יגאל יוסף

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

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

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

ז' אדר ב תשפ"ד (17 מרץ 2024)

מינוי מס': 483-2023

לכבוד	
המבקשת	המשיבה
בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ	הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו
באמצעות השמאי יונתן לוי	באמצעות השמאי טל נייר
בדוא"ל: Yonatan.levi30@gmail.com	בדוא"ל: tal@dassa-vayer.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6496 חלקי חלקות 380 ו- 382, מגרש 108 לפי תכנית 508-0205393, קריית אונו

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

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

1. מטרת השומה

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

2. מהות ההשבחה

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

3. מועדים קובעים לשומה[1]

גורם השבחה	מועד קובע
508-0205393	28.04.2018
508-0663419	26.06.2019
508-0888305	25.06.2022
הקלות	02.10.2022

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	מגרש במתחם פינוי-בינוי.
גוש	6496
חלקות	חלקים מחלקות 380, 382.
שטח החלקות הרשום (מ"ר)	4,897 מ"ר ו- 1,351 מ"ר, בהתאמה.

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

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

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

שטח המגרש הנישום	1,955 מ"ר.
זכויות קנייניות	בעלות.
מיקום	רחוב לוי אשכול 111, קריית אונו.

מגרש 108 ייקרא להלן: "**מגרש הנכס**".

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

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

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

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור המתחם</u>

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

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

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

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

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

מגרש הנכס (108) ממוקם בצמוד ומצפון למגרש 109.

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

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

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

6.2. <u>תיאור מגרש הנכס</u>

מגרש הנכס, ששטחו לפי תכנית 1,955 מ"ר, צורתו דמויית ריבוע שפינתו הצפון-מזרחית קמורה, ואורך צלעותיו כ- 45 מ', והוא גובל בשטחים שלהלן:

מצפון- שטח מתוכנן לשצ"פ; ממזרח- רצועת שצ"פ מתוכננת ברוחב של כ- 5 מ' ומעברה המזרחי רחוב ש"י עגנון; מדרום- מגרש 109 שגם עליו מתוכנן מגדל מגורים בגובה של 20 קומות; ממערב- רצועת שצ"פ מתוכננת ברוחב של כ- 6 מ', ומעברה המערבי דרך לוי אשכול.

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

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

<u>"מצב קודם"</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מגרש 109, שהוא המגרש הדרומי במתחם ממוקם בסמוך למפגש הרחובות לוי אשכול-יחזקאל, ומגרש הנכס, שהוא מגרש 108 בתכנית, ממוקם בצמוד לו מצפון.

לפי הוראות התכנית, השימושים המותרים במגרשי המגורים הינם כלהלן:

<u>מעל הקרקע</u>

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

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

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

החזית המסחרית והשטחים הציבוריים מהווים הוראה מחייבת.

החזית המסחרית תהיה בקומת הקרקע לכיוון רחוב לוי אשכול.

בקומות המגורים- מגורים ושטחי שירות.

בקומה העליונה- שטחי מגורים ומתקנים טכניים.

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

<u>מתחת לפני הקרקע</u>

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

לא ניתן לנייד שטחים מתחת לפני הקרקע למעל פני הקרקע.

להלן שטחי הבנייה שנקבעו בעניינו של מגרש 108:

תא שטח	שימוש	שטחי בניה				מס' יח"ד	מרפסות בנוסף לעיקרי
		מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת			
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
108	מגורים	9,844	4,140	184	8,292	92	1,104

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

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

יגאל יוסף

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

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

תא שטח	שימוש	שטחי בניה				מס' יח"ד	מרפסות בנוסף לעיקרי
		מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת			
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
	מסחר	370	95				
	מבנים ומוסדות ציבור	100	25				
	מסחר	225	55				
103-109	מגורים	5,564	2,340		4,056	52	624

הערות להוראות שבטבלה לעיל:

- תכסית הבניה במגרשים 108 הינה 70% משטח המגרש.
- שטח מרפסת יהיה 12 מ"ר ליח"ד. לא ניתן לנייד שטחי מרפסות בין מגרשים או לשימוש אחר ובמידה ולא ייבנו, זכויות אלו יתכלו. צירוף שטח המרפסות לדירה יהווה סטיה ניכרת.
- ניתן לנייד עד 15% מסך יחידות הדיור ו/או זכויות הבניה בין תאי השטח ביעוד מגורים בתחום התכנית באישור הועדה המקומית.
- ניתן להמיר עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שירות בעת הוצאת היתר.
- יקבעו לפחות 20% יחידות קטנות מסך יחידות הדיור, והן יפוזרו ככל הניתן בצורה שווה בין מגרשי המגורים.

הוראות רלוונטיות נוספות:

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

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

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

להלן זכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו בעניינו של מגרש 108:

תא שטח	שימוש	שטחי בניה				מס' יח"ד	מרפסות בנוסף לעיקרי
		מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת			
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
108	מגורים	10,165	4,750	184	8,292	95	1,140
	מסחר	370	95				
	מבנים ומוסדות ציבור	100	25				
	מסחר	225	55				
103-109	מגורים	5,564	2,340		4,056	52	624

יותר ניוד שטחי ציבור ממגרשים 107 ו- 108 למגרשים 103-106, בכפוף לכך שהניוד מהמגרש המוסר ייעשה בשלמות ולא תיוותר שארית.

יתר ההוראות ללא שינוי מאלו שנקבעו בתכנית 508-0205393.

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

- שינוי גבולות וגאומטריה של המגרשים המנויים בתכנית, ובכללם במגרשים 108 ו- 109.
- שינוי קווי בניין במגרשים המנויים בתכנית, ובכללם במגרש 108.
- תוספת שטחי מרפסות עד ל- 15 מ"ר ליח"ד בתאי שטח 101-109. סה"כ התוספת- כ- 1,873 מ"ר.
- ניוד שטחי ציבור ממגרשים 107 ו- 108 למגרשים 103 ו- 104, בהתאמה.

להלן זכויות והוראות הבניה שנקבעו בעניינו של מגרש 108:

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

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

תא שטח	שימוש	שטחי בניה				מס' יח"ד	מרפסות בנוסף לעיקרי
		מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת			
108	מגורים	10,165	4,750	184	8,292	95	1,483
	מסחר	390	95				
103-109	מגורים	5,564	2,340		4,056	52	624

שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 15 מ"ר.

כל יתר ההוראות ללא שינוי ביחס לתכנית המאושרת.

8. <u>רישוי</u>

ביום 2.10.2022 אישרה ועדת המשנה של המשיבה הקמת בניין מגורים במגרש 108 בגובה של 19 קומות מעל קומת קרקע הכוללת מסחר (ומעל 4 מרתפי חניה ותחנת טרנספורמציה המשרתים בניין נוסף ומבוקשים בבקשה מס' 20220228). סה"כ 113 יח"ד (כולל 13 יח"ד בגין חיזוק מבנים בתאי שטח 110-111).

להלן השטחים המבוקשים בבקשה להיתר בניה:

קומה	שטחים עיקריים במ"ר				
	מגורים	מסחר והסעדה	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ
קרקע	116.27	378.83		1.58	495.10
1	589.61		5.88	1.58	597.07
2	589.61		5.88	1.58	597.07
3	589.61		5.88	0.42	597.07
4	590.20		9.92	0.56	600.54
5	590.37		9.92	0.56	600.85
6	591.52		7.87	0.56	599.95
7	591.52		7.87	0.56	599.95
8	591.52		7.87	0.56	599.95
9	591.52		7.87	0.56	599.95
10	591.52		7.87	0.56	599.95
11	591.52		7.87	0.56	599.95
12	591.52		7.87	0.56	599.95
13	591.52		7.87	0.56	599.95
14	591.52		7.87	0.56	599.95
15	591.52		7.87	0.56	599.95
16	591.52		7.87	0.56	599.95

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

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

17	591.52		7.87	0.56	599.95
18	548.03		28.36	0.40	576.79
19	471.98		23.78	0.36	496.12
טכנית			26.35		26.35
סה"כ	**11,183.92**	**378.83**	**210.41**	**13.20**	**11,786.36**

קומה	שטחי שירות במ"ר							
	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק ממ"מ	מבואות ומדרגות	טכני ושירות	חדרי שירות משותפים	אחסנה	סה"כ
0			13.04	192.58	200.88	75.34		481.84
1	63	29.03		111.14	15.76		40.44	259.37
2	63	29.03		110.52	15.82		40.42	258.79
3	63	29.03		110.52	15.82		40.42	258.79
4	54	24.39		105.52	15.96			199.87
5	54	24.56		105.50	15.96			200.02
6	54	24.56		105.39	14.36			198.31
7	54	24.56		105.39	14.36			198.31
8	54	24.56		105.39	14.36			198.31
9	54	24.56		105.39	14.36			198.31
10	54	24.56		105.39	14.36			198.31
11	54	24.56		105.39	14.36			198.31
12	54	24.56		105.39	14.36			198.31
13	54	24.56		105.39	14.36			198.31
14	54	24.56		105.39	14.36			198.31
15	54	24.56		105.39	14.36			198.31
16	54	24.56		105.39	14.36			198.31
17	54	24.56		105.39	14.36			198.31
18	45	20.31		101.28	15.90			182.49
19	27	12.22		83.60	14.54			137.36
טכנית					151.49			151.49
סה"כ	**1,017**	**463.29**	**13.04**	**2,185.34**	**634.45**	**75.34**	**121.28**	**4,509.74**

בנוסף התבקשו מרפסות זיז בשטח של 1,355.08 מ"ר, וכן שטחים מרוצפים ומצללות.

כמו כן אושרו ההקלות שלהלן:

- תוספת 5 יחידות דיור (ללא תוספת שטח) סה"כ 113 יחידות, לשיפור תמהיל ולשיפור תכנון.
- שימוש בשטחי שירות בקומות מגורים מרקמיות לצורך 18 מחסנים.

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

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

9. <u>מצב קנייני</u>

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

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

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

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

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

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

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

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

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

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

באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

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

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

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

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

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

10.4. ערכי השווי הרלוונטיים במועדים הקובעים.

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

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

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

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

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקשת (₪)
508-0205393	28.04.2018	392,757	אין חבות
508-0888305	25.06.2022	8,501,040	2,343,396
הקלות	02.10.2022	1,195,547	97,024

11.2. **<u>תכנית 508-0205393</u>** (מועד קובע- 28.4.2018)

התכנית הינה תכנית לפינוי-בינוי, אשר במסגרתה, חלף הריסתן של 328 דירות ותיקות שהיו בנויות בחלקות, נקבעו והוקצו זכויות לבנייתן של 982 יחידות דיור שתבנינה ב- 9 מבנים בני 20 קומות, ובנוסף קומת מסחר לחזית רחוב לוי אשכול.

11.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה, הינה בגין מימוש זכויות בניה למסחר.

ההשבחה שמקורה בשטחי המגורים נערכה בנפרד ואינה כלולה בשומה זו.

בבקשה להיתר הנדונה מבוקש לנצל שטחי מסחר בהיקף של 378.83 מ"ר עיקרי + 88.40 מ"ר שטחי שירות.

לאחר מימושים קודמים במתחם, יתרת השטחים לניצול מכוח תכנית 508-0205393 הינה 24.62 מ"ר (בתכניות שקדמו לתכנית 508-0205393 לא היו זכויות לשטחי מסחר).

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מציג את נתוני השווי שלהלן:

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

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

יגאל יוסף

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

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

שטחי מסחר בנויים:

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

דמ"ש למסחר:

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

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

חודשיים של 250-275 ₪ למ״ר מעטפת, ושטחים מסחריים בגודל של 200 מ״ר ומעלה מושכרים לפי דמ״ש חודשיים של 220 ₪ למ״ר. דמ״ש משולמים על הברוטו ולא כוללים דמי ניהול.

כמו כן במבנה עם חזית מסחרית לרחוב שלמה המלך (מול קניון קריית אונו) מושכרים שטחים של 40 – 300 מ״ר לפי דמ״ש חודשיים ממוצעים של כ- 250 ₪ למ״ר. דמי השכירות משולמים ברוב החנויות על הברוטו ולא כוללים דמי ניהול.

- בשומה מכרעת שערך השמאי המכריע קוט בקניון קריית אונו (גו״ח 4690/322), נקבע כי דמי השכירות החודשיים הראויים למסחר בקומת הקרקע הינם 200 ₪ למ״ר, נכון ליום 6.10.2015 (בתוספת דמי ניהול).

שווי מ״ר מבונה למסחר:

- בשומת ספקטור נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר של 27,500 ₪.
- בשומה מכרעת שערך השמאי אלי כהן במתחם פינוי בינוי ״לוי אשכול דרום״ ברחוב המייסדים 5 קריית אונו (גו״ח 7184/86), נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר של 15,000 ₪, נכון ליום 20.9.2018. (שטחי השירות למסחר הוערכו במקדם שווי של 0.5).
- בהכרעה בהשגה ראשונה של שמאית מחוז תל אביב והמרכז הגב׳ מלי בנימין רוזן, שנערכה במתחם הנדון (גו״ח 6496/373) נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר של 16,000 ₪, נכון ליום 5.9.2018.
- בשומת ארז כהן נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר של 16,900 ₪.
- בהכרעה בהשגה ראשונה של סגנית מנהלת מחוז ת״א והמרכז הגב׳ לני וייל, לנכס ברחוב הכלנית 13 קריית אונו (גו״ח 6496/7-102), נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר של 18,493 ₪, נכון ליום 1.4.2017.
- בשומת פז נקבע שווי מ״ר מבונה ברוטו למסחר של 20,000 ₪, נכון ליום 12.2.2016.
- בשומה מכרעת שערך השמאי המכריע הרצברג לנכס בשכונת אריאל שרון בקריית אונו (גו״ח 6178/172), נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר, לפני הפחתה לגודל, של 19,000 ₪ נכון ליום 22.6.2015.

ובהתאם לנתונים שלעיל, קובע שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר (מגלם ש״ש) של 19,000 ₪, נכון למועד הקובע.

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

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

תחשיב ההשבחה

שטח לחיוב	24.62 מ"ר
מקדם שווי	1.0
מקדם דחיה	0.84
שווי מ"ר מבונה	₪ 19,000
השבחה	**₪ 392,757**

11.2.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת

תכנית זו מהווה תכנית פינוי בינוי, ובהתאם להחלטת הועדה המקומית לתו"ב קרית אונו, בתוקף סמכותה לפי סעיף 3(א) לתוספת השלישית, בכל אזורי העיר לא תחול חובת תשלום היטל השבחה במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי בינוי כהגדרתה בסעיף 3א(ה) לתוספת.

ולאור מאפייני התכנית, הרי שלא חלה חבות בהיטל השבחה במימוש הזכויות מכוחה.

לחלופין, ניתן לכל היותר לקבוע כי רק שטחי המסחר חייבים בתשלום היטל השבחה. יישום שיטה זו אינו יכול להיעשות במנותק מהוראות החוק והפסיקה, לפיהם יש לקבוע ראשית את מלוא ההשבחה בתחום התכנית, ולאחר מכן לקבוע את היחס בין שטחי המסחר לשטחי המגורים ולייחס לשטחי המסחר את חלקם היחסי בהשבחה.

כמו כן, בתחום המקרקעין נערכו מספר מימושים קודמים במכר מלא, ובגין החלקים שמומשו לא ניתן לדרוש כעת תשלום נוסף של היטל השבחה. לפי טבלת האיחוד וחלוקה, מגרשי התמורה 108-109 הינם הקצאה לחלקות מקור 380, 361 ו- 370. בחינה של עסקאות המדווחות באתר רשות המיסים בחלקות המקור בהתאמה לחלקים בטבלאות האיחוד, מלמדת על המימושים שלהלן:

תאריך	חלקה	תת"ח	מחיר (₪)	חלק במגרש
29.01.20	380	64	1,810,000	0.99%
10.09.21	380	41	2,500,000	0.99%
12.12.18	368	53	1,850,000	1.1%
23.02.20	368	6	2,000,000	1.1%
19.03.19	371	4	1,700,000	0.81%
01.07.19	371	59	1,670,000	0.81%
06.11.20	371	37	1,950,000	0.81%
25.04.22	371	9	2,100,000	0.81%

לפיכך סה"כ החיוב בגין אישור התכנית צריך להיעשות לפי 92.6% מהזכויות.

עוד נטען, שמימוש הבניה במגרשים 108-109 מחייב פינוי פיזי של כל בתי המגורים בחלקות 380 ו- 382 (88 דירות), ורכיב הדחייה המינימלי הינו לכל הפחות 5 שנים,

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

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

ומאחר והמסחר נשען בעיקרו על התנועה הצפויה של תושבי השכונה הרי שהפעלתו המסחרית תתבצע בדחייה ארוכה עוד יותר. בהערת אגב וכחוכמה שבדיעבד צוין, שבפועל תקופת הדחייה של 5 שנים כבר חלפה והפרויקט טרם מומש.

<u>ערכי השווי</u>

קיים פער בלתי מוסבר בין הערכים שבשומות הוועדה הקודמות שנערכו למגרשים 101-107 לבין אלו שבשומה הנוכחית, כמפורט להלן:

- ביום 13.12.2020 הופקה שומת ועדה למימוש במגרש 106. בשומה זו נקבע שווי של 13,900 ₪ למ"א מבונה נכון לשנת 2018, ובנוסף הובאו בחשבון מקדמי דחייה המפחיתים השווי בעשרות אחוזים.
- ביום 7.4.2021 הונפקה שומת ועדה למגרש 104. גם בשומה זו נקבעו אותם ערכים לשנת 2018.

  בשומת המשיבה הנוכחית נקבע שווי של 19,000 ₪ למ"א מבונה למסחר שהוא גבוה בעשרות אחוזים מהשווי שבשומות המשיבה הקודמות, ופער שכזה אינו סביר.

  בשומת המשיבה שולבו הכרעות שונות באשר לערכי שווי שיש ביניהם הבדלים מהותיים, ולא הוצג ניתוח המבסס את ערכי השווי ולא ניתנה התייחסות לערכי השווי שבשומות הוועדה הקודמות.

  כמו כן, פער הערכים גבוה משמעותית גם בהשוואה לשומות ועדה אחרות שנערכו למקרקעין סמוכים.
- בטבלת האיזון של התכנית נקבע שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר.
- בשומה שערך השמאי המכריע בהליך כאן, בעניינו של נכס בסמוך לצומת סביון שהוא במיקום טוב יותר מהנכס כאן, נותחו עסקאות השוואה רבות, לרבות של קרקע פנויה, ונקבע שווי מבונה של 4,000 ₪ למ"ר מסחר. יצוין, כי בחלוף כשנה וחצי מהמועד הקובע שבשומה המכרעת הסביבה שם כבר בתחילת בניה אינטנסיבית.
- ביום 18.12.2022 הנפיקה הוועדה המקומית שומת השבחה למקרקעין צמודים לנכס (גו"ח 6491/88). שטח המסחר שם דומה בהיקפו לשטח המסחר במגרש הנכס ואף נהנה משטחי חניות נגישות וחצר. שמאי הוועדה קבע דמי שכירות חודשיים ראויים למסחר של 138 ₪, המשקפים שווי בנוי של 24,000 ₪ למ"ר ברוטו. בהפחתת רווח יזמי של 20% ועלות בניה שחוקה לקומה אחת של 7,000 ₪ מתקבל שווי של 13,000 ₪ למ"ר מבונה.
- בשומה שערך השמאי המכריע אלי כהן כעניינו של נכס ברח' לוי אשכול נקבע שווי מבונה למסחר בהיקף בינוי קטן בגבולות של 15,000 ₪ למ"ר עיקרי.

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

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

יגאל יוסף

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

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

- בשומה שערך השמאי המכריע דוד דדון בעניינו של נכס ברחוב הדובדבן, שהוא במיקום מסחרי מהטובים בעיר, נקבע שווי של 10,000 ₪, נכון ליום 27.4.2017, למ"ר מבונה מסחר בנכס בשטח של 1,236 מ"ר ובשימוש מוגבל למזנון. יודגש, שמימוש שטחי המסחר במתחם זה קל יותר מאחר והוא אינו משולב בבנייני מגורים.
- בשומה שערך השמאי המכריע טיגרמן בעניינו של נכס בגו"ח 6178/58-62, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי של 14,000 ₪, למועד קובע ביום 14.4.2018.

בהתבסס על ערכי השווי בטבלאות האיחוד והחלוקה שנתמכים ע"י הנתונים שלעיל, שומות ועדה קודמות ושומות במתחם הנדון, קובע שמאי המבקשת שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר של 12,000 ₪, נכון למועד הקובע.

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

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

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

<u>תחשיב השבחה החלופי</u>

כמות דירות ב"מצב קודם" במגרשים 108-109	88
חלק יחסי למגרש 108 לפי טבלת האיזון	50.58%
שווי דירת מגורים ב"מצב קודם" בנטרול פוטנציאל	₪ 1,300,000
שווי "מצב קודם" מלא	**₪ 57,865,116**
שטח עיקרי במגרש 108 (כמפורט בתכנית)	9,844 מ"ר
שטח ממ"דים עבור 92 יח"ד	1,104 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת במגרש הנדון	10,948 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים בשומת רמי שביון	₪ 6,250
שווי מלוא שטחי המגורים	₪ 68,425,000
שטחי מסחר עיקריים במגרש 108	370
שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר	₪ 12,000
שווי מלוא שטחי המסחר	₪ 4,440,000

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

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

שוויו המלא של מגרש 108 ב"מצב חדש"	**72,865,000** ₪
אומדן ההשבחה למגרש בשלמות	**14,999,884** ₪
אחוז מסחר רלוונטי לפי טבלת האיזון	5.873%
אחוז המימוש המבוקש למסחר (24 מ"ר מתוך 370)	6.654%
אחוז חיוב בגין מימושים קודמים	92.596%
מקדם דחיה לפינוי 88 יחידות מגורים במגרשים 108-109	74.726%
השבחה למימוש מבוקש	**40,560** ₪

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

עיקר טענות שמאי המבקשת עניינן בעצם החיוב.

בערר קא/84018/0922 שניתן ביחס למתחם הנדון, קבעה ועדת הערר בהחלטת ביניים, כי במימושים נוספים שיעשו מכוח התכנית הנדונה במתחם, חובה להיצמד לערכי השווי ודרך חישוב ההשבחה שבה נקט שמאי הועדה בעבר לכל המתחם, תוך תיקון טעות מסוימת בתחשיב.

בהתאם להחלטה כאמור, נדרש לערוך תיקון גם בשומת המשיבה, באופן שמקטין ההשבחה, כלהלן:

שטח מסחר לחיוב	24.62 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי למסחר במתחם	2,430 מ"ר
חלק יחסי לחיוב במימוש הנוכחי	1.013%
היטל השבחה לכלל המסחר בתכנית כפי שנקבע בשומת שביון	15,094,332 ₪
היטל השבחה במימוש הנדון	152,931 ₪
השבחה	**305,862** ₪

הבהרות נוספות מהדיון:

בתחילת הפרויקט אושרו 3 בקשות להיתרי בניה ל- 3 מגרשים ונערכה שומה מטעם הוועדה המקומית על-ידי השמאי רמי שביון. מאחר שהמתחם קיבל פטור מהיטל השבחה לשטחי מגורים, השומות נערכו רק לשטחי המסחר ולהקלות.

השמאי שביון ערך שומה לכל שטחי המסחר בפרויקט וקבע את ההיטל היחסי לכל מגרש בהתאם ליחס שבין שטחי המסחר שהתבקשו בבקשה להיתר בהשוואה לסך שטחי המסחר שבכל הפרויקט.

לימים, כשהוגשו בקשות להיתרי בניה במגרשים הנוספים, שומות המשיבה נערכו על-ידי שמאי המשיבה שבהליך כאן, שסבר כי נכון לקבוע השבחה אחרת. המבקשת הגישה ערר על השומות (ערר קא/84007/0622) וטענה שיש לאמץ את ההשבחה שנקבעה בשומת שביון גם למגרשים האחרים. ועדת הערר קיבלה את

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

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

עמדת המבקשת וקבעה שלא ניתן לסטות משומת שביון (למעט תיקון טכני מסוים בדרך חישוב השבחה).

עוד יצוין, כי במהלך הדיון בפני ועדת הערר, המבקשת טענה שיש להחיל את שומת שביון גם בעניינם של אותם 24 מ"ר שנותרו במגרש 108. בתגובה לטענה זו נטען על-ידי המשיבה שההשבחה בגין 24 מ"ר נדונה כעת בהליך בפני שמאי מכריע ושבהליך זה המשיבה אכן תחשב השבחה לפי השיטה שנקבעה בשומת שביון.

ולמרות שהמבקשת היא שטענה בפני ועדת הערר שיש להיצמד לשומת שביון, ולמרות שוועדת הערר קיבלה עמדתם, כעת טוענת המבקשת טענות שיש בהם כדי לשנות משומת שביון.

על ההחלטות בשומות שערכו השמאים המכריעים טיגרמן ואלי כהן הוגש ערר.

11.2.4. <u>התייחסות שמאי המבקשת</u>

המשיבה בתגובתה מתעלמת מטענת הסף של המבקשת לפיה מגרש 108 הינו ביעוד מגורים ולכן הזכויות שנקבעו בו פטורות מתשלום היטל השבחה, וזאת לפי ההחלטה של המשיבה עצמה בה נקבע שלא יחול היטל השבחה על מקרקעין למגורים.

שומת המשיבה יוצרת הפרדה בין שטחי המגורים למסחר וזו טעות.

המבקשת לא הגישה ערר על עצם החבות מאחר והמדובר בהיטל בגין כ- 24 מ"ר בלבד, שסכומו זניח בהשוואה לשאר החיובים בשומת המשיבה.

בתגובת המשיבה אין שום הבהרה מדוע לא נכון לחשב ההשבחה בדרך המלך, והיא אך מפנה להחלטת הביניים של ועדת הערר. בדיון בפני ועדת הערר המבקשת ביקשה ששומת המשיבה, אשר במסגרתה נקבעה השבחה בגין שטחי המסחר לכל הפרויקט, תיושם גם למגרשים הנוספים כדי שלא להידרש להליכים נוספים בעתיד, והיא נועדה כדי להקל על היזם. בכל אופן, סוגיית אופן המימוש לא עמדה בפני ועדת הערר והיא לא נדרשה לכך בכלל, והיא גם לא קבעה שהמדובר בשומה חלוטה שלא ניתן לסטות ממנה (ככל שהייתה כזו גם לא היה ניתן לבצע את אותו תיקון טכני עליו החליטה ועדת הערר).

החיוב באופן המחושב בשומת המשיבה גם מתעלם מהעובדה שבמגרש נמכרו חלק מהזכויות לאחר המועד הקובע ולכן לא ניתן לחייב בגין חלקים אלו.

השמאי המכריע נדרש לערוך שומה עצמאית ואין מקום להמשיך ולהעניש את המבקשת על טעויות שנעשו בעבר בשל השיטה בה חושבה ההשבחה לשטחי המסחר.

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

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

11.2.5. **<u>הכרעה</u>**

תכנית 508-0205393 הינה תכנית פינוי-בינוי אשר במסגרתה תוכננו, בין היתר, 9 מגרשים שבכל אחד מהם ייבנה מגדל מגורים, כאשר בקומת הקרקע של כל בניין נקבעו שטחי מסחר.

עובר לאישורה של התכנית, בתחום שטח המגרשים היו בנויים 15 בנייני מגורים ותיקים ובהם 328 יח"ד, ובנוסף היה מגרש ביעוד למגורים שאינו מבונה (חלקה 373 בגוש 6496).

המימוש במתחם נעשה בשלבים: בחודש אפריל 2020 אושרו 2 היתרי בניה (במגרשים 106 ו- 107), בחודש דצמבר 2020 אושרו 2 היתרי בניה (במגרשים 104 ו- 105), ובחודש פברואר 2022 3 היתרים (במגרשים 101 – 103).

בגין ארבעת ההיתרים הראשונים (מגרשים 104 – 107) שומות ההשבחה מטעם המשיבה נערכו על-ידי שמאי המקרקעין מר רמי שביון.

בשומות אלו, בשל ההחלטה לפטור את שטחי המגורים מהיטל השבחה, ההשבחה חושבה רק בגין שטחי המסחר שבכל מגרש, כאשר ב"מצב קודם" הובא בחשבון שוויה של חלקה 373 שהייתה בייעוד למגורים אך לא מבונה, וב"מצב חדש" הובאו בחשבון כלל שטחי המסחר, וההשבחה של שטחי המסחר כולם נקבעה לפי ההפרש שבין השווי המבונה של חלקה 373 ב"מצב קודם" לבין שווים של כל שטחי המסחר ב"מצב חדש".

לאחר שחושבה ההשבחה כולה, יוחס לכל אחד מהמגרשים שב"מצב חדש" חלק יחסי מההשבחה, לפי חלקו היחסי בסך שטחי המסחר שב"מצב חדש".

בהמשך נשלחו למבקשת 3 שומות נוספות שנערכו מטעם המשיבה, הפעם על-ידי משרד שמאי המקרקעין דסה-נייר, במסגרתן חושבה ההשבחה בגין השטח המסחרי שבכל מגרש בשיטה אחרת מזו שבשומות שביון ולפי ערכי שווי אחרים.

בגין שומות אלה הוגשו עררים לוועדת הערר (ערר 84007-06-22 **בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו**) במסגרתן טענה המבקשת, ששומות שביון הינן שומות חלוטות, במסגרתן נקבעה ההשבחה בגין כלל שטחי המסחר שבמתחם ולא ניתן לסטות מהשבחה זו, ושהמשיבה מנועה מלקבוע השבחה אחרת הן בשל טענת אי החוקיות שבתיקון והן מטעמים של השתק ומניעות.

עוד נטען, כי גם למבקשת ישנן טענות כלפי שומות שביון, בהן לא הוקנה לשטחי המסחר שב"מצב חדש" שום חלק בשווי המקרקעין הבנויים שב"מצב קודם", אך כפי שהיא טוענת שהמשיבה אינה יכולה לסטות מההשבחה שנקבעה בשומות שביון, הרי שגם המבקשת מוותרת על טענתה זו.

בדיון שהתקיים בפני ועדת הערר ביום 15.3.2023, הציעה ועדת הערר לצדדים, להסכים שההשבחה תחושב לפי השיטה שבשומות שביון, למעט תיקון טעות טכנית שהוסכם

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

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

על תיקונה, וב"כ המבקשת ביקש שההחלטה תחול גם על יתרת ה- 24 מ"ר שטחי מסחר שעדיין לא מומשו.

בשומת המשיבה המקורית בעניינו של מגרש 108 נקבעה ההשבחה בגין אותם 24 מ"ר שטחי מסחר שנותרו בסכום של 392,757 ₪, כאשר התחשיב נערך לפי השיטה שבשומות המשיבה עליהן הוגש ערר, אך בתגובת המשיבה לשומת המבקשת תוקן התחשיב, בהתאם לזה שנקבע בהחלטת ועדת הערר, וההשבחה הועמדה על סכום של 305,862 ₪.

אלא שלטענת שמאי המבקשת, השיטה בה נקבעה ההשבחה אינה נכונה ועל השמאי המכריע לערוך שומה עצמאית.

אכן, שמאי מכריע אינו כבול לשומות הצדדים והוא נדרש לקבוע ההשבחה לפי שיקול דעתו המקצועית.

אך לא כך הדבר כאשר ישנן שומות חלוטות במסגרתן נקבעה ההשבחה כולה בגין שטחי המסחר, והשיטה לייחוס ההשבחה היחסית לכל מגרש נדונה בפני ועדת ערר, וועדת הערר קיבלה את טענת המבקשת לפיה לא ניתן לסטות מסך ההשבחה של שטחי המסחר שבתחום התכנית ומהשיטה לקביעת ההשבחה היחסית בכל מגרש, והמבקשת אף ביקשה שכך ייעשה לצורך קביעת ההשבחה בגין יתרת ה- 24 מ"ר שטחי מסחר.

לפיכך, מוטב היה לה למבקשת להימנע מלטעון טענותיה בעניין זה.

עם זאת, מצאתי לקבל טענותיו של שמאי המבקשת שלא לחייב בהיטל השבחה את אותו חלק בזכויות הקנייניות שמומש במכר, בין מועד אישורה של התכנית למועד אישור ההיתר על-ידי המשיבה, שכן אז נמצא כמי שמחייבים בהיטל השבחה את בעלי הזכויות שרכשו זכויותיהם לאחר אישורה של התכנית.

שמאי המבקשת הפנה לעסקאות שבוצעו בחלקות 368, 371 ו- 380.

לפי בדיקותיי, חלקות המקור שקיבלו הקצאה במתחם B, שהוא המתחם בו ממוקם מגרש 108, הינן: 368, 380, 382, ובתקופה הנבחנת בוצעו עסקאות רלוונטיות בחלקה 368- תתי חלקה 6 ו- 16, ובחלקה 380- תתי-חלקה 41 ו- 64, והחלקים של תתי-חלקה אלה הינם 4.1% מסך שווי הזכויות שבמתחם B.

לפיכך, ההשבחה תקבע בשיעור של 95.9% מזו שנקבעה בתגובת שמאי המשיבה. קרי- 293,322 ₪.

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

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

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

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

11.3.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה קובע ההשבחה לשטח עיקרי מסחר של 378.83 מ"ר המבוקש בהיתר, ובהפחתה של 24.62 מ"ר להן חושבה ההשבחה במדרגת ההשבחה הקודמת.

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

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

שמאי המשיבה מציין כי התכנית מאפשרת בנוסף גמישות תכנונית לגבי שטחי המגורים בפרויקט ותוספת שטחי מרפסות, אך בשל העובדה שאלה לא מומשו בהיתר הנוכחי, לא חושבה ההשבחה בגין גורמים אלה.

<u>ערכי שווי</u>

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

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

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	נתון
שטח עיקרי מבוקש למסחר מכוחה של תכנית 508-0888305	354.21
שווי מ"ר מבונה למסחר	24,000
השבחה	**8,501,040**

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

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

11.3.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

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

ברור שתכנית מפורטת המחייבת הוספה של קומת מסחר מלאה בהיקף של כ- 400 מ"ר, המטמיעה הנחיות בדבר שטחי חנייה ייעודיים למסחר, ומתבססת על רוב שטחי הבנייה במפלס הקרקע, הינה משמעותית ובעלת השפעה על המקרקעין בכללותם.

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

- בשומה מייעצת שערך השמאי אלי כהן לנכס ברחוב חיסין 4 בת"א (גו"ח 6904/209), סקר השמאי המייעץ את ההשפעה של מגורים מעל מסחר ברחובות ראשיים. נבחנו עשרות עסקאות השוואה ונקבע מקדם הפחתה של 10% לשווי מ"ר בנוי למגורים מעל קומת מסחר. ברור כי ההשפעה על ערכי הקרקע היא בעוצמה גבוהה הרבה יותר.
- בשומה מכרעת שערכה השמאית בלטר לנכס ברחוב הרצל פינת דיזינגוף בנתניה (גו"ח 8268/61), נקבע מקדם התאמה של 90% בגין עירוב שימושים למועד קובע 17.11.2017.
- בשומה מכרעת שערך השמאי המכריע בהליך כאן, בעניינו של נכס בגו"ח 6135/44 בת"א נקבעה הפחתה של 10% בערכי השווי למגורים, ביחס למקרקעין בהם לא שולבה קומת מסחר.
- בשומה מכרעת שערך השמאי דיאמנט בנכס ברחוב דיזינגוף 32 בנתניה (גו"ח 8264/6) נקבע מקדם של 90% בגין עירוב שימושים למועד קובע 21.12.2015.
- בשומתה המכרעת של השמאית מאור לנכס ברחוב לוין אפשטיין 16-18 ברחובות (גו"ח 3703/526) נקבע מקדם התאמה של 90% בגין עירוב שימושים למועד קובע 27.05.2014.

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

מלבד ההשפעה כאמור של תוספת שטחי המסחר על שטחי המגורים, עצם שילוב המסחר גדע האפשרות התכנונית לניצול של דירות גן ששווין גבוה יותר, והוא משפיע

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

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

גם על לובי הכניסה ששטחו קטן משמעותית, מיקום כניסה נוספת לבניין מחזית רחוב לוי אשכול (ולא רק מהעורף), שילוב חניות נוספות למסחר, ועוד.

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

<u>"מצב קודם"</u>

אומדן השווי נעשה תחת העובדה שאין כדאיות כלכלית במימוש שטח מסחרי קטן שלו תהיה השפעה שלילית על דירות המגורים בבניין, ולמרות ששטחים אלו מוקנים למבקשת ב"מצב קודם", שווים נקבע כאפס.

השימוש היעיל והטוב הוא של בניין מגורים הכולל דירות גן. בהעדר תכנון קונקרטי הונח על הצד הזהיר ששטח דירות הגן יהיה כ- 300 מ"ר בלבד, כזה המאפשר לובי כניסה מרווח יותר וכניסות ויציאות משני הרחובות.

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

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

<u>"מצב חדש"</u>

הובאו בחשבון שטחי מסחר המבוקשים למימוש בחזית הבניין.

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

בנוסף, מימוש שטחי המסחר מחייב התקנת 11 מקומות חניה במרתפים (9 חניות רגילות, חניות נכים ורכב גדול) במגרש 108. בהתאם לתכניות הבקשה להיתר ניתן לראות כי שטח מקום חניה בודד הוא של 50 מ"ר לחניה (18,449 מ"ר תת-קרקעיים עבור 369 מקומות חניה במגרשים 108-109).

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

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

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

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

מקדם דחיה

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

ערכי השווי

מסחר

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>מגורים</u>

שמאי המבקשת מקבל את השווי של 27,500 ₪ למ"ר בנוי שנקבע בשומת המשיבה שנערכה בעניינו של מגרש 109 הסמוך, אולם חולק על אופן השימוש בשיטת החילוץ.

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

בפרויקטים מורכבים לפינוי בינוי הרווח היזמי הראוי הינו 20%.

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

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

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

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

יגאל יוסף

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

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

תחשיב ההשבחה[3]

קומה	מספר קומות	שטח מגורים עיקרי + ממ"ד	שווי למ"ר (₪)	מקדם אקווי'		שווי (₪)
"מצב קודם"- מימוש ללא שטחי מסחר תוך שילוב דירות גן						
קרקע- מסחר		24.5	14,000	לא כלכלי		0
קרקע- חדר דיירים		116.3		גלום בשווי למגורים		
קרקע- מגורים (גן)	1	300	8,000	140%	מגלם חצר ומיתוג	3,360,000
קומה טיפוסית ממוצעת	19	624.1	8,000	101%	ממוצע בכל הקומות	95,811,105
סה"כ		**12,158**				**99,171,105**
"מצב חדש"- מימוש בהיתר						
קרקע מסחרי		378.8	14,000			5,303,620
עלות עודפת חניות למסחר		11	(66,000)			(726,000)
קרקע- חדר דיירים	1	116.3	8,000	גלום בערכי השווי		0
קומה טיפוסית 1	1	683.2		80%	מגורים מעל מסחר	4,372,608
קומה טיפוסית 2	1	683.2		85%		4,645,896
קומה טיפוסית 3	1	683.2		90%		4,919,184
קומה טיפוסית 4	1	669.0		90%		4,816,872
קומה טיפוסית 5	1	669.5		95%		5,088,124
קומה טיפוסית 6- 17	12	670.6		100%		64,381,440
קומה טיפוסית 18	1	613.7		100%		4,909,920
קומה טיפוסית 19	1	511.6		100%		4,092,480
סה"כ		**12,561**				**101,804,144**
מקדם דחיה למימוש (שנתיים, 6%)						**0.89**
השבחה (₪)						**2,343,396**

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

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

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

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

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

- <u>רציפות השבחה</u>

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

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

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

- <u>רצף כרונולוגי</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ערכי שווי

- שומת רמי סביון במתחם הנדון

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

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

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

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

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

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

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

יגאל יוסף

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

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

- <u>שומת אהרון בוץ במתחם הנדון</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

שמאי המשיבה אינו מסכים עם טענה זו של שמאי המבקשת.

חניות לשטחי המסחר הן הכרחיות ותרומתן מכרעת למימוש השטח המסחרי, ובהכרח גם לשווי, ולכן לא ניתן לטעון כי קיימת עלות עודפת בגינן. בנוסף, לא ברור מדוע לעמדת שמאי המבקשת שטחי החניות לא יניבו כסף לפרויקט/למחזיקים בשטחי המסחר.

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

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

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

<u>דחיה</u>

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

כמו כן, גם בשומת שביון לתכנית 508-0205393, אותה דרשה ועדת הערר לאמץ, הדחיה שנלקחה בחשבון למגרשים 108-109 (מתחם B) הינה 4 שנים משנת 2018, ולכן גם בהתאם לשומת שביון, במועד הקובע של התכנית הנדונה זכויות הבניה זמינות לבניה מיידית.

טענות נוספות מהדיון:

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

גם שמאי המבקשת ציין בדיון שהוועדה המקומית דרשה מהמבקשת להגיש את התכנית החדשה כדי לשמור על חזית מסחרית, כפי שנקבע בתכנית 393, ולכן לא ניתן היה שלא לבנות שטחי מסחר בקומת הקרקע ולייצר דירות גן.

- באשר למקדמים שנקבעו בשומת טיגרמן, המקרה שם שונה מהמקרה כאן, מאחר שבנכס שבשומת טיגרמן היו דירות גן והתכנית שינתה שטחים בקומת הקרקע למשרדים. הובאה בחשבון הפחתה בשטח החצרות, אך לא בוצע שינוי בשווי המגורים שבקומות מעל.
- גם אם מחלצים מהשווי הבנוי שבשומת טיגרמן את השווי המבונה, מתקבל שווי גבוה מזה שנקבע בשומת המשיבה.
- העובדה של מיעוט שטחי מסחר בקריית אונו ומיעוט עסקאות מחזקת הקביעה ששווים של שטחי מסחר בעיר הינו גבוה, ובעלים של נכסים אלו לא נוטים למכור הנכס.

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

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

- ברחוב לוי אשכול אכן מתוכנן נת"צ, וישנה תחנה מתוכננת במרחק של כ- 300 מ' מהמגרש. כמו כן, הנכס נהנה מחזית רחבה לרחוב לוי אשכול שהוא רחוב ראשי בעיר המחבר גם בין דרכים ראשיות.
- עלות עודפת לחניה- שטח חניה של 50 מ"ר כולל גם העמסה של שטחי אחסנה. כמו כן, את שטח המרתפים היו בונים באותו היקף גם ללא שטחי המסחר.
- גם בפרויקטים עליהם התבססנו לצורך קביעת השווי נבנו 4-5 קומות מרתף, ולכן עלות החניה מגולמת בשווי המבונה.

11.3.4. <u>התייחסות שמאי המבקשת</u>

- לא ידוע כיצד חושבה ההשבחה בשומות הוועדה שנערכו לצורך ניוד שטחי המסחר ממגרשים 108 ו- 109, וההתייחסות צריך שתעשה למגרשים 108 ו- 109 בלבד. שומת השבחה צריך שתעשה לכל מגרש בנפרד. בכל אופן, ככל והטענה היא שכל התכניות מהוות מהלך תכנוני אחד, אזי המדובר במהלך תכנוני של תכנית לפינוי-בינוי ולכן יש לקבוע פטור לכל שטחי המגורים שהתווספו בתכנית 305.
- יובהר, כי גם אם היה מובא בחשבון שבניוד שטחי המסחר ממגרשים 108 ו- 109 היו רכיבים משביחים, הרי שהשבחה זו הינה בשטחי מגורים שממילא פטורים מהיטל השבחה.
- נטען על-ידי שמאי המשיבה שבמועד בו אושר ניוד שטחי המסחר תכנית 305 כבר הייתה במעמד של תכנית מופקדת והשוק ידע שיהיו שטחי מסחר בקומת הקרקע של הבניינים שבמגרשים 108 ו- 109. אלא שכאשר מבצעים תחשיב להיטל השבחה, החישוב נעשה מתכנית לתכנית ובהתעלמות מהליכי התכנון של התכנית שאת השבחתה מבקשים לקבוע, ולכן אין להתחשב בהשפעותיה של התכנית המופקדת.
- עוד נטען, כי העובדה שנותרו שטחי מסחר לא הייתה מאפשרת בניית דירות גן. היתרה היא של 12 מ"ר שטחי מסחר בכל מגרש, ומאחר וגודל כל מגרש הינו כ- 2 דונם, והתכסית המותרת היא בשיעור של 70%, ברור שאותה יתרה של 12 מ"ר שטחי מסחר לא הייתה מונעת בנייתן של דירות גן.
- בשומה שערך השמאי המכריע טיגרמן הוא חישב את שווי החצר של דירות הגן לפי שיטת שמאי המשיבה בהליך בפניו, ובתחשיב לפי גישה זו שווי דירות הגן גבוה מהשווי שנקבע בשומת המבקשת.
- את תכנית 305 הוועדה דרשה מהמבקשת להגיש ולהוסיף את שטחי המסחר מאחר והיא רצתה לשמור על חזית מסחרית רציפה.
- בכל אחד מהמגרשים ישנם כ- 300 מ"ר שטחי מסחר. שטחים אלו אפשר שישמשו משתמש אחד ואפשר שיפוצלו למספר חנויות.

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

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

- רחוב לוי אשכול הינו רחוב מרכזי שהמסחר בו לכאורה אטרקטיבי. אך בפועל מתוכנן ברחוב נתיב לתחבורה ציבורית ויוותר רק נתיב אחד לכלי רכב פרטיים, מבלי שקיימים מקומות בהם ניתן להחנות את כלי הרכב בסמיכות לפרויקט, כך שהגישה לפרויקט היא להולכי רגל בלבד.

- בשומה שערכת לנכס שבסמוך לצומת סביון נקבע שווי של 4,000 ₪ למ״ר מבונה מסחר. כפי שניתן להתרשם מהתצ״א שצורפה לשומת המבקשת, במועד הקובע שם כבר החלו עבודות הפיתוח ואין המדובר בשטח שאינו מפותח, וגם אם נדרשת דחייה של כשנתיים עד להשלמת הפיתוח, דחייה שכזו אינה מצדיקה את הפער שבין שווי של 4,000 ₪ לשווי שנקבע בשומת המשיבה בהליך כאן.

  כמו כן, בשל המגבלות שצוינו באשר לגישה לשטחי המסחר בפרויקט כאן, המיקום של שטחי המסחר במתחם הקרוב לצומת סביון אטרקטיבי יותר מאחר והוא ייהנה מהביקושים שבאותו המתחם.

- באשר לשווי שנקבע בשומת דוד דדון נטען שהמדובר במזנון, אלא שסיור בנכס זה מלמד שהמדובר במסעדה שהיא מהטובות בעיר.

- ערכי השווי שנקבעו בשומות IFRS אינם עדיפים על ערכי שווי שנקבעו בשומות שנערכו למטרות אחרות.

- עלות עודפת לחניה- אין מחלוקת שהשווי למ״ר מבונה מסחר מגלם את עלות החניה התת-קרקעית, אך לא חניה בשטח של 50 מ״ר.

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

- שוליות- תוספת יחידות הדיור מביאה בהכרח לבינוי של 6 יח״ד בקומה, והיא גם מצריכה תוספת של מקומות חניה. עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה למ״ר בנוי למגורים משקפים שווי של מקום חניה אחד לדירה ולכן צריך להביא בחשבון עלות עודפת של חצי מקום חניה.

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

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

11.3.5. **<u>הכרעה</u>**

<u>"מצב קודם"</u>

אין מחלוקת בין הצדדים, שעובר לאישורה של התכנית החדשה, בקומת הקרקע של בניין המגורים שבמגרש 108 לא ניתן היה לבנות שטחי מסחר (למעט אותם כ-24 מ"ר).

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

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

כנגד טענתו זו של שמאי המבקשת נטען על-ידי שמאי המשיבה, שבשומות ההשבחה שנערכו מטעם המשיבה בגין ניוד שטחי המסחר ממגרש 108, ההשבחה חושבה רק בגין ההיתר שניתן ב"מגרש המקבל" את שטחי המסחר שנוידו, ולא חושבה ההשבחה הנוספת שנוצרה לטענת שמאי המבקשת במגרש 108 כתוצאה מ"ריקון" שטחי המסחר במגרש זה, שאפשר את הבנייה התיאורטית של דירות הגן, וממילא לא שולם היטל בשל השבחה זו.

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

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

בשל הקושי במצב דברים זה נטען על-ידי שמאי המשיבה, שיש להתעלם מהעובדה שב"מצב קודם" לא נותרו שטחי מסחר במגרש 108 מאחר שעוד ב"מצב קודם" היה ברור שיתווספו במגרש 108 בחזרה שטחי מסחר, שכן במועד ההחלטה על הניוד, התכנית החדשה כבר הופקדה, ולאור ההוראה בתכנית המחייבת חזית מסחרית במגרש 108.

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

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

קיים קושי בקבלת טענותיו אלה של שמאי המשיבה.

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

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

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

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

עוד נטען על-ידי שמאי המשיבה, שמאחר ועד לשלב הנוכחי לא נעשה מימוש במגרש 108, הרי שגם לא נערכה שומה למגרש זה ולא ניתן היה לחייב המבקשת בגין האפשרות לבניית דירות הגן.

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

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

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

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

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

<u>תרומת דירות הגן</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון שדירות הגן תהיינה בשטח של 300 מ"ר, ולשווין מוסיף הוא 40% בהשוואה לשווי מ"ר מבונה מגורים בקומה טיפוסית.

לעמדתי, סביר להביא בחשבון בנייה של 2 דירות גן בשטח דירתי של 120 מ"ר כל אחת, להן תוצמד חצר בשטח של 150 מ"ר (לכל דירה). את שווי החצר של דירות גן, הנצפה מהדירות שבקומות העליונות, נכון לעמדתי לקבוע בשיעור של 20% משווי מבונה עיקרי, כך שהבנייה של דירות הגן מוסיפה לשווי המגרש שווה ערך של 60 מר"א מבונה למגורים.

<u>ערכי שווי</u>

<u>מסחר</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

יגאל יוסף

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

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

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מבונה
גלן	שלמה המלך 20-26 (מספרים זוגיים)	6190/359	03.03.2019	13,900 ₪ למ"ר עיקרי.
טיגרמן	לוי אשכול 141	6497/200	27.09.2021	18,000 ₪ למ"ר עיקרי (לפי הסכמת הצדדים).
פז	המייסדים 5	7184/86	12.02.2016	28,212 ₪ למ"ר מבונה עיקרי[4].
הרצברג	יצחק נבון, שכונת נאות אריאל שרון	6178/172	22.06.2015	19,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

להלן שקלול נתוני השווי שלעיל:

נתון	שווי מבונה למ"ר עיקרי	התאמת מועד	התאמת מיקום[5]	משקל	חלק יחסי בשווי
"אונו ואלי"	27,250	1.00	1.00	60%	16,350
שומת גלן	13,900	1.05	1.10	10%	1,605
שומת טיגרמן	18,000	1.00	1.00	10%	1,800
שומת פז	28,212	1.15	0.85	10%	2,758
שומת הרצברג	19,000	1.15	1.10	10%	2,404
סה"כ (מעוגל)					**24,917**

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

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

[4] . נקבע שווי מבונה ברוטו של 20,000 ₪, ויחס ברוטו נטו של 41%.

[5] . ההתאמות נקבעו לאחר סיור בנכסים שבשומות המכריעות.

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

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

יגאל יוסף

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

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

מגורים

בשומה שערך שמאי המשיבה בעניינו של מגרש 109 נקבע שווי של 27,500 ₪ למ"ר דירתי בנוי, שאינו מגלם שטחי מרפסות, וזאת על סמך 7 עסקאות של מכר דירות חדשות במתחם עצמו בחודשים אפריל – יולי 2022, ששטחן הדירתי הממוצע הינו 112 מ"ר (ללא מרפסות) והן בקומה ממוצעת 12.

שמאי המבקשת לא חלק על שווי זה.

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

לפיכך אני מקבל השווי למ"ר בנוי שקבעו שמאי הצדדים, שהוא כאמור לקומה ממוצעת 12. בהינתן שקומת המגורים הממוצעת במגרש 108 הינה 9.5, הרי שנכון להפחית מהשווי שלעיל 1.25%, ולכן יובא בחשבון שווי בנוי של 27,160 ₪.

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

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

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

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

לעניין עלויות הבניה יצוין, שבהזנת שטחי הבניה שבהיתר הבניה למחשבון דקל (לא כולל שטחי מסחר, ולפי סטנדרט בניה גבוה), נמצאה עלות בניה כוללת של 118,830,000 ₪ (מאחר ושטחי המרתף שבהיתר הבניה כוללים גם שטחי אחסנה ומקומות חניה לשטחי המסחר, שטח הבניה בתת-הקרקע חושב לפי 40 מ"ר

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

למקום חניה 1.5 x מקם חניה ליח"ד), המשקפת עלות של 1,051,600 ₪ ליח"ד בשטח כ- 119 מר"א.

בהינתן שטח עיקרי של 11,183 מ"ר + 1,494 מ"ר שטחי ממ"ד + 1,565 מ"ר שטחי מרפסות (לפי מקדם אקוויוולנטי של 50%), סך המר"א להעמסת עלות הבניה שלעיל, הינו- 13,460, כך שמתקבלת עלות ישירה של 8,828 ₪, ובתוספת 30% עלויות עקיפות- 11,476 ₪, ובהתאמה למועד הקובע- 11,140 ₪.

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

רכיב	עלות למ"ר (₪)	העמסה למ"ר דירתי	עלות למ"ר דירתי (₪)
עלות בניה למ"ר עילי	5,460	95%[6]	5,187
מרפסת	1,430	12%	172
חניה	2,470	50%[7]	1,235
שטח שירות חוץ דירתי	5,460	0.23[8]	1,256
סה"כ עלות ישירה			**7,850**
סה"כ עלות (בתוספת עקיפות בשיעור של 30%)			**10,205**

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

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

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

שמאי המבקשת מביא בחשבון שבבניין מגורים שאינו כולל מסחר, שווי שטחי המגורים כולם גבוה ב- 1% בהשוואה לשווי שטחי מגורים בבניין שבו קיים מסחר בקומת הקרקע, וכן ששווי שטחי המגורים שמעל לשטחי מסחר נמוך יותר משווי שטחי מגורים שלא מעל לשטחי מסחר, בשיעור של 20% ו- 15% בקומה ראשונה ושנייה, בהתאמה, בשיעור של 10% בקומה השלישית והרביעית ו- 5% בקומה החמישית.

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

[7] . הובא בחשבון שטח חניה של 40 מ"ר 1.5 x מקומות לדירה- 60 מ"ר חניה ליח"ד עם 119 מר"א.

[8] . הובא בחשבון שטח שירות חוץ דירתי של 27 מ"ליח"ד.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בקומה הראשונה עד הקומה הרביעית, השטח העיקרי בכל קומה הינו כ- 590 מ"ר, וסך ההפחתה משווים של שטחים אלו, לפי השטחים והמקדמים שלעיל, הינו

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

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

שווה ערך לכ- 89 מ"ר עיקרי, שהם כ- 0.8% מסך השטחים העיקריים למגורים במגרש 108.

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

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

שמאי המבקשת מביא בחשבון שתוספת שטחי המסחר חייבו תוספת של 11 מקומות חניה בקומת המרתף, ולכן מפחית הוא משווי הזכויות ב"מצב חדש" את העלות העודפת בהתקנתם של מקומות חניה אלו.

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

<u>מקדם דחיה</u>

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

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

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה.

אומנם, במועד אישורה של התכנית החדשה נדרש לפנות את בעלי הזכויות המתגוררים בבניין הוותיק הבנוי בתחומו של מגרש 108, אך דבר הפינוי הנדרש ידוע מזה מספר שנים הן ליזם והן לדיירים ומוסכם על-ידם, וברור שאין בתוספת הזכויות למסחר שנקבעה בתכנית החדשה כדי להאריך את תקופת הפינוי הנדרשת.

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

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

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

יגאל יוסף

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

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

<u>תחשיב השבחה</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	מר"א/₪
"מצב קודם"			
שטח עיקרי מגורים (לא כולל מועדון דיירים)	11,080.85	1.01	11,191.66
שטח עיקרי מרפסות	210.41	0.505	106.26
שטח מרפסות	1,355.08	0.505	684.32
חצר הצמודה לדירות גן	300	0.20	60.00
סה"כ מר"א			**12,042.24**
שווי מר"א למגורים			₪ 9,300
שווי "מצב קודם"			**₪ 111,992,832**
"מצב חדש"			
שטח עיקרי מגורים (לא כולל מועדון דיירים)	11,080.85	1.0	11,080.85
שטח עיקרי מרפסות	210.41	0.5	105.21
שטח מרפסות	1,355.08	0.5	677.54
סה"כ מר"א למגורים			**11,863.60**
שווי מר"א למגורים			₪ 9,300
שווי זכויות למגורים			**110,331,480**
שטחי מסחר	**354.21**	**₪ 22,400**	**₪ 7,934,304**
סה"כ שווי "מצב חדש"			**₪ 118,265,780**
השבחה			**₪ 6,272,950**

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

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

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

11.4.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

הקלה לתוספת יח"ד- שמאי המשיבה מביא בחשבון הקטנה של השוליות בשל תוספת יחידות דיור.

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

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

שמאי/ת מכריע/ה	עיר	גו"ח	תוספת יח"ד	מקדם שוליות
דוד דדון	ראשון לציון	3930/189	1	0.35
יצחקי	פתח תקווה	6388/120	7	0.35
וייס	ראשון לציון	4246/8	18	0.3
יפה	ראשון לציון	4246/175	5	0.3
שיחור	ראשון לציון	4246/8	18	0.3
ארז כהן	פתח תקווה	6404/63	5	0.3
דיאמנט	תל אביב	7094/10	8	0.3
וייס	כפר מנדא	17860/43	1	0.25
הרצברג	ראשון לציון	3629/324	28	0.25
קציר	ראשון לציון	7373/74	4	0.25
יצחקי	ראש העין	5611/56	6	0.25
עאלם	קריית חיים	11581/19	2	0.25
ג'רבי	חיפה	10916/16	44	0.2
זיו	פתח תקווה	6400/74	2	0.2

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

הקלה למיקום מחסנים בקומות המגורים- אושרה הקלה לניוד שטחי אחסנה מהמרתף וקומת הקרקע אל קומות המגורים וזאת בניגוד להוראות תכנית 508-

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

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

יגאל יוסף

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

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

0205393 הקובעת כי לא תותר בניית מחסנים בקומות המגורים, ולכן הובא בחשבון כי האפשרות לניצול שטחי אחסנה בקומות המגורים משפרת את נוחות השימוש בשטחי האחסנה ותורמת לניצול אופטימלי של השימוש בו.

בהתאם לאמור, לשטחי האחסנה שנוידו לקומות חושב מקדם שיפור תכנוני של 0.1, המהווה הפרש בין "מצב קודם" לאחסנה במרתף במקדם 0.4, לעומת מקדם מחסנים בקומות של 0.5.

<u>ערכי השווי</u>

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

תאריך	חלקה	תת"ח	קומה	שטח דירתי[9]	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
31.10.22	370	99	16	116	3,480,000	30,000
26.10.22	371	71	11	116	3,230,000	27,845
24.10.22	370	62	10	124	3,500,000	28,226
03.10.22	371	61	10	134	3,740,000	27,910
02.10.22	368	110	18	124	3,700,000	29,839
22.09.22	371	70	11	116	3,250,000	28,017
19.09.22	371	18	3	116	3,040,000	26,207
13.09.22	370	0	8	106	3,140,000	29,623
25.08.22	371	27	4	116	3,150,000	27,155
ממוצע מחיר לדירה בשטח ממוצע של 113 מ"ר בקומה ממוצעת 10						**28,314**
בהפחתת מע"מ (17%), ורווח יזמי (16%)						20,862
עלות בניה						10,000
שווי מ"ר מבונה (₪)						**10,862**

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

<u>תחשיב ההשבחה</u>

הקלה לתוספת יח"ד:

רכיב	נתון
שטח עיקרי[10]	11,080.85 מ"ר
מס' דירות ב"מצב קודם"	108

[9] . כולל 12 מ"ר מרפסת במקדם 0.5.

[10] . לפי השטח העיקרי בבקשה להיתר, ללא שטח עיקרי מרפסות ומועדון דיירים + 13.20 מ"ר שטחי ממ"ד החורגים מהיקף השטח הפטור.

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

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

שטח עיקרי ממוצע לדירה	102.60 מ"ר
מספר דירות ב"מצב חדש"	113
שטח עיקרי ממוצע לדירה	98.06 מ"ר
שטח עיקרי שהופך ממשני לראשי	490.30 מ"ר
מקדם שוליות	0.2
תוספת מר"א	98.06
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,850
השבחה	**₪ 1,063,958**

הקלה למיקום אחסנה בקומות מגורים:

סה"כ שטח אחסנה בקומות 1-3 לפי תכנית ההיתר	121.28 מ"ר
מקדם השבחה	0.1
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,850
השבחה	**₪ 131,589**

11.4.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

הקלה לתוספת יח"ד- ב"מצב קודם" מותרת בניה של 108 יח"ד בשטח 11,080.85 מ"ר עיקרי למגורים, ובבניה של 19 קומות, כך שהבינוי הוא של 5.7 יח"ד בקומה, ובשטח עיקרי של 102.6 מ"ר ליח"ד.

התוספת של 5 יח"ד נוספות ללא תוספת שטח, יהוו בהכרח את הדירה ה- 6 בכל קומה רלוונטית.

השטח העיקרי לדירה לאחר תוספת יחידות הדיור הינו 98.06 מ"ר, וההשבחה משינוי מזערי זה כלכלית רק בשל תוספת שטחי הממ"ד והמרפסות, אותם מקבל המבקש בפטור מלא מהיטל השבחה בבקשה להיתר.

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

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

להמחשת טענותיו מציג שמאי המבקשת את תחשיב ההשבחה שלהלן:

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

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

רכיב	נתון
שטח דירת מגורים ממוצע לאחר הקלה	98.06 מ"ר
כמות יח"ד בתחום ההקלה	5
שווי מ"ר מבונה למגורים	₪ 8,000
השבחה לדירה שישית בקומה- "כלואה"	10%
השבחה תיאורטית	**₪ 392,240**
כמות חניות נדרשת לפי התקינה- לפי מימוש	152.81%
כמות חניות עודפות (חניה כפולה), במעוגל	3
שווי מקום חניה	₪ 60,000
עלות בניית חניה	₪ 216,000
עלות עודפת לתוספת חניה שניה בהיתר	**₪ 468,000**

הקלה למימוש שטחי אחסנה בקומות- מקובל תחשיב ההשבחה שבשומת המשיבה, למעט השווי המבונה, בהתאם לנטען במדרגת ההשבחה הקודמת.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

סה"כ שטחי אחסנה בקומות 1-3 לפי תכנית הבקשה להיתר	121.28 מ"ר
מקדם השבחה	10%
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,000
השבחה	**₪ 97,024**

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

<u>ערכי שווי</u>

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

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

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

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

כמו כן, בהחלטה של השמאית וייס בנכס בקריית אונו (גו"ח 7347/19) נקבע, בהתאם לסקר מחירים שנערך על ידה בעיר, כי קיים פער בשווי בין דירות בשטח של 127 מ"ר

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

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

לדירות בשטח של 115 מ"ר, כאשר מפער זה מתקבל מקדם השבחה של 0.29 בגין השטח השולי שבין שטח דירות אלו.

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

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

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

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

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

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

16.03.21	19	3	100	2,456,848	24,568
15.03.21	19	4	100	2,431,848	24,318
15.03.21	19	2	100	2,411,848	24,118
ממוצע		**5.64**			**24,810**

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

כמו כן מציג שמאי המשיבה את השינוי בשווי באמצעות נוסחת הפונקציה הריבועית (התחשיב נערך לפי הנתונים במגרש 109), אשר מחד גיסא, מלמדת על הפחתה נדרשת בשל הגדלת הצפיפות, לפי מקדם של כ- 0.978, ומאידך גיסא על תוספת לשווי לפי מקדם של כ- 1.0452 בשל הקטנת השוליות, כך שסך השינוי הינו בתוספת לשווי לפי מקדם של כ- 1.0226, ובהשוואה לשווי מבונה של 10,850 ₪ המשמעות היא תוספת של 246 ₪ למ"ר עיקרי, ול- 11,129.20 מ"ר עיקרי- 2,733,310 ₪.

11.4.4. **<u>הכרעה</u>**

<u>תוספת יח"ד</u>

ההקלה לתוספת יחידות דיור מאפשרת בנייתן של 113 יח"ד במגרש, בהשוואה לבנייה מותרת של 108 יח"ד עובר לאישורה של ההקלה, אך ללא תוספת שטחי בניה.

השטחים הדירתיים בהיתר הבנייה הינם בהיקף של 12,561 מ"ר, כך שעובר לאישורה של הקלה, השטח הדירתי הממוצע ליח"ד הינו כ- 116 מ"ר, ולאחר אישורה כ- 111 מ"ר.

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

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

מאחר וישנם נתונים על עסקאות בדירות בפרויקט שבו ממוקם מגרש 108, בחרתי לבחון השינוי במחיר הממוצע למ"ר לפיהם.

יצוין, כי בשל העובדה שתקופת הבדיקה מאופיינת בעליית מחירים משמעותית, הבדיקה נעשתה, ככל שניתן, לפי עסקאות שנעשו במועדים סמוכים. התאמות

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

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

קומה נעשו לפי תוספת של 0.5% לקומה, והתאמת מועד, במקרים בהם הפער בין העסקאות יותר מחודש ימים, לפי תוספת של 1.0% לחודש:

מגרש 106

מועד	דירה	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת	מר"א	מחיר	מחיר למ"ר
26.01.22	86	14	110	12	116	3,120,000	26,897
25.01.22	93	15	110	12	116	3,000,000	25,862
ממוצע		**14.5**					**26,379**
13.01.22	55	9	118	14	125	3,100,000	24,800
17.01.22	97	16	118	14	125	3,190,000	25,520
19.01.22	67	11	118	14	125	3,090,000	24,720
19.01.22	73	12	118	14	125	3,110,000	24,880
19.01.22	109	18	118	14	125	3,230,000	25,840
ממוצע		**13.2**					**25,152**

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

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

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

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

לאחר התאמות של קומה ומועד לעסקה בדירה 103, המחיר למר"א בדירה 103 גבוה בכ- 3.9% מהמחיר למר"א בדירה 87 (שהיא הדירה הקטנה יותר).

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

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

מגרש 105

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

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

מגרש 104

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

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

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

לאחר התאמת קומה, המחיר למר"א בדירה 92 (הגדולה יותר), גבוה בכ- 0.3% בהשוואה למחיר בדירה 77.

מגרש 101

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

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

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

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

להלן ריכוז ההשוואות שלעיל:

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

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

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

עם זאת, בשל העובדה שהשינוי בשטח הדירה בשל ההקלה לתוספת יחידות דיור, קטן יותר מזה שבדירות שנבדקו לעיל, יובא בחשבון שיעור שוליות של 1.0% בלבד.

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

לפיכך, נכון לעמדתי להביא בחשבון שוליות בשיעור של 2% בשטח הדירה כולה ב"מצב קודם", בהשוואה לשטח הדירה ב"מצב חדש". משמעותו של שינוי זה במונחי שטח מבונה הינו כ- 4%.

לפי היתר הבניה, בקומות 1-3 מתוכננות 7 דירות בכל קומה, בקומות 4-17 6 דירות בקומה, ובקומות 18-19 8 דירות.

ללא ההקלה ניתן היה להקטין את מספר הדירות בקומות 1-3 ל- 6 דירות בקומה, ובכך לשפר התכנון של דירה אחת שהיא דירה "כלואה", וכן להקטין, ב- 2 קומות, נוספות את מספר הדירות מ- 6 ל- 5.

שטחן של הדירות ה"כלואות" בקומות 1-3 הינו כ- 74 מר"א (לא כולל שטח ממ"ד, ושטח מרפסת במקדם 0.5), ובהנחה ש"כליאתן" מפחיתה משווין המבונה כ- 20%, הרי שסך הפחתה בדירות אלה הינו של כ- 44 מר"א.

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

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

יגאל יוסף

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

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

כמו כן, בקומות 1-5 כ- 2,950 מ"ר מגורים + כ- 433 מ"ר שטחי מרפסות, שהם כ- 3,170 מר"א. הפחתת שווים המבונה של שטחים אלה בכ- 5% בשל הגדלת הצפיפות בקומה (מ- 5 יח"ד ל- 6 יח"ד), משמעה הפחתה נוספת של 160 מר"א, ובסך-הכול הפחתה מצטברת של כ- 204 מר"א, שהם כ- 1.72% מסך המר"א בבניין.

כך שההשפעה המצטברת של תוספת יח"ד הינה בשיעור של כ- 2.28% משווי סך המר"א בבניין, שהם שווה ערך לכ- 270 מר"א.

בתחשיבי שמאי המשיבה חושבה השבחה של כ- 98 מר"א בשל תוספת יחידות הדיור והקטנת השוליות.

כך שגם אם ישתנו במעט מקדמי ההשפעה שחושבו לעיל, ואף יובאו בחשבון טענות שמאי המבקשת לעניין מקומות החניה, עדיין ההשבחה שבשומת המשיבה תהא נמוכה בהרבה מזו שלפי התחשיב שלעיל.

לפיכך, מטעמי זהירות, בחרתי לקבל ההשבחה של 98 מר"א שנקבעה בשומת המשיבה, שהיא בשיעור הקטן מ- 1% מסך המ"ר העיקריים (ללא שטחי ממ"ד ושטחי מרפסות).

<u>הקלה לניוד מחסנים מקומות מרתף לקומות עליונות</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי ההשבחה עקב אישורה של הקלה הינה שוות ערך ל- 12.128 מר"א, ואני מקבל קביעתם.

<u>ערכי שווי</u>

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

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

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

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

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

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

מקום	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	שיעור השינוי[11]
מחוז מרכז	2,273.7	2,388.5	2,460.3	4.0%
פתח תקוה	2,249.0	2,260.5	2,347.1	2.2%
רמת גן	2,596.6	2,770.9	2,842.7	4.6%
ראשון לציון	2,141.1	2,320.3	2,502.1	8.1%

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

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

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

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

בשקלול הנתונים שלעיל, לאור מיקומו של מגרש 108 ומאפייני הבנייה שבו, נכון לעמדתי לקבוע שווי של 9,750 ₪ למר"א מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	השבחה במר"א/₪
תוספת יח"ד	98.060
שינוי מיקום מחסנים	12.128
סה"כ השבחה מר"א	**110.188**
שווי מר"א	₪ 9,750
השבחה בש"ח (מעוגל)	**₪ 1,074,000**

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

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

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

יגאל יוסף

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

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

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה במגרש הנכס, הינה כלהלן:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
508-0205393	28.04.2018	293,322	146,661
508-0888305	25.06.2022	6,272,950	3,136,475
הקלות	02.10.2022	1,074,000	537,000

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

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



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

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