אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 3692 חלק מחלקה 39

מגרש 42D לפי תמל/3003

רחובות

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 25 ביוני, 2026
מספר מינוי: 1227-2026
מספרנו: 804. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר בצלאל בן שלום
באמצעות השמאי, מר משה נדם
בדוא"ל nadammoshe@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רחובות
באמצעות השמאים, מר אוהד דנוס ומר רועי אייל
בדוא"ל ohad@danco.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 3692 חלק מחלקה 39

מגרש 42D לפי תמל/3003

"רחובות מזרח", רחובות

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 22/06/2026 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: תמל/3003 – מימוש בדרך של מכר מיום 05/03/2025.

2. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

06/01/2023[1] – מועד אישור למתן תוקף של תמל/3003.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 25/06/2026 ע"י הח"מ.

[1] בסעיף 22 לחוק לקידום במתחמים מועדפים (הוראת שעה) תשע"ד – 2014 נקבע: "*תחילתה של תכנית מועדפת, לעניין כל דין, ביום פרסום הודעה על אישורה בעיתון או באתר האינטרנט של מינהל התכנון כאמור בסעיף 21(ג), לפי המאוחר*". מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתוכנית הינו ביום הפרסום ברשומות 06/01/2023.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות:	קרקע ריקה ופנויה
גוש:	3692
חלקה:	39
שטח החלקה:	10,000 מ״ר[2]
מס׳ מגרש:	42D לפי תמל/3003
שטח המגרש:	6,218 מ״ר לפי תמל/3003
החלק מושא השומה:	1.8% חלקים ממגרש 42D
זכויות משפטיות:	בעלות במושאע
מיקום:	מזרח העיר רחובות.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. החלקה שבנדון ממוקמת במזרח העיר רחובות. מערבית לכביש 40 ודרומית לבית העלמין שבעיר.

5.2. סביבת הנכס מאופיינת בעיקר בקרקעות ריקות עליהן מתוכננת להיבנות שכונת מגורים עם שימושי מסחר ותעסוקה.

[2] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

5.3. **תצ"א סביבת הנכס**



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 39 בגוש 3692 ששטח הרשום 10,000 מ״ר. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, פונה בחזית צפונית באורך של כ-193 מ׳ לרחוב גורודיסקי, עומקה של החלקה הינו באורך של כ-52 מ׳.

6.2. גבולות החלקה הינם כדלקמן:

מצפון – חזית לרחוב גורודיסקי ומעברו בית עלמין.

מדרום – חלקה 40 בגוש 3692, החלקה אינה מבונה.

ממזרח – חלקה 35 בגוש 3692, החלקה אינה מבונה.

ממערב – חלקה בגוש 3692, החלקה אינה מבונה.

6.3. עפ״י תמל/3003 לחלקה 39 מוקצות זכויות במגרש 42D. מגרש 42D בשטח של 6,218 מ״ר בעל צורה דמוית משולש וממוקם דרומית לחלקת המקור, ייעוד המגרש הינו מגורים, מסחר ותעסוקה. נכון למועד ביקורי בנכס המגרש ריק ופנוי.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

<u>מצב קודם</u>

7.1. תכנית **R/6**, אשר אושרה בשנת 1942.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת ל״אזור חקלאי״.

<u>מצב חדש</u>

7.2. **תמ״מ/3**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2798 מיום 31/03/1982.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת ל״אזור חקלאי״.

7.3. **תמ״מ/21/3**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12/11/2003.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת ל״אזור שטח חקלאי/נוף כפרי״.

7.4. **תמל/3003**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2484 מיום 29/12/2022.

מטרת התכנית: הסדרת הבינוי והפיתוח של שכונת מגורים חדשה במזרח העיר רחובות, לרבות שטחי תעסוקה, מבני ציבור, מסחר שטחים פתוחים, בית קברות, מסוף תחבורה ועוד.

בהתאם לתשריט התכנית מושא השומה מסווג בייעוד ל״מגורים מסחר ותעסוקה״. בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון, למוכר הוקצו במגרש התמורה זכויות בשיעור 5.997% במגרש תמורה מס׳ 42D, אשר שטחו 6,218 מ״ר, המורכב משני מתחמים – אחד למגורים ואחד לתעסוקה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

המימוש הנוכחי מתייחס ל- 1.8% מהזכויות המוקצות למוכר.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט מיעוד שטח חקלאי לייעודים הבאים: מגורים ד', דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ותעסוקה, מגורים תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל, כיכר עירונית, שטחים פתוחים, מתקנים הנדסיים, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי, דרך משולבת, דרך מאושרת, תחנת תחבורה ציבורית, בית קברות, רצועת תשתיות.
2. קביעת תאי שטח לכל ייעודי הקרקע.
3. קביעת הנחיות והוראות לבינוי, זכויות בניה, קווי בניין, שימושים, חזית מסחרית, תכסית, מספר קומות וגובה מבנים.
4. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
5. קביעת הנחיות והוראות נופיות לפיתוח השטחים הבנויים והפתוחים.
6. קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי טבע.
7. קביעת הוראות לעקירה והעתקת עצים.
8. קביעת הנחיות תחבורתיות ותנועתיות.
9. קביעת הוראות להריסה ופירוק אלמנטים ו/או מבנים.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה/הפקעה.
11. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.
12. קביעת הוראות לבתי קברות, אשר נקבעו בתכנון מתארי בתכנית זו.
13. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
14. קביעת יעוד שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות עבור שטח פתוח מיוחד בהתאם להנחיות תמ"א 1/35.
15. קביעת שטח מתארי עבור שטח פתוח מיוחד שיאפשר ויסות ושהיית מי נגר ושטחי מסחר ותעסוקה.
16. קביעת הוראות עבור מבנים ומתחמים לשימור.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

יעודי קרקע ושימושים

מגורים מסחר ותעסוקה:

מגורים; תעשייה עתירת ידע; משרדים ותעסוקה; מסחר לסוגיו; שטחים ציבוריים בנויים לשימושים: קהילה, דת, ספורט, תרבות, חינוך, לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם; חניונים, מחסנים וחדרים טכניים בתת-הקרקע.

בינוי ו/או פיתוח

כללי:

1. לפחות 20% מיחידות הדיור בכל תא שטח, יהיו יחידות דיור קטנות. יותר ניוד יח"ד קטנות בין תאי השטח באישור מהנדס העיר ובתנאי שהיקף יח"ד הקטנות לא יפחת מ-20% בתכנית.
2. יוקם חניון ת"ק אחד לכל תא שטח. החניון ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. החניון יהיה משותף, ותהיה בו חלוקה ברורה בין חניות למגורים ובין חניות ליתר השימושים.
3. מערך הבינוי ופיזור השימושים השונים בכל תא שטח יהיו בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם להוראות פרק 6 בתכנית זו.
4. מספר קומות יהיה בהתאם לנספח הבינוי.
5. גובה מינימלי לקומת המגורים יהיה 3.15 מ' ברוטו.
6. גובה מינימלי לקומה במגדל התעסוקה 3.5 מ' ברוטו.
7. גובה מינימלי לקומה במסד התעסוקה יהיה 4 מ' ברוטו.
8. גובה מינימלי לקומת הקרקע יהיה 4.5 מ' ברוטו.
9. תותר הקמת קומת גלריה בקומת הקרקע למסחר/תעסוקה, בהיקף של עד 50% משטח הקומה. קומת גלריה לא תיכלל במניין הקומות המירבי ותהיה בנוסף לו, שטח קומת הגלריה יהיה מתוך זכויות הבניה ולא בנוסף.
10. תותר הקמת גלריה בקומת גג למגורים, בהיקף של עד 50% משטח הקומה. קומת גלריה לא תיכלל במניין הקומות המירבי ותהיה בנוסף לו. שטח קומת הגלריה יהיה מתוך זכויות הבניה ולא בנוסף.
11. תנאי להקמת קומת גלריה יהיה פתרון לכלל מערכות בגג המשותף של הבניין, כגון: מערכות סולאריות, מפוחים וכיוצ"ב.
12. סגירת מרפסות אסורה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בינוי ו/או פיתוח:

קומת קרקע:

1. קומת הקרקע תאופיין בחזית מסחרית, בשילוב של שטחי תעסוקה ושטחי ציבור מבונים ו/או שטחים נלווים למגורים.
2. קומת הקרקע במבנן המגורים תהיה בין 3.85 ל-4.5 מ' ברוטו ולא תותר בו הקמת קומת גלריה.
3. שטחי הציבור המבונים בתאי שטח 66D, 43D, 42D, 41D, 40D, ימוקמו בקומת הקרקע. סימון מקום בנספח הבינוי לשטחים אלו היו מנחה בלבד. לשטחים אלו יוצמדו שטחי חצר בהתאם לדרישות משרד החינוך להבטחת שימושי מעונות יום וגני ילדים. השימושים בתאי שטח אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה על ידי הרשות המקומית ובהתאם לצרכים שיעלו על-ידי הרשות המקומית.
4. תישמר גישה נגישה אל שטחי הציבור המבונים מהרחוב ומהחניון. הגישה מהרחוב אל שטחי הציבור המבונים תהיה ישירה ובלתי תלויה בשאר השימושים שנמצאים בתא השטח.
5. תישמר הפרדה בכניסות לשימושים השונים לשם מניעת מטרדים בין השימושים ביעוד המשולב.
6. לכל מבנן מגורים תיוחד ותתוחם חצר משותפת לכלל הדיירים, גובה הגדרות, ככל שיהיו, יהיה עד 1.2 מ' ויימדד ממפלס הפיתוח הסמוך.
7. לא תותר בניית יחידות דיור בקומות הקרקע. קומה זו תיוחד לשטחים לטובת שימושים משותפים של דיירי הבניין ולשטחי מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים.

גבהים ונפחים:

1. הבלוק בתאי שטח 66D, 43D, 42D, 41D, 40D, מורכב משני מתחמים, בהתאם לנספח הבינוי – אחד למגורים ואחד לתעסוקה. מתחם התעסוקה בן 5 קומות ועוד קומה אחת בנסיגה. קומת הקרקע תכיל שטחי מסחר ותעסוקה ומעליה כל יתר שטחי התעסוקה. מתחם המגורים מכיל קומת מסחר ושטחים נלווים למגורים בקומת הקרקע. הקמת שטחי הציבור המבונים וחצרותיהם תתאפשר בשני מתחמי הבינוי בקומת הקרקע.
2. בתנאי שטח בהם מסומן קו חזית עם הוראות מיוחדות, תחויב היצמדות של 70% לפחות לקו בניין זה, בשלוש הקומות התחתונות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הוראות הבניה הינן כדלקמן:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית	מס' יח"ד	גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
				עיקרי	שירות	שירות			
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	42D	6,218	7,027	3,329	5,688	70%	70	29
	מסחר			1,518	169	1,518			
	תעסוקה			7,151	3,424	2,445			29
	מבנים ומוסדות ציבור			450	50	500			

הוראות נוספות:

- קווי הבניין יהיו לפי המצוין בתשריט ובנספח הבינוי.
- תותר הקמת קומה טכנית בייעודים הכוללים מגורים ו/או מסחר ו/או תעסוקה על גג הבניין. זכויות הבניה יהיו מתוך השטחים הקבועים בטבלה שלעיל. קומה זו לא תיחשב במניין הקומות ותהיה בנוסף לו, בכפוף למגבלות הגובה והבניה.
- מספר הקומות בתת הקרקע לצורך הקמת חניונים, מחסנים, חללים טכניים וכדומה יהיה 5 קומות לכל היותר. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.
- תותר בניה תת"ק תוך הצמדות לקו תא השטח ובתנאי שתכסית תת"ק לא תעלה על 85% משטח תא השטח.
- לכל בניין מגורים, בכלל ייעודי קרקע, יוקצה שטח למועדון דיירים בקומת הקרקע בשטח מינימלי של 100 מ"ר לכל בניין מתוך השטחים העיקריים בטבלה שלעיל. כמו כן, שטח מינימלי של 50 מ"ר עובר חצר בצמוד לכל מועדון דיירים. שטח מועדון הדיירים יהיה לרווחת הדיירים ולא ניתן יהיה להמירו לטובת שטחי יחידות הדיור. לא תותר הצמדת שטחים אלו ליחידות הדיור והם ירשמו כרכוש משותף.
- תותר הקמת מרפסת זיז בשטח ממוצע של 14 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד. יותר ניוד שטחי מרפסות בבניין. שטח מרפסת מקסימלי יהיה 20 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים בטבלה שלעיל.

תנאים להיתר בניה:

- תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
- פתרון ביוב כולל ליחידות הדיור הכלולות בהיתר.
- ביצוע מערכת המים הכוללת חיבורים ממערכת מקורות למערכת המים העירונית, לרבות קו מים "נען" והקמת בריכת איגום.
- הגשת נספח סניטרי עבור מבני ציבור, מסחר ותעסוקה וקבלת עמדת משרד הבריאות.
- תשלום הוצאות עריכת התכנית לפי מנגנון שיקבע ע"י הועדה המקומית ובכפוף לתקנות התכנון והבניה.
- בתא שטח לתחנת תחבורה ציבורית, הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר העמדת המבנה ושטחי השירות וההתארגנות, כניסת ויציאת אוטובוסים, מיקום החניות וכיוצ"ב. הבקשה להיתר תכלול התייחסות נופיות לשילוב התחנה בסביבה, ביחס לבינוי ולמערכת הדרכים הסמוכה.
- בקשה להיתר בניה תכלול נספח עודפי חצר.

הפקעות:

בתא שטח 42D, מתאפשר שימוש ציבורי. הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם על שם הרשות המקומית.

8. <u>המצב המשפטי:</u>

8.1. <u>נסח רישום מפנקס הזכויות</u>:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות לחלקה 39 בגוש 3692 אשר הופק ביום 11/06/2025 עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

שטח החלקה: 10,000 מ"ר

בעלויות: רשומות בעלויות רבות בחלקים שונים

הערות: רשומה הערת אזהרה מיום 14/04/2026 ע"ש בצלאל בן שלום (המבקש) – *"תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין" 250/10000".*

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8.2. <u>הסכם שיתוף</u>:

ביום 31/12/1998 נחתם הסכם שיתוף בין כל בעלי חלקה 39 בגוש 3692 אשר נרשם בנסח רישום המקרקעין.

8.3. <u>הסכם מכר</u>:

בהתאם להסכם מכר שנערך מיום 22/03/2026 מושא השומה (250/10000 חלקים בלתי מסוימים) נמכר תמורת 800,000 ₪.

עפ"י הסכם המכר, היטל השבחה ו/או כל היטל אחר או הוצאות נוספות לרבות תשלומים בגין אגרות והוצאות לעירייה, אשר חל על המקרקעין, יחול על הקונה בלבד באם חלו על המקרקעין בגין תוכנית שאושרה או פורסמה לפני ואחרי מועד חתימת הסכם זה.

9. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תמל/3003	06/01/2023	1,160,814 ₪	חלופה א': 538,979 ₪ חלופה ב': 327,226 ₪ חלופה ג': 686,959 ₪

9.1. עיקרי עמדת השמאים מר אוהד דנוס ומר רועי אייל מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

תמל/3003 (מועד קובע: 06/01/2023)

<u>שווי מצב קודם</u> – הובאו בחשבון עסקאות לקרקעות חקלאיות מחוץ למתחם תמל/3003.

הציגו 11 עסקאות מכר משנת 2022 מהן עולה כי שווי מ"ר קרקע חקלאי במעוגל הינו בסך 1,200 ₪, בנוסף ציינו את שומתו של השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 3699/99 בה נקבע שווי מ"ר חקלאי של 1,400 ₪, למועד קובע 26/06/2021.

לאור האמור ובהתאמה למאפייני הנכס ולמועד הקובע שווי מ"ר קרקע חקלאי הוערך בסך 1,400 ₪

<u>שווי מצב חדש</u> – להלן נתוני השווי שהוצגו במצב החדש.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי מ״ר מבונה לבניה רוויה:

שווי מ״ר מבונה לבניה רוויה הוערך בסך 6,500 ₪[3] בהתאם למאפייני הנכס לרבות מיקומו בסמוך לבית עלמין, מושאע ודחיה ולנתוני השווי הבאים:

- עסקת מכר מיום 22/09/2022, לפיה נמכרו 11.13% חלקים במגרש 2003 המהווים זכות ל-11.7978 יח״ד (זכויות המוכרים מגו״ח 3699/100) בסכום של 10,618,200 ₪. הזכויות במגרש הינן במושאע והשטח לא מפותח. מניתוח אקוי׳ שערכו שווי מ״ר מבונה מסתכם ל-8,650 ₪.

- עסקת מכר מיום 22/09/2022, לפיה נמכרו 15.52% חלקים במגרש 2003 המהווים זכות ל- 16.4512 יח״ד (זכויות המוכרים מגו״ח 3699/100) בסכום של 14,806,080 ₪. הזכויות במגרש הינן במושאע והשטח לא מפותח, מניתוח אקוי׳ שערכו שווי מ״ר מבונה מסתכם ל-8,650 ₪.

- מכרז רמ״י מס׳ 482/2021 מיום 01/06/2022, לפי ניתוח אקוי׳ שערכו למגרשים שנמכרו בתוספת עלויות הפיתוח עולה כי שווי מ״ר מבונה בממוצע הינו 9,916 ₪. טענו כי המגרשים אינם זמינים לבניה מיידית וממוקמים במיקום נחות משמעותית.

- מכרז רמ״י מס׳ 405/2022 מיום 01/02/2023, לפי ניתוח אקוי׳ שערכו למגרשים שנמכרו בתוספת עלויות הפיתוח עולה כי שווי מ״ר מבונה בממוצע הינו 7,916 ₪. טענו כי המגרשים אינם זמינים לבניה מיידית וממוקמים במיקום נחות משמעותית.

שווי מ״ר מבונה למסחר:

שווי מ״ר מבונה למסחר הוערך בסך 12,600 ₪, המהווה מקדם ביחס 1.8 למגורים, בהתאם למאפייני הנכס, מושאע ודחיה ולנתונים הבאים:

- שומתו של השמאי המכריע שלומי יפה בגו״ח 3704/341 לפיה נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 17,000 ₪, למועד קובע 16/02/2020.

- שומתו של השמאי המכריע אליהו כהן בגו״ח 3704/382 לפיה נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 17,000 ₪, למועד קובע 16/02/2020.

[3] בתחשיב הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 6,180 ₪ בהתבסס על התחשיב בשומת השמאי המכריע ברק שוורצברד בגו״ח 3699/24.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- שומתו של השמאי המכריע שלומי יפה בגו״ח 3703/1495 לפיה נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 12,675 ₪, למועד קובע 10/01/2020 (מיקום המסחר פנימי ולא בחזית הרחוב).

- מרכז רמ״י מס׳ 192/2022 מיום 20/12/2022 לפיו נמכרה קרקע מסחרית בגו״ח 5476/174. מניתוח אקוי׳ של מכרז זה מתקבל שווי מ״ר מבונה של כ-17,800 ₪ למסחר.

שווי מ״ר מבונה לתעסוקה:

שווי מ״ר מבונה לתעסוקה הוערך בסך 1,950 ₪ בהתאם למאפייני הנכס, מושאע ודחיה בהתבסס על הנתונים הבאים:

- שומתו של השמאי המכריע שלומי יפה בגו״ח 3703/1495 לפיה נקבע שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך 2,100 ₪, למועד קובע 10/01/2020. בהתאמה למועד הקובע מתקבל סך של 2,400 ₪ ברוטו.

- שומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע״י השמאי יוסף רייטן מיום 28/08/2022 בגו״ח 3695/193 ממנה עולה כי שווי מ״ר מבונה למשרדים הינו 2,900 ₪ ברוטו.

- עסקת מכר מיום 20/07/2022 בגו״ח 3650/49, לפיה נמכר משרד בשטח של 183 מ״ר בסכום של 1,839,240 ₪, בחילוץ יזמות ועלויות בניה מתקבל שווי מ״ר מבונה של כ-2,900 ₪ ברוטו.

- נתוני היצע לשכירות ומכר למשרדים מסביבת הנכס מהם עולה כי שווי מ״ר קרקע מבונה הינו כ-2,800 ₪-2,000 ₪ ברוטו.

<u>מקדמים אקוי׳</u> – עיקרי מגורים, מסחר ותעסוקה – 1; שירות מסחר – 0.7; שירות תעסוקה – 1.

כמו כן, הופחתו 400 מ״ר משטח עיקרי לטובת מועדון דיירים, הובאה בחשבון הפחתה לחלק יחסי בהקמת השב״צ ולחניות לשב״צ.

ביום 30/06/2024 פורסמה שומה מכרעת של השמאי המכריע ברק שוורצברד לפיה ערך את ההשבחה כדלקמן:

שווי מ״ר מבונה סחיר – 6,180 ₪

מקדם הפחתה משוקלל – 0.9152

שווי מ״ר מבונה במגרש הנדון – 5,656 ₪

מקדם שוליות לגודל יח״ד – 1.02

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מס' יח"ד – 113

תוספת להיטל השבחה צפוי – 1.33.

בתחשיב שערך שמאי המשיבה התבסס על התחשיב של ברק שוורצברד.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי בש"ח
קרקע חקלאית	833	1	₪ 1,400	₪ 1,166,200

מצב חדש:

מהות	סה"כ
ממוצע שווי מ"ר מבונה סחיר ומנוטרל הפחתה	₪ 6,180
מקדם הפחתה משוקלל במגרש הנדון	0.9152
שווי מ"ר מבונה במגרש הנדון	₪ 5,656
מקדם שוליות לגודל יח"ד	1.02
גודל יח"ד ממוצעת במגרש שבנדון	113
שווי קרקע ליח"ד במגרש שבנדון	₪ 650,000
תוספת להיטל השבחה צפוי (היטל חל על הקונה)	1.33
סה"כ שווי ליח"ד כמושבחת (במעוגל)	₪ 860,000
מס' יח"ד במגרש D42	70
שווי חלק המגורים במצב החדש	₪ 60,200,000
שווי חלק המסחר במצב החדש	₪ 13,496,000
שווי חלק התעסוקה במצב החדש	₪ 15,276,480
הפחתה לעלות מבנים ומוסדות ציבור	- ₪ 5,030,000
סה"כ שווי מגרש D42	₪ 83,942,480

חלק יחסי בהקצאה	5.997%
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 5,034,031
השבחה למימוש 100% מהזכויות במכר	₪ 3,867,831
סה"כ היטל השבחה בש"ח	₪ 1,933,915
היטל השבחה לחלק יחסי במימוש נוכחי כ- 30% (250/833)	₪ 580,407

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9.2. עיקרי עמדת מר משה נדם, שמאי מטעם המבקשת:

תמל/3003 (מועד קובע: 06/01/2023)

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישורה של תכנית מועדפת לדיור תמל/3003, המשנה את ייעוד הקרקע משטח חקלאי למתחם לתכנון בניה חדשה בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.

<u>זכויות במצב הקודם</u> – במצב הקודם מושא השומה מהווה 2.5% מחלקה 39 בסיווג שטח חקלאי. בהתאם לפס"ד לוסטרניק בשווי קרקע חקלאית יש לכלול את הציפייה הכללית לפיתוח, בהתחשב במיקום ובקרבה לפיתוח עירוני, תוך נטרול השפעתה של תכנית ספציפית על השווי.

<u>השווי במצב הקודם</u> – הוצגו 10 עסקאות מכר שנערכו בין השנים 2019-2020 בחלקה מושא השומה טרם הפקדת התכנית המשביחה. מעסקאות אלה עולה כי שווי מ"ר קרקע חקלאי נע בגבולות 2,800 ₪ - 1,900 ₪. עקב השונות הגדולה בעסקאות טען כי יש להתייחס רק לעסקאות שבהן השטח הנמכר עולה על 800 מ"ר, מניתוח עסקאות אלו ובהתאמה לזמן בשיעור 15% מתקבל שווי מ"ר קרקע חקלאית בסך 2,200 ₪.

לפיכך שווי המצב הקודם של מושא השומה 550,000 ₪[4].

<u>זכויות במצב החדש</u> – תמל/3003 מהווה תכנית להקמת שכונה חדשה הכוללת 8,100 יח"ד וכ-300 יח"ד מיוחדות. כ-5,100 יח"ד בבניה מרקמית (6,8,10 קומות) בצפיפות ממוצעת של כ-28 יח"ד לדונם נטו באזור מגורים ד' וכ-3,000 יח"ד בבניה משולבת מגדלית/מרקמית במגרשים מעורבים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה וכ-500,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה ומסחר וכן מבני ציבור.

במצב החדש החלק הנישום הינו 1.8% במגרש תמורה 42D, אשר שטחו 6,218 מ"ר, המורכב משני מתחמים:

מתחם המגורים – בבינוי של 7 קומות מעל מסחר. סך הזכויות 70 יח"ד בשטח עיקרי למגורים 7,027 מ"ר ושטח שירות של 3,329 מ"ר.

מתחם התעסוקה – בינוי של 5 קומות (קומה אחת בנסיגה) מעל קומת קרקע מסחרית. סך הזכויות 7,151 מ"ר שטח עיקרי ו-3,424 מ"ר שטח שירות.

סך הזכויות למסחר ומבני ציבור – 1,518 מ"ר שטח עיקרי למסחר ובנוסף 169 מ"ר שטחי שירות למסחר ו-450 מ"ר שטח עיקרי למבני ציבור ו-50 מ"ר שטחי שירות למבני ציבור. שטחי הציבור המבונים והחצרות שלהם מתאפשרים בשני מתחמי הבינוי בקומת הקרקע.

[4] 550,000 ₪ = 2,200 ₪ * 2.50% * 10,000.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בנוסף תותר הקמת חניון תת קרקעי משותף לכל מגרש בתכסית מקסימלית בשיעור של 85%.

להלן החלק הנישום במצב החדש:

יעוד	מ"ר עיקרי	שירות/מועדון דיירים	שירות/ממ"ד	סה"כ במ"ר
מגורים	7,027	-400	840	7,467
מסחר	1,518	10%	151.8	1,670
תעסוקה	7,151	30%	2145	9,296
חלק יחסי של הנכס במגרש 42D				1.8%

<u>עלות עודפת לחניה לתעסוקה</u> – השימוש לתעסוקה מחייב הסדרת חניות לפי תקן, שווי החניה כבנויה הינו נמוך מעלות הקמתה ולכן יש להביא בחשבון עלות עודפת לחניה. התבסס על שומתו של השמאי המכריע בועז ברזילי מיום 28/08/2023 בגו"ח 3692/41 למגרש 60B (להלן: "**שומת ברזילי**") לפיה נקבע עלות עודפת למ"ר תעסוקה בסך 813.36 ₪ ובהתאם לזכויות במגרש 42D עלות עודפת לחניות תעסוקה בסך 5,816,335 ₪[5].

<u>אומדן השווי במצב החדש</u> – טען כי הגישה הנכונה להעריך את השווי הינה עפ"י גישת ההשוואה הישירה.

הוצגו 4 עסקאות מכר במתחם הנדון, כאשר אחת מן העסקאות נערכה בנכס מושא השומה, מניתוח אקוי' שערך מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 3,500 ₪ - 4,000 ₪.

כמו כן צוינו השומות המכריעות של השמאים המכריעים יעקב פז בגו"ח 3699/100 וארז כהן בגו"ח 3699/99 בהן נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 5,003 ₪ ו-4,618 ₪ בהתאמה, נכון למועד קובע 26/06/2021.

בשומת ברזילי נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 4,500 ₪, שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 7,900 ₪ ושווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 2,100 ₪.

לאור האמור אומצו ערכי השווי שנקבעו **בשומת ברזילי**.

תחשיב ההשבחה:

חלופה א' – בהתחשב בכך שהועדה המקומית נושאת במלוא עלות בניית מבני הציבור והחניות עבורם.

[5] 5,816,335 ₪ = 7,151 מ"ר עיקרי לתעסוקה * 813.36 ₪ עלות עודפת למ"ר תעסוקה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מצב קודם: 550,000 ₪.

מצב חדש:

יעוד	מ"ר עיקרי	שירות/מועדון דיירים	שירות/ממ"ד	סה"כ מ"ר	שווי למ"ר	מ"ר אקוי'
מגורים	7,027	-400	840	7,467	₪ 4,500	₪ 33,601,500
מסחר	1,518	10%	151.8	1,670	₪ 7,900	₪ 13,191,420
תעסוקה	7,151	30%	2,145	9,296	₪ 2,100	₪ 19,522,230
סה"כ						₪ 66,315,150
סה"כ עלות עודפת לחניות לתעסוקה (לפי 7,151 מ"ר * 813.36 ₪)						(₪ 5,816,335)
סה"כ שווי מגרש D42						₪ 60,498,815
חלק יחסי של הנכס במגרש D42						1.8%
שווי חדש						₪ 1,088,979
שווי קודם						₪ 550,000
השבחה						***538,979*** ₪

בעקבות כך שבשומת המשיבה הופחתו עלויות מבנה הציבור והחניות, הוצגה חלופה נוספת לפיה הבעלים יישאו בעלויות בניית מבני הציבור והחניות עבורם כדלקמן:

עלות בניית מבני ציבור (עיקרי + שירות) – הוערכה בסך 76,500 ₪[6], עלות בניה למ"ר לפי 8,500 ₪ ל-500 מ"ר (450 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות) לפי חלק יחסי של 1.8%.

עלות בניית חניות תת קרקעיות למבני ציבור – הוערכה לפי 3,400 ₪ (ישירה+עקיפה) באופן הבא:

<u>עלות בניה ישירה</u> – בהתאם למחירון "דקל" מחודש פברואר 2021 עולה כי עלות הבניה הישירה לחניון תת קרקעי בבניינים גבוהים הינו 2,300 ₪.

כמו כן צוינו 2 שומות מכריעות אשר קבעו עלות בניה ישירה לחניון תת קרקעי בגבולות 2,700 ₪ - 3,000 ₪[7].

בדו"ח האפס של הפרויקט הוערכה עלות בניה ישירה של 2,500 ₪ למ"ר תת קרקעי.

מנתונים אלו עלות בניה ישירה הוערכה בסך 2,700 ₪, לא כולל מע"מ.

[6] 76,500 ₪ = 1.8% * (500 מ"ר * 8,500 ₪).

[7] שומתה של השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 6206/62 אשר קבעה עלות בניה ישירה למ"ר בסך 3,000 ₪ למועד קובע 11/02/2016; שומתו של השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 1940/64 אשר קבע עלות בניה ישירה למ"ר בסך 2,750 ₪ למועד קובע 12/07/2016.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

עלות בניה עקיפה – הוערכה בשיעור 25% בהתאם לקווים המנחים, שומה מכרעת של יעקב פז בגו"ח 1940/64 ודו"חות אפס למתחם פרויקט פינוי בינוי בעיר בת ים פרויקט "רוטשילד 2".

<u>מספר החניות והשטח להפחתה</u> – מספר החניות הוערך לפי תקן החניה הארצי הנדרש לכיתה שהינו בין 0 ל-3 ובהתחשב בכך ששטח כיתת גן ממוצע הינו 52 מ"ר הגיע למסקנה כי יידרשו 12 מקומות חניות לפי שטח של 40 מ"ר לחניה.

לאור האמור סכום ההפחתה הנדרש לחניות מסתכם ל-29,376 ₪[8].

תחשיב ההשבחה בחלופה זו (חלופה ב'):

היטל השבחה בהתחשב שהרשות המקומית נושאת בעלויות בניית מבני הציבור והחניות	269,489 ₪
הפחתת חלק יחסי מבני ציבור	(76,500 ₪)
הפחתת חלק יחסי עלות חניות מבנה ציבור	(29,376 ₪)
היטל השבחה בהתחשב בכך שהבעלים נושאים בעלויות	**163,613 ₪**

תחשיב השבחה לאור הכרעת הח"מ במגרש הנדון (חלופה ג'):

יעוד	מ"ר עיקרי	שירות/מועדון דיירים	שירות/ממ"ד	סה"כ מ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים	7,027	-400	910	7,537	7,000 ₪	52,759,000 ₪
מסחר	1,518	10%	151.8	1,670	11,000 ₪	18,370,000 ₪
תעסוקה	7,151	30%	2145.3	9,296.3	2,500 ₪	23,240,750 ₪
סה"כ						94,369,750 ₪
סה"כ עלויות עודפות לחניות						(4,287,000 ₪)
עלויות פיתוח						(16,959,155 ₪)
עלות מטלה ציבורית						(4,978,500 ₪)
סה"כ שווי מגרש D42						68,145,095 ₪
מקדם דחיה						0.7976383
חלק יחסי ב- %						1.8%
שווי מצב חדש						1,036,969 ₪
שווי מצב קודם						350,000 ₪
השבחה						686,969 ₪
היטל השבחה						343,484 ₪

[8] 29,376 ₪ = 1.8% חלק יחסי במקרקעין * 12 חניות * 40 מ"ר לחניה * 3,400 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

9.3.1. <u>שווי המצב הקודם</u> – בהתייחס לעסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקש בתחום התכנית, טענו כי על אף שמדובר בעסקאות טרם הפקדת התכנית היה ברור ברחבי העיר כי תכנית זו בהכנה ומתקדמת לשלב ההפקדה, לפיכך חלק מן העסקאות מגלמות שווי גבוה יותר מכיוון שמגלמות ציפייה קונקרטית לשינוי ייעוד. בנוסף ציין 15 שומות של שמאים מכריעים בתחום התכנית הנדונה בהן נקבע כי שווי מ״ר חקלאי בסך 1,400 ₪.

9.3.2. <u>עלות עודפת לחניה</u> – בהתייחס **לשומת ברזילי** עליה התבסס שמאי המבקש טענו כי אין התייחסות או הסבר כיצד נקבעה העלות העודפת וכן לא נסקרו עסקאות לחניות.

הוצגו 3 עסקאות מכר שנערכו במבנה משרדים מאזור התעשיה הורוביץ מהן עולה כי מחיר החניות נע בגבולות 125,000 ₪ - 90,000 ₪.

בנוסף הוצגו עסקאות מכר לחניות בגו״ח 3851/13 באזור התעשיה בנס ציונה מהן עולה כי שווי חניה בממוצע הינו בגבולות 140,000 ₪, ציינו כי לא ניתן לדעת אם מדובר בחניות עיליות או תת קרקעיות.

בהתאם לשומת המבקש עלות הקמת חניה מסתכמת לכ-136,000 ₪ ולכן אין מקום להביא בחשבון עלות עודפת לחניה.

לעניין מספר החניות, טען כי בהתאם לנספח החניה המצורף להוראות התכנית מספר החניות הנדרש הינו 60 חניות (30 לתעסוקה + 30 למסחר).

9.3.3. <u>שווי מ״ר מבונה למגורים במצב החדש</u> – בהתייחס לעסקאות המכר שנותחו ע״י שמאי המבקש טענו כי בכלל העסקאות היטל ההשבחה חל על הקונים ולכן קיים קושי להתבסס עליהן.

כמו כן, שמאי המבקש אימץ את השווי שנקבע **בשומת ברזילי** אך בשומה זו נקבעו עלויות פיתוח גבוהות מאוד בסך 2,400 ₪, ככל שיובא בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בסך של כ-790 ₪ יתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 6,550 ₪.

במסמך העקרונות לתכנית עולה כי המקדם המשוקלל במגרש 42D הינו בשיעור 1.04 בעוד המקדם המשוקלל במגרש 60B בשומת בועז ברזילי הינו בשיעור 0.846. בשומת המבקש לא בוצע ההתאמות הנדרשות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתייחס לנתוני השווי הנוספים שהוצגו בשומת המבקש, כדוגמת השומות המכריעות של השמאים המכריעים יעקב פז וארז כהן, טענו כי בשומות אלו הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן מכיוון שנערכו למועד קובע 2021 ולכן אין הגיון להתבסס על נתונים משנת 2021 כאשר יש עסקאות מכר משנת 2022 וכאשר המועד הקובע הינו לשנת 2023. לפיכך, שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 6,500 ₪ אשר הובא בחשבון בשומת המשיבה הינו מתאים וראוי במקרה הנדון.

9.3.4. <u>שווי מ״ר מבונה לתעסוקה</u> – **בשומת ברזילי** נקבע שווי מ״ר מבונה תעסוקה זמין לפי שווי של 2,900 ₪ ושווי של 2,100 ₪ בדחיה עד למועד אישור תמל/3003. כמו כן בשומה המכרעת בניתוח מקדם השווי הובא בחשבון הפחתה בשיעור 10% לקרבה לבית עלמין ומגורים מעל מסחר. טענו כי אין להביא בחשבון רכיב זה למרכיב התעסוקה. לפיכך יש להביא בחשבון שווי מ״ר מבונה דחוי של 2,300 ₪ (הפחתה בשיעור 0.95 למושאע עם חפיפה חלקית לדחיה, והפחתה בשיעור 0.839 לדחיה), בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 1,950 ₪ שהינו על הצד נמוך.

9.3.5. <u>שווי מ״ר מבונה למסחר</u> – **בשומת ברזילי** לא קיים הסבר כיצד נקבע שווי מ״ר בנוי ומבונה למסחר. אין להביא בחשבון את ההפחתה לקרבת בית העלמין ומגורים מעל מסחר. שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 12,600 ₪, כפי שהובא בשומת המשיבה, הינו סביר ומתאים.

9.3.6. <u>שטחים חיוב ועלות עודפת לחניה בתחשיב</u> – בשומת המבקש הובא בחשבון שטח ממ״דים לפי 12 מ״ר ליח״ד. עפ״י היתרי בניה בעיר רחובות ממ״דים מחושבים בהתאם ל-13 מ״ר ליח״ד. בנוסף שמאי המבקש לא הביא בחשבון דחיה על עלות העודפת לחניה בעוד שלערכי השווי כן הובא בחשבון דחיה, יש לשמור על עקביות בתחשיב.

9.3.7. <u>עלות מבני ציבור</u> – בסעיף 6.17 להוראות התכנית נקבע כי *״הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת הגמר ובכפוף לכל דין״*. טענו כי מהוראה זו ניתן להסיק כי קונה סביר היה רואה זה כעלות נדרשת ולפיכך יש לקזזה מההשבחה ולא מהיטל ההשבחה.

עלות הקיזוז שהובאה בחשבון בשומת המשיבה לפי 7,500 ₪ למ״ר הינה בהתאם למחירון ״דקל״ 2023 והינה על הצד הזהיר.

9.3.8. <u>תחשיב השטחים והחניות לכיתת הגן</u> – טענו כי שטח נטו של כיתה צריך להיות 65 מ״ר נטו המביא לתוצאה 6.9 כיתות ובהתחשב ביחס ברוטו/נטו יש צורך ב-6 כיתות בלבד, לפיכך נדרשות 9 חניות בלבד לשטח השב״צ.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9.3.9. במהלך הדיון שהתקיים, הציג הסכם מכר בגו"ח 3700/577 מיום 13/04/2022 בין חב' גינדי מגורי יוקרה בע"מ לבין חב' בנייני א. זייתוני 2002 בע"מ. בהתאם להסכם המכר החלקה בשטח של 11,055 מ"ר נמכרה תמורת 68,000,000 ₪ והיטל ההשבחה בגין תכנית תמל/3003 יחול על הקונה. שמאי המשיבה ניתח את העסקה לפי 90 יח"ד, 755,000 ₪/ ליח"ד וטען כי העסקה מגלמת אי וודאות מאחר שנערכה לפני אישור התכנית וייעוד הקרקע במועד עריכת ההסכם היה חקלאי.

9.4. סיכום עמדות הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
תמל/3003	שווי מ"ר מצב קודם	1,400 ₪	2,200 ₪
	שווי מגורים מצב חדש	6,500 ₪	4,500 ₪
	שווי מסחר מצב חדש	12,600 ₪	7,900 ₪
	שווי תעסוקה מצב חדש	1,950 ₪	2,100 ₪
	הפחתת עלות עודפת לחניה	לא הובא בחשבון	5,816,335 ₪
	הפחתת עלות יחסית למטלה ציבורית	90,540 ₪	105,876 ₪
	השבחה	**1,160,814** ₪	**חלופה - א' – 538,979** ₪
			חלופה - ב' – 327,226 ₪
			חלופה - ג' – 686,959 ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>הכרעה:</u>

תמל/3003 (מועד קובע: 06/01/2023)

הנכס מושא השומה מהווה חלק מחלקה 39 בגוש 3692 ששטחה הרשום הינו 10,000 מ״ר. בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון בתמל/3003 הנכס הנישום מהווה 1.8% ממגרש תמורה מס׳ 42D, ששטחו 6,218 מ״ר בייעוד למגורים ותעסוקה.

ההשבחה בנכס הנדון הינה בגין אישורה של תמל/3003 – מימוש בדרך של הסכם מכר מיום 05/03/2025.

המחלוקות בין הצדדים נסובות לעניין שווי מ״ר קרקע בייעוד חקלאי במצב הקודם, שווי מ״ר מבונה למגורים, מסחר ותעסוקה במצב החדש, הפחתה לעלות עודפת לחניה והפחתה למטלה ציבורית.

10.1. <u>שווי מצב קודם</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר קרקע חקלאי בסך 1,400 ₪, התבססו על שומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 3699/99 ועל עסקאות מכר לקרקעות חקלאיות שנערכו מחוץ למתחם התכנית; שמאי המבקשת העריך שווי מ״ר קרקע חקלאי בחלופה א׳ ובחלופה ב׳ בסך 2,200 ₪, התבסס על עסקאות מכר שנערכו בנכס עצמו טרם הפקדת תמל/3003. בחלופה ג׳ העריך שווי מ״ר קרקע חקלאית בסך 1,400 ₪ בהתבסס על **הכרעת הח״מ במגרשים 42D ו- 41A**.

אני בדעה כי הדרך המהימנה להערכת שווי הקרקע במצב הקודם הינה בהתאם לעסקאות מכר לקרקעות חקלאיות בסמוך למועד הקובע ומחוץ למתחם התכנית, כפי שקבעתי בהכרעותיי מיום 18/04/2024 ומיום 03/07/2025 למגרש 42D בגו״ח 3692/39 ובגו״ח 3693/58 ומיום 19/12/2024 למגרש 41A בגו״ח 3693/40.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן יוצגו עסקאות מכר לקרקעות חקלאיות מחוץ למתחם תמל/3003 :

תאריך	גו"ח	שטח נמכר (מ"ר)	מחיר מכירה	מחיר למ"ר קרקע
28/03/2022	3693/4	500	₪ 1,200,000	₪ 2,400
24/05/2022	3693/6	95	₪ 209,000	₪ 2,200
26/05/2022	3693/6	75	₪ 185,000	₪ 2,467
30/05/2022	3693/23	150	₪ 97,500	₪ 650
29/06/2022	3693/40	420	₪ 790,000	₪ 1,881
22/11/2022	3693/6	75	₪ 209,000	₪ 2,787
29/11/2022	3693/17	2,000	₪ 1,400,000	₪ 700
28/03/2022	3689/6	200	₪ 200,000	₪ 1,000
03/04/2022	3689/16	375	₪ 337,500	₪ 900

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס :

- **בשומת ברזילי** נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאי בסך 1,400 ₪.
- בשומתו של השמאי המכריע ברק שוורצברד בגו"ח 3699/24 נקבע שווי מ"ר חקלאי בסך 1,400 ₪.
- בשומתו של השמאי המכריע יעקב הלוי בגו"ח 3693/69 נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאי בסך 1,470 ₪.
- בשומת הח"מ מיום 18/04/2024 שנערכה לתמל/3003 בגו"ח 3692/39 ובגו"ח 3693/58 (מגרש 42D) (להלן : "**שומות הח"מ במגרש 42D**") קבעתי שווי מ"ר קרקע חקלאי בסך 1,400 ₪.
- בשומת הח"מ מיום 19/12/2024 שנערכה לתמל/3003 בגו"ח 3693/40 (מגרש 41A) (להלן : "**שומת הח"מ במגרש 41A**") קבעתי שווי מ"ר קרקע חקלאי בסך 1,400 ₪.

לאור האמור, ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון ובהתחשב בהכרעתי הקודמת שווי מ"ר קרקע חקלאי ייקבע בסך **1,400** ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. <u>שווי מ״ר מבונה למגורים במצב החדש</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 6,500 ₪ המשקף מיקום בקרבת בית עלמין, מושאע ודחיה לפיתוח, התבססו על עסקאות מכר ומכרזי רמ״י; שמאי המבקש העריך שווי מ״ר מבונה בחלופה א׳ ובחלופה ב׳ בסך 4,500 ₪, התבסס על עסקאות מכר שנערכו במתחם תמל/3003 ועל שומות מכריעות ביניהן **שומת ברזילי**. בחלופה ג׳ התבסס על **שומת הח״מ במגרש 42D מיום 18/04/2024 ובמגרש 41A** והעריך שווי מ״ר מבונה בסך 7,000 ₪.

כאמור, שמאי הצדדים הפנו לנתוני שווי שונים והגיעו לערכים שונים. ככלל, הדרך הנכונה להעריך את שווי השוק של המקרקעין הינה מעסקאות מכר אשר נערכו במתחם עצמו עליו חלה תמל/3003, המשקפות באופן מהימן את כלל מרכיבי הנכס, לרבות מיקומו בסמוך לבית עלמין, מושאע היעדר פיתוח וכו׳. עם זאת, במקרה הנדון, בחלק מעסקאות המכר אשר נערכו במתחם, היטל ההשבחה חל על הקונה, לפיכך הן אינן משקפות את שווי השוק של המקרקעין בצורה מהימנה. לאור האמור, להערכת שווי מ״ר מבונה אתבסס על מכרזי רמ״י למגרשי מגורים ועל מכרזים למגורים ומסחר משולב שנערכו בעיר רחובות.

להלן יוצגו עסקאות מכר מהמתחם הנדון לצורך בקרה בלבד:

מס״ד	תאריך	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
1	23/05/2023	3692/52	4,773 ₪
2	18/01/2023	3692/40	4,099 ₪
3	23/01/2023	3692/41	4,554 ₪
4	01/01/2023	3692/41	4,688 ₪
5	17/07/2023	3692/41	5,492 ₪
6	29/03/2023	3692/40	4,956 ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן יוצגו מכרזי רמ"י מהעיר רחובות בתחום תמל/1086 :

מכרז רמי מס'	מס' מגרש	תכנית	תאריך ועדת מכרזים	מס' יח"ד	שטח למגורים (מ"ר)[9]	שטח למסחר (מ"ר)[10]	סכום הצעה זוכה	עלויות פיתוח	סכום בתוספת פיתוח	שווי מ"ר מבונה
179/2023	166,169,170	תמל 1086	16/08/2023	128	13,004		₪ 41,000,700	₪ 25,619,031	₪ 66,619,731	₪ 5,123
	165,167,168		16/08/2023	108	12,564		₪ 29,177,777	₪ 24,308,316	₪ 53,486,093	₪ 4,257
	180,181		16/08/2023	92	8,756		₪ 26,298,548	₪ 17,585,628	₪ 43,884,176	₪ 5,012
	182,183		16/08/2023	82	8,626		₪ 24,177,777	₪ 16,622,781	₪ 40,800,558	₪ 4,730
34/2023	171,172,174		27/04/2023	118	12,874		₪ 51,128,776	₪ 26,728,278	₪ 77,857,054	₪ 6,048
405/2022	178,179		01/02/2023	135	13,305	500 (370 עיקרי ו-130 שירות)	₪ 77,204,403	₪ 26,219,792	₪ 103,424,195	₪ 7,341
482/2021	178,179		01/06/2022	135	13,305	500 (370 עיקרי ו-130 שירות)	₪ 155,250,000	₪ 21,300,389	₪ 176,550,389	₪ 12,532
	150		01/06/2022	283	33,111	500 (400 עיקרי ו-100 שירות)	₪ 232,555,888	₪ 51,112,547	₪ 283,668,435	₪ 8,363
	176,177		01/06/2022	133	13,069	620 (459 עיקרי ו-161 שירות)	₪ 102,502,187	₪ 22,286,899	₪ 124,789,086	₪ 8,888
	137		01/06/2022	93	8,979	700 (519 עיקרי ו-181 שירות)	₪ 78,000,800	₪ 14,840,281	₪ 92,841,081	₪ 9,214
	136		01/06/2022	93	10,974	800 (593 עיקרי ו-207 שירות)	₪ 82,515,224	₪ 18,529,262	₪ 101,044,486	₪ 8,264
	158,159,160		01/06/2022	126	12,768		₪ 93,455,840	₪ 23,693,410	₪ 117,149,250	₪ 9,175
									ממוצע	₪ 7,412

- בשומתו של השמאי המכריע בועז ברזילי בגו"ח 3692/41 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,500 ₪ כולל הפחתה לפיתוח ו-6,100 ₪ לפני הפחתה לפיתוח, צוין כי שווי זה מגלם הפחתות של דחיה, סמיכות לבית עלמין ומגורים מעל חזית מסחרית ודחיה.

- בשומתו של השמאי המכריע ברק שוורצברד בגו"ח 3693/58 אימץ השמאי המכריע את השווי שנקבע בשומת המשיבה בסך 6,500 ₪

- בשומתו של השמאי המכריע יעקב הלוי בגו"ח 3693/69 נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 7,770 ₪.

לאור האמור לעיל, בהתאמה למאפייני הנכס הנדון שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **7,000** ₪, **לפני** הפחתה לפיתוח והפחתות נוספות, האמור תואם את השווי שנקבע **בשומות הח"מ במגרש 42D ובמגרש 41A.**

[9] בתוספת ממ"דים של 13 מ"ר ליח"ד, בעיר רחובות במרבית היתרי הבניה הממ"ד הוא בשטח 13 מ"ר, כדוגמת היתרים בגו"ח 3701/729 ; 3702/242 ; 3705/454 ; 3703/942.

[10] שטחי המסחר הובאו במקדמים אקוי' הבאים : שטח עיקרי 1.8 ; שטח שירות – 0.5 משטח עיקרי, כלומר 0.9.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתייחס לעסקת הברוטו בגו"ח 3692/39 שציין שמאי המשיבה בדיון שנערך בפני, לפיה הזכויות נמכרו תמורת 930,000 ₪, הריני לציין כי בחנתי עסקה זו ואיני מוצאת מקום לשנות את קביעתי לאומדן השווי במקרה הנדון ובשומות הקודמות שערכתי.

בהתייחס לעסקת המכר בגו"ח 3700/577 שציין שמאי המשיבה במהלך הדיון, לפיה נמכרו הזכויות במגרש תמורת 68,000,000 ₪, המשקפת לעמדתו שווי בסך כ- 755,000 ₪ ליחידת דיור, בבחינת הסכם המכר עלה כי מדובר בעסקת ברוטו שנערכה טרם אישורה של התכנית (על הקונה יחול היטל ההשבחה), במועד שבו טרם הייתה ודאות באשר להיקף הזכויות שיאושרו ולמועד אישור התכנית, ומשכך התמורה החוזית אינה משקפת בהכרח את שווי הזכויות מכוח התכנית. בנוסף, מדובר בעסקה שנערכה בין חברות ידועות בתחום הבניה, אשר התמורה עשויה לכלול שיקולים עסקיים ומסחריים שאינם בהכרח מאפיינים עסקת שווי שוק בין מוכר מרצון לקונה מרצון. עוד אציין כי גם בניתוח העסקה ובחינת היקף זכויות הבניה שהוקנו במגרש בעקבות אישור התכנית ובחינת היחס בין היקף הזכויות לתמורה החוזית, מתקבל שווי ליח"ד בטווח דומה לזה שנקבע על ידי ומשכך לא מצאתי כי יש בעסקה האמורה כדי להצדיק סטייה מאומדן השווי שנקבע.

10.3. <u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 12,600 ₪, התבססו על 3 שומות מכריעות מסביבת הנכס; שמאי המבקש העריך בחלופה א' ובחלופה ב' שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 7,900 ₪ בהתבסס על **שומת ברזילי** ובחלופה ג' שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 11,000 ₪ בהתבסס על **שומות הח"מ במגרש 42D ובמגרש 41A.**

להלן יוצגו עסקאות מכר למסחר מסביבת העיר רחובות:

תאריך מכירה	גו"ח	כתובת	שטח	מחיר מכירה	חצר	מחסן	חניה	מחיר בנטרול חניה	מחיר מ"ר בנוי
18/11/2021	3703/486	הרצל 195	420	12,500,000 ₪	-	5	9	11,600,000 ₪	27,504 ₪
02/09/2021	3769/111	הרצל 35	695	18,500,000 ₪	-	-	-	18,500,000 ₪	26,619 ₪
06/03/2023	3651/94	האלוף יעקב פרי	112	2,300,000 ₪	28	-	3	2,000,000 ₪	16,807 ₪
12/08/2022	3651/94	האלוף יעקב פרי	112	2,300,000 ₪	28	-	3	2,000,000 ₪	16,807 ₪
21/08/2022	3704/785	הרצל 152	645	16,000,000 ₪	-	74	20	14,000,000 ₪	20,867 ₪

ממוצע	21,721 ₪
הפחתה יזמות (25%)	17,377 ₪
הפחתת עלויות בניה	6,500 ₪
שווי מ"ר מבונה	**10,877 ₪**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן יוצגו שומות מכריעות לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה למסחר:

- **בשומת ברזילי** נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 7,900 ₪.
- בשומתו של השמאי המכריע ברק שוורצברד נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 12,600 ₪ לתכנית תמל/3003.

לאחר שבחנתי את נתוני השווי אליהם הפנו שמאי הצדדים, איני רואה סיבה לחרוג מקביעתי **במגרש הנדון 42D ובמגרש 41A**, לפיכך שווי מ״ר מבונה למסחר ייקבע בסך **11,000 ₪, לפני הפחתה לפיתוח.**

10.4. <u>שווי מ״ר מבונה לתעסוקה</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר מבונה לתעסוקה בסך 1,950 ₪, התבססו על שומות מכריעות, עסקת מכר ונתוני היצע למשרדים; בחלופה א׳ ובחלופה ב׳ שמאי המבקש התבסס על **שומת ברזילי** בה נקבע שווי מ״ר מבונה לתעסוקה בסך 2,100 ₪, בחלופה ג׳ שמאי המבקש התבסס על קביעת **הח״מ במגרש 42D ובמגרש 41A** שווי מ״ר מבונה לתעסוקה בסך 2,500 ₪.

הערכת השווי הבסיסית תערך בהתאם **לשומות הח״מ במגרש 42D ובמגרש 41A** לפיהן הוצגו הנתונים הבאים:

להלן יוצגו עסקאות מכר למשרדים בעיר רחובות:

תאריך מכירה	גו״ח	שטח	מחיר מכירה	מס׳ חניות	מחיר בנטרול חניה	מחיר מ״ר בנוי
25/05/2022	3651/94	208	3,395,000 ₪	5	2,895,000 ₪	13,918 ₪
06/12/2022	3651/95	90	1,290,000 ₪	1	1,190,000 ₪	13,222 ₪
04/09/2022	3651/95	80	1,130,200 ₪	1	1,030,200 ₪	12,878 ₪
15/06/2022	3650/45	99	1,450,000 ₪	2	1,250,000 ₪	12,626 ₪
					ממוצע	**13,161 ₪**

להלן יוצגו נתוני היצע למשרדים:

- בהתאם לדו״ח NATAM גיליון מס׳ 51, חציון ראשון שנת 2023 עולה כי דמי שכירות ממוצעים למשרד במגדלי משרדים מסוג Class A הינם כ-81 ₪.
- מודעה מאתר ״יד 2״ מס׳ מודעה 73015148 לפיה מפורסם משרד ברחוב יצחק מודעי 2 בשטח של 201 מ״ר עיקרי תמורת 15,200 ₪, מהוה כ-81 ₪ למ״ר.
- מודעה מאתר ״יד 2״ מס׳ מודעה 73130819 לפיה מפורסם משרד ברחוב פרופ׳ הלל וחנן אופנהיימר 7 בשטח של 338 מ״ר עיקרי תמורת 21,970 ₪, מהוה כ-65 ₪ למ״ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- מודעה מאתר "יד 2" מס' מודעה 65267229 לפיה מפורסם משרד ברחוב יהודה גורודיסקי בשטח של 85 מ"ר עיקרי תמורת 5,950 ₪, מהוה כ-70 ₪ למ"ר.
- מודעה מאתר "יד 2" מס' מודעה 66677361 לפיה מפורסם משרד בבניין בפארק המדע בשטח של 655 מ"ר עיקרי תמורת 75 ₪ למ"ר.

כעולה מנתונים אלו דמי שכירות ממוצעים הינם כ-75 ₪ למ"ר, המהווים כ-13,500 ₪ למ"ר בנוי (שיעור היוון של 6.7%).

לאור האמור ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, לרבות מיקומו, שווי מ"ר בנוי ייקבע בסך 12,500 ₪.

בחילוץ יזמות בשיעור 25%; עלויות בניה בסך 7,500 ₪ (כולל עקיפות והעמסת שטחי שירות), שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **2,500** ₪**, לפני הפחתה לפיתוח.**

10.5. <u>הפחתה לעלויות פיתוח</u> – מתחם התכנית בו ממוקם המגרש הנדון אינו מפותח ואילו נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל מגלמים הוצאות פיתוח, לאור זאת יש להפחית את עלויות הפיתוח מהשווים שנקבעו וזאת על מנת לא לחייב בכפל מס.

כתימוכין אציין את פסיקת בית המשפט בעניין **אורי וינהבר**[11] בה נקבע:

"אין נפקא מינה, אם עסקינן במכירה על ידי גורמים פרטיים או על ידי רמ"י עצמה, לעניין תשלום עלויות הפיתוח. בהינתן העובדה, שהמשיבים שילמו את עלויות הפיתוח על המגרש כולו, להבדיל מתשלום עלויות פיתוח על חלקיו הבנויים והמנוצלים של המגרש גרידא, מתחייבת הפחתה בגין רכיב עלויות הפיתוח מהשווי הבנוי. שווי זה, מגלם באופן אובייקטיבי את תכונת הקרקע הבלעדית על פיה יש לאמוד את ערכם של המקרקעין. לפיכך, מקובלת עליי עמדתם של המשיבים, לפיה קבלת עמדת המערערת תעמיד אותם בפני "חיוב כפול". אם יוטל על המשיבים כעת, בעת מימוש הזכויות, לשלם בשנית עלויות הפיתוח בגין שטחים לא מנוצלים, לגביהם אין חולק כי שולמו עלויות פיתוח בעת רכישת המגרש במקור, הרי שמדובר בכפל גבייה".

[11] עמ"נ (מרכז) 15039-10-16, **הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' אורי וינהבר**, ניתן ביום 25/06/2017.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מבדיקה שנערכה עם נציגי הוועדה המקומית ותאגיד המים של עיריית רחובות, להלן חישוב עלויות הפיתוח למועד הקובע:

מהות	תעריף ב-₪
היטל פיתוח למ״ר קרקע	139.37
היטל פיתוח מגורים - מ״ר מבונה	325.85
היטל פיתוח מסחר ותעסוקה – מ״ק מבונה	63.59
אגרות בניה ושצ״פ מסחר ותעסוקה - מ״ר מבונה	71.51
דמי הקמה ללא מע״מ - מ״ר מבונה	87.2

מהות	שטח (מ״ר)	גובה	היטל פיתוח	דמי הקמה
שטח הקרקע	6,218		₪ 866,603	
מגורים ברוטו (עיקרי +שירות)	10,356		₪ 3,374,503	₪ 903,043
מרפסות לפי 14 מ״ר ליח״ד	980		₪ 319,333	₪ 85,456
מסחר ברוטו (עיקרי + שירות)	1,687	4.5	₪ 603,381	₪ 147,106
תעסוקה ברוטו (עיקרי + שירות)	10,575	3.5	₪ 3,109,843	₪ 37,013
מגורים תת קרקע	5,688		₪ 1,853,435	₪ 495,994
מסחר ותעסוקה - תת קרקע	3,963	3	₪ 756,022	₪ 345,574
סיכום ביניים			₪ 10,883,119	₪ 2,014,185
סה״כ עלויות פיתוח				**₪ 12,897,304**

10.6. <u>עלות עודפת לחניה לשטחי התעסוקה ומסחר</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון בחלופה א׳ ובחלופה ב׳ עלות עודפת לחניה בסך של 5,816,335 ₪ לפי חישוב של 7,151 מ״ר בהכפלת 813.36 ₪, התבסס על הערכים שנקבעו **בשומת ברזילי,** בחלופה ג׳ העריך את העלות העודפת בסך 257,400 ₪ בהתאם **לשומות הח״מ במגרשים 42D ו-41A**; שמאי המשיבה טענו כי אין מקום להביא עלות עודפת לחניה והציגו עסקאות מכר מסביבת העיר רחובות ונס ציונה מהן עולה כי לא קיימת עלות עודפת לחניה.

כדי לבחון את טענות הצדדים להלן מספר נתוני שווי כדי להעריך את שוויה של חניה[12]:

- בהתאם לדו״ח NATAM גיליון מס׳ 51, חציון ראשון שנת 2023 עולה כי דמי שכירות ממוצעים לחניה במגדלי משרדים מסוג Class A הינם כ-460 ₪ (מהווה שווי של כ-80,000 ₪ לפי שיעור היון של 7%).

- עסקת מכר מיום 21/06/2020 בגו״ח 3651/95 לפיה נמכרה חניה בסך של 115,000 ₪.

[12] מעסקאות המכר לא ניתן לדעת האם מדובר בחניה תת קרקעית או חניה עילית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- עסקת מכר מיום 16/08/2020 בגו"ח 3651/95 לפיה נמכרה חניה בסך של 125,000 ₪.
- עסקת מכר מיום 19/04/2022 בגו"ח 3651/95 לפיה נמכרה חניה בסך של 90,000 ₪.

לאור האמור ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון ולמועד הקבוע, שווי למקום חניה ייקבע בסך **100,000** ₪ למקום חניה.

מעיון במחירון "דקל" נובמבר 2022/פברואר 2023 עולה כי עלות בניית מ"ר לחניון תת קרקעי הינו 3,000 ₪, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 30% ויזמות בשיעור 10% מתקבל עלות בניה למ"ר בסך 4,290 ₪.

שטח חניה תת קרקעי יחושב לפי 35 מ"ר מכאן שעלות מקום חניה מסתכמת ל-150,150 ₪[13].

לאור האמור עלות עודפת לחניה תקבע במעוגל בסך **50,000** ₪[14].

עלות עודפת למקום חניה תפעולי יחושב לפי 60 מ"ר בהכפלת 4,290 ₪ המסתכם ל-**257,400** ₪.

האמור תואם **לשומות הח"מ במגרש 42D ובמגרש 41A.**

10.7. <u>מספר החניות הנדרש</u> – שמאי המשיבה טענו כי ככל שמביאים עלות עודפת לחניה, מספר החניות צריך להיות בהתאם למופיע בטבלת מאזן החניה של הוראות התכנית, כלומר 30 חניות למסחר ו-30 חניות לתעסוקה, סה"כ 60 חניות ; שמאי המבקש כאמור לא ציין את מספר החניות הנדרש אבל טען כי יש להתבסס על תקן החניה התקף שהינו מחמיר יותר ולא על טבלת מאזן החניה.

בסעיף 6.7 להוראות התכנית נקבע: *"החניה תהא תת קרקעית בתחום תא השטח בהתאם לתקן החניה התקף לעת היתר בניה, לרבות פריקה וטעינה בתאי שטח בשימושים המעורבים".*

כעולה מסעיף זה ההנחה הסבירה כי במועד הקובע קונה סביר היה מביא בחשבון את מספר החניות הנדרש בהתאם לטבלת מאזן החניה כקבוע בהוראות התכנית הנדונה.

תקן החניה בהתאם לנספח התנועה המצורף להוראות התכנית הינו כדלקמן:

מקומות חניה למשרדים ותעשייה עתירת ידע – 1 מקום חניה לכל 240 מ"ר.

[13] 150,150 ₪ = 35 מ"ר * 4,290 ₪.

[14] 50,150 ₪ = 100,000 ₪ (שווי חניה) – 150,100 ₪ (עלות הקמת חניה).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

עפ"י הוראות התכנית שטח הבניה לאזור זה הינו 7,151 מ"ר עיקרי ולכן נדרשים 30 מקומות חניה[15].

כמו כן נדרשת חניה תפעולית אחת.

מקומות חניה למסחר – 1 מקום חניה לכל 50 מ"ר.

עפ"י הוראות התכנית שטח הבניה לאזור זה הינו 1,518 מ"ר עיקרי ולכן נדרשים 30 מקומות חניה[16].

כמו כן, נדרשות 4 חניות תפעוליות.

לאור האמור, כמות החניות הנדרשות למימוש התכנית מסתכמת **לסה"כ 60** מקומות חניה + **5** מקומות לחניה תפעולית.

לפיכך, כלל העלות העודפת לחניה מסתכמת ל-**4,287,000** ₪[17].

האמור תואם **לשומות הח"מ במגרש 42D**.

10.8. <u>הפחתת עלות המטלה הציבורית</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלות הפחתה למטלה ציבורית בסך של 45,270 ₪ בהתבסס על האמור בסעיף 6.17 להוראות התכנית, טענו כי את העלות יש להפחית מההשבחה ולא מהיטל ההשבחה; בחלופה ב' שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון הפחתה לעלות המטלה הציבורית בסך של 52,938 ₪, את עלות זו יש לקזז מהיטל ההשבחה ולא מההשבחה עצמה.

בסעיף 6.17 להוראות התכנית נקבע כדלקמן: *"בתא שטח 42D, מתאפשר שימוש ציבורי. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית* ***<u>לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין</u>***, *ותירשם במרשם על שם הרשות המקומית"* (ההדגשה אינה במקור – א.ג).

אמנם לא רשום במפורש על מי תחול עלות המטרה הציבורית עם זאת, הפחתה זו מגלמת את מגבלות התכנון, הדחיה ואי הודאות היכן ימוקם גן הילדים. לפיכך, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי בהתאם להוראה זו קונה סביר היה רואה זאת כעלות שיש להביאה בחשבון.

בין הצדדים קיימת מחלוקת לגבי גובה ההפחתה והאם יש לקזזה מההשבחה או מהיטל ההשבחה.

---

[15] 30 מקומות חניה = 240 מ"ר / 7,151 מ"ר עיקרי.

[16] 30 מקומות חניה = 50 מ"ר / 1,518 מ"ר עיקרי.

[17] 4,287,000 ₪ = 257,400 ₪ * 5 + 50,000 ₪ * 60.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ראשית, אתייחס לטענה האם ההפחתה צריכה להיות מההשבחה, כפי שטען שמאי המשיבה, או לחילופין מהיטל כפי שטען שמאי המבקש.

בוועדת הערר בעניין **מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ**[18] עלתה השאלה, האם כאשר תכנית חדשה מחייבת להקצות שטח מבונה למועצה המקומית, שטח שאותו נדרש היזם לבנות, האם במקרה כזה, יש לקזז את עלויות הבנייה של השטח המבונה שהוקצה לרשות המקומית בתוכנית, והאם יש לקזז עלויות אלו מסכום ההשבחה או מסכום היטל ההשבחה?.

החלטתה של ועדת הערר אשר התבססה בין היתר, על פסיקת בית המשפט העליון בעניין **אברמוביץ**[19] הייתה כדלקמן:

*"הקיזוז של עלויות הבנייה צריך להתבצע, לטעמנו, מן **<u>ההשבחה</u>** עצמה, ולא מ**<u>סכום היטל ההשבחה</u>**. עלויות הבנייה הן חלק מן ההוצאות שהוציא היזם לצורך מימוש ההשבחה שטמונה בתוכנית. על כן יש לקזז עלויות אלו מבסיס המס (היינו: מן ההשבחה עצמה), ולא מסכום המס שעל היזם לשלם עבור ההשבחה. זאת ועוד: קיזוז עלויות הבנייה מן ההשבחה עצמה יגרום לכך, שהיזם והרשות המקומית "יחלקו" בהוצאות, והנטל הכספי הכרוך בכך לא יוטל על כתפי הרשות המקומית בלבד, דבר שאינו מוצדק לאור המטרה לגבות מס אמת.... על כן אין באמור בהצעת החוק או בסעיף 198א לפקודת העיריות כדי לשנות ממסקנתנו שלפיה, בהעדר הסדר נורמטיבי כולל של נושא הקצאת השטחים המבונים לרשות ציבורית - שבמסגרתו ניתן יהיה לאזן באופן מיטבי בין השיקולים והאינטרסים המעורבים - יש לקזז את עלויות הבנייה מסכום **<u>ההשבחה</u>** ולא **<u>מהיטל ההשבחה</u>**".*
(ההדגשות אינן במקור – א.ג).

לאור האמור ובהתאם לפסיקת ועדת הערר עלות המטלה הציבורית תופחת מההשבחה ולא מהיטל ההשבחה.

אציין כי גם בהכרעותיי בגו"ח 7055/37; 6133/431; 7456/9, עלות המטלה הציבורית הופחתה מההשבחה (שווי מצב חדש) ולא מהיטל ההשבחה.

[18] ערר מס' פחכ/8027/0519 ועררים נוספים, **הוועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה – כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ**, ניתן ביום 20/05/2020.

[19] רע"א 147/14, **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סוניה אברמוביץ**, ניתן ביום 31/12/2014.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שנית, לגבי גובה ההפחתה, קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי השטח לטובת הקמת מבני הציבור הינו 500 מ״ר (450 מ״ר עיקרי ו-50 מ״ר שירות), המחלוקת הינה לעניין כמות החניות הנדרשות. שמאי המשיבה טענו כי מספר החניות הנדרש הינו 9 חניות; שמאי המבקש טען כי מספר החניות הנדרש הינו 12.

המחלוקת בין הצדדים נובעת לעניין שטח גן הילדים, שמאי המשיבה טענו כי שטח גן הילדים הינו כ-65 מ״ר נטו ואילו שמאי המבקש טען כי שטח כן הילדים הינו 52 מ״ר נטו.

בהתאם ל״הנחיות ותקנים לאיתור, לתכנון ולבניה של גני ילדים ושל בתי ספר יסודיים בני 12,16,18 כיתות וכן בני 18 כיתות ומעלה״ עולה הפרטים הבאים:

- שטח כיתת הגן יהיה 52 מ״ר נטו.
- שטח חדר הגננת יהיה 5 מ״ר נטו.
- אזור השירותים יהיה בשטח כולל של 8 מ״ר נטו.
- שטח המחסן יהיה 8 מ״ר נטו.
- שטח מרפסות המקורה תהיה 10 מ״ר נטו. המרפסת תהיה צמודה לכיתת הגג ויהיה לה קשר לחצר.

לאור האמור, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי שטח הגן (ללא מרפסות ומחסן) הינו 65 מ״ר נטו, ובהתחשב במ״ר ברוטו נטו ניתן יהיה להקים כ-6 גני ילדים בלבד.

בהתאם לתקן החניה לגני ילדים ובתי ספר מספר החניות הנדרש הינו בין 0 ל-3, אביא בחשבון 1.5 חניות לכל גן ילדים, סה״כ חניות נדרשות עקב הקמת מבנה הציבור מסתכם ל-9 חניות[20].

[20] 9 = 1.5 מס׳ חניות דרוש * 6 כיתות ילדים/גני ילדים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

חישוב עלות המטלה הציבורית[21]:

מהות	שטח (מ"ר)	עלות בניה	סה"כ
שטח מבני הציבור	500 ₪	7,500 ₪	3,750,000 ₪
חניות (9 חניות לפי 35 מ"ר לחניה)	315 ₪	3,900 ₪	1,228,500 ₪
סה"כ עלות המטלה הציבורית			**4,978,500** ₪

האמור תואם **לשומות הח"מ במגרש 42D**.

10.9. **<u>מקדם דחיה ומושאע</u>** – שמאי המבקש הביא בחשבון בחלופה ג' מקדם דחיה 0.7976383 בהתאם **לשומות הח"מ במגרש 42D**; שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון מקדם דחיה/מושאע.

אני סבורה כי יש להביא מקדם זה בחשבון מכיוון שמתחם הקרקע במועד הקובע אינו מפותח כלל כך שהצפי לפיתוח הקרקע, לרבות הקמת התשתיות יארך מספר שנים, כמו כן בחלקה הנדונה קיימות בעלויות רבות.

לאור האמור, אביא בחשבון דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 6% (0.84) ומקדם מושאע בשיעור 0.95 המגלם את רכיבים אלו, סה"כ מקדם משוקלל ייקבע בשיעור 0.7976383, בהתאם **לשומות הח"מ במגרש 42D**.

[21] עלויות הבניה הינן בהתאם להכרעתי לעיל.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישורה של תמל/3003 – מימוש בדרך של מכר לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[22], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום הנכס במזרח העיר רחובות, באזור בו הקרקע אינה מפותחת.

12.4.2. שטח הקרקע, צורתה, ומידותיה.

12.4.3. זכויות הבניה על פי תכניות בתוקף ב"מצב קודם" ו"במצב חדש".

12.4.4. זכויות בעלות.

12.4.5. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.4.6. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין, ושומות מכריעות, בסמוך למועדים הקובעים ובהתאמה לנכס מושא השומה.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור במסמכים שהוצגו על ידם.

[22] רע"א 4217/04 **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

תמל/3003 (מועד קובע: 06/01/2003)

מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
קרקע חקלאית	250	1	₪ 1,400	₪ 350,000

מצב חדש:

יעוד	מ"ר עיקרי	שירות/מועדון דיירים	שירות/ממ"ד	סה"כ מ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים	7,027	(400)	910	7,537	₪ 7,000	₪ 52,759,000
מסחר	1,518	10%	151.8	1,670	₪ 11,000	₪ 18,368,900
תעסוקה	7,151	30%	2,145	9,296	₪ 2,500	₪ 23,240,750
סה"כ						₪ 94,368,650
סה"כ עלות עודפת לחניות						- ₪ 4,287,000
עלויות פיתוח						- ₪ 12,879,304
עלות מטלה ציבורית						- ₪ 4,978,500
סה"כ שווי מגרש D42						₪ 72,223,846
מקדם דחיה						0.7976383
חלק יחסי של הנכס במגרש D42						1.8%
שווי חדש						₪ 1,036,953
שווי קודם						₪ 350,000
השבחה						**₪ 686,953**
היטל השבחה						**₪ 343,476**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. **<u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תמל/3003	06/01/2023	₪ 686,953	₪ 343,476

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן

שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL