ' פיתוח של 3,394,633 ₪ מתקבל שווי של 12,544 ₪/מ"ר עיקרי.

(2) עפ"י מכרז מס' מר/280/2013 מיום 12/01/2014 נמכר מגרש מסחרי בשטח של 982 מ"ר עם זכויות בניה של 400 מ"ר עיקרי ב-2 קומות, המצוי בדרום מרכז ויסגל ברחובות, תמורת 3,618,000 ₪.

משקף שווי של כ-9,045 ₪/מ״ר עיקרי לא כולל הוצ׳ פיתוח. בתוספת הוצ׳ פיתוח של 988,035 ₪ מתקבל שווי של 11,515 ₪/מ״ר עיקרי.

(3) עפ״י מכרז רמ״י מיום 13/03/2013 נמכר מגרש מסחרי בשטח של 801 מ״ר עם זכויות בניה של 40% ב-2 קומות, המצוי בדרום-מזרח כפר יונה, תמורת 1,631,717 ₪. משקף כ-5,100 ₪/מ״ר עיקרי לא כולל הוצ׳ פיתוח בסך 856,515 ₪. בהתחשב במגבלת תכסית של 30% בק״ק ובמקדם שווי 0.6 לק״א, מתקבל שווי בגבולות של 5,700 ₪/מ״ר.

(4) במכרז רמ״י מיום 31/07/2013 נמכר בשכונת בוכמן במודיעין מגרש ביעוד מסחר ומשרדים בשטח של 10,053 מ״ר, הכולל זכויות של 2,200 מ״ר למסחר ו-1,500 מ״ר למשרדים בבינוי של 3 קומות מעל מרתפי חניה, תמורת 12,088,888 ₪. בהתחשב במקדם שווי 0.3 למשרדים, מתקבל שווי של 4,560 ₪/מ״ר מבונה למסחר לא כולל הוצ׳ פיתוח בסך של 12,354,788 ₪.

(5) במכרז רמ״י מיום 30/01/2013 נמכר בסמוך לשכונת חב״ד בלוד מגרש מסחרי בשטח של 3,000 מ״ר עם זכויות בניה של 1,500 מ״ר עיקרי ב-3 קומות, תמורת 7,770,770 ₪. משקף שווי של כ-5,200 ₪/מ״ר עיקרי לא כולל הוצ׳ פיתוח.

<u>שומות מכריעות:</u>

שמאי	תאריך	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה למסחר
יגאל יוסף	10/12/2020	7348/21	מתחם חדש בצומת סביון	07/12/2019	3,810 ₪
דוד דדון	24/11/2020	6370/32	הדובדבן	12/05/2017	10,000 ₪

<u>החלטות בהשגה ראשונה:</u>

שמאי	תאריך	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה למסחר
לני וויל	26/12/2017	6497/274	המעגל	12/2015 08/2016	11,800 ₪
לני וויל	29/10/2020	6178/257	שכונת אריאל שרון	30/05/2018	5,367 ₪

<u>טבלאות הקצאה ואיזון:</u>

(1) בטבלת ההקצאה והאיזון שנערכה למתחם הנדון ע״י השמאי רון רודיטי, נקבע שווי של 7,622 ₪/מ״ר מבונה עיקרי למסחר.

(2) בטבלת ההקצאה והאיזון שנערכה למתחם תל השומר ע״י השמאית אסתי כהן, נקבע שווי של 6,000 ₪/מ״ר מבונה למועד קובע 2015.

(3) בטבלת ההקצאה והאיזון שנערכה למתחם קרקע מדרום לדרך יעקב דורי בקרית אונו ע״י השמאית מירב פריאל, נקבע למועד קובע 01/01/2015 שווי של 7,500 ₪/מ״ר מבונה למסחר בק״ק.

לעניין שומת המבקשת שנערכה עפ"י תקן 17 במתחם הנדון ובה נקבע שווי של 27,500 ₪/מ"ר מבונה, ציין שמאי המבקשת כי השומה נערכה נכון למועד קובע של 3 שנים לאחר המועד הקובע כאן. בתקופה זו חלה עליית שווי חדה, ולכן אין בשומה זו בכדי להצביע על השווי הראוי במועד הקובע כאן.

לאור זאת נקבע בשומת המבקשת שווי של 10,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למסחר.

8.2.5. <u>תחשיב השבחה חלופי עפ"י שומת המבקשת:</u>

ככל ולא תתקבל עמדת שמאי המבקשת המפורטת בסעיף 8.2.1 דלעיל בעניין החלטת ועדת ערר בנושא אשדר, הוצג תחשיב השבחה חלופי כדלקמן:

מצב חדש	
שווי מגורים (בהתאם לשומת המשיבה)	485,887,500 ₪
שווי מסחר (1,115 מ"ר * 10,000 ₪/מ"ר מבונה)	11,150,000 ₪
שווי קרקע	497,037,500 ₪
בתוספת זיכוי אגרות בגין השטחים הבנויים	3,606,355 ₪
בניכוי הוצאות הריסה ופינוי	- 3,942,500 ₪
בניכוי מטלות ציבוריות (עפ"י שומת המשיבה)	- 24,000,000 ₪
שווי ביניים	472,701,105 ₪
הפחתה לגודל (10%)	- 49,703,750 ₪
שווי ביניים	422,997,355 ₪
מקדם דחיה	0.599
שווי מצב חדש	253,466,977 ₪
מצב קודם	
שווי דירות בנויות (בהתאם לשומת המשיבה)	252,336,000 ₪
השבחה	
השבחה מתכנית קא/360 בשלמות	1,130,977 ₪
חלק יחסי של כל שטחי המסחר בתב"ע	2.24%[10]
השבחה הנובעת מכל שטחי המסחר בתב"ע	25,371 ₪
שיעור המימוש	50.65%[11]
השבחה למימוש הנוכחי	**12,686** ₪

[10] 2.24% = 497,037,500 ₪ (שווי מצב חדש בשלמות) / 11,150,000 ₪ (שווי כל שטחי המסחר).
[11] 50.65% = 1,115 מ"ר (שטחי מסחר בתב"ע) / 564.78 מ"ר (שטחי מסחר מבוקשים).

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

8.3.1. <u>לעניין הטענה המקדמית בעניין "אשדר":</u>

בתגובת המשיבה צוין כי טענת שמאי המבקשת לפיה יש לבחון את ההשבחה בגין תמורות הדיירים בלבד בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין אשדר הינה טענה משפטית המאיינת את ההשבחה לחלוטין. לגישת המשיבה יש לדחות את עמדת שמאי המבקשת, שכן לצורך הערכת שווי המצב החדש יש להביא בחשבון את כלל הזכויות המאושרות במקרקעין בהתאם לתכנית המשביחה ובמנותק מהסכמים חיצוניים שנחתמו בין בעלי הזכויות ליזם. לטענת המשיבה מלוא הזכויות עפ"י התכנית המשביחה משויכות ומוקנות לדיירים, אשר בחרו במסגרת הסכם חיצוני לתכנית להעביר חלק מהזכויות ליזם בתמורה לשירותי בניה.

מעבר לכך, אופן חישוב ההשבחה עפ"י החלטת ועדת ערר בעניין אשדר מהווה לשיטת המשיבה שינוי מהותי לאופן חישוב ההשבחה בפרויקטי פינוי-בינוי, ועל החלטה זו אף הוגש ערעור מנהלי ע"י הועדה המקומית לתו"ב ת"א העומד עדיין בפני ביהמ"ש המחוזי בשבתו כבימ"ש לעניינים מנהליים. הואיל וכך, אין לקבל את טענת שמאי המבקשת ולפיה מדובר באופן חישוב המהווה דרך המלך כלשונו.

מאחר ומדובר בסוגיה משפטית כאמור, סבורה המשיבה כי כל עוד סוגיה זו עומדת בפתחו של ביהמ"ש, הרי שעל השמאי המכריע לערוך את ההשבחה במקרה הנדון עפ"י דין, דהיינו התייחסות למלוא הזכויות המאושרות עפ"י התכנית המשביחה.

8.3.2. <u>לעניין ערכי השווי:</u>

בשומת המבקשת נקבע כאמור שווי של 10,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי לעומת שווי של 17,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי בשומת המשיבה, הכל נכון למועד קובע 17/05/2016.

לטענת שמאי המשיבה, שווי של 10,000 ₪/מ"ר מבונה כפי שנקבע בשומת המבקשת אינו סביר, וכראיה הפנה לשומת IFRS שנערכה ע"י שמאי המבקשת במתחם הנדון, ובה נקבע למועד קובע 31/12/2019 שווי של 27,250 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למסחר.

כמו כן, הפנה לשומת IFRS שנערכה ע"י השמאי ארז כהן במתחם הנדון, ובה נקבע נכון למועד קובע 30/06/2019 שווי של 24,100 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למסחר.

לאור זאת, סבור שמאי המשיבה כי השווי שהובא בחשבון על ידו דהיינו 17,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למסחר, הינו על הצד הזהיר.

8.3.3. <u>לעניין הפרדת רכיב המסחר מההשבחה:</u>

בשומת המבקשת נטען כי אין לבודד את שווי המסחר במצב החדש כפי שבוצע בשומת המשיבה, אלא להביאו בחשבון כחלק מהשווי הכולל של הפרויקט.

לעניין זה ציין שמאי המשיבה כי במקרה הנדון שטחי המגורים פטורים מהיטל השבחה ולכן את היטל ההשבחה בגין שטחי המסחר יש לחשב ישירות לתוספת קיבולת הבניה למסחר. לטענת שמאי המשיבה, יש לחשב את המסחר שכן מדובר ברכיב העומד בפני עצמו, ואין מקום לבצע תחשיב הכולל מצד אחד רכיבים פטורים ומצד שני רכיבים החייבים בהיטל השבחה.

במצב הקודם אין זכויות בניה למסחר, ומאחר ובעלי הזכויות קיבלו פטור למגורים הרי שלא ניתן לקזז משטחי המסחר המחוייבים בתשלום, שטחי מגורים הפטורים מתשלום.

כמו כן, בבדיקת כדאיות כלכלית שנערכה ע"י משרד האושנר-מלול מיום 06/12/2017 נקבע שהיטל ההשבחה הצפוי לרכיב המסחר הינו בסך של 8,665,000 ₪, ובהתאמה למימוש החלקי בענייננו כ- 4,389,000 ₪.

בנוסף, הפנה שמאי המשיבה להחלטת ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ סדן אחזקות 38 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה.

8.3.4. <u>לעניין הדחיה, הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט:</u>

שמאי המשיבה חולק על המקדמים שהובאו בחשבון ע"י שמאי המבקשת.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחיה של 6 שנים בשיעור היוון 6% ובנוסף מקדם מושע 0.85. לטענת שמאי המשיבה, רכיב המושע מגולם במקדם הדחיה ולכן הכפלה במקדם נוסף של 0.85 מייצר כפל הפחתות.

כמו כן, התכנית המשביחה מאפשרת הוצאת היתר בניה לאחר הסכמתם של בעלי הזכויות והעירייה ולכן אין מקום להביא בחשבון תקופת דחיה ארוכה כל כך. לשיטת שמאי המשיבה, בעת קביעת הדחיה יש להתחשב בגודל המתחם, דהיינו כמות היחידות לפינוי וכמות היחידות המוצעות. בבחינה שנערכה ע"י שמאי המשיבה עולה כי כמות הדירות ולהריסה וכמות הדירות המוצעות במתחם הנדון אינה שונה ואינה חורגת מהמקובל בפרויקטים לפינוי-בינוי ברחבי הארץ. כתימוכין צירף טבלת השוואה של פרויקטים שונים מרחבי הארץ.

עוד נטען כי העיר קריית אונו הינה אחת מהערים המובילות בארץ בתחום ההתחדשות העירונית בכלל ובמתחמי פינוי-בינוי בפרט. עניין זה בא לידי ביטוי בכמות ההיתרים שניתנו ביחס למספר התושבים, ומצביע על שיתוף פעולה ונכונות מטעם העירייה לקדם פרויקטים מסוג זה. יש בכך תרומה על רמת הודאות ומשך הזמן הנדרש, שאותם יש להביא בחשבון בעת חישוב ההשבחה. לחיזוק עמדתו ציין שמאי המשיבה כי התכנית המשביחה בענייננו אושרה בחודש 05/2016 וכשנה לאחר מכן כבר אושרו היתרי בניה והחלו עבודות בקרקע.

8.3.5. <u>לעניין עלויות ההריסה:</u>

לגישת שמאי המשיבה אין לקבל את עמדת המבקש לעלות הריסה לפי 250 ₪/מ״ר.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות הריסה של 50 ₪/מ״ר מאחר ומדובר במתחם רחב היקף מבחינת שטחי הבניה להריסה ומבחינת הקרקע המאפשרת נגישות לביצוע עבודות ההריסה. עלות של 250 ₪/מ״ר כפי שנקט שמאי המבקש יכולה להיות רלוונטית למקרה של מבנה מגורים בודד להריסה המצוי ברחוב פנימי במרכז העיר.

לעניין זה אף ציין שמאי המשיבה כי עלות של 50 ₪/מ״ר כפי שהובאה בחשבון בשומתו הינה על הצד הזהיר, שכן השווי למ״ר מבונה כבר מגלם את כל עלויות הבניה לרבות עלויות ההריסה.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
קא/360	17/05/2016	7,681,008 ₪[12]	12,686 ₪

[12] השבחה למימושים במגרשים 1000 ו-1010, וכן 1006.

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתן אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

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

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

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(א).
4. מיקום הנכס ברחוב לוי אשכול, מתחם בר יהודה, קרית אונו.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור קא/360 הינו 17/05/2016.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- המועדים הקובעים.
- פרטי הנכס.
- המצב התכנוני והמשפטי.
- שווי מגורים במצב החדש ובמצב הקודם[13].
- עלות שיפוץ המבנה במגרש 600.
- שווי תוספת זיכוי אגרות בגין השטחים הבנויים.
- היקף השטחים הבנויים במצב הקודם.
- שטחי הבניה במצב החדש.
- שיעור המימוש.

[13] בהתאם לתחשיב ההשבחה החלופי בשומת המבקשת.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1. <u>מהות ההשבחה ואופן חישובה במתחמי פינוי-בינוי:</u>

לטענת שמאי המשיבה, יש לחשב את ההשבחה ע"י עליית השווי במקרקעין הן מנקודת מבטו של היזם והן מנקודת מבטם של בעלי הזכויות. עוד נטען כי אין לקבל את דרך חישוב ההשבחה כאמור בשומת המבקשת ובהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין אשדר. לגישת המשיבה, מלוא הזכויות עפ"י התכנית המשביחה משויכות ומוקנות לדיירים, כאשר רק עפ"י הסכם חיצוני הועברו חלק מהזכויות ליזם בתמורה לשירותי בניה. החלטת ועדת ערר בעניין אשדר שינתה את אופן החישוב שהיה נהוג עד כה בפרויקטים של פינוי-בינוי. מדובר בהחלטה שאינה חלוטה ולכן יש לערוך את ההשבחה כמקובל לפי שווי מלוא הזכויות במצב החדש לעומת שווי המתחם במצב הקודם.

לטענת שמאי המבקשת, במקרה הנדון לא חלה השבחה. בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין אשדר יש לבחון את ההשבחה מנקודת מבטם של בעלי הדירות בלבד, ללא התחשבות בתמורה שמקבל היזם. מאחר ושטחי המסחר בעניינו משויכים ליזם, הרי שאין לחייב את בעלי הזכויות בהיטל השבחה בגין שטחי המסחר. בכל מקרה, שטחי המגורים פטורים מהיטל השבחה לאור הכרזת המתחם הנדון כמתחם בפינוי בינוי במסלול מיסוי. לחילופין הוצג תחשיב השבחה חלופי.

<u>הכרעה:</u>

תכנית קא/360 מאפשרת פינויין של 216 יח"ד הבנויים ב-8 מבנים קיימים והקמתן של 617 יח"ד חדשות במקומן ב-8 מבנים חדשים. בנוסף, בתחום התכנית קיים בניין הכולל 64 יח"ד אשר ישופץ כדוגמת המבנים החדשים.

לצורך חישוב ההשבחה בשומה זו, אבקש לערוך סקירה של החלטות ופסיקות הרלוונטיות לעניין זה וכמפורט להלן:

בהחלטת ועדת ערר **(ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** שניתנה ביום 20/04/2020, עליה התבסס שמאי המבקשת, נקבע בין היתר כדלקמן: *"בפועל ועל דרך הרוב, ביחס לתכנית משביחה מוערכים המקרקעין למועד הקובע, הוא יום אישורה של התכנית, פעם אחת בהתאם לזכויות שהוענקו בתכנית, וזהו המצב החדש ופעם אחת בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה התכנית, וזהו המצב הקודם. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה.*

במקרה של תכנית פינוי בינוי יש לבצע הערכה זו באמצעות כימות התועלת שתכנית הפינוי-בינוי, שהיא התכנית במצב החדש, מקנה לבעלי הדירות הישנות ובאמצעות כימות תועלת זו בלבד, המהווה השבחת המקרקעין במובן התכליתי. ***פועל יוצא מכך, הוא שיש להתעלם מהדירות העודפות, שמקבל היזם, ובכלל מכל תמורה שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות; בעלם של המקרקעין. דינן, כדין "עלויות עודפות", שכן הן נקודת האיזון (Break Even) שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל."*** (ד.א.ש.כ).

מהחלטת ועדת הערר עולה כי את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית פינוי-בינוי יש לחשב אך ורק בגין דירות הדיירים, ללא התחשבות בדירות היזם, שכן בלעדיהן מימוש הפרויקט אינו כדאי.

בהחלטת ועדת ערר **(ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל** שניתנה ביום 06/09/2020, נקבעו חלופות לבחינת השבחה במתחמי פינוי-בינוי. עפ"י הערר פורטו 3 סוגי מתודות שמאיות לקביעת השווי מצב חדש במתחמי פינוי בינוי כדלקמן:

"שומה בדרך של השוואה ישירה, עפ"י מחירי הדירות לאחר אישור התכנית.....(להלן: חלופה א')

...

שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת עפ"י חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שיקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע.....
(להלן: חלופה ב').

...

שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין – דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית....." (להלן: חלופה ג').

יצויין כי מדובר בערר מפורט בו הביעה הוועדה הנכבדה את דעתה כמעט בכל אחד מרכיבי ההשבחה אותם יש להביא בחשבון בעת בחינת השבחה במתחמי פינוי בינוי.

בהחלטה נקבע כי על רקע **ערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב,** יש לבחון ולאמוד את ההשבחה מנקודת ראותו של בעל המקרקעין ולא מנקודת ראותו של יזם/קבלן שאינו בעלים. עוד נקבע כי שלושת הגישות הנ"ל הינן שיטות שמאיות ראויות ולגיטימיות כאשר חלופה א' לדעת ועדת הערר הינה החלופה העדיפה והרצויה בהיותה נשענת על גישת ההשוואה שהינה כידוע גישת השווי בעלת התוקף המירבי. לעומתה, שתי החלופות האחרות מתבססות על הנחות רבות העלולות ליצור עיוות בקביעת השווי הראוי.

לעומת זאת, בהחלטת ביהמ"ש המחוזי בת"א ב**עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ** מיום 26/08/2021, אשר ניתנה בגין ערעור מנהלי על החלטת ועדת ערר בעניין אשדר המפורטת לעיל, נקבע בין היתר כדלקמן:

*"בעניינו, ועדת הערר העריכה רק את שוויין של דירות הדיירים, שכן לדידה זכויות הבנייה העודפות שמקבל היזם מהוות את "**נקודת האיזון ... שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל**" (סעיף 3 להחלטה).*

*...**מהבחינה המשפטית**, שיטתה של ועדת הערר מפחיתה הוצאות "חיצוניות" שלא ניתן לנכות, תוך סטייה מהלכת **אברמוביץ**.*

*בתמצית, בהלכת **אברמוביץ** נקבע, כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה...*

*לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", **הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית**. בתוכניות פינוי-בינוי בכלל, ובעניננו בפרט, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן "חיצוניות" לתוכנית, ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן...*

יודגש, כי אף אם ההוצאות "החיצוניות" הן בשיעור נמוך מתוך כלל ההוצאות, ומדובר בקביעה עובדתית המצריכה הוכחה, עדיין לא ניתן לנכות הוצאות אלו בחישוב ההשבחה – נקודה המאיינת מיניה וביה את החלטת ועדת הערר, בוודאי במישור העקרוני. משעה שהתמורה המועברת ליזם כוללת גם תשלום עבור הוצאות המיוחסות לשלב הטרום-תכנוני, יש צורך לעמוד על אותן הוצאות ולהפרידן מההוצאות המותרות בניכוי.

בכל הכבוד, לא ניתן להתנות על הוראות הדין אך בשביל פישוט ההליך והגברת הוודאות.

***כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש.** (ד.ש.א.כ)".*

החלטה זו של ביהמ"ש המחוזי ת"א בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, הופכת למעשה את קביעות ועדת הערר לפיהן יש לאמוד ההשבחה את מנקודת מבטם של בעלי הדירות בלבד וללא כל התחשבות בזכויות הבניה הניתנות ליזם. בהתאם להחלטת ביהמ"ש, באומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית לפינוי בינוי יש לבחון את שווי <u>מלוא הזכויות</u> במצב החדש לעומת שווי מלוא הזכויות במצב הקודם, תוך ניכויי הוצאות 'פנימיות' הקשורות למימוש התכניות בהתאם להלכת "אברמוביץ".

בשל האמור לעיל ולאור הגישה הרווחת לקביעת גובה ההשבחה, הרי שבשומה זו תיבחן ההשבחה עפ"י הפרש השווי בין שווי מלוא הזכויות במתחם במצב החדש לבין שווי מלוא הזכויות במתחם במצב הקודם, בכפוף לניכוי הוצאות 'פנימיות' עפ"י הלכת אברמוביץ.

ההשבחה המיוחסת למבקשת תקבע בהתאם לחלקה היחסי במקרקעין.

10.2. <u>אופן חישוב ההשבחה הנובעת משטחי המסחר בנכס הנדון:</u>

משומת המשיבה עולה כי את ההשבחה הנובעת משטחי המסחר יש להעריך לפי שווי מלוא הזכויות למסחר, ללא קיזוז שווי קודם. לגישת שמאי המשיבה רכיב המסחר מהווה רכיב העומד בפני עצמו וזאת, הואיל ושטחי המגורים פטורים מהיטל השבחה ולכן אין מקום לקיזוז שטחים פטורים. לפיכך, חושבה ההשבחה בשומת המשיבה בגין שטחי המסחר המהווים לכאורה תוספת לשווי הפרויקט.

לטענת שמאי המבקשת, התחשיב בשומת המשיבה נערך בניגוד להחלטת ועדת הערר בעניין אשדר, שכן רכיב המסחר הופרד מהשווי החדש וחויב באופן מלא ללא הפחתת שווי קודם. לשיטת שמאי המבקשת יש לכלול את רכיב המסחר כחלק מהשווי החדש ולהפחית ממנו הוצאות מוכרות לעניין היטל השבחה ולאחר מכן להפחית את השווי הקודם. כתימוכין הפנה להחלטת ביהמ"ש העליון בעניין סוניה אברמוביץ'.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר - קיבלתי במישור העקרוני את עמדת שמאי המבקשת.

שומה זו כאמור נערכת עבור מימוש של זכויות הבניה למסחר בלבד. יוער כי אין מחלוקת בין הצדדים כי המתחם הנדון הוכרז כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי וכי רכיב המגורים פטור מהיטל השבחה.

לצורך חישוב ההשבחה וכאמור בסעיף 10.1 דלעיל, בקביעת השווי החדש יש להביא בחשבון את כלל הנכס במצבו התכנוני החדש כולל רכיב המסחר שבו. בחישוב ההשבחה יובא בחשבון קיזוז הוצאות מורכבות הפרוייקט והמאפיינים המיוחדים שבו וכן יופחת שוויו הקודם. מההשבחה הכוללת תיגזר ההשבחה היחסית עפ"י חלקה של המבקשת.

ככל וכפי שאכן מתקיים במקרה הנדון, ובהתאם להסכמת הצדדים אין חולק כי בגין רכיב המגורים לא ישולם היטל השבחה, הרי שיתרת ההשבחה אשר אינה מיוחסת לרכיב המסחר, משקפת את גובה ההשבחה הנובעת משטחי המגורים ואשר פטורה מתשלום היטל השבחה לאור הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי. יתרת ההשבחה משקפת את ההשבחה הנובעת מרכיב המסחר בתכנית.

עמדתי זו נתמכת בהחלטת ביהמ"ש העליון ב**רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ'**, בה נקבע בין היתר כדלקמן: *"שומת ההשבחה דורשת אם כן לשום את המקרקעין פעמיים: פעם אחת, לפי "המצב החדש", דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה; ופעם שנייה, לפי "המצב הקודם", דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה התכנונית האמורה. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה שחלה בעקבות הפעולה התכנונית; וסכום היטל ההשבחה יועמד כאמור על מחצית ממנו."*.

קביעה דומה אף נקבעה בהחלטת ביהמ"ש המחוזי בת"א ב**עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ**, בה נקבע בין היתר כדלקמן:

*"המערערת טוענת כי ועדת הערר סטתה מהלכת **אברמוביץ**, בהתעלמותה מההשבחה שחלה בזכויות הבנייה שהועברו למשיבה, שכן נוכו מההשבחה הוצאות שלא כדין.*

אני סבורה כי הצדק עם המערערת.

*סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי: "**השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי**".*

*כפי שחזר ונשנה בהלכה "**לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה**" (בר"מ 7255/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**, [פורסם בנבו] פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "**עניין בורשטיין**")).*

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי."

יצוין כי על אף שהחלטה זו אינה מתייחסת מפורשות לאופן הערכת שטחי המסחר בתחשיב ההשבחה, הרי שניתן להשליך ממנה על המקרה שלפנינו.

בנוסף, אני סבור שהחלטת ביהמ"ש המחוזי ב**עמ"נ 47352-09-20 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, אליה הפנה שמאי המבקשת, אינה רלוונטית למקרה הנדון. בהחלטה מדובר על מימוש זכויות "עודפות" מתמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה, בקומה שאינה מוקנית עפ"י הוראות התמ"א. מצב זה אינו דומה למקרה הנדון, שכן קיזוז המצב הקודם בענייננו מביא בחשבון את הן את השטחים הבנויים והן את הפוטנציאל להרחבות עפ"י תמ"א 38, וזאת אף לשיטת שמאי המשיבה, כך שלא קיימים במקרה הנדון זכויות "עודפות" הפטורות מהיטל השבחה ואשר ממומשות בשטחי המסחר.

מעבר לכך, אני סבור כי גישתו של שמאי המשיבה לפיה אין להפחית שווי קודם מהמסחר עשויה לגרום לעיוות מהותי בגובה ההשבחה הראויה, שכן הגם ושטחי המגורים פטורים מהיטל השבחה, לא סביר לקבוע כי אין כל שווי לשטחי המסחר במצבו הקודם. גישתו של שמאי המשיבה מעלה תהייה כיצד הייתה נערך תחשיב ההשבחה ע"י המשיבה אילו באופן תיאורטי כלל לא היו זכויות בניה למגורים במקרקעין. הרי שלכל הפחות ניתן היה מופחת שווי קודם, גם אם מדובר לצורך העניין בשווי קרקע מינימלי של קרקע חקלאית/חצר ועוד.

לפיכך ולאור פסיקות ביהמ"ש המפורטות לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש להביא בחשבון את שווי זכויות המסחר כחלק מהשווי החדש המלא של הפרויקט וממנו לנכות הוצאות מוכרות ושווי קודם.

מעבר לכך, בעניין מטלות הנובעות מהתכנית. בשומת המשיבה לכאורה קיימת התעלמות ממטלות התכנית אשר רלוונטיות לכל הפרוייקט ולא רק לשטחי המגורים. הצגת הפרוייקט בפני רוכש פוטנציאלי כוללת הצגת כל המתחם כולל הרכיבי המסחר ורכיב שטחי הציבור שבו.

לפיכך, בשומה זו נבחן שווי הנכס בשני מצבי התכנון כולל כל מאפייני הפרוייקט על שטחי המסחר שבו. משווי הפרוייקט במצבו החדש הופחת שוויו הקודם. כ"כ, מההשבחה הכוללת נגזרה ההשבחה היחסית לרכיב המסחר כאשר בגין רכיב המגורים לא נדרשה השבחה.

10.3. <u>ערכי שווי:</u>

10.3.1. <u>שווי מ"ר מבונה למסחר במצב החדש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 17,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למסחר, בהתבסס על עסקאות השוואה, נתוני שכירות, שומות מכריעות ושומות IFRS.

בשומת המבקש נקבע שווי של 10,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למסחר, בהתבסס על מכרזי רמ"י, שומות מכריעות, החלטות בהשגה ראשונה וערכי שווי מטבלאות הקצאה ואיזון.

<u>הכרעה:</u>

לצורך הכרעה בסוגיית השווי למסחר, נבחנו על ידי הנתונים שלהלן:

<u>שומות מכריעות:</u>

שמאי	תאריך	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות
יגאל יוסף	10/12/2020	7348/21	מגרש 90 לפי תכנית 508-0739003	07/12/2019	₪ 3,183	מגרש לא מפותח בשולי העיר
דוד דדון	24/11/2020	6370/32	פינת הדובדבן ודרך התקווה	12/05/2017	₪ 10,000	שווי מזנון
דוד טיגרמן	27/02/2020	6178/58-62	מגרשים A101, B, C לפי תכנית קא/322/ג	14/04/2018	₪ 14,000	מגלם דחיה במקדם 0.8 אכלוס השכונה
גיל הרצברג	10/10/2018	6178/172	מגרש 101 לפי תכנית קא/322/ב	22/06/2015	₪ 19,000	שווי מ"ר עיקרי
נורית ג'רבי	09/08/2018	6370/31	הדובדבן 15, 17	12/05/2017	₪ 10,000	שווי מזנון
יעקב פז	23/08/2017	7184/86	המייסדים 5	12/02/2016	₪ 20,000	שווי מ"ר ברוטו

לאור העובדה כי השווי בשומת יגאל יוסף משקף שווי מסחר בקרקע לא מפותחת המצויה בשולי העיר, הרי שנתון זה אינו משקף כראוי את השווי בעניינו ולכן לא הכרעתו לא הובאה בחשבון.

בהתחשב בהתאמות הנדרשות ובין היתר לעניין מועד קובע, נטרול מקדמי הפחתה ספציפיים מתקבל בממוצע שווי בגבולות של 16,000 ₪/מ"ר מבונה.

<u>לעניין ההחלטות בהשגה ראשונה:</u>

יצוין כי ההחלטות בהשגה ראשונה שצוינו בשומת המבקשת לא הוצגו בפניי ואף לא נמצאו על ידי, ולפיכך ולאור מכלול הנתונים הקיים לא מצאתי מקום להידרש להם.

מעבר לכך, נמצאה על ידי החלטה בהשגה ראשונה מיום 27/02/2020 שניתנה ביחס לנכס המצוי בגו"ח 6496/373, רח' לוי אשכול 49 בקרית אונו, ובה נקבע נכון למועד קובע 05/09/2018 שווי של 16,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח.

שומות IFRS שנערכו במתחם הנדון:

שמאי	תאריך	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
ירון ספקטור	20/02/2020	6496/95-102	31/12/2019	₪ 27,500
ארז כהן	22/08/2019	6496/95-102	30/06/2019	₪ 24,500
ארז כהן	26/02/2019	6496/95-102	30/12/2018	₪ 19,000

יצוין כי שומות אלו נערכו עבור זכויות המסחר בלבד בפרויקט.

כמו כן יודגש משומות אלו עולה כי במהלך חצי שנה בלבד חלה בשווי בשיעור של כ-30% בערך הקרקע. בשומת ארז כהן שנערכה ביום 22/08/2019 צוין כי הפער בשווי בין שומות נובע מעדכון במחירי השוק.

כמו כן מעיון בשומת ארז כהן מיום 26/02/2019, בה נקבע שווי של 19,000 ₪/מ"ר מבונה כאמור, צוין קיימת שומת IFRS נוספת שנערכה למועד קובע 31/03/2018 ובה נקבע שווי זכויות של 20,025,000 ₪. יוער כי השומה הנוספת לא נמצאה על ידי אולם השווי שנקבע בה משקף שווי בגבולות של 18,000 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד 31/03/2018.

בהתבסס על הערכים בשומות אלו בלבד, עליית השווי בערכי הקרקע הינה על הצד הזהיר כ-5.5% לחצי שנה[14] וכ-11% לשנה. כאמור השווי שנקבע למועד 31/03/2018 הינו 18,000 ₪/מ"ר מבונה והמועד הקובע בענייננו הינו 17/05/2016, דהיינו נדרשת התאמה למועד של כשנתיים. יצוין כי גם בהתאמה זהירה למועד הקובע לפי 10% בלבד לשנה, מתקבל שווי בגבולות של כ-15,000 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע. מהאמור לעיל, נראה כי משומות ה-IFRS מתקבל שווי בגבולות של 15,000 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע.

גישת היוון הכנסות וחילוץ שווי קרקע:

בשומת המשיבה הוצגו נתוני השוואה המשקפים בממוצע דמ"ש של 200 ₪/חודש למסחר. נתונים אלו כוללים בין השאר דמי שכירות ראויים במתחם הנדון. לא נמצאו על ידי נתוני השוואה נוספים.

בהתחשב בשיעור היוון של 7.6%[15], דמי השכירות משקפים שווי של 31,500 ₪/מ"ר בנוי למסחר.

בניכוי יזמות בשיעור 20% ועלות בניה של 9,000 ₪/מ"ר, מתקבל שווי של 17,250 ₪/מ"ר מבונה.

[14] 5.5% = 18,000 ₪ / 19,000 ₪.
יודגש כי בחינת עליית המחירים במועדים הקובעים לשנים 2019 מצביע על עלייה בשיעור של כ-12% לחצי שנה.
[15] בהתאם לקביעת השמאי הממשלתי.

<u>טבלאות הקצאה ואיזון:</u>

בשומת המבקשת הוצגו ערכי שווי למסחר שנקבע בטבלאות הקצאה ואיזון שנערכו למתחם בתל השומר ולשני מתחמים בקרית אונו: המתחם הנדון ותכנית תמל/1001/א.

ככלל אני סבור כי יש לתת משקל גדול יותר לנתוני שווי למתחמים המצויים במרחב העיר קרית אונו בלבד. בטבלת ההקצאה והאיזון שנערכה למתחם הנדון הובא בחשבון שווי של 7,622 ₪/מ״ר מבונה ואילו בטבלת ההקצאה והאיזון לתכנית תמל/1001/א הובא בחשבון שווי של 7,500 ₪/מ״ר מבונה.

יחד עם זאת, מעיון בטבלאות ההקצאה והאיזון שנערכו הן למתחם הנדון והן לתכנית תמל/1001/א עולה כי לא הוצג מסד נתונים התומך בערכי השווי שנקבעו למסחר.

הואיל וערכי השווי למסחר בטבלאות ההקצאה והאיזון אינם נתמכים כלל בבסיס נתונים, הרי שינתן להם משקל שווי נמוך.

<u>לעניין מכרזי רמ״י:</u>

יצוין כי המכרזים שהובאו בחשבון בשומת המבקשת הינם למגרשים המצויים בערים שונות. לאור זאת, לא הובאו בחשבון נתונים אלו בשומה זו.

<u>סיכום ערכי השווי:</u>

בעת קביעת השווי אני סבור כי יש לתת משקל רב יותר לשומות המכריעות ולשומות ה-IFRS, בהשוואה לגישת היוון ההכנסות ולערכי השווי בטבלאות ההקצאה והאיזון. לאור זאת מתקבל שווי כדלקמן:

מהות	שווי	משקל	שווי משוקלל
שומות מכריעות והחלטה בהשגה ראשונה	₪ 16,000	0.30	₪ 4,800
שומות IFRS	₪ 15,000	0.30	₪ 4,500
גישת היוון הכנסות	₪ 17,250	0.30	₪ 5,175
טבלאות הקצאה ואיזון	₪ 7,600	0.10	₪ 760
שווי משוקלל במעוגל		**1.00**	**₪ 15,000**

לאור האמור לעיל ובהתחשב במועד הקובע ובמיקום הנכס, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 15,000 ₪/מ״ר מבונה מסחר. במקרה הנדון ובהתחשב בהיקף שטחי השירות, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה השווי מגלם שטחי שירות.

10.3.2. <u>שווי מ"ר מבונה למגורים במצב החדש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 7,500 ₪/מ"ר מבונה למגורים בהתבסס על שומות מכריעות.

בשומת המבקש אומץ השווי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי למ"ר מבונה למגורים במועד הקובע.

מעבר לערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות כפי שהוצגו בשומת המשיבה, נבחנו על ידי עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שנת בניה	שטח במ"ר	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
01/01/2017	6497/297	קורצאק יאנוש 1	5	5/8	2015	102	2,130,000	20,882
27/12/2016	6497/297	קורצאק יאנוש 1	5	6/8	2015	114	2,210,000	19,386
19/12/2016	6497/288	קורצאק יאנוש 17	3	6/7	2017	84	1,766,001	21,024
09/11/2016	6497/297	קורצאק יאנוש 1	5	5/8	2015	114	2,139,999	18,772
01/11/2016	6497/297	קורצאק יאנוש 1	5	6/8	2015	110	2,170,001	19,727
31/08/2016	6497/288	קורצאק יאנוש 17	5	6/7	2016	119	2,280,001	19,160
14/07/2016	6497/297	קורצאק יאנוש 1	5	6/8	2016	125	2,150,000	17,200
10/07/2016	6497/288	קורצאק יאנוש 17	5	5/7	2016	110	2,200,000	20,000
15/06/2016	6497/297	קורצאק יאנוש 1	5	5/8	2015	110	2,025,001	18,409
30/05/2016	6947/306	שטרן 121	4	5/7	2015	100	2,145,850	21,459
10/05/2016	6497/288	קורצאק יאנוש 17	3	5/7	2015	83	1,650,000	19,880
13/04/2016	6497/262	שטרן 94	4	6/7	2015	92	1,909,998	20,761
21/03/2016	6497/288	קורצאק יאנוש 17	5	5/7	2016	119	2,139,999	17,983
21/03/2016	6497/261	קורצק 29	4	4/6	2016	100	1,750,000	17,500
02/03/2016	6497/262	שטרן 94	4	5/7	2016	93	1,880,000	20,215
17/02/2016	6497/262	שטרן 94	4	6/7	2016	92	1,900,000	20,652
18/01/2016	6497/307	שטרן 111	5	6/8	2016	128	2,355,851	18,405
07/01/2016	6497/288	קורצאק יאנוש 17	3	5/7	2016	84	1,675,001	19,940
07/01/2016	6497/288	קורצאק יאנוש 17	5	5/7	2016	119	2,160,000	18,151

יצוין כי כל העסקאות הללו הן לדירות חדשות בפרויקטים של תמ"א 38/1, ומשקפות בממוצע שווי של כ-19,500 ₪/מ"ר בנוי. לאחר הפחתת מע"מ 17%, יזמות 20%, ועלות בניה של 7,500 ₪/מ"ר, מתקבל שווי בגבולות של 6,400 ₪/מ"ר מבונה. יודגש כי שווי זה משקף שווי דירות חדשות בפרויקטים של תמ"א 38/1.

בהתחשב במאפייני הנכס, במיקום, ובאופי הבינוי המוצע במתחם הנדון, הגעתי לכלל דעה כי השווי שנקבע בשומות הצדדים הינו על הצד הגבוה.

לאור עמדת הצדדים והאמור לעיל הובא בחשבון בשומה זו שווי של 7,000 ₪/מ"ר מבונה במצב חדש.

10.3.3. <u>שווי בנוי לדירות מגורים ותיקות במצב הקודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 16,000 ₪/מ״ר בנוי לדירות מגורים ותיקות במצב הקודם, בהתבסס על עסקאות השוואה.

בשומת המבקש נקבע שווי של 16,000 ₪/מ״ר בנוי בהתאם לעמדת שמאי המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלקות בין שמאי הצדדים לעניין השווי למ״ר בנוי במצב הקודם.

לצורך הכרעה בסוגיית השווי הקודם, נבחנו על ידי עסקאות השוואה לדירות מגורים במבנים ישנים בסביבת הנכס הנדון וכמפורט להלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	חדרים	קומה	שנת בניה	שטח במ״ר	שווי מכירה	שווי מ״ר בנוי
19/09/2016	6496/102	שטרן 7	3	1/4	1950	52	₪ 999,998	₪ 19,231
18/08/2016	6496/368	לוי אשכול 69	2	2/4	1970	61	₪ 1,000,000	₪ 16,393
01/08/2016	6496/370	לוי אשכול 75	3.5	4/4	1970	66	₪ 1,500,000	₪ 22,727
26/07/2016	6497/203	לוי אשכול 137	3	3/4	1960	65	₪ 1,230,000	₪ 18,923
06/07/2016	6490/306	לוי אשכול 82	3	2/4	1960	50	₪ 1,099,999	₪ 22,000
14/06/2016	6490/306	לוי אשכול 80	3	3/3	1970	65	₪ 1,200,000	₪ 18,462
07/06/2016	6496/98	בר יהודה 14	2	1/3	1970	53	₪ 999,999	₪ 18,868
01/06/2016	6496/371	לוי אשכול 41	3	1/4	1967	70	₪ 1,349,999	₪ 19,286
18/05/2016	6490/260	לוי אשכול 180	4.5	1/4	1960	85	₪ 1,710,000	₪ 20,118
19/04/2016	6496/371	לוי אשכול 53	3	2/4	1970	53	₪ 1,100,000	₪ 20,755
16/08/2015	6496/383	לוי אשכול 79	4	2/4	1980	69	₪ 1,350,000	₪ 19,565
24/06/2015	6496/368	לוי אשכול 58	4	2/4	1960	76	₪ 1,011,999	₪ 13,316
04/06/2015	6496/383	לוי אשכול 85	3	3/4	1970	75	₪ 1,340,000	₪ 17,867

עסקאות ההשוואה הנ״ל משקפות בממוצע שווי של כ-19,000 ₪/מ״ר בנוי.

ככלל אני סבור כי השווי למ״ר בנוי אשר נקבע בשומות הצדדים הינו על הצד הנמוך ביותר.

יחד עם זאת, לאור הסכמת הצדדים ובשל העובדה כי מהות השומה בענייננו הינה שווי הזכויות למסחר, והואיל והתמורה הנ״ל משקפת חלק מפוטנציאל התכנית ובהתחשב במועד הקובע, אימצתי את עמדת שמאי הצדדים לעניין השווי למ״ר בנוי במצב הקודם.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 16,000 ₪/מ״ר בנוי במצב קודם.

10.4. <u>מקדמי שווי - התאמות והפחתות:</u>

10.4.1. <u>מקדם דחיה, מושע והפחתה לגודל:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה, מורכבות וגודל של 0.70 בגין שטחי המגורים ושל 0.80 בגין שטחי המסחר. לגישת שמאי המשיבה, רכיב המושע כבר מגולם במקדם הדחיה. בנוסף, משך הדחיה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה אינה חורגת מתקופות הדחיה שהובאו בחשבון במתחמי פינוי-בינוי אחרים, וכתימוכין הציג טבלת השוואה בין המתחמים השונים. כ״כ, לשיטתו מימוש הזכויות בקרית אונו הינו ברמת ודאות גבוהה יחסית לערים אחרות ולכן אין מקום להביא בחשבון דחיה ארוכה כל כך.

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.70 ומקדם מושע של 0.85, ובסה״כ מקדם משוקלל של 0.59. כתימוכין הפנה לשומות מכריעות. כמו כן הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 10%.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה מדובר בזכויות שאינן זמינות וכי יש להביא בחשבון דחייה עד למימושן בשל מורכבות הפרוייקט ומשך הזמן הנדרש להתארגנות במימושו.

כאמור לעיל, הנכס הנדון כולל 216 יח״ד הבנויות ב-8 מבני מגורים. אין מחלוקת כי לשם אישורה של התכנית נדרשת הסכמת הדיירים לקידום התכנית. אולם על מנת להגיע לכדי מימוש הזכויות מכוח תכנית זו יש צורך בחלוקת 617 דירות חדשות בין בעלי הזכויות והסכמתם לחלוקה המוצעת, וכן מציאת דיור חלופי לדירות המפונות. זאת ועוד, בהוראות התכנית נקבעו תנאים שונים למתן היתר בניה ובין היתר כדלקמן:

- אישור תכנית עיצוב אדריכלי.
- הגשת מסמך פיתוח סביבתי לכל שטח התכנית.
- הגשת תכנית ומפרטים לשימור עצים לפקיד היערות.
- בדיקת הצורך בבניה אקוסטית.
- תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית הסדרי תנועה מפורטת.
- הכנת נספח תשתיות.

מעבר לכך, התכנית כוללת שלבי ביצוע רבים הכוללים התניות שונות למימוש הזכויות.

בשל ריבוי הבעלויות במתחם והתנאים למתן היתרי בניה בתכנית, נראה כי במקרה הנדון דחיה של 6 שנים משקפת דחיה סבירה וראויה. דחיה כזו מביאה בחשבון על הצד הזהיר את הצורך בזמן התארגנות הדיירים לקידום הפרויקט וכן את משך תקופת שיווק הפרויקט. משקף מקדם דחיה של 0.705.

באשר להפחתה לגודל, יצוין כי ערכי השווי שנקבעו כאמור בסעיף 10.3 לעיל, הינם על הצד הזהיר ועל כן אינני סבור כי קיים מקום להפחתה נוספת בגין.

לאור כל האמור לעיל, בשומה זו הובאה בחשבון דחיה של 6 שנים בשיעור היוון של 6%. משקף מקדם דחיה של 0.705.

10.4.2. <u>עלויות הריסת מבנים קיימים:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות הריסה של 50 ₪/מ״ר עבור 15,771 מ״ר בנוי, ובסה״כ 800,000 ₪. לטענת שמאי המשיבה, עלות הריסה של 50 ₪/מ״ר מביאה בחשבון את העובדה כי מדובר במתחם רחב היקף מבחינת שטחי הבניה להריסה ומבחינת נגישות לביצוע עבודות ההריסה. עלות הריסה גבוהה יותר מתאימה להריסה של מבנה בודד.

בשומת המבקשת נטען כי יש להביא בחשבון עלויות הריסה מקובלות לפי 250 ₪/מ״ר. משקף עלויות הריסה כוללות של 3,942,750 ₪ עבור 15,771 מ״ר בנוי.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לעלות ההריסה למ״ר בראויה במתחם הנדון נכון למועד הקובע.

לעניין השטח להריסה – מעיון בהיתרי הבניה עולה כי השטח הבנוי במתחם הינו 15,771 מ״ר. יצוין כי בנקודה זו אין מחלוקת בין הצדדים. עוד עולה כי השטח הקומתי בבניינים הינו בין 300 מ״ר ל-500 מ״ר לקומה לערך.

ככלל, מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה ולפיה קיימת הפחתה בעלות ההריסה לכל מ״ר בפרוייקט בהיקף כה נרחב. ככל שהיקף ההריסה גדול יותר כך עלות ההריסה למ״ר פוחתת.

מעיון במחירון דקל מחודש 02/2016 עולה כי במבנה בן 3-5 קומות, ששטח קומתי בו הינו בין 200 מ״ר ועד 500 מ״ר, עלות ההריסה לרבות הריסת יסודות הינה 150 ₪/מ״ר.

בנוסף מעיון בשומות מכריעות עולה כדלקמן:

שמאי	תאריך	גו״ח	ישוב	מועד קובע	שטח להריסה במ״ר	עלות הריסה למ״ר
עומר סרחאן	15/10/2020	7052/56	תל אביב-יפו	29/11/2018	5,100	300 ₪
נורית ג׳רבי	27/08/2020	6110/224	תל אביב-יפו	28/07/2015	11,550	300 ₪
אורית גלן	07/04/2020	6110/221	תל אביב-יפו	28/07/2015	11,550	300 ₪
שושי שרביט שפירא	18/07/2019	6110/226	תל אביב-יפו	28/07/2015	5,775	300 ₪
מוטי דיאמנט	24/04/2018	6110/221	תל אביב-יפו	28/07/2015	11,500	300 ₪

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו עלות בגבולות של 250 ₪/מ״ר ועבור 15,771 מ״ר בנוי במתחם, ובסה״כ עלות כוללת בגבולות של 3,942,750 ₪.

10.4.3. <u>עלות שיפוץ המבנה במגרש 600:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בסך של 24,000,000 ₪ בגין הדרישה בתכנית לשיפוץ מבנה המגורים במגרש 600.

בשומת המבקשת אומצה עלות שיפוץ המבנה במגרש 600 ע"ס של 24,000,000 ₪.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין עלות שיפוץ המבנה במגרש 600.

בהוראות התכנית נקבע בין היתר כי השלמת שיפוץ המבנה הקיים בתא שטח 600 מהווה תנאי לאכלוס תא שטח 1000.

לאחר שבחנתי את הוראות התכנית, קיבלתי את הסכמת הצדדים ובשומה זו הובאה בחשבון עלות שיפוץ המבנה במגרש 600 בסך של 24,000,000 ₪.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון עלות של 24,000,000 ₪ בגין שיפוץ המבנה במגרש 600.

10.4.4. <u>זיכוי אגרות בגין השטחים הבנויים:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת של 3,606,355 ₪ זיכוי אגרות בגין השטחים הבנויים במתחם.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון תוספת של 3,606,355 ₪ בהתאם לעמדת שמאי המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

לאחר שעיינתי בשומות הצדדים הגעתי לכלל דעה כי התוספת ע"ס 3,606,355 ₪ לזיכוי אגרות בגין השטחים הבנויים במתחם, הינה בגבולות הסביר המשקף עלות בגבולות של 230 ₪/מ"ר בנוי.

מעיון בטבלת תעריפי הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו עולה כי התעריף הינו כ-300 ₪/מ"ר נכון למועד כתיבת שומה זו. בהתאמה למועד הקובע לפי מדד תשומות הבניה מתקבלת עלות של כ-270 ₪/מ"ר. כמו כן, בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים[16] הוצאות הפיתוח למ"ר מבונה ברמה הגבוהה ביותר הן לפי 311 ₪/מ"ר נכון ל-06/2008, ובהתאמה למועד הקובע לפי מדד תשומות הבניה מתקבלת עלות של כ-270 ₪/מ"ר.

לאור האמור לעיל קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון תוספת זיכוי בגין השטחים הבנויים בסך של 3,606,355 ₪.

[16] בעניין התייחסות להוצאות הפיתוח הסביבתי.

10.5. <u>שיעור המימוש והחלק היחסי בהשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שיעור המימוש מתוך זכויות הבניה למסחר הינו 30.84% במגרשים 1000 ו-1010, ושיעור מימוש של 19.82% במגרש 1006. שיעור המימוש בשתי הבקשות להיתר הינו 50.66%.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שיעור מימוש כולל של 50.65% מתוך זכויות הבניה למסחר במתחם.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לשיעור המימוש הכולל בשתי הבקשות להיתר.

בהערת אגב יוער כי על אף שהמשיבה ערכה שתי שומות נפרדות ביחס לכל אחת מהבקשות להיתר, במקרה הנדון נערכה שומה מכרעת זו עבור שני המימושים, דהיינו שומה מאוחדת עבור שתי הבקשות להיתר.

זכויות הבניה העיקריות למסחר במתחם הן 1,115 מ״ר. בהתאם לבקשות להיתר, מבוקש מימוש של 564.78 מ״ר עיקרי למסחר (343.85 מ״ר עיקרי במגרשים 1000 ו-1010, ו-220.93 מ״ר עיקרי במגרש 1006). משקף שיעור מימוש של 50.65%.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מימוש חלקי בשיעור של 50.65% מהיקף הזכויות המותר למסחר.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב חדש				
מס' מגרש	**שטח עיקרי למגורים**	**שטח עיקרי למסחר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
1000	8,839		7,000	61,873,000
		227	15,000	3,405,000
1001	8,513		7,000	59,591,000
1002	8,513		7,000	59,591,000
1003	8,513		7,000	59,591,000
1004	8,156		7,000	57,092,000
1005	7,523		7,000	52,661,000
1006	6,987		7,000	48,909,000
		221	15,000	3,315,000
1007	7,741		7,000	54,187,000
		247	15,000	3,705,000
1008		204	15,000	3,060,000
1010		216	15,000	3,240,000
סה"כ שווי זכויות במצב החדש				470,220,000
בתוספת זיכוי אגרות בגין השטחים הבנויים				3,606,355
בניכוי הוצאות הריסה ופינוי בניינים קיימים				- 3,942,750
בניכוי מטלות ציבוריות ושיפוץ במגרש 600				- 24,000,000
שווי ביניים				445,883,605
מקדם דחיה				0.705
שווי מצב חדש				314,330,347

מצב קודם		
שטח בנוי במ"ר	**שווי מ"ר**	**שווי כולל**
15771	16,000	252,336,000
סה"כ שווי מצב קודם עפ"י עמדת הצדדים		252,336,000

ההשבחה	
סה"כ שווי חדש	314,330,347
סה"כ שווי קודם	252,336,000
השבחה לכל המתחם	61,994,347
חלק יחסי של המסחר בהשבחה	3.56%
שיעור חלקי במימוש המוצע	50.65%
השבחה למימוש המבוקש החלקי במעוגל	**1,117,000**

12. ההשבחה והיטל השבחה:

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין המימוש הנדון הינה כדלקמן :

מהות	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
קא/360	17/05/2016	₪ 1,117,000	₪ 558,500

היטל ההשבחה ישא הצמדה כקבוע בחוק.

בתקופה שבה התנהל ההליך בפני ההיטל לא יישא ההיטל בתשלום ריבית פיגורים ככל וחל.

לראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה