רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 11 יוני, 2020
מינוי: 1314-2019
מספרנו: מכרעת.202

לכבוד

המבקשת,
הימנותא בע"מ
ע"י מר יובל דנוס, שמאי מקרקעין

המשיבה,
הועדה המקומית לתו"ב קריית אונו
ע"י מר טל נייר, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6490 חלקה 452
מגרש 205 (עפ"י תכנית תמ"מ/282)
רחוב נחל גמלא 9,
מתחם "שער הקריה", קריית אונו

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

עמדת המשיבה, הועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר טל נייר, מיום 11 אפריל 2019 ובמסמך התייחסות לטיעוניה של המבקשת, מיום 26 אוגוסט 2019.

עמדת המבקשת, הימנותא בע"מ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יובל דנוס, מיום 4 יולי 2019, וכן במסמכים מיום 17.7.2019, 21.7.2019 ו- 3.10.2019.

ביום 23 אוקטובר 2019 קיימתי דיון בהשתתפות השמאים מר טל נייר ומר אלי קריסטל מטעם המשיבה ובהשתתפות השמאים מר יובל דנוס וגב' ליאת פרידמן עוקב מטעם המבקשת. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות תמ"מ/282 ו- קא/מק/91. שומת המשיבה נערכה בעקבות בקשה למידע מוקדם, טרום מימוש.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 29 מרץ 2020.

3. המועדים הקובעים להערכה

תכנית	מועד קובע[1]
תמ"מ/282	1.12.1997
קא/מק/91	27.12.2005

[1] מועד תחילת התכניות, 15 יום ממועד פרסומן ברשומות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	6490
חלקה:	452
שטח חלקה רשום:	2,317 מ״ר
מגרש:	205 (עפ״י תמ״מ/282)
כתובת:	רחוב נחל גמלא 9, שער הקריה, קריית אונו
מהות הנכס:	מגרש ריק ופנוי המיועד לבניה רוויה למגורים

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

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

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

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

במועד הביקור עבודות להרחבה ושדרוג דרך דורי היו בעיצומן. העבודות כוללות תשתית חדשה ובניית קירות תומכים ואקוסטיים.

רחוב נחל גמלא עתיד להיות רחוב מעגלי אשר תחילתו ברחוב שלמה המלך בצפון וסופו בדרך דורי בדרום. במועד הביקור חלקו המערבי של הרחוב טרם נסלל.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 452 בגוש 6490, בשטח רשום של 2,317 מ״ר, מסווגת כמגרש מס׳ 205 בתמ״מ/282.

החלקה בעלת צורה בלתי רגולרית, דמוית טרפז. לחלקה חזית צפון מזרחית בת כ- 40 מ׳ לרחוב נחל גמלא וצלע דרום מערבית בת כ- 24 מ׳ לשצ״פ. עומקה בממוצע כ- 60 מ׳. פני הקרקע בעלי טופוגרפיה משתנה.

החלקה ריקה ופנויה ומיועדת לבניה רוויה למגורים.

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מנדטורית R/6

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 1180 מיום 26.3.1942.

התכנית מייעדת את המתחם לאזור חקלאי ומאפשרת הקמת מבנים חקלאיים.

6.1.2 תכנית מתאר ארצית תמ״א 31 - תכנית משולבת לבניה פיתוח ולקליטת עליה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4084 מיום 11.2.93 ובי- י.פ. 4624 מיום 2.3.98.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מטרת התכנית, בין היתר, לקבוע תכנית פעולה רב שנתית ואסטרטגיה תכנונית משולבת לבניה ופיתוח לקליטת עליה ותוספת האוכלוסייה הוותיקה במדינת ישראל בתקופה בה התכנית בתוקף, להנחות כיווני פיתוח לגבי מערכות מגורים, תעסוקה, תשתית ושירותים ציבוריים וכן לקבוע הוראות לעניין שמירת שטחים פתוחים, משאבי טבע וערכי נוף ולהבטיח זמינות עתודות קרקעיות בהתאם למדיניות הממשלה.

התכנית מסווגת את המתחם כשטח עירוני בנוי.

6.2 מצב חדש

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

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

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

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

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

שימושים- בקומת קרקע בחזית הפונה לכיכר, מסחר כולל יציע. ניתן יהיה להקים בתי עסק נקיים בלתי מזהמים או מטרידים כגון: בנקים, חנויות בגדים, חפצי חן, ספרים מכשירי כתיבה, גלריות ובוטיקים, זאת בתנאי שאישרה הוועדה כי שימושים אלה לא יהוו מטרד לבתי המגורים. בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב ובקומות עליונות מגורים ושטחי שרות למגורים.

לחלופין, דיור מוגן ללא שינוי בשטחי הבנייה העיקריים המותרים.

צפיפות- במגורים 30 יח"ד או בדיור מוגן 56 יח"ד ובלבד שהשימוש בבניין בשלמותו יהיה אחיד.

שטח בניה-

תיאור	מסחר	בחלופת מגורים	בחלופת דיור מוגן
עיקרי עילי	500 מ"ר	3,450 מ"ר[2]	3,450 מ"ר[3]
עיקרי תת קרקעי		100 מ"ר	100 מ"ר
שרות עילי	250 מ"ר	1,200 מ"ר[4]	1,800 מ"ר
שרות תת קרקעי	300%		

[2] לפי 115 מ"ר ליח"ד.

[3] לפי 50 מ"ר ליח"ד בתוספת 650 מ"ר עיקרי לטובת הדיור המוגן כגון חדר אוכל, משרדים וכדומה.

[4] לפי 40 מ"ר ליח"ד.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תכסית-	בקומת הקרקע (מסחר ומגורים) עד 60%. בקומות העליונות (מגורים) עד 40%.
גובה-	7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית כוללת יציע שגובהה 6 מ' ו- 4 קומות מרתף.
מרתפים-	4 קומות מרתף כולל מתחת לשפ"פ. תותר חניה, מחסנים צמודים לדירות המגורים בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד ושרותי בניין משותפים. ניתן יהיה להקים מועדון משותף לכל דיירי הבית בתנאי שירשם ע"י הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין ולא יעלה על 100 מ"ר לבניין (שטח עיקרי). בקומת מרתף העליונה תותר אחסנה צמודה לבתי העסק אשר במפלס הכיכר, בשטח מירבי לפי קונטור בתי העסק ובלבד שהגישה תהיה מתוך בתי העסק. גובה קומת מרתף עליון לא יעלה על 4 מ'. גובה קומות המרתף הנוספות לא יעלה על 3 מ'. באזור למתקנים טכניים גובה המרתף לא יעלה על 6 מ'.
פרגולה-	בנוסף לשטחי הבניה תותר הקמת פרגולה במרפסות פתוחות, זאת במסגרת קווי בניין, בתנאי כי הפרגולה תהיה צמודה לדירה ושטחה לא יעלה על 15 מ"ר בממוצע לדירה. קירוי הפרגולה יותר בצפיפות חומר של עד 50%.
חניה-	מס' מקומות החניה בתחום המגרשים יהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה, אולם לא פחות מ-2 מקומות חניה ליח"ד. מס' מקומות החניה לשימושים שאינם למגורים יחושב לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה ולא יפחת מהתקן המופיע בטבלת מאזן החניה בנספח תנועה וחניה. מקומות החניה יותקנו מתחת לפני הקרקע.
שטח פרטי פתוח-	החלק העילי של השפ"פ יהיה חלק בלתי נפרד מהכיכר ויותר בו שימוש ע"י כלל הציבור. כמו כן, תובטח זכות מעבר חופשי לציבור מעל ומתחת פני הקרקע. זכות השימוש תירשם כזיקת הנאה לטובת הציבור.
תנאים להיתר-	מתן היתרי בניה מותנה בהכנת תכנית בינוי לביצוע ואישורה ע"י הועדה. חוות דעת אקוסטית תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. כמו כן היתרי בניה לכל שלב יינתנו רק לאחר אישור התכנית התחבורתית של אותו שלב ע"י משרד התחבורה. תנאי למתן היתר יהיה דיגום קרקע לצורך איתור פסולת קיימת. אכלוס השלב יעשה רק לאחר ביצוע המטלה התחבורתית בפועל. היתר בניה למגרשים 205-204 יוצא במשותף לכל זוג בניינים. הוצאת היתרי בניה תותנה

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בהבטחת ביצוע המעבר התת קרקעי בהתאם להוראות התכנית ותכנית הבינוי. ביצוע הכיכר, החניה הציבורית ומסוף האוטובוסים יבוצע ע"י עיריית קריית אונו. לא ינתנו היתרי בניה עד אשר תובטח אחזקת הכיכר, החניה הציבורית, מסוף האוטובוסים והשטחים הפרטיים הפתוחים.

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

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

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

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

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

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

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

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שטח קרקע-	אזור מגורים מיוחד 3 (חלקה ארעית מס׳ 29) בשטח קרקע של 1,884 מ״ר והשפ״פ (חלקה ארעית 30) בשטח קרקע של 433 מ״ר.
קומת קרקע-	התכנית מבטלת את קומת הקרקע המסחרית באזור מגורים מיוחד 2 ו-3 וממירה את השטח למגורים כולל דירות גן.
צפיפות-	מגורים 38 יח״ד או דיור מוגן 67 יח״ד.
גובה-	9 קומות מעל קומת קרקע ו- 4 קומות מרתף.
שטח בניה-	שטח הבניה ללא שינוי למעט תוספת שטח שירות של 40 מ״ר לכל יח״ד נוספת, בסה״כ תוספת של 320 מ״ר במגורים לחלופין 440 מ״ר בדיור מוגן.
מסוף אוטובוסים-	התכנית קובעת העברת מסוף האוטובוסים משטח ציבורי פתוח מיוחד למגרש מס׳ 402. ההוראות בדבר מסוף התחבורה התת קרקעי בשטח הציבורי הפתוח המיוחד עפ״י תכנית תמ״מ/282 יבוטלו.
דרכים-	התכנית מרחיבה את הדרך בין אזור תעסוקה מיוחד לבין שטח ציבורי פתוח מיוחד ומבטלת שפ״פ מיוחד עם כביש תת קרקעי והופכת אותו לדרך במפלס הכיכר ע״י הרחבת הדרך הקיימת.

7. הזכויות בנכס

נסח רישום

עפ״י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, העתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, ביום 20 מאי 2019, עולה כי חלקה 452 בגוש 6490, בשטח קרקע של 2,317 מ״ר. החלקה בבעלות הימנותא בע״מ, בשלמות.

ביום 7 מרץ 2001 נרשמו 3 זיקות הנאה, כחלקה כפופה, בזכות מעבר לציבור הולכי רגל וכלי רכב בשטח של 125 מ״ר (לטובת גו״ח 6490/453), כחלקה נהנית, בזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב בשטח של 125 מ״ר (לטובת גו״ח 6490/452). ובזכות מעבר לציבור הולכי רגל בקומת הקרקע בשטח של 405 מ״ר וזכות מעבר לכלי רכב בקומת מרתף בשטח של 405 מ״ר (לטובת עיריית קריית אונו).

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תמ״מ/282	1.12.1997	₪ 5,310,682	₪ 3,883,540
קא/מק/91	27.12.2005	₪ 525,000	לא חלה השבחה

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8.1 שומת הועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תכנית מס' תמ"מ/282 לשווי הנכס

מצב קודם

שטח קרקע	5,301 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאי	350 ₪
שווי מצב קודם	**1,855,524** ₪

מצב חדש

ייעוד	שטח במ"ר/ מס' יח"ד	מקדם שוליות	שווי מ"ר מבונה/קרקע ליח"ד	סה"כ
מסחר	500	1.0	2,650 ₪	1,325,000 ₪
מגורים	30	1.0	275,500 ₪	8,265,000 ₪
שווי זכויות זמינות				9,590,000 ₪
מקדם דחיה (5 שנים, 6%)				0.75
שווי מצב חדש				**7,166,206** ₪

סיכום

שווי מצב חדש	7,166,206 ₪
שווי מצב קודם	1,855,524 ₪
השבחה	**5,310,682** ₪

8.1.2 תרומת אישור תכנית מס' קא/מק/91 לשווי הנכס

מצב קודם

ייעוד	שטח במ"ר/ מס' יח"ד	שווי מ"ר מבונה/קרקע ליח"ד (115 מ"ר עיקרי)	סה"כ
מסחר	500	3,450 ₪	1,725,000 ₪
מגורים	30	400,000 ₪	12,000,000 ₪
שווי מצב קודם			**13,725,000** ₪

מצב חדש

מס' יחידות דיור בשטח עיקרי 103.95 מ"ר	38 יח"ד
שווי קרקע ליח"ד	375,000 ₪
שווי מצב חדש	**14,250,000** ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

שווי מצב חדש	14,250,000 ₪
שווי מצב קודם	13,725,000 ₪
השבחה	**525,000** ₪

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

8.2.1 תרומת אישור תכנית מס' תמ"מ/282 לשווי הנכס

מצב קודם

שטח קרקע	5,301 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאי	410 ₪
שווי מצב קודם	**2,173,410** ₪

מצב חדש

ייעוד	שטח במ"ר/ מס' יח"ד	שווי מ"ר מבונה/קרקע ליח"ד	סה"כ
מסחר	500	2,450 ₪	1,225,000 ₪
מגורים	30	247,950 ₪[5]	7,438,500 ₪
שווי זכויות זמינות			8,663,500 ₪
מקדם דחיה (6 שנים, 6%)			0.70
שווי מצב חדש			**6,056,950** ₪

סיכום

שווי מצב חדש	6,056,950 ₪
שווי מצב קודם	2,173,410 ₪
השבחה	**3,883,540** ₪

8.2.2 תרומת אישור תכנית מס' קא/מק/91 לשווי הנכס

להלן תחשיב אותו הציג שמאי המבקשת לביסוס טענתו כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית:

מצב קודם

ייעוד	שטח במ"ר/ מס' יח"ד	שווי מ"ר מבונה/קרקע ליח"ד	סה"כ
מסחר	500	3,450 ₪	1,725,000 ₪
מגורים	30	365,760 ₪	10,972,800 ₪
שווי מצב קודם			**12,697,800** ₪

[5] 285,000 ₪ קרקע ליח"ד X מקדם 0.87 למיקום וחשש לזיהום קרקע.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

מס' יחידות דיור	38 יח"ד
שטח יח"ד כולל ממ"ד	116 מ"ר
מקדם הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור	0.94
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,880
שווי מצב חדש	**₪ 11,933,337**

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 11,933,337
שווי מצב קודם	₪ 12,697,800
מסקנה	**לא חלה השבחה**

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות המחלוקת

להלן המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בהן:

9.1 תרומת אישור תכנית תמ"מ/282 לשווי הנכס

בחנתי וקיבלתי את הסכמת הצדדים כי השימוש הטוב והיעיל במצב החדש הינו חלופת המגורים.

9.1.1 ערכי שווי במצב הקודם

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי הוא 410 ₪, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. מחירי מכירה של קרקע חקלאית המהווה חלק מגוש 6370 הממוקם מצפון העיר מדרום לכביש 471 (שכונת פסגת אונו). להלן פירוט:

תאריך	חלקה	שטח במ"ר	מחיר בש"ח	מחיר מ"ר בש"ח
18.2.98	34	1,000	450,250	450
11.11.98	10	1,000	475,200	475
15.2.99	14	1,000	607,650	608
16.11.99	14	500	296,170	592
ממוצע				531

החלקות כלולות בתחום תכנית תמ"מ/281 אשר הופקדה ביום 25.6.2000. הטיפול בה החל ביום 2.3.1997. שטח התכנית הוא כ-393 דונם, מתוכם 63% יועדו לצרכי ציבור. עפ"י טבלת הקצאה של התכנית שנערכה ביום 1.1.02 נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאי בסך 70 $ (310 ₪). בתכנית תמ"מ/282 הנדונה שיעור השטח הציבורי הוא 50%. ניצול הקרקע יעיל יותר ביחס לתמ"מ/281. דהיינו, לקרקע החקלאית פוטנציאל גדול יותר, כפועל יוצא של תכונות הקרקע.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ב. בשומות מכרעות שנערכו במתחם נקבעו ערכי השווי הבאים לאותו מועד קובע, 1.12.97:

גו"ח	שווי מ"ר קרקע
6490/454	350 ₪
6490/457-459	353 ₪

בשומה מכרעת בגו"ח 6490/454 אשר נערכה ע"י השמאי המכריע אמנון נזרי (להלן "שומת נזרי") הוצגו 4 עסקאות שנערכו בחלק הצפוני של קרית אונו בין השנים 1998-1999. השמאי המכריע בחר להסתמך רק על שתיים מהעסקאות.
בדיון שהתקיים בפני הפנה שמאי המבקשת לערכים שנקבעו בשומות מכרעות אשר נערכו לנכסים בפסגת אונו (תמ"מ/281) למועד קובע יוני 2002. ממוצע הערכים בשומות 528 ₪ למ"ר קרקע[6]. לטענתו, בשומת נזרי קובע השמאי המכריע כי מנתוני ההשוואה למגורים ניתן להיווכח שלא הייתה עליית מחירים בחמש שנים. מכאן שאין סיבה שיהיה הבדל של 50% בשווי קרקע חקלאית באותה תקופה. מדובר בתוצאה לא סבירה.

ג. בטבלאות ההקצאה שנערכו ע"י השמאי רוזנברג לתכניות תמ"מ/282 (שער הקריה) ותמ"מ/281 (פסגת אונו), נקבעו ערכי שווי לקרקע חקלאית, 310 ₪ לחודש ינואר 2002 ו-211 ₪ לחודש דצמבר 1997. הפער בין הערך בטבלאות האיזון לבין הערך בשומות המכרעות ביחס לפסגת אונו אינו מוסבר (310 ₪ לעומת ממוצע של 528 ₪ למ"ר קרקע). בטבלאות האיזון יש חשיבות רבה לשמירת היחס ופחות לערך המוחלט, לכן יש לקחת את הערך בהן בערבון מוגבל.

טיעוני המשיבה

הקרקע במצב הקודם היא לאחר פרצלציה, הופקעו ממנה בעבר שטחים, לפיכך שווי מצב קודם מגלם פוטנציאל מסוים.
בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי הוא 350 ₪, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. מחירי מכירה של קרקע חקלאית המהווה חלק מגוש 6370 הממוקם מצפון העיר מדרום לכביש 471 (שכונת פסגת אונו). להלן פירוט:

תאריך	חלקה	שטח במ"ר	מחיר בש"ח	מחיר מ"ר בש"ח
18.2.98	34	1,000	450,250	450
11.11.98	10	1,000	475,200	475

החלקות כלולות בתחום תכנית תמ"מ/281. התכנית התקבלה בוועדה המחוזית בחודש מרץ 1997 והופקדה בחודש יוני 2000.

ב. בשומות מכרעות שנערכו במתחם נקבעו ערכי השווי הבאים לאותו מועד קובע, 1.12.97:

[6] גו"ח 6370/23,27 522 ₪, 6370/106 535 ₪, 6370/25,33 522 ₪, 6370/11,12 535 ₪.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

גו״ח	שווי מ״ר קרקע	שמאי מכריע
6490/454	350 ₪	נזרי
6490/457-459	353 ₪	פריאל

ג. בטבלאת ההקצאה שנערכה ע״י השמאי רוזנברג לתכנית תמ״מ/282 (שער הקריה) נקבע כי שווי מ״ר קרקע חקלאית הוא 211 ₪.

העסקאות הנוספות אליהן הפנה שמאי המבקשת הוצגו וזכו להתייחסות מעמיקה בשומת נזרי וכן בשומת השמאית המכריעה פריאל (להלן ״שומת פריאל״). שמאי המבקשת לא הציג נתונים חדשים ביחס לשומות מכרעות אלו. השמאי הפנה ל**ע״א 1160/08 פנינת העיר רמת גן בע״מ נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן**, פסיקה בה נקבע שיש לפעול לאחידות שומות היטל ההשבחה במגרשים זהים הכלולים באותה תכנית משביחה.

הערך שנקבע בטבלת ההקצאות שנערכה לתכנית תמ״מ/281, אליו הפנה שמאי המבקשת, מהווה ראיה לכך כי שומת המשיבה נערכה על הצד הזהיר.

טענת שמאי המבקשת לניצול אפקטיבי יותר ביחס לתמ״מ/281 לא רלוונטי כשעוסקים בקרקע חקלאית.

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס לאומדן שווי הקרקע כחקלאית במצב הקודם. בחרתי לאמץ את הערך שקבע שמאי המשיבה, בהיותו דומה לערכים שנקבעו בשומות המכרעות שנערכו במתחם (שומת נזרי ושומת פריאל).

בשומות המכרעות האמורות פירוט של 4 עסקאות השוואה מגוש 6370 אותן הציג שמאי המבקשת. השמאים המכריעים קבעו כי לעסקאות משנת 1998 תוקף גבוה יותר וזאת בהתחשב בהשפעה של הכנת תכנית תמ״מ/281 על שווי הקרקע. אף אני סבורה כך וזאת בהתאם לעקרון שנקבע ב**רע״א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ׳ מ׳ לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע״מ**, לפיו יש לנטרל את עליית המחיר שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי למתחם תכנית תמ״מ/282 עדיפות על מתחם תמ״מ/281 בשל ניצול יעיל יותר של הקרקע. שיעור ההפרשה לצרכי ציבור מהווה ידיעה בדיעבד שאינה רלוונטית לאומדן שווי הנכס כחקלאי במצב הקודם. בשומת נזרי נערכה השוואה של מחירי דירות בשני המתחמים ונמצא כי מקדם ההתאמה הראוי במתחם הנדון הוא 0.75. בשומת פריאל נערכה השוואה של מחירי מגרשים למגורים בהסתמך על תוצאות מכרזי רמ״י[7] ונמצא כי מקדם ההתאמה הראוי במתחם הנדון הוא 0.77.

לאור האמור, בחרתי כאמור לאמץ את הערך שנקבע בשומת המשיבה, 350 ₪ למ״ר קרקע.

[7] מכרז תא/167/2003 במתחם הנדון ומכרז מס׳ תא/162/2003 במתחם תכנית תמ״מ/281 (פסגת אונו).

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9.1.2 ערכי שווי במצב החדש

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה עיקרי מסחר הוא 2,450 ₪ ואילו שווי קרקע ליח״ד הוא 247,950 ₪.

נתוני ההשוואה עליהם התבסס הערך למסחר הם:

א. נתוני מכירה של חנויות כבשומת המשיבה. בניכוי רווח יזמי בשיעור 20% ועלות הקמה לפי 4,000 ₪ למ״ר מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 2,240 ₪.

ב. בשומה מכרעת בגו״ח 6490/454 נקבע כי שווי מ״ר מבונה מסחר במועד הקובע הוא 2,650 ₪.

נתוני ההשוואה עליהם התבסס הערך למגורים הם:

א. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות לאותו מועד קובע וליח״ד בשטח דומה-

מיקום	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
רחוב נחל גמלא 5	6490/454	290,000 ₪
רחוב נחל גמלא 8	6490/457,459	281,600 ₪
ממוצע		285,000 ₪

מהממוצע המתקבל נערכה הפחתה בשיעור 13% בגין מיקום וחשש לזיהום קרקע. החלקה סמוכה למתחם לבנייני ציבור (מגרשים כ׳ ו-מ׳) הכולל בית כנסת, גני ילדים ובית ספר. וכן סמוכה למסוף אוטובוסים תת קרקעי, המצוי מתחת לכיכר הגובלת, שהגישה אליו מתוכננת מצפון ומדרום, ההפחתה הראויה היא 10%. בנוסף יש לייחס הפחתה בשיעור 3% בגין החובה בביצוע דיגום קרקע לאיתור פסולת קיימת היות וידוע כי שטח התכנית שימש בעבר למזבלה.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה עיקרי מסחר הוא 2,650 ₪ ואילו שווי קרקע ליח״ד הוא 275,500 ₪.

נתוני ההשוואה עליהם התבסס הערך למסחר הם:

א. נתוני מכירה של חנויות-

תאריך	כתובת	שטח במ״ר	מחיר מכירה בש״ח	מחיר מ״ר בש״ח
1.6.1998	וינגייט 2	25	182,400	7,296
22.12.1999	רקפת 2	28	215,013	7,679
ממוצע				7,488

בניכוי רווח יזמי בשיעור 15% ועלות הקמה לפי 3,000 ₪ למ״ר מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 3,510 ₪.

ב. בשומה מכרעת בגו״ח 6490/454 נקבע כי שווי מ״ר מבונה מסחר במועד הקובע הוא 2,650 ₪.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ג. בטבלת ההקצאות והאיזון לתכנית תמם/282 ליום 1.2.97 נקבע שווי מ״ר עיקרי למסחר בסך 4,240 ₪ למ״ר מבונה.

לטענת שמאי המשיבה בקרית אונו קיימים שטחי מסחר מצומצמים ומנגד קיים ביקוש רב לשטחי מסחר. ערכי השווי של מסחר אשר נקבעים בשומות מכרעות בעיר מהווים ראיה לכך. בשומה מכרעת בגו״ח 6370/25,33 נקבע כאמור סך של 6,000 ₪ למ״ר מבונה למועד קובע בשנת 2002. בשנים שבין המועד הקובע בענייננו ובין מועד זה השוק היה במיתון ולא נרשמה עליית מחירים.

תרומת המחוברים בנכסים נתוני ההשוואה אשר הובאה בחשבון בשומת המבקשת אינה תואמת את גילם של המבנים. מדובר במבנים ותיקים מאד אשר צברו פחת והרווח היזמי בהם נשחק. זאת ועוד, לגישת החילוץ תוקף נמוך ביחס לנתוני ההשוואה האחרים.

נתוני ההשוואה עליהם התבסס הערך למגורים הם:

א. תוצאות מכרז רמ״י מס׳ תא/167/2003 מיום 27.8.2003, למגרשים מס׳ 201 ו-202 במתחם המהווים את חלקות 451 ו-455 בגוש 6490, כדלקמן-

מס׳ מגרש	201	202
מחיר זכיה	10,101,280 ₪	10,101,280 ₪
שווי מרכיב המסחר[8]	1,600,000 ₪	1,600,000 ₪
שווי מרכיב המגורים	8,501,280 ₪	8,501,280 ₪
מס׳ יח״ד	38	38
שווי קרקע ליח״ד	283,376 ₪	283,376 ₪

ב. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות שנערכו לנכסים במתחם-

מיקום	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
רחוב נחל גמלא 5	6490/454	290,000 ₪
רחוב נחל גמלא 8	6490/457,459	281,600 ₪

ג. בטבלת ההקצאה והאיזון לתכנית תמ״מ/282 נקבע שווי קרקע ליח״ד בסך 281,600 ₪.

בהתחשב בנתונים האמורים נקבע, בשומת המשיבה, שווי קרקע ליח״ד במתחם בסך 290,000 ₪. לאחר הפחתה בשיעור 5%, בגין קרבה של הנכס הנדון למבני ציבור (3%) ומסוף אוטובוסים (2%) נקבע כי שווי קרקע ליח״ד הוא 275,500 ₪.

הנכס גובל ממערב בשצ״פ. תוספת בשיעור 5% בגין מרכיב זה, אשר מטעמי שמרנות לא הובא בחשבון, מאיינת את ההפחתה בגין קירבה למבני ציבור ומסוף האוטובוסים. תוספת בשיעור דומה הובאה בחשבון בשומה מכרעת בגו״ח 557/6.

השמאי הפנה לשומה מכרעת שנערכה לנכס בגו״ח 9127/84 לביסוס טענתו כי מקדם ההפחתה שקבע בגין הקירבה למבני ציבור ראוי. השמאית המכריעה קבעה כי סמיכות

[8] לפי 3,200 ₪ למ״ר.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

לגני ילדים איננה מהווה, עפ"י רב, מטרד שכן מדובר בשימוש במשך היום בלבד וללא שימוש בשבתות וחגים. בבניה רוויה יש קומות שנהנות מנוף פתוח. בשומה מכרעת בגו"ח 6417/862 נקבע כי שיעור ההפחתה הראוי בגין קרבה של מגורים בבניה רוויה לגן ילדים היא 2.5%.

מסוף האוטובוסים נמצא בתת הקרקע. פגיעה ככל שקיימת נובעת עקב כניסה צפויה של אוטובוסים מצפון. נקבע שיעור הפחתה זהה בשני המגרשים (מס' 204 ו-205), 2%. בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית קא/מק/91, המאוחרת, יש להביא בחשבון כי ההוראה לשינוי מיקום המסוף בתכנית קא/מק/91 תרמה לשווי הנכס.

הכרעה

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי במצב החדש. בהתחשב בנתוני ההשוואה קיבלתי את הערך שנקבע בשומת המשיבה למסחר. באשר לערכי השווי למגורים, שמאי המשיבה קבע ערכים דומים לערכים שנקבעו בשומת נזרי, תוך ביצוע הפחתה בשיעור 5% למיקום, בעוד ששמאי המבקשת ערך ממוצע בין ערכי השווי שנקבעו בשומת נזרי ובשומת פריאל וביצע הפחתה בשיעור 13% בגין מיקום והחשד לקיומו של זיהום קרקע. בחנתי את הערכים שנקבעו בשומות המכרעות ומצאתי כי הם מתבססים על תוצאות מכרז רמ"י מס' תא/167/2003 מיום 27.8.03. במסגרת המכרז שווקו מגרשים מס' 201 ו- 202, בעלי מאפיינים דומים למגרש הנדון. בעוד ששומת נזרי נערכה למגרש מס' 203 אשר אף הוא בעל מאפיינים דומים למגרש הנדון, שומת פריאל נערכה למגרשים מס' 102-104 הממוקמים בחלקו המזרחי של המתחם, ללא חזית מסחרית, עם חניה עילית, צפיפות קטנה יותר ושטח עיקרי ליח"ד קטן יותר. בשל המאפיינים השונים, אני סבורה כי אין לערוך ממוצע בין הערכים שנקבעו בשומות המכרעות אלא יש להעדיף את הערך שנקבע בשומת נזרי.

תוצאות המכרז האמור מהוות את נתון ההשוואה הרלוונטי ביותר, בשל המאפיינים הדומים של מגרשים 201-202 אשר שווקו בהם למגרש הנדון. על אף שבין מועד המכרז למועד הקובע חלפו 6 שנים, מצאתי כי לא נדרשת התאמה לזמן.

תוצאות המכרז משקפות שווי קרקע ליח"ד בסך של 283,000 ₪ במגרשים מס' 201 ו-202. יצוין כי המגרשים סמוכים למתחם בייעוד שב"צ (י') בו מותרים עפ"י הוראות התכנית מבני חינוך, קהילה, ספורט ותרבות בשיעור בניה דומה למגרשים בייעוד שב"צ (כ' ומ') הסמוכים למגרש נשוא השומה. באשר לסמיכות למסוף האוטובוסים, המגרש נשוא השומה ממוקם בסמיכות לכניסה הצפונית למתחם בעוד שמגרש 201 ממוקם בסמוך לכניסה הדרומית למתחם.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בגין סמיכות למבנה ציבור ולמסוף האוטובוסים זאת ביחס למגרש מס' 203 שבשומת נזרי ונקבע כי שווי קרקע ליח"ד הוא 275,500 ₪. לאור כל האמור לעיל, בחרתי לאמץ את הערכים שנקבעו בשומת המשיבה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.1.3 דחיה למימוש

טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת סבור כי יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של 6 שנים בשיעור היוון 6%. במועד הקובע החלקה הייתה בלתי מפותחת. רק החל משנת 2004 הוחל בביצוע פיתוח בחלק הדרום מזרחי של המתחם. רמ"י שיווק את חלקות מס' 451 ו-455 בשנת 2003. רק בחודש ינואר 2005 ניתן בהן היתר. השמאי הציג תצלום אוויר משנת 2004 לביסוס טענתו כי הקרקע הייתה בלתי מפותחת. יש להעדיף את תקופת הדחיה שנקבעה בשומת המבקשת שכן מבוססת על מה שקרה בפועל.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה 0.75, המשקף דחיה לתקופה בת 5 שנים בשיעור היוון 6%. מימוש הזכויות כפוף לסיום פיתוח התשתיות ולהוראות ולתנאים שונים שקובעת התכנית, לרבות בניה משותפת במגרשים 205-204. מקדם דחיה דומה נקבע בשומת נזרי ובשומת פריאל שנערכו במתחם. מקדם הדחייה בהן כלל גם מרכיב מושע אשר לא קיים בנכס הנדון, מכאן שמקדם הדחיה שהובא בחשבון הוא על הצד הזהיר. בשומת נזרי עשרות בעלים. מקדם הדחיה שנקבע בשומת המבקשת אינו מבוסס.

הכרעה

אני סבורה כי תקופת הדחיה אותה יש להביא בחשבון היא תקופת הדחיה אותה היה מעריך קונה סביר במועד הקובע. מושכלות יסוד הן כי ההשבחה נבחנת ערב המועד הקובע ומיד לאחריו וזאת לאור התכנית המשביחה ולא בהסתמך על מידע בדיעבד.

לאור האמור, אני מוצאת כי תקופת הדחיה שנקבעה בשומת המשיבה היא ראויה וסבירה. יצוין כי תקופת דחיה דומה נקבעה בשומות המכרעות שנערכו במתחם.

9.1.4 הפחתה בגין חשש לזיהום קרקע

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת שטח התכנית שימש בעבר למזבלה או מטמנה של פסולת. השטח היה ידוע כאזור מזוהם. בשומתו הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 3% משווי הקרקע במצב החדש.

קיימת הוראה בתכנית לפיה יש לערוך דיגום קרקע, לצורך איתור פסולת קיימת, כתנאי להיתר. עלות הבדיקה אכן זניחה כטענת שמאי המשיבה, אך יש נזק לתדמית. סיכון ואי ודאות אם מתגלה משהו צריך לטהר.

השמאי הציג שתי כתבות שפורסמו בעיתונות בשנת 2014 לפיהן במסגרת סקר גז קרקע שנערך במתחם נמצאו ריכוזים חריגים של פחמימנים מוכלרים שמקורם בדלקים, הידועים כחומרים מסרטנים. במשרד להגנת הסביבה חושדים כי מקור המזהמים הוא בפסולת שהוטמנה בעבר ע"י צה"ל.

בהתאם לדוח ממצאים לסקר גז אקטיבי במתחם, מיום 28.4.15, נמצא כי קיים חשד להמצאות בנזן ב-3 מתוך 8 מהקידוחים שבוצעו, בפריסה מרחבית במגרשי התעסוקה. "תוצאות אנליזת גז הקרקע מראות כי התגלה בנזן בריכוז החורג במעט מערך הסף

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לחדירה למבנים בקידוחים 1,3 וקידוח 8 הנמצאים בקצה הצפוני ובקצה הדרומי של האתר...שאר המרכיבים התגלו בריכוזים אפסיים ונמוכים משמעותית מערכי הסף עפ"י המתווה של המשרד להגנת הסביבה". הומלץ על דיגום חוזר של 3 הנקודות.
לטענתו במכרז שפורסם ע"י חברת הימנותא בחודש אוגוסט 2016 לחלקות במתחם, נכלל בתנאים סעיף שקבע- "ידוע לזוכה כי במידה והקרקע תתגלה כקרקע מזוהמת יהיה עליו לבצע, על חשבונו ואחריותו בלבד, בדיקות זיהום ו/או טיהור קרקע בהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים הרלוונטיים".

טיעוני המשיבה

אין להביא בחשבון הפחתה כלשהי בגין דיגום קרקע וחשד לזיהומים ופסולת בה. בתכנית הנדונה לא מופיע תנאי לביצוע דיגום קרקע טרם בניה. בכל מקרה מדובר בעלות זניחה. שומת נזרי היא באותו המתחם והפחתה ככל שיש להביא מגולמת בערכי השווי. במתחם נבנו בנייני מגורים בכל המגרשים הכלולים בתכנית למעט המגרשים של הימנותא ולא נמצאה פסולת או מפגעים סביבתיים אחרים. ממצאי דיגום חוזר שנערך במגרשים ביום 3.6.15 הראו שלא נתגלה בנזן כלל וכי נשללת נוכחותו בנקודות הנבדקות. זאת ועוד, המבקשת הייתה צריכה לדאוג לתחזוקת הקרקע. לא סביר שהציבור יישא בתוצאות של זיהום ככל שהיה בקרקע.

הכרעה

קיבלתי את עמדת המשיבה שאין להביא בחשבון הפחתה בגין חשש להמצאות זיהום קרקע. סעיף 4.1.2.7 של התכנית קובע אמנם כי אחד התנאים להיתר הוא דיגום קרקע לצורך איתור פסולת קיימת יחד עם זאת עלות טיהור קרקע במקרה של הימצאות זיהום היא עלות קבועה ובלתי תלויה בשווי שטחי הבניה. בהתחשב בכך שנתוני ההשוואה אשר היוו את הבסיס לקביעת ערכי השווי מהווים חלק מאותו מתחם, עליו חלה תכנית תמ"מ/282. חשד לקיומו של זיהום קרקע מגולם כבר בערכי השווי. הפחתה נפרדת בגין מרכיב זה יוצרת כפל הפחתה. בתנאים למכרז מס' תא/167/2003 לשיווק מגרשים מס' 201 ו-202, אשר על תוצאותיו מבוססים ערכי השווי, מצוין במפורש כי "המגרשים מהווים חלק משדה בור, בתחומם ערמות אדמה ופסולת בקצהם הצפוני קיימת חפירה".

9.2 תרומת אישור תכנית מס' קא/מק/91 לשווי הנכס

9.2.1 ערכי שווי מסחר במצב הקודם

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה מסחר הוא 3,450 ₪, זאת בדומה לערך שנקבע בשומת נזרי. שמאי המבקשת אימץ ערך זה.

הכרעה

בחנתי וקיבלתי את הסכמת הצדדים ביחס לשווי מ"ר מבונה מסחר במועד הקובע.

9.2.2 ערכי שווי מגורים בשני מצבי התכנון

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ"ר מבונה הוא 2,880 ₪. לפיכך נקבע כי שווי קרקע ליח"ד בשטח עיקרי של 115 מ"ר (מצב קודם) הוא 365,760 ₪ ושווי קרקע ליח"ד בשטח

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

עיקרי של 103.95 מ״ר (מצב חדש) הוא 334,080 ₪, זאת בהתחשב בקיומו של ממ״ד בנוסף לשטח העיקרי.

בשומת נזרי נתוני מכירה של 4 דירות שנמכרו במחיר ממוצע של 10,560 ₪ למ״ר בנוי, בניכוי מע״מ בשיעור 16.5%, רווח יזמי בשיעור 15% ועלות בניה בסך 5,000 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 2,880 ₪.

משווי קרקע ליח״ד במצב החדש הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 6% בגין סמיכות למבני ציבור.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי קרקע ליח״ד בשטח עיקרי של 115 מ״ר (מצב קודם) הוא 400,000 ₪ ושווי קרקע ליח״ד בשטח עיקרי של 104 מ״ר (מצב חדש) הוא 375,000 ₪. זאת בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות המכרעות הבאות:

א. בשומת נזרי נקבע שווי קרקע ליח״ד במצב הקודם בסך 450,000 ₪ ושווי קרקע ליח״ד במצב החדש בסך 420,000 ₪.

ב. בשומת פריאל נקבע כי שווי מ״ר מבונה למגורים במועד הקובע הוא 750 $ (3,456 ₪). נקבע מקדם שוליות 0.9 לשטח עיקרי מעל 92 מ״ר ליח״ד.

אומדן השווי נקבע כממוצע הערכים בשומת נזרי ופריאל והפחתה בשיעור 5%. לטענת שמאי המשיבה היה מקום להביא בחשבון הפחתה בשיעור 3% בגין קירבה למבני ציבור בלבד, שכן מסוף האוטובוסים התת קרקעי בוטל. מקדם ההפחתה שהובא בחשבון בשומת המבקשת בגין הסמיכות למבני ציבור גבוה והופעל על ידו רק ביחס למצב החדש.

הכרעה

העדפתי להתבסס על עסקאות אשר נערכו במתחם הנדון על פני ערכים שנקבעו בשומות מכרעות. בהעדר נתוני השוואה למגרשים במועד הקובע בחנתי נתוני מכירה של דירות מגורים במתחם. להלן פירוט:

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

דירות 4 חדרים					
תאריך	**כתובת**	**שטח במ"ר**	**קומה**	**מחיר מכירה**	**שווי מ"ר**
26/06/2005	נחל גמלא 3	100	3/9	₪1,179,000	₪11,790
04/07/2005		100	8/9	₪1,080,000	₪10,800
19/08/2005		108	6/9	₪1,080,000	₪10,000
27/09/2005		106	1/9	₪1,004,520	₪9,477
10/10/2005		100	7/9	₪1,057,500	₪10,575
07/11/2005		106	5/9	₪1,121,912	₪10,584
08/11/2005		106	5/9	₪1,121,912	₪10,584
11/12/2005		107	8/9	₪1,088,285	₪10,171
21/12/2005		107	5/9	₪1,076,770	₪10,063
27/02/2006		110	4/9	₪1,091,376	₪9,922
24/08/2006		108	3/9	₪1,031,180	₪9,548
16/01/2006	נחל גמלא 1	100	5/9	₪1,104,480	₪11,045
31/01/2006		110	5/9	₪1,104,000	₪10,036
19/05/2006		114	4/9	₪1,102,500	₪9,671
19/05/2006		114	6/9	₪1,102,500	₪9,671
שווי מ"ר ממוצע בדירות 4 חדרים					**₪10,262**

דירות 5 חדרים					
תאריך	**כתובת**	**שטח במ"ר**	**קומה**	**מחיר מכירה**	**שווי למ"ר**
04/07/2005	נחל גמלא 3	125	3/9	₪1,395,000	₪11,160
06/07/2005		125	4/9	₪1,350,000	₪10,800
11/08/2005		124	8/9	₪1,296,000	₪10,452
08/09/2005		124	7/9	₪1,300,500	₪10,488
27/02/2006		135	ק/9	₪1,473,824	₪10,917
24/08/2006		125	6/9	₪1,272,520	₪10,180
29/09/2006		130	5/9	₪1,272,520	₪9,789
17/12/2006		124	7/9	₪1,245,840	₪10,047
30/04/2006	נחל גמלא 1	125	3/9	₪1,395,930	₪11,167
31/05/2006		132	6/9	₪1,325,532	₪10,042
שווי מ"ר ממוצע בדירות 5 חדרים					**₪10,504**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בהסתמך על הנתונים לעיל אני קובעת כי שווי מ״ר מבונה במגרש הנדון הוא 3,200 ₪. הבאתי בחשבון מע״מ בשיעור 16.5%, יזמות בשיעור 18% ועלות בניה בסך 4,200 ₪ למ״ר[9]. השוואה בין מחירי המכירה של דירות 5 חדרים ביחס למחירי מכירה של דירות 4 חדרים מביאה אותי למסקנה כי לא קיים מרכיב שוליות בשטח דירות 5 חדרים.
יצוין כי בחנתי וקיבלתי על הצד הזהיר את ההפחתה שנקבעה בשומת המשיבה בגין קירבה לאשכול החינוך (3%), זאת בהתחשב במיקומו היחסי של המגרש ביחס למיקום נתוני ההשוואה.

9.2.3 השפעת רישום זיקות ההנאה על השווי

טיעוני המבקשת

עפ״י הוראות תכנית תמ״מ/282 החלק העל קרקעי של השפ״פ מהווה חלק בלתי נפרד מהכיכר לשימוש כלל הציבור ואילו מתחת לפני הקרקע אחסנה לבתי העסק ולדירות ומועדון משותף. ביום 7.3.2001 נרשמו זיקות הנאה כחלקה כפופה לזכות מעבר לציבור ולהולכי רגל בקומת הקרקע וזכות מעבר לכלי רכב בקומת המרתף. זאת בשונה מהקבוע בתכנית.
רישום זיקות ההנאה בחלקה לא בוטל לאחר אישור תכנית קא/מק/91 בשנת 2005, אשר שינתה את ההוראות ביחס לזיקות ההנאה, והוא המשיך ליצור מצג שווא משנת 2006 ועד היום. עם אישור התכנית היה צריך לערוך רישום חדש של החלקות וזיקות ההנאה. הרישום יצר מצג שווא שסיכל כל אפשרות לשווק את המגרשים, עד היום. רישום גובר על כל הוראה בתכנית.
מן הראוי היה להביא בחשבון בשומות ההשבחה את הפגמים והנזקים שנגרמו כתוצאה מהתכנון הלקוי של מסוף התחבורה עם כבישים תת קרקעיים במרכז הפרויקט. רק לאחר 8 שנים הוועדה המקומית הגיעה למסקנה שיש לתקן את המעוות, אך לא טרחה להסיר את זיקות ההנאה מהמרשם.

טיעוני המשיבה

טענת המבקשת אינה רלוונטיות למועד הקובע.

הכרעה

לא מצאתי כי טענת שמאי המבקשת בעניין זה רלוונטית לבחינת ההשבחה בגין אישור התכניות המשביחות, לפיכך אני סבורה שיש לדחותה.

10. תחשיב ההשבחה

10.1 תרומת אישור תכנית תמ״מ/282 לשווי הנכס

לאור האמור לעיל, ההשבחה כבשומת המשיבה **5,310,682** ₪.

[9] בהסתמך על מחירון דקל, תוך התחשבות בצורך בהקמת חניה תת קרקעית.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

10.2 תרומת אישור תכנית מס' קא/מק/91 לשווי הנכס

מצב קודם

ייעוד	שטח במ"ר/ מס' יח"ד	שווי מ"ר מבונה/קרקע ליח"ד (127 מ"ר פלדלת)	סה"כ
מסחר	500	₪ 3,450	₪ 1,725,000
מגורים	30	₪406,500[10]	₪ 12,195,000
שווי מצב קודם			**₪ 13,920,000**

מצב חדש

מס' יחידות דיור בשטח פלדלת של 116 מ"ר	38 יח"ד
שווי קרקע ליח"ד (116 מ"רX3,200 ₪)	₪ 371,000
שווי מצב חדש	**₪ 14,098,000**

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 14,098,000
שווי מצב קודם	₪ 13,920,000
השבחה	**₪ 178,000**

11. שומה

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

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תמ"מ/282	1.12.1997	₪ 5,310,682	₪ 2,665,341
קא/מק/91	27.12.2005	₪ 178,000	₪ 89,000

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

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



[10] 406,500 ₪ = 127 מ"ר X 3,200 ₪.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com