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

תאריך: 14 אוקטובר, 2014
מספר מינוי: 750-2014
מספרנו: 406.שומה מכרעת

לכבוד
המבקשת, משה"ב בע"מ
באמצעות השמאי
מר רמי סויצקי
בדוא"ל s_ram@netvision.net.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב קרית אונו
באמצעות השמאי
מר שאול לב
shaul-lev@barak.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה– חלק ממגרש 1 (בתכנית תמ"מ 284),
חלקי חלקות 280-278, 366 בגוש 6496, רחוב יהודה הלוי 10, קרית אונו

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

בתאריך 10.08.14 קיימתי דיון בנוכחות שמאי מטעם המשיבה מר שלומי מרקוביץ, ושמאי המבקש, מר רמי סויצקי. 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 קא/422 והקלה בדרך של היתר בנייה.

2. **תאריכים קובעים לשומה:**

12.09.13 - מועד אישור ההקלה בועדת הערר.
22.10.13 - 15 יום מפרסום אישור תכנית קא/422 בילקוט הפרסומים.

3. **ביקור בנכס:**

נערך ע"י החת"מ ביום 29.09.14.

4. **פרטי הנכס:**

גוש	6496			
חלקות (חלק)	278	279	280	366
שטח רשום של החלקות	1,673 מ"ר	1,568 מ"ר	1,699 מ"ר	146 מ"ר
מגרש (חלק)	1 לפי תכנית תמ"מ 284			
שטח מגרש	5,087 מ"ר[1]			
זכויות משפטיות	חכירה			
מיקום	רחוב יהודה הלוי, קרית אונו			

[1] לפי תכנית קא/מק/215 ובקשה להיתר בניה.

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 נשוא השומה מהווה חלק ממתחם מגורים הממוקם מעברו הדרומי של רחוב יהודה הלוי בצפון מזרח העיר קריית אונו, סמוך לתחום השיפוט של גני תקווה.

רחוב יהודה הלוי הינו דו-סטרי, יוצא מדרך לוי אשכול ממערב ומסתיים ברחוב הרי יהודה ממזרח.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע, מבנייה ותיקה, לצד מבני מגורים ותיקים בגובה 3-4 מבניה טורית (שיכונים).

גבולות המתחם שבנדון כדלקמן:

מצפון- רחוב יהודה הלוי ומעברו מבני מגורים צמודי קרקע מבניה ותיקה.

ממזרח- מבני מגורים טוריים ותיקים וישיבת "בית אליהו".

מדרום ממערב – רחוב ישעיהו ומעברו מבני מגורים ותיקים.

5.3 הפיתוח הסביבתי כולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 נשוא השומה מהווה חלק ממגרש 1 במתחם לפי תכנית תמ"מ/284. שטח המגרש הינו 5,087 מ"ר לפי תכנית קא/מק/215.

המגרש בעל צורה אי רגולארית, ממוקם בחלק הצפוני במתחם.

מדרום למגרש 1 מבני מגורים טוריים להריסה וכן בית כנסת.

6.2 במגרש ממוקמים 3 בניינים מגורים (A, B, A1) כמתואר בפרק 8 להלן. נשוא השומה מהווה את מבנה A, המזרחי מבין הבניינים.

גבולות הבניין שבנדון כדלקמן:

מצפון- רחוב יהודה הלוי ומעברו מבני מגורים צמודי קרקע מבניה ותיקה

ממזרח- מבני מגורים טוריים ותיקים וישיבת "בית אליהו".

מדרום- מבני מגורים טוריים המיועדים להריסה ובית כנסת.

ממערב- בניין מגורים חדיש (מס' A1) בן 14 קומות מעל קומת קרקע.

6.3 נכון למועד הביקור הושלמה בניית בניינים B, A1. הבניין הנדון, בן 15 קומות מעל קומת קרקע בשלבי בניה סופיים.

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 תמ"מ 284 – מתחם ישעיהו, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4604 מיום 06.01.98.

מטרת התכנית שיקום כלכלי של שכונת "ישעיהו" פינוי, הריסה ובינוי מחדש. התכנית קובעת הוראות בדבר הריסת הבניינים הישנים והקמת בניינים חדשים במקומם, סה"כ 198 יח"ד חדשות, שטח ציבורי פתוח ובניין ציבורי.

נשוא השומה מהווה חלק ממגרש 1 המסווג לאזור מגורים מיוחד ושטחו 5.904 דונם (כולל שפ"פ).

התכליות במגרש - מגורים עם שירותים נלווים כגון: חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.

במגרש מתוכננים 3 מבנים כדלקמן:

בניין 1 - בגובה 17 קומות, 51 יח"ד (3 יח"ד בקומה) לפי 110 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד.
בניין 2[2] - בגובה 13 קומות, 39 יח"ד (3 יח"ד בקומה) לפי 110 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד.
בניין 3 (טורי) - בגובה 4 קומות, כולל 4 כניסות ו-6 דופלקסים בכל כניסה לפי 150 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד.

שטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת ליח"ד בבנייה רוויה לפי 30 מ"ר ליח"ד.

שטחי שירות נוספים בבנייה רוויה:

במפלס כניסה – לובי כניסה, חדר עגלות, חדר טרנספורמציה, חדר משאבות ומחסנים לדיירי הבית בשטח של עד 800 מ"ר (400 מ"ר לכל מבנה).
מתחת למפלס הכניסה – מרתף חניה, מחסנים לדיירי הבית ומתקנים טכניים בשתי קומות בשטח של עד 7,500 מ"ר (גם עבור בניין 3).

שטח שירות ליח"ד דופלקס לפי 35 מ"ר ליח"ד.

לא יוצא היתר בניה עד למילוי, בין היתר, אחד התנאים הבאים:

אישור תכנית איחוד וחלוקה לגביי כל מגרש שלגביו תתבקש הוצאת היתר בניה או הגשת טבלת הקצאות מוסכמת, באישור הוועדה המקומית.
עד למילוי אחד התנאים האמורים בסעיף לעיל, לא יהיה בכוחה של תכנית זו בכדי לפגוע בזכויות הקיימות עפ"י תכניות אחרות החלות על השטח.
פינוי ואכלוס כל מתחם בנפרד. אולם אם יתברר כי לא ניתן לבצע את פתרונות החניה בנפרד לכל מתחם, יותנה היתר הבנייה בפינוי ובינוי שני המתחמים.
פינוי והריסה של כל המבנים במגרשים החדשים.

תקן החניה:
לכל יח"ד עד 120 מ"ר - 1.5 מקומות חניה.
לכל יח"ד מעל 120 מ"ר - 2 מקומות חניה.
החניה ברחוב ישעיהו תהיה ציבורית ולא תחשב בתקן החניה.

[2] מהווה הבניין נשוא השומה.

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

<u>"מצב חדש"</u>

7.2 תכנית קא/מק/215, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6394 מיום 20.03.12.

מטרת התכנית להגדיל שטחים ציבוריים לבנייני ציבור ב-951 מ"ר במתחם ישעיהו. השימושים והוראות הבנייה לפי תמ"מ 284.

לתכנית מצורפת טבלת הקצאות ולוח איזון אשר ממנה עולה כדלקמן:

ב"מצב קיים" מגרש 1 בבעלות ממ"י בשטח 5,882 מ"ר.

ב"מצב מוצע" הוקצו לממ"י:
מגרש 1A המסווג לאזור מגורים ד' בשטח 4,287 מ"ר.
מגרש 1B המסווג לשטח פרטי פתוח בשטח 1,012 מ"ר.
מגרש 2A המסווג לאזור מגורים ד' בשטח 2,825 מ"ר.
מגרש 2B המסווג לשטח פרטי פתוח בשטח 230 מ"ר.

המודגש מהווה נשוא השומה.

7.3 תכנית קא/422, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6669 מיום 07.10.13.

מטרת התכנית להגדיל שטחי שירות מעל ומתחת הכניסה הקובעת.

בשטחי השירות מעל הקרקע יותרו חדרי מדרגות, מעליות, מבואות, חדרי אשפה, חדר דואר, מרחבים מוגנים, חדר עגלות, חדר אופניים, כניסות לחדרי חשמל חדרי טרנספורמציה.

במרתפים יותרו שטחי חניה (עד 3 מרתפי חניה), מחסנים דירתיים בגודל 6 עד 8 מ"ר ליח"ד, חדרי מכונות, חדרי שנאים, מדרגות ומעליות.

במגרש 1A + 1B המסווג לאזור מגורים ד' + שפ"פ בשטח של 5.087 דונם מותר 5,130 מ"ר (לפי 45 מ"ר ליח"ד) שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת + 12,972 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת (ב-3 קומות מרתף).

יתר ההוראות והשימושים לפי תמ"מ 284.

8. **<u>תיק בניין</u>**:

8.1 בתאריך 22.03.10 ניתן היתר בנייה מס' 2730 להריסת מבנים קיימים בחלקות 278 ו-279 וכן חפירה ודיפון בתחומי המגרש.

8.2 בתאריך 28.02.11 ניתן היתר בנייה מס' 2872 לבניית בניין מגורים משותף (A-1) הכולל קומת קרקע + 14 קומות, סה"כ 54 יח"ד (מעל 3 קומות חניה במרתף בהגשה נפרדת של בניין B).

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר השטחים המבוקשים לבנייה במבנה הנדון הינם כדלקמן:

שטח עיקריים -	4,864.57 מ"ר
שטחי שירות -	2,128.73 מ"ר (כולל 707.46 מ"ר ממ"ד ו-103.42 מ"ר אחסנה)
סה"כ הבניין -	6,993.3 מ"ר
מרפסות שמש -	447.57 מ"ר
מרפסות גג -	296.94 מ"ר
מרפסות פרגולות -	55.25 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

הבקשה כללה הקלות כדלקמן:

שינוי במספר הקומות מ-13 קומות ל-13 טיפוסיות + קומת פנטהאוז חלקית + ק"ק מפולשת. סה"כ 15 קומות.

בניית 4 יח"ד בקומה במקום 3. סה"כ 54 יח"ד.

ניוד שטחים בין הבניינים במגרש 1 - העברת 574.57 מ"ר עיקרי ו-441 מ"ר שירות מבניין 17 קומות לבניין 13 קומות.

הקלה של 1.4 מ' מקו בניין קדמי למרפסות מעל גובה 2.5 מ' מעל פני המדרכה.

8.3 בתאריך 28.02.11 ניתן היתר בנייה מס' 2873 לבניית בניין מגורים משותף (B) הכולל קומת קרקע + 5 קומות, סה"כ 24 יח"ד (8 דופלקסים + 16 דירות) מעל 3 קומות חניה במרתף.

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר השטחים המבוקשים לבנייה במבנה הנדון הינם כדלקמן:

שטח עיקרי -	2,974.47 מ"ר
שטחי שירות -	10,859.4 מ"ר (כולל 10,034.49 מ"ר מרתפי חניה ולאחסנה ו-287.18 מ"ר ממ"ד)
סה"כ הבניין -	13,833.87 מ"ר
משטחים לא מקורים -	238.15 מ"ר

הבקשה כללה הקלות כדלקמן:

שינוי מספר קומות מ-4 ל-6.

הקלה של 1.4 מ' מקו בנין קדמי.

הוספת קומת מרתף חניה (3 במקום 2).

8.4 בתאריך 22.11.12 ניתן היתר בנייה מס' 3141 להריסת בניין מגורים משותף קיים, בן 12 יח"ד והריסת מקלט ציבורי והקמת בניין מגורים משותף (A) הכולל קומת קרקע + 10 קומות + קומה טכנית, סה"כ 36 יח"ד. תכנית שינויים משלושה מרתפי חניה לשני מרתפי חניה.

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר השטחים המבוקשים לבנייה במבנה הנדון הינם כדלקמן:

שטח עיקריים -	3,564.22 מ"ר
שטחי שירות -	1,138.94 מ"ר (לאחר גריעת 1,752.04 מ"ר במרתף. כולל 235.73 מ"ר מקלט במרתפים ו-450 מ"ר ממ"ד)
מרפסות שמש -	368.99 מ"ר
מרפסות גג -	420.56 מ"ר
מרפסות עם פרגולות -	40.02 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

8.5 על פי אישור ועדת ערר בישיבה מספר 20130055 מיום 12.09.13, ניתן היתר בניה מספר 3344 בתאריך 29.05.14 שמהותו:

1. תוספת 22 יח"ד (הקלת "שבס") ב-6 קומות מעל 9 קיימות בהיתר. סה"כ 58 יח"ד בבניין.
2. תכנית שינויים הכוללת שינויים בדירות ובחזיתות.
3. הגדלת מרתפים בהתאם לתכנית קא/422.

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר השטחים המבוקשים לבנייה במבנה הנדון (A) הינם כדלקמן:

שטח עיקרי מוצע -	2,096.88 מ"ר
שטחי שירות מוצעים -	1,950.90 מ"ר (מתוך זה תוספת 1,445.84 מ"ר במרתפים לאחר גריעת 235.73 מ"ר מקלט)
מרפסות שמש מוצעות -	301.88 מ"ר (סה"כ 670.87 מ"ר בבניין)
מרפסות גג מוצעות -	202.17- מ"ר (סה"כ 218.39 מ"ר בבניין)
מרפסות עם פרגולות -	8.39- מ"ר (סה"כ 31.63 מ"ר בבניין)

	שימושים עיקריים למגורים במ"ר					
	קיים A1	קיים B	קיים A	מוצע A	סה"כ שטח קיים	סה"כ שטח
מרתף 3-						
מרתף 2-						
מרתף 1-						
קרקע	236.60	511.10	162.70	3.96	910.40	914.36
1	294.56	511.09	392.74	-219.84	1198.39	978.55
2	356.06	488.07	392.74	-3.19	1236.87	1233.68
3	356.06	488.07	392.74	-3.19	1236.87	1233.68
4	356.06	488.07	392.74	-3.19	1236.87	1233.68
5	356.06	488.07	392.74	-3.19	1236.87	1233.68
6	356.06		392.74	-3.19	748.80	745.61
7	356.06		392.74	-3.19	748.80	745.61
8	356.06		392.74	-3.19	748.80	745.61
9	356.06		259.60	129.95	615.66	745.61
10	356.06			389.55	356.06	745.61
11	356.06			389.55	356.06	745.61
12	356.06			389.55	356.06	745.61
13	261.18			389.55	261.18	650.73
14	155.57			389.55	155.57	545.12
15				257.39		257.39
גג						
סה"כ	**4,864.57**	**2,974.47**	**3,564.22**	**2,096.88**	**11,403.26**	**13,500.14**

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

	חלקי שירות במ"ר										
	מקלט/ממ"ד	מתקנים ומע. טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וח.מדרגות	ק"ע מפולשת	קיים A1	קיים B	קיים A	מוצע A	סה"כ
מרתף 3-		12.31	24.76	121.69	21.65				1,603.95	180.41	1,784.36
מרתף 2-		106.38	330.81	198.32	84.33				4,062.47	719.84	4,782.31
מרתף 1-	-235.73	19.96	476.51	159.08	125.77				3,856.82	545.59	4,402.41
קרקע	-1.00	6.01	-6.66		-16.05		266.1	199.66	393.95	-90.95	768.76
1	-25.03	-9.18	7.03		1.96	-73.25	156.22	101.61	134.79	-25.22	367.40
2	-2.00	-9.29			0.08		133.76	116.96	134.79	-11.21	374.30
3	-2.00	-9.29			0.08		133.76	116.96	134.79	-11.21	374.30
4	-2.00	-9.29			0.08		133.76	116.96	134.79	-11.21	374.30
5	-2.00	-9.29			0.08		133.76	116.96	134.79	-11.21	374.30
6	-2.00	-9.29			0.08		133.76	55.8	134.79	-11.21	313.14
7	-2.00	-9.29			0.08		133.76		134.79	-11.21	257.34
8	-2.00	-9.29			0.08		133.76		134.79	-11.21	257.34
9	23.00	-1.53			-3.36		133.76		105.47	18.11	257.34
10	48.00	-17.77			20.9		133.76		72.45	51.13	257.34
11	48.00	2.13			73.45		133.76			123.58	257.34
12	48.00	2.13			73.45		133.76			123.58	257.34
13	48.00	2.13			73.45		93.37			123.58	216.95
14	48.00	2.13			73.45		85.95			123.58	209.53
15	25.40	1.36			72.1		73.88			98.86	172.74
גג					37.28					37.28	37.28
סה"כ	**12.64**	**61.03**	**832.45**	**479.09**	**638.94**	**-73.25**	**2,146.88**	**824.91**	**11,173.43**	**1,950.90**	**16,096.12**

	סה"כ בניין במ"ר	מרפסות שמש קיים במ"ר	מרפסות שמש מוצע במ"ר	מרפסות גג מוצע במ"ר	פרגולות במ"ר
מרתף 3-	1,784.36				
מרתף 2-	4,782.31				
מרתף 1-	4,402.41				
קרקע	1,683.12				
1	1,345.95	25.22			
2	1,607.98	49.11	0.55		
3	1,607.98	49.11	0.55		
4	1,607.98	49.11	0.55		
5	1,607.98	49.11	0.55		
6	1,058.75	49.11	0.55		
7	1,002.95	49.11	0.55		
8	1,002.95	49.11	0.55		
9	1,002.95		49.66	-188.69	-40.02
10	1,002.95		49.66	-231.87	
11	1,002.95		49.66		
12	1,002.95		49.66		
13	867.68		49.66		
14	754.65		49.66		31.63
15	430.13			218.39	
גג	37.28				
סה"כ	**29,596.26**	**368.99**	**301.81**	**-202.17**	**-8.39**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9. **<u>המצב המשפטי</u>**:

9.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 278 בגוש 6496 בשטח של 1,673 מ״ר.

הבעלות רשומה על שם קק״ל.

רשומות חכירות לטובת פרטיים רבים.

9.2 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 279 בגוש 6496 בשטח של 1,568 מ״ר.

הבעלות רשומה על שם קק״ל.

רשומות חכירות לטובת פרטיים רבים.

9.3 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 280 בגוש 6496 בשטח של 1,699 מ״ר.

הבעלות רשומה על שם קק״ל.

רשומות חכירות לטובת פרטיים רבים.

9.4 בתאריך 16.06.11 פורסם בקובץ תקנות 7005 צו התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה) לפיו לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בנייה של דירת מגורים על מקרקעין שהיה קיים עליהם מבנה ערב תחילתו של צו זה, או הרחבה של דירת מגורים בשל תכנית תמ״מ 284 בתחום המתואר בתוספת. הצו חל על חלקות 278 ו-279 בגוש 6496.

9.5 בתאריך 12.12.12 פורסם בקובץ תקנות 7190 צו התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה) לפיו לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בנייה של דירת מגורים על מקרקעין שהיה קיים עליהם מבנה ערב תחילתו של צו זה, או הרחבה של דירת מגורים בשל תכנית תמ״מ 284 בתחום המתואר בתוספת. הצו חל על חלקה 280 בגוש 6496.

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 <u>טענות שמאי המבקשת</u>:

10.1.1 תכנית קא/422:

בגין אישור תכנית קא/422 מגיע פטור מהיטל השבחה לפי ס' 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. כתימוכין, צירף מכתב מיום 5.5.14 ממשרד היועץ המשפטי לוועדה המקומית קרית אונו.

לחילופין טען:

תכנית קא/422 מוסיפה שטחי שירות מעבר לקיים, אך תרומתם אפסית. כתימוכין, צירף מכתב מיום 21.11.12 ממתכננת מחוז ת"א, ממנו עולה, כי בתכנית מבוקש להגדיל את שטחי השירות מעל ומתחת לפני הקרקע, לצורך התאמת גודל שטחי השרות מעל הקרקע לדרישת הג"א וכיבוי אש והגדלת מספר קומות מרתפי חניה מ-2 ל-3 עבור מחסנים (דירתיים וכלליים) ומתקנים טכניים בתת הקרקע.

התכנית נערכה לאור העובדה שחלף זמן ממועד אישור תממ/284 והשתנו הדרישות לשטחי שירות כאמור במכתב מיום 21.11.12. תכנית תממ/284 אינה כלכלית ואינה משביחה את הנכס נכון למועד אישורה. כתימוכין, צירף תחשיב ממנה עולה כי התכנית אינה משביחה.

בנוסף, יש להביא בחשבון הוצאות הריסה ופינוי מבנים קיימים ופירוק עמוד חשמל (צירף מספר מסמכים מהם עולה כי הוצאות ההריסה והפינוי בגין שני מבנים וכן פירוק עמוד שנאי ע"י חח"י, מסתכמות ב-671,594 ₪).

צירף תחשיב כדלקמן:

התוספת בשטחי שירות (לפי שומת שמאי המשיבה) -	787.04 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה[3] -	4,787 ₪
מקדם שטח שירות עילי -	0.05
ההשבחה הגולמית -	188,378 ₪
הוצאות הריסה -	(671,594 ₪)

לפיכך, התכנית אינה משביחה.

[3] התבסס על עסקאות מכר לדירות בפרויקט הנדון מהשנים 2013-2014 כפי שהוצגו בדו"ח 0. בחישוב היתרה לקרקע יצא משווי ממוצע למ"ר בנוי של 16,989 ₪, הפחית מע"מ, רווח יזמי (15%), עלויות בנייה (7,119 ₪, כולל בנייה תת קרקעית, בהתאם לחוזה קבלן ראשי מאוגוסט 2011) ואגרות (613 ₪).

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

10.1.2 הקלה:

לצד ההשבחה בגין הפיכת שטח שולי (דירות גדולות) לשטח שאינו שולי (דירות קטנות), קיימת פגיעה באיכות הבניינים ואופיים בגין הגדלת הצפיפות.

בנוסף, הגדלת הצפיפות מעלה את ההוצאות הנדרשות, כגון מרתפים ושטחי שירות גדולים יותר.

בנוגע לטענת שמאי המשיבה כי אלמנטים בבניין נבנו עוד קודם להקלה, השיב שמאי המבקשת כי במקרה כזה יש להביא בחשבון ב"מצב קודם" גם את הפוטנציאל שהביאה בחשבון המבקשת לקבלת ההקלה. בנוסף, יש להביא בחשבון כי ההקלות זמניות.

צירף עסקאות מכר בדירות מגורים מהשנים 2012-2014 שנערכו בשלושת המבנים, מהן הסיק כי מקדם שוליות לשטח שמעל 97.61 מ"ר ועד 120 מ"ר הינו 0.92 ובגין יתרת השטח עד ל-157.25 מ"ר, מקדם השוליות הינו 0.9. כתימוכין, ציין מאמר שפורסם "בגלובס" מינואר 2014.

תחשיב:

שווי מ"ר קרקע מבונה (כאמור בסעיף 10.1.1) - 4,787 ₪

<u>"מצב קודם"</u>

יתרת שטח עיקרי לניצול בבניין A -	5,660.96 מ"ר
מספר יח"ד לניצול בבניין A -	36
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד -	157.25 מ"ר
שטח אקוו' ליח"ד ב"מצב קודם" -	151.73 מ"ר[4]
סה"כ שווי -	26,146,312 ₪

<u>"מצב חדש"</u>

שטח עיקרי לניצול בבניין A -	5,661 מ"ר
מספר יח"ד לניצול בבניין A -	58
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד -	97.61 מ"ר
סה"כ שווי -	27,098,665 ₪
ההשבחה הגולמית -	952,354 ₪
מקדם הפחתה בגין הגדלת צפיפות -	0.85
ההשבחה נטו -	809,500 ₪

[4] 97.61 מ"ר + 22.39 מ"ר * 0.92 שוליות + 37.25 מ"ר * 0.9 שוליות.

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 <u>טענות שמאי המשיבה</u>:

10.2.1 תכנית קא/422:

בנוגע לטענה כי המבקשת פטורה מהיטל השבחה בגין תכנית זו, שכן מהווה חלק מפרויקט לפינוי ובינוי הפטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, טען שמאי המשיבה, כי המסמך ממשרד היועץ המשפטי לוועדה המקומית מיום 5.5.14 קובע כי הפטור הינו בגין דירות שייבנו על פי תכנית תממ/284 בלבד. לא צוין במכתב שקיימת חבות בהיטל השבחה בגין אישור תכנית קא/422, אך גם לא צויין כי קיים פטור. העדר ההתייחסות לתכנית קא/422 נובע מכך שהמסמך יצא כתגובה למכתב המבקשת מיום 3.4.14 בו ביקשה המבקשת לדעת אם קיים פטור בגין ההקלה.

התכנית הגדילה שטחי שירות מעל הקרקע עבור שטחי המגורים (אף מעבר לתכנית תממ/284). הובא בחשבון כי תוספת שטחי שירות מתחת לקרקע לצרכי חניה אינה משביחה. ככל שתכנית זו לא הייתה מתאשרת והיו חסרים שטחי שירות, הם היו באים על חשבון שטחים עיקריים.

בחינת רווחיות הפרויקט נכון למועד אישור תכנית תממ/284, כפי שחישב שמאי המבקשת, אינה רלוונטית לעניין הנדון. בגין תכנית תממ/284 אין חבות בהיטל השבחה עקב הפטור שניתן לפי סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה והפרסום בקובץ התקנות מיום 12.12.12 ומיום 16.06.11. במועד אישור תכנית קא/422 הפרויקט לפי תכנית תממ/284 הינו רווחי.

בנוגע לטענת שמאי המבקשת כי יש להפחית הוצאות הריסה ופינוי של מבנים קיימים ופירוק עמוד שנאי, השיב שמאי המשיבה, כי במועד אישור התכנית, בנייני המגורים הותיקים נהרסו ונבנו במקומם בניינים חדשים. בנוסף, תכנית קא/422 אושרה באוקטובר 2013 בעוד שהיתרי הבנייה להריסת המבנים ניתנו בין התאריכים 22.11.12-22.03.10.

מעיון במסמכים אותם ציין שמאי המבקשת בקביעתו את ההוצאות, עולה כי, חשבונית אחת שולמה בשנת 2011, שתי חשבוניות נוספות שולמו בשנת 2013 ויתר התשלומים שולמו בין השנים 2008-2013, טרם המועד הקובע, משכך, הוצאות אלו מהוות חלק מה"מצב הקודם" והיו נדרשות אף אם תכנית קא/422 לא הייתה מתאשרת. לא ברור כלל אם ההוצאות הללו קשורות לבנייני המגורים שנהרסו. בקשר לתשלום לחח"י בגין פירוק עמוד חשמל, השיב שמאי המשיבה, כי מדובר בעבודות שאינן קשורות לתכנית קא/422.

לפיכך, אין רלוונטיות להוצאות הריסה ופינוי מבנים קיימים ופירוק עמוד חשמל, שכן אינן קשורות לתכנית (ולהקלה). כתימוכין, ציין את ערר "ג'רוסלם גרסי"[5].

[5] ערר (ים) 29/11, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ג'רוסלם גרסי בע"מ.

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

בקביעת שווי מ״ר קרקע בגישת החילוץ טען שמאי המשיבה כדלקמן:

- מסד נתונים – הצדדים חילצו יתרה לקרקע משווי מ״ר בנוי זהה, עם זאת קיימים פערים בין הנתונים עליהם שמאי המשיבה התבסס ואשר נתמכים על ידי מערכת מס שבח, לבין הנתונים עליהם התבסס שמאי המבקשת.

- עלות הבנייה - עלות הבנייה למ״ר כפי שחושבה ע״י שמאי המבקשת ואשר התבססה על חוזה קבלן ראשי, כללה גם עלות חניה עודפת. שלושת מרתפי החניה הוקמו בהתאם להיתרי בניה 2730 ו-2873 מהשנים 2010-2011 והינם בשטח כולל של 10,034.49 מ״ר. בהיתר בנייה מס׳ 3141 משנת 2012, השטח הכולל של שלושת המרתפים הינו 9,523.24 מ״ר ובנוסף, קיימים חללים אטומים בנויים). בבקשה להיתר בנייה נשוא השומה, שטח המרתפים הכולל הינו 10,969.08 מ״ר. תוספת השטח של כ-1,446 מ״ר בשלוש הקומות נובעת כמעט ברובה מפתיחת החללים האטומים שנכללו בהיתר בנייה 3141. תוספת שטח החניות של 479.09 מ״ר הינה כולה בתחום השטח שסומן בהיתר כחלל אטום. לאור היות השטחים בנויים במועד הקובע, אין להביא בחשבון עלות עודפת בעת תחשיב הערכת היטל ההשבחה בגין אישור התכנית וההקלה. כמו כן, אין עלויות התאמה, שכן קיר הבלוקים שהיה אמור ליצור את החלל האטום לא נבנה. כתימוכין, ציין שומה מכרעת במקרה דומה באשדוד.

תחשיב:

שטחי שרות מותרים ב״מצב קודם״ מעל ק״ק - 4,340 מ״ר

שטחי שירות ב״מצב חדש״:

שטחי שירות מעל ק״ק בהיתר בבניין A-1 -	2,146.88 מ״ר
שטחי שירות מעל ק״ק בהיתר בבניין B -	824.91 מ״ר
שטחי שירות מעל ק״ק בהיתר בבניין A -	2,155 מ״ר
סה״כ שטחי שירות קיימים + מבוקשים -	5,127 מ״ר
התוספת בשטחי שירות -	787.04 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה[6] -	₪ 6,000
מקדם שטחי שירות עיליים[7] -	0.35
ההשבחה -	₪ 1,652,784

[6] התבסס על עסקאות מכר לדירות בפרויקט הנדון מהשנים 2013-2014. בחישוב היתרה לקרקע יצא משווי ממוצע למ״ר בנוי של 16,989 ₪, הפחית מע״מ, רווח יזמי (20%) ועלויות בנייה (6,000 ₪, כולל בנייה תת קרקעית).
[7] כתימוכין לסבירות המקדם, ציין שתי שומות מכרעות.

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 הקלה:

הובאה בחשבון תרומה בגין הפחתת שוליות של כ-60 מ״ר לכל יח״ד והפיכתו לשטח עיקרי גרעיני.

בנוגע לטענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין הגדלת הצפיפות בבניין, השיב שמאי המשיבה, כי לו הייתה נגרמת הפחתה בגין רכיב זה, לא הייתה המבקשת מניידת שטחים עיקריים ויח״ד מבניין A לבניין A1 שבנדון (תוספת בשיעור 38%, מ-39 יח״ד ל-54 יח״ד).

בנוגע לטענת שמאי המבקשת כי הגדלת הצפיפות מעלה, בין היתר, את ההוצאות בגין מרתפים גדולים יותר, השיב שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון שטחים אלו כאמור בסעיף 10.2.1 לעיל.

במענה למקדמי השוליות אותם הביא בחשבון שמאי המבקשת, השיב שמאי המשיבה, כי מעיון במסד הנתונים עליו התבסס שמאי המבקשת עולה כי מתייחסים לשווי הבנוי ויש להביא בחשבון פערים בשווי לקרקע. בנוסף, יש להביא בחשבון כי שטחי הדירות במסד הנתונים כוללים ממ״ד ואילו השטח לחישוב ההשבחה אינו כולל את הממ״מדים הפטורים מהיטל השבחה.

בנוגע לכתבה אותה ציין שמאי המבקשת, השיב שמאי המשיבה, כי אינה רלוונטית לעניין הנדון.

תחשיב:

שווי מ״ר קרקע מבונה (כאמור בסעיף 10.2.1) - 6,000 ₪

<u>״מצב קודם״</u>

יתרת שטח עיקרי לניצול בבניין A -	5,660.96 מ״ר
מספר יח״ד לניצול בבניין A -	36
שטח עיקרי ממוצע ליח״ד -	157.25 מ״ר
שטח אקוו׳ ליח״ד ב״מצב קודם״ -	136.46 מ״ר[8]
סה״כ שווי -	29,475,934 ₪

<u>״מצב חדש״</u>

שטח עיקרי לניצול בבניין A -	5,661.1 מ״ר
מספר יח״ד לניצול בבניין A -	58
שטח עיקרי ממוצע ליח״ד -	97.61 מ״ר
סה״כ שווי -	33,966,600 ₪
ההשבחה -	4,490,666 ₪

[8] 97.61 מ״ר + 25 מ״ר * 0.8 שוליות + 25 מ״ר * 0.6 שוליות + 9.64 מ״ר * 0.4 שוליות. כתימוכין, ציין שתי שומות מכרעות.

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 תחשיבי הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי מבקשת	שמאי משיבה
קא/422	התוספת בשטחי שירות		787.04
	שווי מ״ר בנוי		₪ 16,989
	רווח יזמי	15%	20%
	עלות בניה למ״ר	7,119 ₪, כולל בניה תת קרקעית + 613 ₪ אגרות	6,000 ₪, כולל בניה תת קרקעית
	שווי מ״ר קרקע מבונה	4,787 ₪	6,000 ₪
	מקדם שטח שירות עילי	0.05	0.35
	הוצאות הריסה ופינוי	(671,594 ₪)	אין להביא בחשבון
	ההשבחה	**אין השבחה**[9]	**1,652,784 ₪**
הקלה	שווי מ״ר קרקע מבונה	4,787 ₪	6,000 ₪
	שטח עיקרי ממוצע ליח״ד ב״מצב קודם״		157.25 מ״ר
	שטח אקוו׳ ליח״ד ב״מצב קודם״	151.73 מ״ר (מקדם שוליות 0.92 משטח של 97.61 מ״ר ועד 120 מ״ר ומקדם שוליות של 0.9 מ-120 מ״ר ועד 157.25 מ״ר)	136.46 מ״ר (מקדם שוליות 0.8 בגין 25 מ״ר מעבר ל-97.61 מ״ר, מקדם שוליות של 0.6 בגין 25 מ״ר נוספים ומקדם שוליות של 0.4 בגין יתרת שטח של 9.64 מ״ר)
	שווי ״מצב קודם״	26,146,312 ₪	29,475,934 ₪
	שטח עיקרי ממוצע ליח״ד ב״מצב חדש״		97.61
	שווי ״מצב חדש״	27,098,665 ₪	33,966,600 ₪
	מקדם הפחתה בגין צפיפות	0.85	אין להביא בחשבון
	ההשבחה	**809,500 ₪**	**4,490,666**

11. **<u>הכרעה</u>**:

11.1 תכנית קא/422-

<u>טענה מקדמית בנוגע לפטור מהיטל השבחה לפי ס׳ 19</u>

במסמך יועהמ״ש של המשיבה מיום 5.5.14 שצוין ע״י שמאי המבקשת צוין כי הוראות הפטור חלות ״אך בהתייחס למסגרת שנחתמה במסגרת הצו, קרי, הקמת דירת מגורים או הרחבתה בגין אישורה של תכנית תמ״מ 284 בלבד״.

בסעיף 19 (ב)(2) נקבע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה, בין היתר, במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו ששר הבינוי והשיכון ושר הפנים הכריזו בצו, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, כי לא תחול לגביהם חובת תשלום היטל השבחה. כאמור בסעיפים 9.4 ו-9.5 לעיל, פורסמו שני צווים בתאריכים 12.12.12 וב-16.06.11 ושניהם מתייחסים לפטור מהיטל השבחה בשל תכנית תמ״מ 284.

לא מצאתי כי פורסם צו לעניין תכנית קא/422 ולפיכך לא מצאתי כי ניתן הפטור מכח ס׳ 19 (ב) (2) זה בעניין זה.

יתירה מזאת, תכלית הפטור נועדה לתמרץ הליכי פינוי בינוי. תכלית זו הושגה בתכנית תמ״מ 284, שאף מומשה בהתאם להיתרי בניה שצויינו בס׳ 8.1-8.4 לעיל.

[9] בנוסף לטענה מקדמית שקיים פטור מהיטל השבחה.

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

בנוגע להשבחה, ככל שקיימת, בגין אישור תכנית תמ״מ 284, אותה בחן שמאי המבקשת, אין היא רלוונטית, שכן תכנית זו פטורה מהיטל השבחה כאמור לעיל, ובנוסף, לאור היתרי הבנייה שניתנו במתחם (כאמור בסעיפים 8.1-8.4 לעיל) מהווה חלק מהמצב התכנוני ״הקודם״. תכנית קא/422 הוסיפה שטחי שירות מעבר לשטחים שהותרו בתכנית תמ״מ 284 ולאור זה ובכפוף למימוש המבוקש, יש לבחון את תרומתה.

בנוגע להוצאות הריסה ופינוי מבנים קיימים וכן פירוק עמוד חשמל, להן טען שמאי המבקשת, לאור היתרי הבנייה שניתנו במתחם בין השנים 2010-2012, כאמור בסעיפים 8.1-8.4 לעיל, ומעיון בהוצאות שהוצגו (הוצאו בין השנים 2008-2013, טרם המועד הקובע) הרי שהן חלו ב״מצב קודם״. אציין כי בכל מקרה הוצאות אלו היו נדרשות בשני מצבי התכנון, אף אם טרם היו מתבצעות (לרבות פירוק עמוד החשמל אשר אינו נדרש עפ״י הוראות תכנית קא/422). משכך, אין להביא בחשבון הוצאות אלו.

<u>השטח לחיוב</u>

הנני מקבלת את הסכמת הצדדים, כי ככל שמדובר בתוספת שטחים מתחת לקרקע, אין התכנית משביחה.

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי השטח לחיוב הינו 787.04 מ״ר. מעיון בהיתרי הבנייה שניתנו במתחם ב״מצב קודם״ ובכפוף להוראות התכניות ב״מצב הקודם״ וה״חדש״ דעתי שונה בהתאם לניתוח כדלקמן:

שטח השירות העל קרקעי שהותר במתחם הנדון בהתאם לתכנית תמ״מ 284 הינו 4,340 מ״ר.
שטחי השירות העל קרקעיים שניתנו בהתאם להיתרי בנייה מספר 2872, 2873, 3141, מסתכמים ב-4,621.98 מ״ר וגדולים מהשטחים כאמור בתכנית תמ״מ 284, ומשכך מהווים את ה״מצב הקודם״.

שטחי השירות העל קרקעיים המבוקשים בהיתר 3344 שבנדון מסתכמים ב-5,127.04 מ״ר (מתוך 5,130 מ״ר שהותרו בתכנית תמ״מ 284) ומשכך מדובר בתוספת מבוקשת של 505.06 מ״ר בלבד. אציין כי מתוך שטח זה 12.64 מ״ר מהווים ממ״דים הפטורים מהיטל השבחה בעת מימוש בגין בקשה להיתר בהתאם לערר ״חשדר מגדלי שליטה״[10].

לאור האמור לעיל, השטח לחיוב הינו 492.42 מ״ר.

<u>תרומת התכנית</u>

שטחי השירות שנוספו ברובם משמשים למבואות, חדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות (רק כ-7 מ״ר נועדו לאחסנה עילית). טרם תיקונו של חוק המכר, היה נהוג לשווק דירות בהתאם לשטחם ברוטו, הכולל חלק משטחים אלה. במאי 2008, נכנס לתוקף עדכון למפרט בתיקון חוק המכר (דירות), אשר בו נקבע לראשונה חישוב שטח דירה אחיד. ממועד זה שטחי הדירה המפורסמים ע״י הקבלנים הינם נטו ואינם כוללים שטחי שירות אלו.

אציין כי שומתי המכרעת בנכס ברמת גן, אליה הפנה שמאי המשיבה, חלה למועד קובע טרם העדכון לחוק המכר כאמור.

[10] ערר ים/8-417/11 חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

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

לפיכך מקובל עלי מקדם תרומה של 0.05 לכלל שטחי השירות שנוספו, כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי המבקשת, המביא בחשבון רווחה כללית התורמת לשיווק הדירות.

<u>ערכי שווי</u>

הצדדים חישבו יתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי זהה (16,989 ₪). מעיון בנתוני השוק כאמור להלן ובהתאמה למועד הקובע, שווי זה מקובל עליי:

	מועד מכר	שווי מכירה ב-₪	קומה	חדרים	שטח נטו במ"ר	שווי למ"ר בנוי ב-₪
בניין A 58 יח"ד	27.12.13	1,496,019	10	3	82	18,244
	27.12.13	1,485,842	13	3	82	18,120
	9.1.14	1,485,842	14	3	82	18,120
	14.1.14	1,482,789	8	3	82	18,083
	14.1.14	1,482,789	7	3	82	18,083
	28.1.14	2,056,772	1	4	114	18,042
	29.1.14	1,488,896	5	3	82	18,157
	5.2.14	1,445,000	4	3	82	17,622
	7.2.14	1,483,806	8	3	82	18,095
	9.2.14	1,450,000	11	3	82	17,683
	4.3.14	1,504,160	1	3	92	16,350
	5.3.14	1,496,019	3	3	92	16,261
	27.3.14	1,499,072	3	3	100	14,991
	1.5.14	1,819,323	9	4	108	16,846
	30.5.14	1,526,549	2	3	82	18,616
	3.6.14	1,749,427	13	4	108	16,198
	ממוצע כולל				**89.63**	**17,469**
בניין **A1** 58 יח"ד	1.1.13	1,610,000	4	4	93	17,312
	14.1.13	1,622,000	6	4	101	16,059
	10.4.13	1,625,000	3	4	93	17,473
	11.4.13	1,853,000	4	5	121	15,314
	3.5.13	1,650,000	4	4	93	17,742
	16.5.13	1,640,000	1	4	93	17,634
	31.10.13	1,959,000	3	5	119	16,462
	22.1.14	1,984,515	3	5	121	16,401
	29.1.14	1,998,763	10	5	121	16,519
	3.2.14	3,154,870	14	5	172	18,342
	11.2.14	2,635,843	13	5	152	17,341
	16.2.14	2,635,843	13	5	152	17,341
	20.3.14	1,755,532	11	4	90	19,506
	1.5.14	1,983,497	8	5	121	16,393
	18.5.14	1,984,515	7	5	121	16,401
	17.6.14	2,035,400	10	5	119	17,104
	17.6.14	2,035,400	8	5	119	17,104
	31.8.14	1,948,895	2	5	121	16,107
	ממוצע כולל				**117.89**	**17,031**

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

בחישוב היתרה לקרקע נוכו על ידי:
מע"מ (18%), רווח יזמי (20%), עלויות בנייה (6,700 ₪ למ"ר, כולל חניה תת קרקעית, מגלם שטחי שירות). היתרה לקרקע שמתקבלת הינה 5,300 ₪ למ"ר דירתי. שווי זה מגלם את הצפיפות ב"מצב חדש".

מקובלת טענת שמאי המשיבה כי ככל שקיימת עלות חניה עודפת, אין להביאה בחשבון, שכן המועד הקובע לתכנית זו הינו לאחר מועד אישור ההקלה ומשכך תוספת השטחים התת קרקעיים בגין תוספת יחידות הדיור חלה ב"מצב קודם", יתירה מזאת, חילוץ יתרה לקרקע כאמור לעיל, מתייחס לצפיפות ב"מצב החדש" ועל כן עלות זו גלומה ביתרה לקרקע.

11.2 הקלה-

כאמור התבקשה הקלה לתוספת 22 יח"ד, ללא תוספת שטח (הקלת "שבס").

ב"מצב קודם", הובאו בחשבון זכויות ל-36 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 5,660.96 מ"ר, דהיינו, 157.25 מ"ר עיקרי (ללא ממ"ד) ליח"ד.

ב"מצב חדש", הובאו בחשבון זכויות ל-58 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 5,661.1 מ"ר, דהיינו, 97.61 מ"ר עיקרי (ללא ממ"ד) ליח"ד.

באומדן ההשבחה בגין תוספת יח"ד יש לבחון האם קיימת תרומה שולית בשטחי הבנייה וכן לבחון את ההשפעה בגין הגדלת הצפיפות בבניין.

מעיון בנתוני המכירות כפי שצוינו בס"ק 11.1 לעיל עולה כי קיימת תרומה שולית עולה בשיעור של כ-8% בשווי מ"ר בנוי בין דירות בשטח של 92-90 מ"ר דירתי לבין דירות בשטח של 120 מ"ר דירתי. בחילוץ יתרה לקרקע מתקבל פער בשיעור 20% לקרקע. אציין כי בנכס הנדון מדובר בשטח שולי נוסף של כ-60 מ"ר לדירה (שכן בנוסף לשטח העיקרי משווק גם שטח הממ"ד).

בנוגע לכתבה מ"גלובס", אליה הפנה שמאי המבקשת, אין היא רלוונטית, שכן המסקנות שונות בין נכסים במיקומים שונים ובפרויקטים שונים. קיימת עדיפות לניתוח הנתונים מן הפרוייקט הנדון.

ניתוח המקדם אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה מגלם הפחתה כוללת של כ-13% (157.25 מ"ר / 136.46 מ"ר) לעומת הפחתה של כ-3.5% (157.25 מ"ר / 151.73 מ"ר) אותה הביא בחשבון שמאי המבקשת.

מקובל עלי מקדם הפחתה של 13% לכלל השטח העיקרי המבוקש התואם לחישוב שמאי המשיבה. מקדם זה מביא בחשבון את הגדלת הצפיפות בבניין ומיקום הדירות הדירות שנוספו.

לאור סמיכות המועדים, הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה כאמור בס"ק 11.1 לעיל. כאמור, היתרה לקרקע מגלמת את עלות המרתפים בצפיפות ב"מצב החדש". יש לציין כי חלק מהשטח שנוסף נבנה בפועל טרם המועד הקובע כחלל אטום.

בנוגע לטענת שמאי המבקשת כי יש להתחשב בפוטנציאל להקלה, אין להביא בחשבון "המצב הקודם" פוטנציאל לתוספת זכויות. בהתאם להחלטת ביהמ"ש[11], יש לנטרל מקביעת שווי השוק במצב התכנוני הקודם את ההשפעה שיש לציפיות השוק על מחיר הקרקע ערב אישורה של התכנית המשביחה. רציונאל זה חל גם לגבי הקלות.

[11] עמ"נ (מחוזי-ים) 36933-04-14 סי.בי.די.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

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

איני מקבלת את טענת שמאי המבקשת שיש להתחשב בזמניות ההקלות. מדובר בפרויקט מגורים חדש בקרית אונו, בבנייה רוויה, שיכלול בעלי זכויות רבים. לפיכך, החיים הכלכליים הצפויים של הפרוייקט הינם ארוכים ביותר.

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 קא/422 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 ברחוב יהודה הלוי בקרית אונו.

12.3.2 שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש".

12.3.4 השטח הבנוי בכפוף להיתרי הבנייה ב"מצב קודם" ובהתאם להיתרי הבנייה המבוקש ב"מצב חדש".

12.3.5 מעיון בהוראות תכנית קא/מק/215, לא מצאתי כי היא משביחה את הנכס הנדון.

12.3.6 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועדים הקובעים.

13. **<u>תחשיב</u>**:

13.1 <u>תכנית קא/422</u>

השטח לחיוב -	492.42 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה -	5,300 ₪
תרומת השטח לחיוב -	0.05
ההשבחה -	**130,491** ₪

13.2 <u>הקלה</u>

שטח עיקר ב"מצב חדש" -	5,661.1 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה -	5,300 ₪
תרומת השטח לחיוב -	0.13
ההשבחה -	**3,900,498** ₪

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

14. **<u>שומה</u>**:

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

מהות	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
קא/422	₪ 130,491	₪ 65,245.5	22.10.13
הקלה	₪ 3,900,498	₪ 1,950,249	12.09.13

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