שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 1 ספטמבר, 2015
מספר מינוי: 500-2015
מספרנו: 485.שומה מכרעת

לכבוד
המבקשת איירומנטל בע"מ
באמצעות השמאי
מר רן גריידי
בדוא"ל rangraidy@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי
מר מאיר צור
meirtzor@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה– חלקה 33 בגוש 7083, רחוב המחוגה 13-11, ת"א

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 29.06.15 קיימתי דיון בנוכחות ה"ה רן גריידי וארן חיון - שמאים מטעם המבקשת, ה"ה מאיר צור וחנוך גורן - שמאים מטעם המשיבה. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה – מימוש תכנית 2902 ואישור הקלה בדרך של היתר בניה.

2. **תאריכים קובעים לשומה:**

04.12.10 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 2902 בעיתונות.
01.01.14 - מועד אישור ההקלה.

3. **ביקור בנכס:**

נערך חיצונית ע"י החת"מ ביום 11.08.15.

4. **פרטי הנכס:**

מהות	מבנים חד קומתיים בשימושי מלאכה ומועדון
גוש	7083
חלקה	33
שטח רשום של החלקה	762 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב המחוגה 13-11 פינת רחוב קומפורט 15-13, תל אביב

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם בין ארבעה רחובות המחוגה-קומפורט-3361-1253, במערב שכונת פלורנטין שבדרום העיר תל אביב.

רחוב המחוגה הינו דו-סטרי, צר, מקשר בין רחוב הרבי מבכרך ממערב לבין רחוב אברבנאל ממזרח.

רחוב קומפורט הינו חד-סטרי, צר, מקשר בין רחוב אילת מצפון לבין רחוב המחוגה מדרום.

רחוב 1253 הינו פנימי וצר, מקשר בין רחוב קומפורט ממערב לבין רחוב 3361 ממזרח.

רחוב 3361 הינו פנימי וצר, מקשר בין רחוב המחוגה מדרום לבין רחוב הרבי מבכרך מצפון.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת במבנים ותיקים ובשימושים מעורבים ברובה תעשייה קלה, מלאכה.

5.3 הפיתוח הסביבתי חלקי לרבות ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 גבולות החלקה שבנדון הינם כדלקמן:

מצפון- רחוב 1253 ומעברו מבנה מלאכה חד קומתי ותיק.

מדרום- רחב המחוגה ומעברו מבנה מלאכה חד קומתי ותיק.

ממערב- רחוב קומפורט ומעברו מבנה מלאכה חד קומתי ותיק.

ממזרח- רחוב 3361 ומעברו מבנה מלאכה חד קומתי ותיק.

6.2 החלקה בשטח רשום של 762 מ״ר, בעלת צורת דמוית טרפז, במידות 30 מ׳ (דרום) / 25 מ׳ (מערב) / 34 מ׳ (צפון) / 24 מ׳ (מזרח). הטופוגרפיה מישורית.

6.3 על המגרש בנוי מבנה מלאכה חד קומתי ותיק המחולק לשימושי בתי מלאכה ומועדון. המבנה בנוי משלד בטון וקירות מבלוקים ומקורה בלוחות מאסבסט ומפח איסכורית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני</u>**:

<u>"מצב קודם"</u>

7.1 תכנית B יפו, אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר 373 ביום 05.01.33.

החלקה מסווגת בייעוד לתעשייה.

באזור מסחר ותעשייה יותרו השימושים שהותרו באזור דירות א', ב' ו-ג' ובנוסף, חנויות, בנייני משרד ומסחר, בתי מלאכה, גראז'ים ציבוריים ועסקים.

באזור דירות א' צוינו, בין היתר, שימושים לבנייני ציבור, שימושי לוואי הרגילים או המשתייכים לגבי השימושים הנ"ל, בתי חולים ועסקים (לרבות בתי מרקחת ורפואות). באזור דירות ב' צוינו, בין היתר, שימושים לסנטוריום ולמוסדות צדקה ומחסה.

הותרה בנייה בשיעור 50% משטח המגרש יחד עם מחצית שטח הרחוב הגובל או הרחובות הגובלים. בתנאים יוכל שטח הבניין לגדול עד שיעור של 60%.

7.2 תכנית 397, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1487 מיום 21.11.68.

החלקה מסווגת בייעוד למלאכה.

מטרת התכנית לתכנן מחדש את השטחים בתכנית זו, לקבוע תקנות בניה חדשות ולשנות את התכנית הראשית – B יפו.

תכנית זו מבטלת את תחולת הוראות תכנית B יפו לגביי השטחים הכלולים בה וקובעת תקנות בנייה חדשות.

אחוזי הבנייה לא יעלו על 120% בכל הקומות. גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות. מותר לבנות את שטח הרצפות הכולל במספר קומות פחות מהגובה המקסימאלי המותר בתנאי ששום חלק מהבניין לא יבלוט מקווי הבנייה החוקיים.

קווי הבנייה לרחובות המחוגה וקומפורט הינם 0.
קו בנין צדדי - 3 מ'.
קו בנין אחורי - 5 מ'.

שטח מגרש מינ' – 500 מ"ר.

לא תורשה גישה לכלי רכב לשום מגרש מרחובות ראשיים (אילת, אברבנאל, דרך שלמה).

שימושים מותרים:

נגרות, פחחות, מסגרות, שרברבות, זגגות, מכשירי חשמל, מעבדות, מטויות, עבודות עור, תעשיית מזרונים, מתפרות, סנדלרות, כריכת ספרים, מוצרי קש וסלים, יצור מברשות ומטאטאים, צורפות, חתוך יהלומים וליטושם, בתי חרושת לקרח, מחסני קרור, טחנות קמח, מאפיות, מחסנים, מסגרות, משאבות בנזין, מרפדיות.

כל השימושים הדומים שלא הוזכרו ברשימה יותרו לפי החלטת הועדה המקומית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.3 תכנית 1386, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1750 מיום 26.08.71.

התכנית התירה הקמת סככות במרווחים צדדיים ואחוריים של בניינים בשיעור 10% משטח המגרש, בנוסף, לאחוזי הבנייה המותרים.

<u>"מצב חדש"</u>

7.4 תכנית 1367, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2142 מיום 11.09.75.

מטרות התכנית התווית דרך מהירה, שנוי תוואי ורוחב הרחובות בסביבתה.
לא יוצאו היתרי בניה לפני שתכנית מפורטת תאושר לשטח מוקף רחובות.
בחלקה הנדונה לא חלו שינויים.

7.5 תכנית ע', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.85.

הותרה הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה עד 100% משטח המגרש.

השימושים המותרים: חנייה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכד', בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש את צורכי התעשייה ומלאכה כגון: אחסנה, אריזה, בתנאי שיהיו צמודים לשטח התעשייה והמלאכה שמעליהם ויירשמו כיחידה אחת עמו.

גובה קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה ייקבע ע"י הועדה המקומית בהתאם לשימושים שיותרו בהם. ובכל מקרה לא יעלה מעל 4 מ'.

7.6 תכנית מס' "ע-1", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף לשתי קומות מרתף אלו, תותר בניית עד 4 קומות מרתף עבור שטחים כלליים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין. היתר בנייה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בנייה למרתפים בתכסית הגדולה מ-80% משטח המגרש יינתן בתנאים.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.

7.7 תכנית מס' 3440, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5526 מיום 10.05.06.

התכנית עוסקת בהסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות.

7.8 תכנית מס' ג/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5705 מיום 20.08.07.

מהווה תכנית שינויים לתכנית מתאר "ג" (בניה על גגות בתים). בין היתר, קבעה כי בבנייה בשלבים, תכסית הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג או 40 מ"ר, לפי הקטן מביניהם. שטח החדר בגג כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל את כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם יבנה).

בבנייה בו זמנית, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בבניינים חדשים בלבד יותר צירוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ״ר, כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה, כאשר סך כל הבניה בגג לא יעלה על 65% משטחו.

לחילופין קובעת התכנית, כי רום הגג בגגות משופעים לא יעלה על 7 מ׳, מדוד מרצפת הקומה העליונה. עליית גג בבנין בעל קיר משותף תחייב פתרון זהה לבניינים הצמודים. שיפוע הגג יהיה בין 40%-50%.

עליות גג לא יותרו במבנים שאינם קוטג׳ים למעט בבניינים טוריים שלגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת ובמקרים חריגים, כאשר יש להתאים הבניה המוצעת לבניינים קיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה באישור הועדה המקומית.

7.9 תכנית מס׳ 2902 – התחדשות עירונית ״מתחם החרש והאומן״, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 6068 מיום 07.03.10 ובעיתונות ביום 19.11.10.

החלקה שבנדון מסווגת כאזור מגורים ג׳ עם חזית מסחרית לכיוון רחוב המחוגה, שטח פרטי פתוח ורצועה להרחבת רחוב המחוגה. המבנה הממוקם על החלקה מסומן להריסה.

הוראות באזור מגורים ג׳:

דירות מגורים יותרו בכל הקומות אשר מעל קומת הקרקע וקומת הביניים.

בקומת הכניסה (מפלס הרחוב) ובקומת הביניים מעליה תותר חזית מסחרית.

בקומת הכניסה ובקומת הביניים מעליה יותרו גם משרדים, שירותים פיננסיים ואישיים, סניפי בנק וכן מבואה לחצר, לחדרי המדרגות ולחניה. שירותי אוכל, בתי אוכל ומשקה ומועדון כושר יותרו בהיקף מצומצם ובכפוף לחוות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת״א-יפו.

יוקצה שטח כולל (עיקרי ושרות) של 2,000 מ״ר כמפורט בטבלת זכויות הבניה, למטרות ציבוריות כגון: מעון לילדים, גן ילדים, בית כנסת, מרפאה, ספריה, מרכז קהילתי, הכל על פי תאום עם מהנדס העיר. שטחים אלה ימוקמו בקומת הקרקע ובאישור מהנדס העיר ניתן יהיה למקם חלק משטחים אלה בקומה הראשונה.

הכניסות למגורים יהיו נפרדות מן השימושים האחרים בקומת הכניסה. הכניסות למגורים במגרשים 31, 32ב׳ ו-33 יהיו מן השטח הפתוח (שפ״פ או שצ״פ) שבין המבנים.

על הגג יותרו חדרי יציאה לגג וחדרים טכניים בלבד.

השטח המותר לבניה בחלקה 33 הנדונה:

מס׳ יח״ד	מספר קומות מרבי מעל הקרקע	שטח למגורים מעל מפלס הקרקע במ״ר			שטח למשרדים ומסחר במ״ר			שטח למטרות ציבוריות במ״ר	סה״כ שטח בניה במ״ר
		עיקרי	שרות	כולל	עיקרי	שרות	סה״כ		
24	9	2,280	367	2,647	191	82	273	160	3,080

שטחי הבניה על הגגות יהיו לפי תכנית מתאר מקומית ג׳ על תיקוניה.
שטחים תת קרקעיים יהיו לפי תכנית מתאר מקומית ע׳1 על תיקוניה.
ניתן להעביר שטחי משרדים ומסחר בין המגרשים ובתנאי שסך כל שטחי הציבור והמסחר לא יפחתו מהרשום בטבלה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מספר הקומות כולל בכל המגרשים קומת כניסה למסחר, קומת ביניים מעליה ומעליהן קומות מגורים. בנוסף, יותרו חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים.

השטח העיקרי הממוצע ליח״ד בכל בניין לא יפחת מ-95 מ״ר ובכלל זה 10 מ״ר בהם תותר בנית מרפסות מקורות בלבד.

השטח הפרטי הפתוח יהווה חלק מן המגרשים לבניה ויפותח כגן לטובת הציבור מעל מרתפי חניה.

החניה תהיה תת קרקעית בלבד, בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה.

תנאי להיתר בניה ראשון במגרשים 31ב׳, 32 ו-33 יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח לכל שטח השפ״פ והשצ״פ בתחום שבין הרחובות אברבנאל, המחוגה, קומפורט והרבי מבכרך ולשטח המדרכות בהיקף המבנים.

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח לכל מגרש לבניה.

לפחות חמישית מכלל השטחים הפתוחים (הכוללים את השצ״פ והשפ״פ) יהיו ללא חניה תת קרקעית ויפותחו כגינה כולל נטיעה של עצים בוגרים.

כל מבנה בתחום התכנית המנוגד לאמור בה ייהרס ופסולת הבניין תפונה על חשבון בעלי המגרש למקום המאושר לכך.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה מתן היתר להריסה למבנים הקיימים בכל מגרש ולאחר הריסתם, ביצוע בדיקות וסקרים סביבתיים על פי הנחיות שיתקבלו מן המשרד לאיכות הסביבה (סקר קרקע לאיתור חומרים מסוכנים; בדיקת גז קרקע; בדיקת מי תהום).

כל השטחים הציבוריים יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית תל אביב.

במגרשים הכוללים חזית מסחרית יתבקש אישור היחידה הסביבתית לתכנון מפורט של פתרונות אוורור למסעדות, מזנונים וכו׳.

היתר הריסת המבנים הכוללים אסבסט כרוך באישור דו״ח מפורט הכולל את שיטות הטיפול והפינוי של האסבסט.

7.10 בתאריך 17.10.12 אישרה הוועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח (החלטה מס׳ 0024 – 12ב׳ -1).

7.11 בתאריך 13.12.10 החליטה מועצת העירייה בהחלטה מס׳ 244 לאשר פטור מהיטל השבחה למגורים במתחם התחדשות עירונית ״החרש והאמן״ בהתאם למסמך מיום 05.09.10 שהועבר ע״י מהנדס העיר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.12 בתאריך 02.05.12 פורסם צו התכנון והבנייה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה) (מס' 13) בקובץ תקנות מס' 7116 לפיו:

בהתאם לס' 19 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ובהסכמת עיריית ת"א:

1. לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בנייה של דירות מגורים על מקרקעין שהיה קיים עליהם מבנה ערב תחילתו של צו זה, או הרחבה של דירת מגורים בתחום המתואר בתוספת.
2. תוקפו של הצו עד ליום 17.11.14, זולת אם בוטלה ההכרזה על המתחם לפינוי לשם בינוי קודם לכן.

בתוספת לצו צוינו חלקות 9, 33-31, 63, 74 וח"ח 61, 62 בגוש 7083, במתחם החרש והאמן בתל אביב.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

8.1 בתיק הבניין לא אותרו היתרי הבנייה של המבנים שנבנו במקור.

אותר היתר בניה מס' 5-990274, מיום 09.03.99, לשחזור מצב קיים של מבנה תעשייה בן קומה אחת בשטח 183 מ"ר עם יציע בשטח 63 מ"ר.

8.2 בתאריך 01.01.14 החליטה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה לאשר בתנאים בקשה להריסת בנייה קיימת ולהקמת בניין חדש בן 9 קומות, עם קומת קרקע מסחרית, מבנה ציבור בקומת הביניים ומגורים בקומות עליונות. סה"כ 29 יח"ד מעל 3 קומות מרתף.

הבקשה כוללת הקלה לתוספת 4 יח"ד מעבר ל-24 יח"ד המותרות לפי תב"ע (יח"ד נוספת מותרת לפי תכנית ג/1).

בין יתר התנאים להיתר, צוינו ההערות כדלקמן:
פיתוח השפ"פ בתחום המגרש והשצ"פ הצמוד לו.
חדר היציאה לגג כחלק בלתי נפרד מהדירה אליה הוא מוצמד.
הצמדת השטחים הנלווים למסחר בקומת המרתף ליחידות המסחר שבקומת הקרקע.
קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה וישום הנחיותיו לנושא זיהום קרקע וגזי קרקע.
ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים.

להלן פירוט השטחים המבוקשים לבנייה:

קומה	שטח עיקרי במ"ר				שטחי שירות למגורים במ"ר			
	מסחר	ציבור	מגורים	סה"כ	מתקנים ומערכות	אחסנה	חניה	מבואות וח. מדרגות
-3					122.49	42.29	367.79	43.43
-2					5.11	362.78	88.56	30.21
-1					40.19		258.97	35.88
קרקע	189.81	29.09		218.9	55.94[1]			51.07
ביניים		122.36		122.36	59.58			18.01
7 קומות מגורים			2,291.52	2,291.52				230.79
קומה שמינית			207.53	207.53				33.03
סה"כ	**189.81**	**151.45**	**2,499.05**	**2,840.31**	**283.28**	**415.69**	**717.75**	**432.52**

[1] כולל חדר טראפו בשטח 24.42 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוסף, אושרו שטחי שירות, מרפסות ופרגולות כדלקמן:

קומה	מסחר כללי	ציבורי כללי	מיגון למסחר	מיגון לשטח ציבורי	מיגון למגורים	מרפסות	משטחים לא מקורים	פרגולות
-3								
-2								
-1	74.41	4.42	11.59					
קרקע	11.68							
ביניים	63.17		11.68	11.88				
7 קומות מגורים					329.84	194.18		
קומה שמינית					12.2		153.34	53.02
סה"כ	**149.26**	**4.42**	**23.27**	**11.88**	**342.04**	**194.18**	**153.24**	**53.02**

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1 בהתאם למידע מפנקס הבתים המשותפים זכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט, חלקה 33 בגוש 7083 בשטח של 762 מ"ר.

זכויות הבעלות בחלקה רשומות ע"ש:

חלקת משנה	שטח במ"ר	חלק ברכוש המשותף	בעלות	הערות
1	249	83/238	אירונמטל בע"מ	-הסכם שיתוף. -הערה על הימנעות מעשית עסקה לטובת עיריית ת"א. -זיקת הנאה - חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל, לכלי רכב, להנחת צינורות וכו' על פני חלקה 140 בגוש 7083
2	48	16/238	דוד קוריאט	
3	183	61/238	אירונמטל בע"מ	
4	79	26/238	רובין זוהר ואביב	
5	156	52/238	אירונמטל בע"מ	

9.2 בתאריך 16.12.13 נערך חוזה הקמה בין בעלי הזכויות בחלקה 33 בגוש 7083 לבין עיריית תל אביב לפיו, התחייבו הבעלים לבנות על חשבונם, עבור העירייה, שטח ציבורי של 160 מ"ר (עיקרי + שירות) בקומה א' בבניין בהתאם למפרט שמופיע בהסכם.

בנוסף, התחייבו בעלי הזכויות לבנות על חשבונם, עבור העירייה, מקומות חניה בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

כן צוין כי בעלי הזכויות לא יהיו זכאים לדרוש ו/או לקבל כל תשלום מאת העירייה בגין ביצוע העבודות והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה, לרבות זכות קיזוז מאגרות, היטלים או השבחה.

למרות האמור, מוסכם על הצדדים כי מחצית עלות אגרות בניה ופיתוח בלבד, ככל שתהיה, בגין הקמת מבנה הציבור על ידי הבעלים, תשולם ע"י העירייה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

10.1 טענות שמאי המבקשת:

10.1.1 פטור מהיטל השבחה לשטחי המגורים המבוקשים-

הובא בחשבון פטור מהיטל השבחה לכלל שטחי הבנייה למגורים כאמור בבקשה להיתר מיום 01.01.14 וזאת בהתאם להחלטת מועצת העיר ת"א מיום 13.12.10 ופרסום צו תכנון ובניה מיום 02.05.12. הצו פטר מחובת תשלום היטל השבחה בשל בניית דירות מגורים או הרחבתן מתוקף החלטת עיריית ת"א והוראות סעיף 19 (ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. הן הצו והן סעיף 19 (ב)(2) אינם מסייגים או מגבילים את הפטור שניתן בגין השבחה הנובעת מאישור תכנית ככלל ו/או תכנית ספציפית, בפרט ויכולים לחול גם על הקלה. תכלית הסעיף הינה כלכלית בלבד.

תכנית 2902 הקנתה את זכויות הבניה בגג בהתאם להוראות ס' 10 ו' לתקנון התכנית. תכנית 2902 אושרה ביום 07.03.10, לאחר מכן התקבלה החלטת מועצת העיר ופורסם הצו לפטור מהיטל השבחה למגורים (ללא מגבלות שטח). במועדים אלה היה ידוע היקף הבנייה למגורים ומקור הזכויות ונערכה בדיקה כלכלית ע"י שמאי המשיבה לפיה המסקנה הייתה שיש לפטור את ההשבחה לכלל יחידות המגורים (למרות בקשתי לא הוצגה שומה זו – ש.ש.ש).

הובא בחשבון כי תכניות ע' ו-ע'1 אינן משביחות נכון למועד הקובע של כל אחת מהן בשל אי אפשרות וכדאיות כלכלית בישומן לאור המבנים הקיימים והרכב הבעלות. בנוסף, ב"במצב חדש" שטחים אלה מוקנים ומהווים שטחים נלווים למגורים החוסים תחת הפטור מהיטל השבחה למגורים.

בהתייחס לפס"ד "צרי"[2] ועמאש"[3] אשר צוינו בחוות הדעת המשפטית של המשיבה, השיב שמאי המבקשת, כי פס"ד "צרי" מתייחס לפטור סוציאלי עד 140 מ"ר שאינו רלוונטי לעניין הנדון (כמו כן, בפטור מ-140 מ"ר מחשבים את השטח לפי הסדר הכרונולוגי ותכניות ג' ו-ג'1 במקרה הנדון אושרו טרם תכנית 2902). בפס"ד "עמאש", דובר בפטור לשכונת שיקום שאינו רלוונטי למקרה הנדון. בשני פסקי הדין צוין כי יש לבחון את תכלית הפטור. במקרה הנדון של פטור לצורך התחדשות עירונית, תכלית הפטור הינה כלכלית.

10.1.2 תכנית 2902-

הגישה לחישוב ההשבחה

באומדן ההשבחה יש להשוות בין כלל הזכויות בין שני מצבי התכנון. אולם, מאחר והזכויות למגורים פטורות מהיטל השבחה, הן חושבו ב-0. ייחוס חלק יחסי לזכויות למלאכה מחטיא את המטרה הכלכלית.

ככל שיש להביא בחשבון שטחי מגורים שאינם פטורים מהיטל השבחה, כפי שביצע שמאי המשיבה, היה עליו להביא בחשבון את עלות הקמת השטחים הציבוריים.

[2] רעא 7417/01, **לאה צרי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים**.
[3] רעא 8565, **נאסר עמאש ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מקדם דחייה ב"מצב חדש"

תכנית 2902 קובעת תנאים רבים למתן היתר בניה. בין יתר התנאים, אישור תכנית פיתוח לשצ"פ ולשפ"פ בכל מתחם, תכנית עיצוב אדריכלי והריסת מבנה הכולל אסבסט. לאור תנאים אלה, שאינם חופפים בזמן, הבינוי הקיים וריבוי הבעלויות הובאה בחשבון דחייה למימוש במקדם 0.7. תכנית הפיתוח שאושרה בחלקה הנדונה יחידה במתחם ואינה מעידה על הזמן הכרוך לאישור תכנית שכזו במועד הקובע.

"מצב קודם"

הובאה בחשבון בנייה בשיעור 120% ב-3 קומות למלאכה + סככות בשיעור 10% משטח המגרש.

ברשימת השימושים המותרים בהתאם לתכנית 397 שחלה ב"מצב קודם" צוינו שימושים בעלי אופי מסחרי מובהק (כגון: מכשירי חשמל, מעבדות, מאפיות). בנוסף, בסמכות הוועדה המקומית להתיר שימושים דומים לאלה המצוינים ברשימת השימושים המותרים.

השטח האקוויוולנטי הינו כדלקמן:

קומת קרקע למלאכה -	304.8 מ"ר
ק"א למלאכה (304.8 מ"ר * מקדם 0.6) -	182.88 מ"ר
ק"ב למלאכה (304.8 מ"ר * מקדם 0.3) -	91.44 מ"ר
סככות (76.2 מ"ר * מקדם 0.5) -	38.1 מ"ר
חצר תפעולית (381 מ"ר * 0.4) -	152.4 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי -	769.62 מ"ר

"מצב חדש"

הותרה בניית 189.81 מ"ר למסחר בקומת הקרקע + 42.29 מ"ר מחסן מסחרי בקומת המרתף וכן שטחים לצרכי ציבור ושטחי שירות.

בהתאם לתכנית 397 הותרו שימושים בעלי אופי מסחרי מובהק. בנוסף, לאור שימושי המלאכה המאופיינים בסביבה הנדונה, מגבלות הגישה לנכס והמועד הקובע, אין יתרון לשימוש מסחרי על פני שימושי מלאכה ו/או שימושים אחרים המותרים בתכנית 397 ומקדמי השווי בין שני מצבי התכנון זהים.

לפיכך, השטח האקוויוולנטי בקומת הקרקע מסתכם ב-189.81 מ"ר והתכנית אינה משביחה ביחס לשטחים שאינם למגורים.

במענה לערכי השווי שקבע שמאי המשיבה, התייחס שמאי המבקשת כדלקמן:

בשומת היטל השבחה שערך שמאי המשיבה לנכס הנדון ביום 02.07.14 נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים לפי 4,500 ₪ ולשרות עילי לפי 1,600 ₪ למ"ר.

שווי מ"ר עיקרי שקבע שמאי המשיבה בשומתו הנדונה מיום 02.02.15 לפי 7,000 ₪, מגלם שטחי שירות. יש לבצע התאמה לשווי מ"ר ללא גילום שטחי שירות ולשוליות השטחים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שמאי המבקשת ניתח שלוש עסקות מכר מהשנים 2009-2010 למגרשים ברחוב בן עטר 21 ודרך שלמה 52 ו-54. מניתוח העסקאות מתקבל שווי ממוצע למ״ר קרקע מבונה אקוויוולנטי של 4,100 ₪.

בנוגע לשווי מ״ר קרקע מבונה למסחר, הפנה שמאי המבקשת לשומה מכרעת בדרך סלמה 32-36 בה נקבע שווי לפי 1,254 ₪ למ״ר אקוויוולנטי, בהתבסס על שלוש עסקות מכר שנערכו באותו נכס. באותה שומה נקבע מקדם 1.5 למסחר בק״ק לעומת קומות עליונות בשימוש למלאכה ותעשייה עתירת ידע. בנוסף, יש להביא בחשבון הפחתה למיקום הנכס הנדון במקדם 0.7. לפיכך, שווי מ״ר מבונה למסחר בק״ק הינו כ-1,130 ₪.

בנוגע לשומה מכרעת אליה הפנה שמאי המשיבה בנכס בדרך שלמה 54, היא חלה טרם תיקון 84 ואין להביאה בחשבון. בנוסף, מיקום הנכס נשוא השומה נחות יותר.

בנוגע למחסן בקומת המרתף חושבה ההשבחה כדלקמן :

42.29 מ״ר * 1,130 ₪ * מקדם 0.2 למרתף (בקומה 3-, שאינה צמודה למסחר בק״ק) * 0.7 מקדם דחייה = **6,690 ₪.**

10.1.3 הקלה-

כאמור בסעיף 10.1.1 לעיל, המועד הקובע בצו בתוקף וההשבחה ביחס לשטחי המגורים פטורה מהיטל השבחה. הפטור אינו נקודתי לתכנית ספציפית. מאחר שההקלה רלוונטית לשטחי מגורים בלבד, הרי שפטורה מהיטל השבחה.

במענה לטענת שמאי המשיבה כי קיים פער של 3% בשוליות למ״ר בין דירות קטנות לגדולות, השיב שמאי המבקשת, כי מבחינת כלל העסקאות שנערכו במתחם ״רביעיית פלורנטין״ (עליה התבסס שמאי המשיבה), בין התאריכים 10.07.13 - 26.05.14 (הוצגו 14 עסקות מכר ובוצעו התאמות זהות לאלו שביצע שמאי המשיבה), עולה כי שווי מ״ר בנוי בדירות גדולות בבנייה חדשה בשטח מעל 79 מ״ר, גבוה משווי מ״ר בנוי בדירות קטנות בשטח עד 69 מ״ר. בנוסף, עלות בניית מ״ר בדירה קטנה גבוהה מעלות בניית מ״ר בדירה גדולה. אין להתייחס לדירות בשטח 63 מ״ר כדירות גדולות כפי שביצע שמאי המשיבה. במענה לטענת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון נתוני ההשוואה לדירות מקומה 8, שכן מהוות דירות גג/דופלקס, השיב שמאי המבקשת, כי בהתאם להיתר הבנייה שניתן בפרויקט ההשוואה, קומה 8 הינה קומה טיפוסית. במענה לטענת שמאי המשיבה כי יח״ד אחת הינה בקומה 3 ולא בקומה 8 כפי שצוין, השיב שמאי המבקשת, כי אכן נפלה טעות סופר, אולם, תיקון זה אינו משפיע על ממוצע שווי היח״ד השונות בפרויקט ההשוואה.

במענה לדוגמאות לתרומת תוספת יח״ד בשומות מכריעות שהוצגו ע״י שמאי המשיבה, השיב שמאי המבקשת, כי יש לבחון כל מקרה לגופו וכי מיקום, שטחים ממוצעים וכיו״ב משפיעים על המסקנות.

לפיכך, תוספת 4 יח״ד, ללא תוספת שטח אינה משביחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2 טענות שמאי המשיבה:

10.2.1 פטור מהיטל השבחה לשטחי מגורים המבוקשים-

הובא בחשבון פטור מהיטל השבחה בגין זכויות למגורים שהוקנו בתכנית 2902 בלבד.

הפטור שניתן בצו אינו חל על שטחי שירות במרתף כמחסנים למסחר.

הוצגה חוו"ד משפטית מיום 22.06.15 ממנה עולה כי:

הפטור מהיטל מכוח סעיף 19 (ב)(2) לתוספת לחוק התכנון והבנייה ניתן אך ורק לשטחי הבניה שהוקנו במסגרת תכנית מפורטת 2902 וכל בניה מכוח תכניות תקפות אחרות החלות על הנכס אינן פטורות מהיטל השבחה.

כוונת סעיף 19 (ב)(2) הינה להעניק לשרים ולרשות המקומית זכות לפטור מהיטל השבחה באזור מסוים כדי לעודד התיישבות חדשה מטעמים שונים והחלטה שכזו חייבת לקבל תוקף של צו שיפורסם ברשומות והצו ניתן בגין תכנית 2902. כתימוכין, הוצג הצו מיום 09.01.12, מכתב מטעם ראש העירייה מיום 02.12.10 אשר הופנה לשר הפנים ושר הבינוי והשיכון ומכתב מטעם הממונה על הכנסות מבניה ופיתוח בעיריית ת"א מיום 05.09.10 אשר הופנה למועצת העיר.

תכנית 2902 קובעת כי סה"כ השטח למגורים מעל מפלס הקרקע המותר לבנייה הינו 2,280 מ"ר. לפיכך, זה השטח הפטור מהיטל השבחה. שטח זה הינו בנוסף לשטחים אחרים שניתנו בתכנית תקפות אחרות אשר אינן כלולות בפטור מהיטל השבחה ובצו שניתן.

סעיפים 10.1.2 ג' וס' 10.1.2 ד' לתקנון תכנית 2902 קובעים, כי בכל הנוגע לבניה על הגגות והשטחים התת קרקעיים, הבניה תעשה בהתאם להוראות תכניות ג' ו-ע'1 על תיקוניהן. שטחים אלה, אשר ניתנו בתכניות תקפות אחרות, אינן כלולות בפטור מהיטל השבחה ובצו שניתן.

יש לפרש את ס' 19 (ב)(2) ברוח תכלית החקיקה של סעיפים הפטור שהינה חריג לכלל לפיו קיימת חבות בהיטל השבחה. כתימוכין, צוינו פס"ד "צרי"[4] ו"עמאש"[5].

שמאי המשיבה טען כי נערך על ידו תחשיב כדאיות כלכלי בחלקה הנדונה עם וללא תכנית ג/1 (לא הוצג תחשיב זה). בנוסף, נערך תחשיב כלכלי של השמאי מר גלנצר מטעם בעלי הזכויות בקרקע שאינו כולל את תכנית ג/1 (למרות בקשתי לא הוצגו תחשיבים אלה – ש.ש.ש). בשני מצבי התכנון, עם וללא תכנית ג/1, לרבות בחלופה בה מנכים את עלות הקמת מבנה הציבור, קיימת השבחה משמעותית.

[4] רעא 7417/01, **לאה צרי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים**.
[5] רעא 8565, **נאסר עמאש ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.2 תכנית 2902-

באומדן ההשבחה יש להשוות בין כלל הזכויות בשני מצבי התכנון.

השימוש המיטבי ב"מצב הקודם" הינו הריסת המבנים וניצול זכויות הבנייה למלאכה מעל קומות מרתף. השימוש למלאכה בתכנית 397 הינו לייצור ולא למסחר ואינו כולל חזית מסחרית. בבקשה לשימוש מסחרי נדרש שימוש חורג.

ב"מצב החדש" הובאו בחשבון זכויות בניה למגורים ומסחר מעל 3 קומות מרתף. לא הופחתה עלות הקמת שטח ציבורי של 160 מ"ר משום שניתן פטור מהיטל השבחה לשימוש מגורים בקומות. בנוסף, בהתאם לס' 3.2 להסכם מיום 16.12.13 אין הבעלים זכאים לתשלום או קיזוז בגין ההוצאה על הקמת מבנה ציבור.

הובאה בחשבון השבחה בגין תוספת שימושים מסחריים בקומת הקרקע.

במועד הקובע לתכנית ע' לא חושבה השבחה מאחר שלא ניתן היה לממש בניה במרתפים בשל קיומם של מבנים בחלקה, ריבוי הבעלויות והצורך בתכנון מפורט כאמור בתכנית 1367. השבחה בגין מרתף מסחרי הובאה בחשבון במועד אישור תכנית 2902.

הובאה בחשבון השבחה בגין זכויות בגג מכוח תכנית ג/1, בהתאם למימוש המבוקש, במועד אישור תכנית 2902, שכן במועד אישור תכנית ג/1 הייעוד אינו למגורים.

הובאה בחשבון דחייה בגין מושע והצורך בהכנת תכנית פיתוח במקדם 0.8. מקדם הדחייה הינו בהתחשב בכך שחלק מהתנאים והגורמים לדחייה חופפים. בנוסף, המשיבה אישרה את תכנית הפיתוח ביום 17.10.12. בדיון טען שמאי המשיבה, כי אין להביא בחשבון כלל דחייה בגין המצב התכנוני, שכן דרישה לתכניות בינוי ופיתוח הינן מקובלות והמתחם הינו הומוגני המורכב מעשרות תאים של בעלי מלאכה ולכן הדחייה נובעת מריבוי הבעלויות בלבד.

לא הובאו בחשבון עלויות עודפות בגין בדיקות קרקע וזיהום כיוון שהמחירים בסביבה בעסקאות ההשוואה מגלמים מרכיבים אלו.

שמאי המשיבה טען כי אין הבדל משמעותי בשווי למסחר בין דרך שלמה בקטע המאופיין ברובו בשימושי מלאכה לבין מיקום הנכס הנדון.

תחשיב:

שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים בקומות[6] -	₪ 7,000
שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים בגג -	₪ 8,000
שווי מ"ר מבונה למסחר בק"ק -	₪ 3,600
שווי מ"ר מבונה למחסן מסחרי (מקדם 0.4 ממסחר) -	₪ 1,500 במעוגל
התרומה לשווי למסחר לעומת מלאכה בק"ק -	₪ 600[7]
תוספת שטח בגג (207.53 מ"ר * 8,000 ₪) -	₪ 1,660,240
תוספת שווי מסחר בק"ק (189.81 מ"ר * 600 ₪) -	₪ 113,886

[6] בהתבסס על עסקות מכר בנכסים בדרך שלמה 52 ו-54 לשנת 2010 ושומה מכרעת שנערכה בנכסים אלה.

[7] בהתאם לשומה מכרעת טרם תיקון 84 לנכס בדרך שלמה 54 בת"א לשנת 2008. בנוסף, הפנה לשומה מכרעת לאחר תיקון 84 לנכס בדרך שלמה 04-38 לשנת 2009, בה נקבע כי ההפרש בין שווי ק"ק לתעשייה לבין שווי ק"ק למסחר הינו 20%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שווי מחסן למסחר (49.29 מ״ר במרתף * 1,500 ₪) -	73,935 ₪
תוספת השווי בגין המרכיבים דלעיל -	1,848,061 ₪
מקדם דחייה בגין מושע, תכנית עיצוב ותנאים להיתר -	0.8
ההשבחה -	**1,478,449** ₪

10.2.3 הקלה-

בחישוב ההשבחה הובאה בחשבון הגדלת צפיפות מחד וביטול שטחים שוליים מנגד וזאת בכפוף לשטח הכולל למגורים של כ-2,510 מ״ר עיקרי.

בחישוב ערכי השווי נותחו 11 עסקות מכר בפרויקט ״רביעיית פלורנטין״ בדרך שלמה 43 (גו״ח 7051/155) מהשנים 2013-214. לנתוני המכר בוצעה התאמה לקיום / היעדר חניה (לפי 150,000 ₪ למקום) ולקומה (2% -/+ בהתייחס לקומה 4 כממוצע). מניתוח הנתונים התקבלה המסקנה כי הפער בין מ״ר מבונה בדירות קטנות לעומת גדולות הינו כ-3% בהתאם לערכים כדלקמן:

שווי מ״ר בנוי בממוצע -	26,425 ₪
יתרה למ״ר קרקע מבונה[8] -	11,343 ₪
שווי מ״ר בנוי בדירות קטנות (עד 53 מ״ר) -	26,658 ₪
יתרה למ״ר קרקע מבונה -	11,487 ₪
שווי מ״ר בנוי בדירות קטנות (עד 67 מ״ר) -	26,146 ₪
יתרה למ״ר קרקע מבונה -	11,151 ₪

במענה לניתוח שהוצג ע״י שמאי המבקשת, השיב שמאי המשיבה, כי אין להביא בחשבון דירות 3 חדרים כדירות קטנות. כמו כן, בחישוב השווי בדירות גדולות אין להביא בחשבון דירות מיוחדות הכוללות מרפסות גג או דופלקס. בנוסף, דירה נוספת שצוינה ע״י שמאי המבקשת הינה בקומה 3 ולא 8.

שמאי המשיבה הפנה לשלוש שומות מכריעות בנכסים ברחובות המגיד מדובנא 12, בית אשל 9 ושלום עליכם 12, בהם נקבע כי הקטנת השוליות בעקבות הגדלת הצפיפות משביחה בגבולות של 25%-10%.

תחשיב:

חלופה 1-

2,499.05 מ״ר עיקרי * 11,000 ₪ * 3% -	824,686 ₪

חלופה 2-

שטח יח״ד ב״מצב קודם״ (24 יח״ד / 2,510 מ״ר) -	105 מ״ר
שווי קרקע ליח״ד גדולה מאוד (105 מ״ר * 9,500 ₪) -	997,500 ₪
תוספת 20% למספר יח״ד ללא תוספת שטח -	199,500 ₪
תוספת בגין 4 יח״ד -	798,000 ₪

לאור האמור לעיל הובאה בחשבון השבחה של 800,000 ₪.

[8] לאחר ניכוי: 18% מע״מ, 20% רווח יזמי, 6,000 ₪ / מ״ר עלות בניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.3 להלן תמצית עמדות הצדדים:

מהות	רכיב	שמאי מבקשת	שמאי משיבה
פטור מהיטל השבחה לשטחי מגורים		הפטור חל על כלל שטחי המגורים המבוקשים	הפטור חל על שטחי המגורים בקומות בתכנית 2902
תכנית 2902	מקדם דחייה בגין מושע ותנאים להיתר	0.7	0.8
	שווי מ״ר למגורים	4,100 ₪ למ״ר מבונה אקוויוולנטי	7,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי בקומות ו-8,000 ₪ למ״ר בגג
	שווי מ״ר מבונה למסחר ב״מצב חדש״	1,130 ₪	3,600 ₪
	שווי מ״ר מבונה למלאכה ב״מצב קודם״	1,130 ₪	3,000 ₪
	שטח מבונה למגורים בגג	פטור מהיטל השבחה	207.53 מ״ר עיקרי
	שטח למסחר בק״ק	אין תרומה לשווי	189.81 מ״ר
	שטח מחסן מסחרי במרתף	42.29 מ״ר	49.29 מ״ר
	מקדם שווי למחסן מסחרי במרתף	0.2 בקומה 3-	0.4 בקומה 1-
	ההשבחה	**6,690** ₪	**1,478,449** ₪
הקלה	**ההשבחה**	ההקלה ניתנה בתקופת הפטור. שטחי המגורים פטורים מהיטל השבחה כאמור לעיל. בנוסף, **אין השבחה** כתוצאה מתוספת ארבע יח״ד ללא תוספת שטח	בחלופה 1: 11,000 ₪ למ״ר מבונה למגורים * 3% תרומה בגין הקטנת שוליות * 2,499.05 מ״ר = 824,686 ₪ בחלופה 2: שווי קרקע ליח״ד בשטח 105 - 997,500 ₪ מקדם תרומה ליח״ד בגין הקטנת שוליות - 0.2 ההשבחה בגין תוספת 4 יח״ד = 798,000 ₪ ההשבחה לחיוב – **800,000** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>הכרעה</u>:**

הכרעה בנוגע לערכי השווי למועדים הקובעים תוצג בפרק 13 להלן.

11.1 פטור מהיטל השבחה לשטחי מגורים-

קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לתחולת הפטור מהיטל השבחה למגורים שניתן בחלקה הנדונה. שמאי המבקשת טען כי הפטור שניתן הינו בגין כלל שטחי המגורים המבוקשים לבניה, לרבות ההוראות הקשורות למגורים בתכניות ג/1, ע/1 ובהקלה. שמאי המשיבה טען כי הפטור שניתן הינו עבור השטחים למגורים שצויינו בתכנית 2902 בלבד.

בהחלטת מועצת העיר ת"א מיום 13.12.10 הוחלט ליתן פטור מהיטל השבחה למגורים במתחם התחדשות עירונית "החרש והאמן". בהחלטה לא צוין כי מדובר בשטחים מכוח תכנית 2902 בלבד אלא במגורים באופן כללי.

בצו התכנון והבנייה שפורסם ביום 02.05.12, למעט החלת הפטור על חלקה 33 שבנדון, לא ניתנה התייחסות לתכנית מסוימת וצוין כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בנייה של "דירות מגורים....." וכי תוקף הצו עד ליום 17.11.14. אי ציון התכנית מצו מלמד כי לא היתה בכוונת המשיבה להגביל את הפטור לתכנית 2902 בלבד, שכן הצו ניתן לאחר אישורה. כך לדוגמא בנכס ברחוב יהודה הלוי 10 בקרית אונו פורסם בשנת 2011 צו התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה) המגביל את הפטור לתכנית תמ"מ 284 בלבד.

בתכנית 2902 צוין כי בנוסף לשטחים בקומות, שטחי הבנייה על הגגות יהיו לפי תכנית מתאר מקומית ג' על תיקוניה והשטחים התת קרקעיים יהיו לפי תכניות מתאר מקומית ע/1 על תיקוניה. סעיפים אלה איפשרו לחרוג ממספר הקומות המרבי שנקבע בתכנית על 9 ואילולא סעיפים אלה לא ניתן היה להקים חדרי יציאה לגג. משכך, תכנית 2902 היא זו שהקנתה שטחים בקומות אלו. דוגמא לקביעה זו בה קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לעניין זה הינה בשומה מכרעת שלי ברחוב המגיד 6 ת"א (גוש/תת חלקה 7434/4/4).

במכתב המלצה מטעם מהנדס העיר מיום 05.09.10 לפטור מהיטל למגורים מיום 05.09.10 צוין כי על מנת ליצור כדאיות לביצוע הפרויקט במתחם החרש והאומן (תכנית 2902) יש להעניק פטור מהיטל השבחה ליחידות המגורים בלבד. אציין כי חדרי יציאה לגג ו/או דירות גג מכוח תכנית ג/1 מהווים אף הם יחידות מגורים או חלקים מהן.

פס"ד "צרי"[9] ועמאש"[10] עניינם בסעיפי פטור אחרים. בערר "עדירן פיורה"[11] המתייחס לסעיף 19 (ב) (2) נקבעו מס' עקרונות:

- משרשאים השרים לפי <u>סעיף 19(ב)(2)</u> לתוספת השלישית לקבוע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין השבחה במקרקעין העונה על תנאי הסעיף פשיטא שרשאים הם גם לקבוע איזו השבחה תהיה פטורה מתשלום ההיטל ו/או תנאים לתחולת הפטור.

משכך, הצו יכול להתנות את תחולת הפטור, אך לא נעשה כך בענייננו.

[9] רעא 7417/01, **לאה צרי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים**.
[10] רעא 8565, **נאסר עמאש ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון**.
[11] ערר 869+885/14 **עדירן פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

- מטרת הפטור לעודד מימושם של פרויקטים פינוי-בינוי, בשל עלותם ומורכבותם מחד והאינטרס הציבורי במימושם מאידך. כמו כן, נקבע כי חיוניות הפטור למימושם של פרויקטים לפינוי-בינוי הנה עובדה ידועה.

משכך ולאור האינטרס הציבורי, יש לפרש את כלליות הצו באופן מרחיב, החל על שטחי מגורים כוללים בתכנית.

לאור האמור לעיל הנני בדעה כי הפטור מהיטל השבחה למגורים איננו מוגבל רק לשטחים שניתנו בקומות בהתאם לתכנית 2902, אלא לכלל השטחים המשמשים ליחידות מגורים. יתירה מזאת, תכנית 2902 היא זו שהקנתה את הזכויות למגורים בגג ומשכך שטחים אלה מהווים חלק ממנה.

בנוגע להקלה - החלטת מועצת העיר והצו שפורסם ניתנו בתאריך מסוים הכולל מצב תכנוני מסוים. כפי שנמסר ע"י הצדדים אף הוכנו חוות דעת כלכליות המתייחסות למצב התכנוני הקיים (אף לרבות ג/1), אך הן לא הוצגו בפני, על אף בקשתי. כפי שניתן ללמוד מהחלטת ועדת הערר בעניין "עדירן פיורה"[12] התקופה שניתנה לפטור הינה תקופה ליישום הפרויקט, דהיינו בניית המבנה ו/או סיכום עם הדיירים הקיימים בנכס ולא לצורך שיפורים תכנוניים. ההקלה אושרה לאחר החלטת מועצת העיר ופרסום הצו ומשכך אינה כלולה בהם.

11.2 <u>תכנית 2902-</u>

הגישה לחישוב ההשבחה-

באומדן ההשבחה בפטור לשטחי המגורים כאמור בס"ק 11.1 לעיל, יש לאמוד את ההשבחה הכוללת הנובעת מהפרש השווי הכולל והמלא של זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון. לפיכך, איני מקבלת את טענת שמאי המבקשת להפחתת כלל "המצב הקודם" מהשטח שאינו פטור מהיטל השבחה. את ההשבחה המתקבלת יש להכפיל בחלק היחסי של הזכויות שאינן פטורות מהיטל השבחה מכלל השווי ב"מצב חדש".

עלות הקמת השטחים הציבוריים - מעיון בהוראות תכנית 2902 עולה כי מדובר בהקצאת שטחים, אולם התכנית שותקת לעניין זהות החייב בתשלום לצורך הקמתם. עלות הקמת השטחים הציבוריים אשר קיבלה תוקף בחוזה הקמה שנחתם בין בעלי הזכויות לבין עיריית ת"א ביום 16.12.13 (לאחר המועד הקובע) הינה חיצונית לתכנית ואין להביאה בחשבון בחישוב ההשבחה.

מקדם דחייה ב"מצב חדש"-

קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע למקדם הדחייה שיש להביא בחשבון. הנני סבורה שהתנאים בתכנית למתן היתר בניה חופפים בזמן ואף עם מרכיב המושע.

בנוסף, חלק מהתנאים אינם יוצאי דופן ומקובלים בכל תכנית חדשה שמאושרת לבניה (כדוגמת תכנית עיצוב, בינוי פיתוח).

לפיכך, מקובל עליי מקדם הדחייה של 0.8 שהובא בחשבון על ידי שמאי המשיבה. מקדם זה מגלם דחייה של 4-5 שנים אשר הינו סביר במקרה הנדון והחלטתי לקבלו.

[12] ערר 885/14+869 **עדירן פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

"מצב קודם"-

השימוש המיטבי ב"מצב הקודם" הינו הריסת המבנים וניצול זכויות הבנייה למלאכה. הובאה בחשבון בנייה בשיעור 120% למלאכה + סככות בשיעור 10% משטח המגרש.

אציין כי תכנית 397 בה נקבעו השימושים המותרים מבטלת את תחולת הוראות תכנית B יפו לגבי השטחים הכלולים בה וקובעת תקנות בנייה חדשות ומשכך, הוראות תכנית B יפו אינן תקפות בחלקה הנדונה.

מעיון ברשימת השימושים המותרים בתכנית 397 (ר' ס' 7.2 לעיל), לא מצאתי כי מדובר בשימושים בעלי אופי מסחרי מובהק ומשכך אף ההערה בתכנית כי בסמכות הוועדה להתיר שימושים דומים לאלו המצוינים ברשימת השימושים המותרים, אין בה בכדי להתיר שימושים בעלי אופי מסחרי מובהק. עוד אציין כי בתכנית 397 נקבעו מגרשים הכוללים חזית מסחרית ולגביהם הותרו שימושים בעלי אופי מסחרי מובהק כגון: חנויות למוצרים שאותם מייצרים בשטח התכנית, מסעדות, מזנונים וקיוסקים בהסכמת הוועדה המקומית.

לאור האמור לעיל, איני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי הותר שימוש בעל אופי מסחרי מובהק בקומת הקרקע בחלקה הנדונה.

"מצב חדש"-

הובאו בחשבון שטחי הבנייה כאמור בבקשה להיתר בניה שאושרה בתנאים ביום 01.01.14.

הצדדים נחלקו ביחס לשטחי הבניה של אחסנה למסחר. מעיון בבקשה להיתר עולה כי התבקשו שטחים כדלקמן:

מסחר –
189.81 מ"ר עיקרי בק"ק. בנוגע לשטחי השירות (ללא ממ"קים), הותרו 74.41 מ"ר למחסנים בקומת מרתף 1-, 11.68 מ"ר למתקנים ומערכות טכניות בק"ק, 63.17 מ"ר לגלריות בקומת ביניים.

מגורים –
2,499.05 מ"ר עיקרי בקומות 1-8 (207.53 מ"ר מתוכן בקומת הגג השמינית). בנוגע לשטחי השירות הותרו, בין היתר 42.29 מ"ר מחסנים בקומת מרתף 3- ו-362.78 מ"ר אחסנה בקומת מרתף 2-.

שטח ציבורי –
151.45 מ"ר עיקרי בק"ק (29.09 מ"ר) ובקומת הביניים (122.36 מ"ר).

בנוגע לשווי השטח המסחרי, מקובל כי יש להביא בחשבון את הביקוש במיקום הנדון לרבות מגבלות גישה, ככל שאינו מגולמים בנתוני ההשוואה.

הובא בחשבון שווי מרתף לשימושי אחסנה צמודה למסחר, הנובע מהחלת תכנית ע'1 בהוראות תכנית 2902 במקדם 0.4, שכן ב"מצב הקודם" הזכויות למרתף אינן כלכליות לאור שימושי מלאכה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.3 <u>הקלה</u>

כאמור בהכרעתי בס"ק 11.1 לעיל, ההקלה שבנדון אינה כלולה בפטור מהיטל השבחה שניתן לפי ס' 19 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק.

ההקלה הינה לתוספת 4 יח"ד, ללא תוספת שטח (הקלת "שבס").

ב"מצב קודם", הובאו בחשבון זכויות ל-25 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 2,499.05 מ"ר, דהיינו, 99.962 מ"ר עיקרי (ללא ממ"ד) ליח"ד.

ב"מצב חדש", הובאו בחשבון זכויות ל-29 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 2,499.05 מ"ר, דהיינו, 86.174 מ"ר עיקרי (ללא ממ"ד) ליח"ד.

באומדן ההשבחה יש לבחון האם קיימת תרומה שולית בשטחי הבנייה, לרבות ההשפעה בגין הגדלת הצפיפות בבניין.

שמאי הצדדים, בחרו להתבסס על נתוני שוק מפרויקט "רביעיית פלורנטין" והגיעו למסקנות מנוגדות, כאמור לעיל, בנוגע לתרומת תוספת יח"ד.

אציין כי מדובר בפרויקט בעל אופי שונה מהנכס הנדון משום שמרבית הדירות בו קטנות בשטחים שבין 70-40 מ"ר. בנוסף, יש להביא בחשבון התאמות לחניה, כיווני אוויר וכדומה. מעיון בטבלאות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת עולה כי קיימת סתירה פנימית בתוך כל תת קבוצה שסומנה. למשל: שווי מ"ר בנוי בדירת 109 מ"ר גבוה משווי מ"ר בנוי בדירת 136 מ"ר בכ-4% וגבוה בכ-27% משווי מ"ר בדירת 90 מ"ר. בנוסף, שווי מ"ר דירת 109 מ"ר גבוה בכ-30% משווי מ"ר בדירת 53 מ"ר. (כל הדירות באותה קומה ויתכן שניתנו התאמות לא נכונות).

אציין כי מעיון בעסקות מכר שבוצעו בגושים 7052-7051, 7016 ו-7083 עולה כי רובן המוחלט של דירות המגורים בבנייה חדשה מאופיינות ביח"ד בשטח קטן יחסית הנמוך מ-70 מ"ר, מה שמעיד על ביקוש לדירות אלו (נמכרות מהר והרבה). הבסיס למ"ר ממוצע בנכס נשוא השומה הינו גבוה ועומד על כ-100 מ"ר.

בשתי שומות מכריעות שבוצעו בשכונה הנדונה הובאה בחשבון תרומת הקלה לתוספת יח"ד ללא תוספת שטח כדלקמן:

בשומה מכרעת לנכס במפגש הרחובות הרבי מבכרך – אליפלט – אילת, הובאה בחשבון תרומה במקדם 0.1 להקלה אשר הקטינה שטח יח"ד ממוצע מ-87.7 מ"ר ל-73.1 מ"ר, למועד קובע בינואר 2012.
בשומה מכרעת לנכס בדרך שלמה 54, הובאה בחשבון תרומה במקדם 0.2 להקלה אשר הקטינה שטח יח"ד ממוצע מ-80.5 מ"ר ל-74.2 מ"ר.

עוד אציין כי בשומות מכריעות שלי בצפון ת"א ובפ"ת מצאתי כי קיימת תרומה בגין הקלה לתוספת יח"ד ללא תוספת שטח בשיעור של 8%-6% לכלל שטחי הבניה העיקריים ששטחם הממוצע קטן.

לאור האמור לעיל, בכפוף למיקום הנכס הנדון, אופי הבינוי המבוקש, עלויות הבניה הנוספות פר מ"ר, השטח הממוצע הגדול יחסית בשני מצבי התכנון, מקובל עלי אומדן שמאי המשיבה לתרומה בשיעור 3% לשווי הקרקע לכלל השטחים העיקריים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית 2902 וההקלה לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום המקרקעין בין הרחובות המחוגה וקומפורט, בדרום העיר ת"א.

12.3.2 זכויות הבניה במצב "הקודם" ו"החדש" בכפוף לבקשה להיתר וההקלה המבוקשת. הובא בחשבון כי המימוש המבוקש מהווה מימוש מלא של תכנית 2902.

12.3.3 השימושים המבוקשים, גודלם ומיקומם במבנה הכולל.

12.3.4 לא חושבה השבחה לתכנית 3440 מאחר שלא התבקש איחוד דירות.

12.3.5 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכנית 2902 ולהקלה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13. **<u>תחשיב:</u>**

13.1 2902 (04.12.10):

<u>ערכי שווי</u>

שווי מסחר בק"ק[13]*:*

נתון	מועד קובע / מכר / שכירות	שטח הנכס	מסקנה
שומה מכרעת לשימוש חורג בנכס ברחוב השלבים 5 בת"א, לעסק מכירת מזון ומשקאות חריפים	26.10.11	128 מ"ר בק"ק + 35 מ"ר במרתף	65 ₪ למ"ר, מהוון לפי 9% (דהיינו שווי של כ-8,670 ₪)
הסכם שכירות מיום 16.12.08 בנכס ברחוב השלבים 5 בת"א לשימוש לחנות לממכר משקאות	01.01.09 - 01.01.12 + אופציה ל-3 שנים		65 ₪ למ"ר + מע"מ
שומה מכרעת לנכס הממוקם בפינת הרחובות אילת-אליפלט-הרבי מבכרך שהתבסס בין היתר על העסקאות:	22.02.08	1,317 מ"ר (ב-4 מגרשים)	השמאי המכריע יצא מבסיס שווי של 12,000 ₪ למ"ר בנוי, לפני התאמות לאופי ורמת הבנייה היקף השטחים ואי וודאות.
מכר של חנות 1 ברחוב אילת 18	23.02.10	22 מ"ר	250,000 ₪ / 11,364 ₪ למ"ר
מכר של חנות 2 ברחוב אילת 18	12.07.10	21 מ"ר	380,000 ₪ / 18,095 ₪ למ"ר
עסקה מדווחת ברחוב הרב פרנקל 6	18.02.13	60 מ"ר	900,000 ₪. דהיינו 15,000 ₪ למ"ר. יש לבצע התאמה למיקום צדדי
שומה מכרעת לשימוש חורג בנכס ברחוב אברבנאל 90 לעסק למכירה מוצרי בנייה	19.11.14	447 מ"ר בק"ק + 110 מ"ר גלריה ומבני עזר	50 ₪ למ"ר לחודש. בנוסף, בשומה זו נקבע כי דמ"ש לחודש למ"ר מבונה למלאכה בלבד בק"ק הינם 25 ₪
שומה מכרעת של החי"מ לשימוש חורג בנכס ברחוב הרבי מבכרך 5	28.11.12	609 מ"ר מסחר	12,000 ₪ למ"ר בנוי בק"ק

בנוסף, נערכו 3 שומות מכרעות למועד של 08.06.09 בהם נקבעו ערכים כדלקמן:

מיקום	שווי מ"ר מבונה	ייעוד "מצב חדש"	מקדמי שווי "מצב חדש"	ייעוד "מצב קודם"	מקדמי שווי "מצב קודם"
דרך שלמה 38-40	2,000 ₪	מסחר בק"ק ומשרדים בקומות עליונות	מסחר – 1.5 משרדים – 0.75	מלאכה בק"ק (לרבות אולמות מכירה ותצוגה)	ק"ק – 1.3 ; ק"א – 0.8 ; ק"ב – 0.6
דרך שלמה 32-36	1,254 ₪		מסחר – 1.5 משרדים – 1		ק"ק – 1.5 ; ק"א – 0.9 ; ק"ב – 0.6
דרך שלמה 32	1,244 ₪				ק"ק – 1.3 ; ק"א – 0.8 ; ק"ב – 0.6

מעיון בנתונים דלעיל, בהתאמה למיקום הנכס בפינת הרחובות קומפורט והמחוגה, היקף השטחים, והמועד הקובע הנני לקבוע כי שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בקומת הקרקע הינו בסך 3,300 ₪ למ"ר (9,600 ₪/מ"ר בנוי בניכוי 30% יזמות וע.בניה).

[13] לא הובאה בחשבון שומה מכרעת (מלפני תיקון 84) שהוצגה ע"י שמאי המשיבה, שכן לא פורטו בה הנתונים עליהם בוסס השווי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שווי מלאכה ותעשייה:

נתון	מועד קובע / מכר / שכירות	שטח הנכס	מסקנה
שומה מכרעת לשימוש חורג בנכס ברחוב השלבים 5 בת"א מאולם תעשייה.	26.10.11	128 מ"ר בק"ק + 35 מ"ר במרתף	שווי מ"ר בנוי כתעשייה – 4,900 ₪ (מגלם 37 ₪ למ"ר לחודש בשיעור היוון של 9%)
שומה מכרעת פינת הרחובות אילת-אליפלט-הרבי מבכרך שהתבסס בין היתר על עסקאות:	22.02.08	870 מ"ר בשני מגרשים	שווי בסיסי של 6,000 ₪ למ"ר בנוי תעשייה, לפני התאמות לאופי ורמת בנייה וודאות
אילת 18 – קומת ביניים	19.10.10	22 מ"ר	145,000 ₪ (6,591 ₪/מ"ר)
אילת 18 – מוסך בק"ק	03.07.11	496 מ"ר (לפי תיק בניין)	2,800,000 ₪ (5,645 ₪/מ"ר)
הסכם שכירות לנכס ברחוב קיבוץ גלויות 32 ("בית מרכזים"), קומה שנייה. החוזה ל-10 שנים החל מיום 19.10.11.	19.07.11	1,938 מ"ר ברוטו (מגלם 15% שטחים משותפים) וכולל זכות לשימוש בשלוש חניות ואפשרות בתנאים לשימוש ב-20 חניות ללקוחות	32 ₪ למ"ר ברוטו (צמוד למדד אוקטובר 2010)
הסכם שכירות לנכס ברחוב התחיה 17, לשימוש למחסן דגים. תקופת השכירות הינה לשלושה חודשים עם אופציה להארכה לשנתיים במידה והנכס לא יימכר	ינואר 2009	117 מ"ר בנוי + 100 מ"ר חצר	5,500 ₪ לחודש. מגלם 37.5 ₪ למ"ר אקו' לחודש (מקדם 0.3 לחצר)
העמל 10	13.11.13	60 מ"ר	630,000 ₪ (10,500 ₪/מ"ר). חריג ביחס לנתונים לעיל ולפיכך לא הובא בחשבון
שומה מכרעת של החי"מ לשימוש חורג בנכס ברחוב הרבי מבכרך 5	28.11.12	2,316 מ"ר משרדים	6,500 ₪/מ"ר בנוי בקומות עליונות

מעיון בנתונים דלעיל, בהתאמה למיקום הנכס בפינת הרחובות הרבי מבכרך וקומפורט, היקף השטחים, והמועד הקובע הנני לקבוע כי שווי מ"ר קרקע מבונה למלאכה בקומת קרקע הינו בסך של 2,700 ₪ (כ-80% משווי למסחר, משקף שווי מ"ר בנוי של כ-5,600 ₪).

שווי מגורים:

נתון	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות
שומה מכרעת - פינת הרחובות אילת-אליפלט	22.02.08	4,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (מגלם חניה)	השמאי יצא משווי מ"ר פנימי של 18,880 ₪
	04.01.12	9,500 ₪ למ"ר מבונה	השמאי יצא משווי מ"ר פנימי של 28,100 ₪
שומה מכרעת – ניצנה 9	22.05.09	9,500 ₪ למ"ר מבונה	שווי מ"ר בנוי בעסקאות בניצנה 9 ואאורבך 4 – 30,000 ₪ למ"ר
שומה מכרעת - דרך שלמה 54	29.10.10	6,830 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות)	

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בשני פרויקטים של מגורים ברחובות פלורנטין 1 ודרך שלמה 43-51 נמכרו למעלה מ-100 יח״ד במהלך שנת 2010. יחידות הדיור בשטחים של 40-70 מ״ר, נמכרו בטווח של 19,000 ₪ - 25,000 ₪.

לפיכך,הנני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי וממ״ד בממוצע בבניין הינו בגבולות 7,000 ₪ למ״ר. שווי זה מגלם עלות הקמת מרתפי חניה ותרומת שטחי השירות למגורים.

<u>״מצב קודם״</u>

שטח אקוויוולנטי לחישוב-

הובאו בחשבון 120% אחוזי הבנייה בהתאם להוראה בתכנית לפיה מותר לבנות את שטח הרצפות הכולל במספר קומות קטן מ-3 בגבולות קווי הבניין. לאור הצורך בשטח לתמרון וחניה לפי תקן אין תרומה ליתרת החצר.

מהות	אחוזי בניה	שטח במ״ר	מקדם אק׳	סה״כ שטח אק׳ במ״ר
שטח מבונה בק״ק	0.6	457.2	1	457.2
שטח מבונה בק״א	0.6	457.2	0.6	274.32
שטח לסככות	0.1	76.2	0.4	30.48
סה״כ				**762**

השווי ב״מצב קודם״-

762 מ״ר מבונה אקוויוולנטי * **2,700** ₪ = **2,057,400** ₪

<u>״מצב חדש״ (בהתאם לתכנית 2902 ובכפוף לבקשה להיתר)</u>

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה ב-₪	סה"כ שווי ב-₪
מסחר עיקרי בק"ק	189.81	3,300	626,373
מסחר - קומת גלריה (מקדם 0.5)	63.17	1,650	104,231
אחסנה למסחר במרתף (מקדם 0.4)	74.14	1,320	97,865
שטח עיקרי למגורים	2499.05	7,000	17,493,350
סה"כ שווי			18,321,818
סה"כ שווי לאחר דחייה במקדם 0.8			**14,657,455**

ההשבחה המלאה במעוגל - 12,600,000 ₪

החלק היחסי בשווי ״מצב חדש״ של שטח שאינו פטור - 4.52%

ההשבחה בגין שווי השטחים למסחר שאינם פטורים - **569,520** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.2 הקלה (01.01.14):

שווי מ״ר מבונה למגורים-

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה לפי 11,000 ₪ שנגזר מנתוני שוק ליח״ד בשטח קטן יחסית ושווי מ״ר מבונה לפי 9,500 ₪ ביח״ד גדולות של 105 מ״ר. עיון בנתוני השוק שהוצגו מפרויקט ״רביעיית פלורנטין״, מעלה כי שווי מ״ר בנוי בממוצע הינו 26,524 מ״ר לדירות קטנות.

בשומה מכרעת לנכס במפגש הרחובות הרבי מבכרך – אליפלט – אילת, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה לפי 9,500 ₪, למועד קובע בינואר 2012.

לאור האמור לעיל, בכפוף למיקום הנכס הנדון, אופי הבינוי המבוקש, השטח הממוצע הגדול יחסית של יח״ד בשני מצבי התכנון והמועד הקובע, הובא על ידי שווי מ״ר מבנה לפי 10,000 ₪.

תחשיב ההשבחה-

2,499.05 מ״ר * 10,000 ₪ * 0.03 מקדם תרומת ההקלה = 749,715 ₪

14. **<u>שומה</u>:**

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

מהות	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
2902	569,520 ₪	284,760 ₪	04.12.10
הקלה	749,715 ₪	374,858 ₪	01.01.14

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net