יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

ג' אדר ב תשפ"ד (13 מרץ 2024)

מינוי מס': 484-2023

לכבוד

המבקשת

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

באמצעות השמאי יונתן לוי

בדוא"ל: Yonatan.levi30@gmail.com

המשיבה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו

באמצעות השמאי טל נייר

בדוא"ל: tal@dassa-vayer.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6496 חלקי חלקות 380 ו- 382, מגרש 109 לפי תכנית 508-0205393, קריית אונו

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של התכניות וההקלות המפורטות בהמשך השומה.

3. מועדים קובעים לשומה[1]

גורם השבחה	מועד קובע
508-0888305	25.06.2022
הקלות	02.10.2022

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	מגרש במתחם פינוי-בינוי.
גוש	6496
חלקות	חלקים מחלקות 380, 382.
שטח החלקות הרשום (מ"ר)	4,897 מ"ר ו- 1,351 מ"ר, בהתאמה.
שטח המגרש הנישום	1,818 מ"ר.
זכויות קנייניות	בעלות.
מיקום	רחוב לוי אשכול 111, קריית אונו.

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מגרש 109 ייקרא להלן: "**מגרש הנכס**".

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 12.07.2023 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים ונציג המבקשת. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ביום 10.3.2024 על-ידי הח"מ, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור המתחם</u>

מגרש הנכס הינו חלק ממתחם פינוי-בינוי "לוי אשכול צפון" המשתרע על שטח קרקע כולל של כ- 48 דונם בעיר קרית אונו, והתחום על-ידי הרחובות: יהודה הלוי- מצפון; ש"י עגנון- ממזרח; יחזקאל- מדרום; דרך לוי אשכול ממערב.

אורכו של המתחם (מצפון לדרום) כ- 630 מ', ורוחבו כ- 45 – 120 מ'.

הבנייה בסביבה הינה בנייה עירונית של בנייני מגורים בבניה רוויה, ותיקה לצד חדשה, בניה צמודת קרקע ותיקה ומוסדות ציבור. בסמוך לגבולו הדרומי של המתחם, ומעברו המערבי של רחוב לוי אשכול בנוי קניון קרית אונו.

דרך לוי אשכול מהווה ציר תנועה עיקרי בעיר, המחבר בין דרך מספר 471 והעיר פתח תקווה מצפון, לצומת סביון שעל דרך מספר 461 מדרום, והבנייה לאורכו, בקטע שבאזור מגרש הנכס, היא של מבני מגורים ושטחי מסחר.

לפי המתואר בשומות הצדדים, על המתחם היו בנויים בעבר 15 בנייני מגורים ותיקים בגובה של 4 קומות ובהם 328 יח"ד, ולפי תכנית חדשה לפינוי-בינוי, שעיקריה יפורטו בהמשך, חלף הבניינים הישנים ייבנו 9 מגדלי מגורים בגובה של 20 קומות, כל בניין על מגרש נפרד, ומספרי המגרשים, מצפון לדרום- 101-109, כאשר מגרש 101 הינו המגרש הצפוני ומגרש 109 הוא המגרש הדרומי במתחם, והוא בסמוך למפגש הרחובות יחזקאל ולוי אשכול.

במועד הסיור, בחלק הצפוני של המתחם נבנו ונבנים מגדלי המגורים, ובחלק הדרומי, בו ממוקם מגרש הנכס, עדיין בנויים הבניינים הוותיקים.

6.2. <u>תיאור מגרש הנכס</u>

מגרש הנכס, ששטחו לפי תכנית 1,818 מ"ר, צורתו דמויית טרפז ישר זווית שצלע היתר שלו מהווה את חזית המגרש לרחוב יחזקאל, וגבולותיו הינם:

גבול צפוני, שאורכו כ- 47 מ' ומעברו הצפוני מגרש 108.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

גבול מזרחי, שאורכו כ- 34 מ' ומעברו רצועה צרה של שטח פתוח מתוכנן ולאחריה רחוב ש"י עגנון.

גבול דרומי, שאורכו כ- 50.5 מ', והוא מהווה את חזית המגרש לרחוב יחזקאל.

גבול מערבי, שאורכו כ- 42 מ' ומעברו המערבי רצועה צרה של שטח פתוח מתוכנן ולאחריה רחוב לוי אשכול.

במועד הסיור, חטיבת הקרקע הכוללת את מגרשים 108 ו- 109 מגודרת, הבניינים הוותיקים עדיין לא נהרסו, אך הדירות פונו מדייריהם.

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. קודם לאישורה של תכנית 508-0205393- פינוי בינוי לוי אשכול צפון, שעיקריה יפורטו בהמשך, חלו על מגרש הנכס מספר תכניות אשר קבעו את ייעודו כאזור מגורים שבו מותרת בניה בגובה של 4 קומות.

7.2. <u>תכנית 508-0205393- פינוי בינוי לוי אשכול צפון</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 7757 מיום 11.4.2018 ובעיתונות ביום 13.4.2018, הינה תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, שחלה על שטח של כ- 48 דונם, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים במרבית שטחה, ומטרותיה: קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים קיימים ומתן זכויות בניה והוראות בניה לבניית בניינים חדשים והוראות לבניה חדשה על ידי פינוי 328 יח"ד קיימות, הקמת 9 מבני מגורים חדשים ובהם 930 יח"ד, פיתוח שטח ציבורי והקצאת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, לשצ"פ ולשפ"פ, וכן חיזוק 128 יח"ד כנגד תוספת 52 יח"ד.

לפי תשריט התכנית, בחלק הצפוני של המתחם נקבעו שני מגרשים ביעוד של מגורים- מגרשים 110 ו- 111 שעליהם מבני מגורים קיימים.

שטח התכנית שמדרום למגרשים 110 ו- 111 סומן כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה, המבנים שקיימים בו סומנו להריסה ונקבעו בו ייעודים של מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שפ"פ, דרכים, זיקות הנאה ו- 9 מגרשים בייעוד למגורים שמספרם, מצפון לדרום 101-109.

בחזית מגרשי המגורים 101-109 סומנה "חזית עם הוראות מיוחדות".

בין המגרשים 101-107 למגרשים 108-109 שבחלק הדרומי של המתחם מפריד מגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.

מגרש 109, שהוא המגרש הדרומי במתחם, ממוקם בסמוך למפגש הרחובות לוי אשכול- יחזקאל.

[2] . יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

לפי הוראות התכנית, השימושים המותרים במגרשי המגורים הינם כלהלן:

<u>מעל הקרקע</u>

בקומת הכניסה: מגורים, מבואה, גלריות ושטחים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים, כגון מחסנים דירתיים, מועדון דיירים, חדרי משחקים, מועדון כושר וספורט, ופונקציות נלוות כגון מלתחות שירותים וסאונה.

ניתן לבנות מחסנים בקומת הקרקע או המרתף בלבד. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים.

בקומת הקרקע ובקומה הצמודה לה יותרו שימושים ציבוריים כגון גני ילדים, גלריות לאומנות, כל שימוש בעל אופי ציבורי וכד'. כל השימושים יותאמו במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי. בנוסף יותר מסחר כולל בתי קפה (לא יותרו חנויות לממכר מזון כגון ירקות, בשר דגים וכו').

החזית המסחרית והשטחים הציבוריים מהווים הוראה מחייבת.

החזית המסחרית תהיה בקומת הקרקע לכיוון רחוב לוי אשכול.

בקומות המגורים- מגורים ושטחי שירות.

בקומה העליונה- שטחי מגורים ומתקנים טכניים.

השטחים הבנויים לטובת הציבור ירשמו על שם עירית קרית אונו, ותמהיל שטחי הציבור ייקבע בתיאום עם העירייה במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי, ומיקומם יהא בקומת הקרקע או בקומה הצמודה לה.

<u>מתחת לפני הקרקע</u>

חניה, שטחי שירות נוספים ושימושים נוספים כגון, שטחי אחסון למגורים, שטחי שירות כלליים לרווחת הדיירים, שטחים עיקריים נלווים לטובת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.

לא ניתן לנייד שטחים מתחת לפני הקרקע למעל פני הקרקע.

להלן שטחי הבנייה שנקבעו בעניינו של מגרש 109:

תא שטח	שימוש	שטחי בניה				מס' יח"ד	מרפסות בנוסף לעיקרי
		מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת			
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
109	מגורים	9,095	3,825	170	9,106	85	1,020
	מסחר	225	55				
103-109	מגורים	5,564	2,340		4,056	52	624

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הערות להוראות שבטבלה לעיל:

- תכסית הבניה במגרש 109 הינה 70% משטח המגרש.
- שטח מרפסת יהיה 12 מ"ר ליח"ד. לא ניתן לנייד שטחי מרפסות בין מגרשים או לשימוש אחר ובמידה ולא ייבנו, זכויות אלו יתכלו. צירוף שטח המרפסות לדירה יהווה סטיה ניכרת.
- ניתן לנייד עד 15% מסך יחידות הדיור ו/או זכויות הבניה בין תאי השטח ביעוד מגורים בתחום התכנית באישור הועדה המקומית.
- ניתן להמיר עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שירות בעת הוצאת היתר.
- יקבעו לפחות 20% יחידות קטנות מסך יחידות הדיור. יח"ד הקטנות יפוזרו ככל הניתן בצורה שווה בין מגרשי המגורים. 10% יהיו בשטח עיקרי של 63 מ"ר + ממ"ד, ו- 10% הנותרים יהיו בשטח של 75 מ"ר + ממ"ד.

הוראות רלוונטיות נוספות:

- החניה למגורים תהיה תת-קרקעית ותותר תחת המגרשים המיועדים למגורים והשפ"פ.
- תותר הקמת דירות גן והצמדת שטחי גינה לדירות הגן.
- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. חזית מסחרית עם הוראות מיוחדות תהיה בקו בניין אפס לרחוב לוי אשכול, אך ניתן לתכנן נסיגות מקו בניין לטובת יצירת כיכרות, באישור הועדה המקומית במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
- במתחם האיחוד וחלוקה יבוצע איחוד ללא הסכמת בעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- תנאי להוצאת היתר בניה במתחם ה- 3 ואילך, הוא הוצאת היתר לחיזוק וחידוש מבנים בתאי שטח 110-111.

7.3. <u>תכנית 508-0663419- לוי אשכול צפון- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים</u>, שדבר אישורה פורסם לראשונה בי.פ. 8283 מיום 11.6.2019 (ופורסמה 3 פעמים נוספות לאחר מכן), נועדה להתאים את לוח ההקצאות וזכויות הבניה שנקבעו בתכנית 508-0205393, להחלטת הועדה למר"מ בדבר החריגה ממגבלות הגובה הקבועה בתמ"א 2/4.

להלן זכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו בעניינו של מגרש 109:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תא שטח	שימוש	שטחי בניה				מס' יח"ד	מרפסות בנוסף לעיקרי
		מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת			
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
109	מגורים	10,165	4,450	170	9,106	95	1,140
	מסחר	225	55				
103-109	מגורים	5,564	2,340		4,056	52	624

יתר ההוראות בעניינו של מגרש 109, ללא שינוי מאלו שנקבעו בתכנית 508-0205393.

7.4. <u>תכנית 508-0888305- לוי אשכול צפון- תוספת שטחי מסחר ושיפור תכנון</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 10568 מיום 2.6.2022 ובעיתונות ביום 10.6.2022 נועדה להוסיף שטחי מסחר לאורך ציר לוי אשכול, במגרשים 101-109, בהיקף של 765 מ"ר עיקרי ו- 555 מ"ר שירות, ולשפר הבינוי, לפי עיקרי ההוראות שלהלן:

- שינוי גבולות וגאומטריה של המגרשים המנויים בתכנית, ובכללם במגרש 109.
- שינוי קווי בניין במגרשים המנויים בתכנית, ובכללם מגרשים 108 ו- 109.
- תוספת שטחי מרפסות עד ל- 15 מ"ר ליח"ד בתאי שטח 101-109. סה"כ התוספת- כ- 1,873 מ"ר.

להלן זכויות והוראות הבניה שנקבעו בעניינו של מגרש 109:

תא שטח	שימוש	שטחי בניה				מס' יח"ד	מרפסות בנוסף לעיקרי
		מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת			
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
109	מגורים	10,165	4,450	170	9,106	95	1,284
	מסחר	285	95				
103-109	מגורים	5,564	2,340		4,056	52	624

שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 15 מ"ר.

כל יתר ההוראות ללא שינוי ביחס לתכנית המאושרת.

8. <u>רישוי</u>

ביום 2.10.2022 אישרה ועדת המשנה בניין מגורים במגרש 109 בגובה 19 קומות מעל קומת קרקע (ומעל 4 מרתפי חניה ותחנת טרנספורמציה המשרתים בניין נוסף ומבוקשים בבקשה מס' 20220227). הבניין כולל מסחר בקומת הקרקע. סה"כ 118 יח"ד (כולל 13 יח"ד בגין חיזוק מבנים בתאי שטח 110-111).

להלן השטחים המבוקשים בבקשה להיתר:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

קומה	שטחים עיקריים במ"ר				
	מגורים	מסחר והסעדה	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ
קרקע	112.91	273.58			386.49
1	596.66		7.87	1.13	605.66
2	596.66		7.87	1.13	605.66
3	596.66		7.87	1.13	605.66
4	596.66		7.87	1.13	605.66
5	596.66		7.87	1.13	605.66
6	596.66		7.87	1.13	605.66
7	596.66		7.87	1.13	605.66
8	596.66		7.87	1.13	605.66
9	590.2		25.64	0.42	616.26
10	590.37		9.92	0.56	600.85
11	591.52		7.87	0.56	599.95
12	591.52		7.87	0.56	599.95
13	591.52		7.87	0.56	599.95
14	591.52		7.87	0.56	599.95
15	591.52		7.87	0.56	599.95
16	591.52		7.87	0.56	599.95
17	591.52		7.87	0.56	599.95
18	548.03		28.36	0.40	576.96
19	471.98		23.78	0.36	496.12
טכנית			26.35		26.35
סה"כ	**11,227.41**	**273.58**	**232.1**	**14.7**	**11,747.79**

קומה	שטחי שירות במ"ר							
	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק ממ"מ	מבואות ומדרגות	טכני ושירות	חדרי שירות משותפים	חניה	סה"כ
-4							4,233.97	4,233.97
-3							4,136.63	4,136.63
-2							4,136.97	4,136.97
-1							4,137.00	4,137.00
-5							1,804.06	1,804.06

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

קומה	שטחי שירות במ"ר							
	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק ממ"מ	מבואות ומדרגות	טכני ושירות	חדרי שירות משותפים	חניה	סה"כ
0			13.04	192.58	203.5	69.69		478.81
1	63	28.77		109.98	14.70			215.45
2	63	28.77		109.98	14.70			215.45
3	63	28.77		109.98	14.70			215.45
4	63	28.77		109.98	14.70			215.45
5	63	28.77		109.98	14.70			215.45
6	63	28.77		109.98	14.70			215.45
7	63	28.77		109.98	14.70			215.45
8	63	28.77		109.98	14.70			215.45
9	54	24.39		105.53	15.97			199.89
10	54	24.56		105.5	15.97			200.03
11	54	24.56		105.39	14.36			198.31
12	54	24.56		105.39	14.36			198.31
13	54	24.56		105.39	14.36			198.31
14	54	24.56		105.39	14.36			198.31
15	54	24.56		105.39	14.36			198.31
16	54	24.56		105.39	14.36			198.31
17	54	24.56		105.39	14.36			198.31
18	45	20.31		101.28	15.90			182.49
19	27	12.22		83.60	14.54			137.36
טכנית					151.49			151.49
סה"כ	**1,062**	**483.56**	**13.04**	**2,198.06**	**635.49**	**69.69**	**18,448.63**	**22,910.47**

בנוסף התבקשו מרפסות זיז בשטח של 1,415.31 מ"ר, שטחים מרוצפים ומצללות.

כמו כן אושרה הקלה לתוספת 10 יחידות דיור (ללא תוספת שטח) סה"כ 118 יחידות, לשיפור תמהיל ולשיפור תכנון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

9. <u>מצב קנייני</u>

לפי טבלאות הקצאה ואיזון המצורפות כנספח לתכנית 508-0205393, הזכויות במגרשים 103, 108 ו- 109, שהם מגרשי המגורים במתחם B של התכנית, הוקצו לבעלי הזכויות בחלקה 368, שהיא בבעלות קק"ל והיו בה 16 דירות ו- 22 חוכרים, בחלקה 380 שהיא בבעלות קק"ל והיו בה 64 דירות ו- 98 חוכרים, ובחלקה 382 שהיא בבעלות קק"ל והיו 24 דירות ו- 34 חוכרים.

לפי העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 6.3.2023, על תתי-החלקות שבחלקות שלעיל נרשמה בערת אזהרה לטובת בוני התיכון הנדסה אזרחית בע"מ בגין הסכם פינוי בינוי.

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון ברע"א 4217/04 **פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, פ"ד סא(3), 386 (2006), במקרה בו אושרו מספר תוכניות משביחות, שלא נגבה בגינן היטל השבחה, תחושב ההשבחה בגין כל תכנית ותכנית, נכון למועד הקובע של אותה התכנית.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)).

עם זאת, במקום בו עיקר שווי המקרקעין אינו משתנה, ניתן לקבוע ההשבחה לפי שוויה של התוספת בגינה נבחנת ההשבחה (שיטת הדלתא) (ערר (ת"א) **85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ** (12.2.2020).

באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של מתחם הנכס, בסמוך לדרך לוי אשכול שבעיר קרית אונו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10.2. שטחי הבניה המותרים במגרש הנכס עובר לאישורה של תכנית/הקלה שהשבחתה נבחנת, ולאחר אישורה.

10.3. שטחי הבניה, מאפייני הבנייה וההקלות שאושרו בהיתר הבניה.

10.4. ערכי השווי הרלוונטיים במועדים הקובעים.

שיקולים נוספים, הרלוונטיים להכרעה במחלוקות שבין הצדדים, יפורטו בגוף ההכרעה.

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, המסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. **<u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>**

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקשת (₪)
508-0888305	25.06.2022	11,535,428	561,390
הקלות	02.10.2022	2,046,641	אין חבות

11.2. **<u>תכנית 508-0888305</u>** (מועד קובע- 25.06.2022)

התכנית, בין היתר, מוסיפה שטחי מסחר של 765 מ"ר עיקריים ו- 555 מ"ר שירות למגרשים 101-109, וכן מגדילה את שטחי המרפסות המותרים.

11.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, שטחי המסחר שנקבעו בתכנית 508-0205393 נוצלו בהיתרים קודמים שניתנו במתחם, ולכן שטחי המסחר שבהיתר החדש- 273.58 מ"ר עיקרי + 82.70 מ"ר שטחי שירות למסחר, הינם מכוחה של תכנית זו.

לעמדתו, שווי שטחי המסחר העיקריים מגלמים את ערכי השווי לשטחי השירות, ולכן שטחי השירות לא חויבו.

כמו כן, לעמדתו, במועד הקובע זכויות הבניה זמינות לבניה מיידית ולכן לא הובאה בחשבון דחיה.

במועד הקובע הזכויות זמינות לבניה ולכן לא הובאה בחשבון דחיה.

שמאי המשיבה מציין כי התכנית מאפשרת בנוסף גמישות תכנונית לגבי שטחי המגורים בפרויקט ותוספת שטחי מרפסות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

במסגרת היתרי בניה שניתנו במגרשים 101-108 מומשו שטחי מרפסות בהיקף של 11,501.56 מ"ר, ובהשוואה לשטח המרפסות שנקבע בתכנית 508-0205393 קיימת יתרה של 282.44 מ"ר.

כמו כן, במימושים קודמים נויד שטח עיקרי של 163.21 מ"ר ממגרש 102 למגרש 106 והומר לשטחי מרפסות, וניוד זה הגדיל את היצע המרפסות, כך שבתוספת שטח זה היתרה היא של 445.65 מ"ר, שהם פטורים מהיטל השבחה.

לפיכך, במדרגת השבחה זו תחושב השבחה בגין תוספת של 969.66 מ"ר שטחי מרפסות.

בסקר המחירים שנערך לתכנית הנדונה, הובא בחשבון שטח מרפסות של 12 מ"ר, בנוסף לשטח הדירתי של עיקרי וממ"ד, כדי לנטרל את גילום שווי המרפסות מהשווי הסופי.

<u>ערכי שווי</u>

<u>מסחר</u>

שטחי מסחר בנויים:

- עפ"י הערכת "השווי ההוגן" של זכויות האורה במתחם פינוי בינוי בר יהודה הסמוך מדרום (גו"ח 6496/95) לצורך דיווח לבורסה למועד 31.12.2019, שנערכה ע"י השמאי ירון ספקטור, נקבע שווי מ"ר בנוי עיקרי למסחר של 40,000 ₪ (להלן: "**שומת ספקטור**").
- עפ"י הערכת "השווי ההוגן" של זכויות האורה במתחם פינוי בינוי בר יהודה הסמוך מדרום (גו"ח 6496/95) לצורך דיווח לבורסה למועד 31.3.2018, שנערכה ע"י השמאי ארז כהן, נקבע שווי מ"ר בנוי עיקרי למסחר של 32,800 ₪ (להלן: "**שומת ארז כהן**").
- ברחוב שלמה המלך 6 (גו"ח 6490/238-3) נמכר ביום 26.4.2018 שטח מסחר בקומת הקרקע, בשטח של כ- 73.1 מ"ר + 245.4 מ"ר מחסנים במרתף + שטח הגג של הבניין תמורת 5,000,000 ₪. מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר בנוי למסחר של 29,000 ₪.
- ברחוב שלמה המלך 6 (גו"ח 6490/238-2) נמכר ביום 28.6.2017 שטח מסחר בקומת הקרקע בשטח של כ- 112.3 מ"ר + 90.9 מ"ר מחסנים בקומת הקרקע תמורת 6,650,000 ₪. מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר בנוי למסחר של 36,000 ₪.
- ברחוב שלמה המלך 37 (גו"ח 6491/145-26) נמכר ביום 27.6.2016 שטח מסחר בקומה ראשונה בשטח של כ- 165 מ"ר תמורת 9,002,128 ₪. מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר בנוי למסחר של 54,500 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

דמ"ש למסחר:

- בשומת ספקטור נקבעו דמ"ש ראויים של 240 ₪ למ"ר מסחר.
- לפי תוצאות מכרז שערכה עיריית קרית אונו להשכרת שטחי מסחר של 519 מ"ר במתחם מעונות הסטודנטים הממוקם בצומת הרחובות שלמה המלך וצה"ל עולה, כי השטחים הושכרו בדמי שכירות ראויים שדל 231 ₪ למ"ר. (טופס 4 למבנה התקבל ביום 19.8.2019).
- בחודש אוגוסט 2018 הושכר מבנה מסחרי חד קומתי וותיק בשטח של 746 מ"ר עיקרי ברחוב ירמיהו 25, תמורת 155,116 ₪ לחודש. משקף דמ"ש חודשיים של 208 ₪ למ"ר.
- בשומת ארז כהן נקבעו דמ"ש ראויים של 205 ₪ למ"ר מסחר.
- משומה מכרעת שערך השמאי פז לנכס ברחוב המייסדים 5 בקריית אונו (גו"ח 7184/86) (להלן: "**שומת פז**") עולה, כי במרכז מסחרי חד-קומתי בשכונת "פסגת אונו" (מתחם הקאנטרי), מושכרים שטחי מסחר קטנים (50-75 מ"ר), תמורת דמ"ש חודשיים של 250-275 ₪ למ"ר מעטפת, ושטחים מסחריים בגודל של 200 מ"ר ומעלה מושכרים לפי דמ"ש חודשיים של 220 ₪ למ"ר. דמ"ש משולמים על הברוטו ולא כוללים דמי ניהול.

  כמו כן במבנה עם חזית מסחרית לרחוב שלמה המלך (מול קניון קריית אונו) מושכרים שטחים של 40 – 300 מ"ר לפי דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 250 ₪ למ"ר. דמי השכירות משולמים ברוב החנויות על הברוטו ולא כוללים דמי ניהול.
- בשומה מכרעת שערך השמאי קוט בקניון קריית אונו (גו"ח 4690/322), נקבע כי דמי השכירות החודשיים הראויים למסחר בקומת הקרקע הינם 200 ₪ למ"ר, נכון למועד 6.10.2015 (בתוספת דמי ניהול).

שווי מ"ר מבונה למסחר:

- בשומת ספקטור נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר של 27,500 ₪.
- בשומה מכרעת שערך השמאי אלי כהן במתחם פינוי בינוי "לוי אשכול דרום" ברחוב המייסדים 5 קריית אונו (גו"ח 7184/86), נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר של 15,000 ₪, נכון ליום 20.9.2018. (שטחי השירות למסחר הוערכו במקדם שווי של 0.5).
- בהכרעה בהשגה ראשונה של שמאית מחוז תל אביב והמרכז הגב' מלי בנימין רוזן, שנערכה במתחם הנדון (גו"ח 6496/373) נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר של 16,000 ₪, נכון ליום 5.9.2018.
- בשומת ארז כהן נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר של 16,900 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- בהכרעה בהשגה ראשונה של סגנית מנהלת מחוז ת"א והמרכז הגב' לני וייל, לנכס ברחוב הכלנית 13 קריית אונו (גו"ח 6496/7-102), נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר של 18,493 ₪, נכון ליום 1.4.2017.
- בשומת פז לנכס נקבע שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר של 20,000 ₪, נכון ליום 12.2.2016.
- בשומה מכרעת שערך השמאי הרצברג לנכס בשכונת אריאל שרון בקריית אונו (גו"ח 6178/172), נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר, לפני הפחתה לגודל, של 19,000 ₪ נכון ליום 22.6.2015.

בנוסף מציג שמאי המשיבה 19 עסקאות שנעשו בחודש יולי 2021 של שטחי מסחר בנויים בגודל של 24 מ"ר – 69 מ"ר, בקומת הקרקע שבמתחם בר יהודה שסמוך למתחם הנדון מדרום (גו"ח 6496/95), שהמחיר ששולם בהן הינו בטווח של 46,033 ₪ - 69,224 ₪ למ"ר ברוטו.

ובהתאם לנתונים כולם קובע שמאי המשיבה שווי של 24,000 ₪ למ"ר עיקרי מבונה למסחר, נכון ליום 17.6.2022.

<u>מגורים</u>

שמאי המשיבה מציג העסקאות שלהלן, שהן בדירות מגורים חדשות בפרויקט הנדון, ברחוב לוי אשכול 63 (גו"ח 6496/370). השטח הדירתי כולל שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת בשטח של 12 מ"ר (במקדם שווי של 0.5):

תאריך	תת"ח	קומה	שטח דירתי[3]	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
31.07.22	62	10	124	3,400,000	27,419
31.07.22	32	5	124	3,400,000	27,419
06.07.22	102	16	116	3,330,000	28,707
23.06.22	72	11	116	3,130,000	26,983
20.05.22	112	18	116	3,240,000	27,931
13.04.22	77	12	116	3,100,000	26,724
13.04.22	95	15	116	3,170,000	27,328
ממוצע מחיר לדירה בשטח ממוצע של 112 מ"ר בקומה ממוצעת 12					**27,502**
בהפחתת מע"מ (17%), ורווח יזמי (16%)					20,263
עלות בניה					10,000
שווי מ"ר מבונה (₪)					**10,263**

[3] . כולל 12 מ"ר מרפסת במקדם 0.5.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ובהתאם לעסקאות שלעיל קובע שמאי המשיבה שווי של 10,250 ₪ למר"א מבונה דירתי, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	שווי למ"ר (₪)	סה"כ (₪)
תוספת שטח מסחר	273.58	1.0	24,000	6,565,921
תוספת שטח מרפסות	969.69	0.5	10,250	4,969,661
סה"כ השבחה				**11,535,428**

11.2.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

אומדן ההשבחה בשומת המשיבה נערך בשיטת ה"דלתא", באופן המציג לכאורה שבכל יתר פרטי המקרקעין לא חל כל שינוי.

גישה זו אינה מתאימה למקרה הנדון בו שונו תכונות המקרקעין לבניין תכנוני אחר, המשלב מסחר בעירוב שימושים, בעל לוביים שונים, וכיוצ"ב.

זכויות הבנייה למסחר שנקבעו בתכנית 508-0205393 מומשו במגרשים האחרים שבמתחם ולכן, ב"מצב קודם" עסקינן במגרש שייעודו מגורים בלבד.

ברור שתכנית מפורטת המחייבת הוספה של קומת מסחר מלאה בהיקף של כ- 300 מ"ר, המטמיעה הנחיות בדבר שטחי חנייה ייעודיים למסחר, ומתבססת על רוב שטחי הבנייה במפלס הקרקע, הינה משמעותית ובעלת השפעה על המקרקעין בכללותם.

יתרה מכך, התכניות החלות ב"מצב קודם" קבעו כי הבניין שבנדון ישלב שימושי מגורים, מסחר ומבני ציבור. שטחי הציבור והמסחר (למעט 1% בודד) נוידו למגרשים אחרים ונוצלו בהיתרים קודמים, באופן המתיר במועד הקובע של תכנית זו את המקרקעין כמגרש נקי מעירוב שימושים, ביעוד למגורים בלבד. קצרה היריעה לפרוס מאות החלטות שמאים מכריעים שקבעו כי שילוב שימושי מסחר במגורים, הוא אלמנט המשפיע על שווי דירות המגורים, בוודאי שבקומות הראשונות הקרובות למסחר, ולהמחשה:

- בשומה מייעצת שערך השמאי אלי כהן לנכס ברחוב חיסין 4 בת"א (גו"ח 6904/209), סקר השמאי המייעץ את ההשפעה של מגורים מעל מסחר ברחובות ראשיים. נבחנו עשרות עסקאות השוואה ונקבע מקדם הפחתה של 10% לשווי מ"ר בנוי למגורים מעל קומת מסחר. ברור כי ההשפעה על ערכי הקרקע היא בעוצמה גבוהה הרבה יותר.
- בשומה מכרעת שערכה השמאית בלטר לנכס ברחוב הרצל פינת דיזינגוף בנתניה (גו"ח 8268/61), נקבע מקדם התאמה של 90% בגין עירוב שימושים למועד קובע 17.11.2017.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- בשומה מכרעת שערך השמאי המכריע בהליך כאן, בעניינו של נכס בגו"ח 6135/44 בת"א נקבעה הפחתה של 10% בערכי השווי למגורים, ביחס למקרקעין בהם לא שולבה קומת מסחר.

- בשומה מכרעת שערך השמאי דיאמנט בנכס ברחוב דיזינגוף 32 בנתניה (גו"ח 8264/6) נקבע מקדם של 90% בגין עירוב שימושים למועד קובע 21.12.2015.

- בשומתה המכרעת של השמאית מאור לנכס ברחוב לוין אפשטיין 16-18 ברחובות (גו"ח 3703/526) נקבע מקדם התאמה של 90% בגין עירוב שימושים למועד קובע 27.05.2014.

ובהתאם למפורט לעיל, מתחייבת התאמה כלשהי לשטחי המגורים כתוצאה מהשינויים התכנוניים הרבים שעתיד הבניין לעבור.

מלבד ההשפעה כאמור של תוספת שטחי המסחר על שטחי המגורים, עצם שילוב המסחר גדע האפשרות התכנונית לניצול של דירות גן ששווין גבוה יותר, והוא משפיע גם על לובי הכניסה ששטחו קטן משמעותית, מיקום כניסה נוספת לבניין מחזית רחוב לוי אשכול (ולא רק מהעורף), שילוב חניות נוספות למסחר, ועוד.

ובהתאם לאמור לעיל מחשב שמאי המבקשת את שווי הזכויות בשני מצבי תכנון, כלהלן:

<u>"מצב קודם"</u>

אומדן השווי נעשה תחת העובדה שניתן לממש בבניין את שטחי המגורים בלבד.

השימוש היעיל והטוב הוא של בניין מגורים הכולל דירות גן. בהעדר תכנון קונקרטי הונח על הצד הזהיר ששטח דירות הגן יהיה כ- 200 מ"ר בלבד, כזה המאפשר לובי כניסה מרווח יותר וכניסות ויציאות משני הרחובות.

מקדם השווי לדירות הגן נקבע לפי 140%, כמגלם את מיתוג הדירות ואת האפשרות הקניינית והתכנונית להצמדת חצרות בשטחים נרחבים לדירות אלו.

כלל דירות המגורים בבניין חושבו במקדם שווי שמרני של 101%, המבטא את ההנאה המתקבלת בבניין מגורים "נקי" לשימוש מגורים בלבד, ביחס לכלל הבניינים בסביבה, ולובי כניסה גדול ומרווח יותר.

<u>"מצב חדש"</u>

הובאו בחשבון שטחי מסחר המבוקשים למימוש בחזית הבניין.

על הצד הזהיר מאוד, חושבה הפחתה רק לדירות בקומות 1 עד 5, באופן דיפרנציאלי בין קומה לקומה, וזאת למרות שבפועל ההשפעה של הרעש ועירוב השימושים משפיעה גם על קומות מגורים נוספות, ועל רכיב השווי הבנוי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בנוסף, מימוש שטחי המסחר מחייב התקנת 7 מקומות חניה (5 חניות רגילות, חניית נכים ורכב גדול). בהתאם לתכניות הבקשה להיתר ניתן לראות כי שטח מקום חניה בודד הוא של 50 מ"ר לחניה (18,449 מ"ר תת-קרקעיים עבור 369 מקומות חניה במגרשים 108-109).

עלות ישירה לבניית מקום חניה במועד הקובע היא לפחות 3,200 ₪, ובהעמסת 35% עלויות עקיפות, מתקבלת עלות של 216,000 ₪ למקום חניה, ולכן יש לבטא בתחשיב ההשבחה עלות עודפת שלא תפחת מ- 66,000 ₪ למקום חניה.

גם התחשיב הנ"ל נעשה בזהירות יתרה מאחר ולשילוב המסחר במבנה המגורים השפעות נוספות כגון מיקום פחי האשפה, נגישות, מיקום עמודי התמך, וכיוצ"ב.

<u>תוספת שטחי מרפסות</u>

תכנית 508-0205393 מאפשרת מימוש של 85 יח"ד במגרש, בהם ניתן לממש 1,020 מ"ר מרפסות (12 מ"ר לכל יח"ד). הוראות סעיף קטן (3) לתקנון התכנית קובע במפורש כי שטח מרפסת הינו 12 מ"ר ליח"ד, ולא ניתן לנייד שטחי מרפסות בין מגרשים או לשימוש אחר. ובמידה והן לא ייבנו, זכויות אלו יתכלו. צירוף שטחי המרפסות לשטח הדירות יהווה סטיה ניכרת.

תכנית ההסדרה 508-0663419 המבקשת להטמיע ולתקן את ההתאמה בין תאי השטח, נפחי הבניה, מס' יח"ד, לוח ההקצאה וטבלאות האיזון, שאושרה ללא תוספת שטחים, מאפשרת המימוש המבוקש של 95 יח"ד במגרש, בהם ניתן לממש 1,140 מ"ר מרפסות (12 מ"ר ליח"ד). גם בתקנון תכנית זו שולב סעיף קטן (3) בנוסח זהה לזה שלעיל.

תכנית 508-0888305 מתירה את קיבולת הבניה במגרש לפי 95 יח"ד, אך מאפשרת מימוש של שטחי מרפסות גדולים במעט, בהיקף של 1,284 מ"ר, כלומר 13.5 מ"ר מרפסת לכל יח"ד, כששטח מרפסת לא יעלה על 15 מ"ר.

לפיכך, במצב תכנוני קודם למגרש 109 מוקנית הזכות לבניית מרפסות בהיקף של 12 מ"ר לכל יח"ד, וזאת אף מבלי להידרש לעובדה שזכויות אלו ניתנות למימוש מכוח התקנות. זכויות הבניה למרפסות מוקנות ספציפית לכל מגרש בנפרד ולא ניתן לניידם בין המגרשים השונים. אמנם התכנית הנדונה מאפשרת הגדלת שטחי המרפסות מעבר ל- 12 מ"ר ליח"ד, אך עסקינן בחוות דעת למימוש בהיתר, בו מבוקש לממש זכויות של 1,415 מ"ר מרפסות עבור 118 יח"ד, כלומר 12 מ"ר ליח"ד בדיוק.

העובדה שבמגרשים 101 עד 107 נוצלו שטחי מרפסות של 10,146 מ"ר (כמפורט בשומת המשיבה) טמונה בכך שבמגרשים אלו הותרו הקלות המאפשרות מימוש של 846 יח"ד, הגבוה מהיקף יחידות הדיור המוקנה בתכנית, וזאת כתוצאה מאישור הקלות עליהן שולמו היטלי השבחה ואינם מעניינה של חוו"ד זו. שטח המרפסות שמומש בהיתרים אלו מציג בדיוק שטח מרפסת של 12 מ"ר ליח"ד (10,146/846). למען הסר ספק, אומדן

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ההשבחה בגין שטחי המרפסות שנוספו מכוח ההקלות בבקשה זו, עבור 10 יח"ד שבס, יקבל התייחסות בהמשך חוות הדעת, אך בוודאי שלא ניתן לייחס לתכנית החדשה תוספת שטח של 969.66 מ"ר מרפסות במקדם 0.5, כנעשה בשומת המשיבה.

<u>מקדם דחיה</u>

בניגוד לעמדת שמאי המשיבה, הגם שהתכנית הינה מפורטת והקרקע לכאורה זמינה לבניה, הרי שלא ניתן להתעלם מהעובדה שבמועד הקובע על המקרקעין בנויים 88 דירות מגורים מאוכלסות בדיירים שונים, אותם צריך לפנות בטרם ניתן להתחיל בבניה. להבדיל ממגרש ריק ופנוי, הרי שתחילת הבניה תותנה בפינוי הדיירים ולכן נדרש להביא בחשבון תקופת דחייה של שנתיים לכל הפחות.

<u>ערכי השווי</u>

<u>מסחר</u>

החל מאמצע העשור הקודם אושרו בעיר עשרות אלפי מטרים למסחר, ואלה אמורים "להשתחרר" לשוק פחות או יותר סביב אותם מועדים, ולכך ישנה השפעה ישירה על השוק במועד הקובע.

כמו כן, מיתוג המסחר ברחוב לוי אשכול עתיד להשתנות. הרחוב מתוכנן כרחוב בעל נתיב אחד ללא חניות או אפשרות לעצור בצידי הדרך. במרכז הרחוב תעבור הרכבת. המסחר המתוכנן ברחוב מיועד לשרת את תושבי השכונה בלבד, ללא אפשרות עצירה לעוברים ושבים. חניות בחינם ושירות למשתמשי השכונה ניתנים רק בקניון הצמוד בחניה חינם. אלמנטים אלו לא מקבלים כל ביטוי בשומת המשיבה.

בסוגיה זו אף התנהל דיון בין הצדדים תחת ועדת הערר בתיק קא/84007/0622, כאשר הצדדים קיבלו בהסכמה את הערכים שנקבעו בתחשיב שמאי המשיבה רמי שביון.

להלן נתונים רלוונטיים נוספים:

- ביום 13.12.2020 הופקה שומת ועדה למימוש במגרש 106. בשומה זו נקבע שווי של 13,900 ₪ למר"א מבונה נכון לשנת 2018, ובנוסף הובאו בחשבון מקדמי דחייה המפחיתים השווי בעשרות אחוזים.
- ביום 7.4.2021 הונפקה שומת ועדה למגרש 104. גם בשומה זו נקבעו אותם ערכים לשנת 2018.
- ביום 18.12.2022 הנפיקה הוועדה המקומית שומת השבחה למקרקעין צמודים לנכס (גו"ח 6491/88). שטח המסחר שם דומה בהיקפו לשטח המסחר במגרש הנכס ואף נהנה משטחי חניות נגישות וחצר. שמאי הוועדה קבע דמי שכירות חודשיים ראויים למסחר של 138 ₪, המשקפים שווי בנוי של 24,000 ₪ למ"ר ברוטו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהפחתת רווח יזמי של 20% ועלות בניה שחוקה לקומה אחת של 7,000 ₪ מתקבל שווי של 13,000 ₪ למ"ר מבונה.

- בשומה שערך השמאי המכריע בהליך כאן, בעניינו של נכס בסמוך לצומת סביון שהוא במיקום טוב יותר מהנכס כאן, נותחו עסקאות השוואה רבות, לרבות של קרקע פנויה, ונקבע שווי מבונה של 4,000 ₪ למ"ר מסחר. יצוין, כי בחלוף כשנה וחצי מהמועד הקובע שבשומה המכרעת הסביבה שם כבר בתחילת בניה אינטנסיבית.
- בשומה שערך השמאי המכריע אלי כהן כעניינו של נכס ברח' לוי אשכול נקבע שווי מבונה למסחר בהיקף בינוי קטן בגבולות של 15,000 ₪ למ"ר עיקרי.
- בשומה שערך השמאי המכריע דוד דדון בעניינו של נכס ברחוב הדובדבן, שהוא במיקום מסחרי מהטובים בעיר, נקבע שווי של 10,000 ₪, נכון ליום 27.4.2017, למ"ר מבונה מסחר בנכס בשטח של 1,236 מ"ר ובשימוש מוגבל למזנון. יודגש, שמימוש שטחי המסחר במתחם זה קל יותר מאחר והוא אינו משולב בבנייני מגורים.
- בשומה שערך השמאי המכריע טיגרמן בעניינו של נכס בגו"ח 6178/58-62, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי של 14,000 ₪, למועד קובע ביום 14.4.2018.

השווי של 24,000 ₪ למ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה, הוא מהיקרים ביותר שנצפו אי פעם בגוש דן, והוא כפול מזה שנקבע שנים ספורות קודם בטבלאות האיחוד והחלוקה.

הבסיס לשווי זה נשען על 19 עסקאות שדווחו לרשות המיסים כחנויות בשטחים קטנים, בטווח זמנים קצר מאוד, בין 12.7.2021 ועד 25.7.2021, שהן כולן מפרויקט סמוך ומבטאות לכאורה שווי בנוי של 57,000 ₪ למ"ר. שיטת החילוץ לשווי מבונה של 24,000 ₪, לא נמצאה בשומת המשיבה.

למרות המצוין בשומת המשיבה, העסקאות כולן נעשו באותו המועד- 29.6.2021, כעסקה בודדת.

הממכר בעסקאות אינו מכר של "חנויות" אלא דיווח לרשויות המס של עסקת "אאורה" ו- "מבנה", שהתקשרו לטובת שיתוף פעולה בזכויות במגרשים רבים, ברמת השרון, רמת גן, קריית אונו, בן שמן וחדרה. עסקה זו דווחה לבורסה ונמצאת במערכת "מגנא", ותימוכין לה צורפו כנספחים לשומת המבקשת.

למען הסר ספק, בעסקה לא נמכרו חנויות, אלא חלקים בבניין כולו, במחיר המבטא אופציות ושיתופי פעולה נוספים שלא ניתן לנתחם , ובטח לא להשליך מהם על שווי מסחרי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מעבר לדיווחים כאמור, במקרקעין הנ"ל כל קומת הקרקע מוחזקת ע"י בנק מזרחי בפרויקט חדש, כך שדיווחי המכר לכל תתי החלקות הבודדות, אינו באמת מכר של חנויות.

כאמור לעיל, במועד הקובע שימושי המסחר הזמינים והבנויים בעיר מעטים מאוד, ונתוני השוואה אינם בין הנמצא, ובהעדר עסקאות לחנויות, אין לנו אלא לבצע התאמה לזמן ביחס לשווי הנתון בתכנית קודמת ו/או לנתח נתוני שוק ממקרקעין בעלי אופי דומה.

ולצורך המחשת טענתו באשר לערכי שווי לשטחי מסחר, מפנה שמאי המבקשת לנתונים שלהלן:

- בשומה שערך השמאי המכריע יוסף בעניינו של נכס בגו"ח 7122/93 שבמרכז בת ים נקבע שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מסחר, ושווי דומה נקבע גם בשומה שנערכה על-ידו לנכס בגו"ח 6194/17 הממוקם על ציר רחוב ז'בוטינסקי הסואן בפ"ת בצמוד לרכבת הקלה, נכון ליום 8.6.2020.
- בסקירה של מקרקעין דומים בערים בעלי אופי דומה, בפרויקט פינוי-בינוי במתחם גיורא בגבעת שמואל הסמוכה נקבעו ערכי שווי של 12,900 ₪ למ"ר מבונה מסחר נכון למועד קובע 16.11.2020 (ראה שומות השמאי המכריע פז וביניהם השומה בגו"ח 6189/881, שומות השמאית המכריעה מאור וביניהם השומה לנכס בגו"ח 6189/884).
- ברחובות מסחר מובהקים, כדוגמת דרך רמתיים, נקבע על-ידי השמאי המכריע יוסף, בשומה שערך לנכס בגו"ח 6456/7, שווי של 13,200 ₪ למ"ר מסחר למועד קובע 21.12.2019.

ובהתאם לנתונים כאמור, קובע שמאי המבקשת שווי של 14,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר.

<u>מגורים</u>

שמאי המבקשת מקבל את השווי של 27,500 ₪ למ"ר בנוי שנקבע בשומת המשיבה אולם חולק על אופן השימוש בשיטת החילוץ.

לטענתו, בשומות אחרות שערך שמאי המשיבה למגרשים סמוכים בפרויקט הובא בחשבון רווח יזמי של 18%, בהשוואה לרווח יזמי של 16% שקבע שמאי המשיבה בשומתו לנכס כאן.

בפרויקטים מורכבים לפינוי בינוי הרווח היזמי הראוי הינו 20%.

כמו כן, נכון להביא בחשבון עלות בנייה מינימלית של 12,000 ₪ למ"ר, המגלמת פרויקטים המשלבים 6 דירות בקומה (הדורשים תכנון ושילוב גבוהים יותר של שטחי שירות) וחניון תת-קרקעי בו מקום חניה הינו בשטח של כ- 50 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

כך שבהינתן רווח יזמי של 20% ועלות בנייה כאמור, מתקבל שווי של 8,000 ₪ למ"א מבונה למגורים.

תחשיב ההשבחה[4]

קומה	מספר קומות	שטח מגורים עיקרי + ממ"ד	שווי למ"ר (₪)	מקדם אקווי'		שווי (₪)
"מצב קודם"- מימוש ללא שטחי מסחר תוך שילוב דירות גן						
קרקע- חדר דיירים		112.9		גלום בשווי למגורים		
קרקע- מגורים (גן)	1	200	8,000	140%	מגלם חצר ומיתוג	2,240,000
קומה טיפוסית ממוצעת	19	642.2	8,000	101%	ממוצע בכל הקומות	98,585,534
סה"כ		**12,401**				**100,825,534**
"מצב חדש"- מימוש בהיתר						
קרקע מסחרי		273.6	14,000			3,830,120
עלות עודפת חניות למסחר		7	(66,000)			(462,000)
קרקע- חדר דיירים	1	112.9		גלום בערכי השווי		0
קומה טיפוסית 1	1	689.6		80%		4,413,184
קומה טיפוסית 2	1	689.6		85%		4,689,008
קומה טיפוסית 3	1	689.6		90%		4,964,832
קומה טיפוסית 4	1	689.6		90%		4,964,832
קומה טיפוסית 5	1	689.6		95%		5,240,656
קומה טיפוסית 6-8	3	689.6	8,000	100%	מגורים מעל מסחר	16,549,440
קומה טיפוסית 9	1	669.0		100%		5,352,080
קומה טיפוסית 10	1	669.5		100%		5,355,920
קומה טיפוסית 11- 17	7	670.6		100%		37,555,840
קומה טיפוסית 18	1	613.7		100%		4,909,920
קומה טיפוסית 19	1	511.6		100%		4,092,480
סה"כ		**12,675**				**101,456,312**
מקדם דחיה למימוש (שנתיים, 6%)						**0.89**
השבחה (₪)						**561,390**

[4] . שטחי המגורים הם של שטח "פלדלת" ללא מרפסות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.2.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

אין לקבל את טענת שמאי המבקשת לפיה ב"מצב קודם", לאחר ניוד שטחי המסחר למגרשים אחרים, הרי שהמגרש "נקי" משטחי מסחר ושוויו גבוה יותר, וזאת בשל הנימוקים שלהלן:

- <u>רציפות השבחה</u>

הועדה המקומית התירה למבקשת במהלך ביצוע הפרויקט לנייד שטחי מסחר ממגרשים 108 ו- 109 למגרשים אחרים בפרויקט על מנת לאפשר למבקשת לממש שטחים אלו באופן מוקדם יותר, וזאת מתוך ידיעה כי המבקשת יוזמת במקביל תכנית נקודתית שמוסיפה שטחי מסחר בכדי שתיבנה בהמשך במגרשים אלו חזית מסחרית לאורך רחוב לוי אשכול, כפי שנקבע בסעיף 4.1.1 להוראות תכנית 508-0205393.

כאשר נוידו הזכויות הועדה המקומית לא חייבה בהיטל השבחה בגין הניוד (שמאפשר שיפור זמינות של אותן הזכויות), ולא בגין העובדה שהבניינים במגרשים 108-109 נותרו זמנית כמגרשי מגורים ללא מסחר או עם מסחר מצומצם (12.31 מ"ר בכל בניין).

מאחר ומדובר ברצף של מימושים ורצף של חישובי השבחה במתחם הנדון לאותו הנישום, יש לשמור על רציפות בהשבחה (עליה אף עמדה כאמור ועדת הערר במתחם שבנדון). כלומר, אם לא נלקחה בחשבון השבחה בגין העובדה שכתוצאה מהניוד שופרה זמנית הפרטיות של שטחי המגורים בבניינים שבמגרשים 108-109, הרי שאין להכיר בכך ב"מצב קודם" כמגורים בלבד ללא המסחר, באופן שאינו שומר על רציפות ההשבחה ואינו הוגן כלפי הוועדה המקומית.

- <u>רצף כרונולוגי</u>

ההקלות לניוד השטחים כאמור אושרו על-ידי הוועדה המקומית בישיבתה מיום 27.3.2022, ובמועד זה, דבר הפקדתה התכנית החדשה כבר פורסם ברשומות.

כלומר, כבר ב"מצב קודם" הייתה ודאות שקומת הקרקע בבניינים אלה תשאר מסחרית.

נשאלת השאלה, האם המבקשת הייתה מוכרת דירה בקומה 1 בתאריך 27.3.2022, לאחר אישור הקלות לניוד שטחים, תוך שהיא מציגה לקונה מצג לפיו קומת הקרקע מיועדת למגורים בלבד, או שמא מיידעת אותו שקומת הקרקע צפויה להיות מסחרית?

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- חזית מסחרית- חזית המתחם מסומנת ונדרשת להיות חזית מסחרית ולכן, גם אם התכנית הנדונה לא הייתה מאושרת, הרי שבכל אחד מהבניינים שבמגרשים 108-109 היה נדרש לבנות את יתרת שטחי המסחר (12.31 מ"ר), ולא ניתן היה למקם בחזית דירות גן.

לאור האמור, אין להביא בחשבון ב"מצב קודם" בניין למגורים ללא עירוב שימושים, ויש לשמור על רציפות בהשבחה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שמאי המבקשת מייחס לדירות הגן שווי של 140% המגלם חצר. המדובר בדירות גן במגדל מגורים בדרך ראשית ודירות שכאלה אינן מבוקשות ואף הופכות להיות "החצר האחורית" של כל הדירות שמעליהן.

במיקום ובבינוי הנדון, השימוש המיטבי הינו של ניצול שטחי מסחר בקומת הקרקע ושטחי מגורים בקומות העליונות ככל שניתן.

כתמיכה בטענתו זו מפנה שמאי המשיבה לתכנית 508-0796656 שאושרה במתחם פינוי בינוי "לוי אשכול דרום", שם יזמו תכנית שמאפשרת תוספת שטחי משרדים במקום דירות הגן שיכלו לבנות בעורף.

כמו כן, טענתו של שמאי המבקשת שהעדרם של שטחי המסחר בקומת הקרקע מעלה את שווי כל הדירות בבניין ב- 1% אינה סבירה. המדובר במגדל של 20 קומות על דרך ראשית, ושווי הדירות בבניין שכזה אינו מושפע משטחי מסחר שמתקיימים בו או לעל היותר רק 2 הקומות שמעל.

ערכי שווי

- שומת רמי סביון במתחם הנדון

שמאי המבקשת טוען שבשומת סביון במתחם הנדון נקבע שווי של 13,900 ₪ למר"א מבונה שאינו מגלם שטחי שירות, נכון ליום 26.4.2018.

השווי שנקבע בשומה זו היה נמוך ולא סביר, ולכן במימושים הבאים נקבע על ידנו שווי גבוה יותר לאותו המועד.

ועדת הערר קבעה שבשל טעמים משפטיים של הצורך לשמור על אחידות יש להיצמד לשווי שנקבע לאותו המועד הקובע. אולם שווי זה לא יכול להשליך גם לתכניות המשך שאושרו 4 שנים לאחר מכן.

כמו כן, השווי שבשומת שביון משקף שווי של 15,300 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, ומאז חלה עליית מחירים משמעותית.

שווי שנקבע בשומת ועדה אינו מהווה נתון או עסקת השוואה. ככל וכן, ניתן לצרף עשרות שומות ועדה ברחבי העיר בהן נקבע שווי גבוה יותר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- <u>שומת אהרון בוץ במתחם הנדון</u>

שמאי המבקשת טוען שבשומת בוץ במתחם הכלנית הסמוך נקבעו דמי שכירות בגבולות ה- 138 ₪ למ״ר המשקפים שווי בנוי של 24,000 ₪ למ״ר.

המדובר בשומה ספציפית למתחם מסוים והיא אינה מהווה אינדיקציה לנכס הנדון. כאמור, המדובר בשומת ועדה ולא בשומה מכרעת או בעסקה.

משומת בוץ ניתן לקבל חיזוק לשווי שנקבע בשומת המשיבה שכן השווי שנקבע בה יוצא מדמי שכירות מבוקשים של 231 ₪ למ״ר. בשומת בוץ הובאה בחשבון הפחתה של 40% מאחר והשימושים שם הוגבלו לבנק בלבד. דמי השכירות של 231 ₪ למ״ר תואמים לדמי השכירות שהוצגו בשומת המשיבה.

לפי שיעור היוון של 6.9% מתקבל שווי בנוי של כ- 40,200 ₪. בהתאם למרכיבי החילוץ שקבע שמאי המבקשת, של רווח היזמי של 20% ועלות בנייה של 7,000 ₪ למ״ר, מתקבל שווי מבונה של 26,500 ₪ למועד הקובע בחוות דעתו של בוץ (3.4.2020).

- <u>השווי בשומה שערך השמאי המכריע יוסף בצומת סביון</u>

שמאי המשיבה בהליך כאן היה מעורב גם בהליך בפני השמאי המכריע יוסף בשומה שנערכה לנכס שבצומת סביון, ואף קבע בעצמו שווי של 4,000 ₪ למ״ר מבונה מסחר.

במועד הקובע של השומה שם, המתחם והסביבה נעדרים פיתוח ותשתית עירונית ולכן השווים שנקבעו נמוכים משמעותית מערכי השווי למסחר במרכז העיר, ועובדה זו אף צוינה בשומת המשיבה שנערכה לנכס שם.

- החלטת השמאי המכריע אלי כהן במתחם פינוי בינוי ״בר יהודה״ שמדרום לפיה שווי מ״ר מבונה עיקרי הינו 15,000 ₪ הינה למועד קובע 17.5.2016 שהוא קודם ב- 6 שנים למועד הקובע בענייננו.
- החלטת השמאי המכריע דוד דדון של 10,000 ₪ למ״ר מבונה למועד קובע 27.4.2017 הינה בשל העובדה שהמדובר שם במזנון. כפי שצוין בשומת המשיבה, ישנן החלטות של שמאים מכריעים ובהשגה ראשונה שקבעו ערכי שווי של 18,493 – 20,000 ₪ למועדים קובעים בשנים 2015-2017.
- החלטת השמאי טיגרמן על שווי של 14,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי למסחר נכון ליום 14.4.2018- המדובר בנכס הממוקם בשכונת נאות שרון שבמועד הקובע לא הייתה מפותחת והשווי שנקבע הוא לאחר הפחתה של כ- 20%, כאשר לדעת השמאי המכריע השווי הראוי הינו לפי דמי שכירות של 225 ₪ למ״ר ושווי מבונה שצריך לנוע בין 16,000 ₪ ל- 19,200 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בעניין זה ראוי לציין החלטה נוספת של השמאי המכריע טיגרמן שניתנה לאחרונה במתחם פינוי בינוי "לוי אשכול דרום" (גו"ח 6497/194,200,206,212,307) בה נקבע שווי של 18,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר, שאינו מגלם שטחי שירות ושטחי גלריות נרחבות, למועד 27.9.2021.

בנטרול שטחי השירות מתקבל שווי של 20,800 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

בהתאמה למגרשים נשוא חוו"ד נדרשת התאמה נוספת לשוליות שכן שטחים אלו אינם כוללים גלריה.

לחלופין, חלוקת השווי שקבע השמאי טיגרמן בשטחים העיקריים בלבד מובילה לשווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

- שווי מערים אחרות- נתונים מערים אחרות אינם רלוונטיים לקביעת השווי ולא נותנים שום אינדיקציה לקביעת השווי. הטענה לפיה מדובר בשווי הכי גבוה שנקבע בגוש דן אינה נכונה שכן במתחם פינוי בינוי "בר יהודה" הסמוך מדרום לנכס והוא בעל מאפיינים דומים נקבע ע"י ירון ספקטור, בשומה לצורך הערכת "השווי ההוגן", שווי של 27,500 ₪ למ"ר מבונה למסחר למועד 31.12.2019.

- <u>עסקאות למסחר משומת המשיבה משנת 2021</u>

מהמסמכים שהציג שמאי המבקשת לא עולה הרושם כי עסקאות אלו משקפות אופציות או שלא מדובר בעסקאות לשטחי מסחר בקומת הקרקע.

ראשית, מומלץ לעבור על הדיווחים באתר מש"ח ולהיווכח כי לא מדובר בדיווחים חריגים.

שנית, בחינת דיווחי חברת אאורה במתחם "בר יהודה" הסמוך מדרום מעלה כי בשנת 2021 נמכרו שטחי מסחר במחיר של 41,200 ₪ למ"ר.

השווי המדווח כאמור אינו מנותק מהמציאות ותואם לשווי שנקבע בשומת IFRS של השמאי ספקטור למתחם של 40,000 ₪ למ"ר בנוי עיקרי. בהפחתת רווח יזמי של 20% ועלות בנייה של 7,000 ₪ למ"ר מתקבל שווי של 27,300 ₪ למ"ר מבונה.

ולאור כל האמור לעיל, ובהתאם לנתונים שהוצגו בשומת המשיבה, הרי שהשווי שנקבע בשומת המשיבה הינו סביר וראוי לאמצו.

<u>הפחתת עלויות עודפות לתוספת חניות כתוצאה מתוספת שטחי המסחר</u>

שמאי המשיבה אינו מסכים עם טענה זו של שמאי המבקשת.

חניות לשטחי המסחר הן הכרחיות ותרומתן מכרעת למימוש השטח המסחרי, ובהכרח גם לשווי, ולכן לא ניתן לטעון כי קיימת עלות עודפת בגינן. בנוסף, לא

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ברור מדוע לעמדת שמאי המבקשת שטחי החניות לא יניבו כסף לפרויקט/למחזיקים בשטחי המסחר.

גם אם נאמץ טיעון זה של שמאי המבקשת, אזי השווי של שטחי המסחר נקבע משטחי מסחר בסביבה, ובאם בשטחים אלו לא גובים תשלום בגין שימוש בחניות המסחריות, אזי העלות העודפת כבר מגולמת בעסקאות ההשוואה.

<u>חיוב בגין שטחי מרפסות</u>

טענת שמאי המבקשת לפיה תוספת שטחי המרפסות הינה מכוח התקנות אינה נכונה שכן תוספת השטחים נקבעה בתכנית.

תוספת היח"ד מכוח ההקלות אינה מוסיפה שטחים בפרויקט וגם התקנות במקרה הנדון אינן מוסיפות שטחים.

העובדה שנוספה עוד יחידה בהקלה מאפשרת לנצל לדוגמא שטח ממ"ד במקום שטח שירות שאינו סחיר או שטח מרפסת ליח"ד (במקרה הנדון ע"י ניוד שטחי מרפסות ממגרשים אחרים), אולם סך השטחים בפרויקט לא גדלים ולא נוצרו זכויות חדשות לממ"ד ולמרפסת "יש מאין".

באם היו נוספים שטחי מרפסות "יש מאין" מכוח ההקלות, הרי שלא היה נדרש בהוראות התכנית הנדונה להוסיף שטחי מרפסות כה רבים ביחס לשני מגרשים שנותרו למימוש.

אם הטענה הייתה נכונה, אז לאחר ההקלות לתוספת יחידות דיור, שטחי השירות היו צריכים לגדול שכן נוספו ממ"דים, אולם הם לא השתנו בין התכנית השניה לתכנית הנדונה, וזאת מכיוון שהתכנית קובעת סל זכויות מקסימלי ולא ניתן להוסיף עליו זכויות נוספות מהתקנות.

באשר לטענת שמאי המבקשת לפיה הוראות התכניות הראשונות במתחם לא התירו ניוד של שטחי מרפסות בין מגרשים, הרי שלאורך כל הפרויקט נוידו ע"י המבקשת שטחי מרפסות ממגרש למגרש ולכן טענה זו כעת במימוש המגרש האחרון בפרויקט אינה ברורה ואינה צריכה להיבחן במסגרת הליך שמאי זה.

<u>דחיה</u>

בעת אישור התכנית מדובר במתחם פינוי בינוי שנמצא בשלבי ביצוע ובתכנית המשך שבסה"כ מוסיפה זכויות תוך שהיא מקודמת במקביל לבקשה להיתר שאושרה כ- 4 חודשים לאחר אישורה.

כמו כן, גם בשומת שביון לתכנית 508-0205393, אותה דרשה ועדת הערר לאמץ, הדחיה שנלקחה בחשבון למגרשים 108-109 (מתחם B) הינה 4 שנים משנת 2018,

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ולכן גם בהתאם לשומת שביון, במועד הקובע של התכנית הנדונה זכויות הבניה זמינות לבניה מיידית.

טענות נוספות מהדיון:

- בשומות קודמות שנערכו על-ידי המשיבה למגרשים אחרים במתחם, נקבעה השבחה בגין ההיתרים שהתבקשו בהיתרים שהתבקשו. מאחר שבמגרשים 108 ו- 109 מהם נוידו שטחי המסחר לא הוגשו בקשות להיתרים באותם המועדים בהם התבקשו היתרי הבניה במגרשים אליהם נוידו שטחי המסחר, לא ניתן היה לערוך שומה ולגבות היטל השבחה למגרשים 108 ו- 109 בגין השבחה הנוספת שנוצרה לפי שיטת שמאי המבקשת בשל "ניקוי/ניוד" שטחי המסחר.
- כשאושרו ההקלות לניוד השטחים, תכנית 305 כבר הייתה מופקדת ולפי סעיף 97(ב) לחוק התכנון ניתן היה לקבל היתר לשטחי המסחר שנקבעו בתכנית המופקדת, ולכן לא ניתן לטעון שלא היו שטחי מסחר.

  גם שמאי המבקשת ציין בדיון שהוועדה המקומית דרשה מהמבקשת להגיש את התכנית החדשה כדי לשמור על חזית מסחרית, כפי שנקבע בתכנית 393, ולכן לא ניתן היה שלא לבנות שטחי מסחר בקומת הקרקע ולייצר דירות גן.
- באשר למקדמים שנקבעו בשומת טיגרמן, המקרה שם שונה מהמקרה כאן, מאחר שבנכס שבשומת טיגרמן היו דירות גן והתכנית שינתה שטחים בקומת הקרקע למשרדים. הובאה בחשבון הפחתה בשטח החצרות, אך לא בוצע שינוי בשווי המגורים שבקומות מעל.
- גם אם מחלצים מהשווי הבנוי שבשומת טיגרמן את השווי המבונה, מתקבל שווי גבוה מזה שנקבע בשומת המשיבה.
- העובדה של מיעוט שטחי מסחר בקריית אונו ומיעוט עסקאות מחזקת הקביעה ששווים של שטחי מסחר בעיר הינו גבוה, ובעלים של נכסים אלו לא נוטים למכור הנכס.
- ברחוב לוי אשכול אכן מתוכנן נת"צ, וישנה תחנה מתוכננת במרחק של כ- 300 מ' מהמגרש. כמו כן, הנכס נהנה מחזית רחבה לרחוב לוי אשכול שהוא רחוב ראשי בעיר המחבר גם בין דרכים ראשיות.
- עלות עודפת לחניה- שטח חניה של 50 מ"ר כולל גם העמסה של שטחי אחסנה. כמו כן, את שטח המרתפים היו בונים באותו היקף גם ללא שטחי המסחר.
- גם בפרויקטים עליהם התבססנו לצורך קביעת השווי נבנו 4-5 קומות מרתף, ולכן עלות החניה מגולמת בשווי המבונה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- מרפסות- שמאי המבקשת מפנה להחלטה של ועדת הערר בבת-ים. הנסיבות בפרויקט כאן שונות. בעניין בת-ים התכנית לא קבעה שטחי מרפסות ולכן נקבע ששטחי המרפסות התווספו מכוח התקנות. במקרה כאן יש תכנית נקודתית שהיא שקבעה את שטחי המרפסות.

המבקשת הוסיפה באמצעות הקלות יח"ד נוספות במגרשים האחרים ללא תוספת שטחים ולכן נוצר לה מחסור בשטחי מרפסות. כדי להתגבר על מחסור זה, ומאחר והתכנית אסרה על ניוד שטחי מרפסות בין מגרשים, המבקשת ניידה שטחים עיקריים ממגרשים אחרים ואלו שימשו לטובת בניית שטחי מרפסות.

ככל שניתן היה להוסיף שטחי מרפסות מכוח התקנות היא לא הייתה מבקשת לבצע מהלך שכזה.

כעת, התכנית החדשה מוסיפה שטחי מרפסות אך בפועל זה משמש כהשלמה לשטחים העיקריים שנוידו.

בפועל, לכלל הפרויקט נוספו שטחי מרפסות שעליהם נקבע החיוב שבשומת המשיבה.

11.2.4. <u>התייחסות שמאי המבקשת</u>

- לא ידוע כיצד חושבה ההשבחה בשומות הוועדה שנערכו לצורך ניוד שטחי המסחר ממגרשים 108 ו- 109, וההתייחסות צריך שתעשה למגרשים 108 ו- 109 בלבד. שומת השבחה צריך שתעשה לכל מגרש בנפרד. בכל אופן, ככל והטענה היא שכל התכניות מהוות מהלך תכנוני אחד, אזי המדובר במהלך תכנוני של תכנית לפינוי-בינוי ולכן יש לקבוע פטור לכל שטחי המגורים שהתווספו בתכנית 305.
- יובהר, כי גם אם היה מובא בחשבון שבניוד שטחי המסחר ממגרשים 108 ו- 109 היו רכיבים משביחים, הרי שהשבחה זו הינה בשטחי מגורים שממילא פטורים מהיטל השבחה.
- נטען על-ידי שמאי המשיבה שבמועד בו אושר ניוד שטחי המסחר תכנית 305 כבר הייתה במעמד של תכנית מופקדת והשוק ידע שיהיו שטחי מסחר בקומת הקרקע של הבניינים שבמגרשים 108 ו- 109. אלא שכאשר מבצעים תחשיב להיטל השבחה, החישוב נעשה מתכנית לתכנית ובהתעלמות מהליכי התכנון של התכנית שאת השבחתה מבקשים לקבוע, ולכן אין להתחשב בהשפעותיה של התכנית המופקדת.
- עוד נטען, כי העובדה שנותרו שטחי מסחר לא הייתה מאפשרת בניית דירות גן. היתרה היא של 12 מ"ר שטחי מסחר בכל מגרש, ומאחר וגודל כל מגרש הינו כ- 2 דונם, והתכסית המותרת היא בשיעור של 70%, ברור שאותה יתרה של 12 מ"ר שטחי מסחר לא הייתה מונעת בנייתן של דירות גן.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- בשומה שערך השמאי המכריע טיגרמן הוא חישב את שווי החצר של דירות הגן לפי שיטת שמאי המשיבה בהליך בפניו, ובתחשיב לפי גישה זו שווי דירות הגן גבוה מהשווי שנקבע בשומת המבקשת.
- את תכנית 305 הוועדה דרשה מהמבקשת להגיש ולהוסיף את שטחי המסחר מאחר והיא רצתה לשמור על חזית מסחרית רציפה.
- בכל אחד מהמגרשים ישנם כ- 300 מ"ר שטחי מסחר. שטחים אלו אפשר שישמשו משתמש אחד ואפשר שיפוצלו למספר חנויות.
- רחוב לוי אשכול הינו רחוב מרכזי שהמסחר בו לכאורה אטרקטיבי. אך בפועל מתוכנן ברחוב נתיב לתחבורה ציבורית ויוותר רק נתיב אחד לכלי רכב פרטיים, מבלי שקיימים מקומות בהם ניתן להחנות את כלי הרכב בסמיכות לפרויקט, כך שהגישה לפרויקט היא להולכי רגל בלבד.
- בשומה שערכת לנכס שבסמוך לצומת סביון נקבע שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר. כפי שניתן להתרשם מהתצ"א שצורפה לשומת המבקשת, במועד הקובע שם כבר החלו עבודות הפיתוח ואין המדובר בשטח שאינו מפותח, וגם אם נדרשת דחייה של כשנתיים עד להשלמת הפיתוח, דחייה שכזו אינה מצדיקה את הפער שבין שווי של 4,000 ₪ לשווי שנקבע בשומת המשיבה בהליך כאן.

  כמו כן, בשל המגבלות שצוינו באשר לגישה לשטחי המסחר בפרויקט כאן, המיקום של שטחי המסחר במתחם הקרוב לצומת סביון אטרקטיבי יותר מאחר והוא ייהנה מהביקושים שבאותו המתחם.
- באשר לשווי שנקבע בשומת דוד דדון נטען שהמדובר במזנון, אלא שסיור בנכס זה מלמד שהמדובר במסעדה שהיא מהטובות בעיר.
- ערכי השווי שנקבעו בשומות IFRS אינם עדיפים על ערכי שווי שנקבעו בשומות שנערכו למטרות אחרות.
- עלות עודפת לחניה- אין מחלוקת שהשווי למ"ר מבונה מסחר מגלם את עלות החניה התת-קרקעית, אך לא חניה בשטח של 50 מ"ר.
- מרפסות- תכנית 393 קבעה את שטח המרפסות לכל מגרש ומגרש, ולא אפשרה ניוד של שטחי מרפסות בין מגרשים, ולכן בשווי "מצב קודם" יש להביא בחשבון את שטח המרפסות שנקבע בתכנית 393.
- תוספת שטח המרפסות ב"מצב חדש" הינה בשל תוספת יחידות דיור, ולאור החלטת ועדת ערר באשר למקרקעין בבת-ים, אין לחייב בהיטל השבחה בגין תוספת שכזו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

צודק שמאי המשיבה בטענתו שאת התוספת לשטחי המרפסות במגרשים האחרים, שנדרשה בשל תוספת יח"ד ניתן היה לקבל מכוח התקנות, ולכן ניתן היה לוותר על ניוד השטחים ממגרשים אחרים.

- דחייה- את מצב המקרקעין יש לבחון נכון למועד הקובע. העובדה שבשומה קודמת שערכה המשיבה עקב אישורה של תכנית 393 נקבעה דחייה של 4 שנים אינה רלוונטית לענייננו. בפועל, במועד הקובע, הבניינים עדיין קיימים ומאוכלסים ונדרש לפנותם לפני מימוש הזכויות.

11.2.5. **<u>הכרעה</u>**

<u>"מצב קודם"</u>

אין מחלוקת בין הצדדים, שעובר לאישורה של התכנית החדשה, בקומת הקרקע של בניין המגורים שבמגרש 109 לא ניתן היה לבנות שטחי מסחר.

בשל כך, שמאי המשיבה חישב ההשבחה בשל תוספת שטחי המסחר מכוחה של התכנית החדשה, לפי שווים של שטחים אלו, ומכאן שבתחשיביו גלומה ההנחה שב"מצב קודם" אין לייחס שווי כלשהו לשטחים שבקומת הקרקע.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקשת, שמאחר ושטחי המסחר נוידו מקומת הקרקע, הרי שניתן היה ב"מצב קודם" לתכנן בקומה זו דירות גן, ששווין גבוה משווי שטחים למגורים בקומות הטיפוסיות ולכן, בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון את הפסד השווי הנובע מהפסד התמורה העודפת של דירות גן בהשוואה לדירות רגילות וכן את ההפחתה משווי הדירות ב"מצב חדש", שייבנו מעל לשטחי מסחר, בהשוואה לשווין ב"מצב קודם" של דירות בבניין שאין בו עירוב שימושים של מסחר, ואת ההשפעות הנוספות של שינוי שכזה.

כנגד טענתו זו של שמאי המבקשת נטען על-ידי שמאי המשיבה, שבשומות ההשבחה שנערכו מטעם המשיבה בגין ניוד שטחי המסחר, ההשבחה חושבה רק בגין ההיתר שניתן ב"מגרש המקבל" את שטחי המסחר שנוידו, ולא חושבה ההשבחה הנוספת שנוצרה לטענת שמאי המבקשת במגרש 109 כתוצאה מ"ריקון" שטחי המסחר במגרש זה, שאפשר את הבנייה התיאורטית של דירות הגן, וממילא לא שולם היטל בשל השבחה זו.

יצוין, כי המשתמע מטענת שמאי המבקשת הוא, שריכוז שטחי המסחר שבתכנית למספר קטן יותר של מגרשים, אפשר מצד אחד את המימוש של כלל שטחי המסחר שהותרו בתכנית, ובנוסף את בנייתן של דירות גן באותם מגרשים מהם נוידו שטחי המסחר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ומאחר והמבקשת לא חויבה בגין ההשבחה הנוספת הנוצרת בשל האפשרות לבניית דירות הגן, הכרה בשווי "מצב קודם" הכולל את האפשרות לבניית דירות גן, מאפשרת למבקשת ליהנות מהשבחה מבלי ליתן לציבור את חלקו בהשבחה זו.

בשל הקושי במצב דברים זה נטען על-ידי שמאי המשיבה, שיש להתעלם מהעובדה שב"מצב קודם" לא נותרו שטחי מסחר במגרש 109 מאחר שעוד ב"מצב קודם" היה ברור שיתווספו במגרש 109 בחזרה שטחי מסחר, שכן במועד ההחלטה על הניוד, התכנית החדשה כבר הופקדה, ולאור ההוראה בתכנית המחייבת חזית מסחרית במגרש 109.

קיים קושי בקבלת טענותיו אלה של שמאי המשיבה.

ראשית, הניוד של חלק ניכר משטחי המסחר אושר עוד בהיתרים שניתנו בשנת 2020 למגרשים 107-104, שעה שמסמכי התכנית החדשה הוגשו לראשונה בשנת 2021 ודבר הפקדתה פורסם לראשונה ברשומות ביום 15.3.2022 (ובאינטרנט ביום 1.6.2022).

שמאי המשיבה מפנה לנתון לפיו הניוד של יתרת שטחי המסחר נעשה בהיתרים שניתנו למגרשים 103-101 שאושרו על-ידי המשיבה ביום 27.3.2022, ושבמועד זה כבר פורסם ברשומות דבר הפקדתה של התכנית החדשה. אלא שהמועד שצוין על-ידי שמאי המשיבה הינו המועד שבו אושר פרוטוקול הדיון שהתקיים ביום 28.2.2022 ואשר במסגרתו התקבלה החלטה על הניוד, כך שגם ההחלטה על ניוד יתרת השטחים התקבלה עוד קודם לפרסום הראשון בדבר הפקדתה של התכנית החדשה.

שנית, וזה העיקר, בתחשיב ההשבחה בשל אישורה של התכנית החדשה, לא ניתן להביא בחשבון את השפעותיה ב"מצב קודם" שאחרת, מדוע להביא ב"מצב קודם" רק את השפעות תוספת שטחי המסחר המתוכננת על האפשרות לבנות דירות גן, אך לא להביא בחשבון את שווים של שטחי המסחר עצמם.

ובאשר לחזית המסחרית הנדרשת, הרי שזו בוטלה בשל החלטות המשיבה לנייד את שטחי המסחר על-אף ההוראה שבתכנית לחזית מסחרית, וזאת ללא פרסום של הקלה בעניין, כך שהמשיבה עצמה לא ראתה בכך סטיה מהוראות התכנית.

עוד נטען על-ידי שמאי המשיבה, שמאחר ועד לשלב הנוכחי לא נעשה מימוש במגרש 109, הרי שגם לא נערכה שומה למגרש זה ולא ניתן היה לחייב המבקשת בגין האפשרות לבניית דירות הגן.

אלא שהצדדים להליך נהגו לבחון את הזכויות ואת ההשבחה שבתחום התכנית כמקשה אחת, וההשבחה חושבה לשטחי המסחר כולם, לרבות שטחי המסחר בהם לא התבקש המימוש, ואחר-כך יוחסה ההשבחה היחסית שבמגרש המקבל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ולעניין הפגיעה בקופה הציבורית יובהר, כי ההשבחה שאינה משותפת עם הציבור הינה בשל האפשרות שהייתה, לאחר ניוד שטחי המסחר, למימוש מיטבי של שטחי מגורים שהותרו בתכנית 508-0205393, וכפי שנטען על-ידי שמאי המבקשת, המשיבה היא שפטרה את ההשבחה שמקורה בשטחי המגורים של תכנית זו מתשלום היטל השבחה, כך שגם אם במסגרת ההשבחה שחושבה בגין ניוד שטחי המסחר הייתה מובאת בחשבון ההשבחה שמקורה באפשרות לבנות דירות גן במגרשים מהם נוידו השטחים, ספק אם ניתן היה לחייב המבקשת בהיטל השבחה בגין רכיב זה.

לפיכך, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת בעניין זה, ובתחשיב ההשבחה עקב תוספת שטחי המסחר במגרש, יובא בחשבון שב"מצב קודם" ניתן היה לבנות במגרש בניין מגורים ללא שטחי מסחר, ועם דירות גן בקומת הקרקע.

<u>תרומת דירות הגן</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון שדירות הגן תהיינה בשטח של 200 מ"ר, ולשווין מוסיף הוא 40% בהשוואה לשווי מ"ר מבונה מגורים בקומה טיפוסית.

לעמדתי, סביר להביא בחשבון שלכל דירת גן תוצמד חצר בשטח של 150 מ"ר שאת שוויו של שטח זה, הנצפה מהדירות שבקומות העליונות, נכון לקבוע בשיעור של 20% משווי מבונה עיקרי, כך שהבנייה של דירות הגן מוסיפה לשווי המגרש שווה ערך של 60 מר"א מבונה למגורים.

<u>ערכי שווי</u>

<u>מסחר</u>

שמאי המשיבה קבע שווי של 24,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר, ואילו שמאי המבקשת טוען לשווי של 14,000 ₪.

לעמדתי, משנמצא שקיימים נתונים של ערכי שווי מהסביבה הקרובה של הנכס, הרי שאלה עדיפים על נתונים אחרים בכלל, ועל ערכי שווי שנקבעו לנכסים מסחריים בערים אחרות בפרט.

ובאשר לשווי שנקבע בשומה שערך החי"מ לנכס בסביבת צומת סביון, הרי שהשווי שם נקבע כחלק מניתוח של מכרזי רמ"י למגרשים המשלבים שטחי תעסוקה ומסחר, ולצורך הניתוח כאמור נדרש היה לקבוע יחסי שווי אקוויוולנטים בין מסחר לתעסוקה, המאפשרים ניתוח סביר של תוצאות המכרזים שם. העובדה שהשווי שנמצא לפי ניתוח המכרזים כאמור שונה בשיעור משמעותי מזה שבסביבת הנכס, רק מחזקת המסקנה שמדובר בנתון שווי שאינו רלוונטי למגרש הנכס.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לאחר בחינת הנתונים שהוצגו בשומות הצדדים, בחרתי לבחון השווי על-בסיס הנתונים שלהלן:

- בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה על-ידי שמאי המקרקעין ארז כהן, לצורך הערכת "השווי הוגן" של זכויות חברת אאורה יזמות והשקעות בע"מ בדוחות כספיים שיפורסמו לציבור, נאמד שווין של זכויות לשטחי מסחר שחלקם ממוקמים בקומת הקרקע של בנייני מגורים וחלקם במבנים עצמאיים, בפרויקט הנבנה בסמוך ומדרום למגרש הנכס (מדרום לרחוב יחזקאל, ובין הרחובות לוי אשכול ממערב ובר-יהודה ממזרח).

שטחי המסחר הם בהיקף של כ- 204-227 מ"ר בכל מגרש, ובסך-הכול- 1,115 מ"ר, ושווים הוערך לפי 19,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, נכון ליום 31.12.2018, וזאת לפי שילוב בין נתונים של שווי קרקע ריקה (לפי חוזה מכר משנת 2015 בפסגת אונו, טבלאות הקצאה בתכנית בגבעת שמואל, מכרז רמ"י משנת 2014 באור יהודה, שומה מכרעת לנכס בקרית אונו) ולאחר התאמתם למועד הקובע ומאפייני הנכס, לבין שווי מבונה שנקבע בחילוץ משווי בנוי של 33,500 ₪ (שנקבע לפי דמי שכירות של 207 ₪ למ"ר ושיעור היוון שנתי של 7.5%).

- בשומת מקרקעין מקיפה (שומת IFRS) שערך משרד שמאות ירון ספקטור לצורך דוחות כספיים של חברת אאורה ישראל בע"מ, לאותם שטחי המסחר שהוערכו בשומת ארז כהן שלעיל, הוצגו נתוני דמי שכירות מאזורים שונים של קרית אונו וגני תקווה, בטווח של 192 – 560 ₪ למ"ר לשטחי מסחר בהיקף של 24-80 מ"ר, ועל בסיסם נקבעו דמי שכירות ראויים של 240 ₪ למ"ר עיקרי. השווי המבונה נקבע כ- 27,250 ₪ למ"ר עיקרי נכון ליום 31.12.2019, וזאת לפי שיעור היוון שנתי של 7.2%, רווח יזמי של 15% ועלויות בניה של 7,500 ₪.

- בדו"ח תקופתי של חברת "אאורה השקעות בע"מ" לשנת 2021 שאותר באתר "מאיה", פורסמו נתונים על פרויקטים שונים של החברה, ובכללם פרויקט "אונו ואלי" (בר יהודה) שבקרית אונו (שהוא הפרויקט שלצורך אומדן שווים של השטחים המסחריים בו נערכו שומות המקרקעין המקיפות של השמאים ארז כהן וספקטור שלעיל).

לפי המדווח, ברבעון השני של שנת 2021 נחתמו חוזים בהם נמכרו כל שטחי המסחר, לפי מחיר ממוצע של כ- 41,400 ₪ למ"ר בנוי עיקרי.

בהפחתת יזמות בשיעור של 20% ועלות בנייה של 7,500 ₪ מתקבל שווי מבונה של 27,250 ₪ לשנת 2021, שהוא דומה לשווי המבונה שנקבע בשומת ספקטור לסוף שנת 2019.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- במועד הסיור בנכס וסביבתו נמצא כי מוצעים להשכרה 2 תאי שטח מסחריים בפרויקט שלעיל, האחד בשטח של 42 מ"ר והשני בשטח של 50 מ"ר, תמורת דמי שכירות מבוקשים של 250 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת.

בהנחת העמסה של 15% שטחי שירות, והפחתה של 5% לאחר מו"מ, מתקבלים דמ"ש חודשיים של כ- 270 ₪ למ"ר עיקרי ברמת מעטפת, המשקפים שווי של כ- 46,285 ₪ למ"ר בנוי ברמת מעטפת (בהנחת שיעור היוון שנתי של 7%).

- להלן ערכי שווי למ"ר מבונה מסחר שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בעיר קרית אונו:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מבונה
גלן	שלמה המלך 20-26 (מספרים זוגיים)	6190/359	03.03.2019	13,900 ₪ למ"ר עיקרי.
טיגרמן	לוי אשכול 141	6497/200	27.09.2021	18,000 ₪ למ"ר עיקרי (לפי הסכמת הצדדים).
פז	המייסדים 5	7184/86	12.02.2016	28,212 ₪ למ"ר מבונה עיקרי[5].
הרצברג	יצחק נבון, שכונת נאות אריאל שרון	6178/172	22.06.2015	19,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

להלן שקלול נתוני השווי שלעיל:

נתון	שווי מבונה למ"ר עיקרי	התאמת מועד	התאמת מיקום[6]	משקל	חלק יחסי בשווי
"אונו ואלי"	27,250	1.00	1.00	60%	16,350
שומת גלן	13,900	1.05	1.10	10%	1,605
שומת טיגרמן	18,000	1.00	1.00	10%	1,800
שומת פז	28,212	1.15	0.85	10%	2,758
שומת הרצברג	19,000	1.15	1.10	10%	2,404
סה"כ (מעוגל)					**24,917**

[5] . נקבע שווי מבונה ברוטו של 20,000 ₪, ויחס ברוטו נטו של 41%.
[6] . ההתאמות נקבעו לאחר סיור בנכסים שבשומות המכריעות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפיכך, בהתחשב בצורך להסדרת מקומות חניה, יובא בחשבון שווי של 22,400 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מסחר.

מאחר ועיקר השווי מבוסס על הנתונים מפרויקט "אונו ואלי", שהוא סמוך למגרש הנכס ובחזית לדרך לוי אשכול, הרי שלא מצאתי לנכון להביא בחשבון הטענות לשינוי עתידי באופיו של רחוב זה.

<u>מגורים</u>

שמאי המשיבה קבע שווי של 27,500 ₪ למ"ר דירתי בנוי, שאינו מגלם שטחי מרפסות, וזאת על סמך 7 עסקאות של מכר דירות חדשות במתחם עצמו בחודשים אפריל – יולי 2022, ששטחן הדירתי הממוצע הינו 112 מ"ר (ללא מרפסות) והן בקומה ממוצעת 12.

שמאי המבקשת לא חלק על שווי זה.

מבדיקה של קובץ עסקאות בפרויקט ששלח שמאי המבקשת לאחר הדיון נמצא, שבעסקאות שנערכו בחודשים אפריל – אוגוסט 2022, בדירות ששטחן הדירתי הינו 110 מ"ר ולהן מרפסת בשטח של 12 מ"ר, המחיר הממוצע למ"ר דירתי שאינו מגלם שטח מרפסת הינו 28,025 ש"ח לדירה בקומה ממוצעת 14.

לפיכך אני מקבל השווי למ"ר בנוי שקבעו שמאי הצדדים, שהוא כאמור לקומה ממוצעת 12. בהינתן שקומת המגורים הממוצעת במגרש 109 הינה 9.5, הרי שנכון להפחית מהשווי שלעיל 1.25%, ולכן יובא בחשבון שווי בנוי של 27,160 ₪.

לצורך קביעת השווי המבונה, שמאי המשיבה מביא בחשבון רווח יזמי של 16% ועלויות בניה של 10,000 ₪ למ"ר, ואילו שמאי המבקשת טוען לרווח יזמי של 20% ועלויות בניה של 12,000 ₪ למ"ר.

לעניין הרווח היזמי יצוין, כי לפי הקווים המנחים של השמאי הממשלתי, הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים הינה, שבבניה יזמית (צמודת קרקע או רוויה) שיעור הרווח היזמי הינו 15%-18%.

במסמך של השמאי הממשלתי מיום 13.6.2022 שעניינו ב"רווח היזמי המזערי בתכניות פינוי בינוי" נקבעו, על בסיס נתוני אמת שהתקבלו ממשרדי שמאי מקרקעין העוסקים בהערכות והכנת דוחות לצורך ליווי בנקאי, ושהם מהגדולים במשק בתחום זה, ולאחר התייעצות עם שמאי הבנקים הגדולים, שיעורי הרווח היזמי המזעריים בתכניות פינוי באזורים שונים בארץ, כאשר באזור המרכז השיעור שצוין הינו 16%. יצוין, כי השיעור שנקבע הינו השיעור הרלוונטי למועד הפקדת התכנית לפינוי בינוי ובהנחת הסכמות של 65% מבעלי הדירות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

לעמדתי, בהינתן שבמועד הקובע בעניינו כבר נחתמו הסכמים עם הדיירים כולם, והתכנית אושרה והוראותיה ידועים, הרי שנכון להביא בחשבון רווח יזמי של 16%, בדומה לזה שקבע שמאי המשיבה.

לעניין עלויות הבניה יצוין, שבהזנת שטחי הבניה שבהיתר הבניה למחשבון דקל (לא כולל שטחי מסחר, ולפי סטנדרט בניה גבוה), נמצאה עלות בניה כוללת של 121,297,000 ₪ (מאחר ושטחי המרתף שבהיתר הבניה כוללים גם שטחי אחסנה ומקומות חניה לשטחי המסחר, שטח הבניה בתת-הקרקע חושב לפי 40 מ"ר x 1.5 מקום חניה ליח"ד), המשקפת עלות של 1,028,000 ₪ ליח"ד בשטח כ- 115 מר"א.

בהינתן שטח עיקרי של 11,227 מ"ר + 1,560 מ"ר שטחי ממ"ד + 1,647 מ"ר שטחי מרפסות (לפי מקדם אקוויוולנטי של 50%), סך המר"א להעמסת עלות הבניה שלעיל, הינו- 13,611, כך שמתקבלת עלות ישירה של 8,912 ₪, ובתוספת 30% עלויות עקיפות- 11,590 ₪, ובהתאמה למועד הקובע- 11,250 ₪.

כמו כן, להלן תחשיב העלות לפי העלויות למ"ר בחוברת דקל לחודש יולי 2022:

רכיב	עלות למ"ר (₪)	העמסה למ"ר דירתי	עלות למ"ר דירתי (₪)
עלות בניה למ"ר דירתי	5,460	94%[7]	5,132
מרפסת	1,430	12%	172
חניה	2,470	52%[8]	1,284
שטח שירות חוץ דירתי	5,460	0.22[9]	1,201
סה"כ עלות ישירה			**7,789**
סה"כ עלות (בתוספת עקיפות בשיעור של 30%)			**10,125**

ולאור הנתונים שלעיל, תובא בחשבון עלות בניה של 10,700 ₪.

כך שבהינתן שווי בנוי של 27,160 ₪, ולאחר הפחתה של מע"מ, יזמות (בשיעור של 16%) ועלות בניה של 10,700 ₪, מתקבל שווי מבונה של כ- 9,300 ₪ למ"ר דירתי כאמור (שאינו מגלם שטח מרפסת).

<u>השפעת שטחי המסחר על שווי השטחים למגורים</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון שבבניין מגורים שאינו כולל מסחר, שווי שטחי המגורים כולם גבוה ב- 1% בהשוואה לשווי שטחי מגורים בבניין שבו קיים מסחר בקומת הקרקע, וכן ששווי שטחי המגורים שמעל לשטחי מסחר נמוך יותר משווי שטחי מגורים שלא מעל לשטחי מסחר, בשיעור של 20% ו- 15% בקומה ראשונה

---

[7] . לפי היחס בן השטחים הדירתיים לסה"כ מר"א.

[8] . הובא בחשבון שטח חניה של 40 מ"ר x 1.5 מקומות לדירה- 60 מ"ר חניה ליח"ד עם 115 מר"א.

[9] . הובא בחשבון שטח שירות חוץ דירתי של 25 מ"ר ליח"ד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ושנייה, בהתאמה, בשיעור של 10% בקומה השלישית והרביעית ו- 5% בקומה החמישית.

איני מקבל הטענה לתוספת שווי של 1% לכל שטחי המגורים ב"מצב קודם" בשל העובדה שהבניין "נקי" משימושי מסחר ובשל האפשרות לבניית מבואת כניסה גדולה ומרווחת.

עיון בבקשה להיתר מלמד ששטח המבואה בקומת הכניסה המשמשת את שטחי המגורים הינה בשטח של למעלה מ- 100 מ"ר (לא כולל שטחי מדרגות, מתקנים טכניים, מועדון דיירים), ודי בשטח שכזה כדי להקנות את התדמית היוקרתית אליה מכוון שמאי המבקשת, ותוספת לשטח שכזה אין בה כדי להוסיף לשווי.

לעומת זאת, אני מקבל הטענה להשפעה של שטחי המסחר על שווי שטחי המגורים שבקומות שמעל לשטחי המסחר.

עיינתי בשומה שערך השמאי המכריע אלי כהן אליה הפנה שמאי המבקשת, במסגרתה הגיע השמאי המכריע למסקנה, לאחר בחינה של עסקאות השוואה, שההפחתה בשווי דירות הממוקמות מעל לקומת מסחר הינה בשיעור של כ- 10%. יצוין, כי העסקאות שנבחנו בבניינים עם שימושי מסחר הינן של דירות הממוקמות בקומת הקרקע ועד הקומה השלישית.

עוד צוין בשומה, שלפי מחקר דלפי שנערך בשנת 2015, נקבעה הפחתה בשיעור של 7.5%, בבניינים בהם קיימת הפרדה בין המסחר למגורים, וכן הפנה השמאי המכריע למספר שומות מכריעות שההפחתה הממוצעת שנקבעה בהן היא בשיעור של 7.2%.

לעמדתי, ככלל, שיעור ההפחתה משווי דירות המגורים מושפע ממספר גורמים, ובהם: השימושים המסחריים המותרים, היקף השטח המסחרי, קיומן של הנחיות תכנוניות והוראות רישוי שמטרתן להפריד בין השימוש המסחרי לשימוש המגורים ולהקטנת השפעותיו של השימוש המסחרי, הקומה בה ממוקמת הדירה, מיקומה של הדירה בקומה (מעל לשטח המסחרי או בעורף הקומה).

לאור מאפייני השימושים המסחריים המותרים (לא יותרו חנויות לממכר מזון כגון ירקות, בשר דגים וכו') והיקפם, הרי שסביר לעמדתי להביא בחשבון הפחתה של 15%, 10%, 7.5% ו- 5% משווי הזכויות למגורים בקומה הראשונה, השנייה, השלישית והרביעית, בהתאמה.

כמו כן, השפעה זו נכון לייחס רק לשטחי המגורים שהם בחזית לרחוב לוי אשכול ושהם מעל לשטחי המסחר, ואשר לפי בדיקותיי הם מהווים כ- 40% מהשטחים העיקריים בקומות אלה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בקומה הראשונה עד הקומה הרביעית, השטח העיקרי בכל קומה הינו כ- 597 מ"ר, וסך ההפחתה משווים של שטחים אלו, לפי השטחים והמקדמים שלעיל, הינו שווה ערך לכ- 90 מ"ר עיקרי, שהם כ- 0.8% מסך השטחים העיקריים למגורים במגרש 109.

לפיכך תובא בחשבון תוספת של 1% לשווי שטחי המגורים ב"מצב קודם" בהשוואה לשווים ב"מצב חדש" בשל הבנייה מעל לשטחי מסחר.

<u>עלות עודפת של מקומות חניה לשטחי מסחר</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון שתוספת שטחי המסחר חייבו תוספת של 7 מקומות חניה בקומת המרתף, ולכן מפחית הוא משווי הזכויות ב"מצב חדש" את העלות העודפת בהתקנתם של מקומות חניה אלו.

כפי שהובהר לעיל, שווי מ"ר מבונה מסחר שנקבע לעיל מגלם את עלות התקנת מקומות החניה הדרושים למסחר, ולכן עלות זו לא תובא בחשבון פעם נוספת.

<u>מקדם דחיה</u>

לטענת שמאי המבקשת, נכון להפחית משווי הזכויות שב"מצב חדש" בשל העובדה שבמועד הקובע המגרש אינו פנוי, ובנויים בו דירות שאותן נדרש לפנות מתושביהן, ולכן נכון להביא בחשבון דחייה של שנתיים למימוש הזכויות.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי במועד הקובע תכנית הפינוי בינוי כבר נמצאת בשלבי ביצוע, ותוספת הזכויות שבתכנית החדשה קודמה במקביל לקידומו של היתר הבניה, ולכן אין מקום להביא בחשבון דחייה כלשהי.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה.

אומנם, במועד אישורה של התכנית החדשה נדרש לפנות את בעלי הזכויות המתגוררים בבניין הוותיק הבנוי בתחומו של מגרש 109, אך דבר הפינוי הנדרש ידוע מזה מספר שנים הן ליזם והן לדיירים ומוסכם על-ידם, וברור שאין בתוספת הזכויות למסחר שנקבעה בתכנית החדשה כדי להאריך את תקופת הפינוי הנדרשת.

יצוין, שגם אם הייתי מקבל הטענה, הרי שההפחתה בשל הדחייה הנטענת הייתה מובאת בחשבון גם בשווי הזכויות שב"מצב קודם".

<u>תוספת שטחי מרפסות</u>

שמאי המשיבה קבע השבחה בשל תוספת שטחי מרפסות במגרש, שהתאפשרה עקב אישורה ל תכנית זו.

לפי תחשיביו, במסגרת היתרי בניה שניתנו במגרשים 101-108 מומשו שטחי מרפסות בהיקף של 11,501.56 מ"ר, ובהשוואה לשטח המרפסות שנקבע בתכנית

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

508-0205393 קיימת יתרה של 282.44 מ"ר. כמו כן, מאחר שבמגרש 106 מומשו 163 מ"ר מרפסות על-חשבון שטח עיקרי, מוסיף שמאי המשיבה שטח זה לסך שטחי הבנייה המותרים למרפסות, ולכן לעמדתו, יתרת שטחי המרפסות עובר לאישורה של התכנית החדשה הינה כ- 445 מ"ר.

מאחר שבהיתר הבניה אושר שטח מרפסות של כ- 1,415 מ"ר, מחשב שמאי המשיבה השבחה בגין תוספת שטח מרפסות של כ- 969 מ"ר מכוחה של התכנית החדשה.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקשת, שהתוספת של שטח המרפסות במגרש 109 מכוחה של התכנית החדשה הינו מזערי, שכן ב"מצב קודם" שטח המרפסות ל- 95 יח"ד הינו 1,140 וב"מצב חדש" 1,284 מ"ר, ושמהמגרש לא נוידו שטחי מרפסות למגרשים אחרים שכן הוראות התכניות החלות על המגרש אסרו על ניוד שטחי מרפסות, והתוספת לשטחי המרפסות במגרשים האחרים מקורה בתקנות חישוב זכויות.

איני מקבל את טענות שמאי המבקשת.

במקום בו קיימת תכנית שהסדירה את שטחי המרפסות המותרים, לא ניתן להוסיף שטחי מרפסות מכוח תקנות חישוב שטחים, וראה לעניין זה ההחלטה בערר 8016/12 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון נ' אושדי** (19.1.2017), במסגרתה נקבע כי, "... *עולה, אפוא, שהתקנות מבחינות לעניין תחולתן בין מרחבי תכנון שונים. ככל שבמרחבי תכנון מסוימים לא נתן מוסד התכנון המוסמך דעתו לאופן חישוב שטחי המרפסות, יחול בהם ההסדר הכללי האחיד לחישוב שטחים שנקבע בתקנות 1992, ולרבות אי הכללה בשטחי הבניה של המרפסות האמורות בתקנה 4(ח). אולם, ככל שנקבע במסגרת תכנית במקום כלשהו הסדר מסוים בנושא שטחי הבניה למרפסות לא נועדו התקנות לעשות בו שינוי.*".

בענייננו, שטחי המרפסות הוסדרו הן בתכנית 508-0205393 והן בתכנית 508-0663419, ואף נקבעו הוראות מפורשות בעניינן, ולכן לא יכול שתהא מחלוקת שלאחר אישורן של אלה, לא ניתן להוסיף שטחי מרפסות למגרשים שבתכנית באמצעות התקנות אליהן הפנה שמאי המבקשת.

למעשה, בשל ההוראה בתכניות שהתירה ניוד של שטחים עיקריים ואסרה על ניוד של שטחי מרפסות, כדי לאפשר שטחי מרפסות ליחידות הדיור שהתווספו במגרשים האחרים, נוידו ממגרשים 108 ו- 109 שטחים עיקריים, ואלו שימושו בפועל לטובת שטחי המרפסות של יחידות הדיור החדשות.

כך שלאחר פעולות הניוד, גם אם שטח המרפסות במגרש 109 לא השתנה, בפועל חסרים שטחים עיקריים בהשוואה לשטחים שנקבעו בתכנית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תוספת שטחי המרפסות שנקבעה בתכנית החדשה באותם מגרשים אליהם נוידו השטחים העיקריים ממגרשים 108 ו- 109, אפשרה "שחרור" של שטחים עיקריים באותם מגרשים והשבתם למגרשים 108 ו- 109.

עיון בהחלטות הוועדה המקומית בעניינם של היתרי הבניה שניתנו במגרשים האחרים, כמו גם בתכנית הבקשה להיתר של מגרש 109 מלמד שאכן שטחי הבנייה במגרשים נבחנו כ"סל זכויות" אחד, ותוספת שטחים במגרש אחד הופחתה מהזכויות במגרש אחר.

כמו כן, המנגנון של ניוד שטחים עיקריים ממגרשים 108 ו- 109 לטובת שטחי מרפסות במגרשים האחרים, כמו גם השבתם של השטחים לאחר אישורה של התכנית החדשה, אומת בשיחה שערכתי עם האדריכלית מטעם המבקשת שערכה את הבקשות להיתר במגרשים כולם.

כך לדוגמא, בתכנית הבקשה להיתר של מגרש 109, ישנן טבלאות המפרטות את ניודי השטחים שנעשו בין המגרשים. לעניין שטחי המרפסות ישנה עמודה המפרטת את המגרשים מהם מנוידים שטחי מגורים למגרשים 108 ו- 109, וסך השטחים המנויד בחזרה למגרש 108 הינו 513.1 מ"ר ולמגרש 109- 441 מ"ר.

יצוין, שמאחר ולא ניתן לקבל את טענת שמאי המבקשת לפיה שטחי המרפסות במגרשים האחרים גדלו מכוח התקנות, ומאחר והשטחים גדלו כאמור בשל ניוד של שטחים למגורים ממגרשים 108 ו- 109, הרי שקבלת טענתו של שמאי המבקשת לפיה שטח המרפסות במגרש 109 לא גדל עקב אישורה של התכנית החדשה, מוביל בהכרח לחיוב בהיטל בשל תוספת שטחים עיקריים במגרשים 108 ו- 109, אשר "שוחררו" במגרשים האחרים ונוידו בחזרה למגרשים 108 ו- 109.

עם זאת, מאחר ובפועל, התכנית החדשה הוסיפה שטחי מרפסות על-מנת לאפשר שטח מרפסות ליחידות החדשות שהתווספו, הרי שאני מקבל את עקרונות התחשיב שבשומת המשיבה, וכן את שטח המרפסות שהובא בחשבון.

<u>תחשיב השבחה</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	מר"א/₪
"מצב קודם"			
שטח עיקרי מגורים (לא כולל מועדון דיירים)	11,129.2	1.01	11,240.49
שטח עיקרי מרפסות	232.10	0.505	117.21
שטח מרפסות	[10]445.62	0.505	225.04
חצר הצמודה לדירות גן	300.00	0.20	60.00

[10] . 445.62 מ"ר= 969.69 מ"ר מכוח תכנית חדשה –1,415.31 מ"ר מרפסות לפי היתר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סה"כ מר"א			**11,642.74**
שווי מר"א למגורים			₪ 9,300
שווי "מצב קודם"			**₪ 108,277,482**
"מצב חדש"			
שטח עיקרי מגורים (לא כולל מועדון דיירים)	11,129.2	1.0	11,129.20
שטח עיקרי מרפסות	232.10	0.5	116.05
שטח מרפסות	1,415.31	0.5	707.66
סה"כ מר"א למגורים			**11,952.91**
שווי מר"א למגורים			₪ 9,300
שווי זכויות למגורים			**111,162,063**
שטחי מסחר	**273.58**	**₪ 22,400**	**₪ 6,128,192**
סה"כ שווי "מצב חדש"			**₪ 117,290,250**
השבחה			**₪ 9,012,270**

11.3. **<u>הקלות</u>** (מועד קובע- 02.10.2022)

11.3.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון הקטנה של השוליות בשל תוספת יחידות דיור.

מאחר ותוספת יחידות הדיור לא מאפשרת גם תוספת שטח מרפסת לכל יח"ד שנוספה, הופחת מהשטח העיקרי שטח המרפסות שמסווגות כעיקרי, ובנוסף, בבחינת עסקאות ההשוואה הובא בחשבון שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) וכן 12 מ"ר מרפסת כדי לנטרל את גילום שווי המרפסות מהשווי הסופי.

הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.2 לשטח עיקרי שהופך ממשני לראשי. מקדם זה מגלם העובדה שמדובר באזור שקיים בו ביקוש לדירות בגדלים הנדונים, וכן לוקח בחשבון את תוספת הדירות בקומה ואת הקטנת כיווני האוויר והגדלת הצפיפות, ותואם להחלטות של שמאים מכריעים כמפורט להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	עיר	גו"ח	תוספת יח"ד	מקדם שוליות
דוד דדון	ראשון לציון	3930/189	1	0.35
יצחקי	פתח תקווה	6388/120	7	0.35
וייס	ראשון לציון	4246/8	18	0.3
יפה	ראשון לציון	4246/175	5	0.3

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שיחור	ראשון לציון	4246/8	18	0.3
ארז כהן	פתח תקווה	6404/63	5	0.3
דיאמנט	תל אביב	7094/10	8	0.3
וייס	כפר מנדא	17860/43	1	0.25
הרצברג	ראשון לציון	3629/324	28	0.25
קציר	ראשון לציון	7373/74	4	0.25
יצחקי	ראש העין	5611/56	6	0.25
עאלם	קריית חיים	11581/19	2	0.25
ג'רבי	חיפה	10916/16	44	0.2
זיו	פתח תקווה	6400/74	2	0.2

דרך נוספת לחישוב ההשבחה בגין הקלה זו הינה באמצעות נוסחת הפונקציה הריבועית (שטח בחזקת 0.5), לביטוי שטח דירתי שקן ושווי שולי שעולה בשל שימוש אינטנסיבי יותר בכל מ"ר.

<u>ערכי השווי</u>

לצורך קביעת השווי מפנה שמאי המשיבה לעסקאות שלהלן, שהן בדירות מגורים בפרויקט הנדון (גוש 6496):

תאריך	חלקה	תת"ח	קומה	שטח דירתי[11]	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
31.10.22	370	99	16	116	3,480,000	30,000
26.10.22	371	71	11	116	3,230,000	27,845
24.10.22	370	62	10	124	3,500,000	28,226
03.10.22	371	61	10	134	3,740,000	27,910
02.10.22	368	110	18	124	3,700,000	29,839
22.09.22	371	70	11	116	3,250,000	28,017
19.09.22	371	18	3	116	3,040,000	26,207
13.09.22	370	0	8	106	3,140,000	29,623
25.08.22	371	27	4	116	3,150,000	27,155
ממוצע מחיר לדירה בשטח ממוצע של 113 מ"ר בקומה ממוצעת 10						**28,314**
בהפחתת מע"מ (17%), ורווח יזמי (16%)						20,862
עלות בניה						10,000
שווי מ"ר מבונה (₪)						**10,862**

ובהתאם לנתונים שלעיל, קובע שמאי המשיבה שווי של 10,850 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע.

[11] . כולל 12 מ"ר מרפסת במקדם 0.5.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תחשיב ההשבחה

מגרש	108
שטח עיקרי[12]	11,129.2 מ"ר
מס' דירות ב"מצב קודם"	108
שטח עיקרי ממוצע לדירה	103.05 מ"ר
מספר דירות ב"מצב חדש"	118
שטח עיקרי ממוצע לדירה	94.32 מ"ר
שטח עיקרי שהופך ממשני לראשי	943.15 מ"ר
מקדם שוליות	0.2
תוספת מר"א	188.63
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,850
השבחה	**₪ 2,046,641**

11.3.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת

ב"מצב קודם" מותרת בניה של 108 יח"ד בשטח 11,114.50 מ"ר עיקרי למגורים, ובבניה של 19 קומות, כך שהבינוי הוא של 5.7 יח"ד בקומה, ובשטח עיקרי של 102.9 מ"ר ליח"ד.

התוספת של 10 יח"ד נוספות ללא תוספת שטח, יהוו בהכרח את הדירה ה- 6 בכל קומה רלוונטית.

השטח העיקרי לדירה לאחר תוספת יחידות הדיור הינו 94.20 מ"ר, וההשבחה משינוי מזערי זה כלכלית רק בשל תוספת שטחי הממ"ד והמרפסות, אותם מקבל המבקש בפטור מלא מהיטל השבחה בבקשה להיתר.

חיזוק לעניין זה ניתן לראות בהחלטה בערר בי/808/0820 במסגרתה נקבע שזכויות בניה שהתאפשרו מכוח התקנות אינן מטילות חיוב בהיטל השבחה, גם כאשר אלה מתווספות ליח"ד שאושרה בהקלת "שבס".

גם באופן תיאורטי, אם יובא בחשבון שיעור השבחה ראוי של 10%, הרי שההשבחה תתאיין בשל הדרישה לממש מעל 1.5 מקומות חניה לכל דירה נוספת. תוספת זו, שאישורה מחייב בניה של למעלה מ- 75 מ"ר נוספים בקומת המרתף לכל דירה (כמעט מ"ר בניה במרתף לכל מ"ר ביח"ד חדשה), הינה עלות עודפת לפחות למחצית החניה הנוספת.

להמחשת טענותיו מציג שמאי המבקשת את תחשיב ההשבחה שלהלן:

[12] . לפי השטח העיקרי בבקשה להיתר, ללא שטח עיקרי מרפסות ומועדון דיירים + 14.7 מ"ר שטחי ממ"ד החורגים מהיקף השטח הפטור.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מגרש	108
שטח דירת מגורים ממוצע לאחר הקלה	94.19 מ"ר
כמות יח"ד בתחום ההקלה	10
שווי מ"ר מבונה למגורים	₪ 8,000
השבחה לדירה שישית בקומה- "כלואה"	10%
השבחה תיאורטית	**₪ 753,525**
כמות חניות נדרשת לפי התקינה לתוספת שב"ס	15
כמות חניות עודפות (חניה כפולה), במעוגל	5
שווי מקום חניה שניה	₪ 60,000
עלות בניית מקום חניה	₪ 216,000
עלות עודפת לתוספת חניה שניה בהיתר	**₪ 780,000**

11.3.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה</u>

<u>ערכי שווי</u>

נכון למועד הקובע פורסם מסמך ע"י השמאי הממשלתי לפיו הרווח היזמי הראוי בפרויקטים של פינוי בינוי במרכז הארץ הינו של 16%, ולכן הובא בחשבון שיעור יזמות של 16% ולא 18% כפי שנקבע על ידינו בשומות קודמות.

כמו כן, עלות הבניה היא בהתאם לעלות בניה מקובלת בה שמאים מכריעים נוקטים בגישת החילוץ (למעט ת"א בה עלויות הבניה גבוהות יותר), ולכן ראוי לאמצן.

<u>מקדם שיפור תכנוני בגין תוספת יח"ד</u>

בשומת המשיבה הוצגו 14 החלטות של שמאים מכריעים שמקדם השוליות הממוצע שנקבע בהן הינו 0.28, בעוד בשומת המשיבה נקבע מקדם של 0.2 בלבד.

כמו כן, בהחלטה של השמאית וייס בנכס בקריית אונו (גו"ח 7347/19) נקבע, בהתאם לסקר מחירים שנערך על ידה בעיר, כי קיים פער בשווי בין דירות בשטח של 127 מ"ר לדירות בשטח של 115 מ"ר, כאשר מפער זה מתקבל מקדם השבחה של 0.29 בגין השטח השולי שבין שטח דירות אלו.

הכדאיות הכלכלית של הפרויקט הנדון נבחנה במסגרת תיקוני חקיקה שנעשו בחוק ההסדרים במשק המדינה תשפ"ב 2021, ובין היתר לאור שטח היח"ד המוקצה ליזם, נמצא כי רווחיות הפרויקט לא עולה על 18% (שהיא מספקת נכון למועד הבדיקה), ובהתאם מועצת העיר נתנה פטור מהיטל השבחה במתחם הנדון ובמתחמים דומים ברחבי העיר. כלומר, משמעות השוליות על שטחי הדירות בפרויקט באה לידי ביטוי בעת בדיקת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט הנדון ובשל כך ניתן הפטור.

כעת, משנוספו יחידות דיור ושטחי יחידות הדיור קטנו, מן הראוי ולצורך רציפות בהשבחה לגבות השבחה בגין המרכיב הנדון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כמו כן, לצורך ביסוס המקדם מפנה שמאי המשיבה לעסקאות שנערכו בפרויקט גינדי בצומת סביון בקריית אונו (גו"ח 7347/18-19), לדירות חדשות בנות 4 חדרים, כלהלן:

תאריך	חלקה	קומה	שטח דירתי	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
דירות בשטח 105-113 מ"ר					
16.02.21	19	5	113	2,470,000	21,858
25.02.21	19	5	113	2,482,646	21,970
18.03.21	19	6	113	2,528,348	22,375
25.02.21	19	6	113	2,598,396	22,995
25.02.21	19	7	113	2,617,646	23,165
26.01.21	18	7	105	2,509,396	23,899
11.01.21	18	4	105	2,446,896	23,304
05.01.21	18	3	105	2,401,896	22,875
04.02.21	18	5	105	2,112,732	20,121
ממוצע		**5.33**			**22,507**
דירות בשטח 100 מ"ר					
08.04.21	19	9	100	2,546,848	25,468
19.01.21	18	9	100	2,516,896	25,169
06.04.21	18	7	100	2,508,098	25,081
06.04.21	18	8	100	2,508,098	25,081
22.04.21	18	6	100	2,496,848	24,968
03.05.21	18	1	100	2,479,848	24,798
06.01.21	18	7	100	2,476,896	24,769
18.01.21	18	6	100	2,456,896	24,569
16.03.21	19	3	100	2,456,848	24,568
15.03.21	19	4	100	2,431,848	24,318
15.03.21	19	2	100	2,411,848	24,118
ממוצע		**5.64**			**24,810**

לאחר הפחתה של מע"מ (17%), יזמות (16%), ועלויות בניה של 10,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 6,583 ₪ ו- 8,280 ₪ בדירת 109 מ"ר ו- 100 מ"ר, בהתאמה, כך שהפער הינו בשיעור של 20.49%.

כמו כן מציג שמאי המשיבה את השינוי בשווי באמצעות נוסחת הפונקציה הריבועית, אשר מחד גיסא, מלמדת על הפחתה נדרשת בשל הגדלת הצפיפות, לפי מקדם של כ- 0.978, ומאידך גיסא על תוספת לשווי לפי מקדם של כ- 1.0452 בשל

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הקטנת השוליות, כך שסך השינוי הינו בתוספת לשווי לפי מקדם של כ- 1.0226, ובהשוואה לשווי מבונה של 10,850 ₪ המשמעות היא תוספת של 246 ₪ למ"ר עיקרי, ול- 11,129.20 מ"ר עיקרי- 2,733,310 ₪.

11.3.4. **<u>הכרעה</u>**

ההקלה לתוספת יחידות דיור מאפשרת בנייתן של 118 יח"ד במגרש, בהשוואה לבנייה מותרת של 108 יח"ד עובר לאישורה של ההקלה, אך ללא תוספת שטחי בניה.

השטחים הדירתיים בהיתר הבנייה הינם בהיקף של 12,788 מ"ר, כך שעובר לאישורה של הקלה, השטח הדירתי הממוצע ליח"ד הינו כ- 118 מ"ר, ולאחר אישורה כ- 108 מ"ר.

בשל השינוי בשטח הממוצע כאמור, קבע שמאי המשיבה השבחה בשיעור של 20% להפרש השטח הממוצע בשל הקטנת שוליות, וזאת בהתבסס על מקדמי שוליות שנקבעו בשומות מכריעות, ועל קביעתה של השמאית המכריעה וייס בשומה שערכה בעניינם של מקרקעין בצומת סביון (גו"ח 7347/19).

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקשת, שהשינוי בשטח הדירתי הממוצע הינו מזערי והוא כדאי רק בשל תוספת שטחי הממ"ד והמרפסות, והוא גם כרוך בהגדלת הצפיפות ובעלויות עודפות למקומות חניה.

מאחר וישנם נתונים על עסקאות בדירות בפרויקט שבו ממוקם מגרש 109, בחרתי לבחון השינוי במחיר הממוצע למ"ר לפיהם.

יצוין, כי בשל העובדה שתקופת הבדיקה מאופיינת בעליית מחירים משמעותית, הבדיקה נעשתה, ככל שניתן, לפי עסקאות שנעשו במועדים סמוכים. התאמות קומה נעשו לפי תוספת של 0.5% לקומה, והתאמת מועד, במקרים בהם הפער בין העסקאות יותר מחודש ימים, לפי תוספת של 1.0% לחודש:

<u>מגרש 106</u>

מועד	דירה	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת	מר"א	מחיר	מחיר למ"ר
26.01.22	86	14	110	12	116	3,120,000	26,897
25.01.22	93	15	110	12	116	3,000,000	25,862
ממוצע		**14.5**					**26,379**
13.01.22	55	9	118	14	125	3,100,000	24,800
17.01.22	97	16	118	14	125	3,190,000	25,520
19.01.22	67	11	118	14	125	3,090,000	24,720

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

24,880	3,110,000	125	14	118	12	73	19.01.22
25,840	3,230,000	125	14	118	18	109	19.01.22
25,152					**13.2**	**ממוצע**	

לאחר התאמת קומה (תוספת של 0.5% למחיר הממוצע בדירות בשטח של 125 מ"א), המחיר למ"א דירתי בנוי בדירות שהן בשטח של 116 מ"א, גבוה בכ- 4.36% בהשוואה לדירות ששטחן 125 מ"א.

מחיר למ"ר	מחיר	מ"א	שטח מרפסת	שטח דירה	קומה	דירה	מועד
30,172	3,500,000	116	12	110	16	98	13.07.22
29,200	3,650,000	125	14	118	13	79	25.08.22

לאחר התאמות של קומה ומועד לעסקה בדירה 79, המחיר למ"א בדירה 98 גבוה בכ- 2.82% בהשוואה למחיר למ"א בדירה 79.

מחיר למ"ר	מחיר	מ"א	שטח מרפסת	שטח דירה	קומה	דירה	מועד
27,328	3,170,000	116	12	110	14	87	13.03.22
29,120	3,640,000	125	14	118	17	103	12.04.22

לאחר התאמות של קומה ומועד לעסקה בדירה 103, המחיר למ"א בדירה 103 גבוה בכ- 3.94% מהמחיר למ"א בדירה 87 (שהיא הדירה הקטנה יותר).

<u>מגרש 105</u>

מחיר למ"ר	מחיר	מ"א	שטח מרפסת	שטח דירה	קומה	דירה	מועד
30,000	3,480,000	116	12	110	**16**	99	31.10.22
29,600	3,700,000	125	14	118	18	110	02.10.22
28,000	3,500,000	125	14	118	10	62	24.10.22
29,200	3,650,000	125	14	118	17	104	17.11.22
28,933					**15**	**ממוצע**	

לאחר התאמת קומה למחיר הממוצע בדירות של 125 מ"א, המחיר למ"א בדירת 116 מ"א גבוה בכ- 3.17% בהשוואה למחיר בדירות 125 מ"א.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מגרש 104

מועד	דירה	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת	מר"א	מחיר	מחיר למ"ר
06.07.22	102	16	110	12	116	3,330,000	28,707
31.07.22	62	10	118	14	125	3,400,000	27,200

לאחר התאמת קומה לעסקה בדירה 62, המחיר למר"א בדירה 102 גבוה בכ- 2.47% בהשוואה למחיר בדירה 62.

מועד	דירה	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת	מר"א	מחיר	מחיר למ"ר
24.03.22	92	15	118	14	125	3,400,000	27,200
13.04.22	77	12	110	12	116	3,100,000	26,712

לאחר התאמת קומה, המחיר למר"א בדירה 92 (הגדולה יותר), גבוה בכ- 0.32% בהשוואה למחיר בדירה 77.

מגרש 101

מועד	דירה	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת	מר"א	מחיר	מחיר למ"ר
27.10.22	38	6	118	14	125	3,300,000	26,400
19.11.22	48	7	110	12	116	3,120,000	26,897

לאחר התאמת קומה, המחיר למר"א בדירה 48 גדול בכ- 1.38% בהשוואה למחיר מר"א בדירה 38.

להלן ריכוז ההשוואות שלעיל:

מגרש	שיעור השוליות
106	4.36%
	2.82%
	(3.94%)
105	3.17%
104	2.47%
	(0.32%)
101	1.38%

ממוצע השינויים שלעיל הינו 1.42%, ובהתעלם מהנתון החריג שבמגרש 106- 2.31%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יצוין, כי בשומה שערכה השמאית המכריעה שלז בעניינו של נכס ברחוב התאנה (גו"ח 6490/297) (להלן: "**שומת שלז**") נמצא שהמחיר הממוצע למ"ר בנוי בדירות ששטחן 105 מ"ר גבוה ב- 4% מהמחיר הממוצע למ"ר בנוי בדירות ששטחן 117 מ"ר.

לאור הנתונים שלעיל, יובא בחשבון שיעור שוליות של 2.0%.

עוד יובא בחשבון, שתכנון הדירות של 125 מר"א עדיף על זה של דירות 116 מר"א, וסביר שהבדל זה מקטין את הפער במחיר למר"א.

לפיכך, נכון לעמדתי להביא בחשבון שוליות בשיעור של 3% בשטח הדירה כולה ב"מצב קודם", בהשוואה לשטח הדירה ב"מצב חדש". משמעותו של שינוי זה במונחי שטח מבונה הינו כ- 6%.

לפי היתר הבניה, בקומות 1-8 מתוכננות 7 דירות בכל קומה, בקומות 9-17 6 דירות בקומה, ובקומות 18-19 8 דירות.

אלמלא ההקלה, ניתן היה לתכנן בקומות 1-8 6 יח"ד בקומה (יחידה אחת פחות), ובקומות 9-10 5 יח"ד בקומה (במקום 6).

השוואת תכנון הדירות בקומה שבה 7 יח"ד לקומה שבה 6 יח"ד מלמדת שבקומה בה 6 יח"ד, לאחת מהדירות העורפיות ישנו כיוון אוויר נוסף (לצד מזרח). לפי בדיקותיי, שטחה של דירה זו הינו כ- 67 מ"ר (ללא שטח ממ"ד), ובהנחת הפחתה בשיעור של 15% משוויה המבונה, מתקבלת הפחתה של כ- 10 מר"א, ול- 8 דירות- 80 מר"א.

השוואת תכנון הדירות בקומה שבה 6 יח"ד לקומה שבה 5 יח"ד מלמדת, שהתכנון של 5 יח"ד בקומה אפשר הגדלה של שטח המרפסות בכ- 50 מ"ר. בהנחת מקדם שווי של 25% לשטח המרפסת כאמור, נכון להביא בחשבון הפחתה של 12.5 מ"ר לכל קומה, ולשתי קומות- 25 מ"ר.

בנוסף, בשל הגדלת הצפיפות תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% מהשווי המבונה של השטחים בקומות 1-10. לפי היתר הבניה, בקומות אלה 5,907 מ"ר שטח עיקרי מגורים + 832 מ"ר מרפסות, ובסה"כ כ- 6,320 מר"א, כך שהפגיעה בשל הגדלת הצפיפות הינה של כ- 316 מר"א.

סך ההשפעות של תוספת 10 יח"ד הינה שוות ערך לכ- 421 מר"א, שהם כ- 3.5% מסך המר"א בבניין (לא כולל שטחי ממ"ד).

נמצא, שהתוספת לשווי המגרש בשל הקטנת השוליות הינה בשיעור של 6% משווי השטחים במגרש, וההפחתה בשל הגדלת הצפיפות הינה של 3.5%, ובסך-הכול השינוי הינו של 2.5% משווי השטחים, שהם כ- 299 מר"א.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בתחשיבי שמאי המשיבה חושבה השבחה של כ- 189 מר"א בשל תוספת יחידות הדיור והקטנת השוליות, והיא קטנה בכ- 110 מר"א מזו שחושבה בתחשיבים לעיל. בהינתן שווי מבונה של 9,750 ₪ (לפי המפורט בהמשך), משמעותו של פער זה הינו כ- כ- 1,073,000 ₪.

כך שגם אם הייתי מקבל את טענת שמאי המבקשת לעלות עודפת של מקומות החניה הנוספים, שנאמדה על-ידו בסכום של 780,000 ₪, עדיין מתקבלת לפי התחשיבים שלעיל השבחה שהיא גבוהה מזו שנקבעה בשומת המשיבה.

לפיכך, מטעמי זהירות, תובא בחשבון ההשבחה של 189 מר"א שנקבעה בשומת המשיבה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת חישב ההשבחה לפי שווי מבונה הזהה לזה שקבע במדרגת השבחה הקודמת, ואילו שמאי המשיבה קבע שווי של 10,850 ₪ למר"א מבונה, שהוא גבוה בכ- 6% מזה שקבע למועד הקובע של תכנית 508-0888305.

המועד הקובע של ההקלות מאוחר בכ- 3 חודשים מהמועד הקובע של תכנית 508-0888305. עם זאת, תקופה זו מאופיינת בעליות מחירים.

כפי הנלמד מהעסקאות שהוצגו בשומות המשיבה, המחיר הממוצע למר"א דירתי (לרבות שטח מרפסת) במועד הקובע של תכנית 508-0888305 הינו 27,502 ₪ לדירה בקומה ממוצעת 12, בהשוואה למחיר של 28,314 ₪ במועד הקלות, לדירה בקומה ממוצעת 10.

כך שלאחר התאמת קומה (תוספת של 1% למחיר במועד הקלות), המחיר למ"ר בנוי במועד הקלות גבוה בכ- 3.98% בהשוואה לזה שבמועד הקובע של התכנית.

כמו כן, להלן נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באשר לשינוי במחירי הדירות בין רבעון שני לשלישי בשנת 2022 (הנתונים באש"ח):

מקום	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	שיעור השינוי[13]
מחוז מרכז	2,273.7	2,388.5	2,460.3	4.0%
פתח תקוה	2,249.0	2,260.5	2,347.1	2.2%
רמת גן	2,596.6	2,770.9	2,842.7	4.6%
ראשון לציון	2,141.1	2,320.3	2,502.1	8.1%

[13] . בשל המועדים הקובעים, שיעור השינוי נבחן בין ממוצע המחיר ברבעון שני ושלישי לבין ממוצע המחיר בין רבעון שלישי לרביעי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ממוצע השינויים שלעיל הינו כ- 4.7%, ובהתחשב בשיעור השינוי הנלמד מהעסקאות בפרויקט עצמו, תובא בחשבון תוספת של 4% לשווי המבונה שנקבע בעניינה של תכנית 508-0888305.

כמו כן נכון להביא בחשבון שבתקופה זו עלה גם מדד מחירי התשומות בבניה למגורים בשיעור של 1.1%.

בשינויים שלעיל, ההשפעה על השווי המבונה היא בשיעור של כ- 7.5%, ומתקבל שווי מבונה של כ- 10,000 ₪.

בשומת שלז נקבע שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה מגורים נכון ליום 2.10.2022, וזאת בבניין מגורים שאינו בסמוך לרחוב ראשי ושאין בו שימושי מסחר בקומת הקרקע.

בשקלול הנתונים שלעיל, לאור מיקומו של מגרש 109 ומאפייני הבנייה שבו, נכון לעמדתי לקבוע שווי של 9,750 ₪ למר"א מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	מר"א/₪
תוספת יח"ד	188.63 מר"א
שווי מר"א	9,750 ₪
השבחה בש"ח (מעוגל)	**1,839,000** ₪

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה במגרש (₪)	היטל השבחה (₪)
508-0888305	25.06.2022	9,012,270	4,508,635
הקלות	02.10.2022	1,839,000	919,500

להיטלי ההשבחה שלעיל יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il