| | |
|---|---|
| תאריך עברי: | ג'/סיון/תש"פ |
| תאריך לועזי: | 26/05/2020 |
| מס' תיק רמ"י: | 50148229א |
| מספרינו (אופק): | 36825 |
| לקביעת שכ"ט: | 18.09 יח' שומה |

לכבוד:

גב' לימור מויאל,
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה- מרחב ת"א, רמ"י
limorm@land.gov.il

מר אהרון בוץ,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
בדוא"ל: boutz@netvision.net.il

מר שלומי מערבי
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
בדוא"ל: maaravis@014.net.il

**<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - חלקות 182, 227-234, 236-239, 242-246 בשלמות וחלק מחלקה 234 בגוש 6550, מתחם פינוי בינוי יוספטל מזרח, רחוב החלוץ בשכונת מורשה ברמת השרון</u>**

**1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>**

**1.1** נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 12/06/2019 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי מרכיב הקרקע בשטח 21 מ"ר ביעוד מגורים ו- 1,918 מ"ר ביעוד שפ"פ למלוא הקיבולת עפ"י תב"ע בתוקף, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים/ בעלות בגין הקצאת קרקע במכרז.

**1.2** השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית מקרקעין גב' יעל הרון ביום 01/04/2015 - להלן: "המשיבה";
ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומה של שמאי המקרקעין מר שלומי מערבי מיום 28/04/2019- להלן: " המשיג".

**1.3** בתאריך 20/11/2019 התקיים דיון במשרדנו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 15/01/2020, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

**1.4** בהמשך לבקשתנו להשלמת פרטים מיום 10/2/2020, בתאריך 11/02/2020 התקבלה תשובת גב' לימור מויאל ס/ראש צוות בכיר לקידום עסקות ברמ"י.
בתאריך 11/2/2020 הועברה תגובתה של הגב' נורית פרגל ראש תחום בכיר שמאות, מרחב עסקי ת"א ברמ"י.

**1.5** בתאריך 11/02/2020 התקבלה תגובת שמאי המשיג.

**1.6** הצדדים חלוקים בנושא העקרונות להערכת שווי שטחי השפ"פ ותוספת שטח של 21 מ"ר ביעוד מגורים ד'.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מאי 2020, סעיף 4.20, סימן ב'.

## 2. זיהוי הנכס:

גוש: 6550

חלקות: 182, 227-234, 236-239, , 242-246 בשלמות, 234 (חלק)

| חלקה | שטח במ"ר |
|---|---|
| 182 | 460 |
| 227 | 2,066 |
| 228 | 1,266 |
| 229 | 1,242 |
| 230 | 1,247 |
| 231 | 1,103 |
| 232 | 645 |
| 245 | 656 |
| 233 | 1,124 |
| 234 | 472 |
| 236 | 123 |
| 237 | 77 |
| 238 | 64 |
| 239 | 211 |
| 242 | 91 |
| 243 | 59 |
| 244 | 619 |
| 246 | 1,567 |
| **סה"כ** | **13,092** |

מגרשים: 1061-1062, 1071-1072 לפי תב"ע רש/מק/ 1093

שטח קרקע נשוא השומה: 1,939 מ"ר

מהות הנכס: 21 מ"ר בלתי מסויימים ביעוד מגורים ד' + 1,918 מ"ר ביעוד שפ"פ

כתובת: מתחם פינוי בינוי יוספטל מזרח, רחוב החלוץ ברמת השרון

## 3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

## 4. המועד הקבוע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו מועד קובע בשומה המשיב - 16/03/2015.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך בתאריך 20/5/2020 ע"י החתומה מטה.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה שטח של 21 מ״ר בלתי מסויימים ביעוד מגורים ד׳ ו- 1,918 מ״ר שפ״פים, המהווים חלק ממתחם פינוי בינוי יוספטל מזרח בשטח כולל של 13,092 מ״ר ברחוב החלוץ בשכונת מורשה ברמת השרון.

### 6.1 הסביבה:

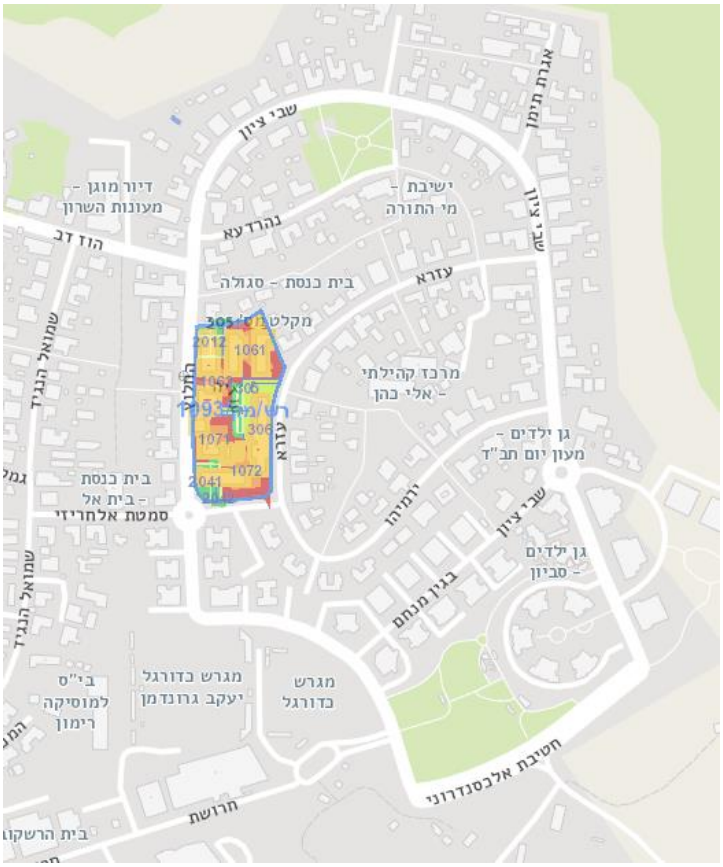
מתחם יוספטל מזרח ממוקם בשכונת מורשה בחלק המזרחי של העיר רמת השרון ממערב לכביש 4 ומצפון לכביש 5.

המתחם ממוקם בין הרחובות החלוץ ממערב לרחוב עזרא ממזרח, כולל פינוי והריסה של 189 יח״ד, ובניית 588 יח״ד חדשות ב-4 מגדלים בני 26 קומות.

הסביבה מאופיינית בבבניה וותיקה של בתי מגורים צמודי קרקע לצד בנייה רוויה וותיקה וחדשה ומבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי מלא.

**תרשים סביבת הנכס:**




### 6.2 הנכס:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע למגורים ד׳ בשטח 21 מ״ר בלתי מסויימים ו- 4 שפ״פים בשטח כולל של 1,918 מ״ר הממוקמים במתחם פינוי בינוי יוספטל מזרח ברחוב החלוץ בשכונת מורשה ברמת השרון.

רחוב החלוץ הינו דו סיטרי המהווה את המשכו של רחוב שבי ציון.

גבולות המתחם:

מערב - רחוב החלוץ ומעברו מגדלי מגורים חדשים.

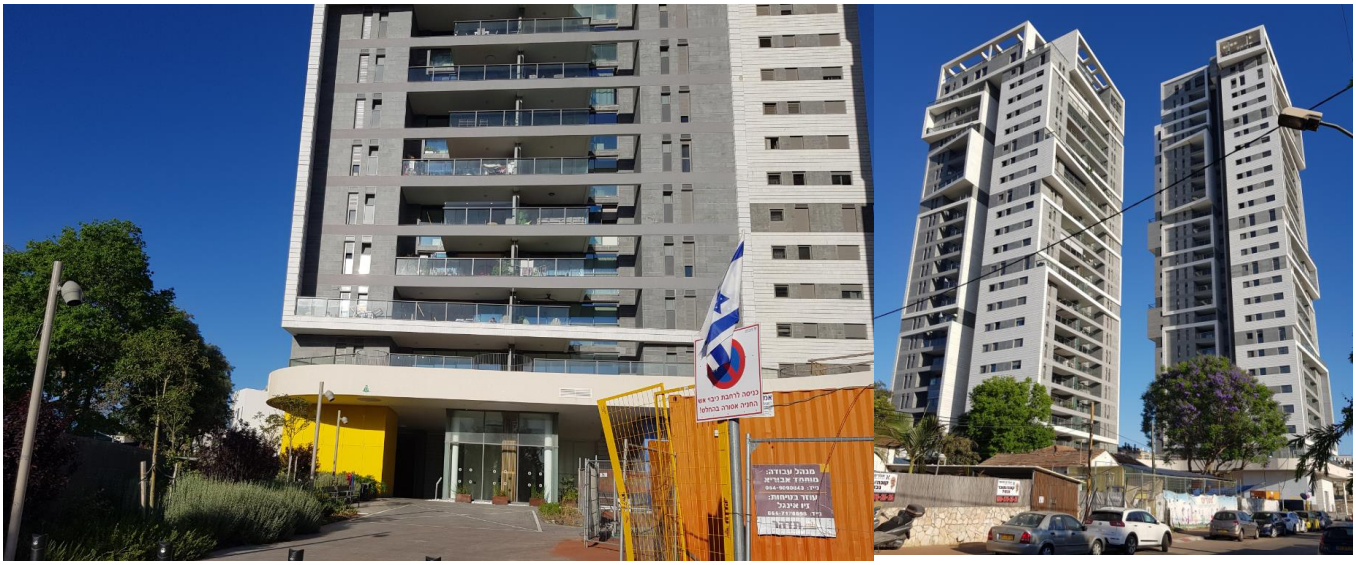
דרום - רחוב אלחריזי ומעברו בניה צמודת קרקע ורוויה ווותיקה.

מזרח - רחוב עזרא ומעברו בתים צמודי קרקי.

צפון - מבני ציבור.

מביקור במקום, במתחם בשלבי בניה פרוייקט רמת השרון הירוקה שיכלול 4 מגדלים, כיום חלק מהמתחם פונה ו- 2 מגדלי מגורים בשלבי בניה סופיים מעל חניונים תת קרקעיים.

**תמונות הנכס:**



תמונת השפ"פ הצפוני

## 7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין:

**חוזה חכירה:**

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שינוי יעוד/ניצול שנחתם ביום 20/09/2015 בין מינהל מקרקעי ישראל ("המחכירה") לבין 67 חוכרים באמצעות משרד השיכון. להלן עיקרי ההסכם:

| | |
|---|---|
| זיהוי המוחכר: | גוש 6550 חלקות 228(חלק), 229(חלק), 234(חלק), 236(בשלמות) |
| מגרשים: | 1061 מגורים ד' |
| | 2011 שפ"פ |
| שטח המוחכר: | 2,695 מ"ר |
| תקופת החכירה: | 49 שנים, החל מתאריך 20/04/2015 ועד לתאריך 19/04/2064 |
| מטרת החכירה: | מגורים |
| קיבולת הבנייה: | 147 יח"ד |

## 8. המצב התכנוני:

### 8.1 סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

| תכנית | ילקוט פרסומים | תאריך פרסום למתן תוקף | מהות |
|---|---|---|---|
| רש/210/א | 1708 | 18/03/1971 | תכנית מתאר רמת השרון, קובעת ייעודי קרקע והוראות בניה. |
| רש/443 | 2606 | 21/02/1980 | הוראות לבניית מרפסות |
| תרש"צ3/30/8 | | 19/06/1980 | קיבעת תכנית בת תוקף לשיכון ציבורי. |
| רש/622 | 3227 | 18/07/1985 | הרחבת דיור לביינים קיימים בשיכון יוספטל. |
| רש/במ/695/5 | 3961 | 09/01/1992 | קביעת 586 יח"ד ע"י שינוי ייעוד וקווי בניין. |
| רש/781 | 4736 | 11/03/1999 | הוראות בניה ושימושים מותרים במרתפים |
| רש/210א הסבה | | 14/04/2001 | הסבת שטחי שירות. |
| רש/997 | 5621 | 30/01/2007 | קביעת הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי, פיתוח וקביעת שטחי בנייה ומצללות על גגות, קביעת תנאים למתן היתר בניה, והוראות להקמת מתקנים טכניים. |
| רש/899 | 5640 | 13/03/2007 | שינוי אזור בנין ציבורי לאזור מגורים ג' מיוחד. |
| רש/991 | 6444 | 11/07/2012 | פינוי בינוי מתחם יוספטל. |
| רש/מק/1093 | 6629 | 13/06/2013 | איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם המזרחי של תכנית מס' רש/991. |

### 8.2 תכנית רש/991:

מטרת התכנית: קביעת אזור פינוי בנוי במתחם יוספטל. ע"י הריסת 189 יח"ד ובניה ופיתוח האזור מחדש, הכולל 2 מתחמי תכנון- מזרחי ומערבי.

עיקרי התכנית:

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ג', אזור לבניני ציבור חניה ושצ"פ לשצ"פ ואזור מגורים ד' בו תותר בניית מבני מגורים בני 8-26 קומות מעל קומת הכניסה.
2. קביעת סה"כ 748 יח"ד, שטח רצפות עיקרי בהיקף 82,480 מ"ר.
3. קביעת מתחמי איחוד וחלוקה: מתחם א1 ומתחם א2, מתחם ב1 ומתחם ב2.

טבלת שטחים:

| מצב מאושר | | | מצב מוצע | | |
|---|---|---|---|---|---|
| יעוד | מ"ר | אחוזים | יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרכים | 4,838 | 15.05% | דרכים | 3,401 | 10.58% |
| שביל | 534 | 1.66% | | | |
| שצ"פ | 2,405 | 7.48% | שצ"פ | 9,398 | 29.23% |
| שטח לבניני ציבור | 6,691 | 21.65% | | | |
| **מגורים ג'** | **16,753** | **52.11%** | **מגורים ד'** | **19,348** | **60.19%** |
| **מגורים ג' מיוחד** | **656** | **2.04%** | | | |
| **סה"כ** | **32,147** | **100%** | **סה"כ** | **32,147** | **100%** |

**מתקבל הפרש שטחים בין מצב מאושר - מגורים ג' למצב מוצע - מגורים ד' של 1,939 מ"ר הכולל : 21 מ"ר מגורים ד' + 1,918 שפ"פ (נשוא השומה).**

טבלת שטחי הבניה במתחם המזרחי:

| מגרש | יעוד | שטח | סה"כ |
|---|---|---|---|
| 106 | מגורים ד' | 4,618 | 9,082 |
| 107 | מגורים ד' | 4,464 | |
| 201 | שפ"פ | 894 | 1,918 |
| 202 | שפ"פ | 87 | |
| 203 | שפ"פ | 87 | |
| 204 | שפ"פ | 850 | |
| 303 | שצ"פ | 190 | 2,092 |
| 304 | שצ"פ | 191 | |
| 305 | שצ"פ | 341 | |
| 306 | שצ"פ | 1,370 | |
| **סה"כ מתחם מזרחי** | | | **13,092 מ"ר** |

**מגורים ד':**

הוראות בניה:

| יעוד | מספר מגרש | גודל מגרש | שטחי בניה מעל לכניסה | | שטחי בניה מתחת לכניסה | סה"כ בניה | מס' יח"ד | מספר קומות מעל לכניסה | מספר קומות מתחת לכניסה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | עיקרי | שירות | שירות | | | | |
| מגורים ד' (כולל שפ"פ) | 106 | 5,599 | 21,340 | 13,230 | 16,797 | 62,367 | 294 | ק + 26 | 4 |
| | 107 | 5,401 | 32,340 +200 למסחר | 13,230 +40 מסחר | 16,203 | 62,013 | 294 | ק + 26 | 4 |
| סה"כ | | 11,000 | 64,880 | 26,500 | 33,00 | 124,380 | 588 | | |

הערות לטבלה:

1. שטח עיקרי 110 מ"ר ליח"ד ושטח שירות 45 מ"ר ליח"ד.
2. שטחי השירות מעל מפלס הכניסה אינם כוללים: תכסית קומת עמודים מלאה ו- 150 מ"ר לחדרי מכונות ומתקנים טכניים על הגג.
3. בנוסף תותר בניית גזוזטרות מקורות בשטח של עד 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבניין.
4. מספר הקומות אינו כולל קומה טכנית ו/או חדרי יציאה לגג.

**שפ"פ:**

שימושים: גינון, אזורי מנוחה, ספסלים, שבילי הלכי רגל ומרצפים, מתקני משחק ומתקני ספורט, חניה תת קרקעית.

זיקת הנאה -במגרשים 201-204 תירשם זיקת הנאה לציבור ולא תותר הקמת גדר סביבם.

גבולות המגרשים הנ"ל וצורתם הסופית יקבעו בתוכנית הבינוי והפיתוח למתחם, שתוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.

**שצ"פ:**

שימושים מותרים: גינון, אזורי מנוחה, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק, ספסלים, תותר העברת מערכות תשתית תת- קרקעית, לא תותר חניה תת קרקעית תחת השצ"פ.

הוראות: במגרשים 303-304 תותר בנייה לצורך חיבור מרתפי החניה ומעבר רכב ממגרש למגרש.

**חנייה:**

החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרשים. מספר החניות יהיה לפי 1.33:1.

**תנאי להיתר בניה:**

1. תנאי להיתר בניה במתחמים א1 וא2 וב2 הגשת תכנית מפורטת למתחמים הנ"ל אשר תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה (טבלאות איזון ולוחות הקצאה) ואישורה.
2. תנאי להיתר בניה ל- 138 יח"ד ראשונות יהיה הגשת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי. והבטחת ביצוע שליש משטח שצ"פ מס' 301.
3. תנאי לאיכלוס הבנין השלישי במתחם יהיה ביצוע פיתוח כל הפארק (שצ"פ 301).

**חלוקה למתחמים:**

1. היתרי בניה ינתנו בנפרד למתחם המזרחי ולמתחם המערבי ללא תלות בניהם.
2. ניתן להוציא היתרי בניה בתוך המתחם המערבי ללא תלות בין המגרשים.
3. עד למימוש תכנית זו ניתן יהיה במתחם המערבי בכל תא שטח לבצע הרחבות של המבנים הקיימים בו, וזאת ללא תוספת יח"ד, עד לכפל שטח המבנה הקיים, בשתי קומות לכל היותר וע"פ קווי הבנין שבתכנית מס' רש/במ/695/5.
4. בכל הנוגע למתחם המזרחי- התכנית תפקע תוך 8 שנים ממועד תחילתה, אם במהלכן לא יוצא היתר בניה במתחם או יוארך המועד ע"י הועדה המחוזית, ותחול עליו תכנית רש/889.

**תשריט התכנית, מצב מוצע:**



**נספח בינוי:**




**8.3 תכנית רש/מק/ 1093:**

מטרת התכנית: אישור תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים למתחם המזרחי (תת מתחמים א1 וא2), ע"פ סעיף 6.1 י' של תכנית מס' רש/991 המאושרת.

עיקרי התכנית:

1. ביצוע איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
2. חלוקת תא שטח 106 (המיועד למגורים ד' , כולל שפ"פ 201) ל- 2 תאי שטח.
3. חלוקת תא שטח 107 (המיועד למגורים ד', כולל שפ"פ 204) ל-2 תאי שטח.
4. התרת בניית דירות גן בקומת הקרקע.

טבלת שטחים:

| מגרש | יעוד | שטח |
|---|---|---|
| 1061 | מגורים ד כולל שפפ | 2,699 |
| 1062 | מגורים ד כולל שפפ | 2,900 |
| 1071 | מגורים ד כולל שפפ | 2,695 |
| 1072 | מגורים ד כולל שפפ | 2,706 |
| סה"כ | | **11,000** |
| 303 | שצפ | 190 |
| 304 | שצפ | 191 |
| 305 | שצפ | 341 |
| 306 | שצפ | 1,370 |
| סה"כ | | **2,092** |
| **סה"כ** | | **13,092** |

**מגורים ד':**

שימושים מותרים: ע"פ תכנית רש/991.

הוראות בניה: ע"פ תכנית רש/991 למעט השינויים הבאים:

1. תותר בניית עד 16 דירות דירות גן בקומת הכניסה (4 דירות בכל מגרש), וזאת מבלי לשנות את כמות יחידות הדיור המותרות במתחם ובלי לשנות את סך כל שטח הרצפות המותר לבניה במתחם.
2. עצים לשימור עפ" נספח העצים.

טבלת זכויות והוראות בנייה:

| יעוד | מגרש | גודל מגרש | שטחי בניה מעל לכניסה | | שטחי בניה מתחת לכניסה | סה"כ בניה | מס' יח"ד | מספר קומות מעל לכניסה | מספר קומות מתחת לכניסה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | עיקרי | שירות | שירות | | | | |
| מגורים ד' (כולל שפ"פ) | 1061 | 2,699 | 15,180 | 6,210 | 8,097 | 29,487 | 138 | ק +23 | 4 |
| | 1062 | 2,900 | 17,160 | 7,020 | 8,700 | 32,880 | 156 | ק +26 | 4 |
| | 1071 | 2,695 | 17,160 | 7,020 | 8,085 | 32,265 | 156 | ק +26 | 4 |
| | 1072 | 2,706 | 15,180 + 200 למסחר | 6,210 +40 מסחר | 8,118 | 29,478 | 138 | ק +23 | 4 |
| סה"כ | | 11,000 | 64,880 | 26,500 | 33,00 | 124,380 | 588 | | |

הערות:

1. שטח עיקרי 110 מ"ר ליח"ד ושטח שירות 45 מ"ר ליח"ד.
2. שטחי השירות מעל מפלס הכניסה אינם כוללים: תכסית קומת עמודים מלאה ו- 150 מ"ר לחדרי מכונות ומתקנים טכניים קומת הגג.
3. נוסף לשטח תותר בניית גזוזטרות מקורות בשטח של עד 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבניין, בתנאי ששטח גזוזטרה אחת לא יעלה על 14 מ"ר.
4. בנוסף למספר הקומות המירבי מעל הכניסה הקובעת, קומה טכנית ו/או חדרי יציאה לגג.
5. ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 1.2 מטר מעבר לקו הבנין הקדמי לכיוון רחוב החלוץ ולכיוון רחוב עזרא (לכיוון שצ"פים 306-305).

**מימוש התכנית:**

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

תשריט תכנית, מצב מוצע:




**8.4** סיכום זכויות הבניה:

| יעוד | שטח מגרש במ"ר | זכויות בניה |
|---|---|---|
| מגורים ד' | 9,082 מ"ר | מגורים עיקרי - 64,680 מ"ר<br>מסחר עיקרי - 200 מ"ר |
| שפ"פ | 1,918 מ"ר | חניה תת קרקעית |

## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח בשומות הצדדים:

| משיב | משיג |
|---|---|
| ₪ 1,507,000 | ₪ 135,135 |

### 9.2. סיכום שומת המשיב:

#### 9.2.1 גישות השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס התבססה שמאית המשיב על גישת ההשוואה וגישת החילוץ מעסקאות מכר דירות בשכונת מורשה ברמת השרון.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[2]:

- 5 עסקאות מכר של דירות מגורים בתחום תכנית פינוי ובינוי בסביבת הנכס, התמורה ששולמה מגלמת פוטנציאל ולכן לא הובאו בחשבון בשומה.
- 11 עסקאות מכר דירות מגורים ברחוב חטיבת אלכסנדרוני בשכונת מורשה ברמת השרון, התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע 20,548 ₪ בניכוי מע"מ 18%, יזמות 15% , עלויות בניה כוללות פיתוח 8,000 ₪, התאמה לזמינות 0.85, התקבל שווי מ"ר מבונה 6,035 ₪.
- מכרזי רמ"י בגו"ח 6862/57 מתאריך 27/05/2014, מתקבל תמורה ממוצע לקרקע ליח"ד 571,763 ₪.
- לסיכום התקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי ללא פיתוח ומע"מ 6,000 ₪.

#### 9.2.2 עקרונות התחשיב:

##### 9.2.2.1 תרומת שווי שטח מגורים ד' של 21 מ"ר:

הוערך לפי שווי מ"ר קרקע למגורים בפרוייקט, בהתאם לזכויות הבנייה הקבועות בתוכנית רש/991 המסתכמות בכ-715% שטח עיקרי, מכאן שתוספת שטח 21 מ"ר קרקע תורמת זכויות בניה בהיקף 150 מ"ר עיקרי.

נלקח בחשבון מקדם זמינות 0.85 לשווי מ"ר מבונה מגורים בבניה רוויה ביחס לעסקאות ההשוואה.

##### 9.2.2.2 תרומת שפ"פ בשטח 1,918 מ"ר באה לידי ביטוי ב- 2 מרכיבים:

א) תרומה לשווי יח"ד בבנינים שיוקמו בתחום תכנית רש/1093- בתחשיב השומה הובא בחשבון כי התרומה לשווי הדירות מתקזזת עם עלויות הפיתוח ועלויות התחזוקה של שטחי השפ"פ.

ב) בהתאם להוראות תכנית רש/991 ניתן להקים בתחום השפ"פ חניה תת קרקעית, השטח המירבי המותר לבניה בקומת מרתף יהיה עד 90% משטח המגרש. בהתאם לתחשיבים שערכה ובהתאם לתקן החניה הקבוע בתכנית 1:1.33 האפשרות להקים חניון מתחת לשטחי השפ"פ עשויה לחסוך הקמת חניון במפלס 4-. בתחשיב הובא בחשבון כי ניצול שטח השפ"פ מביא לחסכון של 10% בעלויות בנית חניון 4-.
עלות הקמת חניון תת קרקעי בבתי מגורים גבוהים עפ"י דקל 2,130 ₪/מ"ר.

[2] ליתר פירוט ראה עמודים 5-6 בשומת המשיבה.

### 9.2.3 תחשיב השומה:

**תרומת שווי תוספת שטח מגורים 21 מ"ר**

| שטח במ"ר | זכויות בניה | עיקרי | שטח מבונה אקו' | אחוזי בנייה | שווי מ"ר מבונה עיקרי | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | מגורים | 64,680 | | | | |
| 21 | מסחר | 200 | 64,980 | 715% | ₪ 6,000 | **₪ 901,000** |

**תרומת שווי תוספת שפ"פ בשטח 1,918 מ"ר**

**שטח חניון תת קרקעי לפי תקן:**

| מספר יח"ד | תקן | שטח מקום חניה ברוטו | שטח חניון תת קרקעי |
|---|---|---|---|
| 588 | 1.33 | 35 | 27,371 |

**חלופות להקמת חניונים עם/בלי שפ"פ**

| תאור | חלופה עם שפ"פ | חלופה ללא שפ"פ |
|---|---|---|
| שטח מגרש | 11,000 | 9,082 |
| שטח מירבי בקומה 90% | 9,900 | 8,174 |
| מפלסים בחניון | 2.76 | 3.35 |

| מפלס | שטח בקומה |
|---|---|
| -1 | 8,174 |
| -2 | 9,900 | 8,174 |
| -3 | 7,571 | 8,174 |
| -4 | | 2,849 |
| סה"כ שטחי מרתפי חניה | 27,371 | 27,371 |

**חסכון בעלויות עודפות של חניון במפלס קומה -4**

| שטח חניון -4 | עלויות בניה | חיסכון בניצול שטח שפ"פ | **סה"כ שווי** |
|---|---|---|---|
| 2,849 | ₪ 2,130 | 10% | **₪ 607,000** |

**סיכום:**

| | |
|---|---|
| תרומת שווי תוספת שטח מגורים 21 מ"ר | ₪ 901,000 |
| תרומת שווי תוספת שפ"פ בשטח 1,918 מ"ר | ₪ 607,000 |
| **סה"כ** | **₪ 1,508,000** |

**9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>**

**9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>**

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על ערכי השווי למגורים בשומת שמאית המשיב.

**9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>**

**9.2.3.1 <u>שטח נוסף של 21 מ"ר ביעוד למגורים:</u>**

שטחי מגרשי המגורים במצב תכנוני קודם לתכנית רש/991 הינו 17,409 מ"ר, תוספת שטח של 21 מ"ר הינה זניחה וברי כי זכויות הבניה בתוכנית הפינוי בינוי לא גדלו בשל תוספת השטח האמור. זכויות הבניה בתכנית רש/991 חושבו ביחס להיקף הפינוי הנדרש במגרשי המגורים ולא כשיעור זכויות בניה ביחס לשטח המגרש, ומכאן שלא ניתן לייחס תרומה לשטח שנוסף. לחלופין מדובר בתוספת שטח חצר בבנייה רוויה, שאינו נדרש לצורך מימוש זכויות הבניה במקדם אקו' 0.15.

**9.2.3.2 <u>שטח נוסף של 1,918 מ"ר לשפ"פ:</u>**

בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1415 מיום 18/11/2014 נקבע בסע' 2, כי על אף האמור בחוזי החכירה, לא תגבה רמ"י דמי היתר בגין "בניית חניון תת קרקעי, המשמש את דיירי היחידות הדיור במגרש הזכאי לפטור מדמי היתר, לרבות מתחת לשטחים ציבוריים". אשר על כן, אין לחייב בגין בניית חניון תת קרקעי, כפי השימוש מתחת לקרקע בשטח השפ"פ.

לחילופין, עפ"י נספח התנועה והחניה של תכנית רש/991, מקומות החניה מוסדרים ב- 4 מפלסים, כאשר תכסית המרתף 85%. בהתאם לכך, שטח השפ"פ אינו מייתר את הצורך בהקמת קומת מרתף רביעית, אין הבדל בעלות הקמת קומת מרתף רביעית לעומת שלישית ולכן אינו מביא לחסכון בעלות הקמת מרתפי חניה ואינו תורם לשווי.

יצוין כי במקום שטח השפ"פ ניתן היה למקם שצ"פ שבו עלויות התחזוקה היו מוטלות על העירייה ולא על בעלי הזכויות ו/או שטח לחניה ציבורית.

**9.3.3. <u>תחשיב שומה:</u>**

**<u>תרומת שווי תוספת שטח מגורים 21 מ"ר</u>**

| שטח במ"ר | אחוזי בנייה | שווי למ"ר מבונה עיקרי | מרכיב תרומת החצר | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| 21 | 715% | ₪ 6,000 | 0.15 | **₪ 135,135** |

**תרומת שווי תוספת שפ"פ בשטח 1,918 מ"ר**

| שימוש | מספר יח"ד | מספר חניות | שטח לחניה | שטח חניון תת קרקעי |
|---|---|---|---|---|
| מגורים | 588 | 782 | 37 | 28,935 |
| שימוש | שטח במ"ר | מספר חניות | שטח לחניה | שטח חניון תת קרקעי |
| מסחר | 200 | 7 | 37 | 233 |
| סה"כ חניה | | | | 29,168 |

**חלופות להקמת חניונים עם/בלי שפ"פ**

| תאור | חלופה עם שפ"פ | חלופה ללא שפ"פ |
|---|---|---|
| שטח מגרש | 11,000 | 9,082 |
| שטח מירבי בקומה 85% | 9,350 | 7,720 |
| מפלסים בחניון | 3.12 | 3.78 |

| מפלס | שטח בקומה | שטח בקומה |
|---|---|---|
| -1 | 9,350 | 7,720 |
| -2 | 9,350 | 7,720 |
| -3 | 9,350 | 7,720 |
| -4 | 1,118 | 6,008 |
| **סה"כ** | **29,168** | **29,168** |

**לכן תוספת השפ"פ אינה תורמת לשווי מגרשי המגורים.**

### 9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 20/11/2019 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

#### 9.4.1. טענות המשיג וב"כ המשיג:

- שטח של 21 מ"ר ביעוד מגורים:

מדובר על עסקה לפינוי בינוי, בטבלאות איחוד וחלוקה למינהל היו שטחים ציבורים אך כנראה בטעות 21 מ"ר מהשטחים הציבורים הומרו ליעוד מגורים. חשוב להדגיש כי אין משמעות ל- 21 מ"ר קרקע ביעוד מגורים מאחר והתב"ע לפינוי בינוי לפי מכפיל 3.5, מגדירה שטחי בניה מוחלטים ולא אחוזי בניה. בתוכנית שטח עיקרי חושב לפי 110 מ"ר ליח"ד לכן זכויות הבניה של המגרש אינן משתנות גם אם שטח המגרש גדל או קטן. כנראה מדובר על טעות שיתכן ונובעת ממדידה שגויה ומעבר לכך אין תרומה לתוספת 21 מ"ר ביחס ל- 32,000 מ"ר.
בטבלת איזון וחלוקה לא ניתן להם שווי ובמידה והיתה מחלוקת על כך על המנהל היה להתנגד לטבלה. למען הזהירות נקבע בשומתנו כי אילו ינתן שווי לתוספת 21 מ"ר הוא יקבע כשווי לחצר.

- תרומת שטחי השפ"פ:

מרתף חניה: הטענה שאין לגבות תשלום עבור החניה התת קרקעית נמצאת בבדיקת המנהל.
לטענת שמאית המשיבה כתוצאה מתרומת השטח הנוסף נחסכת בניית קומת המרתף ה-4.
בשומתי מוצגת טבלה המתארת את שטחי המרתפים בשתי חלופות- חלופה עם שפ"פ וללא שפ"פ בהתאם להוראות התכנית, ניתן לראות כי בשתי החלופות יש צורך בבנית 4 מפלסים.
בנוסף לפי נספח התנועה של התוכנית יש לבנות 4 מרתפי חניה. לפי היתר הבניה וגם לפי הבניה בפועל יבנו 4 קומות מרתפי חניה.

- לענין גודל מגרש מינימלי: ברצוני להפנות לסעיף 6.17 בעמוד 10 לשומתי, מוצגת טבלת השטחים בהם מוצגים מגרשים מס׳ 106 ו-107, לא מדובר בשטח מינימלי אלא סכימה של השטחים שנמדדו במגרשים.
- שטחי הבניה לא נקבעו כאחוזים, במגרשים 106 ו-107 יש את אותן זכויות בניה, אך קיים בינהם פער של כ -200 מ״ר.
- בנוף לכך המגרשים למגורים אינם בשטח 11 דונם אלא בשטח כולל של 19.3 דונם. בתיקון לתכנית מדובר על החלק המזרחי בלבד, אך התכנית המקורית מתייחסת לשני החלקים.
  21 מ״ר שנוספו אינם מיוחסים לשטח ספציפי אלא נפרסים על כלל שטח התכנית.
- בהמשך להודעת הרשות לפיה יש לחייב בגין שטח השפ״פ, אך ללא החניה במרתף, טענת חבות שאינה נכללת בשומת הרשות. בעניין זה, למעט שטח החניה במרתף, השפ״פ אינו שונה מהשצ״פ ומטיל למעשה חבות על הבעלים כאשר מדובר בשטח עם שימושים של שצ״פ כפי שניתן לראות בייעודי הקרקע.
  במילים אחרות, המדובר בשטח שאינו מגודר עם זיקת הנאה לציבור, שעל הבעלים לפתח ולתחזק על חשבונם לרווחת כלל הציבור שיכול להנות משטחים אלו בשל זיקת ההנאה, כאשר בשטח ציבורי פתוח עלויות אלו של הקמה ותחזוקה חלה על הרשות המקומית.
  לפיכך אין לחייב את הבעלים בגין שטחי השפ״פ שמטיל חבות של שצ״פ על הבעלים.

**9.4.2. <u>טענות המשיב ונציג רמ״י:</u>**

- <u>תרומת שטח של 21 מ״ר ביעוד מגורים:</u>
  בתקנון התכנית נקבע גודל מגרש מינימלי של 11,000 מ״ר, אילו לא נוספו 21 מ״ר לפחות לאחד מהמגרשים, השטח לא היה עומד בתנאי התכנית. מידיעה אישית-כאשר ועדה מחוזית מאשרת תוכנית היא בודקת צפיפויות. חוסר של 21 מ״ר גורמים לאובדן של יחידת דיור אחת בצפיפות ברמת התכנון.
- <u>תרומת שטח השפ״פ:</u>
  באזור השפ״פ יש פחות הפרעות על ידי העמודים וקירות הממ״דים, כלומר ניתן לנצל יותר שטח לחניות. ישנם מספר דברים אשר יעלו את סך עלויות הבניה לבניית קומת מרתף נוספת כמו תוספת עמודים לממ״דים שיש להעביר לאדמה.

## 10. <u>דיון והכרעה:</u>

### 10.1. <u>שאלת השומה:</u>

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים, מתמקדת באופן חישוב תרומת שווי 21 מ״ר בלתי מסויימים למגורים ד׳ ושטחי השפ״פ בשטח כולל של 1,918 מ״ר לפרוייקט הפינוי בינוי.

**10.1.1. <u>תרומת שווי שטח מגורים של 21 מ״ר:</u>**

שמאית המשיב העריכה לפי שווי מ״ר קרקע למגורים בפרוייקט בהתאם לזכויות הקבועות בתכנית רש/991 כך שתוספת השטח תורמת זכויות בהיקף 150 מ״ר עיקרי (לפי 715%). שמאי המשיג טוען כי אין משמעות ל- 21 מ״ר קרקע בפרוייקט בשטח 32,147 מ״ר, מאחר והזכויות בתב״ע לפינוי בינוי לפי מכפיל, התב״ע מגדירה שטחי בניה מוחלטים ולא אחוזי בניה, למען הזהירות קבע בשומתו כי

אילו ינתן שווי לתוספת 21 מ״ר הוא יקבע כשווי חצר בבניה רוויה.
לאחר עיון בתב״ע ובירור עם מנהלת מחלקת תכנון עיר בעירית רמת השרון, אני מקבלת את טענת שמאי המשיג כי התב״ע למתחם פינוי בינוי רש/991 מגדירה זכויות בניה מוחלטות ותוספת 21 מ״ר בלתי מסויימים למתחם הינה שולית ולכן יש להעריכה כתוספת חצר בפרוייקט בניה רוויה.

**10.1.2. <u>תרומת השפ״פים בשטח כולל של 1,918 מ״ר נחלקת ל- 2 מרכיבים:</u>**

**<u>תרומה שטח השפ״פ התת קרקעי לחניה:</u>**

שמאית המשיב העריכה כי ניצול הבניה מתחת לשפ״פ מביא לחסכון של 10% בעלויות בנית חניון 4-.
לטענת שמאי המשיג בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1415 מיום 18/11/2014, לא תגבה רמ״י דמי היתר בגין בניית חניון תת קרקעי מתחת לקרקע בשטח השפ״פ.
בהתאם למכתב גב׳ לימור מויאל ס/ראש צוות בכיר לקידום עסקות ברמ״י מתאריך 11/02/2020 עולה כי מבדיקת החלטת מועצה בנושא התחדשות עירונית שהיתה בתוקף עת אישור העיסקה החלטה מס׳ 1415 סעיף 2.4 עולה כי בניית חניון תת קרקעי המשמש את דיירי יחידות הדיור זכאי לפטור מדמי היתר, לא יגבה תשלום גם אם החניון הוא מתחת לשטחים ציבוריים. מכאן עולה שעבור החניה אין תשלום אך עבור השטח העילי המתווסף כשפ״פ יש לגבות שווי בהתאם.

**<u>תרומת שטח השפ״פ העילי:</u>**

שמאית המשיב קבעה בשומתה כי התרומה לשווי הדירות בבנינים שיוקמו בתחום תכנית רש/1093 מתקזזת עם עלויות הפיתוח ועלויות התחזוקה של שטחי השפ״פ. שמאי המשיג טוען כי למעט שטח החניה במרתף, השפ״פ אינו שונה משצ״פ ומטיל למעשה חבות על הבעלים כאשר מדובר בשטח עם שימושים של שצ״פ כפי שניתן לראות בייעודי הקרקע. מדובר בשטח שאינו מגודר עם זיקת הנאה לציבור, שעל הבעלים לפתח ולתחזק על חשבונם לרווחת כלל הציבור שיכול להנות משטחים אלו בשל זיקת ההנאה, כאשר בשצ״פ עלויות אלו של הקמה ותחזוקה חלות על הרשות המקומית. לפיכך אין לחייב את הבעלים בגין שטחי השפ״פ שמטיל חבות של שצ״פ על הבעלים.
מבירור עם מנהלת מחלקת תכנון עיר בעירית רמת השרון בהתאם לתקנון תכנית רש/991 ו- רש/מק/1093 לא ניתן לבנות חניה תת קרקעית מתחת לשטח השצ״פ, רק מתחת לשפ״פ ולכן הוגדרו בתוכנית 4 שטחי שפ״פ לא רציפים בשטח כולל של 1,918 מ״ר שתרומתם העיקרית הינה מתחת לקרקע לחניה תת קרקעית. שטחים אלו אינם רציפים, אינם מגודרים ועם זיקת הנאה לציבור, מביקור במקום השפ״פ הצפוני משמש בפועל כרחבת כיבוי אש. לאור האמור לעיל, אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים כי עלות הקמתם ותחזוקתם מתקזזת עם תרומתם לשווי הדירות בפרוייקט.

**10.1.3. <u>ערכי שווי למגורים בבניה רוויה:</u>**

אני מקבלת את גישת שמאית המשיב שערכה את שומתה על בסיס גישת ההשוואה וגישת החילוץ מעסקאות מכר דירות בשכונת מורשה ברמת השרון.

**10.2. עקרונות ושיקולי השומה:**

**10.2.1.** עלויות בניה - עלויות בנייה למגורים בבנייה רוויה בהתאם למחירון דקל לשנת 2015.

**10.2.2.** מקדם חצר שולית בבניה רוויה - אני מקבלת את עמדת שמאי המשיג ובתחשיבי לקחתי בחשבון מקדם 0.15 לתוספת חצר בשטח 21 מ״ר לפרוייקט.

**10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:**

בהתאם לאמור לעיל ולצרוך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

**10.3.1.** עסקאות מדווחות מאתר מידע נדל״ן:

**נתוני השוואה - דירות חדשות**

| תאריך | כתובת | גו״ח | חדרים | קומה | שנת בניה | שטח נטו | תמורה | מחיר למ״ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 02/03/2014 | החלוץ 42 | 6550/185 | 5 | 1 | 2013 | 121 | ₪ 2,095,000 | ₪ 17,314 |
| 15/06/2014 | החלוץ 42 | 6550/185 | 5 | 3 | 2017 | 131 | ₪ 2,320,000 | ₪ 17,710 |
| 01/07/2014 | החלוץ 42 | 6550/185 | 4 | 2 | 2014 | 110 | ₪ 1,800,000 | ₪ 16,364 |
| 19/11/2014 | החלוץ 42 | 6550/185 | 5 | 6 | 2013 | 131 | ₪ 2,395,000 | ₪ 18,282 |
| 23/02/2015 | החלוץ 17 | 6550/185 | 5 | 3 | 2015 | 135 | ₪ 2,286,999 | ₪ 16,941 |
| ממוצע | | | | | | 126 | | **₪ 17,322** |

| חילוץ יתרה לקרקע: | | |
|---|---|---|
| מחיר מ״ר בנוי ממוצע | | ₪ 17,322 |
| מע״מ | 1.18 | ₪ 14,680 |
| רווח יזמי | 1.15 | ₪ 12,765 |
| עלויות בנייה ופיתוח | | ₪ 6,750 |
| שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וללא פיתוח | | ₪ 6,015 |
| **שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וללא פיתוח במעוגל** | | **₪ 6,000** |

**10.3.2.** סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וללא פיתוח בסך 6,000 ₪.

**11. <u>תחשיבי השומה:</u>**

| תרומת שווי תוספת שטח מגורים 21 מ"ר | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש | יעוד | מס' יח"ד | שטח עיקרי ליח"ד | שטח נטו (עיקרי+ממ"ד)/אקו | זכויות בנייה באחוזים |
| | מגורים | 588 | 110 | 72,030 | |
| 9,082 | מסחר | | 200 | 300 | |
| **סה"כ** | | | | **72,330** | **796.41%** |

| שטח במ"ר | זכויות בנייה | שווי מ"ר מבונה | מקדם חצר לבנייה רוויה | סה"כ | במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|
| 21 | 796% | ₪ 6,000 | 15% | ₪ 150,522 | **₪ 151,000** |

**12. <u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל, שומתנו המכרעת לאומדן שווי מרכיב הקרקע בשטח 21 מ"ר בלתי מסויימים ביעוד מגורים ו- 1,918 מ"ר ביעוד שפ"פ למלא הקיבולת עפ"י תב"ע בתוקף, הידועים כחלק מחלקות 182, 227-234, 236-239, 242- 246 בשלמות, 234 (חלק) בגוש 6550, ברחוב החלוץ בעיר רמת השרון, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים/ בעלות בגין הקצאת קרקע במכרז בסך **151,000** ₪ (מאה חמישים ואחת אלף ₪).

הערך הנקוב ללא מע"מ ללא פיתוח.

**על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת השגות לפי סע' 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ממאי 2020, וזאת בתוך 60 ימים מהיום בו הומצאה להם ההחלטה.**

בברכה,



ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק:</u> גב' נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י בדוא"ל: nuritpr@land.gov.il