גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח׳ שמירה אימבר 9, קריית אונו; טל׳: 03-7510787 ; פקס: 153-50-8349596 ; דוא״ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 5/9/2024
מס׳ תיק-פניה 832-957-2023

לכבוד,

אשדר חברה לבניין בע״מ – המבקשת
באמצעות שאול רוזנברג – שמאי מקרקעין
דוא״ל: r-shamay@rosenberg.co.il

הוועדה המקומית לתו״ב רמת גן – המשיבה
באמצעות אסף לוי – שמאי מקרקעין
דוא״ל: assaf@levyap.com

שומה מכריעה
גוש 6174
חלקי חלקות 54,119,170,174
מתחם 6 - דרום רמת אפעל
רמת גן

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע״י יו״ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכנית כפי שיפורט להלן ובקשה למידע מוקדם לפי סעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית לחוק התו״ב.

2. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך ע״י החו״מ ביום 24/07/2024.

3. <u>המועד הקובע</u>

תכנית	מועד קובע
רג/1761 (506-0380212)	08/01/2022

4. <u>דיון ומסמכים שהוצגו ע״י הצדדים</u>

ביום 27/03/2024 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם המבקשת:</u>

- חוות דעת השמאי שאול רוזנברג מיום 29/06/2023.
- תגובה לפרוטוקול הדיון 30/05/2024.
- העתקי רישום מפנקס הזכויות.
- מכתב מאת אדר' ישראל רוזיו מתאריך 19/03/2024 בנוגע לקידום היתר בניה למגרשים 109,110 בתכנית דרום רמת אפעל.
- עלויות בניה שננקטו בשומות לפי תקן 21 במחוזות תל אביב, ירושלים והמרכז.
- סיכום טיעונים ונתונים מטעם המבקשת מיום 02/03/2024.
- תחשיב עלויות בניה במגרש 110.
- פנייה מיום 01/09/2024 (לאחר המועד המותר להגשת מסמכים) בדבר כוונת המשיבה להורות על עריכת תכנית בסמכות ועדה מקומית למתחם שבנדון ופנייה נוספת באותו עניין מיום 03/09/2024.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאי אסף לוי מיום 22/02/2023.
- מכתב תגובה לשומת המבקשת מיום 17/08/2023.
- התייחסות למסמכים שהועברו ע"י שמאי המבקשת לאחר הדיון מיום 21/04/2024.
- מאמר מאת עפר טויסטר מיום 28/11/2012 לעניין מקדמי הפחתה בגין מושעא.
- חלק מחוזה קומבינציה בתחום תכנית רע/מק/2012ב' ברעננה מתאריך 08/06/2021.
- מסמך אסטרטגיות תכנון לשכונה מאת שיכון ובינוי נדל"ן מפברואר 2024.
- תחשיב נגדי לעלות הבניה במגרש 110.
- הסכם בין עיריית רמת גן לבין שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ במתחם הנדון מיום 15/03/2022.
- תשובה מיום 2/9/2024 לפניית שמאי המבקשת מיום 01/09/2024.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש: 6174.

פרטי החלקות והשטח המיוחס:

חלקה	שטח רשום	שטח באיחוד וחלוקה	חלק בבעלות	שטח מיוחס לבעלים במצב הנכנס
54	14,013 מ"ר	12,370 מ"ר	1/3	4,123.3 מ"ר
119	14,915 מ"ר	13,915 מ"ר	1/3	4,638.3 מ"ר
170	10,775 מ"ר	7,157 מ"ר	1/3	2,385.7 מ"ר
174	2,169 מ"ר	1,313 מ"ר	1/3	437.7 מ"ר

מגרשי תמורה: חלק ממגרשים 109, 110, 116, 400 לפי תכנית רג/1761.

כתובת: מתחם 6, דרום רמת אפעל, רמת גן.

סוג הנכס: קרקע לבניה רוויה, דיור מיוחד, תעסוקה ותיירות.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו קרקע למגורים (מגרשים 109,110), לדיור מיוחד (מגרש 116) ולמגורים תעסוקה ותיירות (מגרש 400) הידוע כמגרשי תמורה בגין חלק מחלקות מקור 54, 119, 170, 174 בגוש 6174, מתחם 6, דרום רמת אפעל - רמת גן.

השטח המיוחס למבקשת במצב הנכנס הינו : 4,123.3 מ״ר בחלקה 54, 4,638.3 מ״ר בחלקה 119, 2,385.7 מ״ר בחלקה 170 ו- 437.7 מ״ר בחלקה 174 כמפורט בטבלה הר״מ ובסה״כ 11,585 מ״ר.

במצב היוצא הוקצו למבקשת 5.75% ממגרש 109, 33.33% ממגרש 110, 2.66% ממגרש 116 ו- 1.93% ממגרש 400.

הנכס נכלל במתחם בשטח כ- 310 דונם הממוקם בין שכונת רמת אפעל מצפון , כביש 4 ממערב, כביש 461 וצומת מסובים מדרום ומתחם קרקע גדול הנמצא בהליכי פיתוח ומיועד לכלול שטחים נרחבים למגורים, מסחר ותעסוקה ממזרח (נכלל בתחום המוניציפאלי של העיר אור יהודה).

בצמוד ממזרח למתחם מתוכנן תוואי הרכבת הקלה (הקו הסגול).

שטח המתחם פנוי במרביתו ובעת הביקור לא נמצאו הליכי פיתוח למעט גידור חלקי לאורך כביש 461.

בשטח קיימים שני מבנים :

בתחום חלקה 119 בגוש 6174 קיים מבנה חד קומתי המשמש למגורים/עסק כלשהוא שאינו חלק מהמימוש הנדון בחוות דעת זו ובהתאם לטבלת האיזון המצורפת לתכנית שבנדון, המחזיקים בנכס הינם בעלי זכות חכירה ואמורים לקבל הקצאת זכויות במסגרת האיחוד והחלוקה.

בתחום חלקה 39 בגוש 6174 (אינה חלק ממושא השומה) קיים מבנה דו קומתי המשמש למגורים שלגביו התנהל הליך משפטי לפינוי כמפורט בהמשך.

7. <u>מצב תכנוני</u>

7.1. <u>המצב הקודם</u>

7.1.1. <u>תכנית R/6</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בע.ר 1180 מתאריך 26/03/1942.

תכנית מתאר מחוזית למחוז המרכז המסווגת את הנכס הנדון כחלק מאזור פיתוח ״development zone״.

הוראות הבניה :

שטח מגרש מינימלי	זכויות בניה למגורים	בניין חוץ	גובה בניין
1,000 מ״ר	15% משטח המגרש ועד 150 מ״ר	עד 25 מ״ר למוסך, חדר כביסה או מחסן	9 מ׳ ועד 2 קומות, בשטחים מסחריים של אזור פיתוח ניתן לאשר 3 קומות במקסימום גובה 11 מ׳.

לאחר אישור התכנית אושרה בשנת 1946 מהדורה עדכנית (תוספת) לתכנית (ע.ר. 1528 מיום 17/10/1946) אשר קבעה כי השטח המבונה למגורים יהיה 15% או 180 מ״ר הנמוך מהשניים או כפי שתאשר הוועדה המחוזית בתכניות מפורטות.

7.1.2. תכנית מתאר ארציות/מחוזיות

תכנית	תאריך מתן תוקף	י.פ	תיאור
תממ/5/5	10/11/2017		התכנית מסווגת את המתחם כאזור עירוני בדגש מגורים, מסמנת חזית דרומית לדרך 461 כמע"ר אזורי ובמרכזו של המתחם ציר ירוק מטרופוליני
תתל/70/ב	16/06/2019	8290	התכנית מסמנת חלק מחלקות 54,170,174 בייעוד דרך, יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת עם הנחיות מיוחדות . מדובר בתוואי הרכבת הקלה הגובל במתחם ממזרח.
תמא/1	12/02/2020	8688	התכנית מסמנת רצועת דלק העוברת במתחם ממזרח וכן את דרך מס' 4 הסמוכה לנכס כדרך מהירה
תמא/47/ב/3/1	20/12/2020	9307	התכנית מייעדת שטח במתחם תל השומר דרום ממזרח למתחם הנדון להקמת תחנת משנה במבנה עילי לחברת החשמל ומסמנת רצועת קרקע לאורך דרך 461 ומצפון לה כשטח למגבלות בניה ופיתוח - ע"ג חלקות 54,170,174 בגוש 6174

7.2. המצב החדש

7.2.1. תכנית רג/1761 (506-0380212)

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 10060 מתאריך 24/12/2021.

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים שמטרתה הקמת שכונת מגורים חדשה בהיקף 2,500 יח"ד וכ- 900 יחידות לדיור מיוחד, המשלבת בתוכה שטחי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, ותיירות.

התכנית כוללת חלוקה למגרשים וטבלת הקצאות ואיזון על פיה הוקצו בתמורה לזכויות המבקשת בחלקות המקור, זכויות במגרשים 109, 110 המיועדים למגורים, במגרש 116 המיועד לדיור מיוחד ובמגרש 400 המיועד למגורים תעסוקה ותיירות.

ההקצאות במגרשי התמורה הר"מ נרשמו בבעלות משותפת, ללא תשלומי איזון, כאשר המבקשת מהווה חלק מקבוצת בעלים שזכויותיה בחלקות 54,170,174 מסתכמות ב- 4.33% משווי התכנית בשלמות וזכויותיה בחלקה 119 מסתכמות ב 2.89% משווי התכנית במלואה.

להלן פירוט ההקצאות למבקשת-

פרטי המקרקעין				מצב נכנס			מצב יוצא				
גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח החלקה הכלול בתכנית (מ"ר)	חלק המבקשת בבעלות	שווי יחסי למבקשת ב-%	שווי יחסי לכלל הקבוצה	מס' מגרש תמורה	שטח המגרש במ"ר	שווי יחסי לכלל הקבוצה	החלק במגרש שהוקצה לקבוצה	יעוד המגרש
6174	54	14,013	12,370	33.33%	0.86%	4.33%	400	10,111	4.33%	5.778%	מגורים תעסוקה ותיירות
6174	170	10,775	7,157	33.33%	0.50%		116	6,933		7.989%	דיור מיוחד
6174	174	2,169	1,313	33.33%	0.09%		110	6,094		60.580%	מגורים ד'
6174	119	14,915	13,915	33.33%	0.96%	2.89%	110	6,094		39.420%	מגורים ד'
							109	4,560	2.89%	17.251%	מגורים ד'

סיכום מצב יוצא

מס' מגרש לפי תכנית רג/1761	ייעוד	חלק במגרש שהוקצה לקבוצת הבעלים בחלקות המקור	חלק המבקשת מתוך ההקצאה לקבוצת הבעלים בחלקות המקור	החלק במגרש המיוחס למבקשת
109	מגורים ד'	17.25%	33.33%	5.75%
110	מגורים ד'	100.00%		33.33%
116	דיור מיוחד	7.99%		2.66%
400	מגורים תעסוקה ותיירות	5.78%		1.93%

זכויות הבניה במגרשי התמורה:

תא שטח	שימוש/ יעוד	גודל מגרש (מ״ר)	שטח בניה מעל הכניסה הקובעת (מ״ר)		שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	סה״כ שטחי בניה
			עיקרי	שירות		
109	מגורים ד׳	4,561	15,345	7,155	10,208	32,708
	מבנים ומוסדות ציבור		300	100		400
110	מגורים ד׳	6,094	19,810	9,270	13,225	42,305
116	דיור מיוחד	6,933	[1]34,285	15,000	12,250	61,535
	מסחר		835	209	1,606	2,650
400	מסחר	10,111	1,418	355	2,787	4,560
	תעסוקה		[2]58,521	14,630	25,537	98,688
	מגורים		17,680	4,420	9,880	31,980
	מבנים ומוסדות ציבור		863	288		1,151

המשך:

תא שטח	שימוש	מס׳ יח״ד	צפיפות יח״ד לדונם	מס׳ קומות		קו בניין				מרפסות בנוסף לעיקרי (מ״ר)
				על קרקעי	תת קרקעי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי	
109	מגורים ד׳	159	34.9	17	3	3	4	3	4	1,908
	מבנים ומוסדות ציבור									
110	מגורים ד׳	206	33.9	16	3	4	4	3	4	2,472
116	דיור מיוחד	[3]500	72.1	16	3	0	4	4	0	6,000
	מסחר									
400	מסחר									
	תעסוקה			15	5	0	0	5	0	
	מגורים		260			0	0	5	0	
	מבנים ומוסדות ציבור									

הערות לטבלה:

- בייעוד מגורים ג׳,ד׳ הבניה המרקמית תהא עד 7 קומות, עפ״י נספח הבינוי.
- בייעוד מגורים, תעסוקה ותיירות הבנייה המרקמית תהא עד 8 קומות ע״פ נספח הבינוי.
- בייעוד מגורים ג׳ ו- ד׳ 20% מהיחידות בכל תא שטח יהיו יח״ד קטנות.
- בתאי שטח בהם קיים שטח למסחר לא תותר המרת השטח למגורים.
- סגירתן וצירופן של המרפסות לשטח הדירות תהווה סטייה ניכרת.
- מתוך שטחי השירות בייעוד מגורים יוקצה מחסן בשטח ממוצע של 8 מ״ר לכל יח״ד.
- מתוך השטחים העיקריים בייעוד מגורים ג׳ ו- ד׳ יוקצה שטח עיקרי למועדון דיירים בסך של 80 מ״ר לכל בניין. שטח זה ירשם כרכוש משותף. שטחים שלא ינוצלו למטרה זו לעת הוצאת היתר יתכלו.
- ניתן יהיה להמיר עד 20% משטחי התעסוקה לשימוש של מלונאות, אולמות ומרכזי כנסים.
- בכל תא שטח תישמר תכסית פנויה של 15% על ותת קרקעית לכל עומקה מתוך שטח המגרש הכולל.
- בתאי שטח 401-400, תתאפשר המרת שטחי המגורים לתעסוקה. לא תותר המרת שטחי תעסוקה ומסחר לשימוש מגורים.
- תתאפשר הקצאה של עד 150 מ״ר מסך הזכויות בכל תא שטח, לטובת שימושים זמניים כמפורט בתכנית.

[1] שטח הדירה בדיור מיוחד יהיה 65 מ"ר מירבי.
[2] יוקצו 30 מ"ר במפלס הקרקע מתוך שטחי התעסוקה בתא שטח זה עבור נקודת קצה לתחבורה הציבורית וכחלק מהמבנה הקיים.
[3] מתוכם 350 יחידות עבור דיור מוגן.

<u>הוראות הבניה למגרשי מגורים ד' (תמצית הדברים)</u>

<u>שימושים</u>

- מגורים.
- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה ולא גורם למטרד למגורים.
- מוסדות חינוך, תרבות ורווחה.
- מסחר קמעונאי בחזית הבניינים המסומנת כחזית מסחרית לרבות בתי אוכל לסוגיהם.
- מועדון דיירים
- חניה תת קרקעית.

<u>הוראות בינוי</u>

- מחסנים ימוקמו במפלסים תת קרקעיים ובקומת הקרקע.
- 20% מהיחידות בכל תא שטח יהיו יח"ד קטנות.
- יח"ד תהיה בשטח עיקרי ממוצע של 95 מ"ר.
- תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 85% משטח תא השטח.
- הבינוי בתכנית הוא בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה. בכל מבני המגורים תשולב בנייה מרקמית בת 7 קומות.
- שטחי ציבור המוקצים במגרשי המגורים ימוקמו בקומת הקרקע . ככל שיוקצו שטחי ציבור למעונות יום וגני ילדים תוקצה גם חצר / מרפסת בהתאם לתדריך ההקצאות לצרכי ציבור.

<u>הוראות הבניה למגרש דיור מיוחד (תמצית הדברים)</u>

<u>שימושים</u>

- דיור מיוחד כהגדרתו בסעיף 1.9 להוראות התכנית (בסעיף זה הוגדר המונח "דיור מיוחד" כ- *"דיור מוגן[4], יח"ד קטנות[5], מעונות סטודנטים ודיור להשכרה. שטח דירה בדיור מיוחד לא יעלה על 65 מ"ר עיקרי ושירות"*)
- חזית מסחרית לרבות בתי אוכל לסוגיהם.
- חניה תת קרקעית.

<u>הוראות בינוי</u>

- שטח הדירה בדיור מיוחד יהיה 65 מ"ר מירבי.
- הבינוי בתכנית הוא בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה. בכל מבני המגורים תשולב בנייה מרקמית בת 7 קומות.
- תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 85% משטח תא השטח.

<u>הוראות הבניה למגרשי מגורים תעסוקה ותיירות (תמצית הדברים)</u>

<u>שימושים</u>

- תעשייה עתירת ידע לסוגיה.
- משרדים.
- מסחר לרבות בתי אוכל לסוגיהם.
- דיור להשכרה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן[4], יח"ד קטנות[5].
- מלונאות.
- אולמות, מרכזי כנסים.
- תחבורה.
- מוסדות חינוך, בריאות תרבות ורווחה.
- תחנת שיטור קהילתי.
- חניה תת קרקעית.

[4] "כמשמעותו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב- 2012".
[5] יח"ד קטנה מוגדרת כ- "יחידת דיור ששטחה אינו עולה על 75 מ"ר כולל ממ"ד".

<u>הוראות בינוי</u>

- שימוש המלונאות בכפוף לעמידה בתקנים התקפים של משרד התיירות ובהוראות תמ"א 12/1 השימוש מותנה בהבטחת מניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר כמפורט בהוראות התכנית.
- מגורים, דיור מוגן ומעונות סטודנטים בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה לבדיקות איכות אויר ורעש.
- הבינוי המוצע בתכנית הוא בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה. בכל מבני המגורים תעסוקה ותיירות תשולב בנייה מרקמית בת 8 קומות.
- ככל שיוקצו שטחי ציבור למעונות יום וגני ילדים תוקצה גם חצר / מרפסת בהתאם לתדריך ההקצאות לצרכי ציבור. שימושים אלו יהיו חייבים בבדיקה אקוסטית בהתאם להוראות המפורטות בנספח הסביבתי.
- בתא שטח 400 יוקצה שטח במפלס הקרקע, עבור נקודת קצה לחדר נהגים לתחבורה ציבורית. שטחים אלו יכללו כחלק מהמבנה הקיים ועם גישה ישירה לרחוב.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>

- טרם הוצאת היתר בניה ראשון (בסעיף זה היתר: היתרי בנייה או הרשאה למבנה דרך או תחילת עבודה) תוכן תוכנית הנחה לכלל התשתיות בכל תחום התוכנית, ובכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי ולמערכת פנאומטית לאיסוף אשפה, וכן בחינה של נושא הנגר. במסגרת התכנית תובטח האפשרות להקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים, ותוך שמירה על עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות. תכנית הנחת התשתיות תיעשה במשותף עם התכנון המפורט לביצוע של תמ"ל/ 1023 ותאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת התייחסות רשות הניקוז.
- תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תוכנית הנחת תשתיות, ואישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי.
- תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור נספח ניהול נגר הנדסי משולב בתכנית הבינוי והפיתוח לכל תחום התכנית.
- תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הקמת תחנה לניטור איכות אויר.
- תנאי להיתר בנייה ראשון בתוכנית יהיה ביצוע סקר ערכי טבע מוגנים בעונה המתאימה בתא שטח 114 ובתאי שטח 306, 110, 400 (אתר 19 בסקר הטבע העירוני של רמת גן). הסקר יכלול הנחיות מפורטות להעתקת ערכי טבע מוגנים במידה וימצאו, איסוף זרעים וכיו"ב.
- תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה ביצוע דרך "רפאל איתן", לכל הפחות במקטע שבין דרך 461 לכניסה הדרומית לשכונה.
- תנאי להוצאת היתר בניה ראשון, יהיה פינוי השטחים הציבוריים במלואם.
- תנאי לכל היתר בניה יהיה הקמת קיר אקוסטי זמני שקוף בשצ"פ בתא שטח 317 , סמוך לכביש 4 ו- 461 , שיפורק עם הקמת מבני התעסוקה ותיירות במלואם.
- תנאי להיתר בניה במבנה הכולל שימושים מעורבים יהיה הגשתו של מסמך סביבתי הכולל התייחסות להשפעות מטרדים כגון איכות אויר, אקוסטיקה, שפכים, פסולת וכיו"ב מהשימושים השונים על שימושים כגון מגורים, מבני ציבור.
- תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 405-400, הינו תיאום עם חברת נתיבי ישראל בתחום קווי הבניין מדרך מס' 4 ודרך מס' 461 ובכל חיבור תנועתי לדרכים אלו.
- תנאי להיתר בניה למעונות סטודנטים או דיור מוגן בתאי שטח 116, 400, 401 יהיה רישום הערה בגין ייעוד הבניה ותנאי נוסף הינו בעלות אחודה.

חניה

- החנייה וכל אלמנטי הביסוס לא יחרגו מעבר לתחום המגרש המסומן בתשריט.
- תקן החניה לרכב לשימושים לדיור מיוחד ודיור בהישג יד, יהיה עד 0.6 מקום חניה ליח״ד. בשאר השימושים תקן החניה לרכב יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתרי הבניה.
- החנייה בכלל הייעודים תהיה תת קרקעית בלבד.
- בתאי שטח 405-400, החניה תהיה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה.
- לאורך הדרכים יבוצעו מקומות חנייה ציבורית לפי הנחיית נספח מס׳ 3.2 לתכנית והם ישמשו כחנייה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה ליחידות המגורים ו/או המסחר תעסוקה ותיירות והם לא ייחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש על פי התקן.

הפקעות ו/או רישום

השימוש למעונות סטודנטים בתאי שטח 116, 400, 401 יוגבל לשימוש סטודנטים כהגדרתם ע״פ חוק זכויות הסטודנט תשס״ז 2007.

איחוד וחלוקה

השטחים בתוכנית, יאוחדו ויחולקו מחדש, ללא הסכמה, בהתאם לטבלת ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.

7.3. רישוי

באתר הוועדה המקומית נמצאו מסמכי הרישוי הבאים (גו״ח 6174/119):

7.3.1. רישיון מס׳ 443

רישיון מיום 15.2.1960 לבנית בית בן 2 חדרים, הול וחדרי נוחיות.

7.3.2. היתר בניה ותכנית בקשה להיתר מס׳ 1414

היתר מיום 17.1.2001 לשיפוץ בית מגורים, הגבהת מבנה, החלפת גג ובניית ממ״ד. סה״כ שטח הבית כולל ממ״ד - 132.51 מ״ר.

7.3.3. היתר בניה מס׳ 1549

היתר מיום 13/12/2001 להריסה ובניה מחדש של בית מגורים + תוספת ממ״ד.

8. מצב משפטי

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק מיום 07/07/2020, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום	הבעלים בחלקה
6174	54	14,013 מ״ר	3 חברות בע״מ לרבות המבקשת בחלקים שווים
	119	14,915 מ״ר	
	170	10,775 מ״ר	
	174	2,169 מ״ר	

על החלקות (למעט חלקה 119) רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5,7 לטובת מדינת ישראל/ משרד התחבורה מתאריך 23/10/2019[6].

על חלקה 174 רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5,7 מתאריך 16/09/2018[7] לטובת העברת צינור דלק ואחזקתו והערה נוספת שנרשמה באותו יום לפי סעיף 19 לטובת איגוד ערים דן (ביוב) לצורך הנחת צינור ביוב[8].

בחלקה 119 רשומה חכירה על שם שני חוכרים פרטיים כאשר לכל אחד 1/2 מזכויות החכירה ועל זכויותיו של אחד מהם רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 07/06/2015.

[6] פרסום בי.פ 8429 מיום 08/09/2019 לפיו בוצעה הפקעה עבור תת"ל70/ב, בחלקה 170 השטח שמופקע הינו 2,031 מ"ר והשטח לרכישת חזקה ושימוש לתקופה זמנית הינו 1,167 מ"ר, בחלקה 174 שטח לרכישת חזקה ושימוש לתקופה זמנית הינו 288, בחלקה 54 השטח שמופקע הינו 1,659 מ"ר והשטח לרכישת חזקה ושימוש לתקופה זמנית הינו 47 מ"ר.

[7] פורסם ב י.פ 1209 מיום 02/09/1965

[8] פורסם ב י.פ 4239 מיום 11/08/1994

9. <u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>

תכנית	מימוש	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המשיבה	השבחה עפ"י שמאי המבקשת
רג/1761 (506-0380212)	מימוש מלא	08/01/2022	114,576,919 ₪	36,344,964 ₪
	מימוש בהיתר		-	29,619,402 ₪

10. <u>פירוט עיקרי המחלוקת</u>

10.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

10.1.1. <u>שווי מצב קודם חקלאי</u>

- שומות מכריעות:

יישוב	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע	תכניות
הוד השרון	6443/41	07/12/2019	1,400 ₪	הר/1310/א
רעננה	6588/8	28/11/2019	1,350 ₪	רע/מק/2012ב
ר"ג	6177/121,122,127	24/10/2018	2,200 ₪	תמ"ל 1038
ראשל"צ	3924/19,20	02/03/2018	600 ₪	413-0318519
ר"ג	6233/33	28/12/2017	1,200 ₪	506-0303826
הוד השרון	6409/38	04/01/2016	1,200 ₪	הר/1202

- בטבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית רג/1761 הוערך שווי קרקע חקלאית ליום 30/08/2021 בסך 1,700 ₪/מ"ר.
- בטבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית תמל/1038 הוערך שווי קרקע חקלאית ליום 20/09/2019 בסך 1,500 ₪/מ"ר.

לאור האמור לעיל, הוערך שווי קרקע חקלאית בסך 1,600 ₪/מ"ר.

10.1.2. <u>שווי מצב חדש</u>

10.1.2.1. <u>ערכי שווי למגורים</u>

- להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בסביבת הנכס:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	מחיר	שטח	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר
12/06/2022	7278/85	אחד העם 15	3,750,000 ₪	108	19/22	2019	34,722 ₪
08/06/2022	7277/60	-	4,300,000 ₪	122	13/26	2012	35,246 ₪
17/05/2022	7278/82	רמת גן 7	3,180,000 ₪	112	2/23	2017	28,393 ₪
25/04/2022	7313/18	רמת גן 1	3,885,000 ₪	122	10/14	2021	31,844 ₪
07/04/2022	7278/71	ברוריה 7	4,100,000 ₪	122	4/23	2018	33,607 ₪
22/03/2022	7277/46	רמת גן 19	3,275,000 ₪	112	11/25	2013	29,241 ₪
02/03/2022	7278/82	רמת גן 7	3,270,000 ₪	104	3/23	2017	31,442 ₪
08/02/2022	7313/18	רמת גן 1	5,545,000 ₪	171	12/14	2021	32,427 ₪
23/01/2022	7277/47	רמת גן 9	3,255,000 ₪	111	15/25	2013	29,324 ₪
08/11/2021	7278/85	אחד העם 15	3,350,000 ₪	118	6/21	2019	28,390 ₪
25/10/2021	7278/71	ברוריה 7	3,650,000 ₪	128	8/27	2013	28,516 ₪
26/09/2021	7278/71	ברוריה 7	3,170,000 ₪	106	4/23	2014	29,906 ₪
05/09/2021	7277/46	רמת גן 19	3,520,000 ₪	126	9/26	2017	27,937 ₪
05/09/2021	7278/71	ברוריה 7	2,900,000 ₪	105	13/24	2017	27,619 ₪
22/08/2021	7277/46	בר לב חיים 19	3,450,000 ₪	124	21/26	2014	27,823 ₪
22/08/2021	7277/47	רמת גן 9	2,923,000 ₪	100	12/25	2017	29,230 ₪
09/08/2021	7277/46	רמת גן 19	3,550,000 ₪	126	10/26	2017	28,175 ₪

מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 30,226 ₪ ולאחר חילוץ[9] התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 12,000 ₪.

[9] בניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי 20%, ועלויות בניה כוללות בסך 9,500 ₪.

- ניתוח עסקאות מכר קרקע למגורים בסביבת הנכס בגו"ח 7313/26 מגרש 31A לפי תכנית רג/1541/א':

הוצגו מספר עסקאות כמפורט בטבלה להלן, זכויות הבניה הינם 2,660 מ"ר עיקרי, 1,040 מ"ר שירות, 182 מ"ר עיקרי למסחר ו- 61 מ"ר שירות למסחר, הזכויות למסחר הוערכו לפי 10,000 ₪ למ"ר ברוטו וניתוח העסקאות הינו כלהלן:

תאריך עסקה	מחיר מוצהר	שטח נמכר בעסקה במ"ר	חלק יחסי מהחלקה	שווי מסחר	שווי מיוחס למגורים	שטח מגורים לשיווק	שווי מ"ר מבונה למגורים
05/04/2021	₪ 6,800,000	643	42.95%	₪ 1,043,747	₪ 5,756,253	1,276.5 מ"ר	₪ 4,509
10/09/2021	₪ 838,348	33	2.20%	₪ 53,567	₪ 784,781	65.5 מ"ר	₪ 11,979
10/09/2021	₪ 389,233	15	1.00%	₪ 24,349	₪ 364,884	29.72 מ"ר	₪ 12,253
18/11/2021	₪ 4,990,672	197.12	13.17%	₪ 319,974	₪ 4,670,698	391.4 מ"ר	₪ 11,935
10/09/2021	₪ 1,367,432	54	3.61%	₪ 87,655	₪ 1,279,777	107.3 מ"ר	₪ 11,938

- ניתוח מכרזי רמ"י:

מס' מכרז	תאריך המכרז	תכנית	מחיר	הוצאות פיתוח	מחיר כולל הוצאות פיתוח	מגרש
54/2022	03/08/2022	רג/1489	₪ 139,471,777	₪ 4,709,343	₪ 144,181,120	201
68/2022	04/07/2022	תמל/1023	₪ 61,645,198	₪ 7,009,561	₪ 68,654,759	506
279/2020	13/09/2021	תמל/1023	₪ 392,888,777	₪ 26,177,824	₪ 419,066,601	125
						126
						127
						128

מגרש	יעוד	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' יח"ד	סה"כ שטח אקווי[10]	מחיר העסקה המיוחס למסחר ותעסוקה	מחיר העסקה המיוחס למגורים	שווי מ"ר מבונה פלדלת
201	מגורים	7,980	3,192	76	8,892	₪ 16,100,000	₪ 128,081,120	₪ 14,404
	מסחר	1,288	322		1,610			
506	מגורים	3,453	1,091	36	3,885	₪ 11,770,000	₪ 56,884,759	₪ 14,642
	מסחר	306	76		382			
	תעסוקה	2,544	636		795			
125	מגורים ג'	6,810	2,151	71	7,662	₪ 5,620,000	₪ 413,446,601	₪ 15,511
	מסחר	225	56		281			
126	מגורים ג'	6,810	2,151	71	7,662			
	מסחר	225	56		281			
127	מגורים ג'	3,261	1,030	34	3,669			
128	מגורים ג'	6,810	2,151	71	7,662			

בשקלול הנתונים מתקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בסך **14,000** ₪.

[10] שטח אקווי' מגורים חושב לפי שטח פלדלת, שטח אקווי' לתעסוקה חושב לפי שטח עיקרי + שטח שירות לפי מקדם 0.25.

10.1.2.2. ערכי שווי לדיור מוגן

- שומות IFRS

מועד קובע	מיקום	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שווי כולל	שווי ליח"ד	שווי למ"ר עיקרי בנוי
31/12/2021	בית בכפר גדרה בע"מ	242	17,260	₪ 353,600,000	₪ 1,461,000	₪ 20,500
31/12/2021	בית בכפר בית אהרון, בת חן	242	16,842	₪ 353,600,000	₪ 1,461,000	₪ 21,000
31/12/2021	בית בכפר, כפר סבא	139	7,953	₪ 231,800,000	₪ 1,668,000	₪ 29,000

- בטבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית רש/1076 ברמת השרון הוערך מקדם דיור מוגן בסך 0.868 לעומת מגורים.
- שומות מכריעות :

גו"ח	כתובת	מקדם שווי דיור מוגן ביחס למגורים
6338/60	דבורה הנביאה 122 ת"א	70%
3946/14	שפרינצק ראשל"צ	70%
7105/135	שפע טל, גבעתיים	80%
7145/74	ארלוזורוב 32 בת ים	90%
12587/5	חיפה	70%
7105/168	שפע טל, גבעתיים	85%
6177/168	מרכז משען, רמת גן	81%
10426/542	החשמונאים 76 קרית מוצקין	80%
6164/321	דרך השלום 98 ת"א	80%
7929/39	מנדלי מוכר הספרים 10 נתניה	70%

בשקלול הנתונים התקבל כי מקדם השווי לדיור מוגן ביחס למגורים הינו 0.8 והשווי למ"ר מבונה הינו לפיכך **11,200 ₪.**

10.1.2.3. ערכי שווי למסחר

- חנות בשטח 19 מ"ר ברח' יוסף ספיר 9 ק' קריניצי רמת גן מושכרת תמורת 2,300 ₪ לחודש שהם כ- 120 ₪ למ"ר והשווי למ"ר מבונה בהתאמה הינו 10,000 ₪ (לא נמסרו פרטים נוספים, הערה שלי ג.ה.)
- במכרז רמ"י תא/185/2014 מתאריך 02/11/2014 לגו"ח 7408/88 בשדרות יצחק רבין אור יהודה, דרומית מזרחית לנכס הנדון, שווקה קרקע לניצול 1,322 מ"ר עיקרי עילי בבינוי של 2 קומות תמורת 16,584,533 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ ומתקבל שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר בסך 10,454 ₪.
- במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 6496/7, רחוב הכלנית 13 קרית אונו, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר לתאריך 03/08/2017 בסך 19,000 ₪ לשטח שגודלו 32.74 מ"ר בקומת קרקע מסחרית שמעליה 4 קומות למגורים בבניה ותיקה.

- בנספח השמאי לתכנית 427-0170574 מתחם פארק הגבעה בגבעת שמואל, נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר לשנת 2017 בסך 11,000 ₪.
- שומות מכריעות

גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה למסחר	הערות
6370/31	12/05/2017	10,000 ₪	ק״ק מסחרית בשטח 800 מ״ר
6392/65,212	2016	12,000 ₪	מרכז מסחרי קניון הגבעה
6178/172	22/06/2015	19,000 ₪	ק״ק מסחרית בניין למגורים
6386/334	2013	10,500 ₪	מרכז מסחרי שכונתי הכולל 1,450 מ״ר ומעליו בנין מגורים

לאור האמור לעיל, הוערך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך **11,500** ₪.

10.1.2.4. <u>ערכי שווי לתעסוקה</u>

להלן ניתוח מכרזי רמ״י בתמל/1023:

מס׳ מכרז	תאריך המכרז	מחיר כולל הוצאות פיתוח	מגרש	יעוד	שטח עיקרי במ״ר	שטח שירות במ״ר	סה״כ שטחי בניה על קרקעיים	סה״כ שטח אקווי׳	שווי מ״ר אקווי׳
32/2022	29/06/2022	52,097,364 ₪	405	מסחר	439	110	549	15,639	3,331 ₪
				תעסוקה	11,413	2,853	14,266		
27/2022	27/04/2022	136,966,369 ₪	401	מסחר	2,808	702	3,510	111,254	1,231 ₪
				תעסוקה	81,983	20,496	102,479		
		155,033,110 ₪	403	מסחר	2,520	630	3,150	102,798	1,508 ₪
				תעסוקה	75,938	18,985	94,923		

לאור האמור לעיל, הוערך שווי מ״ר מבונה לתעסוקה בסך **2,500** ₪.

10.1.2.5. <u>דחיה</u>

נתוני ההשוואה כמפורט לעיל משקפים קרקע מפותחת, מאחר ובמועד הקובע המתחם הנדון אינו מפותח, יש להביא בחשבון זמן סביר לפיתוח של שנתיים לכל היותר מתוכם ניתן לקדם היתר בניה בתקופה של שנה וחצי כלומר, יש להביא בחשבון דחייה אפקטיבית לפיתוח של חצי שנה.

10.1.3. <u>תחשיב ההשבחה מאת שמאי המשיבה</u>

<u>מצב קודם</u>

חלקה	שטח באיחוד וחלוקה במ״ר	חלק בבעלות	שווי מ״ר חקלאי	סה״כ
54	12,370	1/3	₪ 1,600	₪ 6,597,333
119	7,161[11]	1/3		₪ 3,819,200
170	1,313	1/3		₪ 700,267
174	13,915	1/3		₪ 7,421,333
סה״כ				₪ 18,538,133

<u>מצב חדש</u>

מגרש	יעוד	יח״ד	עיקרי	שירות	שטח פלדלת/ ברוטו	שווי מ״ר מבונה	סה״כ ביניים
109	מגורים ד	159	15,105	7,155	17,013	₪ 14,000	₪ 238,182,000
	שב״צ		300	100	400	₪-7,000	₪-2,800,000
110	מגורים ד	206	19,570	9,270	22,042	₪ 14,000	₪ 308,588,000
116	דיור מוגן	350	34,285	15,000	24,535	₪ 11,200	₪ 274,792,000
	מגורים יח״ד קטנות	150			9,750	₪ 14,000	₪ 136,500,000
	מסחר		835	209	1,044	₪ 11,500	₪ 12,006,000
400	מסחר		1,418	355	1,773	₪ 11,500	₪ 20,389,500
	תעסוקה		58,491	14,630	73,121	₪ 2,500	₪ 182,802,500
	מגורים	260	17,680	4,420	20,800	₪ 14,000	₪ 291,200,000
	שב״צ		863	288	1,151	₪-7,000	₪-8,057,000

מגרש	יעוד	סה״כ ביניים	סה״כ המגרש בשלמות	חלק יחסי במגרש	שווי חדש
109	מגורים ד	₪ 238,182,000	₪ 235,382,000	5.76%	₪ 13,547,019
	שב״צ	₪-2,800,000			
110	מגורים ד	₪ 308,588,000	₪ 308,588,000	33.33%	₪ 102,862,667
116	דיור מוגן	₪ 274,792,000	₪ 423,298,000	2.6633%	₪ 11,273,837
	מגורים יח״ד קטנות	₪ 136,500,000			
	מסחר	₪ 12,006,000			
400	מסחר	₪ 20,389,500	₪ 486,335,000	1.93%	₪ 9,366,812
	תעסוקה	₪ 182,802,500			
	מגורים	₪ 291,200,000			
	שב״צ	₪-8,057,000			
סה״כ					₪ 137,050,334
דחיה (חצי שנה, 6%)					0.97
סה״כ מצב חדש					₪ 133,115,052

סה״כ מצב קודם	₪ 18,538,133
סה״כ מצב חדש	₪ 133,115,052
השבחה	₪ 114,576,919

[11] בשומות הצדדים נפלה טעות סופר בשטח הנכלל מחלקה 119 ככל הנראה עקב גרסאות קודמות של התכנית (כפי שנמסר ע"י שמאי המשיבה בהודעתו מיום 2/9/2024) והשטח הנכון על פי טבלת האיזון המאושרת הינו 7,157 מ"ר דהיינו הפרש בסך כ- 4 מ"ר .

10.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

תחשיב ההשבחה נערך בשתי חלופות, הראשונה כבקשה למידע מוקדם על פי מימוש במכר והשנייה כתחשיב השבחה במימוש בהיתר בניה עם פטור לשטחי הממ"ד.

10.2.1. <u>שווי מצב קודם</u>

במצב התכנוני הקודם חלה תכנית R/6 וכן תכנית תממ/5/5 אשר על פיה מסווגת הקרקע כאזור לפיתוח עירוני במתחם מגורים.

להלן נתוני השווי שהובאו בחשבון אשר אינם משקפים פוטנציאל ספציפי לשינוי יעוד:

- עסקאות מכר:

תאריך העסקה	גו"ח	תמורה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר
29/07/2019	6716/11	₪ 248,000	125	₪ 1,984
04/12/2018	6721/63	₪ 435,001	250	₪ 1,740
07/10/2018	6716/131	₪ 121,254	87	₪ 1,394
19/08/2018	6716/11	₪ 120,000	62	₪ 1,935
11/07/2018	6716/11	₪ 200,000	143	₪ 1,399
11/07/2018	6716/11	₪ 1,234,999	500	₪ 2,470
07/06/2018	6716/18	₪ 2,250,000	895	₪ 2,514
01/02/2017	6716/131	₪ 2,200,000	1,000	₪ 2,200
ממוצע				₪ 1,954

- שומות מכריעות בגני תקווה:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר
אריה אריאל	6717/22-23	11/12/2012	₪ 1,900
עאטף עאלם	6717/26,31	22/11/2013	₪ 1,900
שמואל רוזנברג	6717/21	09/10/2009	₪ 1,328
אבישי זיו	6717/49	22/01/2014	₪ 1,945
גיל הרצברג	6177	אוק-18	₪ 2,200

משקלול הנתונים לעיל ובהתאמה לחטיבת הקרקע הנדונה מתקבל שווי מ"ר קרקע חקלאי בסך **2,500** ₪.

כבקרה לתוצאה הר"מ ערך שמאי המבקשת תחשיב על פי נוסחת הפוטנציאל המבוססת על הצפי הכללי לזכויות שיאושרו וזאת בהתאם לתמל/1023 הצמודה למתחם הנדון בכפוף לדחייה והיטל השבחה. בנוסף ציין כי הובאה בחשבון הצפיפות בהתאם לתמל/1023 על הצד הזהיר על אף שבמתחם הנדון הצפיפות גבוהה יותר. שווי קרקע ליח"ד בשטח ממוצע פלדלת 108 מ"ר הוערך בסך מליון ₪ ושווי המסחר והתעסוקה לפי 2,500 ₪/מ"ר כך שהתקבל התחשיב הבא:

שטח התכנית	558 דונם	שווי ליח"ד/מ"ר	סה"כ
מגורים	3,050 יח"ד	1,000,000 ₪/יח"ד	₪ 3,050,000,000
מסחר ותעסוקה	360,000 מ"ר עיקרי	2,500 מ"ר	₪ 900,000,000
שווי כולל של התכנית במצב החדש בהערכה זהירה			₪ 3,950,000,000
הקצאה לדונם ברוטו בתכנית			₪ 7,078,853
מקדם דחיה (8 שנים, 7%) מגלם היטל השבחה			0.41
שווי דונם במצב הקודם			₪ 2,902,330
שווי מ"ר במצב הקודם			₪ 2,902

לאור האמור לעיל, שווי מ"ר ביעוד חקלאי כפי שנקבע בסך 2,500 ₪ הינו בטווח הסביר.

10.2.2. שווי מצב חדש

10.2.2.1. מקדמי התאמה והפחתות

- דחיה: בחלקות 39,119 קיימים מבנים, בחלקה 39 לא אותרו היתרי בניה וניתנו בעבר פסקי דין לפינוי המחזיקים/פולשים, בחלקה 119 אותרו היתרי בניה. פינוי מבנים אלו מעכב את פיתוח השכונה מאחר ומיקומם על שטח דרך שהכשרתה הינה תנאי להוצאת היתר בניה על פי מסמכי התכנית. הדחיה המינימלית להוצאת היתר בניה ראשון במתחם הנדון לאחר השלמת מלוא התנאים הינו 5 שנים. בקיזוז שנתיים חפיפה להליך הוצאת היתר מתקבלת דחיה של 3 שנים במקדם 0.816.

בנוסף, הציג שמאי המבקשת מכתב מיום 19/3/2024 מאת האדריכל ישראל רוזיו האחראי על תכנון מפורט במגרשים 109,110 לפיו במסגרת התכנון המפורט וקידום היתר בניה יש לבצע תיאום עם אגף ההנדסה בעירייה ונמסר כי נדרש למנות מתכנן לתכנית הבינוי של המתחם בטרם ניתן יהיה לקדם את התכנון מול העירייה וככל שידוע לו טרם מונה מתכנן.

- הפחתה לגודל- בהתאמה להיקף הבינוי המוצע בשכונה והקושי בשיווק מספר רב של יח״ד ושטחי תעסוקה במקביל, הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל של 0.9.
- הפחתה למושעא- במגרשים 109,116,400 הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 8%, במגרש 110 שהוקצה בשלמות לקבוצה לא ניתנה הפחתה.
- במגרשים 109, 400 בהם נקבעו הוראות לבניית מבני ציבור, הופחתה עלות של 7,000 ₪ למ״ר עיקרי + שירות המיועד לשימוש ציבורי.

10.2.2.2. שווי למגורים

- מכרזי רמ״י:

מכרז	תאריך	כתובת/אזור	מגרש	מס׳ יח״ד	תמורה כולל הוצאות פיתוח	שטח פלדלת ליח״ד במ״ר	שווי למ״ר פלדלת
276/2020	31/12/2020	תמל/1023 דרום תל השומר מתחם 5	500-501, 503-505	340	425,880,356 ₪	108	8,615 ₪
תא/77/2018	24/02/2019	נאות אריאל שרון, צומת בר אילן	101 בתכנית קא/322/ד/מח	26	24,139,445 ₪	111	8,380 ₪
תא/398/2018	10/02/2019	רחוב הירדן, רמת גן גו״ח 6181/50		7	6,386,990 ₪	109	8,380 ₪

- עסקאות השוואה למגורים לצורך חילוץ מרכיב הקרקע:
  - הוצגו 17 עסקאות לדירות בצומת סביון קרית אונו בגוש 7347, בשטח 96-115 מ״ר, 3-6 חדרים בקומות קרקע עד 12 (סוגי בניינים שונים 3-20 קומות סה״כ), מהן התקבל ממוצע שווי מ״ר בנוי בסך 25,861 ₪.
  - הוצגו 8 עסקאות לדירות ב״בית בפארק/ פרדס בחסכון״, אור יהודה, בגוש 6231 חלקות 209,114, בשטח כ- 100 מ״ר עם 4 חדרים בקומות 2-28, מהן התקבל ממוצע שווי מ״ר בנוי בסך 25,788 ₪.
  - הוצגו 31 עסקאות לדירות בפרויקט ״אומאמי״, קרית אונו בגו״ח 6178/283, בשטח 102-108 מ״ר עם 4 חדרים בקומות 2-12, מהן התקבל ממוצע שווי מ״ר בנוי בסך 30,276 ₪.

מניתוח עסקאות המכר לעיל, ובהתאמה לנכס הנדון מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 29,500 ₪, ובחילוץ לפי 17% מע״מ, 20% יזמות ועלויות הקמה מינימליות בסך 12,000 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 9,011 ₪.

עלויות הבניה:

על פי מידע שהועבר ממזמין חוות הדעת, עלויות הבניה הסופיות בפרויקטים חדשים במגדלי מגורים ובבניה מרקמית עם מערכת פינוי אשפה פניאומטית הינם בגבולות של 14,500 ₪ למ״ר פלדלת המגלם שטחי שירות וחניה תת קרקעית כך שעלויות הבניה בסך 12,000 ₪ הינן על הרף הזהיר. לחיזוק טענתו הציג תחשיב המפרט באופן מלא את עלות הבניה הישירה בסך 9,473 ₪[12] למ״ר ואת העלויות העקיפות[13] שהועמסו כך שהתקבלה עלות בניה כוללת בסך 13,758 ₪/מ״ר.

בנוסף הציג מסמך ״עלויות בניה בשומות לפי תקן 21 במחוזות תל אביב, ירושלים והמרכז״ הכולל רשימה של 35 שומות מקרקעין שנערכו עבור יזמים לפי תקן 21 ממנה התקבל ממוצע עלות בניה ל-1 מ״ר שטח עיקרי בסך 5,751 ₪, לשטח שירות עילי 5,725 ₪, לשטח תת קרקעי 3,064 ₪ ולמרפסות 2,379 ₪.

בשקלול הנתונים ובהתאמה לזמן מתקבל שווי מ״ר מבונה פלדלת בסך 9,500 ₪ זמין במועד הקובע.

10.2.2.3. <u>שווי לתעסוקה</u>

- במסגרת מכרז רמ״י 27/2022 מתאריך 27/04/2022 למגרשים 401, 403 ביעוד מסחר ותעסוקה בתכנית תמל/1023 דרום תל השומר מתחם 5, שולמה תמורה בסך 155,033,110 ₪ כולל פיתוח, ובנטרול שטחי המסחר מתקבל 1,500 ₪ למ״ר מבונה לתעסוקה בממוצע.
- במתחם בסר סיטי, פתח תקווה גו״ח 6393/14, הכולל 4 מגדלי תעסוקה מעל לשטחי מסחר וחניונים תת קרקעיים, נרכשו בתאריך 25/03/2018 זכויות להקמת מגדל תעסוקה, ובהעמסת 30% ש״ש מתקבל שווי מ״ר מבונה עיקרי בסך 2,340 ₪.

עסקאות מאוחרות יותר למכירת משרדים שנבנו במתחם הר״מ הינן כדלקמן:

תאריך	קומה	שטח במ״ר	חניות	מחיר	מחיר בנטרול חניות[14]	שווי למ״ר
16/02/2022	21	222	3	2,500,000 ₪	2,050,000 ₪	9,234 ₪
23/11/2021	8	103	1	1,100,000 ₪	950,000 ₪	9,223 ₪
01/11/2021	21	181	2	2,050,000 ₪	1,750,000 ₪	9,669 ₪
10/10/2021	12	133	1	1,417,293 ₪	1,267,293 ₪	9,529 ₪
29/06/2021	9	103	1	1,093,520 ₪	943,520 ₪	9,160 ₪
17/06/2021	22	100	1	1,183,216 ₪	1,033,216 ₪	10,332 ₪
08/04/2021	25	124	2	1,727,290 ₪	1,427,290 ₪	11,510 ₪
24/03/2021	15	187	2	2,250,000 ₪	1,950,000 ₪	10,428 ₪

- בשומת IFRS מתאריך 31/12/2021 בגו״ח 6483/131,167 לקרקע למסחר ומשרדים ב״טרמינל פארק״ באזה״ת החדש באור יהודה, הוצגו נתוני דמ״ש למשרדים בגבולות 50-70 ₪/מ״ר לחודש ודמ״ש למסחר בגבולות 110-115 ₪/מ״ר לחודש.

[12] לפי מגרש 110- שטח עיקרי למגורים 19,810 מ"ר ושטח שירות עילי 9,270 מ"ר לפי עלות בניה 5,597 ₪, שטח מרפסות 2,472 מ"ר לפי 2,327 ₪ ושטח בתת קרקע 13,225 מ"ר לפי 3,046 ₪. העלות הכוללת חולקה ב- 206 יח"ד בשטח 107 מ"ר פלדלת.

[13] העלויות העקיפות כוללות: היטלים ואגרות פיתוח, תכנון תב"ע ליח"ד, תכנון מפורט אדריכלים ויועצים, עלויות שווק ופרסום, עלויות משפטיות, ניהול ופיקוח הנדסי, הנהלה וכלליות, פיתוח חצר, חיבור חשמל, מימון ובצ"מ.

[14] לפי 150,000 ₪ למקום חניה.

- עסקאות מכר מפרויקט "גלובל טאוור" בגוש 6372, ציר ז'בוטינסקי/ דרך יצחק רבין, פ"ת-

תאריך	קומה	שטח במ"ר	חניות	מחיר	מחיר בנטרול חניה[14]	שווי למ"ר
12/12/2021	17	1,480	18	₪ 19,000,000	₪ 16,300,000	₪ 11,014
27/10/2021	8	127	1	₪ 1,473,500	₪ 1,323,500	₪ 10,421
22/06/2021	23	230	2	₪ 3,289,455	₪ 2,989,455	₪ 12,998
28/04/2021	20	230	2	₪ 2,759,000	₪ 2,459,000	₪ 10,691
22/06/2020	23	129	1	₪ 1,782,143	₪ 1,632,143	₪ 12,652
30/04/2020	21	258	2	₪ 3,528,546	₪ 3,228,546	₪ 12,514
30/04/2020	21	128	0	₪ 1,344,641	₪ 1,344,641	₪ 10,505

- בטבלת הקצאה ואיזון לתכנית תמ"ל 1038 גני אז"ר ברמת גן, הוערך שווי למ"ר מבונה עיקרי למשרדים בכ- 2,400 ₪ למועד קובע 20.9.2018.
- בטבלת ההקצאה והאיזון לתכנית הנדונה רג/1761 נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה בסך 2,000 ₪/מ"ר.

מהנתונים לעיל ובהתאמה למיקום הנכס ולהיקף שטחי התעסוקה במגרש 400, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה עיקרי זמין בסך **1,800** ₪.

10.2.2.4. <u>שווי למסחר</u>

- נתוני השוואה לקביעת שווי מ"ר מבונה למסחר-

תיאור	תאריך/ מועד קובע	גו"ח	מגרש/ כתובת	שווי למ"ר מבונה
השגה ראשונה	22/07/2021	6180/162/4	נווה יהושע ר"ג	₪ 14,516
השגה ראשונה	מרץ-20	6491/88	לוי אשכול פינת הכלנית, קרית אונו	₪ 21,000
עסקה	04/03/2018	6368/332	מגרש 55 תכנית ממ/3170, גבעת שמואל	₪ 11,111
שומה מכרעת ערן ירקוני	08/06/2020	6393/10	מגרש 402 פת/מק/1601/א, פ"ת	₪ 12,000

- ערכי שווי לשטחי מסחר בנויים בפרויקט "סונג טאוור" למסחר ומגורים בגבעת שמואל כלהלן:

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח נטו מ"ר	מחיר למ"ר
6368/334/22	20/03/2017	₪ 2,300,000	107	₪ 21,495
6368/334/21	20/03/2017	₪ 1,521,000	59	₪ 25,780
6368/334/8	20/03/2017	₪ 2,223,000	82	₪ 27,110
6368/334	05/02/2017	₪ 1,920,000	73	₪ 26,301
6368/334	30/01/2017	₪ 1,900,000	76	₪ 25,000
6368/334	24/01/2017	₪ 820,000	31	₪ 26,452
6368/334	24/01/2017	₪ 1,900,000	72	₪ 26,389
6368/334	24/01/2017	₪ 1,000,000	36	₪ 27,778
6368/334/1	24/01/2017	₪ 2,380,000	99	₪ 24,040

לאור האמור לעיל ומיקומו של המתחם הנדון, הובא בחשבון שווי מ"ר עיקרי בנוי בסך 25,000 ₪ ולאחר חילוץ[15] התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 12,000 ₪.

[15] בניכוי רווח יזמי 25%, עלויות בניה כולל פיתוח וגילום שטחי שירות בסך 8,000 ₪.

10.2.2.5. שווי לדיור מיוחד

נתוני השוואה:

תיאור	גו״ח	מיקום	מועד קובע	שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי
השגה ראשונה וועדת השגות	6177/168	מרכז בית שען, רמת אפעל	נוב-14	₪ 5,300
שומה מכרעת- גיל הרצברג	6414/35	רמת השרון		₪ 8,300
טבלת הקצאות תמל/1038		גני אז״ר רמת גן	20/09/2018	₪ 5,600
שמאי יועץ לוועדת ערר מחוז ת״א		תכנית רש/מק/1/1076, נווה גן רמת השרון	17/02/2020	71.46% ממגורים רווי
טבלת הקצאות רג/1761				₪ 5,600

מתקבל שווי מ״ר מבונה עיקרי בסך ₪ 6,650 המהווה 70% משווי מ״ר מבונה למגורים.

10.2.3. <u>תחשיב ההשבחה מאת שמאי המבקשת</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

חלקה	שטח באיחוד וחלוקה (מ״ר)
54	12,370
119	13,915
170	7,161[11]
174	1,313
סה״כ	34,759
חלק בבעלות	1/3
שווי מ״ר חקלאי	₪ 2,500
סה״כ שווי מצב קודם	₪ 28,965,833

<u>מצב חדש- לפי מימוש מלא</u>

מגרש	יעוד	יח״ד	שטח פלדלת/ ברוטו במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ ביניים	סה״כ המגרש בשלמות	מקדם מושעא	חלק יחסי במגרש	שווי ההקצאה
109	מגורים ד	159	17,013	₪ 9,500	₪ 161,623,500	₪ 158,823,500	0.92	5.75%	₪ 8,402,250
	שב״צ		400	₪-7,000	₪ -2,800,000				
110	מגורים ד	206	22,042	₪ 9,500	₪ 209,399,000	₪ 209,399,000	1	33.33%	₪ 69,799,667
116	דיור מוגן	350	22,750	₪ 6,650	₪ 151,287,500	₪ 253,932,500	0.92	2.66%	₪ 6,221,245
	מגורים יח״ד קטנות	150	9,750	₪ 9,500	₪ 92,625,000				
	מסחר		835	₪ 12,000	₪ 10,020,000				
400	מסחר		1,418	₪ 12,000	₪ 17,016,000	₪ 252,562,800	0.92	1.93%	₪ 4,475,211
	תעסוקה		58,491	₪ 1,800	₪ 105,283,800				
	דיור מיוחד	260	20,800	₪ 6,650	₪ 138,320,000				
	שב״צ		1,151	₪-7,000	₪ -8,057,000				

סה״כ מצב חדש גולמי	₪ 88,898,372
דחיה (3 שנים, 7%)	0.8163
הפחתה לגודל	0.9
סה״כ שווי מצב חדש	₪ 65,310,797
השבחה	₪ 36,344,964

<u>ההשבחה בחלופת מימוש בהיתר:</u>

בתחשיב שווי מצב חדש לפי מימוש בהיתר ללא שטחי הממ״ד במגורים ד׳ ובשטח לדיור מיוחד (מגרש 400) התקבל שווי מצב חדש לאחר התאמות בסך ₪ 58,585,235 והשבחה לפיכך -29,619,402 ₪.

10.3. <u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- שווי מצב קודם:

בשנים 2017-2019 קודמה בגני תקווה (גוש 6716) תכנית 429-0767434 לשינוי יעוד ולכן העסקאות בשטחים הללו משקפות פוטנציאל קונקרטי. התכנית אושרה להפקדה ביום 07/09/2020 אך עריכתה וקידומה החלו קודם לכן, לראייה נספח הפרוגרמה למוסדות ציבור נערך כבר באוגוסט 2019. גם קביעות השמאים המכריעים שצוינו בשומת המבקשת נערכו בגני תקווה ואינם רלוונטיים.

בשומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגו"ח 6233/33 למתחם תל השומר למועד הקובע 28/12/2017 הוערך שווי מ"ר חקלאי בסך 1,400 ₪ כאשר בהתאם לתמ"מ 5/5 הייעוד שם דומה לנכס הנדון ומסווג כאזור תכנון למגורים ומאחר ומיקום הנכס הנדון משקף פוטנציאל הפשרה גבוה סביר לקבוע עבורו שווי בסך 1,600 ₪ למ"ר.

- התייחסות לשווי למגורים:

בהתייחס לנתוני המכרז: שמאי המבקשת לא הציג את ניתוח מכרז רמ"י בתמל/1023 וכיצד נוטרל השטח למסחר והתעסוקה, בהיעדר פירוט זה, לא ניתן להתייחס לנתון.

מכרזים תא/77/2018, ותא/398/2018 נערכו בשנת 2018 ואינם רלוונטיים למועד הקובע בינואר 2022.

עסקאות מכר לדירות מגורים בגוש 7347 בצומת סביון, בגוש 6231 באור יהודה, ובגוש 6178 בקרית אונו אינן רלוונטיות, הן נערכו במיקומים מרוחקים מרמת גן ומיקומו של הנכס הנדון עדיף לאור קרבתו לצירים ראשיים ולקו הסגול של הרכבת הקלה.

בנתוני ההשוואה מצומת סביון המגרשים כוללים שיווק של מחיר למשתכן ולא ניתן לדעת אם וכיצד נוטרלו המכירות במחיר מפוקח, ובנוסף העסקאות כוללות דירות גן והמחיר שמתקבל מגלם גינה, כך שבנטרול שטח הגינה יתקבל מחיר למ"ר גבוה יותר.

בשומת הועדה הוצגו מכרזים לשנת 2022 המשקפים את מחירי השוק ומתאימים לרמת המחירים במועד הקובע, שיטת ההשוואה עדיפה על פני גישת החילוץ ומאחר ויש מספיק נתוני השוואה ישירה אין להביא בחשבון נתונים אחרים.

- עלות הבניה:

שמאי המבקשת טוען כי עלויות הבניה למגורים הינן בגבולות 14,500 ₪/מ"ר וערך את תחשיבו לפי עלות בסך 12,000 ₪/מ"ר שאף היא גבוהה מהנורמה, הקמת מערכת האשפה הפניאומטית אינה מייקרת את הבניה שכן בנייתה מושתת על הרשות המקומית. בהתאם למחירון "דקל" ובהעמסת 25% עלויות עקיפות מתקבלת עלות בניה בסך 10,500 ₪ למ"ר ועלות זו מצוינת גם במספר חוזים לשירותי בניה במועד הקובע.

בהתייחס למסמך "עלויות בניה בשומות לפי תקן 21 במחוזות ת"א, ירושלים והמרכז" שהוצג ע"י המבקשת, המסמך מכיל עלויות בניה שנקבעו ע"י שמאים שונים המייצגים יזמים הנוטים להפריז בעלויות הבניה כדי לקבל יותר זכויות בניה לפרויקט, אין ולו שמאי ועדה אחד במסמך ולכן אין להתייחס אליו.

בהתייחס לתחשיב שהציג שמאי המבקשת לקביעת עלות הבניה, הציג תחשיב נגדי המתייחס לסעיפים שצוינו בשומת המבקשת ולדוגמא- ההוצאות העקיפות מחושבות לפרויקט של 40 יח״ד ולא לפרויקט של 206 יח״ד, שטח החניה שהביא בחשבון שמאי המבקשת הינו מעל התקן ובשל סמיכות המתחם לרק״ל לא יכול להיות תקן של יותר מחניה אחת לדירה כך שמתקבלת עלות כוללת בסך 10,150 ₪.

- התייחסות לשווי לתעסוקה ומסחר -

נתוני ההשוואה לתעסוקה ומסחר שהוצגו ע״י שמאי המבקשת נוגעים לאזורים מרוחקים כגון מתחם ב.ס.ר בפתח תקווה וכן אור יהודה ובנוסף חלק מהנתונים הינם למועד קובע ישן לרבות ערכי השווי בטבלת האיזון לתכנית שבנדון מהשנים 2015-2018 כך שאין להביאם בחשבון.

מדגיש כי נתוני השווי לא עודכנו מגרסתה הראשונה של טבלת האיזון ולכן נתונים אלו אינם רלוונטיים. יתרה מכך, ישנו חוסר סבירות כאשר בשנים 2015-2018 קבע השמאי שווי מ״ר מבונה בסך 2,000 ₪ למ״ר תעסוקה ואילו בשנת 2021 השווי הינו 1,800 ₪ למ״ר , בתקופת משבר הקורונה לא חלה ירידת מחירים אלא הייתה תקופת קיפאון של המחירים.

במגרש 400 השטח לתעסוקה הינו כ- 70,000 מ״ר מתוכם 25% בלבד לשטחי שירות, כלומר מדובר בשיעור העמסה נמוך המבטא בינוי יעיל יותר ולפיכך השווי למ״ר מגלם זאת. שכונת נווה יהושוע בר״ג אשר צוינה בשומת המבקשת ממוקמת מערב לכביש 4 מהווה שכונה נחשלת וטבלת האיזון שבוצעה לתכנית בתחומה משקפת ערכי שווי נמוכים ביותר.

- דיור מוגן:

חלה טעות בשומת המבקשת בפרשנות למגבלת המימוש ל- 65 מ״ר ליח״ד.

המגבלה חלה רק על שימוש לדיור מיוחד בעוד ששטח ממוצע ליח״ד בדיור מוגן הינו 80 מ״ר ולפיכך השטח ליחידות דיור קטנות בשומת המשיבה הינו 9,750 מ״ר[16] והיתרה הינה לדיור מוגן. בשומת המבקשת סה״כ השטח הינו 32,500 מ״ר עיקרי בעוד שעל פי הוראות התכנית השטח העיקרי הינו 34,285 מ״ר כלומר התחשיב נערך בחסר של 1,785 מ״ר עיקרי.

שמאי המבקשת מציג סקר מחירים לדיור מוגן מהשנים 2014-2020, דיור מוגן הינו חלופה אלטרנטיבית למגורים ולפיכך מושפע באופן ישיר מרמות המחירים בסביבה המיידית ויש להעריך את שוויו כמקדם משווי המגורים ולהתעלם מנתוני השווי שהוצגו בשומת המבקשת.

- סה״כ השווי במצב החדש בשומת המבקשת נמוך מהשווי שנקבע בלוח האיזון שנערך אף הוא על ידי שמאי המבקשת בתאריך 16/07/2020 על בסיס נתוני השוואה מוקדמים יותר (65,310,797 ₪ בשומת המבקשת לעומת 65,562,269 ₪ בטבלאות האיזון), יתרה מכך, השנים 2020-2021 התאפיינו בעליות מחירים גבוהות משכך תוצאת השווי שנתקבלה ע״י שמאי המבקשת אינה סבירה.

[16] 150 יח"ד X 65 מ"ר.

- הפחתה למושעא ודחיה:

ההפחתה למושעא בשיעור 8% בשומת המבקשת מתקזזת עם הדחיה להיתר, מרבית שטחי התכנית שייכים לשיכון ובינוי ולכן לא קיימת מושעא. הוצג הסכם פיתוח עם חברת שיכון ובינוי מיום 15/03/2022 אשר התקדם במקביל לאישור התכנית, בו ניתן לראות את כוונות הצדדים ביחס למועדי ביצוע הפיתוח לפיו כחצי שנה לאחר אישור התכנית כבר מתוכננת תכנית פיתוח המאפשרת תכנון היתר בניה. יודגש כי לצורך קבלת היתר בניה נדרשת רק פריצת דרכים וקיומן של תכניות פיתוח.

במגרשים הנדונים הבעלים הינם 3 חברות הפועלות בשיתוף פעולה מיום הרכישה ועד היום, ניתן היה להפרידן (לפחות חלקית) במסגרת לוח האיזון אך זה לא בוצע מאחר ולא נתבקש ולכן כל הטענות בעניין זה דינן להידחות.

לעניין המבנים הקיימים בתכנית- המבנים מסומנים להריסה ומשנכנסה התכנית לתוקף היא מהווה חיקוק, מכאן שטבלת ההקצאות אשר מהותה לקשר את הזכויות הקנייניות למגרשים החדשים, מקבלת משנה תוקף וזכויות הבעלות / חכירה בקרקע אינן עוד בחלקות המקור אלא במגרשי התמורה. גם בהיבט הכלכלי יפעל הפרט למיקסום רווחיו ולמימוש זכויותיו במגרשי התמורה תוך פינוי המבנה הקיים על חלקת המקור. בחלקה הנדונה 119 לא קיימים פולשים ובחלקה 39 קיים פס"ד לפינוי. לפיכך, הדחייה שחישב שמאי המבקשת ל- 5 שנים הינה גבוהה בייחוד כשקיימות כבר תכניות פיתוח למתחם ועבודות הפיתוח החלו זה מכבר. שמאי המבקשת מסכים כי דחיה סבירה לקידום היתר בניה הינה שנתיים, בהתאם לזאת, גם הדחייה בשומת המשיבה מיותרת, ערכי השווי נקבעו מתוך עסקאות מכר לקרקעות המגלמות את הדחייה המתבקשת לצורך קידום היתר ולכן אין מקום להביא בחשבון דחייה נוספת.

בהתייחס למכתב שהוצג ע"י שמאי המבקשת מאת האדריכל ישראל רוזיו, טוען כי לא ניתן להתייחס למכתב זה מאחר והצורך בתאום עם הועדה המקומית הוא מובנה, אין הפנייה למוסר המידע ובעיקר - אין משמעות לכל עניין המתקיים לאחר התאריך הקובע.

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

- מצב קודם:

במהלך 20 השנים שקדמו להכנת תכנית רג/1761 אושרו מסמכי עמדה ותוכניות סטטוטוריות שלא הותירו כל ספק ביחס ליעוד המקרקעין, שכן הן הוכנו ע"י הועדה המחוזית ת"א ואושרו ע"י המועצה הארצית לתכנון ובניה, כך שהיה ברור כי הקרקע מיועדת לפיתוח אינטנסיבי, לכן אין להשוותה לקרקעות חקלאיות אחרות והשווי אף גבוה מהנקוב בשומת המבקשת.

במתחם הסמוך לכפר אז"ר (גוש 6177 חלקות 108,110,111,113,219,221) שם העצימות לשינוי יעוד פחותה מהנדון, קבע השמאי המכריע בעניינו שווי בסך 2,200 ₪ למ"ר. העלות המעודכנת של רכישת הקרקע בשנת 2006 עומדת כיום על כ- 2 מיליון ₪ לדונם, ולכן הקביעה כי שווי דונם במצב הקודם הוא 1.6 מלש"ח היא בלתי סבירה במיוחד לאור המהלכים התכנונים שעברה הקרקע מאז. בנוסף, יש לכלול בשווי הקרקע במצב הקודם שטח בסך 9.8 דונם שהופרש לכבישים 461, דרך רפאל איתן והקו הסגול של הרק"ל, הפרשות פונקציונליות והכרחיות לעצם היתכנות תחבורתית של התכנית רג/1761.

- התייחסות לשווי מגורים:

ניתוח מכרז 276/2020 נערך במגרשים 505-500 ע"י נטרול המסחר לפי 13,000 ₪/מ"ר ו- 2,700 ₪ למשרדים, זכויות הבניה למשרדים במגרש 400 הם בהיקף נרחב לעומת תמ"ל 1023 וככל ששטח המשרדים קטן יותר כך השווי למ"ר עולה.

שמאי המשיבה טוען כי אין להביא בחשבון מכרזים מקרית אונו משנת 2019, אך מדובר במיקום קרוב לנכס הנדון אשר אינו ממוקם במרכז רמת גן אלא במזרח כביש 4 ולכן מדובר באזור מתאים להשוואה. בצומת סביון גוש 7374 לא הובאו בחשבון עסקאות של מחיר למשתכן, ולעניין דירות הגן אלו מעלות את השווי ולא מורידות אותו.

לעניין המועדים הקובעים בנתונים השונים הובאה בחשבון התאמה של זמן. שמאי המשיבה העריך את השווי למגורים בהתבסס בעיקר על מכרזים בתמל/1023 משנת 2022, בתקופה זו הייתה עליית מחירים גבוהה ומחיר המכרז משקף עובדה זו ולא את השווי האמיתי של הקרקע. בנוסף המחיר כולל הוצאות פיתוח בשיעור 6%, ובעת הניתוח הביא שמאי המשיבה בחשבון הפחתה של 10,000 ₪ למ"ר מסחר כאשר בתחשיבו נקבע השווי למסחר בסך 11,500 ₪ למ"ר ברוטו.

המתחם הנדון נחות מאחר והוא ממוקם על כביש 4 מה שמביא לזיהום אוויר, רעש ונראות גרועה, מגרש 110 ניצב מול חומת מבני תעסוקה בגובה 18 קומות. המגרשים סמוכים לכבישים בינעירוניים 461 ודרך רפאל איתן המהווים מקור לזיהוי אוויר ורעש וממוקמים בסמוך לתחום השפעת רעש NDL60 שמעליו יש לבצע מיגון אקוסטי, מגבלות אלו לא קיימות בנכסי ההשוואה ולכן יש להביא בחשבון התאמות.

שימוש בגישת החילוץ הינה הגישה העדיפה במקרה הנדון שכן ערכי השווי במכרזי המקרקעין עלו בשנת 2023 ולאחר מכן ירדו בשנת 2024 והתוצאות משקפות רכיב ספקולטיבי של המשך עליית המחיר.

- עלויות הבניה:

בתגובה לתחשיב העלויות הנגדי שהציג שמאי המשיבה, מציין כי שטח חניה הינו כ- 60 מ"ר ברוטו, מגלם לובי קומתי ומחסנים, תחשיב תקן חניה של 1:1 הינו ללא תוספת לדירות מיוחדות, חניות אורחים וכו', יש לבצע התאמה למחירון דקל שהינו ממוצע ארצי בלי התאמה למיקום יוקרתי ורמת גמר בנכס הנדון.

- בהתייחס לשלילת הנתונים לתעסוקה ומסחר בשל מיקומם, אין הבדל משמעותי במיקומים בתוך גוש דן כשמדובר בשווי לתעסוקה ומסחר, השווי מושפע מנגישות כך למשל ציר ז'בוטינסקי בפ"ת טוב יותר מהותית מהנכס הנדון ועדיין הובא בחשבון. המיקום משפיע כאשר מדובר על נכסי מגורים.

במענה לטענה בדבר הפחתת השווי לחלק מייעודי הקרקע כפי שבוצעה בשומה האחרת לעומת שומת טבלת האיזון מציין כי בתעסוקה ירד השווי עקב משבר הקורונה, ובמסחר נותר השווי ללא שינוי.

- דיור מוגן: השווי נקבע בהתאם למקדם 0.7 ביחס למגורים בדומה לקביעה בטבלת ההקצאות ולא מובנת הטענה כי השווי לא נקבע בהתבסס על מקדם. לעניין השטח שיש להביא בחשבון, בתקנון התכנית נאמר 65 מ״ר ליחידה במגרש דיור מיוחד, לא כתוב שזה רק ליחידות הקטנות או רק לדיור מוגן. שמאי המשיבה טען כי התחשיב חסר בכ- 1,800 מ״ר עיקרי, אך מדובר בשטחים שאינם סחירים כגון חדר אוכל, מועדון דיירים וכו׳ ולכן לא הובאו בחשבון, הנ״ל אף לא חושב במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון (הטבלאות נערכו ע״י שמאי המבקשת, הערה שלי ג.ה.).
- לעניין הבעלות המשותפת והדחיה- הפנה להחלטת ועדת ערר 84011/07/22 בעניין אביב הפודים נ׳ רמת גן, שם נקבע שההפחתה למושעא אינה בהכרח מגולמת בתקופת הדחייה. במגרשים 109,166,400 יש כ- 5-7 בעלים.

הוראות התכנית כוללות התניות רבות ובין השאר כוללות פינוי השטחים הציבוריים במלואם, והריסת המבנים הקיימים, לא נאמר כי כל חלקה בה יבוצע פינוי תוכל להתחיל בבינוי חדש אלא יש לפנות את כל המבנים, ולבצע בניית קיר אקוסטי לאורך כביש 4 וכביש 461 .

בהתייחס להסכם הפיתוח עם חברת שיכון ובינוי ניתן ללמוד כי גם כאשר מדובר ביזם גדול שהתחייב לשלם לפי התקדמות הפיתוח טרם קבלת היתר בניה, מערכות התכנון ברשויות מתקדמות בקצב איטי כך שתכנון המגרשים הסחירים וקבלת היתר בנייה, אורכת שנים ארוכות.

11. הכרעה

11.1. שווי הנכס במצב הקודם

כללי:

המתחם הנדון ששטחו הכולל כ- 310 דונם ממוקם בין כביש 4, כביש 461, כביש רפאל איתן ושכונת המגורים המבוקשת רמת אפעל כאשר החלקות הנדונות ממוקמות בפינת ציר רפאל איתן וכביש 461.

יעוד הקרקע במצב קודם על פי התכנית המנדטורית R/6 הינו "אזור לפיתוח", ובהתאם לתכנית המתאר המחוזית תממ/5/5 נכלל השטח ב "אזור עירוני בדגש על מגורים".

בהתאם לפסיקה בעניין לוסטרניק[17] יש לנטרל עסקאות השוואה המשקפות פוטנציאל לשינוי היעוד ובהתייחס לקרקעות חקלאיות דובר על קרקעות שאינן כלולות בתכניות הפשרה ספציפיות.

לאור האמור אין אפשרות לקבוע את שוויה של הקרקע במצב קודם על פי הפוטנציאל לשינוי ייעודה והדרך הנכונה הינה באמצעות גישת ההשוואה הישירה לעסקאות בקרקעות דומות ככל האפשר בהתאמות הנדרשות.

השטחים שיובאו בחשבון:

לא קבלתי את טענת שמאי המבקשת לפיה כי יש לכלול בשווי הקרקע במצב הקודם גם שטח בסך 9.8 דונם שהופרש לכבישים ולביצוע היתכנות תחבורתית של תכנית רג/1761 וזאת מאחר והמימוש הנדון מתייחס לזכויות שהוקצו במגרשי התמורה במסגרת תכנית רג/1761 כך שאינן כוללות שטחים שהופרשו לצרכי ציבור (ככל שאכן קיימים שטחים שכאלו) טרם אישור התכנית כך שההשבחה תחושב בהתייחס לשטחים הכלולים בטבלת האיזון.

ערכי שווי:

להלן ערכי השווי שהובאו בחשבון:

- נתונים מהוד השרון:

בהחלטת ועדת ערר ההש-0422-8053 מיום 06/09/2022 נקבע שווי קרקע חקלאית בהוד השרון למועד הקובע 07/12/2019 בתחום תכנית הר/1310/א' (גושים 6443-6442) בסך 1,400 ₪/מ"ר.

גם בשומה מכריעה בגו"ח 6443/41 לתכנית הנ"ל נקבע שווי ל- 1 מ"ר קרקע חקלאית בסך 1,400 ₪.

- עסקאות במזרח גני תקווה גוש 6721

מדובר בקרקע המיועדת לאזור נופש מטרופוליני בהתאם לתמ"מ/21/3 בתחום גני תקווה.

הובאו בחשבון העסקאות הבאות:

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר מכירה	שווי למ"ר קרקע
29/06/2021	6721/63	1,000	₪ 1,400,000	₪ 1,400
19/05/2021	6721/48	2,000	₪ 1,400,000	₪ 700
21/06/2021	6721/39	10,246	₪ 15,217,224	₪ 1,485
24/06/2020	6721/55	166	₪ 300,000	₪ 1,807
30/07/2019	6721/55	2,003	₪ 3,304,950	₪ 1,650
24/07/2019	6721/54	2,003	₪ 3,304,950	₪ 1,650
30/07/2019	6721/57	1,503	₪ 2,479,950	₪ 1,650
17/04/2019	6721/40	200	₪ 230,000	₪ 1,150

ממוצע העסקאות הר"מ בנטרול ערכים חריגים הינו 1,542 ₪/מ"ר.

[17] רע"א 4487/01 - הועדה המקומית לתכנון נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניה בע"מ.

- עסקאות בצפון גני תקווה גוש 6716:

במתחם הנ"ל הממוקם בין כביש 471 לבין גני תקווה, אושרה תוכנית 429-0767434 לשינוי יעוד בתאריך 22/12/2021, המסמך המוקדם ביותר שנמצא לגבי התכנית הנ"ל הינו מתאריך 10/10/2019 ולפיכך ועל הצד הזהיר, יובאו בחשבון נתונים מלפני שנת 2019:

תאריך העסקה	גו"ח	תמורה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר
06/11/2018	6716/19	₪ 1,250,000	500	₪ 2,500
07/10/2018	6716/11	₪ 78,746	113	₪ 697
07/10/2018	6716/131	₪ 121,254	87	₪ 1,394
19/08/2018	6716/11	₪ 120,000	62	₪ 1,935
11/07/2018	6716/11	₪ 200,000	143	₪ 1,399
11/07/2018	6716/11	₪ 1,234,999	500	₪ 2,470
07/06/2018	6716/18	₪ 2,250,000	895	₪ 2,514
19/02/2018	6716/11	₪ 285,000	135	₪ 2,111

ממוצע העסקאות הר"מ בנטרול ערכים חריגים הינו 2,046 ₪/מ"ר.

- שומות מכריעות במתחם תל השומר מערב בגו"ח 6233/33, קבעו ערכי שווי למועד קובע 28/12/2017 בסך 1,200 ₪ /מ"ר בשומת אלי כהן ו- 1,400 ₪/מ"ר בשומת הח"מ.
- במסגרת שומה מכרעת בר"ג בצמוד למושב היוקרתי כפר אז"ר בגו"ח 6177/121,122,127 למועד הקובע 24/10/2018 מאת הח"מ נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאי בסך 2,200 ₪.
- בטבלת ההקצאות במתחם הנדון שנערכה נכון לתאריך 28/07/2020 ועברה עדכון בתאריך 30/08/2021 נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאי בסך 1,700 ₪.

ריכוז הנתונים:

תיאור	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע	מיקום
נתונים בהוד השרון	07/12/2019	₪ 1,400	
עסקאות במזרח גני תקווה גוש 6721	2019-2021	₪ 1,607	בקרבה לאזור מגורים
עסקאות בצפון גני תקווה גוש 6716	2018	₪ 2,046	בקרבה לאזור מגורים, דרומית לכביש 471
שומות מכריעות במתחם תל השומר	28/12/2017	₪ 1,300	ממוקם מדרום מזרח לבי"ח תל השומר, בקרבה לנכס הנדון
שומה מכרעת בר"ג צמוד לכפר אז"ר	24/10/2018	₪ 2,200	בקרבה למושב יוקרתי כפר אז"ר
טבלאות הקצאה ואיזון	30/08/2021	₪ 1,700	במתחם הנדון

בשקלול הנתונים ובהתאמה לזמן, למיקום הנכס הנדון ומאפייניו מתקבל שווי קרקע במצב קודם בסך 1,700 ₪ למ"ר.

11.2. <u>שווי הנכס במצב החדש</u>

להלן הכרעתי בהתייחס לסעיפי המחלוקת השונים:

11.2.1. <u>מקדם הדחיה והבעלות המשותפת</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה של חצי שנה המקזזת את הזמן הנדרש להוצאת היתר בניה מתוך הזמן הכולל לפיתוח וטען כי אין להביא בחשבון הפחתה לבעלות משותפת מאחר וניתן היה לפרק את הבעלות המשותפת עוד במצב הקודם.

שמאי המבקשת טוען כי בשל הצורך בפינוי המבנים הקיימים בחלקות 39,119 יש להביא בחשבון דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 7% המקזזת את הזמן להוצאת ההיתר בנוסף להפחתה לבעלות משותפת של 8% במגרשים 109,116,400.

התכנית הנדונה כוללת כ- 2,500 יח"ד למגורים וכ- 270,000 מ"ר למסחר, תעסוקה ותיירות.

במועד הקובע, סביבת הנכס נטולת תשתיות ופיתוח סביבתי והתנאים לקבלת היתר הינם בין השאר, הגשת תכנית הנחה לכלל התשתיות בכל תחום התכנית, תכנית עיצוב אדריכלי ונופי, הקמת תחנה לניטור איכות האוויר, ביצוע סקר טבע והקמת קיר אקוסטי זמני, סלילת חלק מדרך "רפאל איתן" ופינוי השטחים הציבוריים במלואם.

סלילת דרך "רפאל איתן" החלה בשנת 2021 והסתיימה בשנת 2023[18] (בהתאם לתצ"א מאתר המפות הלאומי GOVMAP). יחד עם זאת, בשקלול תקופת הדחייה אין להביא בחשבון את משך הזמן שחלף בפועל אלא את הדחיה שרוכש סביר רואה לנגד עיניו בהתחשב בתנאים לקבלת היתר.

יתר התנאים טרם בוצעו ולפיכך מצאתי לנכון להביא בחשבון, דחיה בת 3 שנים במקדם 0.84 (3 שנים, 6%).

בהתייחס לבעלות המשותפת קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת להפחתה בגין בעלות משותפת במגרשים בהם קיימים בעלים נוספים מלבד בעלי הזכויות בחלקות המקור, תוך התחשבות בהפחתה לדחייה כאמור לעיל.

במגרשים 109,116 הבעלות הינה במשותף עם שיכון ובינוי ולכן תובא בחשבון הפחתה במקדם 0.95, מגרש 110 מוקצה למבקשת ולשותפיה בשלמות כך שאין מקום להפחתה ובמגרש 400 הזכויות משותפות למספר בעלים לרבות רשות הפיתוח ומדינת ישראל ולכן תובא בחשבון הפחתה במקדם 0.92.

11.2.2. <u>שווי קרקע למגורים</u>

לאחר בחינת נתוני ההשוואה שהציגו שמאי הצדדים מצאתי לנכון לנפות חלק מהנתונים כגון נתוני נכסים במיקומים /במועדים מרוחקים, נכסים הכוללים רכיבים העשויים לעוות את התוצאה כגון מכרזי דיור להשכרה, מכרזים הכוללים זכויות משמעותיות לתעסוקה, עסקאות מפרויקט מחיר למשתכן וכו'.

להלן בסיס הנתונים לצורך קביעת השווי:

[18] טרם בוצע החיבור לדרך 461.

11.2.2.1. <u>מכרז תא/54/2022</u>

מכרז מיום 03/08/2022 בגוש 6232 במתחם תל השומר מערב, למגרש 201 בתכנית 506-0303826 (תכנית 1489) המיועד למגורים לבניית 76 יח״ד עם חזית מסחרית.

זכויות הבניה למגורים הינן 7,980 מ״ר בתוספת 912 מ״ר ממ״ד והזכויות למסחר הינן 1,288 מ״ר עיקרי בתוספת שטחי שירות שתרומתם חושבה על ידי בהעמסה בשיעור 20% מהשטח העיקרי ובסה״כ שטח לשיווק 1,546 מ״ר. מחיר הזכייה הינו 139,471,777 ₪ ועלות הפיתוח 4,709,343 ₪ כך שבנטרול השטח למסחר לפי שווי מ״ר מבונה בסך 11,000 ₪ (כמפורט בהמשך) מתקבל שווי מ״ר דירתי כולל פיתוח בסך כ- 14,300 ₪.

11.2.2.2. <u>שומה מכריעה – אור יהודה</u>

בשומה מכריעה מאת דנה שיחור בגו״ח 6233/29,30,225,228, 7263/91,3 למגרש 105 לפי תכנית תמל/1046 בשכונת פארק איילון אור יהודה למועד קובע 11/05/2021, הוערך שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 9,800 ₪.

11.2.2.3. <u>חילוץ שווי הקרקע ממחירי דירות חדשות</u>

<u>קריית קריניצי רמת גן</u>

להלן נתוני השוואה למכר דירות מגורים חדשות בנות 4-5 חדרים במתחם קריית קריניצי החדשה:

תאריך עסקה	גו״ח	שנת בניה	קומה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מחיר עסקה	מחיר למ״ר
17/05/2022	7278/82	2017	2/23	4	112	₪ 3,180,000	₪ 28,393
22/03/2022	7277/46	2013	11/25	4	112	₪ 3,275,000	₪ 29,241
02/03/2022	7278/82	2017	3/23	4	104	₪ 3,270,000	₪ 31,442
15/02/2022	7278/71	2017	11/23	4	112	₪ 3,500,000	₪ 31,250
23/01/2022	7277/47	2013	15/25	4	111	₪ 3,255,000	₪ 29,324
04/01/2022	7278/82	2017	12/27	4	107	₪ 3,215,000	₪ 30,047
08/11/2021	7278/85	2019	6/21	5	118	₪ 3,350,000	₪ 28,390
26/09/2021	7278/71	2014	4/23	4	106	₪ 3,170,000	₪ 29,906
05/09/2021	7278/71	2017	13/24	4	105	₪ 2,900,000	₪ 27,619
26/08/2021	7278/71	2014	5/27	4	112	₪ 3,300,000	₪ 29,464
22/08/2021	7277/47	2017	12/25	4	100	₪ 2,923,000	₪ 29,230
02/06/2021	7278/85	2019	20/21	5	118	₪ 3,409,000	₪ 28,890

ממוצע המחירים למ״ר בנוי הינו כ- 29,433 ₪.

<u>בית בפארק/ פרדס בחסכון, אור יהודה</u>

תאריך עסקה	גו״ח	שנת בניה	קומה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מחיר עסקה	שווי למ״ר
31/01/2022	6231/209	2021	4/14	4	102	₪ 2,700,000	₪ 26,471
31/01/2022	6231/209	2021	9/14	4	102	₪ 2,700,000	₪ 26,471
31/01/2022	6231/209	2021	3/14	4	102	₪ 2,700,000	₪ 26,471
31/01/2022	6231/209	2021	7/14	4	102	₪ 2,700,000	₪ 26,471
31/01/2022	6231/209	2021	5/14	4	102	₪ 2,700,000	₪ 26,471
31/01/2022	6231/209	2021	2/14	4	102	₪ 2,700,000	₪ 26,471
20/10/2021	6231/131	2021	10/14	5	120	₪ 2,575,000	₪ 21,458
07/11/2021	6231/114	2021	8/12	4	100	₪ 2,344,000	₪ 23,440
07/11/2021	6231/114	2021	11/12	4	100	₪ 2,404,000	₪ 24,040

ממוצע המחירים למ״ר בנוי הינו כ- 25,307 ₪.

פרויקט אומאמי (קרית אריאל שרון) , קרית אונו (גו"ח 6178/283)

תאריך עסקה	שנת בניה	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מחיר עסקה	שווי למ"ר
03/03/2022	2022	13/31	4	102	₪ 3,100,000	₪ 30,392
09/02/2022	2022	12/31	4	102	₪ 3,055,000	₪ 29,951
13/01/2022	2022	13/31	4	102	₪ 3,160,000	₪ 30,980
12/01/2022	2022	15/31	4	102	₪ 3,226,000	₪ 31,627
06/01/2022	2022	16/31	4	102	₪ 3,285,000	₪ 32,206
08/12/2021	2018	22/31	4	108	₪ 3,165,000	₪ 29,306
14/11/2021	2022	2/31	4	102	₪ 2,890,000	₪ 28,333
10/11/2021	2022	18/31	4	108	₪ 3,210,000	₪ 29,722
03/11/2021	2018	23/32	4	108	₪ 3,110,000	₪ 28,796
24/10/2021	2022	21/31	4	108	₪ 3,228,000	₪ 29,889
12/10/2021	2022	19/31	4	108	₪ 3,150,000	₪ 29,167
11/10/2021	2022	20/31	4	108	₪ 3,220,000	₪ 29,815

ממוצע המחירים למ"ר בנוי הינו כ- 30,015 ₪.

סיכום הנתונים וחילוץ מרכיב הקרקע:

בחינת נתוני ההשוואה הר"מ בהתאמה למיקום הנכס הנדון מביאה לשווי מ"ר בנוי ממוצע בסך כ- 28,000 ₪.

לא קבלתי את נתוני המבקשת המצביעים על עלות בניה בסך 14,500 ₪ למ"ר, בהתבסס על תחשיב המביא לשווי של 13,758 ₪ לפני תוספות, ועל נתוני שומות מטעם יזמים לפרויקטים של תקן 21.

נתונים אלו כוללים להבנתי סעיפים שאינם רלוונטיים לחילוץ שווי הקרקע בעסקאות ההשוואה, כוללים רכיבים השייכים לרווח היזמי ולא ניתן לאמת את נכונותם המלאה ואת התאמתם למושא השומה מה גם ששומת המבקשת נוקבת בעלות בניה בסך 12,000 ₪ למ"ר.

במצב דברים זה מצאתי לנכון להתבסס על מחירון דקל כנתון אובייקטיבי המשקלל באופן המדויק ביותר את העלויות המקובלות ומבדיקת הנתונים מתקבלת עלות בניה בסך 10,000 ₪/מ"ר[19].

בחילוץ מרכיב הקרקע מהשווי כבנוי כמפורט לעיל, בהפחתת מע"מ ,רווח יזמי 20%, ועלויות בניה בסך 10,000 ₪ למ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה דירתי בסך כ- 10,000 ₪.

סיכום ערכי השווי למגורים

תיאור	מועד	שווי מ"ר מבונה פלדלת	התאמת מיקום	שווי מ"ר מתואם
מכרז רמ"י 54/2022- תל השומר מערב	03/08/2022	₪ 14,300	1	₪ 14,300
שומה מכרעת, שכונת פארק איילון אור יהודה	15/05/2021	₪ 9,800	1.05	₪ 10,290
עסקאות חילוץ מעסקאות מכר דירות	2022	₪ 10,000	1	₪ 10,000

בשקלול[20] הנתונים כאמור לעיל התקבל שווי מ"ר מבונה בסך **13,000** ₪/ **מ"ר**.

[19] עלות בניה חדשה לדירה בשטח 109 מ"ר כולל ממ"ד בהתאם לנתוני דקל ובהעמסת ש"ש, מרפסת לא מקורה, חניה תת קרקעית, בתוספת עלויות עקיפות.

[20] בשקלול הנתונים ניתן משקל גבוה למכרז בתל השומה מערב ויתרת המשקל חולק באופן שווה לשאר הנתונים.

11.2.3. <u>שווי הקרקע לדיור מוגן</u>

שמאי המשיבה ציין נתוני השוואה וקבע את שווי הקרקע לדיור מוגן במקדם 0.8 ביחס לשווי מגורים ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון נתוני השוואה לדיור מוגן כך שהתקבל מקדם 0.7 מהשווי למגורים.

בחינת שומות מכריעות והחלטת ועדת ההשגות כמפורט בשומות הצדדים מביאה למסקנה לפיה מקדם שווי קרקע לדיור מוגן ביחס לשווי למגורים הינו כ- 76%.

במסגרת עת"מ 8431-04-2022 מיום 29/09/2022 על תכנית רש/1076 נווה גן ברמת השרון, נקבע לעניין טבלת ההקצאות והאיזון לתכנית רש/מק/1/1076 כי יש להביא בחשבון מקדם שווי לדיור מוגן ביחס למגורים בשיעור 71.5% על פי החלטת ועדת הערר שדנה בנושא זה למועד קובע בשנת 2022[21].

לאור האמור, מצאתי לנכון לקבוע את שווי הקרקע לדיור מוגן בשיעור 75% מהשווי למגורים.

11.2.4. <u>בחינת היקף הזכויות במגרש 116 (דיור מיוחד) ושווין</u>

קיימת מחלוקת בדבר הפרשנות לחישוב זכויות הבניה במגרש 116 המסווג כאזור לדיור מיוחד הכולל 500 יחידות מתוכן 350 יח"ד המיועדות לדיור מוגן.

בהוראות הבינוי למגרש זה נאמר כי שטח מרבי של דירה בדיור מיוחד יהיה 65 מ"ר והשימושים המותרים הינם: דיור מוגן, יחידות דיור קטנות, מעונות סטודנטים ודיור להשכרה.

בסעיף ההגדרות נקבע לעניין דיור מיוחד כי שטח הדירה לא יעלה על 65 מ"ר "עיקרי ושירות".

השטח המצרפי עבור 500 יח"ד * 65 מ"ר הינו 32,500 מ"ר אך בטבלת השטחים אושרו 34,285 מ"ר עיקרי כך שנוצר לכאורה עודף זכויות לא ברור בסך 1,785 מ"ר מבונה.

לטענת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון את כלל השטח המוקנה הנ"ל (34,285 מ"ר) והמגבלה לשטח דירה 65 מ"ר חלה רק על השימוש לדיור מיוחד בעוד ששטח ממוצע ליח"ד בדיור מוגן הינו 80 מ"ר.

שמאי המבקשת לעומתו טוען כי ההגבלה ל- 65 מ"ר/יח"ד חלה על כלל היחידות במגרש ויתרת השטחים בסך 1,785 מ"ר הינם שטחים בלתי סחירים כגון חדר אוכל ומועדון דיירים.

לאחר שבחנתי את הוראות התכנית מצאתי לנכון (על הצד הזהיר) לקבל את הסכמת שמאי הצדדים אשר לא הביאו בחשבון תוספת שטחי שירות לממ"ד עבור 150 יחידות הדיור המיוחד שאינן דיור מוגן, מאחר ותמהיל הבינוי הכולל גם דירות להשכרה ומעונות סטודנטים אינו מבטיח בהכרח בינוי של ממ"דים.

קבלתי את טענת שמאי המבקשים לפיה בהתאם להוראות התכנית קיימת מגבלת שטח מרבי בסך 65 מ"ר לכלל היחידות במגרש (כולל יחידות הדיור המוגן) אך מנגד כאמור הוקנו למגרש זכויות בניה בשטח עיקרי העולה על המגבלה הנ"ל כך שמתקבל שטח עיקרי עודף שתרומתו פחותה ביחס לשטח היחידות וקיימת אי ודאות באשר לאופן מימושו.

לאור האמור, יוערך שווין של זכויות הבניה לדיור מוגן בהיקף של 350 יח"ד על פי שווי מ"ר מבונה לדיון מוגן כמפורט לעיל ויתרת הזכויות יוערכו על פי שווי מלא למגורים עבור 150 יח"ד ושווי מופחת במקדם אי ודאות 0.7 עבור יתרת הזכויות.

[21] בהתאם לנאמר בטבלת האיזון הסופית המעודכנת ליום 23/10/2022 אומץ מקדם השווי לדיור מוגן שנקבע על פי החלטת ועדת הערר מיום 21/02/2022.

11.2.5. <u>שווי הזכויות למגורים במגרש 400 - מגורים תעסוקה ותיירות</u>

מגרש 400 מסווג ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות ובו ניתן להקים 260 יחידות דיור ובנוסף מסחר משרדים ועוד כמפורט לעיל.

השימושים המותרים למגורים כוללים "דיור להשכרה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן , יח"ד קטנות" .

שמאי המשיבה העריך את שווי הזכויות למגורים במגרש זה בשווי מלא (מקדם 1.00) ואילו שמאי המבקשת טוען לשווי מופחת במקדם 0.7 בדומה להערכתו את שווי מגרש הדיור המיוחד.

השימושים המותרים במגרש זה כוללים כאמור מגורים להשכרה, מעונות סטודנטים דיור מוגן ויח"ד קטנות אך בנוסף נכללים בו ייעודים כגון תעשיה עתירת ידע, משרדים, מסחר לרבות בתי אוכל, מלונאות, אולמות, מרכזי כנסים, תחבורה, מוסדות חינוך בריאות תרבות ורווחה וכן תחנת שיטור קהילתי .

לאור עירוב השימושים הרחב יש להביא בחשבון הפחתה בהשוואה למגרשי המגורים הנאמדת על ידי במקדם 0.85.

11.2.6. <u>שווי הקרקע למסחר ותעסוקה</u>

להלן בסיס הנתונים שהובאו בחשבון לצורך קביעת השווי (לא הובאו בחשבון נתונים ממיקומים וממועדים מרוחקים).

11.2.6.1. <u>שומות מכריעות</u>

להלן שומות מכריעות רלוונטיות:

מועד קובע	גו"ח	מיקום	שווי מ"ר מבונה למסחר	שווי מ"ר מבונה לתעסוקה
28/12/2017	6233/33	מתחם תל השומר מערב	₪ 7,700	₪ 1,950
28/12/2017	6233/33	מתחם תל השומר מערב	₪ 6,900	₪ 2,000
27/08/2019	6231/176	מגרש B200 בשכונת בית בפארק אור יהודה (צמוד מצפון לדרך 461 ממערב למתחם התעסוקה החדש בצומת סביון)	₪ 9,000	₪ 1,900

11.2.6.2. <u>החלטת ועדת השגות בגו"ח 6172/48,50</u>

במסגרת ההחלטה נותחה עסקת מכרז בזק בצומת מסובים מיום 21/01/2018, גו"ח 6170/16 אשר כללה כ- 115 דונם קרקע עם זכויות בניה ל- 5 מגרשים למסחר ותעסוקה, בהיקף 347,000 מ"ר מבונה עילי + שטחים תת"ק כאשר הוראות התכנית אוסרות על הצמדת חניות לשטחים הסחירים.

בשומת ההשגה התקבל שווי 2,267 ₪ לאחר התאמה למיקום 0.975 (מיקום ממערב לעסקת ההשוואה) ולאחר התאמה לגודל 1.1, ובנטרול התאמות אלו מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה בסך 2,114 ₪.

11.2.6.3. <u>שומת IFRS ב"טרמינל פארק" אור יהודה</u>

שומה למועד קובע 31/12/2020 בגו"ח 6483/167,131, זכויות הבניה הינם כ- 37,000 מ"ר משרדים ברוטו ו- 10,500 מ"ר מסחר ברוטו ב- 2 בניינים. מהשומה עולה כי דמ"ש לתעסוקה הינם 70-50 ₪/מ"ר ו- 115-110 ₪/מ"ר למסחר.

בהיוון דמי השכירות למשרדים לפי שיעור היון 6.9%[22] מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 10,435 ₪ ובחילוץ[23] שווי הקרקע מתקבל 2,848 ₪.

בהיוון דמי השכירות לשטחי מסחר לפי שיעור היון 6.9% [22], מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 19,565 ₪ ובחילוץ[23] שווי הקרקע מתקבל כ- 10,150 ₪.

11.2.6.4. <u>מכרזי רמ"י בדרום תל השומר</u>

מכרזים לשיווק שלושה מגרשי תעסוקה בתחום תמל/1023 בגוש 6232 הממוקמים בצמוד מצפון לכביש 461 ונכללים במתחם הצמוד ממזרח למתחם הנדון.

להלן ניתוח המכרזים (תוך נטרול הזכויות למסחר לפי שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪ כמפורט בהמשך):

מכרז	תאריך	מגרש לפי תב"ע	שטח מגרש במ"ר	שימוש	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח לשיווק[24]
				מסחר	2,808	702	3,370
		401	13,953	תעסוקה	81,983	20,496	102,479
				מסחר	2,520	630	3,024
תא/27/2022	27/04/2022	403	12,194	תעסוקה	75,938	18,985	94,923
				מסחר	439	110	527
תא/32/2022	29/06/2022	405	2,855	תעסוקה	11,413	2,853	14,266

מגרש לפי תב"ע	שימוש	סה"כ שטח לשיווק	מחיר זכיה ללא פיתוח	עלויות פיתוח	סה"כ מחיר זכיה	מחיר מיוחס למסחר	מחיר למ"ר אקווי לתעסוקה
401	מסחר	3,370	₪ 95,958,915	₪ 41,007,454	₪ 136,966,369	₪ 37,065,600	₪ 975
	תעסוקה	102,479					
403	מסחר	3,024	₪ 120,777,555	₪ 34,255,555	₪ 155,033,110	₪ 33,264,000	₪ 1,283
	תעסוקה	94,923					
405	מסחר	527	₪ 44,309,624	₪ 7,787,740	₪ 52,097,364	₪ 5,794,800	₪ 3,246
	תעסוקה	14,266					

מגרש מס'	מחיר למ"ר אקווי לתעסוקה	התאמה לגודל	ערך מתואם
401	₪ 975	1.0	₪ 975
403	₪ 1,283	1.0	₪ 1,283
405	₪ 3,246	0.85	₪ 2,759

מתקבל ממוצע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך <u>1,672 ₪</u>

[22] בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה לשנת 2022.
[23] יזמות 25%, עלות בניה 5,500 ₪.
[24] בהתחשב בהעמסה בשיעור 20% ש"ש לשימוש למסחר והעמסה בשיעור 25% ש"ש לתעסוקה.

11.2.6.5. <u>סיכום נתונים למסחר ולתעסוקה</u>

<u>מסחר</u>:

נתונים	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה	התאמה לזמן	התאמה לגודל	התאמה למיקום	שווי מתואם
2 שומות מכריעות במתחם תל השומר מערב	28/12/2017	₪ 7,300	1.05	1.05	1	₪ 8,048
שומה מכרעת שכונת בית בפארק אור יהודה	27/08/2019	₪ 9,000	1.02	1.1	1.05	₪ 10,603
שומת IFRS, טרמינל בפארק אור יהודה	31/12/2021	₪ 10,152	1	1.1	1.1	₪ 12,284

בשקלול הנתונים ובהתאמה למועד קובע, לגודל ולמיקום מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 11,000 ₪.

<u>משרדים</u>:

נתונים	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה	התאמה לזמן	התאמה לגודל	התאמה למיקום	התאמה להיעדר הצמדת חניה[25]	שווי מתואם
מכרזי רמ״י תה״ש דרום	27/04/2022, 29/06/2022	₪ 1,672	1.00	1.05	1.00	0.95	₪ 1,668
2 שומות מכריעות במתחם תל השומר מערב	28/12/2017	₪ 1,975	1.02	0.97	1.00	0.97	₪ 1,895
שומה מכרעת שכונת בית בפארק אור יהודה	27/08/2019	₪ 1,900	1.00	0.97	1.05	0.97	₪ 1,877
עסקת בזק, אור יהודה	21/01/2018	₪ 2,114	1.02	1.10	1.075	0.97	₪ 2,473
שומת IFRS, טרמינל פארק אור יהודה	31/12/2021	₪ 2,848	1.00	0.97	1.10	0.95	₪ 2,887

בשקלול הנתונים ובהתאמה למועד קובע, לגודל ולמיקום, מוערך שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך 2,200 ₪/מ״ר.

[25] בהוראות התכנית נאמר כי כל החניות במגרש 400 יהיו ציבוריות ולכן לא ניתן להצמיד חניות כלל במגרש זה.

11.3. <u>תחשיב ההשבחה</u>

בהתאם להכרעותיי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה:

<u>מצב קודם</u>

חלקה	שטח באיחוד וחלוקה במ״ר	חלק בבעלות	שווי מ״ר חקלאי	סה״כ
54	12,370	1/3	₪ 1,700	₪ 7,009,667
170	7,157			₪ 4,055,633
174	1,313			₪ 744,033
119	13,915			₪ 7,885,167
סה״כ				**₪ 19,694,500**

<u>מצב חדש- מימוש מלא</u>

מגרש	יעוד	יח״ד	עיקרי במ״ר	ממ״ד/שירות במ״ר	שטח פלדלת/ ברוטו במ״ר	שווי מ״ר מבונה/עלות	סה״כ ביניים
109	מגורים ד׳	159	15,105	1,908	17,013	₪ 13,000	₪ 221,169,000
	שב״צ		300	100	400	₪ -7,000	₪-2,800,000
110	מגורים ד׳	206	19,570	2,472	22,042	₪ 13,000	₪ 286,546,000
116	דיור מוגן	350	22,750		22,750	₪ 9,750	₪ 221,812,500
	דירות קטנות	150	9,750		9,750	₪ 13,000	₪ 126,750,000
	יתרת שטח עיקרי לדיור מיוחד		1,785		1,785	₪ 9,100	₪ 16,243,500
	מסחר		835	167[26]	1,002	₪ 11,000	₪ 11,022,000
400	מסחר		1,418	284[26]	1,702	₪ 11,000	₪ 18,717,600
	תעסוקה		58,491	14,623[27]	73,114	₪ 2,200	₪ 160,850,250
	דיור מיוחד	260	17,680	3,120	20,800	₪ 11,050	₪ 229,840,000
	שב״צ		863	288	1,151	₪ -7,000	₪-8,057,000

<u>המשך-</u>

מגרש	יעוד	סה״כ ביניים	שווי המגרש בשלמות	מקדם בעלות משותפת	חלק יחסי במגרש	שווי הזכויות
109	מגורים ד׳	₪ 221,169,000	₪ 218,369,000	0.95	5.75%	₪ 11,929,098
	שב״צ	₪ -2,800,000				
110	מגורים ד׳	₪ 286,546,000	₪ 286,546,000	1	33.33%	₪ 95,515,333
116	דיור מוגן	₪ 221,812,500	₪ 375,828,000	0.95	2.6630%	₪ 9,507,885
	דירות קטנות	₪ 126,750,000				
	יתרת שטח עיקרי לדיור מיוחד	₪ 16,243,500				
	מסחר	₪ 11,022,000				
400	מסחר	₪ 18,717,600	₪ 401,350,850	0.92	1.93%	₪ 7,111,616
	תעסוקה	₪ 160,850,250				
	דיור מיוחד	₪ 229,840,000				
	שב״צ	₪ -8,057,000				
סה״כ מצב חדש כזמין						₪ 124,063,932
דחיה (3 שנים, 6%)						0.84
שווי הנכס במצב חדש						**₪ 104,166,470**
השבחה						**₪ 84,471,970**

<u>חלופה הכוללת פטור לממ״דים במימוש בהיתר</u>

בחלופה זו מנוטרלים שטחי הממ״ד במגרשי מגורים ד׳ ובמגרש 400, כך שמתקבל שווי מצב חדש בסך 93,521,874 ₪

וההשבחה לפיכך הינה בסך 73,827,374 ₪.

[26] בהנחת העמסה של 20% שטחי שירות.
[27] בהנחת העמסה של 25% שטחי שירות.

12. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכנית המפורטת להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מימוש	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רג/1761 (506-0380212)	מימוש מלא	08/01/2022	₪ 84,471,970	₪ 42,235,985
	מימוש בהיתר		₪ 73,827,374	₪ 36,913,687

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע