מישל אשור - שמאי מקרקעין

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

תאריך : 25 באוקטובר , 2023
מספר מינוי : 838-2023
מספרנו : 103-0838-2023

לכבוד

חב' דונה דום בע"מ - המבקשת
ע"י מר יעקב צפריר, שמאי מקרקעין
דוא"ל y@tsafrir.com

הועדה המקומית לתו"ב רמלה - המשיבה
ע"י מר מרדכי כהן, שמאי מקרקעין
דוא"ל cohen001@012.net.il

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>
<u>חלקה 154 בגוש 4338</u>
<u>שכונת נאות פרס, רמלה</u>

1. מטרת ההחלטה

1.1 בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2 היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

2. דיון מקצועי

בתאריך 03.09.2023 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע
הקלות	22.01.2023

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 04.08.2023 ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם.

5. פרטי הנכס

גוש	:	4338.
חלקה	:	154.
שטח החלקה הרשום	:	2,933 מ"ר.
ייעוד מגרש	:	מגורים, מבנים ומוסדות ציבור.
מהות הנכס	:	מגרש המיועד להקמת בניין בן 25 קומות מגורים מעל 3 קומות מבנה ציבור ומרתפים.
מיקום	:	שכונת נאות פרס, רמלה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

6. תיאור הסביבה והנכס

שכונת "נאות פרס" הינה שכונה חדשה הנמצאת בשלבי בניה, הממוקמת בצפון העיר רמלה ומהווה את שער הכניסה הצפוני לעיר, צפונית לרח' החשמונאים במחלף "צומת רמלה צפון" ומזרחית לכביש מס' 44.

המגרש ממוקם בסמוך וממזרח לאנדרטה לזכר 51 לוחמי האצ"ל שנפלו בקרב על רמלה במלחמת העצמאות.

הפיתוח הסביבתי חלקי. הסביבה נמצאת בשלבי פיתוח ובניה.

לחלקה 154 בגוש 4338, ששטחה 2,933 מ"ר צורה רגולרית דמוית טרפז.

במועד הביקור במקום - המגרש מגודר והחלו בו עבודות חפירה.

7. המצב התכנוני - זכויות הבניה (תכניות רלוונטיות)

7.1. תכנית תמא/47/ר

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.
מטרת התכנית:
עדכון לתכנית לה/1100 מתחם מגורים "מכבי-רמלה", ובכלל זה על ידי:
התאמת התכנון למצב הקיים בשטח, לרבות לתשתיות המתוכננות במסגרת תמ"א/47 ולתכניות גובלות כגון תת"ל 45/א.
הגדלת הצפיפות בתחום התכנית, להקמתן של 1,350 יח"ד, מבני מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים.
עיקרי הוראות התכנית:
קביעת שימושים ותכליות המותרות בכל ייעוד קרקע.
קביעת הוראות בניה להקמת שכונת המגורים, מבני המסחר התעסוקה ומבני הציבור.
קביעת הוראות בינוי, פיתוח והנחיות סביבתיות.
קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי.
קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות תנאים להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
קביעת הוראות למניעת מטרדים סביבתיים לשימושי קרקע רגישים.
החלקה שבנדון מסומנת כמגרש מס' 500 בייעוד ל "מגורים ומוסדות ציבור", לגביו נקבעו הוראות הבניה כדלקמן:
שימושים:
בשלוש קומות המסד (קומת קרקע ושתי קומות ראשונות) יותרו שימושים לצרכי ציבור, המשמשים לחינוך ומוסדות קהילתיים, בריאות, דת, קהילה ומוסדות ממשל ועירוניים.
בקומה הרביעית ומעלה יותרו שימושים למגורים, ויחולו הוראות ס' 4.1.1 בנוגע לשימושים המותרים.
בסעיף 4.1.1 הותרו השימושים הבאים:
מגורים.
בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה ושטחים משותפים כגון לובי וכדומה, וחניה בתת הקרקע.
חניה ודרכי גישה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן, הוראות הבינוי:
הכניסות, הגישות והמעליות לשטחי המגורים תהיינה נפרדות מאלה של שטחי הציבור, למעט החניה שאפשר שתהיה בכניסה משותפת.
הוראות בינוי למגורים - מיקום שטחי אחסנה, חדרים הטכניים ומתקני אשפה בקומת הקרקע, יהא בכפוף לכך שאלה יפנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב חזית זו יוגשו במסגרת הבקשה להיתר בניה ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
מרתפים:
יותרו שימושים לאחסון הנלווה לשימושים העיקריים במבנים (לא כשימוש עיקרי), מערכות טכניות ושטחי שירות.

על מגרש 500 ששטחו 2,948 מ"ר תותר בניה כדלקמן:
לשימוש מגורים:
שטחי בניה עיקרי - 11,600 מ"ר מעל כניסה קובעת.
שטחי בניה שירות - 6,060 מ"ר מעל לכניסה קובעת
9,420 מ"ר מתחת לכניסה קובעת.
סה"כ שטחי בניה - 27,080 מ"ר.
אחוזי בניה כוללים - 918.5%.
מס' יח"ד - 200
צפיפות יח"ד לדונם - 67.8.
גובה מבנה - 97.2 מ' (מעל הכניסה הקובעת).
מס' קומות - 28 (מעל כניסה קובעת)[1].
4 קומות מתחת לכניסה קובעת.
לשטחים העיקריים למגורים יתווסף שטח עיקרי של 12 מ"ר לכל דירה לצורך מרפסת.

לשימוש מבנים ומוסדות ציבור:
שטחי בניה עיקרי - 2,700 מ"ר מעל כניסה קובעת.
שטחי בניה שירות - 360 מ"ר מעל לכניסה קובעת
4,080 מ"ר מתחת לכניסה קובעת.
סה"כ שטחי בניה - 7,140 מ"ר.
אחוזי בניה כוללים - 242.1%.
מס' קומות - 3 (מעל כניסה קובעת).

חניה:
חנייה תהיה תת קרקעית. על אף האמור, ניתן למקם עד 5% ממקומות החנייה הנדרשים ע"פ התקן בכל תא שטח במפלס הקרקע.
במגרשים בייעוד "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" מקומות החנייה העיליים יהיו לטובת שימושי הציבור ותובטח הפרדה בין חניות לטובת שימושי הציבור למגורים.
החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.

[1] 25 קומות מגורים מעל 3 קומות מבני ציבור

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.2. <u>תכנית 415-0778696</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10637 מיום 03.07.2022 ובעיתונות מיום 08.07.2022.
מטרת התכנית: קביעת ותוספת שימושים וזכויות בניה בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור בכל מרחב התכנון המקומי רמלה.
עיקרי הוראות התכנית:
- קביעת זכויות בניה ומספר קומות.
- תוספת שימושים לצורכי ציבור ועירוב שימושים.
- הוראות בניה.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

ייעודי קרקע ושימושים למבנים ומוסדות ציבור:
השימושים המותרים יהיו חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות, ספורט ומשרדי הרשות העירונית.
- שימושים נלווים - מסחר המשמש את היעוד העיקרי לרבות הסעדה.
- שימושים במרתפים - חנויות המשרתות את השימושים המותרים, חניון ציבורי, חדרי בקרה ותפעול החניון, חדר שנאים, מתקנים הנדסיים, חדרים טכניים ושטחי אחסנה המשרתים את השימוש העיקרי העילי ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

הוראות בינוי:
- תותר בניה של מס' מבנים במגרש.
- יותר שילוב של מס' שימושים בתחום המגרש ובמבנים בהתאם להנחיות.
- מרתפים בקונטור המבנה.

הוראות בינוי לשימושים נלווים:
תנאי למימוש זכויות הבניה יהיה מימוש בפועל של לפחות 50% מזכויות הבניה לצורכי ציבור שהתווספו בתכנית זו. שטחים אלה ימוקמו ככל האפשר בחזית לרחוב עם כניסה נפרדת שלא מתוך השימוש העיקרי.
קווי בניין:
במגרשים בהם קבועים קווי בניין, קווי הבניין יהיו עפ"י תכנית תקפה. במגרשים בהם לא קבועים קווי הבניין, מכוח תכניות תקפות:
קו הבניין הקדמי יהיה עפ"י תכנית מאושרת במגרשים גובלים או בהתאם למצוין ברוזטה של דרך קיימת. במקרים בהם הבינוי בפועל שונה מקווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת, יקבע קו הבניין לפי הבניה בפועל.
קו בנין צידי ואחורי - בהתאם לקבוע עפ"י תכנית מאושרת, במקרים שלא מפורטים קווי הבניין יהיו 3 מ'.
הוראות אלו יחולו גם לגבי תוספת למבנים קיימים ותוספת בניה במגרשים בנויים.
במגרשים בהם מותר לבנות מס' מבנים במגרש, יותר קו בניין 0 ללא פתחים או קו בניין שלא יקטן מ-5 מ', בכפוף לאישות תכנית הבינוי.
להלן זכויות הבניה במגרשים ששטחם מתחת ל-5 דונם:

שטחי הבניה עיקרי[2]	-	200% מעל כניסה קובעת.
שטחי הבניה שירות	-	50% מעל כניסה קובעת, 80% מתחת לכניסה קובעת[3].
תכסית	-	60%.
מס' קומות	-	5 מעל כניסה קובעת, 3 מתחת כניסה קובעת
קווי בניין	-	בהתאם לתכנית מאושרת.

[2] יותרו שימושים נלווים בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר למעט מוסדות חינוך בהם יותר 50 מ"ר. יאסר שימוש למסחר בבתי ספר יסודיים וגני ילדים.
[3] המרתפים יבנו בקונטור המבנה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

8. רישוי - הבקשה להיתר בניה

הוצגה בפני בקשה להיתר בניה מס' 20220014/1 לבניין בן 25 קומות מגורים מעל קומה טכנית ו-3 קומות מבנה ציבור מעל קומת הקרקע ו-6 קומות מרתף מתחת למפלס הקרקע. מבנה ציבור כולל 12 כיתות מעונות יום ובית כנסת. כולל תחנת טרנספורמציה וצובר גז.

הבקשה כוללת הקלות כדלקמן:

- הקלה במספר קומות תוספת קומה טכנית נמוכה ללא תוספת שטח.
- תוספת 2 קומות תת קרקעית, מעל 4 המותרות בתכנית. סה"כ 6 קומות.
- ניוד שטחי שירות מתת-קרקע אל מעל הקרקע.
- גובה כפול רק בחלק מקומת הקרקע.
- בליטת מרפסת זיזית למרווח קדמי 1.4 מ'.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 2023002 מתאריך 22.01.2023 דנה בבקשה והחליטה לאשרה.

להלן פירוט שטחי הבניה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

קומה/מפלס	עיקרי במ"ר				שרות במ"ר			סה"כ הבניין	לא מקורה
	מגורים	ציבורי	מרפסת	סה"כ עיקרי במ"ר	חניה	חניה ציבורי	שטח שרות ללא חניה	סה"כ שרות במ"ר	
מרתף 6							59.30	59.30	59.30
מרתף 5					2075.55	0.02-	419.31	2494.84	2494.84
מרתף 4					2197.67		423.31	2620.98	2620.98
מרתף 3					2204.58		422.94	2627.52	2627.52
מרתף 2					1829.78	379.82	415.55	2625.15	2625.15
מרתף 1					1528.92	581.8	502.99	2613.71	2613.71
סה"כ תת קרקעי					**9836.5**	**961.6**	**2243.40**	**13041.5**	**13041.50**
קרקע		542.35		542.35				604.51	1146.86
ראשונה		490	301.33	791.33				391.55	1182.88
שנייה		497	107.07	604.07				551.66	1155.73
סה"כ ציבורי		**1529.35**	**408.4**	**1937.75**				**1547.72**	**3485.47**
קומה 3 -27	11600		2400	14000				5590.75	19590.75
קומה 28								311.44	311.44
סה"כ מגורים	**11600**		**2400**	**14000**				**5902.19**	**19902.19**
סה"כ מבנה	**11600**	**1529.35**	**2808.4**	**15937.75**				**20491.41**	**36429.16**
סה"כ מעל הקרקע	**11600**	**1529.35**	**2808.4**	**15937.75**				**7449.91**	**23387.66**
סה"כ תת קרקעי					**9836.5**	**961.6**	**2243.40**	**13041.5**	**13041.50**

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9. הזכויות בנכס

9.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

הוצג בפני העתק נסח רישום מקרקעין מתאריך 23.11.2021, לפיו רשומה חלקה 154 בגוש 4338, ששטחה הרשום בשלמות 2,933 מ"ר, בבעלות: רשות הפיתוח - בשלמות.
זיקת הנאה:
על החלקה רשומה מיום 02.06.2021 זיקת הנאה (חלקה כפופה) לטובת זכות מעבר לציבור, לכלי רכב ולהולכי רגל בשטח של 219 מ"ר המסומנת בתשריט באות ב' בצבע צהוב וכמפורט בתנאים המצורפים לשטר.

9.2 הסכם החכירה

הוצג בפני חוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם בירושלים ביום 06.06.2021 בין רשות מקרקעי ישראל ("המחכירה") לבין חב' דונה דום בע"מ ("החוכר").
תקופת החכירה הינה ל-98 שנים, מיום 17.02.2021 ועד 16.02.2119.
בהתאם לחוזה חכירה עולים הפרטים הבאים:
המוחכר: מגרש בעיר רמלה, בשטח של כ-6,129 מ"ר כחלקת מחלקות 23, 28, 101, 114, 116 בגוש 4338, מגרש(ים) מס' 103, 500 לפי תכנית מפורטת תמא/47/ר.
מטרת החכירה - 200 יח"ד להשכרה ו-100 יח"ד למכירה חופשית.
קיבולת הבניה ע"פ תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.
התמורה הינה בסך 35,118,188 ₪, נכון ליום אישור העסקה.
בחוזה החכירה נקבעו, בין היתר, התנאים הבאים:
חוברת המכרז על נספחיה בה הציע הזוכה את הצעתו, לרבות הודעות ההבהרה שפורסמו, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה.
החוכר התחייב לבנות בעצמו ועל חשבונו את כלל היחידות והחניות המשמשות לצרכי ציבור בהתאם לתכנית תמא/47/ר והכל בהתאם למפרט אשר מצ"ב כנספח א(23) לחוברת המכרז.
ידוע לחוכר כי בהתאם לתכנית, בשלוש קומות המסד (קומת הקרקע ושתי קומות ראשונות) במגרש 500 יותרו שימושים לצרכי ציבור ובכלל זה לצרכי חינוך ומוסדות קהילתיים, בריאות, דת, קהילה, ומוסדות ממשל עירוניים. עם קבלת טופס 5 מבני הציבור יוחכרו על ידי רמ"י בהתאם להוראות התכנית ויירשמו על שם עיריית רמלה במסגרת רישום הבית המשותף.
בנוסף לאמור, מתחייב החוכר להקצות לצרכי ציבור חניות שייבנו בכלל המפלסים לרבות התת קרקעיים והעיליים והכל בהתאם לקבוע בהוראות התכנית על נספחיה המהוות חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
בהתאם לחוברת המכרז, מטרת ההתקשרות הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 300 דירות לפחות. מתוך סה"כ יחידות הדיור, ייבנו על מגרש מספר 500 לפחות 200 יח"ד אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ- 20 שנה, כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי. בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז למכור את זכויותיו בדירות כולן או חלקן.
את הדירות אשר ייבנו על מגרש מספר 103 (100 יח"ד לפחות), יהא הזוכה רשאי למכור בצורה פרטנית ולא יחויב להשכירן.
שטח הדירות בשכר דירה מפוקח לא יעלה על 100 מ"ר.

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. עמדות הצדדים והכרעה

10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה עפ"י שומת המשיבה	השבחה עפ"י שומת המבקשת
הקלות	22.01.2023	299,840 ₪	לא חלה השבחה

10.2. עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה לאישור ההקלה לניוד שטחי שירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע בלבד. בגין יתר ההקלות לא חלה השבחה.

שווי:
שווי למ"ר בנוי ממוצע למגורים משנת 2022 בהתפלגות של גושים, בהתבסס על רשימת עסקאות למכירת דירות בפרויקטים חדשים ברמלה:

גוש	שווי מ"ר בנוי ממוצע
4338	17,031 ₪
4351	21,678 ₪
4724	19,898 ₪
ממוצע	19,536 ₪

ערכי שווי כפי שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	4724/19	18/03/2019	1,890 ₪
אבישי זיו	4351/18,5	13/11/2017	2,580 ₪
דוד טיגרמן	4351/351	13/11/2017	1,757 ₪
יעקב פז	4724/19	20/11/2019	2,030 ₪
אליהו כהן	4351/19	20/11/2019	2,361 ₪
שלז אפרת	4351/32,41	20/11/2019	2,700 ₪

שווי קרקע למ"ר מבונה בגישת החילוץ:

תאור	שווי
שווי מ"ר בנוי	17,031 ₪
ניכוי מע"מ 17%	14,556 ₪
ניכוי יזמות 20%	12,130 ₪
עלות בניה	8,531 ₪
שווי מ"ר מבונה	3,599 ₪

בתאם לאמור שווי מ"ר מבונה הוערך על ידו בסך 3,600 ₪.

בהתחשב בכך כי ההשבחה מיוחסת לשטחי הציבור, הובאו בחשבון, בהתבסס על פרק ב' בקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור", הפחתה למקדם סחירות בשיעור של 15% והפחתה לאינטנסיביות שימוש בשיעור של 17% בגין.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב:

תאור	
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,600
מקדם סחירות	85%
מקדם אינטנסיביות שימוש	83%
סה"כ שווי מתואם	₪ 2,525
שטח לניוד	1187.72
מקדם ביטול שוליות	10%
סה"כ תוספת שטח אקוו'	118.77
השבחה	₪ 299,840
היטל השבחה 50%	₪ 149,920

10.3.עמדת שמאי המבקשת

טענת סף:
הבקשה כוללת הקלה בדבר ניוד שטח שירות תת קרקעי לעל קרקעי.
שטחי השירות מיועדים למבנה הציבור המתוכנן בקומות 1-3. אין מדובר בשטחי שירות סחירים כגון מחסנים וכיו"ב, אלא בשטחי שירות המשמשים כמבואות דיירים וחדרי מדרגות. הקומות הציבוריות הן חלק ממטלה ציבורית המובנית בתב"ע והן נבנות לשימוש הרשות המקומית.
עפ"י ס' 6.10 לתקנון התכנית תמא/47/ר "שטחי הציבור ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור יופקעו או יוחכרו וירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת הבית המשותף".

כן, קיימת יתרת זכויות בניה של שטח עיקרי ביעוד ציבורי וכן יתרת שטחי שירות בשטח ביעוד מגורים, כך שסיכום שטחי הבניה האקוו' בשני מצבי התכנון מוכיח ללא ספק כי לא חלה תועלת כלשהי הבאה לידי ביטוי בעליית שווים של המקרקעין.

השווי בשומת המשיבה מבוסס על עסקאות לדירות מגורים בבניה רוויה ואינו מבוסס על אותן תכונות וזכויות אשר קיימים במקרקעין הנדונים לפיהן, הנכס נמכר בתנאי שישווק במתכונת דירה להשכיר (100% מהדירות) בכפוף לתנאי המכרז הייחודיים, הכוללים:
- מניעת סחירות. ליזם אסור למכור את הדירות ולכן עלויות המימון גבוהות יותר.
- חובה לספק לשוכרים שירותי אחזקה וניהול רציפים.
- חובת השכרה בשכ"ד מפוקח נמוך ממחיר השוק עבור 25% מיח"ד הפרויקט.
- גביית דמי ועד בית מוגבלים הגורמים לגירעון תפעולי בתחזוקת הפרויקט.
- סיכון הכרוך באחזקת מבנה מושכר לטווח ארוך.
- הפרויקט כולל 25 קומות מגורים מעל קומה טכנית ו-3 קומות למבנה ציבור ו-6 קומות מרתפים.

תוצאת המכרז הינה הבסיס לשווי ולא שווי של דירות מגורים בשוק החופשי.
שמאים מכריעים רבים ובהם גיל הרצברג בגו"ח 6423/12 הרצליה, תמיר שדה בגו"ח 6862/57 רמת השרון ומשה נדם בגו"ח 30136/47-49 בירושלים נקטו בגישה זו.
ההקלה לא גורמת להתעשרות.
בהתאם לעקרון הצדק החלוקתי המפורט בהרחבה בפסיקה, יש להתחשב במידת ההתעשרות של המבקש.
נכון למועד אישור ההקלה, חלות על המקרקעין המגבלות הקבועות בחוזה החכירה, כמפורט לעיל, שטח השירות המנויד אינו שטח סחיר. הכנסות היזם מהפרויקט לא תעלינה בשום צורה שהיא בעקבות אישור ההקלה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בשומת המשיבה לא נלקחו בחשבון ההוראות הקבועות בפרק כ"ח לקווים המנחים שפורסמו ע"י מועצת שמאי המקרקעין, שכותרתו: "סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה לטווח ארוך", נקבע כך: "היטל השבחה - ככלל עמדתנו הינה כי תחשיב ההשבחה ייקבע בהתאם למגבלות המסלול לו מחויב היזם, זאת אף אם ענייננו במסלול קניינו ולא דווקא במסלול התכנוני, דהיינו לפי עקרונות השווי המפורטים בקווים מנחים אלו..".

כן, כמפורט בפסיקה הרלוונטית לפיה בחישוב שווי המקרקעין לצורך הערכת היטל השבחה יובאו בחשבון המגבלות החלות על המקרקעין, כגון:
החלטת ועדת ערר (צפון) ערר 8034/20 א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה יוקנעם מים 30.05.2021 (ביחס למחיר למשתכן), החלטת ועדת ערר בערר 85085/17 חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, החלטת ועדת ערר בערר 245/17/48 גילעם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים, פסיקת ביהמ"ש המחוזי בעמנ/39445/12/21 הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' אפ"י, פרשקובסקי ואזורים בניין.

בשומת המשיבה מיוחסת תועלת ל"מקדם ביטול שוליות" של שטח שרות המנויד מתת הקרקע לעל הקרקע ללא התייחסות לשימוש המבוקש.
עמדה זו לא תואמת את הגדרת ההשבחה ואת ההיגיון הכלכלי שבחיוב בהיטל ההשבחה ואף נתמכת בשורה ארוכה של החלטות שיפוטיות כדוגמת ערר הר/85203/16 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' החברה לחיזוק אוסישקין 8 הרצליה.

המסקנה הינה כי, לא חלה כל תועלת כלכלית בשינוי התכנוני שיצרה ההקלה בדבר ניוד השטחים הואיל ומדובר בשטחי בניה לא סחירים אשר יופקעו לטובת הרשות המקומית.

<u>הערכת שווי מבנה ציבור</u>:
בקווים המנחים לעריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור, נקבעו שיעורי ההפחתה שיש להביא בחשבון בהערכת שווי קרקע למבני ציבור.
בהתחשב במאפייני הנכס, יש להפעיל את מקדמי ההפחתה המקסימליים בהתאם לקווים המנחים, הכוללים הפחתה בשיעור של 30% בגין גמישות מועטה של שימושים והפחתה בשיעור של 30% בגין אינטנסיביות שימוש ביחס לשימוש סחיר.

סה"כ מקדם שווי לשטחי ציבור - 49%.

<u>שווי</u>:
על אף שלדעתם, לא חלה השבחה, התייחסו לערכי השווי.
שמאי המבקשת, מקבלים את השווי שנקבע בשומת המשיבה, בסך 17,000 ₪ למ"ר בנוי בבניה חדשה.
יש להביא בחשבון מקדם התאמה לפרויקט להשכרה לטווח ארוך - 60%.
עלויות בניה ייחודיות בהתחשב בבינוי הכולל 6 קומות מרתף כ- 10,000 ₪ ללא מע"מ.
להלן חישוב שווי למ"ר מבונה (מתואם):

שווי מ"ר בנוי	-	17,000 ₪
רווח יזמי	-	1.2
מע"מ	-	1.17
עלות בניה לרבות מרתפים	-	<u>10,000 ₪</u>
שווי מ"ר מבונה	-	2,108 ₪
מקדם התאמה לפרויקט השכרה ארוך טווח	-	60%
מקדם התאמה לשב"צ	-	49%
שווי מ"ר מבונה (מעוגל)	-	620 ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.4.<u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:
ההשבחה שבנושא השומה הינה "מניוד שטחי שרות מהתת קרקע אל מעל הקרקע".
באם היה מפורסם אחרת כגון, "הסבת שטח עיקרי לשטח שרות" אזי היה ברור שאין השבחה. משלא נעשה כן בנק יתרת זכויות של שטח עיקרי עומד לרשות הנכס שבנשוא השומה ולכן ההתייחסות להקלה הינה כפי שפורסמה.

המטלות הציבוריות החלות על הנכס שבנשוא השומה מגולמים במחיר הקרקע שנרכשה במסגרת המכרז.

בבניין המגורים שבנשוא השומה המשולבים מעונות יום, גני ילדים ובית כנסת, קיים יתרון כלכלי לדירות המגורים בבניין ביחס לדירות מגורים בבניין אחר.

מבני הציבור המצויים בבניין שבנשוא השומה משרתים את כלל יח"ד בשכונה ולא רק את הנכס הנדון ולכן שווי הקרקע למ"ר מבונה ייגזר משווי שוק.

10.5.<u>הכרעה</u>

<u>טענת הסף</u>:
איני מקבל את טענת הסף שנטענה ע"י שמאי המבקשת, כי היות וההקלה מיוחסת לשטחי הציבור שאינם מהווים שטח סחיר בבעלות היזם, לא חלה השבחה בגינן.

עלות הקמת שטחי הציבור מהווה חלק משיקולי היזם בבואו לבחון את כדאיות הפרויקט ועל אף ששטחי הציבור מיועדים להפקעה או לחכירה, שירשמו על שם הרשות המקומית, להקלות שהתבקשו ע"י היזם, המיוחסות לשטחי הציבור עשויות להיות השלכות כלכליות על שווי השטחים שיוותרו בידי היזם, לאחר שישלים את ביצוע המטלה הציבורית.
כמו כן, שטחים ציבוריים הינם בעלי שווי שוק, הכפוף למגבלות החלות עליהם ולכן, יש לבחון במבחן שמאי האם ההקלות שהתבקשו השביחו את שוויים של השטחים המיועדים להקמת "מבנים ומוסדות ציבור".
בהתאם לאמור, אני סבור כי יש לבחון לגופו של עניין האם חלה עלייה בשווי המקרקעין כתוצאה מאישור ההקלה.

<u>מהות ההשבחה</u>:
שמאי הצדדים בחנו את ההשבחה להקלה שאושרה ל"ניוד שטחי שירות מתת-קרקע אל מעל הקרקע". שמאי הצדדים ייחסו את השטח המבוקש לניוד לשטחי הציבור בלבד.

הבקשה להיתר כוללת מימוש חלקי של שטחי הציבור העיקריים המותרים ובנוסף, כוללת הקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
שטחי הציבור מבוקשים להקמה כמטלה ציבורית במסגרת הסכם החכירה, הכפוף לחוברת המכרז.
הסכם החכירה כולל, בין היתר, התחייבות החוכר לבנות בעצמו ועל חשבונו את היחידות המשמשות לצרכי ציבור בהתאם לתכנית תמא/47/ר, הכוללות שלוש קומות המסד (קומת קרקע ושתי קומות ראשונות) . בקומות אלה יותרו שימושים לצרכי ציבור ובכלל זה לצרכי חינוך ומוסדות קהילתיים, בריאות, דת קהילה ומוסדות ממשל ועירוניים. בנוסף, מתחייב החוכר להקצות לצרכי ציבור חניות שייבנו בכלל המפלסים לרבות התת קרקעיים והעיליים והכל בהתאם לקבוע בהוראות התכנית על נספחיה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהוצגה בפני, כוללות שלוש קומות המסד שימושים ציבוריים לבית כנסת ולכיתות גן. הכניסה לשימושים הציבוריים וכן הגישה לשימושים הציבוריים של קומות א' ב', לרבות חדרי המדרגות והמעליות מתוכננת מחלקה הדרומי של קומת הקרקע.

הכניסה לקומות המגורים (קומות 3 - 27) מתוכננת מחלקה הצפוני של קומת הקרקע בבניין. קומת הקרקע וכן, קומות א' ב' כוללות, בין היתר, שטחי שרות המיועדים לשרת את שטחי המגורים, כגון: לובי כניסה מרווח בחלל כפול, שני חדרי מדרגות, ארבעה פירי מעליות ומעברים לשירות שטחי המגורים (בסה"כ 564.32 מ"ר לשימוש שטחי המגורים).

בטבלת השטחים המהווה חלק מתכנית הבקשה להיתר, חושבו כל שטחי השרות בקומות המסד, לרבות מבואות הדיירים (לשימוש שטחי המגורים), כשטחי שרות לשימוש השטחים הציבוריים.

על אף שלא ניתן לייחס באופן מובהק את ניוד השטח כשטח המיועד לשרת/לשמש את שטחי הציבור בלבד, אני מאמץ, בגישה זהירה, את הסכמת הצדדים כי יש לבחון את ההשבחה כשטח תת-קרקעי שנויד לשטח על-קרקעי, לשימוש מוסדות הציבור.

<u>המשמעות הכלכלית</u>:
בהתאם להסכם החכירה ותנאי המכרז, החוכר התחייב לבנות בעצמו ועל חשבונו את כלל היחידות והחניות המשמשות לצרכי ציבור בשלוש קומות המסד (קומת הקרקע ו- שתי הקומות הראשונות). עם קבלת טופס 5 שטחי הציבור יוחכרו על ידי רמ"י בהתאם וירשמו על שם עיריית רמלה. כן, החוכר מתחייב להקצות חניות לצרכי ציבור.

תכנית הבקשה להיתר שהוצגה בפני כוללת שלוש קומות מסד לשימושי ציבור, הכוללים בית כנסת וכיתות גן כנדרש בהסכם החכירה. לתכנית לא הוגשו התנגדויות.

סה"כ שטחי הבניה העיליים המאושרים, המוצעים והלא מנוצלים להקמת שטחי הציבור הינם כדלקמן:

תאור	עילי עיקרי	עילי שרות	סה"כ עילי
שטח עפ"י תכנית	2,700	360	3,060
שטח עפ"י בקשה להיתר	1,529.35	1,547.72	3,077.07

מפירוט השטחים כאמור ניתן להסיק כי:

1. עילי עיקרי - יתרת שטח לא מנוצל בסך 1,170.65 מ"ר (= 2,700-1,529.35).
2. עילי שרות - שטח שנויד מתת קרקע לעל קרקע בסך 1,187.72 מ"ר (= 1,547.72-360).
3. לא קיים פער משמעותי בשטח הבניה הכולל בין שטחי הציבור שהותרו בתכנית בניין עיר (3,060 מ"ר) ולבין שטח הבניה המבוקש בתכנית הבקשה להיתר (3,077.07 מ"ר).

ההקלה מאפשרת את הקמת שטחי הציבור, כמתחייב, תוך "חסכון" בשטחים עיקריים והקמת שטחי שרות שנוידו מהשטחים התת-קרקעיים במקומם.

אישור ההקלה לניוד שטח שרות מתת-קרקע לעל-קרקע אינו גורע משטחי הבניה העיקריים העיליים לניצול ולמעשה, ההקלה יוצרת תועלת כלכלית ליזם על ידי "שחרור" שטחים עיקריים לא מנוצלים ביעוד שטחי ציבור, אשר יעמדו לרשות החוכר לניצול עתידי.

לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי שטחי הבניה שלא נוצלו אינם נגרעים והם נשמרים ב"סל הזכויות" הלא מנוצלות של הפרויקט.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

למעשה, המשמעות הכלכלית הינה הותרת שטח של כ- 1,170 מ"ר עיקרי שלא נוצלו בייעוד שטחי ציבור לצורך ניצול עתידי, על חשבון שטחי שרות תת-קרקעיים.

בבחינת שווי המקרקעין המתבסס על שווי כל השטחים לניצול בפרויקט, השטחים העיקריים נותרו ללא שינוי, בין אם נוצלו ובין אם לאו. שטחי השרות העל קרקעיים גדלו ב- 1,187.72 מ"ר [360 מ"ר (מותר) - 1,547.72 מ"ר (מבוקש)] על חשבון שטחי שרות תת-קרקעיים ולפיכך, כתוצאה מאישור ההקלה חלה עלייה בשווים של המקרקעין.

לאור כל האמור, אני מקבל את גישת חישוב ההשבחה כפי שנערכה בשומת המשיבה, תוך התייחסות להקלה כלשונה "ניוד שטחי שרות מתת קרקע אל מעל הקרקע".

שווי:
אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי בהתאם לפסיקה, יישום עיקרון ההתעשרות מוביל לתוצאה ברורה וחד משמעית, כי במסגרת שומת היטל השבחה יש להביא בחשבון את מגבלות המקרקעין ובמקרה שבפנינו את המגבלות והתנאים הייחודיים הגלומים בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח כפי שנקבעו במכרז.
כמו כן, לטענתו מקדם שווי למגרש להקמת יחידות דיור להשכרה ביחס למגורים בשוק החופשי הינו 0.6.
שמאי המבקשת לא הציג כל ניתוח לשווי המכרז ואף לא העריך בשומתו את שווי הקרקע בהתאם לתוצאות המכרז. כמו כן, לא הציג כל תימוכין למקדם שקבע.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי יש לבחון את תוצאת המכרז כבסיס לשווי, שכן מחיר המכרז מגלם את מאפייני הנכס ומגבלותיו.

המכרז כולל את מגרש 103 מיועד לבניית 100 יח"ד למגורים לגביו לא נקבעו כל הגבלות להשכרה וניתן למכור את הדירות בשוק החופשי ואת מגרש 500 שבנדון הכולל זכויות להקמת 200 יח"ד להשכרה ארוכת טווח של 20 שנה, מתוכן 25% מהדירות יושכרו בשכר דירה מפוקח ו- 75% יושכרו בשכירות חופשית.

לצורך ניתוח חוזה החכירה, בהעדר עסקאות רלוונטיות, בחנתי את מקדם השווי לדירות להשכרה ארוכת טווח כפי שנקבע בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	מיקום	גו"ח	מקדם	הערות
רמה מאור	תל-אביב	6615/298	0.622	20 שנה, 25% שכ"ד מפוקח
אליהו כהן	רמלה	4351/18,19	0.6	20 שנה, 25% שכ"ד מפוקח
רינת וויס רביב	אור יהודה	6231/115-116 ; 6487/93-95	0.85	20 שנה, 50% שכ"ד מפוקח
בועז קוט	בית שמש	80031/14	0.75	15 שנה עבור שכ"ד מפוקח
			0.85	15 שנה עבור שכ"ד לא מפוקח

בהתחשב במקדמי השווי כאמור ובמאפייני הפרויקט, בגישה זהירה, אני מקבל את מקדם השווי לפרויקט להשכרה ארוכת טווח של 0.6 כפי שנטען בשומת המבקשת.
בבחינת תוצאות מכרז רמ"י, בתוספת אומדן עלות הקמת שטחי הציבור, עפ"י מחירון דקל4, בחישוב שטחי הבניה האקוויוולנטיים לניצול - במקדם 0.6 לשטחי הבניה במגרש 500 (דיור להשכרה) ובמקדם 1 לשטחי הבניה במגרש 103 (דירות בשוק החופשי), מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי אקו' למגורים של כ- 3,700 ₪.

[4] לפי עלות בניה ישירה בלבד לשטחי הבניה ושטחי המרתף

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בבחינת מסד נתוני השווי למכירת דירות מגורים בבניינים חדשים בסביבה, עליו התבססו שמאי הצדדים, עולה כי כל נתוני השווי, למעט עסקה אחת, הם משנת 2021. בהתאמה למועד, מתקבל שווי מ״ר בנוי של כ- ₪19,000
בהפחתת מע״מ (17%) ₪16,239
בהפחתת יזמות (20%) כבשומות הצדדים ₪13,533
עלות בניה כבשומת המבקשת בהתחשב במרתפים ₪10,000
שווי מ״ר מבונה מגורים מתקבל ₪ 3,533

בשקלול נתוני השווי כאמור, מוערך שווי מ״ר מבונה מגורים בשוק החופשי כבשומת המשיבה בסך 3,600 ש״ח

<u>הפחתות לקרקע לשטחי ציבור</u> :
שמאי הצדדים הביאו בחשבון הפחתות בהתאם לפרק ב׳ לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין ״עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור״ .
שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים בשיעור של 0.85 ומקדם התאמה לאינטנסיביות שימוש של 0.83 ואילו שמאי המבקשת טוען להתאמה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים בשיעור של 0.7 ומקדם התאמה לאינטנסיביות שימוש של 0.7.

הפחתה של 30% מהווה את שיעור ההפחתה המירבי בהתאם לקווים המנחים כאמור.

בהתאם להוראות תכנית תמא/47/ר הותרו בשלוש קומות המסד שימושים לצרכי ציבור המשמשים לחינוך ומוסדות קהילתיים, בריאות, דת, קהילה ומוסדות ממשל ועירוניים.
בהתחשב ברשימת השימושים כאמור, המאפשרת גם שימושים סחירים כגון: מרפאות, חינוך פרטי, משרדים עירוניים, אני סבור כי מקדם ההתאמה הראוי לסחירות וגמישות מועטה של שימושים הינו 0.8 וכי מקדם ההתאמה הראוי לאינטנסיביות שימוש הינו 0.8.

10.6.<u>תחשיב השבחה</u>

תאור	שווי
שטח מבוקש לניוד	1,187.72 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 3,600
מקדם שווי דירות בפרויקט	0.60
מקדם סחירות וגמישות מועטה של שימושים	0.80
מקדם אינטנסיביות שימוש	0.80
מקדם השבחה	10%
השבחה	**₪ 164,190**
היטל השבחה 50%	**₪ 82,095**

10.7.אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים כי בגין ההקלות הנוספות שאושרו לא חלה השבחה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11. החלטה

11.1 לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 154 בגוש 4338, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	22.01.2023	₪ **164,190**	₪ **82,095**

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

11.2 הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001