נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	22/08/2024
תאריך עברי	י״ח אב תשפ״ד
מספר מינוי	125-2023
מספרנו	134-01-2023

לכבוד,

חב׳ אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ- המבקשת	הועדה המקומית לתו״ב קריית אונו- המשיבה
ע״י מר ירון ספקטור- שמאי מקרקעין	ע״י מר תמיר שדה -שמאי מקרקעין
דוא״ל: yaron@yaron-spector.co.il	דוא״ל: st@s-tamir.com

א.ג.נ.,

החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה

גוש 6492 חלקות 235, 238

מגרשים מס׳ 1 ו-2 בתוכנית 508-0377531

רחבת האורן, קריית אונו

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

1. **מטרת ההחלטה:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית קריית אונו (להלן: ״המשיבה״), לבין חב׳ אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ (להלן: ״המבקשת״), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור בקשות להיתר בניה מס׳ 20220188/1 ו-20220189/1 המהוות מימוש חלקי לתוכנית בנין עיר והכרוכות בהקלות בנייה.

מטעם המשיבה הוגשו שומות שנערכו ע״י מר תמיר שדה, שמאי מקרקעין, מיום 28/11/2022.

מטעם המבקשת הוגשה שומה שנערכה ע״י מר ירון ספקטור, שמאי מקרקעין, מיום 01/05/2023.

2. **המועד הקובע:**

תוכנית	מועד קובע
508-0377531	[1]18/12/2020

3. **פרטי הנכס:**

גוש	: 6492	
חלקה	: 235	238
מגרש[2]	: 1	2
שטח מגרש	: 768 מ״ר	2,111 מ״ר
מהות הנכס	: מגרשי בניה הכלולים ב״מתחם האורן״ להתחדשות עירונית.	
כתובת	: רחבת האורן, קריית אונו.	

[1] 15 יום לאחר פרסום מאוחר בעיתונים מיום 03/12/2020.

[2] עפ״י תוכנית 508-0377531.

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

נערכו ע"י החת"מ מספר ביקורים בנכס ובסביבתו, כולל בין היתר ביום 22/03/2024 וביום 31/05/2024. שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. **<u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:**

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 18/05/2023 נתקבלה שומתו של שמאי המבקשת מר ירון ספקטור מיום 01/05/2023, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומות המשיבה למגרשים 1 ו-2 מיום 28/11/2022.
- שוברי תשלום מיום 01/12/2022.
- פרוטוקול ועדת משנה מס' 202208 מיום 02/10/2022, לבקשות להיתר עם הקלות מס' 20220187/1, 20220188/1 ו-20220189/1.
- תוכנית היתר לבקשות 20220188/1 ו-20220189/1.
- פס"ד בית המשפט המחוזי בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'.
- החלטות השמאי המכריע מר אלי כהן, במתחם בר יהודה[3] מיום 14/10/2021 וברח' לוי אשכול 139[4] מיום 31/10/2021.

ביום 26/06/2023 התקבלה תגובת שמאי המשיבה וביום 28/07/2023, התקבלה[5] השלמה לתגובת המשיבה.

ביום 23/08/2023, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 24/08/2023, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

במסגרת השלמות לדיון, העבירו הצדדים מסמכים כדלקמן:

<u>השלמות המבקשת</u>

- התייחסות שמאי המבקשת לטענות שמאי המשיבה שעלו בדיון.
- העתקי רישום מפנקס הזכויות והעתקי רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, לחלקות שבנדון. הופקו מהאינטרנט ביום 04/05/2023.
- הסכמי מכר ודיווח היזם לרשות המיסים לדירות מגורים במתחם "רחבת האורן"[6] ובפרויקט "אונו ואלי".
- כתב התחייבות של היזם כלפי עיריית קרית אונו/הוולת"ב קרית אונו, נושא תאריך 16/11/2020.
- הסכם לביצוע מטלות ציבוריות, בין עיריית קרית אונו ליזם, מחודש ספטמבר 2022.

[3] גוש 6496 חלק מחלקות 102-95, מגרשים 1000, 1006, 1010.
[4] גוש 6497 חלקה 203 תת חלקה 18.
[5] באישור החת"מ.
[6] מושא ההליך.

- החלטות ועדות ערר לעניין התחשבות במטלות ציבוריות[7].
- התייחסות שמאי המבקשת לחו"ד לפי תקן 21 לפרויקט "מתחם האורן" שבנדון.
- התייחסות שמאי המבקשת להשלמות שמאי המשיבה, כולל בין היתר לתוכניות הגשה להיתר מעודכנות אך לא מאושרות במתחם שבנדון, שהוצגו ע"י שמאי המשיבה.
- התייחסות ב"כ המבקשת, עו"ד ענת בירן (רקם), לעניין הפחתת עלות מטלות ציבוריות.

<u>השלמות המשיבה</u>

- התייחסות שמאי המבקשת לטענות שמאי המשיבה שעלו בדיון.
- חוו"ד לפי תקן 21 לפרויקט "מתחם האורן". נערך ע"י שמאית מקרקעין גלית אציל לדור מיום 20/02/2022.
- התייחסות ב"כ המשיבה, עו"ד חן גרינבלט, לעניין הפחתת עלות מטלות ציבוריות.
- תוכניות הגשה להיתר מעודכנות במושא ההליך.
- תחשיב השבחה מעודכן בהתאם לתוכניות הגשה מעודכנות.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס ממוקם ברח' רחבת האורן, חלק ממתחם האורן להתחדשות עירונית, התחום ברחובות לוי אשכול ממזרח, וולך מצפון והחשמל ממערב, במרכז העיר קריית אונו.

6.2. הסביבה – מאופיינת בבנייני מגורים בבניה ותיקה, בחלקם במתכונת שיכון, לצד בניינים בבניה חדשה ושטחי מסחר.

6.3. הפיתוח בסביבת הנכס מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכדומה.

6.4. מתחם האורן – כולל בין היתר את חלקות 235-238 בגוש 6492 (מגרשים מס' 1-3, 11-12 בתוכנית 508-0377531), עליהן 3 בנייני מגורים בני 4 קומות במתכונת שיכון, הכוללים 96 יח"ד ולצידם שני בנייני מגורים בני 7 קומות, הכוללים 58 יח"ד. עוד כלולות במתחם, חלקות 239, 242-243 בייעוד שצ"פ וחלקה 244 בייעוד דרך קיימת (רחבת האורן) וחניה פרטית.

במסגרת תוכנית להתחדשות עירונית 508-0377531, מתוכננת הריסת 3 בנייני השיכון והקמת 5 בנייני מגורים בני 10-20 קומות, מעל שטחי מסחר ומרתפי חניה, הכוללים סה"כ 276 יח"ד וכן הרחבה וחיזוק של שני הבניינים בני ה-7 קומות.

6.5. הנכס – מגרשים 1-2 בתוכנית 508-0377531, בייעוד מגורים ד'.

6.6. במועד הביקור בנכס, המתחם מגודר, בנייני השיכון במתחם נהרסו והחלו בעבודות החפירה ובעבודות ההרחבה והחיזוק של הבניינים בני ה-7 קומות.

[7] החלטת ועדת ערר ת"א בעררים 82269/0720+82260 בקרית אונו. החלטת ועדת ערר ירושלים בעררים 8092/21+8049+8046, 8014/22. החלטת ועדת ערר חיפה בעררים 8028/0519+8027, 8053/0919 בפרדס חנה.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

על הנכס שבנדון, חלות, בין היתר, התוכניות הרלוונטיות הבאות:

מצב קודם:

7.1. <u>תוכנית תמ"מ/66 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1226 מיום 28/10/1965</u>.

עפ"י תשריט התוכנית, החלקות שבנדון כלולות בתחום אזור לתכנון בעתיד.

עפ"י הוראות התוכנית, הבניה לפי תוכנית בנין ערים מפורטת שתאשר הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

7.2. <u>תוכנית תמ"מ/66 א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1714 מיום 19/04/1971</u>.

עפ"י תשריט התוכנית, החלקות שבנדון כלולות בתחום אזור לתכנון בעתיד.

עפ"י הוראות התוכנית, הבניה לפי תוכנית בנין ערים מפורטת שתאשר הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

7.3. <u>תוכנית תמ"מ/101 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2142 מיום 11/09/1975</u>.

עפ"י תשריט התוכנית, נקבעו במתחם מגרשים 3 ו-4, בשטח של 1,400 מ"ר כ"א, בייעוד אזור מגורים ד' ומגרשים 14 ו-15, בשטח של 2,000 מ"ר ו-3,650 מ"ר בהתאמה, בייעוד אזור מגורים מיוחד. יתרת השטח סווגה בייעוד שצ"פ וחניה פרטית.

עפ"י הוראות התוכנית, זכויות הבניה כדלקמן:

ייעוד	מס' מגרש	מגרש מינימלי	מס' יח"ד	מס' קומות
מגורים ד'	1-4	1,400	224	7 ע"ע
מגורים מיוחד	5-15	1,000	296	4 ע"ע

7.4. <u>תרש"צ מס' 3/43/12 אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 22/01/1981</u>.

קביעת תוכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

7.5. <u>תוכנית תמ"מ/187 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3052 מיום 10/05/1984</u>.

שינוי לתוכנית מפורטת תמ"מ/101 ותרש"צ 3/43/12.

מטרת התוכנית:

מתן אפשרות להרחבת בתים בני ארבע קומות ברחבת האורן, תוך שינוי קו בנין אחורי. בהתאם להוראות התוכנית, תותר הרחבת הבתים עפ"י תוכנית בינוי מצורפת ובהתאם לתנאים המפורטים להלן[8]:

(א) קווי בנין – כמסומן בתשריט.

(ב) התוספות תיבנינה בהתאם לתוכנית אחידה שתבטיח אופי אחיד לשכונה ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

(ג) הועדה המקומית לתכנון ובניה תוציא היתרי בניה רק לאחר שתובטח בנית תוספת לכל האורך והגובה בכל בנין ובנין.

(ד) שטח התוספת 24 מ"ר לכל דירה, שטח הדירה הכולל לאחר התוספת 94 מ"ר.

[8] עיקרי הדברים.

7.6. <u>תוכנית תמ"מ/237 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4119 מיום 10/06/1993</u>.

מטרת התוכנית:

קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים באזור מגורים ב', ג', ד' ואזור מגורים מיוחד, בני 2 קומות ומעלה.

עפ"י הוראות התוכנית, הועדה המקומית רשאית ליתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות, בשטח מירבי של 23 מ"ר ברוטו לדירה, כולל מדרגות פנימיות, בתנאים המפורטים בתוכנית ובגובה של עד 2.5 מ'.

7.7. <u>תוכנית תמ"מ/מק/12 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4536 מיום 26/06/1997</u>.

חלה בין היתר, על חלקות **235 ו-238.**

מטרת התוכנית:

(א) שינוי לתוכניות מתאר הכוללות הרחבות של בתים משותפים, אשר על פיו תותר בניית תוספות למבנים ללא קומה עליונה או ללא קומת קרקע.

(ב) שינוי בבינוי לתוכניות להרחבות דיור אחידות לצורך הקמת מרחבים מוגנים. בהתאם לסעיף 62א' (א) ס"ק 5 לחו התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

הוראות התוכנית:

(א) בבתים המשותפים הכלולים בתחום התוכנית, תותר בניית תוספת ללא קומת קרקע או קומה עליונה.

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

(ג) חומרי הגימור לחזית ולקירות החיצוניים יהיו על פי דרישת מהנדס העיר.

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

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

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

(ז) במקרה של הרחבה ללא קומת הקרקע או קומת הגג, יחויבו מבקשי ההיתר בשיפוץ החזיתות גם של קומת הגג וקומת הקרקע שלא הורחבו.

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

(ט) אין בתוכנית זו תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בתוכניות החלות במקום.

7.8. <u>תוכנית קא/413 "התחדשות עירונית בקרית אונו באמצעות חיזוק ועיבוי מבנים" פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6369 מיום 30/01/2012</u>.

עיקרי הוראות התוכנית:

(א) התוכנית חלה על בניינים בבניה רוויה בתחום העיר קריית אונו, אשר הוצא היתר לבנייתם קודם לתאריך 01/01/1980.

(ב) הזכויות בתוכנית זו – בהיקף של תוספת של 2 קומות מלאות + קומה בנסיגה לבניין בתוספת אפשרות של סגירת קומת עמודים והרחבת דירות קיימות, בהיקף של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד), עם תוספת של עד 12 מ"ר לגזוזטרה – מהוות מסגרת מקסימאלית ואינן זכויות

מוקנות. הועדה המקומית רשאית לסרב לתת היתר בניה לתוספת בניה מכוח תוכנית זו ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק המבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.

(ג) האפשרות לניצול זכויות הבניה שנקבעו בתוכנית זו תיבחן על ידי הוועדה המקומית עם הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לשיקולים תכנוניים, קונסטרוקטיביים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש ובאזור פתרונות חניה.

(ד) תוספת זכויות מכוח תוכנית זו ביחס לחלקות לגביהן אושרה תוספת בניה מכח תמ"א 38 או בחלקות לגביהן אושרו תוכניות לתוספת קומות ו/או הרחבת דירות, תינתן בהפחתת הזכויות שאושרו בתוכניות אלו. על אף האמור לעיל, ככל שתוכניות מתאר מקומיות או תוכניות מפורטות שאושרו קודם לאישורה של תוכנית זו, התירו הרחבת דירות קיימות בשיעור העולה על המותר בתוכנית זו, יקבעו התוכניות המפורטות לעניין זה.

(ה) לא יינתן היתר בניה לעיבוי מבנה קיים על פי תוכנית זו, אלא אם בחן מהנדס את עמידות המבנה מפני רעידות אדמה. דו"ח מהנדס כאמור יועבר לאישור מהנדס מטעם הועדה. קבע מהנדס כי יש צורך לחזק את המבנה, יגיש למהנדס הוועדה המקומית דו"ח שבו יפרט את המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, אופן החישוב הסטטי של חוזק המבנה ושיטת חיזוק מוצעת. הדו"ח יערך בהתאם לדרישות המהנדס מטעם הוועדה המקומית. גם במידה ונמצא בדו"ח המהנדס שהבניין הקיים אינו טעון חיזוק, יחולו הוראות תוכנית זו ובלבד שיוכח שהמצב הקונסטרוקטיבי של המבנה מאפשר זאת.

(ו) התוכנית מאפשרת הוספת שימושים בקומת הקרקע.

תוקף התוכנית הוא ל-5 שנים מיום אישור. בתום 5 שנים מיום אישור התוכנית, תתבטל תוכנית זו ויחולו הוראות התוכנית שהיו בתוקף ערב אישורה של תוכנית זו, אלא אם כן החליטה הוועדה המחוזית על הארכת תוקפה ב-5 שנים נוספות.

ביום 26/12/2016, אישרה הועדה המחוזית להאריך תוקף התוכנית ב-5 שנים נוספות ועד ליום 30/01/2022.

מצב חדש:

7.9. <u>תוכנית מס' 508-0377531 "מתחם האורן – התחדשות עירונית" פורסמה לאישור בעיתונים ביום 03/12/2020.</u>

מטרות התוכנית:

התחדשות עירונית למתחם האורן, ע"י הריסת מבני מגורים ובניה מחדש של מבני מגורים עם חזית מסחרית, חיזוק ותוספת למבנים קיימים בהתאם לסעיף 20 א' לתמ"א 38, וחידוש האזור ע"י הקמת כיכר עירונית, שצ"פ ומבנה ציבור.

עפ"י מסמכי התוכנית, בנייני השיכון הקיימים בחלקות 235 ו-238 מסומנים להריסה ונקבעו במתחם מגרשים 1-3 בייעוד מגורים ד' ומגרשים 11-12 בייעוד מגורים ג'.

הוראות בינוי:[9]

<u>מגורים ג'</u>

א. חיזוק המבנים הקיימים בחלקות 236 ו-237, יעשה עפ"י תקן חיזוק מבנים.

ב. לכל דירה קיימת תותר הוספת ממ"ד כנדרש עפ"י דין והוספת מרפסת. צירוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.

ג. תותר הוספת שטחי שרות ללובי.

ד. המבנים לחיזוק יישארו בני 8 קומות.

<u>מגורים ד'</u>

א. קווי הבניין לחניה תת-קרקעית יהיו "0".

ב. יותר מחסן אחד ליח"ד. יותרו מחסנים בקומות המרתף או בקומת הקרקע. תינתן עדיפות למיקום המחסנים בקומת המרתף.

ג. גובה קומת הקרקע המותר יהיה עד לגובה כפול מגובה קומה טיפוסית.

ד. לא תותר בליטת מרפסות מעבר לגבול מגרש.

ה. חריגת המרפסות הגובלות ברחוב החשמל מעבר לקו הבניין תותר החל מקומה שלישית ומעלה.

ו. לא יותרו דירות גן לכיוון הרחוב.

ז. יותר ניוד עד 10% מסך הזכויות למגורים ו/או יח"ד בכלל התוכנית בין מגרשי המגורים, באישור הועדה המקומית.

ח. בקומת הקרקע תותר הקמת מועדון דיירים לרווחת דיירי הבניין.

ט. מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד. צירוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.

י. שטח לצרכי ציבור ימוקם בתא שטח 3 בקומת הקרקע. לשטח הציבורי בקומת הקרקע תוצמד חצר כנדרש.

יא. ישמרו מרווחים צידיים של 12 מ' לפחות בין הבניינים.

יב. לפחות 30% יח"ד בכל הבניינים החדשים ביחד תהיינה קטנות ושטחן העיקרי לא יעלה על 70 מ"ר.

זכויות והוראות בניה:

מגרש	יעוד	שימוש	שטח מגרש	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי ת"ק	שטח שרות ת"ק	מס' יח"ד	מס' קומות	קומות מרתף	מרפסות
1	מגורים ד'	מגורים	769	8,870 (1)	3,500		3,350	74(2)	20	4	888
	מגורים ד'	מסחר		300 (4)	100						
2	מגורים ד'	מגורים	2,115	10,950 (5)	5,350		12,700	114	17	6	1,368
	מגורים ד'	מסחר				700 (6)	250				
3	מגורים ד'	מגורים	2,654	6,800 (7)	4,100		13,270	88	10	5	1,056
	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור		455 (8)	100						
11	מגורים ג'	מגורים	1,255	1,935.3(9)	1,250			28(10)	8		336
12	מגורים ג'	מגורים	864	1,935.3(9)	1,250			28(10)	8		336

[9] עיקרי הדברים.

21	מבנים ומוסדות ציבור		529	1,060			2,120		4	4
31	ככר עירונית	מסחר	2,529(11)	200 (12)	600 (13)		4,920		1	4
32	ככר עירונית		1,254				5,020			4

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 8,790 מ״ר לשימוש מגורים ו-80 מ״ר לטובת מועדון דיירים.

(2) מתוך סה״כ 74 יח״ד במגרש מס׳ 1, 34 יח״ד ניתנות לצורך חיזוק המבנים בתאי שטח 11, 12, כאשר הזכויות יתכלו תוך 3 שנים. אם לא יוצא היתר לחיזוק המבנים בתאי שטח 11, 12, בסמכות הועדה המקומית להאריך תקופה זו.

(3) קווי בניין כמסומן בתשריט.

(4) חזית מסחרית לרחוב לוי אשכול ולרוחב וולך.

(5) 10,790 מ״ר לשימוש מגורים ו-160 מ״ר עבור מועדון דיירים.

(6) חזית מסחרית לרחוב לוי אשכול.

(7) 6,640 מ״ר לשימוש מגורים ו-160 מ״ר עבור מועדון דיירים.

(8) יותר שימוש לצרכי ציבור עד היקף שטח זה, מסגרת קומת הקרקע של מבני המגורים.

(9) שטחים קיימים עפ״י היתר.

(10) המבנה קיים ומאושר.

(11) 50% משטח הכיכר בתא שטח 31 יהיה ללא בינוי עילי ו/או תת קרקעי.

(12) שטחי מסחר בקומת הקרקע.

(13) עבור חניה עילית זמנית לא מוצמדת בהיקף של עד 24 חניות משולבת בחורשה, וזאת עד לביצוע החניה התת קרקעית.

חניה[10]:

א. ניתן לבנות את כל החניונים כמערכת אחת, מחוברת ביניהם.

ב. המעבר בין חניונים יובטח בזיקות הנאה.

ג. תקן החניה למגורים לא יעלה על חניה אחת לכל יח״ד.

ד. הכניסה לחניון תהיה מרח׳ החשמל. רמפת הכניסה לחניון תקבע בתחום תא שטח 3, בצמוד לקו המגרש הצפוני.

ה. ככל שתוקם מערכת מתע״ן טרם הגשת בקשה להיתר בניה, תקן החניה יהיה 0.6 מקומות חניה ליח״ד.

ו. אזור השרות והתפעול יהיו בתת הקרקע כמו גם הורדת ואיסוף נוסעים משתמשי מבנים ושטחי הציבור. עד לביצוע החניון התת קרקעי ובאופן זמני, ישמש החניון הקיים לצרכים תפעוליים וכן להורדה ואיסוף.

חלוקה ו/או רישום:

א. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג׳ סימן ז׳ לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתוכנית. השטח הציבורי יירשם ע״ש הרשות המקומית.

[10] עיקרי הדברים.

ב. בתא שטח 3 יוגדר שטח המצוי בקומת הקרקע לשימוש ציבורי. שטח זה ירשם ע"ש הרשות המקומית בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתוכנית זו בעת רישום הבית המשותף וזכות הבעלות/חכירה תיוחד לשטח המסומן בנספח הבינוי בהיקף של 455 מ"ר. עד לרישום הבית המשותף תרשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.

ג. טבלת איחוד וחלוקה תכנס לתוקף רק טרם מתן היתר בניה.

תנאים למתן היתרי בניה[11]:

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית.

ב. מסמך העיצוב האדריכלי יוכן בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.

ג. מסמך עיצוב אדריכלי ונופי יתייחס לכל תחום התוכנית לרבות לשטחים בהם ניתנת זיקת הנאה, שטחי ציבור, כיכרות, שצ"פ ודרך.

ד. היתר בניה למבני המגורים יכלול גם את פיתוח השצ"פ הצמוד אליהם.

ה. תנאי להיתר בניה למגדל בתא שטח מס' 1 יהיה תעודת גמר לגבי ביצוע עבודות חיזוק שני המבנים בתאי שטח מס' 11 ו-12 ועבודות נלוות הכל לפי תוכנית החיזוק. ככל שהזכויות המוקצות כנגד חיזוק הבניינים בתאי שטח מס' 11 ו-12 יתכלו אזי יתבטל התנאי האמור. המגדל והכיכר העירונית יבנו בהינף אחד.

ו. תנאי למתן היתר בנייה לבניין בתא שטח מס' 1 יהיה כי הבניינים בתאי שטח 11 ו-12 יחוזקו, וכן יצורפו לכל דירה ממ"ד בשטח שירות של 12 מ"ר ומרפסת בשטח עיקרי של 12 מ"ר.

ז. תנאי להקמת המרתף בכיכר הצפונית ובמגרש מס' 1 יהיה תיאום מול נת"ע ובכלל זה תיאום לעניין הבטחת נגישות לתחבורה ציבורית.

7.10. <u>תוכנית מס' 508-0643635 תוכנית מתאר כוללנית קרית אונו– פורסמה לאישור בעיתונים מיום 23/09/2022.</u>

התוכנית מהווה תוכנית מתאר כוללנית, שלא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה. התוכנית אינה פוגעת בתוכניות תקפות, והיא קובעת הוראות להכנתן של תוכניות מפורטות.

התוכנית מסמנת את החלקות והמתחם שבנדון ביעוד "מגורים" בתחום מתחם 3 – מרכז העיר, ששטחו כ-500 דונם, ומיועד ברובו להתחדשות עירונית לפי תוכניות מאושרות ומקודמות. זכויות הבניה במתחם יהיו בהתאם לתוכניות תקפות. תוכניות שטרם אושרו יונחו לתת דגש להסדרי חציית רחובות ראשיים, ועיצוב המרחב הציבורי. בסמוך לתחנות מטרו – בהתאם לטבלת הרח"ק.

[11] עיקרי הדברים.

8. **<u>רישוי:</u>**

8.1. בתיקי הבניין הסרוקים באתר הוועדה המקומית, לא אותרו היתרי בנייה לבינוי הקיים.

8.2. <u>בקשות להיתר מושא ההליך</u>

בישיבה מס׳ 202208 מיום 02/10/2022, אושרו במתחם שבנדון, בקשות להיתר עם הקלות כמפורט להלן:

- **בקשה מס׳ 20220188/1 - מגרש מס׳ 1** - בניית בנין מגורים A הכולל קומת קרקע, 19 קומות מגורים וגג טכני. סה״כ 91 יח״ד. הבניין כולל מסחר בק״ק.

כמו כן, הבקשה כרוכה בהקלה לתוספת של 17 יח״ד ל-74 יח״ד (המותרות לפי תוכנית מספר 508-0377531), מתוכן 15 יח״ד בהקלה ו-2 יח״ד העברה מתא שטח 2. סה״כ יח״ד בבניין 91 יח״ד.

שטחי הבניה בהתאם לתוכנית ההיתר[12]:

בניין מס׳ 1	עיקרי					שירות					
קומה	מגורים	מסחר והסעדה	מרפסת	עיקרי ממ״ד	סה״כ עיקרי	ממ״ד	ממ״ק	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות
0		288.57			288.57	9.71	23.01	112.56	88.39	106.73	15.72
1	436.94		48.47	5.26	490.67	64.48		76.69			
2	436.94		48.47	5.26	490.67	64.48		76.69			
3	436.94		48.47	5.26	490.67	64.48		76.69			
4	436.94		48.47	5.26	490.67	64.48		76.69			
5	436.94		48.47	5.26	490.67	64.48		76.69			
6	436.94		48.47	5.26	490.67	64.48		76.69			
7	436.94		48.47	5.26	490.67	64.48		76.69			
8	436.94		48.47	5.26	490.67	64.48		76.69			
9	436.94		48.47	5.26	490.67	64.48		76.69			
10	436.94		48.47	5.26	490.67	64.48		76.69			
11	436.94		48.47	5.26	490.67	64.48		76.69			
12	436.94		48.47	5.26	490.67	64.48		76.69			
13	436.94		48.47	5.26	490.67	64.48		76.69			
14	436.94		48.47	5.26	490.67	64.48		76.69			
15	436.94		48.47	5.26	490.67	64.48		76.69			
16	436.94		48.47	5.26	490.67	64.48		76.69			
17	436.94		48.47	5.26	490.67	64.48		76.69			
18	483.58		31.81	4.79	520.18	39.72		76.54			
19	483.72		31.91	4.79	520.42	39.72		76.66			
20					0			79.94	82.5		
סה״כ	**8,395.28**	**288.57**	**887.71**	**99.00**	**9,670.56**	**1,185.31**	**23.01**	**1,649.43**	**170.89**	**106.73**	**15.72**

בגין בקשה זו הוצא היתר בניה מס׳ 4379 מיום 25/02/2024.

[12] לקוח מתוכנית היתר חתומה ומאושרת. מס׳ עיבוד חישוב שטחים 77539-49 מיום 30/01/2024.

- **בקשה מס' 20220189/1 - מגרש מס' 2** - בניית שני בנייני מגורים B+C הכוללים קומת קרקע, 17 קומות מגורים וגג טכני. 63 יח"ד לכל בניין. הבניינים כוללים מסחר בקומת הקרקע. סה"כ 126 יח"ד.

כמו כן, הבקשה כרוכה בהקלה לתוספת של 14 יח"ד ל-112 יח"ד המותרות לפי תוכנית מספר 508-0377531 (114 יח"ד מותרות בתא שטח זה פחות 2 יח"ד שהועברו לתא שטח מספר 1). סה"כ יח"ד בבניין 126 יח"ד.

שטחי הבניה בהתאם לתוכנית ההיתר[13]:

בניין מס' 2	עיקרי					שירות						
קומה	מגורים	מסחר והסעדה	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד	ממ"ק	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	חדרי שירות משותפים	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות
-1		574.66			574.66	5.37	18.1		38.74	108.01		34.59
0					0			331.09	167.6		10.22	6.11
1	387.16		43.54	6.92	437.62	53.98		149.5		99.18		
2	658.02		86.84	13.82	758.68	107.96		147.07		10.88		
3	658.02		86.84	13.82	758.68	107.96		147.07		10.88		
4	658.02		86.84	13.82	758.68	107.96		147.07		10.88		
5	658.02		86.84	13.82	758.68	107.96		147.07		10.88		
6	658.02		86.84	13.82	758.68	107.96		147.07		10.88		
7	658.02		86.84	13.82	758.68	107.96		147.07		10.88		
8	658.02		86.84	13.82	758.68	107.96		147.07		10.88		
9	658.02		86.84	13.82	758.68	107.96		147.07		10.88		
10	703.29		86.74	12.27	802.3	94.49		157.97		14.98		
11	703.29		86.74	12.27	802.3	94.49		157.97		14.98		
12	703.29		86.74	12.27	802.3	94.49		157.97		14.98		
13	703.29		86.74	12.27	802.3	94.49		157.97		14.98		
14	703.29		86.74	12.27	802.3	94.49		157.97		14.98		
15	703.29		86.74	12.27	802.3	94.49		157.97		14.98		
16	775.58		65	10	850.58	81.06		148.22				
17	605.66		43.3	6.18	655.14	54.13		151.98				
18					0	0		164.56				
סה"כ	**11,252.30**	**574.66**	**1,367.00**	**207.28**	**13,401.24**	**1,625.16**	**18.10**	**3,069.73**	**206.34**	**384.11**	**10.22**	**40.70**

בגין בקשה זו הוצא היתר בניה מס' 4378 מיום 25/02/2024.

- **בקשה מס' 20220187/1 - מגרש מס' 3**[14] – הריסת 3 בנייני מגורים בעלי 32 יח"ד כ"א ו-2 מקלטים. בניית שני בנייני מגורים D+E הכוללים 4 קומות מרתף, קומת קרקע, 9 קומות מגורים וגג טכני. בבניין D 43 יח"ד ומצב"ר בקומת הקרקע. בבניין E 45 יח"ד. סה"כ 88 יח"ד.

בגין בקשה זו הוצא היתר בניה מס' 4374 מיום 19/02/2024.

[13] לקוח מתוכנית היתר חתומה ומאושרת. מס' עיבוד חישוב שטחים 77544-44 מיום 03/01/2024.

[14] אינה כלולה בשומות המשיבה מושא הליך זה.

9. זכויות במקרקעין:

9.1. נסח רישום:

עפ"י העתקי רישום מפנקס הזכויות, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 04/05/2023, רשומות החלקות שבנדון בבעלות כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח רשום	מס' תתי חלקות/יעוד	בעלות
6492	**235**	**1,663**	**32**	**בעלים פרטיים**[15]
6492	**238**	**3,963**	**64**	**בעלים פרטיים**[16]
6492	236	864	28	בעלים פרטיים
6492	237	1,252	28	בעלים פרטיים
6492	239	481		קק"ל
6492	242	2792		עיריית קרית אונו
6492	243	2714		עיריית קרית אונו
6492	244	1936	דרך	עיריית קרית אונו
6492	245	1645	דרך	עיריית קרית אונו

9.2. הכרזה על מתחמים לפינוי ובינוי במסלול מיסוי:

לבקשת היזם ובהסכמת הרשות המקומית ובהמלצת הוועדה כהגדרתה בסעיף 15(א) לחוק, הוכרז מתחם קריית אונו "האורן": גוש 6492 חלקות 235 ו-238 כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי.

9.3. כתב התחייבות:

בהתאם לכתב התחייבות שנערך ונחתם ביום 16/11/2020, בין המבקשת (להלן: "החברה") לעיריית קרית אונו ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו (להלן: "העירייה"), הוסכמו, בין היתר התנאים הבאים[17]:

- החברה מתחייבת לבנות עבור העירייה את מבני הציבור בהיקף של 555 מ"ר (455 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שירות) בהתאם להוראות התוכנית, ברמת מעטפת וכן את חניות מבנה הציבור (8 מקומות חניה).
- החברה מתחייבת לבנות, כחלף מקומות החניה הציבוריות, הקיימים ערב הפקדת התוכנית בחלקה 244 בגוש 6492 ואשר בהתאם לתוכנית שונה ייעודה למגורים ולכיכר עירונית, 64 מקומות חניה ציבוריים תת קרקעיים בתא שטח 31 כמסומן בתוכנית. הקמת החניות הציבוריות הינה בכפוף לכך שאין בהן, כולן או חלקן, כדי לגרוע מכלל החניות בפרויקט.
- במידה/בהנחה ורמפת הירידה למרתפי החניה של המגרשים הפרטיים תהיה בתחום מגרש 21 המיועד לשב"צ, היסודות למבנה הציבור יבנו ע"י החברה, על חשבונה ובמימונה המלא וזאת עד עלויות הבניה שלא יפחתו מ-600,000 ₪ בתוספת מע"מ, ככל שיחול. היה ועלויות הבניה בגין היסודות תהיינה גבוהות יותר, העירייה מתחייבת לשאת ביתרת העלויות כאמור.
- ידוע לחברה, כי בכוונת העירייה לבקש פטור מהיטל השבחה. ככל שלא יינתן פטור, בקביעת ההשבחה בגין אישור התוכנית, יהיה באפשרות החברה לטעון לקיזוז הוצאות הקמת מבני הציבור, חניות מבני הציבור, החניות הציבוריות, בניית היסודות וכל מטלה בהתאם לכתב התחייבות זה ואשר נשאה בהם החברה בפועל.

[15] רשומה הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ.
[16] רשומה הערת אזהרה על כל הבעלים לטובת אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ.
[17] עיקרי הדברים.

- בהתאם להסכם הפיתוח שייחתם, מלוא שטח מבני הציבור, לרבות זכויות הבנייה, יירשמו על שם העירייה, בהתאם להוראות התוכנית, בלא תשלום כלשהו לחברה והחברה תפעל לרישומם על שם העירייה.

9.4. <u>הסכם לביצוע מטלות ציבוריות</u>:

בהתאם להסכם ביצוע שנערך ונחתם בחודש ספטמבר 2022, בין עיריית קרית אונו (להלן: "העירייה") למבקשת (להלן: "היזם"), נקבעו, בין היתר התנאים הבאים[18]:

- תנאים מתלים להסכם:

  קבלת אישור מועצת העיר להתקשרות העירייה בהסכם זה.

  קבלת אישור שר הפנים להתקשרות העירייה בהסכם זה.

- היזם מתחייב לבנות עבור העירייה מבני ציבור אשר ימוקמו בקומת הקרקע של בניין המגורים החדש המערבי, שייבנה ברמת מעטפת בלבד, בתא שטח 3, בשטח של 326 מ"ר (284 מ"ר עיקרי + 42 מ"ר שירות), להם תוצמדנה חצרות בשטח של 494 מ"ר, מתוכן 150 מ"ר חצר מקורה ו-8 מקומות חניה, אשר ימוקמו במרתף חניה מפלס 1-.
- בתא שטח 31, מתחייב היזם להקים על חשבונו הבלעדי, חניון ציבורי עילי זמני, שיכלול 24 מקומות חניה, וזאת עד לביצוע החניון התת קרקעי.
- בתת הקרקע של תא שטח 31, מתחת לכיכר העירונית, מתחייב היזם להקים על חשבונו הבלעדי, חניון ציבורי שיכלול 64 מקומות חניה בקומות 1- ו- 2-.
- בתאי השטח 41-45, מתחייב היזם לפתח על חשבונו שצ"פים, לפי תעריף של 650 ₪/מ"ר + מע"מ לפחות.
- היות שרמפת הירידה למרתפי החניה של המגרשים הפרטיים, הינה בתחום תא שטח 21 המיועד למבני ציבור, אזי יסודות קומת הקרקע של מבנה הציבור שיוקם, יבנו ע"י היזם, על חשבונו ובמימונו המלא, ללא קיזוז או תשלום כלשהו מצד העירייה ליזם בגין עלויות הבניה, כאשר עלויות הבניה של קומת הקרקע, לא תפחתנה מ-600,000 ₪ + מע"מ. היה והעלויות יעלו על הסך האמור, אלה יחולו על חשבונה של העירייה.
- היזם מתחייב כי בסמוך לסיום ביצוע העבודות ואכלוס הבניינים ידאג על חשבונו ואחריותו הבלעדית, לרישום מבני הציבור וכן החניות והחצרות הצמודות להם, על שם העירייה.

[18] עיקרי הדברים.

10. **<u>שומות הצדדים</u>:**

<u>ההשבחה</u> שנקבעה בשומות הצדדים בגין <u>מימוש חלקי</u> לתוכניות בניין עיר - בדרך של בקשה להיתר 20220188/1 ו-20220189/1, כמפורט להלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה בשומות המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
508-0377531	18/12/2020	20,776,800 ₪[19]	אין השבחה

10.1. **<u>תמצית עמדת שמאי המשיבה- הועדה המקומית</u>:**

בשומות שמאי הועדה המקומית, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- ההשבחה נבחנה בגין המימוש המבוקש, מימוש חלקי של זכויות הבניה למסחר, כפי שהוקנו לראשונה בתוכנית 508-0377531.
- ההשבחה נבחנה בהתאם לשטחי הבניה המבוקשים, המסתכמים ב-245.98 מ"ר עיקרי במגרש מס' 1 (בקשה מס' 20220188/1) וב-576.5 מ"ר עיקרי + 121.92 מ"ר שרות במגרש מס' 2 (בקשה מס' 20220189/1).
- בחינת ההשבחה בשומת המשיבה נערכה בהתבסס על הדעה המשפטית הרווחת בוועדה, בדבר אופן חישוב ההשבחה לפרויקט הכולל מגורים ומסחר, במקרה בו ניתן פטור מתשלום היטל השבחה לשטחי המגורים, בהתאם לסעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התו"ב ועל כן, למעשה רק שטחי המסחר חייבים בהיטל השבחה.
- בהתאם לדעה זו של הוועדה, משניתן פטור מהיטל השבחה לשטחי המגורים, וזכויות הבניה למסחר הינן זכויות חדשות שנולדו "יש מאין", אין מקום להפחית בתחשיב ההשבחה במצב קודם את שווי זכויות הבניה למגורים הפטורות מהיטל השבחה. במקרים כגון אלו ההשבחה נובעת מתוספת שטחי המסחר, ללא כל תרומה לשווי במצב הקודם.
- ההשבחה נבחנה לפי ערכי שווי, ללא מע"מ.

10.1.1. **ערכי שווי:**

שמאי המשיבה קבע שווי קרקע למ"ר מבונה מסחר למועד הקובע, בסך 22,000 ₪, על בסיס החלטות שמאים מכריעים ונתונים נוספים כדלקמן:

- עפ"י הערכת "השווי ההוגן" של זכויות אאורה במתחם פינוי בינוי בר יהודה (גו"ח 6496/95), שנערכה ע"י מר ירון ספקטור לצורך דיווח לבורסה, נקבע שווי של 27,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה עיקרי למסחר, נכון לתאריך 31/12/2019.
- בהחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן, למתחם בר יהודה, נקבע שווי של 15,000 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע 17/05/2016.
  לטענת שמאי המשיבה, באותו מתחם בר יהודה, מוצעות כיום להשכרה חנויות. דמי השכירות המבוקשים הינם 300 ₪ למ"ר בנוי.
- בהחלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג לנכס בשכונת אריאל שרון בקרית אונו (גו"ח 6178/172, נקבע שווי של 19,000 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע 22/06/2015.
- בשומה לפי תקן 21 שנערכה לפרויקט מתחם האורן, ע"י השמאית גלית אציל-לדור, נקבע שווי של 22,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר בנכס, נכון למועד עריכת השומה 20/02/2022.

[19] 5,411,560 ₪ במגרש 1 ו-15,365,240 ₪ במגרש 2.

- בהתאם למצגת למשקיע שנערכה ע"י חב' אאורה, היא מתעתדת להשכיר את שטחי המסחר בפרויקט מתחם האורן, תמורת 250 ₪ למ"ר בנוי. מחילוץ שווי הקרקע[20], מתקבל שווי של 26,000 ₪ מבונה.

10.1.2. **תחשיב ההשבחה - משיבה:**

מגרש 1 – בקשה מס' 20220188/1:

שטח למסחר במ"ר	245.98
שווי קרקע למ"ר מבונה	22,000 ₪
סה"כ השבחה	**5,411,560 ₪**

מגרש 2 – בקשה מס' 20220189/1:

שטח עיקרי למסחר במ"ר	576.5
שטח שירות למסחר במ"ר	121.92
סה"כ שטחי מסחר סחירים	698.42
שווי קרקע למ"ר מבונה	22,000 ₪
סה"כ השבחה	**15,365,240 ₪**

10.2. **<u>תמצית עמדת שמאי המבקשת</u>:**

בשומת שמאי המבקשת, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- בנספח לטבלת ההקצאות והאיזון של האיחוד וחלוקה לתוכנית 508-0377531, צוין כי בהתאם למסמך של האדריכל דרור רימוק מתאריך 26/01/2014, הבניינים הבנויים על החלקות הוקמו בתחילת שנות ה-70' וכי שטח כל יחידת דיור קיימת הינו 66 מ"ר.

  סה"כ דירות קיימות בחלקות 235 ו-238: 96 יח"ד

  שטח לדירה עפ"י אדריכל: <u>66 מ"ר בנוי לדירה</u>

  סה"כ שטח הדירות הקיימות בחלקות 235 ו-238: 6,336 מ"ר.

- לעניין דרך חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי, מפנה שמאי המבקשת לפס"ד ביהמ"ש המחוזי מתאריך 26/08/2021, בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתו"ב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח', שם קבע ביהמ"ש את דרך חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי.

"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי – בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תוכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש".

לטענת שמאי המבקשת, אופן חישוב ההשבחה תואם גם לפס"ד ביהמ"ש העליון ברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' סוניה אברמוביץ

"כשומת ההשבחה דורשת אם כן לשום את המקרקעין פעמיים: פעם אחת, לפי "המצב החדש", דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה; ופעם שנייה, לפי "המצב הקודם", דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה התכנונית האמורה. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה שחלה בעקבות הפעולה התכנונית".

[20] לפי 25% יזמות ועלות בניה – 6,000 ₪.

- לטענת שמאי המבקשת, תחשיב שמאי המשיבה נוגד את החלטות ביהמ"ש. חישוב זה גורם למצב בו למעשה אין שווי למצב הקודם (שווי אפס) וכתוצאה מכך, נגרם עיוות בתחשיב ע"י הגדלת ההשבחה באופן משמעותי. העובדה שהתקבל פטור מהיטל השבחה לשטחי המגורים, אינה צריכה לשנות את אופן חישוב היטל ההשבחה בהתאם לפסיקה.

לדעתו, בדרך זו קיימת סתירה מובהקת לפס"ד, שכן לא מופחתים מהמצב החדש ההוצאות שחלות על היזם כגון עלויות הריסה, עלות מטלות ציבוריות וכד' בעוד שאין ספק שמרכיב המסחר הינו חלק בלתי נפרד מהמצב החדש.

- שמאי המבקשת מפנה להחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן מיום 14/10/2021, במקרה זהה, פרויקט פינוי בינוי ברח' לוי אשכול בקרית אונו "מתחם בר יהודה" (גוש 6496 חלקות 95- 102), כאשר בדומה לשומת המשיבה בתיק שבנדון, שמאי המשיבה שם הפריד את שטחי המסחר מהמצב החדש וחייב על שטחי המסחר באופן מלא. השמאי המכריע לא קיבל את דרך תחשיב שמאי המשיבה וקבע בין היתר, כי שווי הנכס ייבחן בשני מצבי התכנון, על כלל מאפייניו ותוך גזירת ההשבחה היחסית למסחר מההשבחה הכוללת ובהתחשב בפטור למגורים.

- **מקדם דחיה ומושעא**

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם דחיה, סיכון ומושעא משוקלל בגובה 0.634, המשקף דחיה של 6 שנים בשיעור היוון 6% ומקדם מושעא 0.9.

כתימוכין, מפנה שמאי המבקשת להחלטות שמאים מכריעים, לעניין מקדמי דחיה בפרויקטים של פינוי בינוי:

תאריך	שמאי	גו"ח	כתובת	מקדם	הערות
14/10/2021	אלי כהן	6496/95-102	מתחם בר יהודה, קרית אונו	0.705[21]	מתחם פינוי בינוי הכולל 216 יח"ד
24/12/2019	אלי כהן	2190/12	הרב שאולי, אשדוד	0.7[22]	מתחם פינוי בינוי הכולל 152 יח"ד
21/01/2021	דוד דדון	6204/408-410	דרך אבא הלל, ר"ג	0.645[23]	מתחם פינוי בינוי הכולל 53 יח"ד קיימות ו-2 חנויות ב-3 בניינים
09/07/2020	יעל הרון	7145/149	ירושלים 3, בת-ים	0.7[24]	מתחם פינוי בינוי הכולל 100 יח"ד ב-4 בניינים
07/12/2020	בועז קוט	6163/73	גבעתיים	0.627[25]	מתחם פינוי בינוי הכולל 174 יח"ד
16/07/2019	אריה אריאל	6162/160	ההסתדרות, גבעתיים	0.665[26]	

לטענת שמאי המבקשת, הפרויקט שבנדון מהווה מתחם רחב היקף הכולל 96 יח"ד ובעלי זכויות שונים ב-3 בניינים שונים, ועוד 56 יח"ד בבניין שמיועדים לחיזוק ושיפוץ אשר מהווים חלק בלתי נפרד מהפרויקט, דהיינו, 152 יח"ד ותיקות ובעלי זכויות שונים, דבר אשר מגדיל לדעתו משמעותית את חילוקי הדעות ואת היכולת להגיע להסכמות בין כל כך הרבה בעלים

[21] דחיה ומושעא.
[22] דחיה ומושעא.
[23] דחיה 4.5 שנים 0.77 + מושע אי ודאות וסיכון 0.85.
[24] דחיה וסיכון.
[25] דחיה ומושעא.
[26] מקדם דחיה 7 שנים.

וכן את היכולת בסופו של דבר להבשיל ולהגיע לכדי היתר בניה. כל זאת, מעבר לתנאים להיתר בניה שנקבעו בתוכנית.

- **הפחתה לגודל**

לטענת שמאי המבקשת, הפרויקט שבנדון מהווה פרויקט עם שטחי בניה רחבי היקף הכולל 332 יח״ד, שטחי מסחר, שטחי ציבור וכו׳, על כן הובאה בחשבון בשומה, הפחתה לגודל בגובה 10% משווי המצב החדש.

- **עלויות הריסה**

שמאי המבקשת מציג עלות הריסה בהחלטות שמאים מכריעים:

תאריך	שמאי	גו״ח	כתובת	שטח להריסה במ״ר	עלות הריסה למ״ר ב-₪
14/10/2021	אלי כהן	6496/95-102	קרית אונו	15,771	250
15/10/2020	עומר סרחאן	7052/56	תל אביב	5,100	300
27/08/2020	נורית ג׳רבי	6110/224	תל אביב	11,550	300
07/04/2020	אורית גלן	6110/221	תל אביב	11,550	300
18/07/2019	שושי שרביט שפירא	6110/226	תל אביב	5,775	300
24/04/2018	מוטי דיאמנט	6110/221	תל אביב	11,500	300

בהחלטת השמאי המכריע אלי כהן בקרית אונו, התקבלה הטענה כי ״ככל שהיקף ההריסה גדול יותר, כך עלות ההריסה למ״ר פוחתת״.

בפרויקט שבנדון קיים שטח בהיקף של 6,336 מ״ר להריסה, לפיכך הובאה בחשבון בשומת המבקשת עלות הריסה למ״ר בסך של 300 ₪/מ״ר ובסה״כ 1,900,000 ₪.

- **זיכוי בגין אגרות והיטלים (בגין הבניינים הקיימים)**

שמאי המבקשת מפנה לטבלת תעריפי הוועדה המקומית לתו״ב, על פיה, נכון למועד כתיבת חוות הדעת, התעריף הינו כ-350 ₪/מ״ר.

בהתאמה למועד הקובע (18/12/2020) לפי מדד תשומות הבניה, מתקבלת עלות של 310 ₪/מ״ר בנוי.

בהתחשב בשטח הבנוי של הבניינים הקיימים להריסה, כ-6,336 מ״ר, הובא בחשבון בשומת המבקשת זיכוי בגין אגרות והיטלים בסך של 1,960,000 ₪.

- **הפחתה בגין מטלות ציבוריות:**

שמאי המבקשת טוענים, כי יש להפחית משווי המצב החדש, עלות הקמת מטלות ציבוריות, בגובה של 38,850,000 ₪ + מע״מ, בפירוט שלהלן:

<u>חיזוק והרחבת המבנים בחלקות 236 ו-237</u>

במסגרת התוכנית, אושרו לבניינים הקיים בחלקות 236-237, תוספת שטח דירתי (ממ״ד) + שטחי מרפסות + שטחי שרות (לובי, מעליות וכו׳).

שטחים אלה יבנו ע״י היזם, אשר קיבל זכויות במגרש 1 בתמורה לביצוע העבודות.

שמאי המבקשת מפנים לנספח לטבלת ההקצאה ואיזון שנערך למתחם שבנדון, ע״י השמאי אודי קושל ביום 14/06/2020, שם הובא בחשבון כי עלות המטלה בהתבסס על תחשיב מהנדס היזם, מיום 25/06/2018, הינה כ-22,400,000 ₪.

בהתאמה למועד הקובע לפי מדד תשומות הבניה, סך עלות המטלה שיש להפחית משווי המצב החדש, הינו 22,820,000 ₪ + מע״מ.

<u>בניית שטחים ציבוריים במגרש מס׳ 3</u>

בתוכנית אושרו במגרש 3, שטחי ציבור בהיקף של 555 מ״ר ברוטו, אשר על היזם לבנות במסגרת הפרויקט. עפ״י נספח התנועה, שטחים אלה זכאים ל-8 מקומות חניה.

שמאי המבקשת מציגים חישוב עלות בניית השטחים הציבוריים:

555 מ״ר (שטח בנוי) x 6,500 ₪/מ״ר[27] = 3,610,000 ₪

8 חניות x 45 מ״ר (שטח ממוצע) x 3,650 ₪/מ״ר[28]= 1,310,000 ₪

סה״כ עלות בניית השטחים הציבוריים 4,920,000 ₪ + מע״מ

<u>בניית 64 מקומות חניה תת קרקעיים בתא שטח 31</u>

במסגרת הפרויקט, יוקמו ע״י היזם 64 מקומות חניה תת קרקעיים ציבוריים בתא שטח 31.

64 חניות x 45 מ״ר (שטח ממוצע) x 3,650 ₪/מ״ר[29]= 10,510,000 ₪ + מע״מ

<u>בניית יסודות למבנה הציבור</u>

במסגרת הפרויקט, היזם יידרש לבנות את היסודות למבנה הציבור במגרש 3 על חשבונו, בעלות שלא תקטן מ-600,000 ₪ + מע״מ.

- עוד טוענים שמאי המבקשת, כי כאשר עלות הקמת שטחי הציבור חלה על היזם, הוא אינו זכאי להתקזז במע״מ ולפיכך, יש לטענתם להביא בחשבון את עלות הבניה כולל רכיב המע״מ. שמאי המבקשת מפנים להחלטת בית המשפט העליון בע״א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע״מ נ׳ מנהל מס ערך מוסף חיפה, שם נקבע בין היתר כדלקמן: ״...מבחינת מהות העסקה לצורך תשלום מס ערך מוסף אין כל נפקא מינה לכך שהקבלן המעניק לעירייה שירות בדמות ביצוע עבודות הפיתוח, הוא גם בעל זכויות המקרקעין או יזם הפרויקט הנבנה עליהם. ״איחוד כובעים״ זה אין משמעו כי אין מדובר עוד בשירות הניתן לעירייה, שהוא ״עסקה״ החייבת במס ערך מוסף...התמורה נעשית בדרך של חליפין ומתבטאת בוויתור של העירייה על תשלומי החובה בגין אותן עבודות פיתוח״.

מכאן ובהתאם לפס״ד, טוענים שמאי המבקשת, כי חישוב העלויות צריך להיות כדלקמן:

<u>מטלות שהיזם יכול להתקזז במע״מ עבורן (מבוצעות עבור הדיירים בחלקות 236 ו-237)</u>:

מטלה	עלות המטלה	מבוצעת עבור
חיזוק ותוספת בניה לבניינים בחלקות 236 ו-237	22,820,000 ₪ + מע״מ	דיירים קיימים

מטלות שהיזם <u>לא יכול להתקזז במע״מ</u> עבורן (מבוצעות עבור העירייה):

מטלה	עלות המטלה	מבוצעת עבור
בניית שטחים ציבוריים במגרש 3	4,920,000 ₪ + מע״מ	העירייה
בניית 64 מקומות חניה ת״ק בתא שטח 31	10,510,000 ₪ + מע״מ	העירייה
בניית יסודות למבנה ציבור	600,000 ₪ + מע״מ	העירייה
סה״כ	**16,030,000 ₪ +מע״מ**	**העירייה**
סה״כ מטלות ציבוריות עבור העירייה כולל מע״מ 18,755,000 ₪		

[27] עלות בניה כולל עקיפות.

[28] עלות בניה כולל עקיפות.

[29] עלות בניה כולל עקיפות.

סיכום מטלות ציבוריות שמושתות על היזם בהתאם להוראות התב"ע:

מטלות ציבוריות עבור דיירים קיימים	:	22,820,000 ₪ + מע"מ
מטלות ציבוריות עבור העירייה	:	18,755,000 ₪ כולל מע"מ
סה"כ עלות המטלות הציבוריות ליזם	**:**	**41,575,000 ₪**

- **לעניין מאפייני שטחי המסחר במגרש 2 – שטח שירות לא אפקטיבי:**

בבקשה להיתר במגרש, התבקשו 576.5 מ"ר עיקרי + 121.92 מ"ר שטח שירות, עבור מסחר. שמאי המבקשת מפנים לחלק רלוונטי מתוכנית ההגשה להיתר, ממנו עולה, כי בחלק העורפי של שטחי המסחר במגרש מס' 2, קיים "חדר אשפה" גדול ופרוזדור שמוביל אליו. לטענת שמאי המבקשת, מטרת הפרוזדור הינה פינוי אשפה מהיחידות המסחריות ועל כן, לדעתם, לא ניתן "לבלוע" את שטח "חדר האשפה" והפרוזדור לסך השטח הסחיר "האפקטיבי", שכן הוא משמש את היחידות לפינוי אשפה בלבד. קונה מרצון בשוק החופשי, לא יביא בחשבון תוספת שווי (ולא גם קטנה ביותר), לאור קיומו של הפרוזדור לפינוי אשפה לשטחי המסחר. עוד מציינים שמאי המבקשת, כי נתוני ההשוואה של שמאי המשיבה, הינם לשווי מ"ר עיקרי ולא לשווי מ"ר ברוטו, דהיינו השווי למ"ר עיקרי מגלם את שטחי השירות הצמודים. לאור האמור לעיל, אין לדעתם להביא בחשבון בתחשיב תוספת שווי בגין שטח הפרוזדור.

- **שיעור המימוש של שטחי המסחר בהיתרים נשוא השומה:**

מגרש	שטח עיקרי בתב"ע	שטח עיקרי מבקש בהיתרי הבניה (במ"ר)	שיעור מימוש
1	300	245.98	81.99%
2	700	576.50	82.36%
סיכום	**1,000**	**822.48**	**82.25%**

- **משבר הקורונה בעולם ובישראל – המועד הקובע דצמבר 2020**

לטענת שמאי המבקשת, בתחילת משבר הקורונה בישראל – החל מחודש מרץ 2020, המשק בישראל חווה תקופה של סגרים, תקופה של אי ודאות, פיטורי עובדים, אשר באו לידי ביטוי, בין השאר בהאטה של עסקאות ושל ירידת מחירים, הן בשוק המשרדים והן בשוק המסחרי. המועד הקובע לחוות הדעת שבנדון הינו דצמבר 2020, בו שוק הנדל"ן עדיין שיקף את משבר הקורונה, שטרם הסתיים באותה עת בישראל.

כתימוכין, שמאי המבקשת מציגים כתבות שפורסמו בסמוך למועד הקובע (ינואר 2021), אשר משקפות את מצב השוק, נכון למועד הקובע.

כמו כן, מפנים שמאי המבקשת להחלטת ועדת ערר (מרכז) בערר 8011-04-12, חב' שלומי טהורי השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות, בה נקבע, כי תוכניות שאושרו בתקופת הקורונה, יישאו בהיטל השבחה לפי שווי העסקאות הנמוך שהושפע באותה התקופה מחששות השלכות הקורונה. במקרה שם, טענה בוועדה המקומית, כי השווי הנמוך שיקף פחד בתקופת משבר הקורונה ולכן יש להתעלם מעסקאות אלו ולמסות את בעל המקרקעין בשווי שוק ריאלי יותר, שהוא שווי השוק שאינו מושפע בתמחור עסקאות בתקופת משבר הקורונה.

לאור האמור, יש לדעת שמאי המבקשת, לבחון את שווי הנכס למועד הקובע, שהינו בשיאה של מגיפת הקורונה, אשר לאור הסגרים במשק, שוק התעסוקה (משרדים ומסחר) חווה ירידות משמעותיות בשווי.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- **ערכי שווי:**

מצב קודם

שמאי המבקשת קובעים שווי מ״ר בנוי לדירות הקיימות, לפי 22,500 ₪/מ״ר, בהתבסס על ניתוח דירות מגורים וותיקות והחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן במתחם ״בר יהודה״, בה נקבע שווי מ״ר בנוי לדירות הוותיקות של 22,500 ₪.

ניתוח עסקאות מכר לדירות וותיקות מאתר רשות המיסים:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שנת בניה	שטח במ״ר	חדרים	שווי למ״ר בנוי
6497/237/93	29/06/2020	1,900,000	1970	86	3	22,093
6495/500/04	07/07/2020	1,700,000	1970	68	3	25,000
6497/237/87	06/07/2020	1,940,000	1960	86	3	22,558
6494/374/08	16/07/2020	1,300,000	1960	50	2	26,000
6497/269/19	16/07/2020	1,740,000	1980	74	3	23,514
6497/237/21	10/08/2020	1,870,000	1980	74	3	25,270
6497/444/34	14/09/2020	1,850,000	1970	85	3	21,765
6492/238/40	16/09/2020	1,720,000	1970	66	3	26,061
6492/236/15	20/10/2020	1,810,000	1970	81	3	22,346
6496/76/99	03/11/2020	1,650,000	1960	65	3	25,385
6494/414/25	24/09/2020	1,720,000	1960	68	3	25,294
6493/322/25	10/11/2020	1,730,000	1970	75	4	23,067
6490/250/39	08/07/2020	2,000,000	1960	77	4	25,974
6492/238/58	05/08/2020	1,640,000	1960	66	3	24,848
6490/193/25	17/11/2020	1,780,000	1960	76	4	23,421
6490/252/14	27/12/2020	1,740,000	1960	65	3	26,769
6491/113/06	03/02/2021	2,250,000	1970	82	4	27,439
6496/76/30	06/01/2021	1,400,000	1960	51	2	27,451
6490/232/16	21/01/2021	1,600,000	1960	77	3	20,779
6497/288/31	05/02/2021	1,700,000	1970	70	5	24,286
6491/116/02	09/02/2021	1,650,000	1960	96	5	17,188
6497/293/03	25/02/2021	1,650,000	1970	70	3	23,571
6490/193/27	09/03/2021	1,790,000	1970	97	4	18,454
6497/293/32	12/02/2021	1,810,000	1970	84	4	21,548
6490/260/22	18/02/2021	1,760,000	1960	77	4	22,857
6490/201/38	24/03/2021	2,330,000	1960	87	4	26,782
6495/500/19	06/04/2021	1,860,000	1960	70	3	26,571
6490/193/65	16/04/2021	1,790,000	1980	80	4	22,375
6492/238/10	18/03/2021	1,820,000	1960	66	3	27,576
6490/202/07	02/05/2021	1,735,000	1960	77	3	22,532
6490/236/40	12/04/2021	1,670,000	1960	77	3	21,688
6490/251/30	06/05/2021	2,100,000	1960	77	3	27,273
6497/444/23	18/05/2021	1,980,000	1960	89	3	22,247
6490/250/21	26/04/2021	1,550,000	1970	75	4	20,667
6493/322/16	12/05/2021	1,850,000	1970	75	3	24,667
6497/269/31	13/06/2021	1,850,000	1970	80	3	23,125
6490/193/35	14/05/2021	1,790,000	1960	97	4	18,454
6495/658/22	25/05/2021	2,170,000	1980	77	3	28,182
6497/262/15	30/05/2021	2,050,000	1970	90	4	22,778

6494/413/36	10/05/2021	1,760,000	1960	67	3	26,269
6494/413/03	11/05/2021	1,700,000	1970	67	2	25,373
שווי מ״ר בנוי ממוצע לדירות וותיקות						**23,890**

מצב חדש

שמאי המבקשת קבעו שווי מ״ר בנוי למגורים בבניה חדשה של 24,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה של 8,500 ₪, על בסיס ניתוח עסקאות מכר לדירות חדשות בסביבה:

ניתוח עסקאות מכר לדירות חדשות בפרויקט פינוי בינוי ״אונו ואלי״ של חב׳ אאורה[30], במתחם ״בר יהודה״. הפרויקט בשלבי בניה סופיים, טרם נמסרו הדירות. (מקור: מידע שוק)

מועד מכירה	בניין	דירה	מס׳ חדרים	קומה	כיווני אוויר	שטח דירה במ״ר	שטח מרפסת במ״ר	מחיר מכירה בש״ח כולל מע״מ	מחיר מכירה למ״ר נטו כולל מע״מ	מחיר מכירה למ״ר אקוו׳ כולל מע״מ
22/07/2020	1005	34	4	6	מערב	109	12	2,423,000	22,229	21,070
30/04/2021	1005	40	4	7	מערב	109	12	2,685,000	24,633	23,348
09/12/2020	1003	45	4	8	מערב	109	12	2,510,000	23,028	21,826
25/06/2020	1004	46	4	8	מערב	109	12	2,434,000	22,330	21,165
17/11/2020	1003	51	4	9	מערב	109	12	2,510,000	23,028	21,826
30/09/2021	1005	52	4	9	מזרח	109	12	2,918,000	26,771	25,374
29/07/2021	1003	57	4	10	מערב	109	12	2,829,000	25,954	24,600
23/06/2020	1003	60	4	10	מזרח	109	12	2,440,000	22,385	21,217
30/06/2020	1004	58	4	10	מערב	109	12	2,490,000	22,844	21,652
25/11/2020	1001	63	4	11	צפון מערב	109	12	2,450,000	22,477	21,304
25/11/2020	1003	63	4	11	צפון מערב	109	12	2,850,000	26,147	24,783
17/08/2021	1003	66	4	11	מזרח	109	12	2,540,000	23,303	22,087
29/03/2021	1004	64	4	11	מערב	109	12	2,714,000	24,899	23,600
31/08/2020	1004	67	4	11	מזרח	109	12	2,514,000	23,064	21,861
22/07/2020	1005	67	4	11	מזרח	109	12	2,500,000	22,936	21,739
26/01/2021	1001	69	4	12	צפון מערב	109	12	2,540,000	23,303	22,087
28/07/2021	1003	69	4	12	צפון מערב	109	12	2,885,000	26,468	25,087
31/12/2020	1003	72	4	12	מזרח	109	12	2,685,000	24,633	23,348
30/10/2020	1004	73	4	12	מזרח	109	12	2,532,000	23,229	22,017
30/03/2021	1005	73	4	12	מזרח	109	12	2,725,104	25,001	23,697
16/08/2021	1004	70	4	12	מערב	109	12	2,870,000	26,330	24,957
22/08/2021	1000	81	4	13	מזרח	109	12	2,890,000	26,514	25,130
25/03/2021	1003	75	4	13	מערב	109	12	2,707,500	24,839	23,543
18/02/2021	1003	78	4	13	מזרח	109	12	2,824,000	25,908	24,557
27/08/2020	1003	79	4	13	דרום מזרח	109	20	2,750,000	25,229	23,109
22/08/2021	1004	76	4	13	מערב	109	12	2,890,000	26,514	25,130
29/11/2020	1004	79	4	13	מזרח	109	12	2,574,000	23,615	22,383
22/08/2021	1000	87	4	14	מזרח	109	12	2,910,000	26,697	25,304
30/06/2020	1000	90	4	14	מערב	109	12	2,577,000	23,642	22,409
12/07/2021	1003	81	4	14	מערב	109	12	2,865,000	26,284	24,913
27/06/2021	1003	84	4	14	מזרח	109	12	2,861,000	26,248	24,878
30/10/2020	1003	85	4	14	דרום מזרח	109	20	2,770,000	25,413	23,277

[30] להקמת 8 בניינים חדשים בני 12-15 קומות, הכוללים בסה״כ 672 יח״ד.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

22,032	23,153	2,732,000	12	118	דרום מערב	8	5	44	1003	29/11/2020
21,774	22,881	2,700,000	12	118	דרום מערב	8	5	45	1004	31/10/2020
21,935	23,051	2,720,000	12	118	צפון מערב	9	5	54	1002	22/12/2020
21,508	22,602	2,667,000	12	118	צפון מערב	9	5	53	1004	27/07/2020
21,605	22,703	2,679,000	12	118	צפון מערב	9	5	53	1005	16/08/2020
20,946	22,011	2,597,246	12	118	צפון מערב	9	5	56	1006	22/03/2021
21,871	22,983	2,712,000	12	118	צפון מערב	10	5	58	1003	23/08/2020
22,234	23,364	2,757,000	12	118	דרום מערב	10	5	57	1004	30/11/2020
21,855	22,966	2,710,000	12	118	צפון מערב	10	5	59	1004	30/09/2020
24,976	26,246	3,097,000	12	118	צפון מערב	11	5	70	1000	17/08/2021
23,282	24,466	2,887,000	12	118	צפון מערב	11	5	66	1001	14/04/2021
21,532	22,627	2,670,000	12	118	צפון מזרח	11	5	65	1002	29/11/2020
21,331	22,415	2,645,000	12	118	צפון מערב	11	5	66	1002	21/12/2020
24,516	25,763	3,040,000	12	118	צפון מערב	11	5	64	1003	30/06/2021
21,855	22,966	2,710,000	12	118	צפון מערב	11	5	65	1004	30/09/2020
22,586	24,500	2,891,000	20	118	דרום מערב	11	5	63	1005	28/06/2020
25,500	27,661	3,264,000	20	118	צפון מערב	11	5	65	1005	13/05/2021
25,185	26,466	3,123,000	12	118	צפון מערב	12	5	76	1000	28/07/2021
22,621	23,771	2,805,000	12	118	צפון מערב	12	5	67	1001	01/01/2020
20,339	21,373	2,522,000	12	118	צפון מערב	12	5	72	1001	29/12/2020
22,113	23,237	2,742,000	12	118	צפון מערב	12	5	70	1003	30/06/2021
23,203	25,169	2,970,000	20	118	דרום מערב	12	5	69	1005	30/10/2020
23,359	25,339	2,990,000	20	118	דרום מערב	13	5	74	1003	21/12/2020
23,023	24,975	2,947,000	20	118	דרום מערב	13	5	75	1004	30/06/2020
23,438	25,424	3,000,000	20	118	צפון מערב	13	5	81	1007	31/12/2020
23,438	25,424	3,000,000	20	118	צפון מערב	14	5	84	1002	21/01/2021

חילוץ שווי מרכיב הקרקע:

שווי מ״ר בנוי ממוצע	24,500
בניכוי מע״מ (17%)	20,940
בניכוי רווח יזמי (120%)	17,450
בניכוי עלויות בניה (כולל עקיפות)	9,000
שווי מ״ר מבונה בבניה חדשה	**8,450** ₪

הרווח היזמי בניתוח שמאי המבקשת, נקבע על בסיס החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

מיקום	תיאור	רווח יזמי	שמאי מכריע	מועד קובע
ירושלים 3 וסוקולוב 14-12, בת-ים	פינוי 50 יח״ד והקמת 220 יח״ד ב-2 מגדלי מגורים בני 30 קומות כ״א, בשילוב שטחי מסחר ושטחי ציבור	22.50%	יעל הרון	09/07/2020
מגרש 116 לפי תמל/1001, שכ׳ בית בפארק, אור יהודה	במגרש מבוקשת הקמת מתחם מגורים בן 2 כניסות, הכולל 74 יח״ד, 11 קומות ומבנה מגורים בן 5 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף דו קומתי	20%	רמה מאור	22/06/2021

שח״ל 18, רמת השרון	דירת מגורים בקומה א׳ של בנין מגורים ותיק המהווה חלק ממתחם פינוי בינוי לפינוי 108 יח״ד והקמת 7 בניינים הכוללים 435 יח״ד. קיימת שלביות בתוכנית.	20%	אוולין דודזון	16/04/2019
הראובני 7, רמת גן	הריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 6 יח״ד והקמת בניין בן 8 קומות מעל קומת קרקע הכולל 17 יח״ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ״א 38 - הריסה ובניה.	20%	אוולין דודזון	11/02/2020
ש״י עגנון 29-27, קרית נורדאו, נתניה	חלקה עליה בנין מגורים מבניה ותיקה המיועד לפינוי בינוי של 208 יח״ד קיימות בבניה שיכונית ותיקה לטובת בניית 872 יח״ד.	20%	אלי כהן	26/01/2019
הרצוג 10, הרצליה	פרויקט הריסה ובניה מכח תמ״א 38 והר/2213, להקמת בניין בן 14 יח״ד ב-6.5 קומות מעל קומת קרקע	20%	אלי כהן	13/02/2020

עלויות הבניה בניתוח שמאי המבקשת, נקבעו על בסיס החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

מיקום	תיאור	עלות בניה	שמאי מכריע	מועד קובע
החרמון 18, בית בפארק, אור יהודה, גו״ח 6231/209	מגרש 104 עפ״י תוכנית תמ״ל/1005 המיועד להקמת מבנה מגורים בן 12 קומות מעל קומת מסחר ו-3 מרתפי חניה	9,000 ₪[31]	אלי כהן	11/04/2021
	בהחלטה צוטט הסכם קומבינציה מחודש יוני 2021, במתחם מגורים חדש ברעננה, בו נקבעו עלויות בניה המגלמות חניה ומחסן תת קרקעיים של כ-11,160 ₪/מ״ר לדירת 75 מ״ר, כ-10,390 ₪/מ״ר לדירת 100 מ״ר וכ-9,968 ₪/מ״ר לדירת 125 מ״ר.			
צומת סביון, קריית אונו	מגרש 28 (עפ״י תוכנית 508-0255349), המיועד להקמת 2 בנייני מגורים בני 13 קומות מעל קומת קרקע, בחלוקה ל-125 יח״ד.	9,000 ₪	רינת וויס רביב	13/05/2021
מגרש 116 לפי תמל/1001, שכ׳ בית בפארק, אור יהודה	מגרש 116 לפי תמל/1001 לבניה רוויה למגורים, עם חזית מסחרית במסגרת פרויקט מחיר למשתכן	9,110 ₪[32]	רמה מאור	22/06/2021

[31] למ״ר ״פלדלת״.

[32] למ״ר ״פלדלת״

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

נתוני השוואה למסחר:

שמאי המבקשת קבעו שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר של 11,000 ₪, על בסיס החלטות שמאים מכריעים והחלטות בהשגה ראשונה בקרית אונו, ניתוח נתוני השוואה לדמי שכירות בנכסים בנויים וכן על בסיס טבלת האיזון והקצאה למתחם שבנדון, אשר נערכה נכון למועד התב״ע ונקבע בה שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר לפי 8,500 ₪.

החלטות שמאים מכריעים והחלטה בהשגה ראשונה בקרית אונו:

תאריך	שמאי	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה מסחר	מועד קובע
31/10/2021	אלי כהן	6497/203	לוי אשכול 139[33]	15,000 ₪	20/09/2018
10/12/2020	יגאל יוסף	7348/21	מתחם חדש בצומת סביון	3,810 ₪	07/12/2019
24/11/2020	דוד דדון	6370/32	הדובדבן	10,000 ₪	12/05/2017
14/10/2021	אלי כהן	6496/95-102	מתחם בר יהודה[34]	15,000 ₪	17/05/2016
תאריך	**שמאי**	**גו״ח**	**כתובת**	**שווי מ״ר מבונה מסחר**	**מועד קובע**
29/10/2020	לני וויל[35]	6178/257	שכ׳ אריאל שרון	5,367 ₪	30/05/2018

נתוני השוואה לדמי שכירות בנכסים בנויים (באזורים שאינם סמוכים לקניון)[36]:

כתובת	תיאור	דמי שכירות למ״ר לא כולל מע״מ
פרויקט אונו סנטר של חברת גשם למשתכן פרויקט המשלב מסחר, משרדים ו-192 יח״ד. שכונה חדשה בצומת סביון	שטחי מסחר בקומת קרקע הושכרו לפי דמ״ש ממוצעים בסך 120 ₪/מ״ר	
פרויקט אקרו, ביזנס קמפוס. שכונה חדשה בצומת סביון	שטחי מסחר לשוכרי עוגן לפי כ-90 ₪/מ״ר, לא כולל פדיון. שטחי מסחר לשוכרים קטנים (100-200 מ״ר), הושכרו לפי 130-150 ₪/מ״ר לא כולל פדיון	
פרויקט ONYX של חברת סופרין. קרית אונו. שכונה חדשה בצומת סביון	שטחי מסחר משווקים לפי 20,000 ₪/מ״ר בק״ק ולפי כ-130 ₪/מ״ר בממוצע בק״ק	
מרכז מסחרי ברח׳ הסיבים, הרב גורן ופינת הערבה, גבעת שמואל	חנות פיצוחים בשטח 278 מ״ר ברוטו, מושכר בפועל תמורת 41,616 ₪ לחודש	149₪/מ״ר
	חנות משקאות בשטח 265.5 מ״ר ברוטו, מושכרת בפועל תמורת 42,480 ₪ לחודש	160₪/מ״ר
	חנות לחפצי נוי בשטח 247 מ״ר ברוטו, מושכרת בפועל תמורת 39,396 ₪ לחודש	160₪/מ״ר

בהתאם לנתוני ההשוואה, התאמה למיקום הנכס (שאינו בסמוך לקניון) ולמועד הקובע בשיא תקופת הקורונה, מביא את שמאי המבקשת למסקנה, כי סביר לאמוד שווי מ״ר בנוי בממוצע למסחר סביב 22,300 ₪ (המחיר מושתת על דמי שכירות בסך של 130 ₪/מ״ר לחודש, בשיעור היוון של 7%), בניכוי רווח יזמי 20% ובניכוי עלויות בנייה של 7,500 ₪ למ״ר (ישירה + כלליות).

[33] מיקום עדיף, כ-300 מ׳ מהקניון.
[34] מיקום עדיף ליד הקניון.
[35] החלטה בהשגה ראשונה.
[36] מקור, מידע שוק בשנים הרלוונטיות.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- התייחסות לנתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

לטענת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה התבסס על נתוני השוואה ממתחם "בר יהודה" בקריית אונו, אשר נמצא בלב המע"ר של קריית אונו, בסמוך לקניון של קריית אונו וכולל שטחים בהיקף נרחב (כ-45,000 מ"ר, מתוכם 23,000 מ"ר למסחר וכ-22,000 מ"ר למשרדים), דבר אשר גורם לכך שמיקום זה הומה אדם עם תנועה רבה של עוברים ושבים, לבאי שטח המסחר והמשרדים בקניון, לתיכון בן צבי ולשכונות המגורים הסמוכות. מכל היקפו של הקניון קיימים שטחי מסחר רבים אשר להם ביקוש רב לאור המיקום המרכזי. שמאי המבקשת מציגים תצ"א של הקניון ומיקום נתוני ההשוואה בסמיכות מיידית לו.

שמאי המבקשת מציגים את מפת הסביבה עם סימוני "חום", כאשר מתחם "בר יהודה" ממוקם בלב המע"ר, בטבעת המרכזית, בדרגת "חום" הגבוהה ביותר, המאופיינת כאזור הכולל תנועה רבה של הולכים ושבים וכן של הולכי רגל, לעומת "מתחם האורן", מושא ההחלטה, המרוחק כ-500 מ' ממתחם הקניון, בטבעת השלישית, הנמוכה, המאופיינת כאזור בו כמעט ואין הולכי רגל, אין מוקדמי משיכה. המסחר ישרת את בנייני המגורים הסמוכים בלבד (מסחר שכונתי מוגבל).

התייחסות פרטנית לנתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

מקור	שווי	התייחסות
שומת IFRS שנערכה ע"י ירון ספקטור למתחם "בר יהודה", למועד קובע 31/12/2019	27,500 ₪	מיקום עדיף באופן משמעותי בלב המע"ר של קריית אונו, בסמוך לקניון, הכולל תנועת הולכי רגל בהיקף נרחב. אינו בר השוואה לנכס הנדון.
החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן במתחם "בר יהודה" למועד קובע 17/05/2016	15,000 ₪	מיקום עדיף באופן משמעותי - אינו בר השוואה לנכס שבנדון
נתוני היצע מהיום במתחם "בר יהודה" בסך של 300 ₪/מ"ר		אינו בר השוואה לנכס הנדון. כמו כן, מחירי השכירות כיום אינם רלוונטיים למועד הקובע, לפני כשנתיים וחצי ובלב משבר הקורונה. השטח המסחרי במתחם נפתח בחודש ינואר 2022 ונכון להיום (מאי 2023), כשנה וחצי לאחר פתיחת המתחם, עדיין קיימים שטחים מסחריים שטרם הושכרו.
החלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג בשכ' אריאל שרון	19,000 ₪	מדובר בשכונה חדשה בהקמה שמיקומה במיקום עדיף משמעותית מנשוא השומה, הכולל נגישות גבוהה (בסמוך לכביש 4 מחלף בר אילן, כביש 471 ואלוף שדה). סה"כ שטח עיקרי במתחם למסחר כ-4.5% בלבד ולפיכך קיים ביקוש גבוה לשטחי המסחר, בשונה מהנכס שבנדון, אשר מהווה אזור רווי בשטחי מסחר.
שומה לפי תקן 21 למתחם שבנדון		לא הוצג. כמו כן, מדובר בשווי שנקבע כשנה ו-3 חודשים לאחר המועד הקובע, שהינו בלב משבר הקורונה ולכן יש להביא בחשבון מקדם התאמה משמעותי לזמן.
מצגת אאורה	250₪/מ"ר	מצגת שנערכת ע"י החברה אינה אובייקטיבית. 250 ₪/מ"ר לחודש הינם גבוהים מאד ביחס למיקום המתחם, מאפייני השטח וכן ביחס למועד הקובע.

10.2.1. תחשיב ההשבחה - מבקשת:

מצב קודם			
תיאור	**שטח דירתי**	**שווי למ"ר בנוי**	**סה"כ שווי**
מגורים	6,336	₪ 22,500	₪ 142,560,000
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 142,560,000**

מצב חדש			
תיאור	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מגורים	26,620	₪ 8,500	₪ 226,270,000
מסחר שטח עילי	300	₪ 11,000	₪ 3,300,000
מסחר - שטח תת קרקעי	700	₪ 11,000	₪ 7,700,000
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 237,270,000
הפחתה לגודל (10%)			- ₪ 23730000
תוספת זיכוי אגרות בגין שטחים בנויים			₪ 1,960,000
הוצאות הריסה ופינוי			- ₪ 1,900,000
מטלות ציבוריות			- ₪ 41,575,000
סיכום ביניים			₪ 172,025,000
מקדם דחיה ומושעא			0.634
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 109,140,000**

חישוב החלק היחסי בהשבחה, המיוחס לשטחי המסחר:

השבחה מתוכנית 508-0377531 בשלמות	**-33,420,000**
חלק יחסי של כל שטחי המסחר בתב"ע	4.64%
השבחה הנובעת מכל שטחי המסחר בתב"ע	-1,549,374
שיעור מימוש	82.25%
השבחה הנובעת מהמימושים נשוא השומה	**-1,274,329**

10.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה מיום 25/06/2023 ומיום 27/07/2023[37] לטענות שמאי המבקשת:</u>**

- **לעניין אופן בחינת ההשבחה:**

לטענת שמאי המשיבה, מדובר בטיעון משפטי, הנמצא כיום בבירור בהליכים משפטיים בערר שהגישה המשיבה על החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 6496/95-102, מתחם "בר יהודה" וככזה, על המבקשת היה לטעון זאת במסגרת פניה לוועדת הערר ולא בהליך של שמאות מכרעת. שמאי המשיבה מציין, כי למיטב הבנתו, אין לח"מ סמכות לדון ולקבל החלטה בסוגייה משפטית זו, ובמיוחד כל עוד ההליך המשפטי, העוסק בסוגייה דומה, טרם נסתיים.

סוגייה משפטית נוספת לדעת שמאי המשיבה, הינה אופן בחינת ההשבחה ע"י המבקשת, למתחם בשלמות, ולא לכל מגרש בנפרד.

לטענת שמאי המשיבה, בהתאם להוראות החוק והפסיקה, יש לבחון את ההשבחה בנפרד לכל יחידת תכנון, שהינה מגרש, ולא לכל המתחם בשלמות, שכן באופן זה מערבים מין שאינו במינו ובעצם מעוותים את ההשבחה, כך שקופת הציבור יוצאת נפסדת.

[37] באישור הח"מ ולאור הפסיקה בעניין דרך חישוב ההשבחה.

- **לעניין פס"ד אשדר:**

לטענת שמאי המשיבה, פסק דין זה אינו רלוונטי לענייננו. בעניין אשדר ביטל ביהמ"ש את החלטת ועדת הערר בה הוחלט שיש לחשב רק את ההשבחה שנוצרה בדירות הדיירים, ללא התחשבות בזכויות הבניה שמקבל היזם. בית המשפט לא דן באופן חישוב ההשבחה בפרויקט, בו כלל שטחי המגורים פטורים מתשלום היטל השבחה וכי במצב חדש, נוספו זכויות בניה למסחר אשר לא היו קיימות כלל וכלל במצב קודם.

- **דחייה ומושעא:**

לטענת שמאי המשיבה, מדובר בפרויקט מנוהל שהמבקשת מובילה ויזמה. כבר בעת הפקדת התוכנית, ולטענתו אף לבטח ערב תחילתה, קיימת הסכמה של מרבית הדיירים בפרויקט (לפחות 75% מהדיירים). כ"כ, מדובר לדעתו בפרויקט בו לדיירים יש עניין אישי לקדם אותו שכן הדבר יביא להשבחת נכסיהם ו/או שיפור תנאי הדיור שלהם.

כעובדה בשטח, הפרויקט יצא לשלבי ביצוע כשנתיים וחצי לאחר המועד הקובע, ולא 6 שנים כנטען ע"י המבקשת. כמו כן, קיימת לדעת שמאי המשיבה חפיפה בלוחות הזמנים, בין רכיב המושעא לרכיב הדחיה ולכן יש לקזז השפעה זו.

לחילופין, ככל שיוחלט ע"י הח"מ שיש להביא בחשבון הפחתות בגין מושעא, טוען שמאי המשיבה, שיש להביא זאת בחשבון רק במצב הקודם, שכן עסקינן בהרבה פרטיים ולא במצב החדש, המשקף גוף שאוגד ואוחד ע"י המבקשת.

- **הפחתה לגודל:**

לטענת שמאי המשיבה, מדובר בשטחי מסחר המסתכמים בכ-944 מ"ר (822.5 מ"ר כנטען ע"י המבקשת), כאשר בשימושי מסחר, שטחים אלו אינם נחשבים לגדולים ולכן אין כל מקום, לדעת שמאי המשיבה, לבצע הפחתה לגודל. לחילופין, ככל שיש הפחתה לגודל במצב החדש, הרי שיש להביא זאת בחשבון גם במצב הקודם.

- **תרומת שטחי השרות לשווי:**

בניגוד לטענות שמאי המבקשת, שטח הפרוזדור העורפי, משמש גם כשטח שירות למסחר, ממ"מ ועוד. כתימוכין לכך, מציין שמאי המשיבה את רוחב הפרוזדור, הנע בין 1.73 מ' ל-2.3 מ' ומציין, שאין כל צורך בפרוזדור, ברוחב שכזה, רק לצורך פינוי אשפה.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי עפ"י הנהוג בשטחים מסחריים, דמי השכירות או מחירי המכירה, כוללים העמסות של שטחי שרות, גם אם הם משמשים רק את חדר האשפה. שמאי המשיבה מציג חלק רלוונטי מתוכנית הבקשה להיתר, לעניין חלק משטחי השרות המאושרים שאינם פרוזדור.

- **חיזוק והרחבות בחלקות 236-237:**

לטענת שמאי המשיבה, אין כל קשר ישיר בין השטחים המסחריים לחיזוק המבנים הבנויים בחלקות 236-237, מה גם שהמבקשת פוצתה בגין כך ע"י תוספת יח"ד.

חיזוק המבנים בחלקות 236-237, אינו נכלל במסגרת מטלות ציבוריות וכפי שצוין בשומת המבקשת, התקבלו זכויות בניה בתמורה לביצוע עבודות אלו, לכן אין כל הצדקה, לדעת שמאי המשיבה, להפחיתן במסגרת תחשיב ההשבחה.

לעניין עלויות חיזוק ותוספת בנייה בסך של 22,820,000 ₪ + מע"מ, שהובאו בחשבון בשומת המבקשת. לטענת שמאי המשיבה, עלויות אלה המהוות עלות ממוצעת ליח"ד של כ-408,000 ₪, כאשר התוספת לדירות הינה ממ"ד בשטח של 12 מ"ר ברוטו ומרפסת בשטח של 12 מ"ר.

בהינתן עלות בניה, לצורך המחשה בלבד, של מרפסת כ-1/3 מעלות בניית ממ"ד, מתקבל שטח אקוו' של כ-16 מ"ר, כך שמתקבלת עלות בניה של כ-25,500 ₪ למ"ר תוספת, שהינה לדעת שמאי המשיבה, בלתי סבירה.

- **לעניין המטלות הציבוריות**

לדעת שמאי המשיבה, יש לדחות את טענות שמאי המבקשת לקיזוז עלויות המטלות מבסיס ההשבחה. שמאי המשיבה מפנה לאמור בסעיף 4 לכתב ההתחייבות, בו צוין, כי "ידוע ליזם כי בכוונת העירייה לבקש פטור מהיטל השבחה והכל בהתאם ובכפוף למדיניות העירייה. היה וככל שלא יינתן פטור מתשלום היטל השבחה בגין המקרקעין, בקביעת השבחת המקרקעין בגין אישורה של התוכנית, יהיה באפשרות החברה לטעון לקיזוז הוצאות הקמת המצב"רים, חניות המצב"רים, החניות הציבוריות, בניית היסודות וכל מטלה בהתאם לכתב ההתחייבות זה ואשר נשאה בהם החברה בפועל".

- **לעניין המע"מ**

לטענת שמאי המשיבה, עסקה מוגדרת בחוק מיסוי מקרקעין (בין היתר), כ"מכירת נכס או מתן שירות בידי עוסק במהלך עסקו, לרבות מכירת ציוד". שירות מוגדר כ"כל עשיה בתמורה למען הזולת שאיננה מכר, לרבות עסקת אשראי והפקדת כסף ובחבר-בני-אדם-גם עשיה כאמור למען חבריו אף ללא תמורה או בתמורת דמי חבר; עבודת עובד איננה בגדר שירות למעבידו". לדעת שמאי המשיבה, במקרה דנן, ביצוע המטלות הציבוריות, בניגוד לביצוע עבודות פיתוח, אינן נעשות בתמורה ועל כן, לא חל על פניו מס ערך מוסף.

- **ערכי שווי למסחר:**

לטענת שמאי המשיבה, לא ניתן להתבסס על הערכת השמאי העורך של טבלאות ההקצאה והאיזון, מאחר וזו ניתנה ללא ביסוס של ערכי השווי וללא נתוני השוואה.

לעניין השפעת הקורונה – שמאי המשיבה מסכים, כי אכן בלא מעט מקומות ברחבי הארץ היינו עדים לירידות מחירים ולסגירת בתי עסק, בתקופת הקורונה, אך לא כך הדבר לטענתו בקריית אונו. מהכרות אישית של שמאי המשיבה, המסחר לא נפגע בעיר ולא נסגרו בתי עסק שלא שרדו את התקופה.

לעניין טענת שמאי המבקשת למיקום נחות ביחס לנכסים המסחריים במתחם "בר יהודה", מציין שמאי המשיבה, כי אמנם מתחם "בר יהודה" ממוקם בסמוך לקניון, אך הדבר לדעתו, אינו מסייע לו, נוכח העודף בשטחי המסחר בסביבת הקניון, ביחס לסביבת הנכס הדלה בשטחי מסחר. תימוכין לכך מוצא שמאי המשיבה, הן בביקוש הדל לחנויות במתחם "בר יהודה" (נכון להיום, חלק ניכר משטחי המסחר אינם מושכרים, וגם אלו המושכרים, מרבית שטחם משמש כסופר מרקט וכסניף בנק – שימושים מסחריים משניים) והן בעובדה שגם המבקשת לא מאמינה בתרומת שטחי המסחר באזור זה, שכן בעוד זכויות הבניה העיקריות האפשריות למסחר, מסתכמות בכ-1,115 מ"ר, בוקשו רק 50.65%.

- **לעניין שווי מצב קודם:**

לדעת שמאי המשיבה ולנוכח עמדת המשיבה, בדבר אופן חישוב ההשבחה בהתייחס לפטור, אין תרומה לשווי הקרקע במצב הקודם. ככל שיוחלט שיש תרומה לשווי במצב הקודם, אזי יש לדעת שמאי המשיבה להביא בחשבון, לכל היותר, הפסד שטח חצר, המיוחסת לשטחי המסחר המאושרים לבניה.

שווי של 22,500 ₪/מ״ר, כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת, מתעלם מהעובדה שהמבנים סיימו את חייהם והם נועדו להריסה והתרומה שלהם לשווי, בפן של בחינת ההשבחה, הינו של קרקע בלבד. לדעת שמאי המשיבה, לא סביר ששווי מ״ר בנוי כחדש, הינו 24,000 ₪ ואילו שווי מ״ר בנוי, במבנה ישן המיועד להריסה, הינו 22,500 ₪.

לדעת שמאי המשיבה, שווי זה של 22,500 ₪/מ״ר בנוי, כולל את הפוטנציאל לביצוע פרויקט פינוי בינוי. לכן ובהתאם לפסיקה הרווחת, לפיה יש לבודד מהשווי הקודם את השפעת השווי החדש, יש לקבוע שהשווי הקודם הינו בהתאם לערכי השווי למ״ר מבונה, במצב החדש, ולא כנטען ע״י המבקשת. לדעת שמאי המשיבה, במקרה הנדון, בהתאם לערכי השווי הנטענים ע״י המבקשת, מתקבל שווי קודם של כ-54 מ׳ ₪.

- **לעניין שווי מצב חדש:**

שמאי המשיבה מציין, כי שמאי המבקשת קבע שווי מ״ר בנוי בנכס הנדון, של 24,500 ₪, בהתבסס על מחירי מכירה בפרויקט ״אונו ואלי״. שווי זה לדעתו, אינו משקף את ערכי השווי בפרויקט הנדון, שכן עסקינן בפרויקט הממוקם באזור טוב יותר של העיר ולא בצמידות למע״ר.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי בהשוואה של מחירי הדירות בפרויקט ״אונו ואלי״ למול הפרויקט הנדון, נכון לשנת 2022[38], מתקבל כי שווי ממוצע בפרויקט ״אונו ואלי״ הינו 27,750 ₪/מ״ר בנוי, בעוד בפרויקט הנדון, השווי הממוצע הינו בסך של 34,200 ₪, דהיינו הפרש של כ-23% לטובת הפרויקט הנדון.

<u>ניתוח עסקאות מכר בפרויקט ״אונו וואלי״</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	חד׳	שווי למ״ר
006496-0101-025-00	08/09/2022	3,100,000	1	2022	118	5	26,271
006496-0100-014-00	26/01/2022	3,261,699	1	2019	121	5	26,956
006496-0099-071-00	26/01/2022	3,687,699	1	2019	121	5	30,477
006496-0100-012-00	31/01/2022	2,131,699	1	2019	70	3	30,453
006496-0095-082-00	26/01/2022	3,649,699	1	2019	121	5	30,163
006496-0095-071-00	31/01/2022	3,371,699	1	2019	121	5	27,865
006496-0095-062-00	31/01/2022	3,351,699	1	2019	121	5	27,700
006496-0099-069-00	31/01/2022	3,771,699	1	2019	121	5	31,171
006496-0095-089-00	09/02/2022	3,741,699	1	2019	121	5	30,923
006496-0098-000-00	17/02/2022	3,000,000	1	2022	111	4	27,027
006496-0095-077-00	31/01/2022	3,355,699	1	2019	121	5	27,733
006496-0095-083-00	14/02/2022	3,655,849	1	2019	121	5	30,214
006496-0101-000-00	16/02/2022	2,900,000	1	2020	108	4	26,852
006496-0095-074-00	17/02/2022	3,461,699	1	2019	121	5	28,609
006496-0095-078-00	17/02/2022	3,183,699	1	2019	111	4	28,682
006496-0101-000-00	24/01/2022	916,666	0.333	2018	110	4	25,025
006496-0100-002-00	28/02/2022	2,111,699	1	2019	70	3	30,167
006496-0095-066-00	28/02/2022	3,176,699	1	2019	112	4	28,363
006496-0097-000-00	10/02/2022	2,190,000	1	2018	85	3	25,765
006496-0095-068-00	28/02/2022	3,366,699	1	2019	121	5	27,824
006496-0095-079-00	09/03/2022	3,240,000	1	2019	121	5	26,777

[38] הוצג ניתוח של עשרות עסקאות מכר בכ״א מהפרויקטים, בשנת 2022 (כולל עסקאות בודדות מתחילת שנת 2023).

29,850	5	121	2019	1	3,611,833	09/03/2022	006496-0095-091-00
26,636	4	107	2021	1	2,850,000	23/03/2022	006496-0095-000-00
29,761	5	118	2019	1	3,511,833	11/04/2022	006496-0100-073-00
31,106	5	121	2019	1	3,763,833	24/04/2022	006496-0098-076-00
30,855	5	118	2019	1	3,640,833	24/04/2022	006496-0095-086-00
30,321	5	121	2019	1	3,668,833	24/04/2022	006496-0100-071-00
30,210	5	118	2019	1	3,564,833	24/04/2022	006496-0095-080-00
29,420	4	109	2019	1	3,206,833	25/04/2022	006496-0095-072-00
29,750	4	100	2022	0.7	2,082,500	24/04/2022	006496-0098-039-00
24,640	5	130	2021	0.333	1,066,666	28/04/2022	006496-0098-005-00
27,727	4	110	2021	0.5	1,525,000	07/04/2022	006496-0098-000-00
25,042	4	119	2022	1	2,980,000	13/04/2022	006496-0097-051-00
24,426	4	122	2022	1	2,980,000	14/04/2022	006496-0098-000-00
31,189	5	121	2019	1	3,773,833	14/06/2022	006496-0098-082-00
28,896	3	77	2021	1	2,225,000	27/02/2022	006496-0098-000-00
24,706	3	85	2018	1	2,100,000	25/04/2022	006496-0098-000-00
25,690	4	116	2021	1	2,980,000	01/06/2022	006496-0101-000-00
	5	1	2021	0.333	1,180,000	12/07/2022	006496-0098-000-00
28,319	4	113	2020	1	3,200,000	13/07/2022	006496-0097-000-00
28,678	5	121	2022	1	3,470,000	26/01/2022	006496-0095-026-00
26,944	4	108	2021	0.625	1,818,750	31/01/2022	006496-0099-026-00
28,046	3	87	2022	1	2,440,000	08/09/2022	006496-0101-028-00
26,364	4	110	2022	1	2,900,000	08/09/2022	006496-0101-041-00
28,896	3	77	2021	1	2,225,000	19/05/2022	006496-0098-000-00
28,896	3	77	2021	1	2,225,000	14/06/2022	006496-0098-001-00
26,164	4	110	2022	1	2,878,000	08/09/2022	006496-0101-042-00
32,247	5	121	2019	1	3,901,850	31/10/2022	006496-0095-085-00
32,000	5	125	2018	1	4,000,000	07/11/2022	006496-0101-000-00
25,263	5	133	2020	0.5	1,680,000	24/11/2022	006496-0097-000-00
25,593	5	118	2022	1	3,020,000	08/09/2022	006496-0101-009-00
23,740	4	125	2021	1	2,967,500	30/05/2022	006496-0098-000-00
29,174	5	118	2021	1	3,442,500	26/05/2022	006496-0098-047-00
27,928	4	111	2021	0.5	1,550,000	31/05/2022	006496-0095-000-00
27,066	5	121	2021	1	3,275,000	15/06/2022	006496-0100-000-00
26,207	3	87	2022	1	2,280,000	08/09/2022	006496-0101-024-00
28,046	3	87	2022	1	2,440,000	08/09/2022	006496-0101-030-00
26,441	5	118	2022	1	3,120,000	08/09/2022	006496-0101-032-00
24,068	5	118	2022	1	2,840,000	08/09/2022	006496-0101-062-00
27,126	3	87	2022	1	2,360,000	08/09/2022	006496-0101-010-00
27,255	4	110	2022	1	2,998,000	08/09/2022	006496-0101-077-00
24,364	4	110	2022	1	2,680,000	08/09/2022	006496-0101-013-00
30,133	3	75	2022	1	2,260,000	08/09/2022	006496-0101-012-00
28,276	3	87	2022	1	2,460,000	08/09/2022	006496-0101-034-00
28,276	3	87	2022	1	2,460,000	08/09/2022	006496-0101-036-00
27,018	4	110	2022	1	2,972,000	08/09/2022	006496-0101-066-00
25,818	4	110	2022	1	2,840,000	08/09/2022	006496-0102-076-00
27,356	3	87	2022	1	2,380,000	08/09/2022	006496-0101-018-00
26,000	4	110	2022	1	2,860,000	08/09/2022	006496-0101-064-00

רח' ארזי הלבנון 18, חדרה | טל. 052-2476969 | nhochteil@gmail.com

26,780	5	118	2022	1	3,160,000	08/09/2022	006496-0101-044-00
26,949	5	118	2022	1	3,180,000	08/09/2022	006496-0101-049-00
26,610	5	118	2022	1	3,140,000	08/09/2022	006496-0101-037-00
27,172	5	128	2022	1	3,478,000	08/09/2022	006496-0101-067-00
24,545	4	110	2022	1	2,700,000	08/09/2022	006496-0101-021-00
30,133	3	75	2022	1	2,260,000	08/09/2022	006496-0101-011-00
27,818	4	110	2022	1	3,060,000	08/09/2022	006496-0101-090-00
26,441	5	118	2022	1	3,120,000	08/09/2022	006496-0101-031-00
27,119	5	118	2022	1	3,200,000	08/09/2022	006496-0101-055-00
27,018	4	110	2022	1	2,972,000	08/09/2022	006496-0101-071-00
32,317	3	82	2019	1	2,650,000	28/03/2023	006496-0097-004-00
25,636	4	110	2022	1	2,820,000	08/09/2022	006496-0101-045-00
26,909	4	110	2022	1	2,960,000	08/09/2022	006496-0101-065-00
25,455	4	110	2022	1	2,800,000	08/09/2022	006496-0101-040-00
25,636	4	110	2022	1	2,820,000	08/09/2022	006496-0101-046-00
27,288	5	118	2022	1	3,220,000	08/09/2022	006496-0101-061-00
27,703	5	128	2022	1	3,546,000	08/09/2022	006496-0101-073-00
26,780	5	118	2022	1	3,160,000	08/09/2022	006496-0101-043-00
28,125	5	128	2022	1	3,600,000	08/09/2022	006496-0101-097-00
27,418	4	110	2022	1	3,016,000	08/09/2022	006496-0101-083-00
26,345	4	110	2022	1	2,898,000	08/09/2022	006496-0101-047-00
27,126	3	87	2022	1	2,360,000	08/09/2022	006496-0101-015-00
25,855	4	110	2022	1	2,844,000	08/09/2022	006496-0101-058-00
28,525	5	118	2022	1	3,366,000	08/09/2022	006496-0101-110-00
28,545	4	110	2022	1	3,140,000	08/09/2022	006496-0101-112-00
28,063	5	128	2022	1	3,592,000	08/09/2022	006496-0101-079-00
28,641	5	128	2022	1	3,666,000	08/09/2022	006496-0101-109-00
27,725	**ממוצע**						

ניתוח עסקאות מכר בפרויקט שבנדון – מתחם האורן

שווי למ"ר	חד'	שטח	שנת בניה	חלק נמכר	שווי מכירה בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
33,603	4	81	2023	1	2,721,833	28/03/2022	006492-0235-026-00
33,193	4	82	2023	1	2,721,833	31/03/2022	006492-0235-024-00
33,356	4	81	2023	1	2,701,833	31/03/2022	006492-0235-018-00
33,726	4	81	2023	1	2,731,833	31/03/2022	006492-0235-031-00
33,603	4	81	2023	1	2,721,833	31/03/2022	006492-0235-025-00
33,109	4	81	2023	1	2,681,833	05/04/2022	006492-0235-016-00
33,200	4	80	2026	1	2,655,983	11/04/2022	006492-0235-010-00
34,344	4	81	2023	1	2,781,833	12/04/2022	006492-0235-041-00
32,790	4	81	2023	1	2,655,983	12/04/2022	006492-0235-009-00
32,862	4	81	2023	1	2,661,833	13/04/2022	006492-0235-009-00
33,356	4	81	2023	1	2,701,833	17/04/2022	006492-0235-020-00
32,862	4	81	2023	1	2,661,833	17/04/2022	006492-0235-010-00
34,344	4	81	2023	1	2,781,833	24/04/2022	006492-0235-042-00
33,609	4	81	2023	1	2,722,333	26/04/2022	006492-0235-028-00
33,855	4	81	2023	1	2,742,233	26/04/2022	006492-0235-033-00
34,099	4	81	2023	1	2,761,983	26/04/2022	006492-0235-038-00

34,097	4	81	2023	1	2,761,833	26/04/2022	006492-0235-036-00
33,109	4	81	2023	1	2,681,833	30/04/2022	006492-0238-017-00
32,862	4	81	2023	1	2,661,833	30/04/2022	006492-0235-016-00
33,778	4	81	2023	1	2,735,983	08/05/2022	006492-0235-021-00
31,029	4	99	2023	1	3,071,833	18/05/2022	006492-0238-016-00
32,615	4	81	2023	1	2,641,833	18/05/2022	006492-0235-007-00
33,284	4	81	2023	1	2,695,983	18/05/2022	006492-0235-013-00
	4	100	2023	1	2,820,000	25/04/2022	006492-0235-000-00
34,541	4	81	2023	1	2,797,833	18/05/2022	006492-0235-036-00
32,615	4	81	2023	1	2,641,833	23/05/2022	006492-0235-006-00
31,120	4	99	2023	1	3,080,833	31/05/2022	006492-0235-012-00
33,625	5	155	2023	1	5,211,833	24/04/2022	006492-0235-043-00
36,193	6	155	2023	1	5,609,983	24/04/2022	006492-0235-061-00
33,773	5	155	2023	1	5,234,833	19/05/2022	006492-0235-043-00
38,564	5	131	2023	1	5,051,833	23/05/2022	006492-0238-063-00
34,344	4	81	2023	1	2,781,833	14/04/2022	006492-0235-040-00
37,339	4	82	2022	1	3,061,833	19/05/2022	006492-0238-000-00
40,209	5	143	2023	1	5,749,833	30/06/2022	006492-0238-062-00
32,155	4	102	2023	1	3,279,833	21/09/2022	006492-0235-013-00
36,096	4	82	2023	1	2,959,833	20/10/2022	006492-0235-037-00
36,072	4	81	2023	1	2,921,833	23/10/2022	006492-0235-027-00
34,961	4	81	2023	1	2,831,833	31/10/2022	006492-0235-004-00
36,703	5	152	2023	1	5,578,833	31/10/2022	006492-0235-041-00
35,899	4	81	2023	1	2,907,833	31/10/2022	006492-0235-026-00
35,084	4	81	2023	1	2,841,833	15/08/2022	006492-0235-006-00
36,739	4	81	2023	1	2,975,833	29/11/2022	006492-0235-029-00
33,408	4	105	2023	1	3,507,833	29/01/2023	006492-0238-053-00
35,354	4	105	2023	1	3,712,138	18/05/2023	006492-0238-057-00
34,220	**ממוצע**						

מכאן ובהתחשב בשווי שטען שמאי המבקשת, של 24,000 ₪ בפרויקט "אונו ואלי" ובהתאמה לנכס הנדון (23%), מתקבל לטענת שמאי המשיבה, שווי של כ-29,500 ₪ למ"ר בנוי.

ניתוח שווי מ"ר מבונה, בהתחשב בשווי מ"ר בנוי של 29,500 ₪:

שווי מ"ר בנוי ממוצע	29,500
בניכוי מע"מ (17%)	25,214
בניכוי רווח יזמי (18%)	21,368
בניכוי עלויות בניה (כולל עקיפות)	9,000
שווי מ"ר מבונה בבניה חדשה	**12,368**

10.4. **<u>עיקרי טענות שמאי הצדדים שעלו בדיון בתיק שבנדון מיום 23/08/2023:</u>**

10.4.1. **טענות המבקשת:**

<u>התייחסות שמאי וב"כ המבקשת לטענות המשפטיות</u>

מאז עריכת שומת המבקשת, פרסום החלטת השמאי המכריע אלי כהן ופס"ד שצוטט בשומה, יש את הפסיקה החדשה של הירדן, שגם שם הוא נתקל בבעיה של חלק פטור וחלק לא פטור. במקרה שם, היה מגורים פטור ומגורים אחר לא פטור ואצלנו המגורים פטור והמסחר לא פטור, אבל אין הבדל מהותי ביניהם. בית המשפט קבע שקודם קובעים את ההשבחה ומכאן גוזרים את החלק הלא פטור, כמשלם. לדעת שמאי המבקשת, בית המשפט סגר את זה והח"מ מחויבת לפס"ד בית המשפט המחוזי וזאת, בניגוד אולי להחלטות שמאי מכריע אחר, או לדיון שעדיין לא התקיים בוועדת הערר, אשר הח"מ לא מחויבת אליהם. כדי להסביר את ההיגיון, נותן שמאי המבקשת דוגמה, בה נניח שיש חלקה בשטח 300 מ"ר ועליה קיים בית מגורים בשטח של 125 מ"ר בנוי. אישרו תבע של 165 מ"ר והבעלים מבקש פטור של 140 מ"ר. כדי לקבוע את ההשבחה בחלקה הזאת, לשיטת שמאי המבקשת, בוחנים מצב קודם כבנוי, מצב חדש או בנוי או קרקע ויכול להיות שאין השבחה. יכול להיות ששווי זכויות של 165 מ"ר, נמוך משווי 125 מ"ר בנוי חדש. במקרה הזה, אין היטל השבחה בכלל. אבל לשיטת הועדה, הפטור 140 מ"ר החדש, מקזז את ה- 125 מ"ר הבנוי במצב הקודם ובמצב החדש נשארו 25 מ"ר לחיוב.

לטענת שמאי המבקשת, גם הפסיקה לא הולכת בשיטה הזאת. לדעתו, יש לערוך את השומה כפי שנעשה בין היתר ע"י שמאים מכריעים רבים, שווי מצב קודם מול חדש. זה שיש או אין פטור לא משנה את שיטת ההשבחה.

לעניין המטלות הציבוריות

לטענת שמאי המבקשת ובניגוד לטענת שמאי המשיבה, הכל זה מקשה אחת. לדעתו, נניח כי במצב חדש, יש מעט מגורים והרבה מסחר (בניגוד למצב אצלנו של הרבה מגורים ומעט מסחר). אז מה היינו אומרים? המגורים היו מקבלים את הפטור, אבל מה לגבי המסחר? לא היינו מקזזים כלום?. במקרה שלנו זה היה נוח לקזז את כל המטלות.

לעניין תחשיב ההשבחה למגרשים

לטענת שמאי המבקשת, מדובר פה על תוכנית פינוי בינוי, שהורסת את כל המבנים הישנים, משאירה חלק מהמבנים של ה-8 קומות, עם דרישות בתב"ע, שתנאי להיתרי בניה זה שיפוץ שלהם ולא יתקבל היתר בניה עד שיסיימו אותם, מה שיוצר גם דחיה למימוש שלהם. הכל התערבב פה. אין פה מגרש שקיבל זכויות ומגרש שני קיבל פחות זכויות, כל ניסיון מלאכותי לייחס את ההשבחה למגרשים, יחייב אותנו להיזהר בייחוס של המטלות וזה ייצור עיוותים.

לטענת שמאי המבקשת, יש פה מתחם אחד. הכל מקשה אחת, הכל יחד. יש פה דרישה לחיזוקים, תא שטח 1 תלוי בחיזוק של 12-11, נדרש אישור תוכנית אדריכלית לכל המתחם, היתר בניה יכלול את שטח השצ"פ הצמוד להם, אז למי נשייך אותו? כל מה שננסה לחלק, יעוות את זה. המחוקק אמר, צריך לבחון את כל ההשבחה של המתחם. לחלק אותה עם פטור, או בלי פטור, זה לא רלוונטי הפטור לשיטת החישוב, אבל נניח שאין פטור. מחשבים את ההשבחה ומחלקים לכל מימוש את החלק שלו. ואם יש פטור, אז מחלקים את הפטור לכ"א לפי החלקים שלו. הוא אושר כמקשה אחת. אין מקום לחלק את זה.

לשיטת המשיבה, בחלק מהמגרשים יהיה לי 197, אפשר לתבוע 197 על חלק מהתוכנית והחלק השני ישלם היטל השבחה? זה לא הגיוני.

גם בתוכנית הרובעים בת"א, כשרוצים לעשות שומה לדירה, אז לא עושים לדירה, עושים את ההשבחה לכל הבניין ומשם גוזרים לדירה. וזה קל, ניתן היה לעשות מראש לדירה.

לעניין טענות ב"כ המשיבה שבפס"ד קבוצת הירדן, בית המשפט אמר שהשווי של המגורים דומה, לדעת שמאי המבקשת הוא ציין את זה כאנקדוטה. לא יכול להיות עקרונית, שאם שווי המסחר דומה לשווי המגורים (8,500 ₪ מסחר ו-8,000 ₪ למגורים), אז הולכים בשיטה הזאת, אבל אם ההפרשים הם כפי שנטען בשומת המשיבה (מסחר בשווי של 22,000 ₪), אז משנים את שיטת התחשיב ועושים חישוב אחר לגמרי. זה לא יכול להיות. אז כמה? באיזה הפרש עושים בשיטה הזו ובאיזה באחרת?.

לעניין הסכם המטלות

הסכם המטלות הוא הסכם חוזי. הועדה יודעת שיש הסכם נוסף, שמחליף את ההסכם הקודם. בנוגע למועד ההסכם המתוקן ביחס למועד הקובע, בעבר היו מכניסים הסכמים כאלה במסגרת הוראות התב"ע, הועדה המחוזית לא מתירה להכניס הוראות כאלה בתוכנית. ההשבחה צריכה להיות מחושבת עם מטלות. אי אפשר להיכנס עכשיו לשאלה, האם ההסכם משנת 2022 שהוא אחרי המועד הקובע, גובר על ההסכם משנת 2020 שהוא קרוב למועד הקובע. לדעת שמאי המבקשת, זה לא עניין של הח"מ. זה עניין משפטי. לוועדה יש את הדרכים שלה "לתפוס" את היזם, זה לא קשור להליך הזה. לדעתו, חייבים להביא בחשבון את המטלות.

לעניין הטענה שהמסחר אושר לראשונה במצב החדש

במצב החדש שלנו יש הרבה דברים שלא היו במצב הקודם, מבני ציבור, חניה תת קרקעית, ממ"דים, דירות פנטהאוז, מעברים, גינה ציבורית. הכל חדש במצב החדש. אולי פנטהאוז צריך לחשב כי לא היה במצב הקודם? לדעת שמאי המבקשת זה עיוות.

לעניין שווי הבניינים לחיזוק בחישוב ההשבחה

לטענת שמאי המבקשת, זו מטלה שיש ליזם שהוא צריך לתת להם את זה. האם הם הושבחו או לא, האם הם חוסים תחת הפטור או לא, הם לא הנישומים. זו מטלה שהוטלה על המגרשים שבנדון, לשפץ אותם. הם מטלה, לא השבחה. כאשר בוחנים את ההשבחה שיש על המגרשים שבנדון, זו המטלה שלהם. אין מחלוקת שנתנו זכויות בניה בשל כך, אבל משלמים עליהן. זו מטלה.

ב"כ המבקשת - עו"ד ענת בירן

לעניין המטלות הציבוריות

בשומת המבקשת עלויות אלה נלקחו בחשבון, לעומת שומת המשיבה שבה הן לא נלקחו בחשבון. בהקשר הזה, יש לא מעט החלטות גם של ועדות הערר, יש פסיקה של בית המשפט העליון והמחוזי, שמתייחסים לשאלה, מה זו הוצאה פנימית (בתוך התוכנית) וחיצונית, כאשר היום הגבולות באמת מטושטשים. כל הנושא הזה של מטלות ציבוריות, לא חסרות החלטות שבהן ועדות הערר השונות אמרו, שמטלות ציבוריות הן חלק מהשווי החדש וגם כאשר אפילו היתה הוראת הפקעה בתוכנית (פה אין), לא היתה מחלוקת. כשיש הסכמי פיתוח, שבהם הועדה המקומית לכאורה דורשת ממך שלא יהיו לך תביעות יותר על המטלות האלה, אמרו ועדות הערר שעם כל הכבוד, ההסכמים והדרישות האלה של הוויתורים, אינן לגיטימיות ובכל מקרה, ברור שזה חלק משווי המצב החדש, צריך לקחת את זה בחשבון ולהפחית אותן מההשבחה.

גם כשמדובר בכל מיני עבודות פיתוח בשטחים ציבוריים, אבל בוודאי כשמדובר בכל מיני מטלות בשטחים בבעלות היזם, כמו בתוך בנין. אצלנו יש את זה בתא שטח 3 ובחניון הציבורי ועוד כמה וכמה מטלות. לחלק מהן גם יש ביטוי בתוכנית עצמה. זה כתוב. לא כתוב שהעבודה תמומן ע"י

היזם, למרות שהועדה המקומית ביקשה בהתנגדויות להכניס את זה, אבל הועדה המחוזית אמרה, שלא ניתן להכניס הוראות כאלה של עלויות לתוכנית ושנעשה את זה בהסכם נפרד. אבל כן רואים את זה בתנאים להיתר בניה. אין סעיפי הפקעה בתוכנית, מצוין שהשטחים הציבוריים ירשמו ע"ש הרשות המקומית, לא יופקעו ואין פה עניין של פיצוי.

לכן, סבורה ב"כ המבקשת, שזה מקרה מובהק, בו צריך לקחת את המטלות הציבוריות בשווי המצב החדש.

כתב ההתחייבות שצורף לשומת המבקשת, הוא לא ההסכם האחרון ויש הסכם מעודכן משנת 2022.

ב"כ המבקשת לא תוקפת את הסכם המטלות, אלא מפנה להחלטות ועדת ערר, שקבעו שהסכם המטלות (בלי להיכנס לשאלה אם הוא חוקי או לא) משפיע על שווי המקרקעין במצב החדש. הוא נחשב להוצאה פנימית של התוכנית, למרות שזה לא כתוב.

בתוכנית יש גם התייחסויות לחלק מהדברים שהם ברורים (שהמטלות חלות על היזם). אנחנו לא כופרים בהסכם. ההסכם כפי שהוא, אבל צריך לקחת בחשבון את ההשלכות שלו על השווי.

לעניין הפטור ודרך חישוב ההשבחה

לטענת ב"כ המבקשת, הנושא של החלטות הפטור, לא רלוונטי. לדבריה, כשעושים את השומה, קודם כל עושים אותה בלי קשר לפטורים. כמו שעושים שומה רגילה, אז גם פה לוקחים בחשבון בקביעת ההשבחה, בשווי החדש, את עלות המטלות ואח"כ כשמתייחסים לפטורים, רואים על מה יש לתת פטור. יכול להיות שאין השבחה שיש מה לפטור ממנה.

עוד מציינת ב"כ המבקשת, כי למיטב ידיעתה, החלטת הפטור הגורפת שהתקבלה בקרית אונו, היא משנת 2022. לא ידוע אם היתה החלטת פטור קודמת. בזהירות המתבקשת ומאחר שצוין כי הסכם המטלות הוא לאחר המועד הקובע, למיטב ידיעתה של ב"כ המבקשת, החלטת הפטור היא משנת 2022 כהחלטה גורפת. השאלה אם היתה החלטה קודמת ואם לא, אז השאלה איך אנחנו מסתכלים.

לעניין הטענה ששיטת החישוב היא עניין משפטי

לדברי ב"כ המבקשת, זה בדיוק מסוג אותם דברים, שהם בעצם בסופו של דבר, שמאיים ומשפטיים גם יחד. בסופו של דבר כתוב שווי השוק. שווי שוק, השמאים קובעים אותו. נכון שיש פה סוגיות משפטיות, אבל בסופו של דבר יש עניין של שווי שוק, תמיד בסוף מחזירים את זה לשמאים. גם אם יש פה עניין משפטי, קודם כל, הח"מ צריכה לקבל החלטה, באיזו שיטה נכון לפעול ויש פה כבר פסיקה שמכוונת אותה, או אפילו יותר ממכוונת ובעצם קובעת את שווי השוק וכל הפרמטרים שנקבעו כבר כפרמטרים שהם חלק משווי השוק.

<u>התייחסות שמאי המבקשת לטענות השמאיות</u>

לעניין שווי הבנוי במצב הקודם

ערכי השווי נקבעו בהתאם להחלטות שמאים מכריעים. כפי שצוין בשומת המבקשת, מרבית ההחלטות הן סביב המחירים האלה.

בנוסף מציינים שמאי המבקשת, אלה נתוני השוק. לעניין הטענה שאולי המחיר הושפע מתוכנית הפינוי בינוי העתידית. במצב הקודם שלנו למגורים, יש לדירות זכויות בניה להרחבה. כלומר, זה לא בדיוק דירה של 60 מ"ר. יש לדירה זכויות בניה להרחבה של בערך עוד 1/3. זו תוכנית משנת 84', לפני עידן הפינוי בינוי. זה מוסיף לשווי. אז במצב קודם יש עוד בערך כ-1/3 זכויות בניה, שמצדיק את המחיר למ"ר. בשומת המבקשת לא הבאנו בחשבון בנפרד את תוספת זכויות בניה.

השווי משקף את זה, הוא מגלם את התב״ע בתוקף משנת 84׳. ופעם נוספת, ראינו שיש הבדל גדול מאד בשוליות של גודל הדירה. דירות קטנות מבוקשות יותר בקרית אונו. אפשר לראות את זה גם בנתונים של שמאי המשיבה, בפרויקט האורן.

לא כל הנתונים מעודכנים במערכת רשות המיסים. אנחנו נציג עשרות חוזים של דירות בשטח של 100 מ״ר ו-110 מ״ר, שבכולן השווי נמוך יותר. החריג הוא דווקא דירות ה-80 מ״ר. אנחנו רואים שבקרית אונו, השוליות מאד חזקה. מדובר על חוזים בשנת 2022. דירה של 80 מ״ר, נמכרת ב-34,000 ₪/מ״ר ובאותו מועד, אותו בניין, דירה של 108 מ״ר, נמכרת ב-28,000 ₪/מ״ר. כלומר, במצב הקודם, יש לי דירות קטנות שנהנות ממחיר גבוה בגלל השוליות ויש להן זכויות בניה נוספות ולכן, אם משווים אותן לממוצע של הדירות החדשות, שרובן גדולות, אז הפער מתקרב. זו הסיבה שהשווי של הבנוי גבוה ולא בפער כמו שהיינו מצפים, מהדירות הגדולות. ה-20%-25% שהיינו מצפים לראות, מתקזזים עם זכויות הבניה ושוליות גדולה בדירות הגדולות. לכן, המספר 22,000 ₪ הוא סביר והוא גם אומת ואושרר מס׳ פעמים, ע״י שמאים מכריעים, כפי שצוין בשומת המבקשת. השווי הבנוי מתעלם מהפוטנציאל של התוכנית החדשה.

סיום החיים הכלכליים של הדירות הקיימות

לטענת שמאי המבקשת, השאלה במצב הקודם, בלי התב״ע החדשה, האם שמאי היה אומר שזו לא דירה, אלא קרקע. ברור שלא. אנשים גרים שם, משלמים שכירות. אמנם הבניין לא מהמשובחים, אבל איתן ויציב ואין שום בעיה. אולי צריך חיזוקים לרעידות אדמה, אבל זה לא אומר שמחר, שמאית, הייתי מעריך אותו לבנק כקרקע. זו דירה. יתרה מכך, יש גם נתוני השוואה, אנשים מכרו וקנו דירות במחירים האלה.

לעניין יתרת זכויות הבניה לדירות הקיימות

התב״ע אומרת שזכויות הבניה הן ליד. הן לא על הגג של הבניין, שאז צריך באמת לחזק. זו לא תוספת על הבניין וראינו בניינים שהוסיפו להם תוספות. יש חיים כלכליים למבנה הזה ואם לא היתה התב״ע החדשה, הבניינים האלה היו נשארים. כמו בהרבה מאד מקומות בארץ, שיש מבנים ישנים (משנות ה-60׳ וה-70׳), שאין תוכנית פינוי בינוי והם לא נהרסים. ממשיכים לגור שם. השוק מדבר על זה. עוד מציינים שמאי המבקשת, כי נתוני ההשוואה הם לא מתוך המתחם שבנדון, אלא ממקומות בהם אין תב״ע ולכן, זה השווי.

לעניין ההשוואה לפרויקט אונו וואלי

שמאי המשיבה ציין שהמתחם שלנו טוב יותר ממתחם הוואלי וכתימוכין לכך, הציג השוואה בין הפרויקטים, נכון לשנת 2022, על פיה התקבל פער של 23% והניח כי זה הפער גם בשנת 2020. בדקנו את זה. בתחושה, הפרשי המיקום לא מצדיקים כזה פער גדול במחיר. אולי הוואלי קצת יותר סואן כי זה מסחרי, זה עדיין אותו אזור בגדול. מתברר שבמס שבח לא נקלטו הרבה מאד עסקאות של דירות 100 מ״ר, באורן ובוואלי.

שמאי המבקשת יעבירו חוזים לדירות אלה, כאשר לטענתם, אם משווים לאותם תאריכים קובעים בשנת 2022, בין ״אונו וואלי״ בגודל ממוצע של 108-118 מ״ר, לבין ״האורן״ באותם תאריכים, בגודל ממוצע של 104 מ״ר (אין דירות גדולות יותר, יש דירה אחת בגודל של 122 מ״ר באותו מחיר), מתקבל פער של 4.5% בלבד. זה משנה את התמונה וגם מסתדר יותר בהגיון, שזה הפער. זה הגיוני. מדובר על מרחק של כ-300 מ׳. למסחר זה משמעותי, אבל לא למגורים.

עוד מציינים שמאי המבקשת, כי הניסיון של שמאי המשיבה להשוות בין שני מתחמים כאלה, יש לו עוד כמה כשלים, שיכולים להסביר את ההבדל במיקום. מדובר בשני אדריכלים שונים, מבנה אחר. המבנים ב״אונו וואלי״ בני כ-4 שנים. באורן קונים אצל אאורה על הנייר, אז נותנים מקדמה

20% והיתר בסוף וגם לא צמוד למדד תשומות הבניה בשנת 2023, אלא רק חלקי, ב"אונו וואלי" זו כבר עסקה במזומן, הרוכש צריך להביא את כל הכסף, זה כבר משכנתא. יש הרבה נושאים שמסוכן להגיע למסקנות מבלי להביא אותם בחשבון. אנחנו מקבלים הפרש של 4.5% למועד הקובע אבל בוודאי שלא 23%.

לעניין שטחי המסחר

שמאי המבקשת מפנים למפת "החום" בשומתם. לדבריהם, בביקור בשטח ניתן לראות איפה יש מסחר חי, תוסס ויקר ואיפה אנחנו קצת בפרברים, כי מסחר מאד רגיש למיקום. עוד מציינים, כי כשמאים, כשאנחנו עושים הערכה לפסאז' ברחוב ראשי, אז החנות בחזית, יכולה לקבל נגיד 100 וכשנכנסים לפסאז', אז החנות הראשונה מקבלת כבר 50, באופן יחסי והשלישית כבר מקבלת 30 ומה המרחק?. אז פה, מאות מטרים עושה הבדל במסחר, הקניון יוצר את זה.

לגבי טענת שמאי המשיבה של עודף היצע, אם יש במע"ר עודף היצע, אז זה משפיע גם עלינו. אם שם אין ביקוש, אז גם אצלנו אין ביקוש.

לעניין הקורונה

שמאי המבקשת מזכירים שהמועד הקובע שלנו הוא דצמבר 2020. שמאי המשיבה, טען שלא היתה השפעה לקורונה על המסחר בקרית אונו. זו אמירה מאד כללית. לא נעשה סקר מרחיב בשביל לראות. לטענת שמאי המבקשת, בתקופת הקורונה, דצמבר זה לב הקורונה, סגרים, עסקים בקושי שורדים, לא יודעים מה יהיה, זה משפיע על המקרקעין. מפנים לציטוטים בשומתם מהחלטות ועדות ערר שאמרו, שגם אם אח"כ התאושש, זה לא אומר שלמועד הקובע, צריך להביא כאילו ידענו שיתאושש. התקופה היתה תקופה גרועה, הספידו את המשרדים, המסחר והקניונים. נכון שהקורונה פגעה יותר בקניונים סגורים ודווקא חנויות הרחוב, אולי פחות נפגעו ועדיין, תקופות ארוכות רק עסקים חיוניים היו פתוחים. אי אפשר לבנות שכל המסחר שלי יהיה רק למוצרים חיוניים. באופן כללי, מי שהיה רוצה לקנות מסחר, היה מביא בחשבון, שאולי אם יש לו סופר, אז עובד, אבל אם יש לו חנות אחרת, אז זה לא עובד. לכן, יש פגיעה ואי אפשר לקחת את מחירי 2023 ואי אפשר גם להגיד שחנות שנמצאת באזור של הקניון (שמאי המבקשת מפנים לתמונות וניתן גם יהיה לראות את זה בביקור בשטח), טובה כמוני או אפילו נחותה ממני, כי יש שם עודף היצע. זה לא נכון. אנחנו רואים שההיצע, לאחר הקורונה הכל התמלא. היצע/מגוון מייצר ביקושים, מקום שוקק ולא חנות רחוקה יותר.

זה שעסקים לא מתו בקורונה, זה לא אומר שהרוויחו, או שלא הפסידו כסף. אנחנו יודעים שעסקים כאלה קיבלו מענקים, הממשלה החייתה אותם. זה שלא סגרו לקונים את החנות, זה לא אומר שהמצב היה טוב. זה לא אומר שאם הקורונה היתה נמשכת, השווי היה עולה. היינו בבעיה. שמאי המבקשת סבורים שבתקופת הקורונה, מסחר או מלון, זה לא עסק שהיה קל לשווק.

דחייה ומושעא

לעניין טענת שמאי המשיבה שהמסחר קטן ולכן אין מקום להפחתה. שמאי המבקשת חוזרים שוב לטענה העקרונית, שיש לבחון את ההשבחה ביחס לכלל התוכנית ולא ביחס למסחר בלבד.

לכן ומאחר ובתחשיב ההשבחה בשומת המבקשת התייחסנו לכל התב"ע, יש מקום להפחתה לגודל ומושעא. לעניין המושעא, אין מושעא במצב הקודם, לכל דירה יש תת חלקה נפרדת. לכן הובא בחשבון בשומת המבקשת שווי של דירה מופרדת ולכן אין מה להפחית למושעא במצב הקודם. במצב החדש יש מושעא, במצב הקודם יש דירות נפרדות.

במועד הקובע, לא היו 100% חתימות, לא חולקו הדירות. אנחנו בוחנים את ההשבחה לתב"ע, אנחנו לא עושים הערכה לפעולות היזם. אם היזם יעיל, זה לא אומר שהוא ישלם היטל השבחה גבוה יותר מאשר יזם שהתרשל.

אושרה התב"ע, יש בעיות שאנחנו מכירים בפרויקט מעין זה, צריך להחתים את הבעלים, לשכנע, לשלם לשמאים, עו"ד וכיו"ב וכאמור, הדירות לא חולקו במועד הקובע.

בשומת המבקשת לא הבאנו בחשבון במצב הקודם את האפשרות של פוטנציאל התוכנית. אם היינו מביאים בחשבון פוטנציאל, אז יש מקום למושעא על הפוטנציאל, אבל לא הבאנו בחשבון במצב הקודם פוטנציאל, לא צריך גם להביא בחשבון פוטנציאל ולכן, אין מושעא. כך גם נעשה ע"י כל השמאים המכריעים בפינוי בינוי.

לגבי ההפחתה, שמאי המבקשת מפנים לטבלה של החלטות שמאים מכריעים בשומתם.

לעניין טענת שמאי המשיבה, שהמבקשת הצליחה להתקדם תוך שנתיים וחצי, אז קודם כל, מדובר בהתקדמות חלקית בחלק מהמגרשים. שמאי המבקשת מזכירים שלגבי חלק מהמגרשים אי אפשר להוציא היתר בניה, עד שלא יגמרו את החיזוק של הבניינים הקיימים ועוד מטלות. אבל יש להעריך מה שווי המקרקעין במועד הקובע לקונה סביר. אם המבקשת מוכשרת, היא לא צריכה לקבל על זה היטל השבחה. שמאי המבקשת לא מכירים בחוק שאומר, שאם אתה יזם מוכשר ומהיר תשלם יותר היטל השבחה. ולכן, הטענה שהם התקדמו מהר, היא לא טענה רלוונטית. צריך לראות מה קונה סביר, למקרקעין האלה, היה אומד למועד הקובע, מה הדחייה שהיה עושה.

כמו כן, מציינים שמאי המבקשת, כי בשומתם הביאו בחשבון עוד הפחתה לגודל, שלא כל השמאים המכריעים הוסיפו, מאחר ונתוני ההשוואה הם למתחמים קטנים יותר, בין 100-200 דירות חדשות ובמתחם הנדון יש 330 יח"ד ומסחר. יש לשים לב שהמקדמים בהחלטות השמאים המכריעים, לא בהכרח משקפים הפחתה לגודל.

לעניין שטחי השרות

שמאי המבקשת מפנים לשומתם ולתוכנית הבקשה להיתר ומציינים, כי עפ"י התוכנית, שטח השירות כולל מסדרון ארוך שמוביל לפחי אשפה. השטח ששמאי המשיבה הראה שמסומן כשטח שירות מסחר, מחולק לחדר עגלות ולהרחבה. הממ"מ, אין מדובר בממ"מ שצמוד למסחר, זה ממ"מ של הקומה. אי אפשר ואסור לעשות בו שימושים מסחריים.

שמאי המבקשת מציגים תוכנית הגשה בה מסומן חדר העגלות.

בכל מקרה, טוענים שמאי המבקשת, גם אם זה חדר עגלות בחציו וגם אם לא. זה שטח בעל ערך כלכלי נחות מאד. זה שטח שירות, אבל אסור לעשות בו שימוש למסחר. זה לא מחסן שצמוד לחנות, או בתוך החנות. זה שטח שירות שהוא פרוזדור, רובו פחי אשפה. ממ"מ, שכאמור, אי אפשר לשים שם סחורה ואי אפשר להצמיד לאף אחד ואיזה חלל שנשאר, שעשו ממנו חדר שירות בהתחלה, אח"כ עשו בו חדר עגלות ולא ברור מה יעשו עם זה בסוף, אבל זה לא משהו שאפשר לסגור ולעשות ממנו מחסן. אם יש לו ערך הוא זניח ובטח לא ערך כמו מסחר. גם כדי להגיע אליו צריך לעבור במסדרון. רוב השטח הזה, אין לו ערך בכלל, זה באמת מסדרון שמוביל לאשפה. רואים גם שבהינף יד עשו מזה חדר עגלות למגורים.

לעניין חיזוק הבניינים הקיימים.

שמאי המשיבה טוען, שהעלות שנקבעה בנספח לטבלת האיזון, אשר נקבעה ע"י מהנדס, לא סבירה, בין היתר, מאחר והוא חילק את העלות לדירה, לשטחים הנוספים בלבד (12 מ"ר ממ"ד ו-12 מ"ר מרפסת באקוו').

לטענת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה מתעלם מעלות החיזוק של הבניין. זה לא רק המטלה להקמת ממ"ד. נניח שהמטלה היתה לחזק את הבניין והיו נותנים רק מ"ר אחד תוספת, לשיטת המשיבה, כל העלות היתה משויכת לאותו מ"ר בודד. צריך לחזק את הבניין, לעשות עמודים, לבדוק את היסודות ולבנות את הממ"דים והמרפסות. לכן לטענת שמאי המבקשת, טענת שמאי המשיבה מתעלם מעלויות החיזוק של הבניין. זה בניין גבוה, של 8 קומות.

לגבי המע"מ

שמאי המבקשת מציינים, כי ביצוע מטלה ציבורית, זה בעצם מתן שירות לעירייה. העירייה איננה גוף עסקי שמקזז מע"מ. למעשה, כאשר אני בונה את השטחים האלה עבור העירייה, אני מקזז מע"מ תשומות שלי. מע"מ אומר בצדק, אין בעיה, תקזז מע"מ תשומות, אבל לא מע"מ על התקבולים.

כמו בקומבינציה, שאם את נותנת שירותי בניה לבעלים פרטי, המע"מ הזה לא לקיזוז, במקרים האלה שנותנים לעירייה, אז הכלל של מע"מ, שהיזם צריך להוסיף את מע"מ שירותי הבניה, לא לקיזוז.

אי אפשר לקזז מע"מ תשומות למישהו שלא חייב במע"מ (אדם פרטי, מלכ"ר, עירייה). חייב להיות במע"מ סימטריה כזאת. שמאי המבקשת מפנים לפס"ד שציינו בשומתם לעניין הפיתוח, אבל זה הכלל העקרוני. לכן לדעתם, יש להוסיף עלויות אלה. אי אפשר לקזז מע"מ תשומות, בשומת המבקשת הוספנו את המע"מ, זה אותו דבר.

לעניין קיראון וקריית אונו הוותיקה

שמאי המבקשת יעבירו את החוזים, בהם ניתן יהיה לראות שאין הבדל מהותי.

לעניין המסחר

מתחם האורן שבנדון מרוחק כ-450-400 מ' מהמע"ר של קרית אונו. לגבי טענת שמאי המשיבה שיש במע"ר עודף שטחי המסחר, כפי שציינו, אם יש שם עודף, אנחנו מרוחקים סה"כ כ-450-400 מ', אז ברור שהוא מתחרה ישיר אלינו.

לגבי בית הדובדבן – זה אזור אחר. יש שם דווקא הרבה מגורים. זה המרכז של שכונת פסגת אונו. יש עוד מרכזים מסחריים ברחבי קריית אונו/גני תקווה/גבעת שמואל שניתן למצוא שם נתוני השוואה. שמאי המבקשת לא חושבים שזה רלוונטי לענייננו. זה לא צמוד אלינו.

אנחנו רצינו להראות את פרויקט "בר יהודה" ולהראות את ההבדלים אלינו, הוא הכי קרוב.

לעניין השפעת המטרו על השווי

שמאי המבקשת שבורים, כי מחירי השוק אינם מושפעים מהתכנון של קו המטרו, עוד רחוקה הדרך. אין לזה רלוונטיות לדעתם.

10.4.2. **תגובת וטענות המשיבה:**

<u>התייחסות שמאי וב"כ המשיבה לטענות המשפטיות</u>

שמאי המשיבה מציין, כי ערך שומה נפרדת לכל מימוש ולכל מגרש. לכל מגרש הוגשה בקשה נפרדת, הליך נפרד ובמקביל הוצאה שומה. לעומת זאת, שמאי המבקשת חיבר הכל יחד ועשה שומה אחת לכל התב"ע. לדעת שמאי המשיבה, הבחינה צריכה להיות קודם כל, לכל מגרש בנפרד ולייחס לכל מגרש, את מה שמיוחס לו בהתאם. אי אפשר לדעתו לקחת חסרונות או יתרונות מבחינת ההשבחה שנוצרה במגרש אחד ולהשליך אותם על מגרש אחר. יש פה 3 מגרשים, שנכון להיום רק על שניים הוגשו בקשות להיתר בניה (2 בקשות רישוי נפרדות) והבניין השלישי עדיין לא. אין גם התייחסות בשומת המבקשת לכאורה להשבחה שנובעת מכך ששני הבניינים הקיימים,

שלא נהרסו, הם גם הושבחו. כאשר עושים פה סוג של סלט עם כל המגרשים, אז נוצרים פה דברים שמושכים לכיוונים לא נכונים.

לעניין שיטת "הדלתא"

שמאי המשיבה לא בהכרח סבור שתחשיב ההשבחה שערך הוא בשיטת ה"דלתא", מאחר ובעצם כל מה שמשנה פה את התמונה, זה הפטור והפטור ניתן רק במצב החדש, הוא לא ניתן במצב הקודם. במקרה כזה נכון לבוא ולבחון את זה בשיטת הדלתא. בשומת המשיבה עשינו קודם וחדש, אבל בגלל שאלה שטחי מסחר, אז במצב הקודם אין כלום ובמצב החדש, יש את מה שמבוקש וכך בחנו את זה.

שמאי המשיבה מציין, כי ייתכן ויש עיוות, אבל מה שמעוות זה הפטור ולכן הוא הלך בשיטה הזאת. לטענתו, אם לא היה פטור זה סיפור אחר.

במבחן ההשבחה, אנחנו בתוכנית או"ח, בה בוחנים את ההשבחה במצב החדש, לפי מגרשי התמורה. אותו הדבר פה. אם המתחם הזה היה שייך לכמה בעלים שונים, לא לבעלים אחד (גם היום זה בעלים שונים אבל ההסתכלות הינה על המבקשת כרגע כבעלים אחד), אז מה היה קורה במקרה כזה? הרי היינו עושים לכל מגרש השבחה נפרדת. לא היינו מערבים בין הבעלים. אותו דבר פה. המבחן זה אותו מבחן. המבחן זה השבחה לכל מגרש בנפרד וככל שיש דברים לייחס לו, אז לייחס לו בהתאם. למשל, שמאי המשיבה מפנה למגרש 1 שמקבל זכויות בניה, שקשורות לשיפוץ של המבנים הקיימים. אבל זה שייך רק לו, זה לא שייך למגרשים האחרים. יכול להיות שזה נוח להסתכל על זה בצורה כוללת, אבל זה פחות נכון, או אפילו בכלל לא נכון.

לעניין המטלות הציבוריות וחיזוק הבניינים הקיימים

לטענת שמאי המשיבה, היזם קיבל דירות בתמורה לחיזוק המבנים הקיימים. אם מביאים בחשבון את עלות החיזוק אז צריך להביא בחשבון גם את השווי שלהם, הם הושבחו ובשומת המבקשת אין ביטוי להשבחה הזאת. צריך להסתכל על המוצר כמוצר כולל ולראות מה הושבח ומה לא.

צריך להביא בחשבון את שווי שני הבניינים גם במצב הקודם וגם בחדש.

ב"כ המשיבה - עו"ד חן גרינבלט

העמדה של המשיבה, שטענות שנוגעות לאופן התחשיב, ברגע שיש את נושא הפטור, הוא סוגיה משפטית ולא שמאית ולכן הנושא היה צריך להתברר בפני ועדת ערר.

לגופם של דברים, אנחנו חושבים שההפחתה של שטחי המגורים במצב קודם, בעצם יוצר עיוות, כפי שהובהר בשומת ובתגובת שמאי המשיבה.

לגבי ההחלטה בעניין קבוצת הירדן. אנו סבורים שהחלטה זו לא רלוונטית במקרה שלנו. היא ניתנה בנושא של פטור לפי תמ"א 38 ותוכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 וכפי שאף ציין שמאי המבקשת, זה ביחס לשטחי מגורים הן במצב הקודם והן במצב החדש. במקרה שלנו אנחנו בפטור שונה לחלוטין, כאשר התוכנית החדשה בעצם יצרה זכויות שונות למסחר שלא היו קיימות במצב הקודם. לכן אנחנו לא באותו מקרה וצריך להבחין בין שתי הסוגיות האלה.

עוד מציינת ב"כ המשיבה, כי בפס"ד קבוצת הירדן, בית המשפט דן, כיצד צריך לעשות את היחס, בין השטחים שנוספו שאינם פטורים, לבין השטחים שפטורים. בית המשפט שם גם שקל האם צריך לעשות את זה לפי המ"ר שנוסף או לפי שווי המ"ר. בית המשפט בעצם אמר שזה יוצא זהה, בהתייחסות לכך שאנחנו מדברים על שווי למגורים. פה, כמו שאמרנו, אנחנו מדברים על זכויות שפטורות מהיטל השבחה שהן למגורים והזכויות החדשות מכח התוכנית החדשה, הן למסחר. מדובר בערכים מאד שונים, שיוצרים פער מאד משמעותי, הן בשיטה הזאת והן בשיטה הזאת.

למעשה, בית המשפט קבע שבמקרה שלו, אין הצדקה כביכול לחריג, אבל אנחנו אומרים שהמקרה שלנו לא מתאים לשיטה הזו, דווקא מפני שאנחנו מדברים על שטחי מסחר ושטחי מגורים, כשרק שטחי המגורים פטורים, בניגוד לשטחי מגורים ושטחי מגורים.

שמאי המשיבה מציין, כי ההבדל בערכים הוא משמעותי. זה לא שיש הבדל של 5%-10%, זה כמעט פי שניים ערכי שווי. לכן זה לא מצב שאפשר לעשות "סלטי" של שטחים ולהתעלם מהשווי.

לעניין המטלות ציבוריות

מבחינת המשיבה, ההסכמים שיש בידנו אומרים, שניתן פטור מהיטל השבחה ולאור האמור, המטלות הציבוריות יבוצעו על חשבונו של היזם באופן מלא והיזם לא יטען לקיזוז. המשיבה עומדת על האמור וכל טענה אחרת, היא חוסר תום לב ונעמוד על מימוש ההסכם As-is.

עוד מציינת ב"כ המשיבה, כי אמרות שמאי המבקשת בדבר ועדת הערר או החלטות בית משפט, כביכול נגעו בהאם תנאים כאלה או אחרים, הם סבירים או לא סבירים...אני חושבת , שזה חוסר תום לב להתקשר בהסכם כאמור וכעת במסגרת היטל ההשבחה לטעון אחרת. בכל מקרה, טענות נגד ההסכם, לא מקומן בהליך שמאי מכריע או ועדת הערר.

מהמסמכים שבפני, יש כתב התחייבות משנת 2020 ויש הסכם משנת 2022. אני לא מתייחסת אליו כהסכם מבטל. אבל גם באותו הסכם משנת 2022 נרשם, כי "לאור שהתקבלה החלטת מועצת העיר בדבר פטור מהיטל השבחה, הצדדים מצהירים כי היזם יישא בעלות עבודות הפיתוח ויבצע אותן על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית". מבחינת ב"כ המשיבה זה תואם את כתב ההתחייבות.

<u>התייחסות שמאי המשיבה לטענות השמאיות</u>

מיקום הנכס

לטענת שמאי המשיבה, יש הבדל מהותי בערכי השווי והביקושים, בין שכונת קיראון לבין הוותיקה. פרויקט "אונו וואלי" או "בר יהודה", נמצא בקיראון, במרכז העיר, באזור הכי פחות מבוקש בעיר, מאחר והוא חלק מהמע"ר. לעומת זאת, הנכס שבנדון ממוקם בתחילת שכונת אונו הוותיקה, שרמת המחירים שם והביקושים, שונה לחלוטין. זה משפיע על ערכי השווי בנכס, כך שהם יותר גבוהים.

במועד ההסכמים (שנת 2022), "אונו וואלי", הדירות כבר היו בנויות והפרויקט שווק. הפרויקט שלנו, היה בהליכי תכנון. ההיתרים הראשונים שיצאו שם, היו להרחבת שני הבניינים הקיימים. אין עוד היתרי בניה לשאר המגרשים.

לעניין המסחר

לעניין מפת החום שהוצגה בשומת שמאי המבקשת, סביבת הנכס בקיראון, עמוסה בשטחי מסחר ואנחנו רואים, נכון להיום, שחלק מהנכסים המסחריים או סגורים וגם אלה שיש להם שוכרים, מרבית השטחים הושכרו לסופר מרקט או לבנק. שניהם לא השוכרים שמשלמים דמ"ש גבוהים. לעומת זאת, האזור שבו נמצא הנכס הנדון, אין בו כמעט שטחי מסחר. והפתרון לשטחי מסחר, קודם כל לפרויקט עצמו, יינתן משטחי המסחר שנבנים פה ובנוסף, לא ניתן להתעלם, אמנם יש עוד זמן, אבל לא ניתן להתעלם מכך, שהפרויקט נבנה בצמידות לתחנת המטרו. בקרית אונו תהיינה שתי תחנות מטרו ואחת מהן היא פה. אז גם במבט לטווח ארוך, לא ניתן להתעלם מהעובדה הזאת. כדי לבחון את ערכי השווי של המסחר, שמאי המשיבה מפנה למשל לבית הדובדבן. בית הדובדבן, מהווה פרויקט חדש שאוכלס לאחרונה והוא נמצא מעבר לטבעות במפת החום של שמאי המבקשת. הוא נמצא באזור, שיש שם שטחי מסחר, אין שם מגורים כמעט ושטחי המסחר בפרויקט שם, מושכרים בין 200-350 ₪/מ"ר, תלוי אם זה חנויות עוגן או חנויות קטנות

יותר. לטענת שמאי המשיבה, זה מראה, שמי שלא מכיר, או פחות מכיר, את ההתנהלות בקרית אונו, פחות מודע למחירים ולמה שקורה שם. נכון שבמפת החום שהוצגה בשומת המבקשת, אנחנו לכאורה בקצה, אבל אנחנו ממש לא בקצה של העיר ושל השטחים המסחריים בה ושל התרומות המסחריות של שטחים אלה.

לעניין הקורונה

שמאי המשיבה מציין כי בתקופת הקורונה גר בקרית אונו. מרבית החנויות באזור קיראון, עבדו כל הקורונה וכמעט לא היו סגורות. בניגוד לדבריו, לחנויות שבתוך הקניון, שכן היו סגורות. עוד מציין שמאי המשיבה, כי תקופת הקורונה, שינתה את הטעמים (לפחות בקרית אונו) וגרמה לחנויות לרצות להיות ב"חוץ" מאחר ולא סגרו אותן בתקופות כאלה.

לעניין המושעא

לדעת שמאי המשיבה, זה לא נכון להסתכל על זה, כאילו במצב הקודם יש לנו דירות שרשומות כתתי חלקות ובמצב החדש, לא. המצב החדש, לדעתו, זהה למצב הקודם. כשהתוכנית אושרה, כבר היו הסכמים בין היזם לבעלי הדירות. כל בעל דירה ידע לאן הוא הולך. ידע איזו דירת תמורה יקבל. זה לא שהאנשים שגרו שם, או בעלי הזכויות במצב הנכנס, הם שונים מאשר אלה של המצב היוצא. הם אותם בעלי זכויות בדיוק. רק שבמצב היוצא, יש עוד בעלי זכויות שנובעים מהדירות שהמבקשת מוכרת, אבל לגביהן לא ניתן לטעון למושעא. אין שם מושעא.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי כל קונה סביר שהיה בא וקונה את הפרויקט כפרויקט (לא כדירה נפרדת) והוא רואה את ההסכמים וכ"א יודע לאן הוא הולך (מבחינת הדירות), אין ספק שלא היה נותן דחייה של 6 שנים על פרויקט כזה. היה נותן דחייה לכל היותר של בין 2-3 שנים, לא יותר מזה. יש פה פרויקט סגור מכל הכיוונים.

לגבי עלויות ההתאמה לבניינים 12-11

גם אם ניקח עלויות חיזוק, עדיין מדובר בעלויות מאד גבוהות.

לגבי המצב הקודם

לטענת שמאי המשיבה, במצב הקודם, הדירות שהיו שם ונהרסו, הן הגיעו לסיום החיים הכלכליים שלהם. הבניינים, או שהיו נופלים או נהרסים כי חלילה היתה רעידת אדמה, או שכמו שפה, בא פרויקט פינוי בינוי, הרס אותם ובונה דירות חדשות/פרויקט חדש. השווי במצב הנכנס, הוא לא שווי של מקרקעין, הוא שווי של הקרקע. זה מה שיש לנו במצב הקודם, המבנים סיימו את החיים הכלכליים שלהם. לדעת שמאי המשיבה שווי של 22,500 ₪/מ"ר לבניינים אלה, לזכויות בניה, זה לא פרופורציונלי ולא מסתדר בשום תחשיב ובשום עסקאות השוואה.

לעניין יתרת זכויות הבניה – לדעת שמאי המשיבה, לממש את אותן זכויות, במצב שבו הנכס היה במצב הקודם, כמבנה שסיים את החיים הכלכליים שלו, לא היה נכון והשוק לא מגיב להן, כי עלויות החיזוק, כדי להוסיף את השטח שאפשר, מאיינות את כל התרומה לשווי של יתרת זכויות בניה אלו. זה לא מבנה חדש, או צעיר, שאתה מוסיף לו זכויות בניה ואתה יכול לממש אותן במיידי בלי חיזוקים. להוסיף על הבניינים האלה זכויות בניה, אין כל אפשרות, אלא אם כן עושים את כל החיזוקים, שכמובן הם לא כלכליים.

10.5. **<u>השלמות הצדדים לדיון:</u>**

10.5.1. **השלמות המבקשת[39]:**

- **השוואה בין "מתחם האורן" לפרויקט "אונו וואלי"**

עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה, כוללות דירות מיוחדות (מיני פנטהאוזים/דירות גן) ודירות "קטנות", כאשר מבדיקה שערכו שמאי המבקשת, בקריית אונו, קיימת שוליות משמעותית לגודל.

מרבית העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה מפרויקט האורן הינן לדירות קטנות (4 חדרים) בשטח של 81 מ"ר בלבד, בעוד שמרבית העסקאות שהוצגו מפרויקט "אונו וואלי" הינן בשטח של כ- 118-121 מ"ר .

לטענת שמאי המבקשת, בהתחשב בשווי מ"ר מבונה במצב החדש, אשר נקבע ביחס לדירות בשטח ממוצע של כ-110 מ"ר "פלדלת", הרי שיש לבחון את השווי הממוצע לדירות בשטח של כ-100-120 מ"ר.

שמאי המבקשת מציגים ניתוח עסקאות מכר משני הפרויקטים ("מתחם האורן" ומתחם "אונו וואלי"), לדירות בשטחים של 99-121 מ"ר בלבד, בהתבסס על הסכמי המכר ודיווח לרשות המיסים[40], כדלקמן:

"מתחם האורן"

חוזה	מס' דירה	תאריך חתימה	סכום רכישה	קומה	מס' חד'	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר למ"ר אקוו'
A/073	73	31/10/2022	3,469,000	15	4	101.9	13.8	31,884
A/013	13	21/09/2022	3,268,000	3	4	101.9	13.8	30,037
A/018	18	19/05/2022	3,050,000	4	4	101.9	13.8	28,033
A/028	28	19/05/2022	3,120,000	6	4	101.9	13.8	28,676
A/068	68	18/05/2022	3,290,000	14	4	101.9	13.8	30,239
A/081	81	18/05/2022	3,650,000	17	5	119.8	16	28,560
A/033	33	17/05/2022	3,140,000	7	4	101.9	13.8	28,860
A/048	48	08/05/2022	3,148,000	10	4	101.9	13.8	28,934
A/038	38	30/04/2022	3,108,000	8	4	101.9	13.8	28,566
A/043	43	30/04/2022	3,128,000	9	4	101.9	13.8	28,750
A/058	58	30/04/2022	3,220,000	12	4	101.9	13.8	29,596
A/063	63	30/04/2022	3,195,000	13	4	101.9	13.8	29,366
A/082	82	14/04/2022	3,615,000	17	5	122.6	15.2	27,765
A/083	83	14/04/2022	3,253,000	17	4	101.9	13.8	29,899
A/053	53	30/03/2022	3,200,000	11	4	101.9	13.8	29,412
B/016	16	18/05/2022	3,060,000	5	4	99.4	14.8	28,652
C/012	12	31/05/2022	3,069,000	4	4	99.4	14.8	28,736
						103.9		**29,174**

[39] פירוט המסמכים שצורפו בסעיף 5 לעיל. כמו כן צורפו, כתב התחייבות של היזם והסכם לביצוע מטלות ציבוריות, כמפורט בסעיפים 9.4-9.3 לעיל.

[40] ההסכמים והדיווחים צורפו והועברו לצדדים.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

"אונו וואלי"

חוזה	מס' דירה	תאריך חתימה	סכום רכישה	קומה	מס' חד'	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר למ"ר אקוו'
1000/085	85	21/10/2022	3,890,000	13	5	121	19	29,808
1000/072	72	25/04/2022	3,195,000	11	4	108.5	11.5	27,965
1000/080	80	24/04/2022	3,553,000	13	5	118	15	28,311
1000/086	86	24/04/2022	3,629,000	14	5	118	15	28,916
1000/073	73	11/04/2022	3,500,000	11	5	118	12	28,226
1000/079	79	09/03/2022	3,240,000	12	5	121	13	25,412
1000/091	91	09/03/2022	3,600,000	14	5	121	19	27,586
1000/066	66	28/02/2022	3,165,000	10	4	112	11	26,936
1000/068	68	27/02/2022	3,355,000	11	5	121	13	26,314
1000/074	74	17/02/2022	3,450,000	12	5	121	13	27,059
1000/078	78	17/02/2022	3,172,000	12	4	111	11.5	27,169
1000/083	83	14/02/2022	3,650,000	13	5	121	19	27,969
1000/089	89	09/02/2022	3,730,000	14	5	121	19	28,582
1000/071	71	31/01/2022	3,360,000	11	5	121	13	26,353
1000/077	77	31/01/2022	3,344,000	12	5	121	13	26,227
1000/062	62	27/01/2022	3,340,000	10	5	121	13	26,196
1000/082	82	12/01/2022	3,638,000	13	5	121	19	27,877
1003/082	82	14/06/2022	3,762,000	14	5	121.2	19.06	28,777
1003/076	76	24/04/2022	3,752,000	13	5	121.2	19.06	28,700
1003/046	46	26/01/2022	3,470,000	8	5	121.2	13.18	27,154
1004/069	69	31/01/2022	3,760,000	12	5	121.1	19.2	28,768
1004/071	71	26/01/2022	3,676,000	12	5	121.1	19.2	28,125
1005/071	71	24/04/2022	3,657,000	12	5	121.0	19	28,023
1005/014	14	26/01/2022	3,250,000	3	5	121.0	13.5	25,440
						119.3		**27,580**

סיכום נתונים

פרויקט	שווי מ"ר בנוי ממוצע	שטח דירה ממוצע במ"ר
אונו וואלי	27,580	119.3
מתחם האורן	29,174	103.9
הפרש בשווי	**5.80%**	

לטענת שמאי המבקשת, הפער נובע בעיקר מהשוליות בשטח הדירות (שטח דירה ממוצע של 103.9 מ"ר ל-4 חדרים במתחם האורן לעומת דירות בשטח ממוצע של 119.3 מ"ר ל-5 חדרים, בפרויקט "אונו וואלי"). כאשר בנטרול השוליות עולה, כי אין פערים בשווי מ"ר בנוי בין שני הפרויקטים וכתוצאה מכך, גם אין פערים בשווי המבונה, כך שטענת שמאי המשיבה לפער של 23%, אינה סבירה.

עוד מציינים שמאי המבקשת, כי גם אם יוחלט ע"י החי"מ, כי קיים פער בשווי בין הפרויקטים, הרי שיש להביא בחשבון, כי גם בשווי המצב הקודם (דירות ותיקות), יש עדיפות ל"מתחם האורן" ביחס לפרויקט "אונו וואלי".

בתגובה להתייחסות שמאי המשיבה לניתוח השווי[41], מחדדים שמאי המבקשת, כי השווי למ״ר שהתקבל על ידם, בגובה של 29,500 ₪/מ״ר, הינו נכון לשנת 2022, לאחר עליית מחירים משמעותית שהתרחשה לאחר המועד הקובע (דצמבר 2020), שהינו בלב משבר הקורונה.

הניתוח הוצג לצורך מציאת הפער בין הפרויקטים בלבד והשווי למועד הקובע, הינו לדעת שמאי המבקשת, בגובה של 24,500 ₪/מ״ר, כפי שנקבע בשומתם ואשר אף תואם לשומתן תקן 21 שנערכה במתחם.

- **לעניין שווי מצב קודם**

במצב הקודם בשומת המבקשת, נקבע שווי מ״ר בנוי לדירות ותיקות בסך של 22,500 ₪/מ״ר, בעוד שבמצב החדש, נקבע שווי מ״ר בנוי של 24,000 ₪/מ״ר. הפער בשווי בין שני המצבים (6.5%), נובע מכך שבמצב הקודם (דירות ותיקות) מדובר בדירות בשטח של 66 מ״ר בלבד, בעוד שבמצב החדש מדובר בדירות חדשות בשטח ממוצע של 110 מ״ר.

לטענת שמאי המבקשת, מעבר לשוליות הגבוהה לדירות מגורים בקריית אונו, במצב הקודם קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות, אשר מגולמות בשווי. שמאי המבקשת מפנים שוב להחלטת השמאי המכריע אלי כהן (צוינה בשומתם), בסמוך לפרויקט ״אונו וואלי״, בה נקבע שווי מ״ר בנוי במצב הקודם של 22,500 ₪, נכון למועד הקובע שם (20/09/2018), כשנתיים קודם למועד הקובע בענייננו.

- **התייחסות לחו״ד לפי תקן 21 לפרויקט ״מתחם האורן״ שבנדון[42]**

מבדיקת שמאי המבקשת של שומת תקן 21 למתחם שבנדון, שנערכה עבור הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו, עולה כדלקמן:

<u>לעניין שווי מ״ר מבונה מסחר</u>

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מסחר, בהתבסס על 6 נתוני השוואה, כולל בין היתר, בהתבסס על השווי שנקבע בשומה לפי תקן 21 למתחם שבנדון, בגובה של 22,000 ₪/מ״ר.

לטענת שמאי המבקשת, נראה כי לנתון זה נתן שמאי המשיבה משקל מירבי, שכן הוא קבע שווי זהה, על אף שמועד עריכת התקן הינו כשנה וחודשיים לאחר המועד בקובע.

יחד עם זאת, מבדיקה של שומת התקן ע״י שמאי המבקשת נמצא, כי השווי שנקבע ע״י השמאית גלית אציל לדור, הינו לשווי מ״ר בנוי ולא מבונה (שמאי המבקשת מציגים חלקים רלוונטיים מהשומה שם). למעשה, מציינים שמאי המבקשת, קביעת השמאית בשומת התקן, תומכת בשווי שנקבע בשומת המבקשת (22,600 ₪/מ״ר בנוי בשומת תקן 21, למול 22,300 ₪/מ״ר בנוי בשומת שמאי המבקשת).

עוד מציינים שמאי המבקשת, כי שומת התקן, נערכה כאמור למועד קובע 20/02/2022, שנה וחודשיים לאחר המועד הקובע בענייננו, שהינו בלב משבר הקורונה. דבר שמוכיח לדעתם, את הזהירות שננקטה בקביעת השווי על ידם, מה גם, שלאור הזמנת שומת התקן על ידי עיריית קריית אונו, לא ניתן לטעון לדעתם, כי לא מדובר בשווי אובייקטיבי.

<u>לעניין שווי מ״ר מגורים במצב החדש</u>

בשומת תקן 21 למתחם, נקבע שווי ממוצע לשטחי המגורים בפרויקט האורן, בגובה של 24,834 ₪/מ״ר בנוי (משקף שווי ליח״ד ממוצעת בשטח של 120 מ״ר ליח״ד, שמתקבל מכל

[41] במסגרת השלמות לדיון. ראו סעיף 10.5.2 להלן.

[42] נערך ע״י שמאית מקרקעין גלית אציל לדור, ליום 20/02/2022.

הדירות בפרויקט, לרבות דירות "קטנות", דירות "מיוחדות" וכו'). שווי זה, תואם לשווי שנקבע בשומת המבקשת, בגובה של 24,500 ₪ (בהתבסס על נתוני השוואה ממתחם בר יהודה) ועל אף שנקבע כאמור למועד מאוחר בשנה וחודשיים מהמועד הקובע בענייננו.

לטענת שמאי המבקשת, נתון זה שולל את טענת שמאי המשיבה, כי המחירים בפרויקט האורן, צריכים להיות גבוהים ב-23%, ממתחם בר יהודה ולמעשה, אין לדעתם כל מקום להביא בחשבון תוספת לשווי שנקבע בשומתם.

עוד מחדדים שמאי המבקשת, כי אמנם מניתוח נתוני ההשוואה, התקבל פער של כ-5.8% בין המתחמים, אולם פער זה הינו נכון לשנת 2022 ולכן, אין בהכרח מקום להשליך מכך, שגם במועד הקובע, היה פער בין המתחמים.

לדעת שמאי המבקשת, קביעות השמאית מטעם העירייה במתחם הנדון, כשנה וחודשיים לאחר המועד הקובע, מוכיחות לדעתם, כי אין כל מקום בתוספת וכי יש לקבל את השווי שנקבע בשומתם.

<u>לעניין גובה היטל ההשבחה הצפוי במתחם</u>

בשומת תקן 21 שנערכה למתחם שבנדון, נבחן הרווח ליזם בשלוש חלופות שונות, הכוללות פטור מלא לשטחי המגורים, פטור חלקי מהיטל השבחה על שטחי המגורים (25% היטל השבחה על שטחי המגורים) וללא פטור. בכל החלופות המסחר אינו פטור.

בחלופה בה הובא בחשבון פטור מלא לשטחי המגורים, כך שמחייבים בהיטל השבחה על שטחי המסחר בלבד, גובה היטל ההשבחה הצפוי במתחם, הינו בגובה של 3,240,000 ₪, עבור כל שטחי המסחר בתוכנית, כאשר בשומת המשיבה לעניין היטל השבחה (מושא ההליך שבנדון), נקבע למימוש חלקי, היטל השבחה בגובה של 14,850,000 ₪.

- **התייחסות לתוכניות הגשה להיתר מעודכנות אך לא מאושרות במתחם שבנדון, שהוצגו ע"י שמאי המשיבה[43]**

לעניין הבקשות להיתר החדשות שהעביר שמאי המשיבה, להבנת שמאי המבקשת, מדובר בבקשות שטרם אושרו ולכן, אין מקום לדעתם בשינוי תחשיב ההשבחה.

למען הסר ספק וככל ובהמשך הבקשות תאושרנה, יש לדעת שמאי המבקשת, להביא בחשבון את מאפייני השטח שהתווסף, מיקומו בעורף המבנה, מאחורי מסדרון האשפה (פנימי) והיותו שטח נחות, שיכול לשמש לאחסון בלבד. עוד מציינים שמאי המבקשת, כי לשטחים הנוספים שווי נחות, שכן הם אינם ממוקמים בסמוך לשטחי המסחר בחזית, בעוד שאין להביא בחשבון לדעתם תוספת שווי בגין הפרוזדור העורפי.

- **התייחסות ב"כ המבקשת, עו"ד ענת בירן (רקם), לעניין הפחתת עלות מטלות ציבוריות[44]**

ראשית מציינת ב"כ המבקשת, כי הפחתת עלות המטלות הציבוריות מרכיב ההשבחה, מתחייבת על פי החלטות ועדות הערר והפסיקה הרלוונטית. בניגוד לעמדת המשיבה.

לטענת ב"כ המבקשת, הפסיקה העדכנית קובעת באופן עקבי וחד משמעי, כי יש להפחית מסכום ההשבחה את עלויות המטלות הציבוריות. ועדות הערר השונות, הביעו את עמדן לפיה, יש להפחית את עלות המטלות הציבוריות מההשבחה, גם אם אין הוראה מפורשת בתוכנית, המטילה את עלויות המטלה על היזם וגם אם היזם חתם על הסכם מטלות חיצוני מול העירייה.

[43] במסגרת ההשלמות לדיון. ראו סעיף 10.5.2 להלן.

[44] בתגובה להתייחסות ב"כ המשיבה, כמפורט בסעיף 10.5.2 להלן.

ב"כ המבקשת מפנה ראשית להחלטה בערר 8092/21 שרה פרטוש נ' הועדה המקומית ירושלים[45], בה סוקרת וועדת הערר ירושלים, את ההחלטות והפסיקות הקיימות וקובעת, כי אפילו מקום שיש הוראות הפקעה בתוכנית, שמשמעותה למעשה תשלום פיצויים לבעלים על השקעותיו בקרקע המופקעת, יש להפחית את עלויות המטלה הציבורית, אם נחתם הסכם מטלות עם העירייה, בו מוותר היזם על כל תשלום עבור מטלות אלה.

מכאן מציינת ב"כ המבקשת, החובה להפחית את עלות המטלות, היא מקל וחומר, כאשר מדובר בתוכנית איחוד וחלוקה, שבמסגרתה יש להעביר את המקרקעין לבעלות העירייה, ללא הליך של הפקעה וללא זכות לפיצויי הפקעה.

עוד מפנה ב"כ המבקשת, להחלטה עומדת, אליה מפנות החלטות רבות של וועדות הערר (כולל החלטת ועדת הערר ירושלים שצוינה לעיל), בערר (חי) 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס-חנה נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ[46], שם קבעה ועדת הערר, בהחלטה מפורטת ולאחר סקירת הפסיקה, החקיקה והספרות, כי יש לקזז מסכום ההשבחה, את עלויות הבניה עבור השטח שהוקצה לרשות המקומית. ב"כ המבקשת מפנה בפרט לאמור בפס' 43-42 בהחלטה.

בהחלטה בערר קא/82260/0720 הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו נ' בראל, בה נדונה תוכנית איחוד וחלוקה בקרית אונו, נקבע כי יש להפחית את עלויות המטלה הציבורית מההשבחה. ב"כ המבקשת מפנה בפרט לאמור בפס' 91-89 בהחלטה.

<u>התייחסות ב"כ המבקשת לפסיקה שצוינה ע"י המשיבה</u>

לעניין הפניית המשיבה לע"א 797/17 מראות ירושלים נ' עיריית ירושלים, טוענת ב"כ המבקשת, שפס"ד זה אינו עוסק כלל בהיטל השבחה, אלא מדובר בערעור אזרחי, בו התבקש בית המשפט לקבוע, שכתב ההתחייבות עליו חתמה החברה, נחתם על ידה בכפייה ולכן אין לו תוקף. בית המשפט דחה את הטענה שהועלתה במישור של דיני חוזים.

לדעת ב"כ המבקשת, אם ניתן ללמוד בפס"ד זה לעניין היטל השבחה, הרי שלדעתה, האמור בו תומך דווקא בעמדת המבקשת.. במסגרת נימוקיו לדחיית הטענה בדבר בטלות כתב ההתחייבות, הסתמך בין היתר בית המשפט, על חוות דעת שהוכנה לטובת חברת מראות ירושלים ושלפיה, יש להפחית את המטלות הציבוריות מהיטל ההשבחה (סעיף 30 לפס"ד).

לעניין הפניית המשיבה לע"א 974/13 רמת נילי נ' המועצה המקומית זכרון יעקב. מציינת ב"כ המבקשת, כי גם במקרה זה, פסק הדין עוסק בתביעה אזרחית, להשבת כספים ששולמו ע"י החברה בטענות מעולם דיני החוזים כגון כפייה ועושק, והנימוקים לדחיית התביעה התבססו על נימוקים מעולם דיני החוזים. שאלת היטל ההשבחה לא נדונה כלל.

לעניין הפניית המשיבה להלכת סוניה אברמוביץ. "הלכה" זו צומצמה מזמן ולא ניתן להפנות אליה, תוך התעלמות מפסיקה מאוחרת יותר של בית המשפט העליון. בבר"ם 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואחר', בית המשפט העליון, בפסק דין עקרוני, שניתן לאחר שניתנה עמדת היועץ המשפטי לממשלה בסוגיה הרלוונטית, הבהיר את הלכת אברמוביץ וקבע, כי יש להפחית מההשבחה גם חיובים שאינם מפורטים

[45] ארבעה תיקי ערר מאוחדים.
[46] פורסם בנבו, 20/05/2020.

במפורש בתוכנית, אם הם כאלה שבלעדיהם לא ניתן היה לממש את התוכנית. בכך נדחתה עמדתה של הועדה המקומית תל אביב, שניסתה להסתמך על אותה "הלכת אברמוביץ", על מנת שלא להפחית עלויות בגין תשלום קרן חניה (ב"כ המבקשת מפנה לסעיף 19 מפס"ד).

- **התייחסות שמאי המבקשת לחו"ד ב"כ המשיבה לעניין הפחתת עלות מטלות ציבוריות**

בהתייחס לטענת ב"כ המשיבה, כי אין להפחית את עלות חיזוק המבנים הקיימים בחלקות 236-237, מאחר והתקבלה עבור החיזוק תמורה בדמות זכויות בניה נוספות, מבהירים שמאי המבקשת, כי זכויות הבניה הנוספות שהתקבלו כתמריץ עבור היזם, לצורך ביצוע עבודות החיזוק, מהוות חלק מהמצב החדש (בתחשיב ההשבחה) ולכן, יש לקזז את עלויות החיזוק מההשבחה.

למעשה, טוענים שמאי המבקשת, כי ככל ותתקבל טענת המשיבה, הרי שייווצר מצב בו ההשבחה "גדלה פעמיים". גם מחייבים על זכויות הבניה הנוספות עבור החיזוק וגם לא מפחיתים את עלויות החיזוק שנושא בהן היזם.

10.5.2. **השלמות המשיבה**[47]**:**

- **תוכניות הגשה להיתר מעודכנות לבקשות להיתר מושא ההליך**[48]

נוכח שינויים שנערכו בשטחי המסחר המבוקשים, בתוכניות הגשה להיתר, מאוחרות לתוכניות על פיהן נערכו שומות הצדדים, יש לדעת שמאי המשיבה, לתקן את תחשיב ההשבחה, בהתאם למבוקש בתוכניות ההגשה המעודכנות.

להלן פירוט שטחי הבניה, כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, למול שטחי הבניה המבוקשים בתוכניות ההגשה להיתר המעודכנות, כמפורט בתגובת שמאי המשיבה:

<u>מגרש 1 – בקשה 20220188/1</u>

	תוכנית הגשה מקורית	תוכנית הגשה מעודכנת[49]
שטח עיקרי למסחר במ"ר	245.98	288.57
שטח ממ"ד קירות במ"ר	-	9.71
שטח ממ"ק במ"ר	-	23.01
שטח אחסנה במ"ר	-	15.72

<u>מגרש 2 – בקשה 20220189/1</u>

	תוכנית הגשה מקורית	תוכנית הגשה מעודכנת[50]
שטח עיקרי למסחר במ"ר	576.5	574.66
שטח ממ"ד קירות במ"ר	-	5.37
שטח ממ"ק במ"ר	-	18.1
חדרי שירות משותפים במ"ר	121.92	108.01
שטח אחסנה במ"ר	-	34.59

[47] פירוט המסמכים שצורפו בסעיף 5 לעיל.

[48] שמאי המשיבה העביר ביום 19/10/2023 וביום 19/01/2024, תוכניות הגשה מעודכנות ותיקון תחשיב על פיהן. בסעיף זה יפורטו תוכניות ההגשה ותיקון תחשיב המשיבה, המאוחרים מבניהם (מיום 19/01/2024).

[49] מס' חישוב שטחים 77539. מס' עיבוד 46. תאריך 27/11/2023.

[50] מס' חישוב שטחים 77544. מס' עיבוד 44. תאריך 03/01/2024.

- **לעניין איכות שטחי השירות**

לטענת שמאי המשיבה, מהתבוננות בשטחי הבניה המבוקשים למסחר בתוכניות ההגשה להיתר, ניתן ללמוד ולהסיק, ששטחי השירות המבוקשים, הינם חלק אינטגרלי משטחי המסחר העיקריים ומשרתים אותם.

לעניין שטח הפרוזדור במגרש 2, לטענת שמאי המשיבה, הפרוזדור משמש כמסדרון לפריקה וטעינה, הן לשטחים העיקריים שבחזית והן לאלה שבעורף ומסדיר את הנגישות התפעולית שלנם ולכן, לדעת שמאי המשיבה, יש לו תרומה משמעותית לשווי.

שאר שטחי השרות המבוקשים, משמשים כמחסנים למסחר וממ"ק, כאשר השטח שנטען ע"י שמאי המבקשת כחדר אשפה, מוגדר בתוכנית ההגשה, כ"מערכות טכניות ומרפסת שירות".

- **תחשיב השבחה מתוקן**

לאור כלל הטענות שפורטו על ידו, הציג שמאי המשיבה, תחשיב השבחה מתוקן, לכ"א מהבקשות להיתר מושא ההליך, כדלקמן:

<u>מגרש 1 – בקשה 20220188/1</u>

שטח עיקרי למסחר במ"ר	288.57
שטח שירות למסחר במ"ר	48.44
סה"כ שטחי מסחר סחירים	337.01
שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 22,000
סה"כ השבחה	**₪ 7,414,220**

<u>מגרש 2 – בקשה 20220189/1</u>

שטח עיקרי למסחר במ"ר	574.66
שטח שירות למסחר במ"ר	166.07
סה"כ שטחי מסחר סחירים	740.73
שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 22,000
סה"כ השבחה	**₪ 16,296,060**

- **לעניין שווי מ"ר בנוי וחילוץ שווי מ"ר מבונה למגורים**

לטענת שמאי המשיבה, מניתוח עסקאות המכר ב"מתחם האורן" ובפרויקט "אונו וואלי", אשר הועבר במסגרת השלמות שמאי המבקשת, עולה, כי שווי מ"ר בנוי למגורים בפרויקט, הינו בגובה של 29,174 ₪, לעומת שווי מ"ר בנוי של 29,500 ₪ שנקבע בשומתו.

בהתחשב בשווי הבנוי בהשלמות שמאי המבקשת, מתקבל בחילוץ שערך שמאי המשיבה, מ"ר שווי מבונה כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 29,174
בניכוי מע"מ (17%)	₪ 24,935
בניכוי רווח יזמי (18%)	₪ 21,131
בניכוי עלויות בניה (כולל עקיפות)	₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה בבניה חדשה	**₪ 12,130**

מתקבל שווי מ"ר מבונה של 12,130 ₪, לעומת שווי מ"ר מבונה בגובה של 12,368 ₪, שהובא בחשבון בשומת שמאי המשיבה.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- **התייחסות ב"כ המשיבה, עו"ד חן גרינבלט, לעניין הפחתת עלות מטלות ציבוריות**

<u>בעניין חיזוק המבנים בחלקות 236 ו 237</u>

ב"כ המשיבה מציינת, כי הפסיקה אותה העבירה המבקשת, אינה מתייחסת למקרים כבענייננו, בהם אין חולק כי כבר במסגרת התכנית התקבלה תמורה בעד אותה "מטלה". כך לטענתה בענייננו, בהתאם להוראות התכנית, וכן בהתאם לשומת המבקשת, בגין "המטלה הציבורית" של חיזוק מבנים, ניתנה למבקשת תמורה בדמות זכויות בניה נוספות בתחום התכנית. משכך, ברי לטענת ב"כ המבקשת, כי הפחתת עלות חיזוק המבנים הנ"ל יהווה למעשה פיצוי כפול – גם בדמות זכויות בניה וגם בדמות קיזוז מהשבחה.

<u>באשר לבניית שטחים ציבוריים מבונים במגרש 3</u>

ב"כ המשיבה מפנה לאמור בתגובת המשיבה לשומה הנגדית ולנאמר במהלך הדיון, בהתאם לכתב ההתחייבות והסכם ביצוע המטלות הציבוריות שנחתם ע"י המבקשת, המטלות הציבוריות הנטענות, יבוצעו על ידי היזם על חשבונו הבלעדי ללא אפשרויות קיזוז מרכיב ההשבחה. לטעמה של ב"כ המשיבה, בנסיבות אלו המבקשת אינה יכולה להתכחש לאמור בכתבי ההתחייבות, אשר נחתמו מתוך שיקול כלכלי מובהק. ב"כ המשיבה מפנה בעניין זה לאמור בע"א 731/17 מראות ירושלים בע"מ נ' עיריית ירושלים, לפיו "קשה אפוא שלא להתרשם כי המערערים, שחקנים עסקיים מתוחכמים, ביקשו ליהנות רק מדבשם של כתבי ההתחייבות, קרי קבלת היתר בניה וטופס 4 לאחר מכן, ולא מעוקצם". עוד מפנה ב"כ המבקשת לע"א 974/13 רמת נילי בע"מ נ' מועצה מקומית זכרון יעקב.

ב"כ המשיבה מדגישה, כי בבסיס הסכמות כאמור, לפיו העבודות יבוצעו על חשבונה הבלעדי של המבקשת, עמדה הנחת הרשות, כי ככל שינתן פטור מתשלום היטל השבחה באופן שמונע כספים מהקופה הציבורית, לא תידרש הרשות בנוסף גם לשאת בעלויות מטלות ציבורית אשר יגרעו אף הם מהקופה הציבורית. לטענת ב"כ המשיבה, דברים אלו עולים מפורשות מכתב ההתחייבות עליו חתמה המבקשת, במסגרתו נקבע כי ככל ולא יתקבל פטור מתשלום היטל השבחה, או אז רק במקרה כאמור, תהא רשאית המבקשת לטעון לקיזוז עלויות אלו מבסיס ההשבחה.

בענייננו, הרשות המקומית קיבלה החלטה בדבר מתן פטור מהיטל השבחה לפרויקט, משכך מציינת ב"כ המשיבה, העלאת טענות אלו, מהווה הפרה בוטה של הסכמות הצדדים תוך פגיעה בקופה הציבורית.

ב"כ המשיבה מוסיפה ומציינת, כי בהחלטות השונות אליהן מפנה המבקשת, לא נדונו מקרים כגון המקרה הנוכחי, בו היזם התחייב מפורשות לשאת בעלויות הקמת שטחי הציבור המבונים ועל כן, אין בהחלטות אליהן הפנתה המבקשת רלוונטיות למקרה הנוכחי.

כחיזוק לעמדת המשיבה, מפנה ב"כ המשיבה להחלטת השמאית המכריעה שושי שרביט, בעניין חלקה 33 גוש 7083, שם קבעה השמאית המכריעה, כי אין להביא בחשבון בחישוב ההשבחה את עלות הקמת השטחים הציבוריים (שטחים מבונים כבענייננו), שכן התכנית שותקת לעניין זהות החייב וכי בעניין זה נחתם חוזה הקמה בין בעלי הזכויות לבין עיריית תל אביב החיצוני לתכנית.

לטענת ב"כ המשיבה, הפנית המבקשת להחלטה בערר 8092/21 הוועדה המקומית ירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, אינה רלוונטית לענייננו, מהסיבות שלהלן:
ראשית, מדובר בהחלטה אשר בגינה הוגשו ערעורים לביהמ"ש המחוזי (לרבות ערעור שהוגש ע"י הוועדה המקומית עמ"נ 40342-12-22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' פרטוש ואח'), שעודם תלויים ועומדים בפני ביהמ"ש ומשכך אין מדובר בהחלטה חלוטה.
שנית, עיון בהחלטה האמורה, דווקא מחזק את האמור בעמדת המשיבה. כך, באותו עניין, נקבע כי מקום בו "המטלה הציבורית מהווה חלק אינטגרלי בבינוי במצב החדש וישנה בתוכנית הוראת הפקעה, הרי שאין למטלה הציבורית השפעה על ההשבחה".
לטענת ב"כ המשיבה, אחד הרציונליים שעמדו מאחורי החלטת ועדת הערר באותו עניין היה, כי קונה סביר שיבחן את ערכם של המקרקעין במצב החדש יביא בחשבון כי מקום בו בעל הזכויות יבצע את המטלה הציבורית ויישא בעלות הקמתה, הרי שבמועד מימוש הוראת ההפקעה הוא יפוצה בגין השקעתו בקרקע בהתאם לדיני ההפקעה ועל כן לא צריכה להיות למטלה הציבורית השפעה על מחיר המקרקעין.
אם נחיל הגיון זה על המקרה דנן, הרי שממילא היזם כבר קביל את הפיצוי המגיע לו בגין הפקעת המקרקעין, שכן עסקינן בתוכנית איחוד וחלוקה.
בעניין זה אף מפנה ב"כ המשיבה לאמור בהלכת בראון בעע"מ 5839/06 אלפרד בראון נ' יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, שם נקבע מפורשות, כי אין מניעה לשלם פיצויי הפקעה באמצעות מתן זכויות בניה, או שינויי ייעוד ביתרת הקרקע. כלומר, בשים לב שעסקינן כאמור בתוכנית איחוד וחלוקה במסגרתה הוקצו שטחי הציבור, הרי שבעלי הזכויות כבר קיבלו "תמורה" עבור שטחים אלו במסגרת התוכנית ועל כן, לדעת המשיבה, אין להקצאת שטחים אלה השפעה על ההשבחה ואין מקום לקזז עלות הקמתם מההשבחה.

ב"כ המשיבה מציינת, כי ועדת הערר באותו עניין, הייתה מודעת להבחנה זו של תכנית איחוד וחלוקה, תוך שקבעה מפורשות כי אין המקרה חל על תכנית איחוד וחלוקה, תוך הפנית ועדת הערר לפס"ד בית המשפט העליון בעניין מראות ירושלים, אשר עסק בשאלה האם הרשות יכולה לקנות בעלות בשטח בנוי באמצעות תוכנית איחוד וחלוקה.
לדעת ב"כ המשיבה, בענייננו לא מדובר בתוכנית איחוד וחלוקה ועל כן גם אין בפסק הדין כדי להשליך על ענייננו.
עוד מציינת ב"כ המשיבה, כי בפסק הדין נדונה גם סוגיית תחולת דיני ההפקעות על הסיטואציה שנדונה בו ובית המשפט העליון קבע, כי העברת השטח במסגרת תוכנית לא היתה כפופה לדיני ההפקעה. לטענת ב"כ המשיבה, ענייננו שונה בתכלית ובפרט לאור העובדה שכאמור, בענייננו לא מדובר בתוכנית איחוד וחלוקה.
משדובר בתכנית איחוד וחלוקה, בגינה קיבל היזם "פיצוי הפקעה" בדמות זכויות בניה, שהרי לדעת ב"כ המשיבה, החלטת ועדת הערר, מחזקת את עמדת המשיבה, לפיה אין מקום לקיזוז ההשבחה, שכן הדבר מהווה הלכה למעשה כפל פיצוי ולמצער החלטת ועדת הערר אליה הפנתה המבקשת אינה חלה על המקרה.

<u>באשר לטענת המבקשת להפחתה בגין בניית יסודות למבנה הציבור במגרש 3</u>
ב"כ המשיבה מציינת, כי מדובר בשטחי ציבור בתוך בניין המגורים ועל כן מדובר ביסודות הבניין. כלומר, לדידה של המשיבה, אין כל עלות נוספת בגין בניית יסודות לשטחים אלה.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

<u>באשר לטענת המבקשת להפחתת עלות התקנת 64 מקומות חניה תת קרקעיים במגרש 31</u>

לדעת ב"כ המשיבה, יש לדחות טענה זו של המבקשת, מהסיבות הבאות:

ראשית, בעת ביצוע העבודות להקמת מקומות החניה, פועלת המבקשת כקבלן מטעם הרשות המקומית ולא כבעלת זכויות במקרקעין, בשל הוראה תב"עית ומשכך, אין לדעת המשיבה, כל מקום לקזז ביצוע עלויות אלו מההשבחה. היינו, התכנית אינה מטילה את הקמת החניון הציבורי על בעלי הזכויות ועל כן, לדידה של המשיבה, התחייבות היזם לבניית החניות, מהווה התחייבות חיצונית לתכנית. בנסיבות אלו, אין כל מקום להפחית עלות זו מההשבחה, בהתאם להלכת סוניה אברמוביץ, רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' אברמוביץ.

שנית, בשונה מההחלטות אליהן הפנתה המבקשת, אשר עסקו בבינוי מבנה ציבור, המכונים כהקצאה ורטיקלית, הרי אין עסקינן בשטחים מבונים בבניינים סחירים, אלא חניה תת קרקעית במגרש המסומן בייעוד כיכר עירונית ואשר עתיד להירשם על שם עיריית קרית אונו, בהתאם לטבלאות האיזון. כלומר, לדידה של המשיבה, לא בלבד שהתוכנית אינה מטילה את מטלת הקמת החניון על בעלי הזכויות בתחום התוכנית, אלא שאין כל הכרח כי המטלה תבוצע על ידי בעלי הזכויות.

מעבר לאמור, המבקשת למעשה מבקשת לאחוז במקל משני קצותיו, מחד, מבקשת להתחשב בהסכמות החיצוניות אליהן הגיעה עם הרשות - כתב ההתחייבות והסכם לביצוע מטלות ציבוריות - לפיהן היא מחויבת בביצוע עבודות המפורטות בהסכם. ומאידך, מבקשת שנתעלם מהסעיפים הנוגעים להתחייבותה לשאת בעלות עבודות אלו ללא זכות קיזוז מההשבחה.

בנוסף לאמור, מציינת ב"כ המשיבה, כי כפי שעולה בבירור מכתב ההתחייבות ומההסכם אשר נחתמו על ידי המבקשת, ערב הפקדת התכנית, הייתה קיימת בחלקו של מגרש 31 חניה ציבורית אשר כללה 64 מקומות חניה עיליים. מאחר ששונה ייעודו של מגרש זה, ובכך "בוטלו" מקומות חניה אלו, נדרשת הקמתן של 64 מקומות חניה תת קרקעיים, חלף מקומות החניה אשר "בוטלו" ע"י התכנית. הפחתת עלות התקנת מקומות חניה אלו משמעה הלכה למעשה, כי בעוד שהיזם הרוויח מאישורה של התוכנית וזכה לתוספת זכויות בניה ע"י ביטולן של חניות אלו, הדבר נעשה על חשבון חניות ציבוריות – ועל חשבון הקופה הציבורית, שתאלץ לשאת בעלות התקנת 64 מקומות חניה נוספים.

11. **<u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>**

- דרך עריכת תחשיב ההשבחה – "דלתא" או מצב חדש מול מצב קודם.
- ערכי שווי מצב קודם.
- ערכי שווי מצב חדש.
- המימוש המיטבי במצב הקודם.
- היקף ש"ש למסחר והמקדם האקווי' הראוי, בתחשיב שווי המצב החדש.
- הפחתה לדחייה, מושעא וגודל במצב החדש.
- תוכניות הגשה להיתר מושא ההליך.
- הפחתת עלות מטלות ציבוריות.

12. **עקרונות, שיקולים והחלטה[51]:**

12.1. <u>דרך עריכת תחשיב ההשבחה – "דלתא" או מצב חדש מול מצב קודם</u> :

שמאי המשיבה אמד את ההשבחה, ביחס לכ"א מהבקשות/מגרשים בנפרד ובהתחשב בהשבחה שנוצרה במימוש שטחי המסחר בפרויקט, ללא כל תרומה לשווי במצב הקודם.

לעניין אופן בחינת ההשבחה, ציין שמאי המשיבה, כי בהתאם להוראות החוק והפסיקה, יש לבחון את ההשבחה בנפרד לכל יחידת תכנון (מגרש) ולא לכל המתחם בשלמות ולייחס לכל מגרש, את זכויות הבניה והמטלות בהתאם למיוחס לו בהוראות התוכנית.

לעניין חישוב ההשבחה לשטחי המסחר, ללא תרומה לשווי במצב הקודם, ציין שמאי המשיבה, כי בהתבסס על הדעה המשפטית הרווחת בוועדה, משניתן פטור מהיטל השבחה לשטחי המגורים, וזכויות הבניה למסחר הינן זכויות חדשות שנולדו "יש מאין", אין מקום לדעת שמאי המשיבה להפחית בתחשיב ההשבחה במצב קודם את שווי זכויות הבניה למגורים הפטורות מהיטל השבחה וההשבחה תחושב לתוספת שטחי המסחר, ללא כל תרומה לשווי במצב הקודם.

שמאי וב"כ המבקשת מצידם טענו, כי בהתאם לפסיקה הנרחבת הקיימת, יש להעריך את שווי כ"א מהמצבים התכנוניים, ביחס לכלל זכויות המבקשת בתוכנית ובהתחשב בעלות המטלות במצב החדש ורק לאחר מכן וככל שהתקבלה השבחה, יש להביא בחשבון את הפטור ולגזור את חלק ההשבחה המיוחס לשטח המסחרי ואשר אינו פטור.

לטענתם, העובדה שהתקבל פטור מהיטל השבחה לשטחי המגורים, אינה צריכה לשנות את אופן חישוב היטל ההשבחה.

עוד טענו שמאי וב"כ המבקשת, כי תחשיב שמאי המשיבה, בניגוד לפסיקה, לא מביא בחשבון את ההוצאות שחלות על היזם במצב החדש (עלויות הריסה, מטלות ציבוריות וכד'), בעוד שאין ספק, שמרכיב המסחר, הינו חלק בלתי נפרד מהמצב החדש.

[51] בסעיף זה יובאו עיקרי טענות הצדדים. לפירוט הטענות בהרחבה, ראו סעיף 10 לעיל.

כתימוכין לטענותיהם, הפנו שמאי וב"כ המבקשת, לפס"ד בית המשפט המחוזי בעניין אשדר[52] ולפס"ד שניתן לאחרונה (21/06/2023) בעניין רינובו וקבוצת הירדן[53], כמו גם לפס"ד בית המשפט העליון בעניין סוניה אברמוביץ'[54] ולפס"ד מאוחר לו בעניין אורלי בורשטיין[55].

כתגובה לטענות המבקשת, השיבו שמאי וב"כ המשיבה, כי ראשית, מדובר בסוגיות משפטיות, אשר לדעתם, אין לח"מ סמכות להחליט בהם.
לעניין פס"ד אשדר, טען שמאי המשיבה, כי אינו רלוונטי לענייננו. לטענתו, בפס"ד זה, בית המשפט לא דן באופן חישוב ההשבחה בפרויקט, בו כלל שטחי המגורים פטורים מתשלום היטל השבחה ונוספו במצב חדש, זכויות בניה למסחר אשר לא היו קיימות במצב קודם.

לעניין פס"ד בעניין רינובו וקבוצת הירדן, השיבו ב"כ ושמאי המשיבה, כי ראשית, פס"ד זה ניתן בנושא של פטור לפי תמ"א 38 ותוכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 ושנית, גם במקרה זה, פס"ד דן בתחשיב השבחה בו כלל זכויות הבניה במצב החדש הן למגורים וללא שינוי בשווי מ"ר. כל זאת, בשונה לדעתם מהמקרה פה, כאשר התוכנית החדשה בעצם יצרה זכויות למסחר שלא היו קיימות במצב הקודם ובערכי שווי שונים בצורה מהותית.

לחילופין וככל שיוחלט ע"י הח"מ, שיש תרומה לשווי במצב הקודם, אזי יש לדעת שמאי המשיבה להביא בחשבון, הפסד שטח חצר, המיוחסת לשטחי המסחר המאושרים לבניה, או לכל היותר, יש לקבוע את השווי הקודם, בהתאם לערכי שווי מ"ר מבונה במצב החדש.

החלטה

ראשית אציין, כי אני לא מקבלת את הטענה העקרונית של שמאי המשיבה, כי זכויות הבניה למסחר נולדו "יש מאין" ועל כן, שווי המצב הקודם צריך להיות מיוחס אך ורק לזכויות הבניה למגורים במצב החדש, אשר פטורות מהיטל השבחה.

מעבר לפסיקה הנרחבת הקיימת, לעניין אופן חישוב ההשבחה (אשר צוינה ברובה ע"י הצדדים ואתייחס אליה בהמשך), אני מקבלת את טענת שמאי וב"כ המבקשת, כי עצם קבלת הפטור, לא יכול לשנות את אופן חישוב ההשבחה.
גם בפן השמאי, מעיון במסמכי תוכנית 508-0377531 עולה, כי שטחי המסחר מהווים חלק בלתי נפרד מהפרויקט ומהתמורה במצב החדש ולכן, אין מקום לדעתי המקצועית, לייצר את האבחנה, כנטען ע"י המשיבה.

במאמר מוסגר אציין, כי סביר להניח, ששטחי המסחר, נוספו לאור רצון המשיבה, ליצירת חזית מסחרית רציפה ברח' לוי אשכול ובהתאם למדיניות התכנון הארצית, לעירוב שימושים ושילוב שירותים מסחריים וציבוריים, בסמיכות מיידית לבנייני המגורים וכשטח נלווה להם, כך שגם מבחינה זו, אין מקום לדעתי המקצועית, לייצר את אותה אבחנה בין השטחים.

---

[52] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ.
[53] עמ"נ 47521-12-22 ועמ"נ 54581-12-22 קבוצת הירדן בע"מ וקבוצת רינובו בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה.
[54] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' סוניה אברמוביץ'
[55] בר"ם 7255/17 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח'.

<u>לעניין דרך תחשיב ההשבחה</u>

ככלל, עפ"י הפסיקה הנרחבת הקיימת[56], קיימת העדפה לעריכת תחשיב ההשבחה בדרך של מצב חדש מול מצב קודם, כאשר תחשיב בשיטת ה"דלתא" ייערך במקרים ספציפיים וכאשר שווי המצב הקיים <u>אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני</u>. אני סבורה, שלא יכולה להיות מחלוקת, כי אין זה המצב בענייננו.

בפס"ד בית המשפט המחוזי (ת"א) בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ, נקבע בין היתר, לעניין חישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי:

"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו, כבכל תוכנית אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש".

בפס"ד בית המשפט המחוזי (ת"א), בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה ובעמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה (נדונו במאוחד), שניתן לאחרונה[57], קבע כב' השופט גלעד הס, את אופן חישוב ההשבחה, בפרויקט במסלול הריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38 ותכנון מפורט נוסף.

בהתאם לפס"ד, תחשיב ההשבחה יכלול שלושה שלבים כדלקמן:

- ***שלב ראשון: חישוב ההשבחה הכוללת, הנובעת מכלל האקט התכנוני.***
- ***שלב שני: חישוב היחס בין השטחים שנוספו ומומשו מכח התכנון המפורט, לסך השטחים שנוספו מכח תמ"א 38 והתכנון המפורט.***
- ***שלב שלישי: הכפלת היחס שנמצא בשלב השני, בהשבחה הכוללת שנמצאה בשלב הראשון, בניכוי ממ"דים והקלות.***

לעניין טענת המשיבה כי פס"ד זה, עוסק בתמ"א 38 ולא בתוכנית פינוי בינוי כבענייננו, אני סבורה, כי העקרון שנקבע בפס"ד, לעניין אופן חישוב ההשבחה וגזירת השטח הפטור והלא פטור, רלוונטית גם לענייננו ואף מהווה המשך ישיר, להבנתי המקצועית, לעקרונות שנקבעו בפסיקה הרלוונטית הקיימת, לעניין מתודולוגית התחשיב, אשר פורטה לעיל.

לעניין טענת המשיבה, כי פס"ד זה, אינו רלוונטי לענייננו, מאחר ומדובר בו על שימוש למגורים בלבד, אני סבורה, כי גם במקרה זה, עצם הוספת השימוש, לא צריכה לשנות את אופן חישוב ההשבחה.

אמנם, כב' השופט גלעד הס, ביקש לפשט את הדברים ולקבוע כלל אחיד, כך שיובא בחשבון ההפרש בין השטחים/שווי השטחים, שהינו זהה, אולם, אני סבורה, כי במקרה שבנדון, אין כל קושי בקביעת השווי, או המקדם האקווי הראוי לכ"א מהשימושים השונים וכי יישום פס"ד, בהתחשב במקדמים אקווי ראויים לשימושים השונים, או לחילופין בערכי השווי הרלוונטיים לכ"א מהשימושים, עונה על העקרון הבסיסי שנקבע בו, לעניין דרך חישוב ההשבחה ו"חילוץ"

[56] ראו לעניין בין היתר, פס"ד דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוולת"ב ירושלים והחלטת ועדת ערר בערר הר/85092/16 בעניין הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ.

[57] ביום 21/06/2023.

השטח הלא פטור שיש לחשב את ההשבחה בגינו ומביא גם במקרה כזה לוודאות לעניין גובה ההיטל הצפוי.

במאמר מוסגר אציין, כי במסגרת פס"ד הירדן[58], הוצג כדוגמה, חלק מתחשיב ההשבחה בחו"ד שמאית מייעצת, שערכה השמאית המכריעה אורית גלן בתיק 1227/22 (גו"ח 6536/550). מעיון בחו"ד עולה, כי תחשיב ההשבחה נערך ע"י השמאית המייעצת, בהתחשב <u>בשטח אקווי</u>. אמנם, גם במקרה שם, מדובר על שימוש למגורים בלבד, יחד עם זאת וכאמור לעיל, אני סבורה, כי אין כל קושי בקביעת השווי, או המקדם האקווי הראוי לכ"א מהשימושים השונים.

לעניין טענת שמאי המשיבה, לבחינת ההשבחה ביחס לכל מגרש בנפרד:
עיון בטבלת האיזון וההקצאה, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תוכנית 508-0377531, מלמד, כי מגרשים חדשים 1, 2 ו-3 הוקצו <u>במושעא</u>, לבעלי הזכויות בחלקות 235 ו-238.
מכאן, הדרך הנכונה לחישוב ההשבחה, הן שמאית והן משפטית (בהתאם לפסיקה הנרחבת הקיימת), היא ראשית, לאמוד את ההשבחה, ביחס לזכויות המבקשת בחלקות 235 ו-238 במצב הקודם (דירות לפינוי בינוי), למול זכויות המבקשת במגרשי תמורה 1, 2 ו-3 ומכאן, לגזור את ההשבחה, בהתאם למבוקש ו/או ביחס לכ"א מהמגרשים.

לאור האמור, ההשבחה תיבחן על ידי, ע"י הערכת שווי כ"א מהמצבים התכנוניים, ביחס לכלל זכויות המבקשת במתחם, בהתחשב בהפחתות הנדרשות במצב החדש ותוך גזירת ההשבחה ביחס לזכויות החדשות שאינן פטורות והמימוש המבוקש, בהתאם לפסיקה שלעיל.

12.2. **<u>ערכי שווי – מצב קודם:</u>**

שמאי המשיבה, אמד כאמור את ההשבחה, תחת הנחה שאין תרומה לשווי הקרקע במצב הקודם.

שמאי המבקשת מצידם, הביאו בחשבון, כי המימוש המיטבי במצב הקודם, הינו הבניינים הקיימים וקבעו שווי מ"ר בנוי במצב הקודם, של 22,500 ₪, על בסיס ניתוח עסקאות מכר לדירות וותיקות והחלטות שמאים מכריעים בסביבה.
עוד טענו שמאי המבקשת, כי קיימות לדירות זכויות בניה להרחבה (מכח תמ"מ/187 משנת 84'), אשר לא מומשו וכי השווי שקבעו, מגלם בין היתר, את השווי של זכויות אלה.

בתגובה לטענות שמאי המבקשת ולאור פס"ד הירדן, השיב שמאי המשיבה, כי ככל ויקבע ע"י הח"מ כי קיימת תרומה לשווי המצב הקודם, אזי יש לקבוע את שווי המצב הקודם, כשטח חצר, המיוחסת לשטחי המסחר המבוקשים או לכל היותר, בהתאם לערכי שווי מ"ר מבונה, במצב החדש.
לעניין השווי שנקבע בשומת המבקשת השיב, כי שווי זה מתעלם מהעובדה שהמבנים הגיעו לסוף החיים הכלכליים ונועדו להריסה וכי השווי אף משקף את הפוטנציאל לתוכנית פינוי-בינוי, אשר עפ"י הפסיקה עלינו לנטרל.
לעניין יתרת הזכויות במצב הקודם, טען שמאי המשיבה, כי עלויות החיזוק מאיינות את התרומה לשווי של יתרת הזכויות.

[58] פיסקה 73 לפס"ד.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לטענות אלה השיבו שמאי המבקשת, כי אלה הם נתוני השוק וכי בקריית אונו, דירות קטנות מבוקשות יותר ו"ינהנות" ממחיר גבוה בשל כך.
לעניין טענת שמאי המשיבה כי המימוש המיטבי הינו להריסה, השיבו שמאי המבקשת, כי ערב אישור התוכנית, הבניינים היו מאוכלסים ובמצב פיזי סביר התואם את גילם ובוודאי שלא להריסה, כפי שאף משתקף מערכי השווי בעסקאות מכר שנערכו שם.

החלטה

מבלי להיכנס בשלב זה לשאלת המימוש המיטבי במצב הקודם, אבחן ראשית את ערכי השווי.

בחנתי את נתוני ההשוואה בשומת המבקשת ועיינתי בהחלטות שמאים מכריעים (בחלקם צוינו ע"י שמאי הצדדים) ובנתוני ההשוואה שם.

ראשית אציין, כי במקרה שבנדון ונכון למועד הקובע, היתה בתוקף תוכנית קא/413[59], אשר חלה על כלל הבניינים בבניה רוויה בתחום העיר קרית אונו, שניתן להם היתר בניה לפני 01/01/1980 ואשר מטרתה התחדשות עירונית, ע"י מתן אפשרות לעיבוי וחיזוק הבניינים, תוך קביעת מסגרת מרבית, לתוספת זכויות בניה, קומות ויח"ד, תחת שיקול דעתה של הוועדה המקומית.
מבלי להיכנס לשאלת המסוימות והיתכנות של תוכנית זו (בין היתר, לאור הוראת תפוגה בתוכנית), אני סבורה, כי לכל הפחות ניתן לומר, כי בתחום חלותה, נכון למועד הקובע בעניינו, היתה ציפייה כללית, לעיבוי וחיזוק, מעבר/בנוסף לתמ"א.

מבחינת עסקאות המכר שהציג שמאי המבקשת, לדירות בבניה ותיקה, ללא פוטנציאל קונקרטי[60] ומסקירה שערכתי באתר רשות המיסים, מצאתי את העסקאות הבאות, כרלוונטיות ובעלות התוקף הגבוה ביותר לענייננו:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	חלק נמכר	קומה	שנת בניה	שטח	שטח רשום	חד'	שווי מ"ר בנוי ב-₪
006497-0447-084-00	19/02/2020	2,040,000	1	5/8	1990	77	73	3.5	26,494
006497-0447-069-00	11/05/2020	2,050,000	1	5/8	1990	96	96	4.5	21,354
006497-0269-019-00	16/07/2020	1,740,000	1	5/8	1980	74	64	3	23,514
006497-0446-021-00	08/07/2020	870,000	0.5	3/8	1988	86	74	3	20,233
006497-0237-021-00	10/08/2020	1,870,000	1	3/8	1980	74	74	3	25,270
006497-0447-087-00	30/10/2020	2,000,000	1	6/8	1990	89	89	3.5	22,472
006497-0271-028-00	01/10/2020	790,000	0.5	7/8	1980	71	71	3.5	22,254
006497-0447-038-00	24/11/2020	1,900,000	1	4/8	1991	87	80	3	21,839
006497-0444-047-00	28/02/2021	2,260,000	1	8/8	1990	100	100	4	22,600
006497-0447-016-00	11/04/2021	2,040,000	1	4/8	1991	77	73	3	26,494
006497-0447-089-00	21/03/2021	2,200,000	1	7/8	1990	98	89	3.5	22,449
006490-0193-065-00	16/04/2021	1,790,000	1	4/6	1980	80	76	4	22,375
006497-0444-018-00	03/06/2021	2,225,000	1	1/8	1980	100	100	4	22,250
006491-0126-024-00	27/07/2021	1,895,000	1	6/7	1984	100	100	4	18,950
006497-0446-008-00	02/09/2021	1,780,000	1	4/8	1980	74	74	3	24,054
006497-0447-085-00	02/12/2021	1,212,500	0.5	5/8	1989	98	89	4	24,745
שווי מ"ר בנוי ממוצע - דירות ותיקות ללא פוטנציאל									**22,959**

[59] ביום 26/12/2016, אישרה הועדה המחוזית, הארכת תוקף לתוכנית ל-5 שנים נוספות ועד ליום 30/01/2022.
[60] לתמ"א 38/פינוי בינוי ו/או מכח תוכנית קא/413.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מנתונים אלה, בחנתי את השווי שמתקבל בעסקאות לדירות קטנות ובסמיכות למועד הקובע:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	חלק נמכר	קומה	שנת בניה	שטח	שטח רשום	חד'	שווי מ"ר בנוי ב-₪
006497-0237-021-00	10/08/2020	1,870,000	1	3/8	1980	74	74	3	25,270
006497-0447-087-00	30/10/2020	2,000,000	1	6/8	1990	89	89	3.5	22,472
006497-0271-028-00	01/10/2020	790,000	0.5	7/8	1980	71	71	3	22,254
006497-0447-038-00	24/11/2020	1,900,000	1	4/8	1991	87	80	3.5	21,839
006497-0447-089-00	21/03/2021	2,200,000	1	7/8	1990	98	89	3.5	22,449
שווי מ"ר בנוי ממוצע - דירות וותיקות ללא פוטנציאל תמ"א									**22,857**

בהתחשב בהתאמת מיקום מחד[61] והתאמות לגיל הבניין (פחת) ומעלית מאידך[62], מתקבל **שווי מ"ר בנוי בדירות ותיקות, ללא פוטנציאל לתמ"א 38/פינוי בינוי, בנכס הנדון ונכון למועד הקובע, בגבולות של 22,000 ₪.**

בשלב זה אציין, כי נכון למועד כתיבת ההחלטה, אין עדיין הלכה מחייבת, לעניין התחשבות (או אי התחשבות) בפוטנציאל לתמ"א 38, בחישוב שווי המצב הקודם.
בפס"ד בית המשפט המחוזי (חי) בעמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (מיום 12/07/2021), נקבע, כי בהערכת שווי המצב הקודם, ***"אין לכלול את שווי פוטנציאל הזכויות על פי תכנית החיזוק".***
מנגד, בפס"ד בית המשפט המחוזי (ת"א) בעמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (מיום 08/01/2024), נקבע בין היתר, כי ***"לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל"***. עוד נקבע בפס"ד, כי ***"כי אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות בעת חישוב "מצב קודם" של הדירות"***. על פס"ד הוגשה ביום 07/03/2024 בקשת ערעור לבית המשפט העליון.

מהפסיקה שלעיל ולהבנתי המקצועית, שווי מ"ר בנוי ללא פוטנציאל שהתקבל ע"י הח"מ (בגובה של 22,000 ₪), מהווה בעצם את הרף התחתון של השווי, כאשר בהתאם לפסיקה המאוחרת בעניין לויתן, השווי צריך לשקף את ציפיות השוק בשל תחולת תמ"א 38 ובמקרה שבפנינו, אף קיים פוטנציאל מסוים מכח תוכנית קא/413.

משקלול כלל הנתונים ובהתחשב ברגישות שיטת החילוץ, אני מקבלת במקרה זה, את השווי הבנוי במצב הקודם שקבעו שמאי המבקשת, בגובה של 22,500 ₪, אשר הינו על הצד הזהיר ואף ברף הנמוך עפ"י הפסיקה המאוחרת ומתלכד עם קביעות שמאים מכריעים בסביבה[63].

[61] בטווח של 5%-10%.
[62] מוערך על ידי בגבולות של כ-10%.
[63] ראו בין היתר החלטת השמאי המכריע אלי כהן בנכס בגו"ח 6497/203, בה נקבע שווי מ"ר בנוי במצב הקודם של 22,500 ₪ למועד קובע 20/09/2018 והחלטת השמאית המכריעה אורית גלן בנכס בגו"ח 6490/359, בה נקבע שווי מ"ר בנוי במצב קודם של 22,000 ₪ למועד קובע 06/03/2019.

12.3. **<u>ערכי שווי – מצב חדש:</u>**

<u>שווי מ״ר מבונה מסחר</u>

שמאי המשיבה, הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה ברוטו למסחר, בגובה של 22,000 ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים, שומת IFRS למתחם ״בר יהודה״ הסמוך[64], נתוני היצע במתחם ״בר יהודה״ לשנת 2023, שומת תקן 21 שנערכה למתחם האורן מושא ההליך ומצגת המבקשת לפרויקט.

שמאי המבקשת מצידם, הביאו בחשבון, שווי מ״ר מבונה נטו (מגלם שטחי שרות) למסחר, בגובה של 11,000 ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים והחלטה בהשגה ראשונה בקרית אונו, ניתוח דמ״ש בנכסים מסחריים בנויים בצומת סביון וגבעת שמואל וכן על בסיס ערכי השווי שנקבעו בטבלת האיזון וההקצאה למתחם שבנדון, נכון למועד הקובע.

לעניין קביעת השווי בשומת המשיבה טענו שמאי המבקשת, כי נתוני ההשוואה בשומת המשיבה ובפרט נתוני ההשוואה ממתחם ״בר יהודה״, הינם במיקום עדיף, מוטה מסחר, בלב המע״ר ובסמיכות מיידית לקניון. מיקום זה, לטענת שמאי המבקשת, נהנה מתנועה ערה של עובדי המשרדים, באי הקניון ועוברים ושבים, בניגוד למיקום הנכס הנדון, אשר מאופיין בעיקר במגורים, על אף הקירבה היחסית. כמו כן, אין מקום לטעמם בהתבססות על נתוני היצע משנת 2023 ובפרט לאור העובדה שהמועד הקובע בענייננו, הינו בלב מגיפת הקורונה והסגרים, דבר אשר השפיע בצורה מהותית על שוק המסחר והמשרדים.

בנוסף, טענו שמאי המבקשת, כי כפי שעולה משומת המשיבה, המשקל הגבוה ביותר, ניתן לקביעת השווי בשומת תקן 21 שנערכה לפרויקט, אולם מעיון שמאי המבקשת בשומת התקן נמצא על ידם, כי שווי מסחר של 22,000 ₪/מ״ר שנקבע בה, מעבר לעובדה, שנקבע למעלה משנה לאחר המועד הקובע, שווי זה משקף שווי מ״ר <u>בנוי</u> ולא מבונה.

כתגובה לטענות שמאי המבקשת, השיב שמאי המשיבה, כי הסמיכות לקניון, מביאה להיצע גבוה ומכאן, למחירים נמוכים מאשר בנכס שבנדון, אשר לאור מיעוט ההיצע, נהנה מביקוש גבוה ומכאן לדעתו, למחיר גבוה יותר.

לעניין השפעת מגיפת הקורונה, טען שמאי המשיבה, כי בקריית אונו, לא היתה השפעה ובוודאי לא שלילית על שטחי המסחר ובכל מקרה, באותה תקופה, היה יתרון לחנויות רחוב, על פני קניונים סגורים.

החלטה

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה במסמכי הצדדים ועיינתי בשומות מכריעות ובנתוני ההשוואה שפורטו שם.

ראשית אציין, כי מסיור בסביבת הנכס ובהתחשב במיקום השטח המסחרי[65], בחזית המתחם לרח׳ לוי אשכול ולרח׳ וולך, אני סבורה, כי נתוני ההשוואה במתחם ״בר יהודה״ ונכסים מסחריים לאורך רח׳ לוי אשכול, הינם בעלי המאפיינים הדומים ביותר לענייננו ואין מקום להתבססות על נתוני השוואה משכונות חדשות, מרוחקות מהמרכז הוותיק ו/או בערים סמוכות.

[64] נערכה ע״י משרד שמאי המבקשת.

[65] בהתאם לנספח הבינוי של התוכנית ותוכניות ההגשה להיתר מושא ההליך.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לעניין טענת שמאי המבקשת, כי מיקום נכסי ההשוואה, בלב המע"ר ובסמיכות לקניון, הינו עדיף מהותית, ביחס לנכס שבנדון:

ככלל, אני מסכימה עם הטענה העקרונית של שמאי המבקשת, כי בהתייחס לשימושים מסחריים, המיקום המרכזי של נתוני ההשוואה, בסמיכות לקניון ובאזור מוטה מסחר ומשרדים, עדיף.

יחד עם זאת, דווקא לאור המועד הקובע, בזמן מגיפת הקורונה והסגרים, כאשר מרבית הקניונים היו סגורים ועובדי משרדים רבים עברו לעבודה מהבית, היה יתרון משמעותי לחנויות רחוב ואף יותר מכך, לשטחי מסחר אשר מצויים בסמיכות מיידית לדירות המגורים ובתחום מרחב התנועה המוגבל.

מכאן ובעיקר לאור אי הוודאות הגדולה ששררה באותה תקופה ביחס לשוק המסחר והמשרדים, היתרון היחסי של נתוני ההשוואה, במיקום מרכזי ובסמיכות לקניון, לדעתי המקצועית, צומצם משמעותית, בסמיכות למועד הקובע.

להלן עסקאות מכר, אשר אותרו על ידי, באתר רשות המיסים (מידע נדל"ן), לשטחי מסחר, בקריית אונו ובסמיכות למועד הקובע:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	כתובת	שנת בניה	שטח	שטח רשום	שווי מ"ר בנוי ב-₪
006494-0374-003-00	11/08/2020	384,615	וינגיט 2	1970	24	24	16,026
006496-0076-012-00	17/09/2020	2,000,000	הכלנית 17	1960	33	53	37,736
שווי מ"ר בנוי ממוצע							26,881
הפחתה לגודל							0.95
שווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם							**25,537 ₪**

חילוץ מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי ממוצע	25,537 ₪
בניכוי רווח יזמי שחוק (10%)	23,215 ₪
בניכוי עלויות בניה (בהתחשב בפחת)	4,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	**19,215 ₪**

הערות לנתוני ההשוואה:

- הנכס בגו"ח 6494/374, מהווה חלק מק"ק מסחרית בבניין מגורים בבניה ותיקה. החזית המסחרית פונה לחניה פנימית ולא לרחוב הראשי.
- הנכס בגו"ח 6496/76, ממוקם בק"ק מסחרית בבניין מגורים, אשר מיועד לשיפוץ וחיזוק, במסגרת תוכנית בינוי פינוי. בסמיכות לרח' לוי אשכול ולכניסת הרכבים לקניון.

נתונים נוספים לשווי והתייחסות החו"מ:

בשומת מקרקעין מבוססת הנחה (תקן 21) לתוכנית פינוי בינוי "מתחם האורן" (מושא ההליך), שנערכה ע"י שמאי מקרקעין אודי קושל ביום 24/07/2019, עבור המבקשת, נקבע שווי מ"ר בנוי עיקרי למסחר של 27,500 ₪.

מעבר לעובדה, שהשומה נערכה ערב מגיפת הקורונה, לא פורטו בה נתוני ההשוואה עליהם התבסס השמאי עורך התקן, כך שקיים קושי בהתבססות על נתון זה.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בנספח לטבלת הקצאות ואיזון לתוכנית 508-0377531 "מתחם האורן" (מושא ההליך), שנערכה ע"י שמאי מקרקעין אודי קושל, ביום 14/06/2020, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר, בגובה של 8,500 ₪.
אמנם, ערכי השווי הינם לנכס שבנדון ונכון למועד הקובע, יחד עם זאת, גם במקרה זה, לא פורטו נתוני ההשוואה עליהם התבסס השמאי עורך הטבלאות, כך שקיים קושי בהתבססות על נתון זה.

בשומת תקן 21 לתוכנית פינוי בינוי "מתחם האורן" (מושא ההליך), שנערכה ע"י שמאית מקרקעין גלית אציל לדור ביום 20/02/2022, עבור המשיבה, נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר, של 22,000 ₪[66], בהתבסס על שקלול נתוני דמ"ש מבוקשים לחנויות בגבעת שמואל וביהוד (מאתר יד 2) ועסקאות מכר לחנויות בקריית אונו וגני תקווה[67].
לצורך השוואת הנתונים, חילוץ שווי מבונה, בהתחשב בניכוי רווח יזמי (18%) ועלויות בניה בגובה של 9,000 ₪/מ"ר, מביא **לשווי מ"ר מבונה מסחר, של 9,644 ₪.**

בשומת IFRS לאומדן שווי זכויות למסחר, בגוש 6496, חלק חלקות 102-95, חלק ממגרשים 1000, 1006-1008, 1010 בתוכנית 508-0238428 מתחם "בר יהודה", אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין ירון ספקטור, ביום 20/02/2020 ונכון למועד קובע 31/12/2019, נקבע על בסיס נתוני דמ"ש לנכסים מסחריים בסביבת הנכס שם[68], שווי מ"ר בנוי למסחר עיקרי (מגלם שטחי שרות), של 40,000 ₪[69] ושווי מ"ר מבונה של 27,250 ₪[70].
לצורך השוואת הנתונים ובהתחשב בהעמסת שטחי שרות מקובלת של כ-30%[71], מתקבל **שווי מ"ר מבונה נטו מסחר, של 20,961 ₪.**

להלן החלטות שמאים מכריעים, אשר מצאתי כרלוונטיות לענייננו:

תאריך	שמאי	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה מסחר	מועד קובע
22/08/2023	אורית גלן	6490/359	שלמה המלך	13,900 ₪	06/03/2019
31/10/2021	אלי כהן	6497/203	לוי אשכול 139	15,000 ₪	20/09/2018

משקלול כלל הנתונים ותוך מתן משקל גבוה לניתוח עסקאות המכר, אשר נערכו בסמיכות מיידית למועד הקובע ומשקפות את השפעת מגיפת הקורונה (ככל וקיימת), מתקבל שווי מ"ר מבונה מסחר ברוטו, בגובה של 16,700 ₪ במעוגל.

מקור	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
עסקאות מכר נכסים מסחריים	19,215 ₪	0.4	7,686 ₪
שומת IFRS למתחם בר יהודה	20,961 ₪	0.2	4,192 ₪
שומת תקן 22 למתחם האורן שבנדון	9,644 ₪	0.2	1,929 ₪
החלטת השמאית המכריעה אורית גלן	13,900 ₪	0.1	1,390 ₪
החלטת השמאי המכריע אלי כהן	15,000 ₪	0.1	1,500 ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל		**1**	**16,697 ₪**

[66] עפ"י תחשיב התקן, השווי הינו למ"ר ברוטו.
[67] כולל עסקת המכר בווינגיט 2 (גו"ח 6494/374) אשר אותרה ע"י החמ"מ וצוינה לעיל.
[68] הנתונים הינם משנת 2019 ומתחילת שנת 2020.
[69] מושתת על דמ"ש של 240 ₪/מ"ר בחודש ושיעור היוון של 7.2%.
[70] בהתחשב ברווח יזמי בשיעור של 15% ועלויות בניה בגובה של 7,500 ₪/מ"ר (ישירות + עקיפות).
[71] בהתאם לקווים המנחים פרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מס' 1) מחודש ינואר 2020, שיעור העמסה מקובל במבנים מסחריים (ברוטו/נטו), הינו בטווח של 10%-30% משטח היחידות.

שווי מ״ר מבונה מגורים

לעניין שווי המגורים, קבעו שמאי המבקשת שווי מ״ר בנוי של 24,000 ₪, כך שמתקבל שווי מ״ר מבונה למגורים בגבולות של 8,500 ₪[72]. לצורך קביעת השווי התבססו שמאי המבקשת על ניתוח עסקאות מכר לדירות במתחם ״אונו וואלי״ (בר יהודה).

כתגובה לטענות שמאי המבקשת ומבלי לסתור טענותיו לעניין עריכת התחשיב לשטחי המסחר בלבד, השיב שמאי המשיבה, כי ביחס לשווי המגורים שנקבע בשומת המבקשת ולאחר ניתוח שהציג, של עשרות עסקאות מכר במתחם ״אונו וואלי״ ובמתחם שבנדון, יש להביא בחשבון לדעתו, התאמת מיקום בשיעור של 23%, כך שמתקבל שווי מ״ר בנוי מתואם בפרויקט שבנדון של 29,500 ₪ ומכאן, שווי מ״ר מבונה למגורים הינו 12,368 ₪[73].

לעניין זה, השיבו שמאי המבקשת מצידם, כי ההשוואה שנערכה ע״י שמאי המשיבה, מביאה בחשבון דירות בגדלים שונים (דירות קטנות במתחם שבנדון למול דירות גדולות במתחם ״אונו וואלי״), אשר יצרה עיוות ומביאה לפער אליו הגיע שמאי המשיבה.
שמאי המבקשת הציגו ניתוח של עסקאות מכר במתחמים אלה, לדירות בשטח דומה יחסית והתקבל על ידם פער של כ-5% בלבד.

החלטה

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה במסמכי הצדדים ועיינתי בשומות מכריעות ובנתוני ההשוואה שפורטו שם.
עיקר המחלוקת בין הצדדים, נובעת כאמור, ממקדם ההתאמה למיקום, שיש להביא בחשבון, ביחס לנתוני ההשוואה ממתחם ״אונו וואלי״.

אציין, כי ככלל, קביעת השפעה של רכיב מסוים, נכון שתתבצע בגישת ההשוואה, ע״י בחינת היחס בתמורה המתקבלת למ״ר, בנתוני השוואה בעלי מאפיינים דומים (לנכס הנישום, או ביניהם), למעט לעניין אותו רכיב רלוונטי. כאשר על מנת לנטרל גורמי השפעה אחרים על השווי וכדי לא להידרש להתאמות ו/או הנחות עבודה, שאר המאפיינים כגון שטח דירה, מועד מכירה, קומה, אופי בינוי, שנת בניה וכדומה, צריכים להיות זהים, או דומים ככל הניתן.

מבחינת כלל העסקאות שהוצגו ע״י שמאי הצדדים, במתחמים ״האורן״ ו-״אונו וואלי״, להלן עסקאות המכר אשר מצאתי כברות השוואה וכבעלות מאפיינים דומים ככל הניתן, למעט לעניין המיקום:

עסקאות מכר דירות 5 חדרים - ״מתחם האורן״

מס׳	מס׳ דירה	תאריך חתימה	סכום רכישה ב-₪	קומה	מס׳ חדרים	שטח פלדלת במ״ר	מחיר למ״ר ״פלדלת״
1	81	18/05/2022	3,650,000	17	5	119.8	30,467
2	82	14/04/2022	3,615,000	17	5	122.6	29,486
						121.2	**29,977**

[72] בהתחשב בניכוי מע״מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלויות בניה 9,000 ₪/מ״ר (כולל עקיפות).
[73] בהתחשב בניכוי מע״מ (17%), רווח יזמי (18%) ועלויות בניה 9,000 ₪/מ״ר (כולל עקיפות).

עסקאות מכר דירות 5 חדרים - מתחם "אונו וואלי"

מס'	מס' דירה	תאריך חתימה	סכום רכישה ב-₪	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מחיר למ"ר "פלדלת"
1	85	21/10/2022	3,890,000	13	5	121	32,149
2	80	24/04/2022	3,553,000	13	5	118	30,110
3	86	24/04/2022	3,629,000	14	5	118	30,754
4	73	11/04/2022	3,500,000	11	5	118	29,661
5	79	09/03/2022	3,240,000	12	5	121	26,777
6	**91**	**09/03/2022**	**3,600,000**	**14**	**5**	**121**	**29,752**
7	68	27/02/2022	3,355,000	11	5	121	27,727
8	74	17/02/2022	3,450,000	12	5	121	28,512
9	83	14/02/2022	3,650,000	13	5	121	30,165
10	**89**	**09/02/2022**	**3,730,000**	**14**	**5**	**121**	**30,826**
11	71	31/01/2022	3,360,000	11	5	121	27,769
12	77	31/01/2022	3,344,000	12	5	121	27,636
13	62	27/01/2022	3,340,000	10	5	121	27,603
14	82	12/01/2022	3,638,000	13	5	121	30,066
15	**82**	**14/06/2022**	**3,762,000**	**14**	**5**	**121.2**	**31,040**
16	76	24/04/2022	3,752,000	13	5	121.2	30,957
17	46	26/01/2022	3,470,000	8	5	121.2	28,630
18	69	31/01/2022	3,760,000	12	5	121.1	31,049
19	71	26/01/2022	3,676,000	12	5	121.1	30,355
20	71	24/04/2022	3,657,000	12	5	121.0	30,223
21	14	26/01/2022	3,250,000	3	5	121.0	26,860
						120.6	**29,458**

הערה:

על מנת להימנע מהנחת עבודה לעניין המקדם האקווי הראוי למרפסת, ניתוח עסקאות המכר נערך לשטח "פלדלת" בלבד, ללא מרפסת, כך שהשווי מגלם מרפסת.

בהתחשב בעובדה, כי עסקאות המכר במתחם האורן, הן לדירות בקומה 17, למול עסקאות בקומות 3 עד 14 לכל היותר, במתחם "אונו וואלי" ועל מנת לנטרל, ככל הניתן, רכיבים משפיעים מלבד המיקום, אביא בחשבון התאמת קומה.

בחינת השווי שהתקבל בעסקאות המכר במס"ד 6, 10 ו-15, שנערכו בין חודש פברואר 2022 לחודש יוני 2022, לדירות בשטח של 121 מ"ר, בקומה 14, מביא לשווי מ"ר בנוי ממוצע של **30,539 ₪.**
כמו כן, בדיקת הפער בין עסקאות המכר במס"ד 2 ו-3, מלמדת על פער של כ-2.1% לקומה[74]. הפער בין עסקאות המכר במס"ד 7 ו-8, הינו כ- 2.8% לקומה[75].

מהנתונים שלעיל, אביא בחשבון עליית שווי של כ-2.5% לקומה x 3 קומות ובסה"כ 7.5%, כך שמתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם, במתחם "אונו וואלי", של **32,829 ₪**[76].

[74] 30,754 ₪/מ"ר לדירה בשטח "פלדלת" של 118 מ"ר, בקומה 14, למול 30,110 ₪/מ"ר לדירת 118 מ"ר, בקומה 13. שתי העסקאות בוצעו ביום 24/04/2022.

[75] 28,512 ₪/מ"ר לדירה בשטח "פלדלת" של 121 מ"ר, בקומה 12, למול 27,727 ₪/מ"ר לדירת 121 מ"ר, בקומה 11. העסקאות נערכו ב-17 ו-27 בהתאמה לחודש פברואר 2022.

[76] 30,539 ₪/מ"ר בקומה 14 **x** 1.075.

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

סיכום הנתונים:

פרויקט	שווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם	שטח דירה ממוצע במ"ר
האורן	₪ 29,977	121.2
אונו וואלי	₪ 32,830	121.1
הפרש בשווי	**91.31%**	

מהנתונים שלעיל מתקבל, כי לא ניתן להצביע בהכרח על יתרון לפרויקט/מיקום מסוים ובוודאי שלא בשיעור של 23%, כפי שטען שמאי המשיבה.

בנוסף, מסקירה שערכתי בסביבת הנכס שבנדון, להלן ניתוח עסקאות מכר, אשר אותרו ע"י החי"מ, באתר רשות המיסים (מידע נדל"ן), בגו"ח 6496/370 **במתחם "לוי אשכול צפון"**, הממוקם בסמיכות מיידית למתחם "האורן" ובעל מאפיינים דומים יחסית:

עסקאות מכר דירות 3 חדרים – 88 מ"ר

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	שנת בניה	שטח	קומה	שווי מ"ר בנוי ב-₪
006496-0370-000-00	25/11/2020	2,103,000	2021	88	1/22	23,898
006496-0370-000-00	25/11/2020	2,064,000	2021	88	1/22	23,455
006496-0370-000-00	25/11/2020	2,064,000	2021	88	1/22	23,455
006496-0370-018-00	28/12/2020	2,000,000	2021	88	3/20	22,727
006496-0370-028-00	28/12/2020	2,020,000	2021	88	4/20	22,955
006496-0370-034-00	28/12/2020	2,020,000	2021	88	5/20	22,955
006496-0370-010-00	28/12/2020	2,000,000	2021	88	2/20	22,727
006496-0370-010-00	28/12/2020	2,000,000	2021	88	2/20	22,727
006496-0370-018-00	28/12/2020	2,000,000	2021	88	3/20	22,727
006496-0370-028-00	28/12/2020	2,020,000	2021	88	4/20	22,955
006496-0370-034-00	28/12/2020	2,020,000	2021	88	5/20	22,955
שווי מ"ר בנוי ממוצע						**23,049**

עסקאות מכר דירות 3 חדרים – 76 מ"ר

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב- ₪	שנת בניה	שטח	קומה	שווי מ"ר בנוי ב-₪
006496-0370-022-00	28/12/2020	1,900,700	2021	76	1/22	25,009
006496-0370-000-00	25/11/2020	1,920,000	2021	76	1/22	25,263
006496-0370-000-00	25/11/2020	1,920,000	2021	76	1/22	25,263
006496-0370-000-00	25/11/2020	1,968,000	2021	76	1/22	25,895
006496-0370-000-00	25/11/2020	1,920,000	2021	76	1/22	25,263
006496-0370-000-00	25/11/2020	1,920,000	2021	76	1/22	25,263
006496-0370-000-00	25/11/2020	1,968,000	2021	76	1/22	25,895
006496-0370-000-00	25/11/2020	1,968,000	2021	76	1/22	25,895
006496-0370-012-00	28/12/2020	1,900,000	2021	76	2/20	25,000
006496-0370-019-00	28/12/2020	1,900,000	2021	76	3/20	25,000
006496-0370-020-00	28/12/2020	1,900,000	2021	76	3/20	25,000
006496-0370-011-00	28/12/2020	1,900,000	2021	76	2/20	25,000
006496-0370-011-00	28/12/2020	1,900,000	2021	76	2/20	25,000
006496-0370-012-00	28/12/2020	1,900,000	2021	76	2/20	25,000
006496-0370-019-00	28/12/2020	1,900,000	2021	76	3/20	25,000
006496-0370-020-00	28/12/2020	1,900,000	2021	76	3/20	25,000

רח' ארזי הלבנון 18, חדרה | טל. 052-2476969 | nhochteil@gmail.com

006496-0370-014-00	28/12/2020	1,900,000	2021	76	2/20	25,000
006496-0370-022-00	28/12/2020	1,900,000	2021	76	3/20	25,000
006496-0370-014-00	28/12/2020	1,900,000	2021	76	2/20	25,000
שווי מ"ר בנוי ממוצע						**25,197**

עסקאות מכר דירות 4 חדרים – 110 מ"ר

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	שנת בניה	שטח	קומה	שווי מ"ר בנוי ב-₪
006496-0370-000-00	25/11/2020	2,151,000	2021	110	1/22	19,555
006496-0370-000-00	25/11/2020	2,151,000	2021	110	1/22	19,555
006496-0370-033-00	28/12/2020	2,300,000	2021	110	5/20	20,909
006496-0370-046-00	28/12/2020	2,300,000	2021	110	7/20	20,909
006496-0370-057-00	28/12/2020	2,320,000	2021	110	9/20	21,091
006496-0370-063-00	28/12/2020	2,330,000	2021	110	10/20	21,182
006496-0370-064-00	28/12/2020	2,330,000	2021	110	10/20	21,182
006496-0370-069-00	28/12/2020	2,350,000	2021	110	11/20	21,364
006496-0370-070-00	28/12/2020	2,350,000	2021	110	11/20	21,364
006496-0370-075-00	28/12/2020	2,380,000	2021	110	12/20	21,636
006496-0370-076-00	28/12/2020	2,380,000	2021	110	12/20	21,636
006496-0370-081-00	28/12/2020	2,400,000	2021	110	13/20	21,818
006496-0370-082-00	28/12/2020	2,400,000	2021	110	13/20	21,818
006496-0370-087-00	28/12/2020	2,420,000	2021	110	14/20	22,000
006496-0370-088-00	28/12/2020	2,420,000	2021	110	14/20	22,000
006496-0370-093-00	28/12/2020	2,440,000	2021	110	15/20	22,182
006496-0370-094-00	28/12/2020	2,440,000	2021	110	15/20	22,182
006496-0370-040-00	28/12/2020	2,300,000	2021	110	6/20	20,909
006496-0370-045-00	28/12/2020	2,300,000	2021	110	7/20	20,909
006496-0370-057-00	28/12/2020	2,320,000	2021	110	9/20	21,091
006496-0370-066-00	28/12/2020	2,330,000	2021	110	10/20	21,182
006496-0370-081-00	28/12/2020	2,400,000	2021	110	13/20	21,818
006496-0370-082-00	28/12/2020	2,400,000	2021	110	13/20	21,818
006496-0370-088-00	28/12/2020	2,420,000	2021	110	14/20	22,000
006496-0370-063-00	28/12/2020	2,330,000	2021	110	10/20	21,182
006496-0370-070-00	28/12/2020	2,350,000	2021	110	11/20	21,364
006496-0370-069-00	28/12/2020	2,350,000	2021	110	11/20	21,364
006496-0370-075-00	28/12/2020	2,380,000	2021	110	12/20	21,636
006496-0370-076-00	28/12/2020	2,380,000	2021	110	12/20	21,636
006496-0370-087-00	28/12/2020	2,420,000	2021	110	14/20	22,000
006496-0370-093-00	28/12/2020	2,440,000	2021	110	15/20	22,182
006496-0370-094-00	28/12/2020	2,440,000	2021	110	15/20	22,182
שווי מ"ר בנוי ממוצע						**21,427**

ריכוז נתונים:

טיפוס דירות	שווי מ"ר בנוי
דירות 3 חד' - 76 מ"ר	25,197 ₪
דירות 3 חד' - 88 מ"ר	23,049 ₪
דירות 4 חד' - 110 מ"ר	21,427 ₪
שווי מ"ר בנוי ממוצע	**23,224 ₪**

משקלול כלל הנתונים, אני סבורה כי השווי הבנוי בו נקטו שמאי המבקשת, בגובה של 24,500 ₪/מ״ר, הינו סביר (ואף ברף הגבוה, ביחס לנתוני ההשוואה בסביבה) ולכן אאמץ אותו.

חילוץ שווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי ממוצע	24,500 ₪
בניכוי מע״מ (17%)	20,940 ₪
בניכוי רווח יזמי (18%)[77]	17,746 ₪
בניכוי עלויות בניה (כולל עקיפות)[78]	9,000 ₪
שווי מ״ר מבונה מצב חדש	**8,746 ₪**

לאור האמור, יובא בחשבון על ידי, שווי קרקע למ״ר מבונה למגורים, בגובה של 8,700 ₪ במעוגל.

במאמר מוסגר אציין, כי קביעות החי״מ לעניין שווי המגורים (8,700 ₪) והמסחר (16,700 ₪), מביאה ליחס של כ-50%, אשר הינו בהתאם למקובלות שמאיות ואף בשיעור דומה ליחס שהתקבל בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה[79].

12.4. **<u>המימוש המיטבי במצב הקודם:</u>**

כמפורט, בין היתר, בסעיף 12.2 לעיל, לטענת שמאי המשיבה, המבנים בחלקות 235 ו-238, הגיעו לסוף החיים הכלכליים ונועדו להריסה, כך שלכל היותר, יש לקבוע את שווי המצב הקודם, בהתאם לערכי שווי מ״ר מבונה (בקרקע) במצב החדש.
לעניין יתרת הזכויות במצב הקודם, טען שמאי המשיבה, כי עלויות החיזוק מאיינות את התרומה לשווי של יתרת הזכויות, עובדה התומכת לדעתו בטענה, שהמימוש המיטבי הינו הריסת הבניינים, גם במצב הקודם.

שמאי המבקשת מצידם טענו כאמור, כי ערב אישור התוכנית, הבניינים היו מאוכלסים ובמצב פיזי סביר התואם את גילם ובוודאי שלא להריסה, כפי שאף משתקף מערכי השווי בעסקאות מכר שנערכו שם.
לעניין יתרת זכויות הבניה, מימוש הזכויות יכול להתבצע כהרחבה ולכן, אין צורך בחיזוק משמעותי וממילא לדעתם, השווי שמתקבל, משקף את יתרת הזכויות, ככל שקיימות.

החלטה

ככלל, מניסיוני המקצועי, על אף גיל הבניינים, כל עוד לא מדובר במבנה מסוכן, הרי שקיימת לבניינים תרומה לשווי. מעיון בתמונות המתחם בסמיכות למועד הקובע וטרם ההריסה[80], ניתן לראות כי המבנים מאוכלסים ובמצב פיזי סביר, התואם את גילם (נראה כי בחלק מהדירות אף נוספו במשך השנים מזגנים והוחלפו חלונות).

---

[77] בהתאם לפרק יח׳ לקווים המנחים של השמאי הממשלתי: שימוש בגישת העלות ובחירת ״הרווח היזמי״ (עדכון מס׳ 1), מחודש ינואר 2020. שיעור הרווח ליזם, מתוך סך ההשקעה, עפי הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים, בבניה יזמית למגורים (צמודת קרקע או רוויה, הינו בטווח של 15%-18%. בהתחשב באופי המתחם ובמורכבות הפרויקט (פינוי בינוי), יובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 18%.

[78] בהתאם לעלויות הבניה בגיליון ״דקל״ מחודש נובמבר 2020, אני מקבלת את עלות הבניה שהובאה בחשבון ע״י הצדדים, בגובה של 9,000 ₪ (כולל העמסת ש״ש ועקיפות).

[79] ראו בין היתר, החלטת השמאית המכריעה אורית גלן בנכס בגו״ח 6490/359, בה נקבע שווי מ״ר מבונה מגורים של 6,700 ₪ ושווי מ״ר מבונה מסחר של 13,900 ₪ (יחס של 0.48).

[80] בשומת שמאי המבקשת ובשומת תקן 21 למתחם, כפי שעולה ממסמכי הצדדים.

יחד עם זאת ולמען הסר ספק, אבחן בכללי אצבע שמאיים ובהתאם לקביעות הח"מ, כמפורט בסעיפים 12.2-12.3 לעיל, את המימוש המיטבי:

שווי כבנוי		
סה"כ שטח מגורים במ"ר	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי**
6,336	₪ 22,500	**₪ 142,560,000**

שווי קרקע כריקה			
מס' יח"ד	**שטח ליח"ד במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
96	[81]94	₪ 8,700	₪ 78,508,800
[82]24	[83]23	₪ 8,700	₪ 4,802,400
סה"כ שווי קרקע כריקה			**₪ 83,311,200**

למותר לציין, כי שווי הקרקע כריקה, הינו בהתעלם מהדחייה למימוש ומושעא, שיש להביא בחשבון.

מהמקובץ לעיל, אני קובעת, כי המימוש המיטבי במצב הקודם, הינו שווי הבינוי הקיים, כאשר אני מקבלת במקרה זה את טענת שמאי המבקשת, כי השווי מגלם את יתרת הזכויות הלא ממומשות, ככל וקיימות.

12.5. **<u>היקף ש"ש למסחר והמקדם האקוו' הראוי, בתחשיב שווי המצב החדש:</u>**

בתחשיב שמאי המשיבה, הובאו בחשבון, מעבר לשטח העיקרי, שטחי שרות למסחר, הכוללים ממ"ד/ממ"ק, חדרי שירות משותפים ושטחי אחסנה, במקדם אקוו' 1.

שמאי המבקשת מנגד, הביאו בחשבון, את השטח העיקרי למסחר בלבד.
לעניין תחשיב שמאי המשיבה טענו, כי חלק מהשטחים שהובאו בחשבון על ידו, כוללים חדר אשפה ופרוזדור (שמטרתו, פינוי האשפה מהיחידות המסחריות), שהינם בעלי ערך כלכלי נמוך ולא מהווים חלק מהשטח הסחיר ה"אפקטיבי". לעניין הממ"מ טענו שמאי המבקשת, כי מעבר לעובדה שאי אפשר ואסור לעשות בו שימושים מסחריים, בתוכניות ההגשה ניתן לראות כי בחלקו הוסב לחדר עגלות לשירות המגורים.
כמו כן, לדעת שמאי המבקשת, מאחר ונתוני ההשוואה של שמאי המשיבה, הינם לשווי מ"ר עיקרי ולא לשווי מ"ר ברוטו, הרי שהשווי למ"ר עיקרי מגלם כבר ממילא, את שטחי השירות הצמודים.

שמאי המשיבה מצידו השיב, כי שטח הפרוזדור העורפי, משמש גם כשטח שירות למסחר, ממ"מ ועוד, כאשר רוחב הפרוזדור המבוקש תומך בכך.
בנוסף מציין שמאי המשיבה, כי עפ"י הנהוג בשטחים מסחריים, דמי השכירות או מחירי המכירה, כוללים העמסות של שטחי שרות, גם אם הם משמשים רק את חדר האשפה.

[81] בהתאם להוראות תוכנית תמ"מ/187 מיום 10/05/1984.
[82] דירות בקומה עליונה.
[83] חדרים על הגג בהתאם לתמ"מ/237 מיום 10/06/1993.

החלטה

ראשית אציין, כי מאחר וכלל נתוני ההשוואה, עליהם התבססתי בקביעת השווי (כמפורט בסעיף 12.3 לעיל), הינם לשטח ברוטו, הרי שבהמשך ישיר לכך, יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה, את שטחי השרות המיוחסים למסחר.

לעניין טענות שמאי המבקשת, בדבר אופי וטיב שטחי השירות:

לעניין שטחי האחסנה, אני סבורה, כי לא יכולה להיות מחלוקת, שהם מהווים חלק בלתי נפרד משטחי המסחר העיקריים.

לעניין הממ"מ וכפי שאף עולה מתוכניות ההגשה להיתר, שטחים אלה, צמודים לשטחי המסחר ובחלק מהמקרים אף מהווים חלק בלתי נפרד מהם[84] ועל כן, יובאו בחשבון על ידי, בתחשיב ההשבחה.

לעניין יתרת שטחי השרות המשותפים, אשר בחלקם משמשים כמבואות/חדרים טכניים/חדר אשפה וכדומה, שטחים אלה יובאו בחשבון על ידי, עד לשיעור העמסה מקובל, כאשר מניסיוני המקצועי ובהתאם אף לקווים המנחים[85], יובא בחשבון על ידי שיעור העמסה של כ- 30% ובמקדם אקוו' 1. יתרת השטח, תובא בחשבון במקדם אקוו' של 0.3, המשקף את אופי השימוש בשטחים אלה ואת אי הסחירות של שטחים אלה.

12.6. **<u>הפחתה לדחייה, מושעא וגודל, בתחשיב שווי המצב החדש:</u>**

שמאי המבקשת טוענים, כי מאחר ותחשיב ההשבחה נערך לכלל התוכנית ובהתחשב בהיקפה, בפרט ביחס לנתוני ההשוואה, הרי שיש להביא בחשבון לדעתם, הפחתה לגודל, בשיעור של 10%. כמו כן ולאור מורכבות הפרויקט, התנאים בהוראות התוכנית וריבוי הבעלויות, יש להביא בחשבון לדעתם, מקדם התאמה משוקלל לדחייה ומושעא, המוערך על ידם בשיעור של 0.634[86].

שמאי המשיבה מצידו טען, כי בהתחשב בהיקף שטחי המסחר, אין כל מקום למקדמי התאמה.

לעניין טענות שמאי המבקשת למושעא, השיב שמאי המשיבה, כי אין כל שינוי במושעא בין שני המצבים התכנוניים וכי במועד אישור התוכנית, היו כבר הסכמים בין היזם לבעלי הדירות, כך שקונה סביר, היה מביא בחשבון דחייה של 2-3 שנים, לכל היותר.

שמאי המבקשת השיבו, כי במצב הקודם יש דירות נפרדות, למול המושעא במצב החדש וכי אנו בוחנים את ההשבחה שנוצרה עם אישור התוכנית ולא בשל פעולות היזם וממילא, לא היו במועד אישור התוכנית כלל החתימות הנדרשות.

החלטה

<u>הפחתה לגודל</u>

בהתחשב בעובדה, כי נתוני ההשוואה, הינם רובם ככולם, ממתחמים בעלי מאפיינים דומים ובהיקפים דומים, אני סבורה, כי אין מקום במקרה זה להפחתה לגודל.

---

[84] במגרש 1 לדוגמה.

[85] בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים. פרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מס' 1) מחודש ינואר 2020, שיעור העמסה מקובל במבנים מסחריים (ברוטו/נטו), הינו בטווח של 10%-30% משטח היחידות.

[86] דחייה של כ-6 שנים בשיעור היוון של 6% והפחתה למושעא בשיעור של כ-10%.

כן אציין, כי בניתוח עסקאות המכר לחנויות בודדות[87], הובאה בחשבון על ידי, הפחתה לגודל, בשיעור של 5% לבנוי[88].

הפחתה למושעא ודחייה

אני לא מקבלת את טענת שמאי המשיבה, כי המושעא זהה בשני המצבים. אני סבורה, כי לא יכולה להיות מחלוקת, שבמצב הקודם ובפרט בהתחשב במימוש המיטבי שהינו הבינוי הקיים, מדובר בדירות נפרדות, אשר אינן תלויות אחת בשנייה, לעומת המצב החדש, אשר מחייב שיתוף פעולה, בין הבעלים עצמם ובינם ליזם/המבקשת.
יחד עם זאת, אני סבורה, כי חוסר הוודאות והמושעא, מגולמים ומהווים חלק בלתי נפרד ממקדם הדחייה.

לצורך קביעת הדחייה, בעיני האדם הסביר, במועד הקובע, בחנתי את פרק הזמן שחלף ממועד אישור התוכנית ועד להגשת בקשה להיתר, במתחמים דומים בסביבה:

מס' תוכנית	מתחם	פרסום התוכנית למתן תוקף	בקשה להיתר[89]	מועד הגשת הבקשה
קא/360	בר יהודה	02/05/2016	20170005-20170008	04/01/2017
508-0252536	לוי אשכול דרום	20/09/2018	20200284/1, 20200286/1-20200287/1	01/10/2020
508-0205393	לוי אשכול צפון	13/04/2018	20190348/1-20190349/1	23/09/2019
508-0663419		11/06/2019		
508-0888305		10/06/2022		

מהנתונים שלעיל, מתקבלת דחייה של כשנתיים, אשר מתלכדת עם טענת שמאי המשיבה לדחייה מרבית של 2-3 שנים.

יחד עם זאת, **לאור אי הוודאות ששררה במועד הקובע (לאור מגיפת הקורונה), אביא בחשבון, על הצד המחמיר, הפחתה בגין דחייה לתקופה של 4 שנים, בשיעור היוון של 6% ובהתחשב באי וודאות (5%), כך שמתקבל מקדם הפחתה משוקלל בשיעור של 0.752, המגלם, בין היתר, את השפעת המושעא.**

12.7. **<u>תוכניות הגשה להיתר מושא ההליך:</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים, לעניין הבקשות להיתר מושא ההליך[90].
יחד עם זאת, במסגרת תגובות הצדדים והשלמות לדיון, העביר שמאי המשיבה, תוכניות הגשה מעודכנות לבקשות הנ"ל, הכוללות שינוי בשטחי המסחר המבוקשים ושטחי השרות.

שמאי המבקשת מצידם טענו, כי להבנתם, מדובר בבקשות שטרם אושרו בפועל[91] וכן, אין מקום לשינוי התחשיב בשלב זה.

[87] סעיף 12.3 לעיל, עמ' 60 להחלטה.
[88] משקף כ-10% בקרקע.
[89] צוינו הבקשות להיתר הראשונות באותו מתחם, כפי שאותרו ע"י החי"מ באתר הועדה המקומית קרית אונו.
[90] בקשה להיתר מס' 20220188/1 במגרש מס' 1 ובקשה להיתר מס' 20220189/1 במגרש מס' 2.
[91] נכון למועד תגובתם.

למעלה מן הצורך וככל וטענה זו שלהם לא תתקבל, מציינים שמאי המבקשת, כי גם במקרה זה, בבקשה להיתר במגרש מס׳ 2, קיים אותו פרוזדור, שלטענתם, אין להביא בחשבון וכי תוספת השטחים הינה לשטחי שרות עורפיים ובעלי שווי נחות.

החלטה

מעיון בתיקי הבניין הסרוקים באתר הוועדה המקומית, נמצא על ידי, כי בבקשות מושא ההליך, הוצאו היתרי בניה וקיימות תוכניות היתר מעודכנות, מאושרות וחתומות (מפורטות בסעיף 8.2 לעיל)[92].

לאור האמור, תחשיב ההשבחה ייערך על ידי, בהתאם למפורט בטבלאות השטחים בתוכניות ההיתר המעודכנות והמאושרות.

12.8. **<u>הפחתת עלות מטלות ציבוריות:</u>**

לעמדת ב״כ המבקשת, עו״ד ענת בירן (רקם), בהתאם לפסיקה הקיימת והחלטות ועדות הערר השונות[93], יש להפחית משווי המצב החדש, את עלות הקמת המטלות הציבוריות וזאת, גם אם אין הוראה מפורשת בתוכנית, המטילה את עלויות המטלה על היזם וגם אם היזם חתם על הסכם מטלות חיצוני מול העירייה.

שמאי המבקשת מביאים בחשבון, עלות מטלות ציבוריות, בסכום כולל של 41,575,000 ₪, לפי הפירוט שלהלן:

מטלה	עלות המטלה[94]
חיזוק ותוספת בניה לבניינים בחלקות 236 ו-237	**22,820,000** ₪

שמאי המבקשת מבהירים לעניין זה, כי זכויות הבניה הנוספות שהתקבלו כתמריץ עבור היזם, לצורך ביצוע עבודות החיזוק, מהוות חלק מהמצב החדש בתחשיב ההשבחה ולכן, יש לקזז את עלויות החיזוק מההשבחה.

הקמת שטחים ציבוריים וחניות:

מטלה	עלות המטלה[95]
בניית שטחים ציבוריים במגרש 3	4,920,000 ₪ + מע״מ
בניית 64 מקומות חניה ת״ק בתא שטח 31	10,510,000 ₪ + מע״מ
בניית יסודות למבנה ציבור	600,000 ₪ + מע״מ
סה״כ	**16,030,000** ₪ +**מע״מ**
סה״כ מטלות ציבוריות עבור העירייה כולל מע״מ 18,755,000 ₪	

[92] לא היו קיימות במועד הגשת תגובות הצדדים.
[93] מפורטות בהרחבה בסעיף 10.5.1 לעיל, עמ׳ 47-46 להחלטה.
[94] במקרה זו מדובר במטלה שהיזם יכול להתקזז במע״מ, מבוצעת עבור הדיירים.
[95] במקרה זה מדובר במטלות שמבוצעות עבור העירייה ולטענת שמאי המבקשת, היזם לא יכול להתקזז במע״מ בגינן.

מנגד, לעמדת שמאי וב"כ המשיבה, אין כל מקום בהפחתת העלויות וזאת בעיקר, לאור כתב ההתחייבות, על פיו הסכימה המבקשת, שלאור הפטור מהיטל השבחה שניתן לפרויקט, לא ניתן לקזז עלויות אלה.

לעניין הפסיקה עליה מתבססת ב"כ המבקשת, השיבה ב"כ המשיבה, עו"ד חן גרינבלט, כי פסיקה זו, אינה מתייחסת לתוכניות איחוד וחלוקה, בהן כבר במסגרת התכנית, התקבלה תמורה בעד אותה "מטלה ציבורית".

לעניין חיזוק והרחבות בחלקות 236-237

לעמדת ב"כ המשיבה, בהתאם להוראות התכנית, בגין "מטלה" זו, ניתנה למבקשת תמורה, בדמות זכויות בניה נוספות בתחום התכנית. משכך, לטענת ב"כ המשיבה, הפחתת עלות חיזוק המבנים הנ"ל יהווה למעשה פיצוי כפול – גם בדמות זכויות בניה וגם בדמות קיזוז מהשבחה.

עוד הוסיף שמאי המשיבה, כי אין קשר ישיר, בין השטחים המסחריים לחיזוק המבנים הבנויים וכי בכל מקרה, העלות שהובאה בחשבון ע"י שמאי המבקשת, משקפת לדעתו, עלות לא סבירה, של 408,000 ₪ ליח"ד, עבור תוספת ממ"ד ומרפסת בשטח של 12 מ"ר בלבד.

לעניין המטלות הציבוריות

ב"כ המשיבה מפנה לאמור בסעיף 4 לכתב ההתחייבות, בין עיריית קריית אונו והוועדה המקומית לתו"ב למבקשת (מיום 16/11/2020), על פיו, ***"ידוע ליזם כי בכוונת העירייה לבקש פטור מהיטל השבחה והכל בהתאם ובכפוף למדיניות העירייה. היה וככל שלא יינתן פטור מתשלום היטל השבחה בגין המקרקעין, בקביעת השבחת המקרקעין בגין אישורה של התוכנית, יהיה באפשרות החברה לטעון לקיזוז הוצאות הקמת המצב"רים, חניות המצב"רים, החניות הציבוריות, בניית היסודות וכל מטלה אחרת בהתאם לכתב התחייבות זה ואשר נשאה בהם החברה בפועל".***

לעמדת ב"כ המשיבה, בהתאם לפסיקה הקיימת[96], המבקשת לא יכולה "להתנער" מההסכם ומאחר וניתן פטור מהיטל השבחה לפרויקט, אין לקזז את עלויות המטלות הציבוריות מההשבחה.

עוד טענו שמאי וב"כ המשיבה, כי לעניין בניית היסודות למבנה הציבור במגרש 3, מדובר בשטחי ציבור בתוך בניין המגורים, דהיינו יסודות הבניין ולכן, אין בעצם עלות נוספת בגין בניית יסודות לשטחים אלה.

לעניין עלות התקנת 64 מקומות חניה ת"ק טענו, כי התכנית אינה מטילה את הקמת החניון הציבורי על בעלי הזכויות ועל כן, לדידה של המשיבה, התחייבות היזם לבניית החניות, מהווה התחייבות חיצונית לתכנית, כך שבהתאם להלכת סוניה אברמוביץ, אין כל מקום להפחית עלות זו מההשבחה. כל זאת מעבר לעובדה, שערב הפקדת התכנית, הייתה קיימת חניה ציבורית עילית. מאחר ששונה ייעודו של שטח זה, ובכך "בוטלו" מקומות חניה אלו, נדרשת הקמתן של 64 מקומות חניה תת קרקעיים, חלף אותם מקומות החניה שבוטלו.

לעניין טענות שמאי המבקשת לעניין המע"מ, השיב שמאי המשיבה, כי בהתאם, בין היתר, לחוק מיסוי מקרקעין, במקרה דנן, ביצוע המטלות הציבוריות, בניגוד לביצוע עבודות פיתוח, אינן נעשות בתמורה ועל כן, לא חל על פניו מס ערך מוסף.

[96] כמפורט בהרחבה בסעיף 10.5.2. עמ' 52-50 להחלטה.

לטענות אלה של המשיבה, השיבו ב"כ ושמאי המבקשת, כי הפסיקה עליה מתבססת ב"כ המשיבה, אינה עוסקת כלל בהיטל השבחה, אלא בתביעות אזרחיות במישור של דיני חוזים. לעניין הוצאות חיצוניות או פנימיות לתוכנית, השיבה ב"כ המבקשת, כי הלכת אברמוביץ "צומצמה" בפס"ד בעניין אורלי בורשטיין, ממנו התעלמה ב"כ המשיבה.
בנוסף, מבהירה ב"כ המבקשת, כי המבקשת לא כופרת בהסכם המטלות, אלא שבהתאם להחלטות ועדות הערר, הסכם המטלות (בלי להיכנס לשאלה אם הוא חוקי או לא) משפיע על שווי המקרקעין במצב החדש ולכן, יש להביא בחשבון את ההשלכות שלו על השווי, מה גם, שקיים הסכם מעודכן משנת 2022, על פיו, לא נקשרו הפטור והעלויות.

לעניין חיזוק והרחבות בחלקות 236-237
שמאי המבקשת מבהירים, כי זכויות הבניה הנוספות שהתקבלו כתמריץ עבור היזם, לצורך ביצוע עבודות החיזוק, מהוות חלק מהמצב החדש (בתחשיב ההשבחה) ולכן, יש לקזז את עלויות החיזוק מההשבחה.
למעשה, טוענים שמאי המבקשת, כי ככל ותתקבל טענת המשיבה, הרי שייווצר מצב בו ההשבחה "גדלה פעמיים". גם מחייבים על זכויות הבניה הנוספות עבור החיזוק וגם לא מפחיתים את עלויות החיזוק שנושא בהן היזם.
לעניין טענת שמאי המשיבה, כי העלות שנקבעה להרחבת הדירות, בהתאם למהנדס המבקשת, אינה סבירה, השיבו שמאי המבקשת, כי שמאי המשיבה מתעלם מעלות חיזוק ושיפוץ הבניין, מעבר להרחבת הדירות.

החלטה
בחנתי את כלל טענות הצדדים, קראתי את הפסיקה והחלטות ועדות הערר הרלוונטיות (צוינו ברובן ע"י הצדדים) ועיינתי בהחלטות שמאים מכריעים.

<u>לעניין חיזוק והרחבות בחלקות 236-237</u>
ראשית אציין, כי להבנתי המקצועית, "מטלה" זו, לא נופלת בהכרח, תחת ההגדרה של מטלות ציבוריות ובעצם מהווה חלק בלתי נפרד מזכויות הבניה במצב החדש, בהליך שבפנינו.
עפ"י הוראות סעיף 4.1.2 לתוכנית 508-0377531, הוראות הבינוי והפיתוח באזור מגורים ג', הינן כדלקמן:

א. חיזוק המבנים הקיימים בחלקות 236 ו-237, יעשה עפ"י תקן חיזוק מבנים.
ב. לכל דירה קיימת, תותר הוספת ממ"ד כנדרש עפ"י דין והוספת מרפסת.
ג. תותר הוספת שטחי שרות ללובי.
ד. המבנים לחיזוק יישארו בני 8 קומות.

כמו כן, בטבלה 5, זכויות והוראות בניה – מצב מוצע, נקבע לגבי מגרש מס' 1, כי מתוך סה"כ 74 יח"ד במגרש, **34 יח"ד ניתנות** לצורך חיזוק המבנים בתאי שטח 11-12. הזכויות יתכלו תוך 3 שנים אם לא יוצא היתר לחיזוק המבנים, בתאי שטח 11-12.

מכאן ובהתחשב בעובדה, כי המבקשת מנצלת את תוספת הזכויות ובמקביל, הוציאה היתר בניה והחלה בביצוע החיזוק וההרחבות בפועל, אני סבורה, בדומה לעמדת המבקשת, כי "מטלה" זו מהווה חלק מהמצב החדש וכפי שהזכויות הנוספות באות לידי ביטוי בתחשיב, הרי שהעלויות

הנוספות (שמעבר לעלות בניית השטחים החדשים), המחויבות לצורך קבלת אותן הזכויות, צריכות גם הן, לבוא ידי ביטוי.

לעניין טענת המשיבה, כי התחשבות בעלויות אלה בתחשיב ההשבחה, מחייבת להביא בחשבון את שווי הדירות המשופצות, במצב החדש:
הדירות בבניינים לחיזוק (חלקות 236-237), הן בבעלות פרטית ואינן כלולות בזכויות המבקשת במתחם. על כן, דירות אלה לא תובאנה בחשבון, לא בשווי המצב הקודם, כדירות קיימות במצבן ולא בשווי המצב החדש, כדירות מורחבות בבניין מחוזק.
אמנם, לא יכולה מחלוקת כי עבודות החיזוק וההרחבה, תבוצענה בדירות אלה, אולם הזכויות הנוספות, שתקבל המבקשת בתמורה לעבודות אלה, כלולות בזכויות הבניה במגרשי המבקשת ולכן, לטעמי ולהבנתי המקצועית, מטלת החיזוק וההרחבה, משויכת בעצם לאותן זכויות חדשות ולא לדירות המחוזקות (למרות השיוך הפיזי בפועל).

במאמר מוסגר אציין, כי אני סבורה, שתימוכין לקביעה זו של הח"מ, ניתן בין היתר למצוא, בכתב ההתחייבות ובהסכם לביצוע מטלות ציבוריות, בהם מטלה זו, כלל לא מצוינת ו/או באה בחשבון, בניגוד לשאר המטלות מושא המחלוקת ואשר אתייחס אליהן בהרחבה בהמשך.

לעניין גובה העלויות לחיזוק והרחבה:
כאמור לעיל, שמאי המבקשת הביאו בחשבון עלות חיזוק והרחבה, המשקפת עלות ליח"ד, של כ-408,000 ₪, בהתאם לתחשיב מהנדס היזם מיום 25/06/2018[97] (לא הוצג בפני הח"מ), וממודד למועד הקובע.
לצד זה, בשומה לפי תקן 21 שנערכה להזמנת המשיבה, נכון ליום 20/02/2022, הובאה בחשבון עלות של 150,000 ₪ לדירה. לא צוין הבסיס לקביעה זו.

אציין, כי מעיון הח"מ בהוראות התוכנית ובהיתרי הבניה להרחבה וחיזוק בחלקות 236-237[98], אני מקבלת את טענות המבקשת, כי העלות כוללת, מעבר להרחבת הדירות, גם את שיפוץ וחיזוק הבניינים.
במועד הביקור בנכס, סיירתי בבניינים המחוזקים, כמו גם באחת הדירות[99] ושוחחתי עם דיירי הבניינים. כפי שנמסר לח"מ, מעבר לתוספת ממ"ד ומרפסת, העבודות כוללות בין היתר, חיפוי חיצוני מלא על כל הבניין, חידוש חדר המדרגות, החלפת מעלית, שיפוץ לובי, התקנת דודים חדשים, ריבוד ואיטום הגג והחלפת צנרת מים עד החנוכייה. בתוך הדירות, מעבר להרחבה, הותקן חלון הזזה עם תריס חשמלי למרפסת, נחצבו חלונות בחדרים, נוספו מסתורי כביסה והוזזו יחידות המזגן למסתור והכל ברמת בניה גבוהה וגמר מלא.

בהתאם לנספח עלויות בניה בגיליון "דקל" לחודש נובמבר 2020, עלות בניה ישירה בבתים בגובה של 3-8 קומות, הינה 4,780 ₪ (כולל שטח עיקרי, ממ"ד, חדר מדרגות ומחסן) ו-1,410 ₪/מ"ר למרפסת.

---

[97] צוין בנספח לטבלת ההקצאה והאיזון לתוכנית 508-0377531 שבנדון ובשומה מבוססת הנחה לפי תקן 21, שנערכה להזמנת המבקשת למתחם שבנדון.
[98] היתרי בניה מס' 4251 ו-4252, מיום 21/11/2022.
[99] תמונות מצויות במשרד הח"מ.

בנוסף ועל הצד הזהיר, אביא בחשבון תוספת בגין עלויות עקיפות, הכוללות תכנון, פיקוח ועבודה בבניינים מאוכלסים, בשיעור של כ-20%[100].

בגין חיזוק ושיפוץ הבניין, אביא בחשבון עלות בשיעור של כ-35% מעלות הבניה למ"ר[101].

תחשיב החי"מ לעניין עלויות הרחבה, חיזוק ושיפוץ הבניינים:

רכיב	שטח במ"ר לדירה/בניינים	עלות למ"ר[102]	סה"כ עלות לשני הבניינים
תוספת ממ"ד ל-56 דירות קיימות	12	₪ 5,736	₪ 3,854,592
תוספת מרפסת ל-56 דירות קיימות	12	₪ 1,692	₪ 1,137,024
שיפוץ וחיזוק הבניינים	5,068.86	₪ 2,008[103]	₪ 10,176,243
סה"כ עלות הרחבה, שיפוץ וחיזוק			**₪ 15,167,859**
עלות לדירה			**₪ 270,855**

במאמר מוסגר אציין, כי בחינת העלות שהובאה בחשבון ע"י שמאי המבקשת, בהפחתת עלות הרחבת הדירות (ממ"ד ומרפסת), מביאה לעלות חיזוק ושיפוץ הבניינים של כ-3,500 ₪/מ"ר[104], המהווה כ-73% מעלות בניה ישירה חדשה ואינה סבירה בעיני.

משקלול כלל הנתונים שלעיל, אני קובעת, כי בחישוב שווי המצב החדש, תובא בחשבון עלות מטלת ההרחבה והחיזוק, בגובה של כ-270,000 ₪ לדירה קיימת (במעוגל) ובסה"כ עלות של 15,120,000 ₪.

<u>לעניין המטלות הציבוריות</u>

להבנתי המקצועית, הקו המנחה שעולה מהפסיקה הקיימת והחלטות ועדות הערר (אשר צוינו ברובן ע"י הצדדים), הוא כי מטלות ציבוריות, המהוות חלק בלתי נפרד מהתוכנית ואשר בלעדיהן, התוכנית לא היתה יכולה לבוא לאוויר העולם, מהוות מטלה "פנימית", אשר יש להתחשב בה בחישוב ההשבחה. עוד נקבע בין היתר, כי במקרה כזה, אותן מטלות תחולנה ממילא על היזם, גם אם אין הוראה חד משמעית בתוכנית ולו רק משיקולי כלכליות. ועל כן, <u>יש להביאן בחשבון בחישוב שווי המצב החדש</u>.

יחד עם זאת, במקרה שבפנינו, במסגרת כתב התחייבות שנערך ונחתם בין עיריית קרית אונו והוועדה המקומית לתו"ב למבקשת, מיום 16/11/2020, צוין, כי ***"ידוע ליזם כי בכוונת העירייה לבקש פטור מהיטל השבחה והכל בהתאם ובכפוף למדיניות העירייה. היה וככל שלא יינתן פטור מתשלום היטל השבחה בגין המקרקעין, בקביעת השבחת המקרקעין בגין אישורה של התוכנית, יהיה באפשרות החברה לטעון לקיזוז הוצאות הקמת המצב"רים, חניות המצב"רים, החניות הציבוריות, בניית היסודות וכל מטלה אחרת בהתאם לכתב התחייבות זה ואשר נשאה בהם החברה בפועל[105]".***

---

[100] העמסת עלויות עקיפות "מלאות" (כולל בין היתר שיווק ופרסום, חיבור חשמל, היטלי פיתוח וכדומה, שאינם רלוונטיים לענייננו), הינה בדר"כ בשיעור של 25%-35%. לעניין זה ראו בין היתר, דברי הסבר ודוגמאות בקווים מנחים פרק יח', מחודש ינואר 2020.

[101] על הצד המחמיר, כאשר עלות בניית שלד מהווה בדר"כ כ-30%-35% מעלות הבניה.

[102] ישירה ועקיפות.

[103] 35% מעלות בניה למ"ר 5,736 ₪.

[104] 22,820,000 ₪ - (3,854,592 ₪ + 1,137,024 ₪) = 17,828,384 ₪ מחולק ב-5,068.86 מ"ר.

[105] ההדגשה שלי, לא במקור (נ.ה.).

בשלב זה אציין (ומבלי להיכנס לעצם חוקיות ההסכם), כי מעיון בפסיקה ובהחלטות ועדות הערר שציינה ב"כ המבקשת, אני מסכימה עם המסקנה של ב"כ המשיבה (גם אם לא בהכרח עם הטענות שהובילו אליה), כי המקרים שם, אינם דומים למקרה שבפנינו, בו היזם "וויתר" מרצונו על האפשרות לקיזוז עלות המטלות.

לעניין הפניית ב"כ המבקשת להחלטה בערר 8046/21[106], אני סבורה, כי עצם העובדה שההחלטה שם, דנה בתוכנית מפקיעה ולא בתוכנית לאיחוד וחלוקה, לא בהכרח היא זו שמאבחנת בין המקרים, אלא, להבנתי המקצועית, דווקא מסקנת ועדת הערר שם, שנבעה מנוהג הוועדה המקומית, אשר השפיע על השווי, דבר אשר לא נטען, ע"י שמאי וב"כ המבקשת בענייננו, היא זו שמאבחנת בין המקרים, כך שלהבנתי המקצועית, מסקנת והחלטת ועדת הערר שם, אינה רלוונטית לענייננו.

מכאן, המסקנה המתבקשת להבנתי המקצועית, הינה, כי לאור הוראות כתב ההתחייבות, לא ניתן לקזז עלויות אלה, בחישוב ההשבחה במתחם.

<u>לעניין הסכם המטלות הציבוריות שנחתם במתחם בשנת 2022:</u>

במתחם שבנדון, נחתם כאמור בשנת 2022, הסכם לביצוע מטלות ציבוריות, בו <u>שונה</u> הניסוח של סעיף 4 בכתב ההתחייבות וצוין, ***"וביום _____ התקבלה החלטת מועצת העיר בדבר מתן פטור מלא מהיטל השבחה אשר פורסמה ברשומות מיום _____ לפיכך, מצהירים הצדדים, כי היזם יישא בעלות עבודות הפיתוח ויבצע אותן על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית הכל בכפוף להסכם זה".***

אציין, כי על אף העובדה שהחלטת מועצת העיר לפטור מהיטל השבחה מצוינת באותו משפט עם התחייבות היזם לביצוע ומימון עבודות הפיתוח, אני סבורה, כי הוראות הסעיף "רוככו", ביחס לכתב ההתחייבות וייתכן כי ניתן לראות בניסוח זה, ביטול של אותה הסכמה ברורה של היזם, לוויתור על התחשבות בעלות המטלות הציבוריות, בחישוב ההשבחה.

אמנם, לא יכולה להיות מחלוקת, שהסכם זה מאוחר למועד הקובע. יחד עם זאת, הסכם זה מהווה <u>תנאי להיתר</u>, בבקשות מושא ההליך, כך שאני סבורה, שלא ניתן להתעלם ממנו.

מכל המקובץ לעיל ולהבנתי המקצועית, אני סבורה כי במקרה ייחודי זה, התחשבות במטלות ציבוריות, בשיעור המיוחס לשטחי המסחר, <u>אשר אינם פטורים</u>, יביא לתוצאה הראויה (ככל הניתן), לאור מערכת ההסכמים והפסיקה הקיימת. כאשר אני סבורה, כי קביעה זו של הח"מ, אף עומדת בהוראות כתב ההתחייבות משנת 2020.

[106] הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

<u>לעניין טענות ב"כ ושמאי המשיבה, כי היסודות במגרש 3, הם בעצם יסודות הבניין ולכן אין מקום להתחשב בהן:</u>

בהסכם המטלות הציבוריות (משנת 2022), צוין בין היתר, כי "היות שרמפת הירידה למרתפי החניה של המגרשים הפרטיים, הינה בתחום תא שטח 21 המיועד למבני ציבור, אזי יסודות קומת הקרקע של מבנה הציבור שיוקם, יבנו ע"י היזם, על חשבונו ובמימונו המלא, **ללא קיזוז או תשלום כלשהו מצד העירייה ליזם בגין עלויות הבניה**, כאשר **עלויות הבניה של קומת הקרקע, לא תפחתנה מ-600,000 ₪ + מע"מ**. היה והעלויות יעלו על הסך האמור, אלה יחולו על חשבונה של העירייה".

מכאן ולהבנתי המקצועית, העלות בגובה של 600,000 ₪, משויכת לקומת הקרקע של מבנה הציבור ולא ליסודות המבנה, לגביהם צוין במפורש, כי יבנו ע"י היזם, על חשבונו ובמימונו המלא, **ללא קיזוז או תשלום כלשהו מצד העירייה ליזם בגין עלויות הבניה**.

<u>לעניין טענות ב"כ ושמאי המשיבה, כי החניה הציבורית במגרש 31, הינה חלף חניות ציבוריות שהיו במצב הקיים ולכן אין מקום להפחיתן:</u>

אין מחלוקת, כי במצב הקיים, היו חניות ציבוריות עיליות, אשר בוטלו בתכנון החדש. יחד עם זאת, אני סבורה, כי אין מקום להשוות בין עלות הקמה של חניה עילית חלופית, לעלות הקמת חניה תת קרקעית ובנפרד מבנייני המבקשת.

לא זו אף זו, עפ"י הסכם המטלות הציבוריות, על היזם להקים בנוסף, חניון עילי זמני, עד להקמת החניון הציבורי, אשר לא מובא בחשבון בחישוב העלויות.

לאור האמור, אביא בחשבון עלות זו.

<u>לעניין המע"מ</u>

מטלות ציבוריות, מבוצעת עבור העירייה ומהוות מתן שירות לעירייה. מכאן ובהתאם לפס"ד בית המשפט העליון בע"א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף חיפה, אני מקבלת את טענות שמאי המבקשת, כי בגין מטלות אלה, לא תוכל המבקשת להתקזז במע"מ ולכן יש להביאו בחשבון.

תחשיב עלות מטלות ציבוריות

עלות הקמת מבני ציבור

326 מ״ר (שטח בנוי)[107] x 6,500 ₪/מ״ר[108]	=	2,119,000 ₪
8 חניות x 40 מ״ר[109] x 3,000 ₪/מ״ר[110]	=	960,000 ₪
סה״כ עלות בניית מבנה הציבור		**3,079,000 ₪ + מע״מ**

בניית 64 מקומות חניה תת קרקעיים בתא שטח 31

64 חניות x 40 מ״ר x 3,000 ₪/מ״ר	=	**7,680,000 ₪ + מע״מ**

עלות הקמת קומת הקרקע במבנה הציבור בתא שטח 21	**600,000 ₪ + מע״מ**
סה״כ עלות מטלות ציבוריות <u>במתחם בשלמות</u>	**13,290,030 ₪ כולל מע״מ.**

13. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

מצב קודם			
תיאור	**סה״כ שטח במ״ר**	**שווי למ״ר בנוי**	**סה״כ שווי**
מגורים	6,336	22,500 ₪	142,560,000 ₪
סה״כ שווי מצב קודם			**142,560,000 ₪**

מצב חדש			
תיאור	**שטח עיקרי**	**שווי למ״ר מבונה**	**סה״כ שווי**
מגורים	26,620	8,700 ₪	231,594,000 ₪
מסחר שטח עילי	300	16,700 ₪	5,010,000 ₪
מסחר - שטח תת קרקעי	700	16,700 ₪	11,690,000 ₪
העמסת ש״ש למסחר (30%)	300	16,700 ₪	5,010,000 ₪
יתרת ש״ש למסחר	50	5,010 ₪[111]	250,500 ₪
סה״כ שווי זכויות מצב חדש			253,554,500 ₪
זיכוי אגרות בגין שטחים בנויים	6,336	310[112]	- 1,964,160 ₪
הוצאות הריסה ופינוי	6,336	300[113]	1,900,800 ₪
עלות הרחבת וחיזוק הבניינים בחלקות 236-237			- 15,120,000 ₪
מטלות ציבוריות המיוחסות למסחר (13,290,030 ₪ x 19.56%)[114]			- 2,599,467 ₪
סיכום ביניים			235,771,673 ₪
מקדם דחיה ואי וודאות (דחייה ל-4 שנים, בשיעור היוון 6% ו-5% אי וודאות)			0.752
סה״כ שווי מצב חדש			**177,415,586 ₪**
סה״כ השבחה לתוכנית בשלמות			**34,855,586 ₪**

[107] עיקרי + שרות, בהתאם להסכם מטלות ציבוריות משנת 2022, המהווה תנאי להיתר.

[108] לאור היות מבנה הציבור, חלק מבניין מגורים בן עד 10 קומות, הובאה בחשבון, לפי מחירון ״דקל״ מחודש נובמבר 2020, עלות בניה ישירה של 4,980 ₪ ובהתחשב בעקיפות בשיעור של 30%.

[109] בהתאם לפרק י׳ לקווים המנחים, מחודש מרץ 2009 : עריכת שומות לחניונים, שטח ממוצע ברוטו שכיח למקום חניה תקני בחניון בנוי, הוא כ-35 מ״ר. על הצד הזהיר, אביא בחשבון שטח חניה של 40 מ״ר.

[110] לאור היות מבנה הציבור, חלק מבניין מגורים בן עד 10 קומות, הובאה בחשבון, לפי מחירון ״דקל״ מחודש נובמבר 2020, עלות בניה ישירה של 4,980 ₪ ובהתחשב בעקיפות בשיעור של 30%.

[111] בהתחשב במקדם אקווי של 0.3 לשטחי השרות הלא סחירים.

[112] עפ״י טבלת תעריפי הוועדה המקומית קריית אונו וממודד למועד הקובע, אני מקבלת את קביעת שמאי המבקשת.

[113] אני מקבלת את העלות למ״ר שנקבעה בשומת המבקשת, אשר אף תואמת קביעות שמאים מכריעים במתחמים דומים בסביבה.

[114] ראו שיעור החלק היחסי לזכויות הבניה למסחר (עמ׳ 78 להחלטה).

חישוב שיעור המימוש החלקי המבוקש

בקשה מס' 20220188/1 - מגרש 1	
שטח מסחר עילי מבוקש	288.57
שטחי שרות (עד 30% העמסה)	86.571
מקדם אקוו'	1
יתרת ש"ש	50.259
מקדם אקוו'	0.3
בקשה מס' 20220189/1 - מגרש 2	
שטח מסחר ת"ק מבוקש	574.66
העמסת שטחי שרות (עד 30% העמסה)	170.22
מקדם אקוו'	1
יתרת ש"ש	0
מקדם אקוו'	0.3
סה"כ שטח מסחר מבוקש	
סה"כ שטח מסחר מבוקש	**1,170.28**
שיעור מימוש מבוקש	**86.69%**

חישוב היטל השבחה לשטחי המסחר ובהתאם למימוש המבוקש, עפ"י הפסיקה:

סה"כ שווי זכויות מצב חדש **(A)**	₪ 253,554,500.00
סה"כ שווי זכויות מצב קודם **(B)**	₪ 142,560,000.00
סה"כ שווי זכויות נוספות במצב חדש **(E=A-B)**	₪ 110,994,500.00
מהן שווי זכויות למסחר לחיוב **(C)**	₪ 21,710,000.00
שיעור החלק היחסי בהשבחה לזכויות הבניה למסחר (C/E)	**19.560%**
סה"כ השבחה לשטחי המסחר - מימוש מלא	**₪ 6,817,588**
שיעור המימוש החלקי המבוקש	**86.69%**
סה"כ השבחה למימוש המבוקש	**₪ 5,909,990**

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, עם אישור בקשות להיתר בניה מס׳ 20220188/1 ו-20220189/1 המהוות מימוש חלקי לתוכניות בניין עיר, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	מהות המימוש	השבחה	היטל השבחה - 50%
508-0377531	18/12/2020	מימוש חלקי	₪ 5,909,990	₪ 2,954,995

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס מושא החלטה זו.

ולראיה באתי על החתום,

נתלי הוכטייל

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה