דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 24 באפריל, 2025

מספר מינוי: 1048-2024

לכבוד

מר בורלא יוסף

ע"י מר אריה קמיל, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב רמת השרון

ע"י מר אומיד עודד סולימני, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 6414, חלקה 23 (חלק)

חלק במגרשי תמורה 201 ו- 301 עפ"י תכנית רש/מק/1/1076

רחוב הגנים, שכונת נווה גן

רמת השרון

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 09/05/2024 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של התכניות, כמפורט בסעיף 4 להלן, במסגרת מימוש בדרך של בקשה למידע מוקדם.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	6414
חלקה	-	23 (חלק)
שטח רשום	-	2,268 מ"ר
מגרשים	-	חלק במגרשי תמורה 201 ו-301 עפ"י תכנית רש/מק/1/1076
מהות הנכס	-	מגרשים בתחום מבנן 1 בתכנית רש/מק/1/1076 (מגורים, מסחר ומשרדים)
כתובת	-	רחוב הגנים, שכונת נווה גן, רמת השרון

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
רש/446	17/04/2001
רש/1076	13/08/2016
רש/מק/1/1076	06/01/2023

5. **<u>דיון</u>**

ביום 26/09/2024 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: מר אומיד עודד סולימני ומר חי חיים צרפתי - שמאי המשיבה, עו"ד יעקב ברכה – ב"כ המשיבה, ה"ה אריה קמיל ויעל רוזנברג - שמאי המבקשת, וגב' מאיה שיחור ממשרדה של הח"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר אומיד עודד סולימני, מיום 10/04/2024 (מס' 10338), על נספחיה; במסמך תגובה לשומת המבקש, מיום 26/08/2024, על נספחיה; בתכתובת מייל מיום 27/10/2024, על צרופותיה, במסגרת השלמת מסמכים לאחר הדיון.

עמדת המבקש מפורטת בשומתם של ה"ה אריה קמיל ויעל רוזנברג, מיום 30/05/2024, על נספחיה; בתכתובת מייל מיום 15/10/2024, על צרופותיה.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 04/04/2025.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס מהווה חלק ממגרשי תמורה מס' 201 ו-301 עפ"י תכנית רש/מק/1/1076, הידוע כחלקה 23 בגוש 6414, בשכונת נווה גן, ברמת השרון (להלן: "הנכס").

שכונת נווה גן הינה שכונת מגורים הממוקמת בדרום רמת השרון, בצמידות לשכונת תל ברוך צפון בתל אביב, דרומית לבית העלמין קריית שאול וממזרח לנתיבי איילון. השכונה מאופיינת במבני מגורים חדישים בבנייה רוויה לצד מגרשים ריקים לבנייה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

החלקה בעלת צורה הנדסית רגולרית דמוית מלבן, בשטח רשום של 2,268 מ"ר, הפונה בחזיתה הדרומית לרחוב הגנים, המהווה רחוב ראשי ודו-סטרי.

החלקה הנדונה כלולה בחטיבת קרקע המסומנת כ"מבנן 1", הכולל מספר ייעודים ובהם: דיור מוגן,

מסחר ומשרדים, מגורים, שפ"פ ושטחים המיועדים לצורכי ציבור, במסגרת תכניות רש/446 ו-רש/1076.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון מכוחה של תכנית רש/מק/1076/1 הוקצו למבקש זכויות בשיעור של 16.0858% במגרש תמורה 201, בייעוד מגורים ד', וזכויות בשיעור של 3.9559% במגרש תמורה 301, בייעוד מסחר ומשרדים.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1. להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 13/05/2024:

- גוש: 6414, חלקה: 23
- שטח חלקה רשום: 2,268 מ"ר
- להלן פירוט הבעלים בחלקה הנדונה:

בעלים	החלק בנכס
נחום עמוס	1/4
נחום בת ציון בטי	1/8
רולר טל	1/16
כוכבי רונית	1/16
בר אל ינאי זק	1/10
בר אל מעיין	1/10
בר אל יובל	1/10
בורלא יוסף	**1/10**
אנהאל גלורי לס	10/100

10. **המצב התכנוני**

10.1 **מצב קודם**

10.1.1 **תכנית רש/210א'** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1708 מיום 18/03/1971

תכנית מתאר מקומית של רמת השרון, אשר סיווגה את החלקה בייעוד "**אזור חקלאי**". להלן הוראות התכנית הרלוונטיות:

שטח מגרש מינימלי:	10,000 מ"ר
שטח בנייה מקסימלי:	5% או 15% x 2 רק במבנה קוטג'
מס' קומות מקסימלי:	קומה אחת
בניינים חקלאיים:	סככה/מחסן לפי הצורך.
תכליות ושימושים:	רשתות השקאה, תיעול, ניקוז וביוב מרכזי. שימוש בקרקע לעיבוד חקלאי.
	סככות ומבנים לדיירי חקלאות – באישור שיינתן ע"י הוועדה לבניין ערים.
קווי בניין:	חזית – לפי התשריט, צידי – 10 מ' , אחורי - 10 מ'.
רוחב מינימלי של חזית:	50 מ'.

10.2 **מצב חדש**

10.2.1 **תכנית רש/446** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4977 מיום 02/04/2001

מטרות התכנית הן, בין היתר, תכנון שכונת מגורים חדשה בת 1,459 יח"ד, בגובה מרבי של 16 קומות, במקום שטח שייעודו חקלאי. כמו כן לקבוע מתחמי תכנון לתכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה, לקבוע שטחים לצורכי ציבור, לקבוע אזורי בנייה לאזור מגורים מיוחד, א' מיוחד, מסחרי ומשרדים ואזור לדיור מוגן.

החלקה הנדונה מסומנת בתשריט כחלק **ממבנן 1** הכולל את מגרשים: **מגרש 101** - בייעוד "**דיור מוגן**" בשטח 13,681 מ"ר, כולל שפ"פ; **מגרש 102** - בייעוד "**מסחרי ומשרדים**" בשטח 6,844 מ"ר, כולל שפ"פ. להלן ההוראות הרלוונטיות:

מגרש 101 - אזור דיור מוגן:

- שטח מגרש מינימלי: 5 דונם.
- גובה מקסימלי: 12 קומות.
- צפיפות: 280 יח"ד בנות 1-3 חדרים בגודל מינימלי של 45 מ"ר ליח"ד.
- תכסית: 35%
- שטח עיקרי: 12,600 מ"ר.

- שטחי שירות: מעל הקרקע - 30% משטח עיקרי, מתחת פני הקרקע - 200% משטח המגרש.
- קווי בניין: חזית - 5 מ', צדדי - 6 מ', אחורי - 6 מ'.
- הוראות בנייה ותכליות: דירות בגודל 1, 2, 3 חדרים סה"כ 280 דירות, מרפאה, שירותים אישיים לדיירי הפרויקט, חניות לכלי רכב ומחסנים לשימוש דיירי הפרויקט.

<u>מגרש 102 - אזור מסחרי ומשרדים:</u>

- שטח מגרש מינימלי: 3 דונם.
- גובה מקסימלי: 13 קומות.
- חלוקה: בשתי הקומות הראשונות מסחר, בשאר הקומות משרדים.
- תכסית: 50%.
- שטח עיקרי: 13,400 מ"ר.
- שטחי שירות: מעל הקרקע - 60% משטח עיקרי; מתחת פני הקרקע - 300% משטח המגרש.
- קווי בניין: חזית - 5 מ', צדדי - 6 מ', אחורי - 6 מ'.

<u>תנאים להוצאת היתר בנייה:</u>

- הכנת תכנית מפורטת, תנאי משרד הבריאות, תנאי משרד הביטחון.
- לכל מבנן ומבנן תוכן תכנית מפורטת שתכלול -
  - תכנית איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז'.
  - תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.
  - תכנית פיתוח כולל חומר הגמר, ריהוט רחוב, תיאום השתיים וכו'.
- תנאי לאישור התכניות המפורטות במבננים 1 ו-4 יהיה הכנת דו"ח אקוסטי ואישור ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

<u>שלבי ביצוע התכנית:</u>

- שלב א' - עד 630 יח"ד ובנוסף דיור מוגן
  - לא יינתן היתר בנייה ליח"ד בתכנית אלא לאחר אישור, ע"י משרד התחבורה, לדרך הגישה מצומת הפיל כולל שיפורים בצומת במצבו בקיים וכולל שיפורים ברמזור וכן קטע העוקף המערבי ומסלול אחד בין שני נתיבים בציר המרכזי שבתחום התכנית וחיבור לכיוון שכונת תל ברוך שבתל אביב.
  - לא יינתן היתר אכלוס אלא לאחר ביצוע שיפורים ודרכים אלו.
- שלב ב' - מעל 630 יח"ד

- ליתרת יח״ד והשימושים האחרים בתכנית לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר אישור תכנית להפרדה ״דו-מפלסית״ בצומת הפיל.
- לא יינתן אישור אכלוס ליתרה זו אלא לאחר ביצוע ההפרדה הדו-מפלסית.

10.2.2 **<u>תכנית ר/1/446</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5790 מיום 02/04/2008</u>

מטרות התכנית הן הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה עבור שטחי שירות מעל הקרקע ועבור שטח עיקרי למרפסות מקורות, ללא שינוי במספר יחידות הדיור בתחום התכנית; קביעת הוראות בנייה בנוגע לדירות גן ובנוגע למרפסות מקורות בגובה של 2 קומות או יותר וכן קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בנייה. להלן עיקרי הוראות התכנית:

- **שטחי שירות** - בקומות טיפוסיות תותר תוספת של 10 מ״ר שטח שירות לכל יח״ד.
- בבניינים בהם יש 3 יח״ד בכל קומה תותר תוספת של 15 מ״ר שטח שירות משותף לכל קומה טיפוסית. בבניינים בהם יש 2 יח״ד בכל קומה תותר תוספת של 30 מ״ר שטח שירות משותף לכל קומה טיפוסית.
- שטחי השירות בקומת הקרקע יהיה שטח משותף לדיירי הבניין, למעט שטחו של המרחב המוגן הדירתי המותר עפ״י התקנות ושטחו של מחסן גינה, בתנאי שאינו עולה על 6 מ״ר ליח״ד.
- שטחי השירות הנוספים במפלס הבניין העליון יהיו בשטח מרבי של עד 60 מ״ר.
- **מרפסות מקורות** - בדירות ששטחן העיקרי עולה על 90 מ״ר תותר הקמת מרפסות מקורות שאינן גזוזטראות ורצפתן מהווה תקרה של הקומה מתחת, השטח עבור המרפסות יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים שהותרו בתכנית ר/446 על שינוייה ובתנאי שקירוין לא יפחת משתי קומות ובתנאי שלא תהיינה תחומות ע״י בנייה כלשהי ביותר משני צדדים. שטח המרפסות המקורות לא יעלה על 15% מהשטחים העיקריים בבניין.
- **דירות גן** - יותרו בתנאי של הצמדת גינה פרטית בשטח מינימלי של 50 מ״ר לכל דירת גן כאשר לאחר הצמדת שטח זה יוותר שטח לכלל דיירי הבניין בשטח שאינו קטן מ-25% מהשטח הכולל הפנוי לבנייה (שטח המגרש בהפחתת היטל הבנייה).
- תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה התאמת הבינוי לנספח הפיתוח והבינוי והוראות העיצוב האדריכלי שהוכנו ע״י הרשות המקומית, לרבות מיקום הכניסות, כניסות לרכב, גובה מפלס הכניסה, אופן ביצוע הגדרות, גובהן וחומרי הגמר שלהן. כל שינוי מהנ״ל יותר באישור מהנדס/ת הוועדה המקומית, לאחר ששוכנע/ה בנחיצותו.

10.2.3 **<u>תכנית רש/1076</u>** <u>(נווה גן - מבנן 1) - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7307 מיום 21/07/2016 ובעיתונות מיום 29/07/2016</u>

מטרת התכנית הינה, בין היתר, קביעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית, על מנת לאפשר פיתוח אזורי בנייה הכוללים דיור מוגן, מגורים, מסחר ומשרדים ואזורים לצורכי ציבור.

<u>עיקרי הוראות התוכנית :</u>

- קביעת ייעוד מגורים ד', הכוללים עד 120 יח"ד ב-3 בניינים בגובה של עד 12 קומות מעל קומת קרקע, בשטח כולל של 14,400 מ"ר (שטחים עיקריים), ובנוסף קביעת שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות.
- קביעת זכויות בנייה לייעוד מגורים מיוחד (דיור מוגן עפ"י תכנית מאושרת), בשטח עיקרי כולל של 24,750 מ"ר ובנוסף קביעת שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות בינוי בדבר גובה המבנים וקביעת הוראות לשטחים פרטיים פתוחים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה בתחום התכנית.

<u>ייעוד מגורים ד'</u>

- קווי בניין - תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מעבר לקו בניין.
- שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות - בנוסף לשטחים העיקריים יוגדר שטח של עד 1,800 מ"ר שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות (עד 15 מ"ר כפול מס' יחה"ד בבניינים) ובתנאי ששטח גזוזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 18 מ"ר.
- הוראות לגבי תכנון מרפסות מקורות - בדירות ששטחן העיקרי עולה על 90 מ"ר תותר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות מקורות שאינן גזוזטראות ורצפתן מהווה תקרה של הקומה שמתחתן כמפורט להלן :
  - השטח עבור המרפסות יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים שהותרו בתכנית רש/446 על שינוייה ובתנאי שקירוין יהיה בגובה שלא יפחת מ-2 קומות, ובתנאי שלא תהיינה תחומות ע"י בנייה כלשהי ביותר מ-2 צדדים.
  - שטח המרפסות המקורות לא יעלה על 15% מהשטחים העיקריים שבבניין.
  - תנאי למימוש סעיפים אלו הינו הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לבניין, לאישור מהנדס/ת הועדה המקומית וקבלת אישורה.
  - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו האומרת כי לא ניתן יהיה לסגור שטח מרפסות אלו.

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- זיקת הנאה - תירשם זיקת הנאה משותפת למעבר רכב בין מגרשים 201-201 ו-301 עפ"י המסומן בתשריט.
- רמפות הירידה למרתפי החניה של מגרשים 201-203 תהיינה משותפות ותירשם בהן זיקת הנאה משותפת לרכב. במסגרת הוצאת היתר הבנייה יובטח קיומו של מעבר פנוי למרתפי החניה של שאר המגרשים. באזור המסומן בזיקת הנאה בתחום המגרשים לא תותר בניית מרתפים.
- הוראות לגבי דירות גן והגינות הצמודות אליהן - דירות גן יותרו בתנאים הבאים:
  - לכל דירת גן תוצמד גינה פרטית בשטח מינימלי של 50 מ"ר.
  - לאחר הצמדת שטח זה, יוותר שטח לכלל דיירי הבניין בשטח שאינו קטן מ-25% מהשטח הכולל הפנוי לבנייה (שטח המגרש בהפחתת היטל הבניין), ובכל מקרה ביחידת שטח מרוכזת ובאופן שיאפשר שימוש לכל דיירי הבניין.
  - הגדר שבין הגינה הפרטית של דירות הגן ויתרת שטח גינת הבניין המשותפת תשתלב בתכנון הכולל של גינת הבניין.
  - דירות הגן ימוקמו בחזית צידית או אחורית.

<u>ייעוד מגורים מיוחד</u>

<u>שימושים:</u>

- מגורים עבור דיור מוגן ואוכלוסייה בוגרת. הדירות ייועדו לאוכלוסייה שעונה על הגדרת "דייר" בחוק הדיור המוגן.
- בנוסף ליחידות הדיור תותר בניית אגף טיפולי, אשר יכלול מחלקה סיעודית בהתאם לדרישות משרד הבריאות, מחלקה לתשושי נפש, אגף לטיפול אישי, אגף לטיפול אישי, assisted living וכד'.
- יותרו שימושים נלווים של מתקני בריאות וספורט, בריכות שחייה, משרדים, מרפאות, אגף סיעודי ושירותי עזר אחרים, לרבות חנויות, בתי קפה ומסעדות.
- כל השירותים הנלווים לשירות הדיירים, לרבות השירותים הרפואיים ואגף סיעודי כחלק מהפרויקט, לא ייכללו במניין הדירות.

<u>הוראות בנייה:</u>

- זכויות הבנייה - תהיינה עפ"י המפורט בטבלת הזכויות בהמשך.
- השטח העיקרי ליח"ד לא יפחת מ-45 מ"ר.
- בקומות שישמשו עבור שימושים משותפים לכלל הדיירים תותר בניית קומה גבוהה בגובה של עד 6 מ' ברוטו. באגף הטיפולי יותר גובה קומה 4 מ' ברוטו.

- שטחי שירות - במסגרת שטחי השירות ייכללו כל השימושים המותרים עפ"י תקנון התכנית.
- קווי בניין - תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מעבר לקו בניין.
- שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות – יוגדר שטח של עד 4,200 מ"ר שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות (עד 12 מ"ר כפול מס' יחה"ד) ובתנאי ששטח גזוזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.
- לא תותר מכירת יח"ד בודדות (אלא של המקבץ כולו כמכלול) ולא תותר הצמדת שטחים ליחה"ד.
- חניה - תקן החניה לדיור המוגן יהיה 1:2 כפי שמופיע בנספח התנועה המצורף לתכנית זו, או עפ"י התקן התקף שיהיה לעת הוצאת היתרי הבנייה, הנמוך מביניהם.

<u>ייעוד מסחר ומשרדים</u>

<u>שימושים:</u>

- מסחר - בשתי הקומות הראשונות.
- משרדים - ב-3 הקומות הנוספות.

<u>הוראות:</u>

- זכויות הבנייה - עפ"י המפורט בטבלת הזכויות בהמשך.
- זיקת הנאה - תרשם זיקת הנאה משותפת למעבר רכב בין מגרשים 201-203 ו-301 עפ"י המסומן בתשריט.
- במסגרת הוצאת היתר הבנייה יובטח קיומו של מעבר פנוי למרתפי החניה של שאר המגרשים. באזור המסומן בזיקת הנאה בתחום המגרשים לא תותר בניית מרתפים.
- תותר בניית שטח שירות נוסף במסגרת קווי הבניין, לצורך הסדרת גישה לרכב פריקה ובניית רחבת פריקה בקומת הקרקע בממדי רוחב וגובה שיאפשרו תנועת רכב אספקה ושירות, לרבות משאיות.
- הפתרון האדריכלי לתוספת שטח זה ישולב בתכנון הכולל של הבניין באופן שהרחבה תהיה מוסתרת ותיראה כחלק בלתי נפרד ממנו.

<u>שפ"פ</u>

<u>שימושים:</u>

- גינון, נטיעות עצים, שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים, בריכת נוי, ספסלים וכדומה.
- מתחת לפני הקרקע: מרתפי חניה ושטחי שירות עבור הבניינים הצמודים.

הוראות בניה:

- תחת שטח שפ"פים 1001-1002 ו-3001 תותר בניית עד 4 מרתפי חניה בשטחים המפורטים בטבלת הזכויות בסעיף 5.2 ובהתאם להוראות סעיף 6.2 לתכנית.
- תכנון פיתוח השטח יתייחס לשטח הציבורי הפתוח הצמוד אליו.

טבלת זכויות בניה

ייעוד	מגרש	גודל מגרש במ"ר	שטח מעל הכניסה הקובעת במ"ר		שטח מתחת לכניסה הקובעת במ"ר	סה"כ במ"ר	אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד מרבי	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית	מס' קומות		קווי בניין
			עיקרי	שירות	שירות						מעל הכניסה	מתחת לכניסה	
מגורים ד'	201	2,020	5,160	2,150	6,868	14,178		43	19	40%	ק+12+גג	4	כמסומן בתשריט
	202	2,060	4,080	1,700	7,004	12,784		34					
	203	2,060	5,160	2,150	7,004	14,314	667%	43					
	סה"כ	**6,140**	**14,400**	**6,000**	**20,876**	**41,276**	**7**	**120**					
מגורים מיוחד (כולל שפ"פ)	101 (כולל 1001-1002)	1,040	24,750	11,138	34,136	70,024	697%		35	40%	ק+12+גג	4	
מסחר ומשרדים (כולל שפ"פ)	301 (כולל 3001)	4,427	7,000	3,150	15,052	25,202	569%			70%	5	4	
שטח לבנייני ציבור		9,750	9,750	4,875	6,500	21,125	345%			75%	3	2	

הערות לטבלה:

- שטח השירות נקבע לפי 50 מ"ר ליח"ד.
- תותר תוספת שטח עיקרי של 15 מ"ר ממוצע לכל יח"ד עבור גזוזטראות מקורות, ובתנאי ששטח גזוזטרא עבור יח"ד אחת לא יעלה על 18 מ"ר.
- תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר ממוצע לכל יח"ד עבור גזוזטראות מקורות, ובתנאי ששטח גזוזטרא עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.
- תותר העברת שטח עיקרי לקומות המרתף לטובת שטחים מסחריים.
- תותר העברת שטח עיקרי לקומות המרתף עבור השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 ס"ק ב'-ג'.

<u>תנאים למתן היתר בנייה</u>

- אישור מה"ע או מי מטעמו לתכנית איחוד וחלוקה הנגזרת מתכנית זו. לא ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה בשטח התכנית בטרם אישורה של תכנית איחוד וחלוקה ואישור תשריט לצורכי רישום בכל שטח התכנית.
- הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, לאישור הוועדה המקומית.
- הגשת תכנית פיתוח התואמת את תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלית.
- לא יוצא היתר לבעל קרקע במגרשו החדש כל עוד לא נהרסו ופונו כל המבנים ו/או המחוברים הקיימים על חלקתו המקורית.
- תאי שטח 301 ו-601 - מיגון החללים התת-קרקעיים מפני חדירת מזהמים מגזי קרקע, עפ"י הנחיות.
- תנאי להיתרי בנייה יהיה הפינויים הבאים:
- תא שטח 201 - פינוי כל המבנים ו/או המחוברים בחלקות 23, 24, 25, 42, 43.
- תא שטח 301 + 3001 - פינוי כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקות 24, 25, 34, 66.

<u>שלבי ביצוע:</u>

- התכנית כפופה לרש/446 בנושא שלביות הביצוע, כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 14/04/2008.
- יתרת יח"ד (מעל 1,170) - לא יינתן אישור אכלוס ליח"ד בייעוד מגורים ד' (לא כולל יח"ד בייעוד מגורים מיוחד) אלא לאחר סיום העבודות וביצוע ההפרדה הדו-מפלסית ב"צומת הפיל".
- הקמת יחידות הדיור המוגן כפופות לשלב א' של השלביות המותקנת כפי שנקבעה בתכנית רש/446.

10.2.4 **<u>תכנית רש/מק/1076/1 נווה גן מבנן 1 - (553-0348391)</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10996 מיום 22/12/2022</u>

התוכנית מהווה שלב המשך לתוכנית רש/1076 ומטרתה ביצוע איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, עפ"י סעיף 62א(א)1. מהווה תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית הוקצו למר בורלא יוסף, תמורת 50% מהזכויות בחלקה 23 בגוש 6414, במצב הנכנס, זכויות בנייה בשני מגרשי תמורה, במצב היוצא, כדלקמן: **16.0858% במגרש 201, ביעוד מגורים ד', וכן 3.9559% במגרש 301, ביעוד מסחר ומשרדים.**

- ייעודי קרקע ושימושים: בהתאם להוראות סעיף 4 בתכנית רש/1076.

- חלוקה ו/או רישום:
- תנאי להגשת בקשה להיתרי בנייה יהיה אישור תכנית כוללת לצורכי רישום (תצ"ר) בוועדה המקומית, לכל תחום התכנית.
- הוצאות עריכת תכנית הבינוי והפיתוח, והוצאות הכנת התצ"ר ורישומו יושתו על בעלי הקרקע בתחום התכנית לפי חלקם היחסי.
- שטחי המגרשים המצוינים בטבלת ההקצאה והאיזון עשויים להשתנות כתוצאה ממדידות בשטח והכנת התצ"ר. שינויים אלה לא ייחשבו כשינוי לתכנית. התצ"ר יוכן בהתאם לתקנות המדידה לרבות סטייה מותרת.
- רישום שטחים ציבוריים:
- כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור כגון שטח לבנייני ציבור, שצ"פ ודרכים, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.
- העירייה תהיה רשאית לתפוס חזקה בשטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות דרכים, שב"צים ושצ"פים ובכלל זה לבצע ו/או לממש הזכויות מיד עם מתן תוקף לתכנית.
- תפיסת החזקה בשטחים הציבוריים תיעשה מיד לאחר אישור תצ"ר בועדה.

10.2.5 **<u>תכנית ר/ש/1164 (553-0864769)</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 11443 מיום 25/06/2023 ובעיתונות מיום 11/08/2023</u>

מטרת התכנית הינה הסדרת נושא המרפסות בתחום העיר רמת השרון על ידי תוספת שטח למרפסת ליחידת דיור.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- קביעת הוראות לתוספת שטח של עד 3 מ"ר למרפסות בייעוד מגורים ג' ומגורים ד', וזאת מעבר לשטחים הקבועים בתכניות תקפות.
- קביעת הוראות בינוי למרפסות בייעודי קרקע למגורים ג' ו-ד'.
- קביעת הוראות לנושא תוספת גזוזטראות ומרפסות שקועות לבניין קיים.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

<u>שימושים:</u> תכנית זו אינה משנה ייעודי קרקע ואינה מוסיפה או גורעת שימושים מייעודים קיימים.

<u>הוראות בנייה:</u>

- למען הסר ספק תוספת השטח מכח תכנית זו תאושר לתוספת שטח למרפסות שקועות וגזוזטראות בלבד.
- כל בקשה לניוד שטח מרפסות לשימוש מגורים תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.

- אין בתכנית זו משום הרשאה לסגירת מרפסות בהיתר או של סגירת מרפסות שנעשתה בלא היתר.
- לא תותר בניית מרפסות שקועות/גזוזטראות באזורים בהם חלות הוראות ומגבלות מכח תב"ע תקפה לנושא עיצוב אדריכלי.
- הוספת מרפסות לחזיתות הבניין, תאושר לכל החזית במלואה ותבוצע בהינף אחד.
- יותר פיצול שטח המרפסות הכולל למספר מרפסות בכל יח"ד, ובלבד ששטח המרפסת הכולל לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד, ובתנאי שגם הפיצול יבוצע באגפים שלמים בבניין.
- קווי הבניין למרפסות יהיו עפ"י תכניות תקפות או עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה. הקלות יתאפשרו בהתאם לתקנות התקפות לעת היתר בנייה.
- לא תותר הבלטת מרפסות בקומת הגג.

11. **<u>רישוי</u>**

מעיון בתיק הבניין של הנכס לא נמצאו היתרי בנייה.

12. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתן של כ"א מהתכניות המפורטות בסעיף 0 להלן.

12.2. המימוש הינו על דרך של בקשה למידע מוקדם.

12.3. מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה לא חלה השבחה בגין תכנית רש/1/446, שכן במועד הקובע בגין התכנית, מבנן 1 טרם כלל את ייעוד מגורים ד'. כמו כן, מקובלת הסכמת הצדדים לפיה לא חלה השבחה בגין תכנית רש/1164, אשר התירה תוספת שטח למרפסות, וזאת לאור העובדה כי שטח המרפסות הנדון נכלל במסגרת תכנית רש/1076, החלה על הנכס הנדון.

<u>תכנית רש/446 - מועד קובע 17/04/2001</u>

12.4. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה בגין אישורה של תכנית רש/446 נבחנה בגין שינוי ייעוד החלקה הנדונה מקרקע חקלאית, במצב קודם, לייעוד של דיור מוגן (מגרש 101) ומסחר ומשרדים (מגרש 102).
- למען האחידות והיעילות, התבסס שמאי המשיבה על העקרונות וערכי השווי שנקבעו בהכרעת ארז כהן, מיום 04/07/2019, בגו"ח 6414/31, על תיקוניה (מיום 30/12/2019 ומיום 22/01/2024, להלן: "הכרעת כהן"), שכן היא מהווה את ההכרעה העדכנית ביותר במבנן 1, אשר אף נדונה ותוקנה ב-2 הליכי ערר (ועדת ערר רמה/81022/0819 ובית משפט לעניינים מנהליים עמ"נ 38388-06-20).

- במצב הקודם, הובאה בחשבון החלקה הנדונה בשטח של 2,268 מ״ר, כאשר למבקש מיוחסות 50% מהזכויות בחלקה.
- במצב החדש, הובאו בחשבון זכויות הבנייה במגרש 101, בייעוד לדיור מוגן, ובמגרש 102, בייעוד למסחר ולמשרדים.
- החלק המיוחס למבקש במגרשים 101 ו-102, במצב החדש, הינו בשיעור של 2.683%.
- כמו כן, במצב החדש הובאה בחשבון דחייה בגין זמינות, מושע והיטל השבחה בגין התכנית המפורטת, לפי מקדם 0.6.
- **ערכי שווי לקרקע חקלאית** - שמאי המשיבה טען לשווי של 1,353 ₪ למ״ר קרקע חקלאית, בהתבסס על הכרעת כהן.
- **ערכי שווי לדיור מוגן** - שמאי המשיבה טען לשווי של 3,650 ₪ למ״ר מבונה בייעוד לדיור מוגן, בהתבסס על הכרעת כהן.
- **ערכי שווי למסחר** – שמאי המשיבה טען לשווי של 8,500 ₪ למ״ר מבונה למסחר בקומת הקרקע ולשווי של 5,950 ₪ למ״ר מבונה למסחר בקומה א׳, בהתבסס על הכרעת כהן.
- **ערכי שווי למשרדים** - שמאי המשיבה טען לשווי של 3,150 ₪ למ״ר מבונה בייעוד למשרדים, בהתבסס על הכרעת כהן.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם - קרקע חקלאית	
שטח חלקה 23 הכלול בשטח התכנית (חלקה בשלמות)	2,268 מ״ר
שווי מ״ר קרקע חקלאית	1,353 ₪
סה״כ שווי חלקה 23	3,068,604 ₪
זכויות הנישום (יוסף בורלא) המקוריות בחלקה (בשלמות)	50%
שווי מצב קודם מיוחס לנישום יוסף בורלא (בשלמות)	1,534,302 ₪

מצב חדש - חלק יחסי במבנן 1				
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי –**
101	דיור מוגן	12,600 מ"ר	₪ 3,650	₪ 45,990,000
	מסחר בק. קרקע	3,000 מ"ר	₪ 8,500	₪ 25,500,000
	מסחר בקומה א'	3,000 מ"ר	₪ 5,950	₪ 17,850,000
102	משרדים	7,400 מ"ר	₪ 3,150	₪ 23,310,000
סה"כ שווי מבנן 1 ברוטו				₪ 112,650,000
מקדם דחייה (זמינות, מושע והיטל השבחה לתכנית המפורטת)				0.60
חלק יחסי במבנן 1 - בורלא יוסף (בשלמות)				2.683%
סה"כ שווי מצב חדש מיוחס לנישום יוסף בורלא (בשלמות)				1,813,440
שווי מצב קודם מיוחס לנישום יוסף בורלא (בשלמות)				1,534,302
השבחה לזכויות המקוריות של הנישום				279,138
חלק נישום מתוך זכויותיו המקוריות של הנישום				20%
השבחה לחלק הנישום				₪ 55,828

12.5. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המבקשת טען כי לא חלה השבחה עקב אישורה של תכנית רש/446.
- **מצב קודם** – שמאי המבקש טען כי בעבר שכונת נווה גן הייתה מושבה בה התפרנסו בעלי הזכויות מגידולים חקלאיים. תכנית 6/R אפשרה לבנות בית מגורים לחקלאי בשטח של עד 150 מ"ר למגרש מינימלי של 1 דונם, בנוסף תכנית רש/210א' "הכשירה" מבנים שהיו קיימים טרם כניסתה לתוקף ואשר חורגים מהוראותיה.
- שמאי המבקש טען כי בהתאם למידע שנמסר ע"י המבקש בחלקה פעל עסק של משתלה. המבנה פעל בחלקה עד לפני מספר שנים ולאחר מכן פונה בשל חילוקי דעות משפטיים.
- שמאי המבקש טען כי בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון תרומת המחוברים. בהקשר זה הפנה להכרעת לבנה אשד בגין תכנית רש/446 בגו"ח 6414/149, ברחוב הגנים 8 (להלן: "שומת אשד"), שם נקבע כי יש להביא בחשבון שווי לאחד המבנים בחלקה למרות שלא נמצאו היתרי בנייה בתיק הבניין של הנכס.
- שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון במצב הקודם את שווי הקרקע המיוחס למגורים בתוספת תרומת המחוברים. למען הזהירות, הובאו בחשבון דמי שכירות לפי שטחי אחסנה (1,500 $ למ"ר), תקופת השימוש (8 שנים) וכן ערכי השווי, בהתאם להכרעת אשד.
- **מצב חדש** – הנכס הנדון ממוקם במבנן 1 בו השימושים הסחירים הינם דיור מוגן (תא שטח 101) ואזור מסחרי (תא שטח 102).

- תא שטח 102 הינו אזור מסחרי, משרדים ושפ"פ. בהתאם לתשריט התכנית שטח המגרש הינו 6,844 מ"ר. התכנית קובעת תכסית מקסימלית של 50%, שימוש למסחר בשתי הקומות הראשונות ובשאר הקומות משרדים.
- תא שטח 101 – הינו לדיור מוגן. הובא בחשבון מקדם לדיור מוגן בהתאם למקדם שנקבע ע"י השמאי היועץ זהר שלפמן, שמונה ע"י ועדת הערר ומפורט בתיקון שומה בהכרעת כהן.
- **ערכי שווי לקרקע חקלאית** - שמאי המבקש טען לשווי של 325 $ ₪ למ"ר קרקע חקלאית, בהתבסס על הכרעת אשד.
- **ערכי שווי לדיור מוגן** - שמאי המשיבה טען כי השווי הבסיסי הינו 546,000 ₪ ליח"ד בשטח של 120 מ"ר, בהתאם להכרעת כהן. לפיכך, נטען כי השווי לדיור מוגן הינו 3,200 ₪ למ"ר מבונה.
- **ערכי שווי למסחר** – שמאי המבקש אימץ את השווי הנטען ע"י שמאי המשיבה לשטחי המסחר, קרי -שווי של 8,500 ₪ למ"ר מבונה למסחר בקומת הקרקע ושווי של 5,950 ₪ למ"ר מבונה למסחר בקומה א'.
- **ערכי שווי למשרדים** - שמאי המשיבה טען לשווי של 2,200 ₪ למ"ר מבונה בייעוד למשרדים, בהתבסס על נתוני השוואה, כדלקמן:
  - בהכרעת ניקו פרימו, למועד קובע של 04/01/2002, ברחוב הברזל 32, נקבע שווי של 2,547 ₪ למ"ר מבונה, ובהתחשב במקדם יחס נטו ברוטו של 1.1, התקבל שווי של כ-2,830 ₪ למ"ר עיקרי.
  - בהכרעת שושי שרביט שפירא, מיום 25/11/2014, למועד קובע 08/01/2010, נקבע כי שווי למ"ר מבונה למשרדים ברוטו הינו 1,600 ₪ , ובהתחשב במקדם נטו ברוטו של 1.25 מתקבל שווי למ"ר מבונה עיקרי של 2,000 ₪ למ"ר.
  - חילוץ שווי מתוך שומות מכריעות נוספות:

שם השמאי המכריע	מועד קובע	כתובת	שטח נטו במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	יחס נטו ברוטו	שווי למ"ר בנוי ברוטו בש"ח	שווי למ"ר נטו בש"ח
שמואל רוזנברג	04/01/2002	הברזל 34	344.01	383.74	1.115	7,291	8,133
דוד טיגרמן	04/01/2002	הארד 5		238.00	1.3	7,000	9,100
ממוצע					1.2		8,600
בניכוי יזמות 20%							7,167
עלות בנייה למ"ר נטו							5,000
שווי למ"ר מבונה עיקרי							2,200 ₪

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מצב קודם	
שווי מרכיב הקרקע:	
שטח הקרקע	2,268 מ״ר
שווי למ״ר קרקע	$ 325
שווי הקרקע	$ 737,100
תרומת מרכיב מחוברים:	
תקופת ביניים בשנים	8
דמ״ש ראויים	$ 1,500
שיעור היוון	9%
ערך נוכחי במעוגל	$ 99,627
סה״כ	$ 836,727
שער יציג %	4.202
שווי מצב קודם בחלקה בשלמותה	₪ 3,515,926
זכויות הנישום (50%)	50%
שווי מצב קודם המיוחס לנישום	₪ 1,757,963

מצב חדש				
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ**
101	דיור מוגן	12,600 מ״ר	₪ 3,200	₪ 40,320,000
	מסחר ק״ק	3,000 מ״ר	₪ 8,500	₪ 25,500,000
	מסחר קומה א׳	3,000 מ״ר	₪ 5,950	₪ 17,850,000
102	משרדים	7,400 מ״ר	₪ 2,200	₪ 16,280,000
שווי מבנן 1 ברוטו				₪ 99,950,000
מקדם דחייה				0.6
חלק יחסי לנישום במבנן 1				2.68%
שווי מצב חדש המיוחס לנישום				₪ 1,608,995
שווי מצב קודם המיוחס לנישום				₪ 1,757,963
השבחה				שלילית

12.6. תמצית תגובת שמאי המשיבה:

- שמאי המשיבה השיב כי אין מחלוקת בין הצדדים שמדובר בבנייה אשר בוצעה ללא היתר וכי אין להביא בחשבון שווי המחוברים במצב הקודם וזאת על מנת למנוע מצב בו "חוטא יוצא נשכר".

- שמאי המשיבה טען כי המקרה הנדון בהכרעת אשד אינו דומה במהותו למקרה הנוכחי. המבנה לגביו קבעה השמאית המכריעה כי יש להביא את שווי תרומתו במצב הקודם מהווה בית מלאכה בשטח של כ-150 מ"ר אשר הוקם ואף הורחב עוד טרם אישור תכנית רש/210/א בשנת 1971, ושימש את האגודה השיתופית עוד טרם צורפה למרחב התכנון של רמת השרון. בהתאם לנתונים אלו השמאית המכריעה הגיעה למסקנה לפיה השטחים הנ"ל לא נבנו בניגוד לחוק וכי יש להביא בחשבון את שווי תרומתם במצב הקודם. בחלקה נשוא הכרעת אשד היו קיימות בנוסף 2 סככות בשטח כולל של כ-170 מ"ר, אשר נבנו ללא היתר לאחר אישור תכנית רש/210/א, ואף לא נמצא כל מסמך המעיד על פעולות להכשרת השטח הנ"ל, לגביהן סברה השמאית המכריעה כי אין להביא בחשבון את שווי תרומתן במצב הקודם.

- שמאי המשיבה טען כי קיימות מספר הכרעות במבנן 1 הנדון של מספר שמאים מכריעים שונים. עם זאת, למען האחידות והיעילות, בשומת המשיבה בחר להתבסס על הכרעת כהן בגו"ח 6414/31 (על תיקוניה מיום 30/12/2019 ומיום 22/01/2024), שכן הכרעה זו מהווה את ההכרעה העדכנית ביותר במתחם, אשר אף נדונה ותוקנה ב-2 הליכי ערר (ועדת ערר רמה/81022/0819 ובית משפט לעניינים מנהליים עמ"נ 38388-06-20).

- לאור העובדה כי קיימת הכרעה במתחם, מתייתר הצורך בביסוס השווי למשרדים על נתוני שווי מתוך הכרעות שמאים מכריעים מאזורים מרוחקים ובעלי מאפיינים נחותים מהמתחם הנדון, אשר אינם דומים במאפייניהן לנכס הנדון, כדוגמת רחוב הברזל/הארד בתל אביב ורחוב החרושת אשר ממוקם באזור התעשייה שבשכונת "מורשה", דרום-מזרח העיר רמת השרון.

- תיקוני השומה של השמאי מר ארז כהן מתייחסים להשבחה שנקבעה בגין תכנית רש/1076 בלבד, במסגרת הכרעתו המקורית מיום 04/07/2019, ואין לגזור ממנה לעניין המקדם לדיור מוגן ביחס למגורים בתכנית רש/446. אם וכאשר כך היה הדבר, ראוי כי השמאי המכריע, מר ארז כהן, היה נדרש לתקן במסגרת תיקוני השומה גם את ההשבחה והשווי שנקבעו לתכנית רש/446 כאמור. כידוע, שוק המקרקעין הינו שוק המאופיין בשינויי ביקושים ומגמות אשר משתנות עם השנים.

<u>הכרעה</u>

12.7. תכנית רש/446 משנה את ייעוד החלקות הנכללות במבנן 1 מקרקע חקלאית, במצב קודם, לייעוד דיור מוגן (מגרש 101) ולייעוד למסחר ומשרדים (מגרש 10, במצב חדש. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בנכס עקב אישורה של תכנית רש/446, כאשר עיקר המחלוקת עוסקת בתרומת המחוברים לשווי, במצב הקודם, והשווי לדיור מוגן ולמשרדים, במצב החדש.

12.8. **מצב קודם** – לצורך חישוב השווי במצב הקודם הובא בחשבון שטחה של חלקה 23 בשלמות, של 2,268 מ״ר וכן חלקו היחסי של המבקש בחלקה הנדונה בשיעור של 50%, כמוסכם על הצדדים.

12.9. **תרומת המחוברים במצב קודם** – הצדדים חלוקים בשאלה האם יש להביא בחשבון את תרומת המחוברים לשווי במצב קודם בהינתן כי אין בנמצא היתרי בנייה בנכס הנדון.

12.10. אפתח ואומר כי לא הוצגו מטעם המבקש אסמכתאות באשר לאופי והיקף הבנייה אשר הייתה קיימת לשיטתו בנכס הנדון. כמו כן, לא הוצגו נתונים בדבר מועד הריסתו.

12.11. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יצוין כי עיון בתשריט תכנית רש/446 מלמד כי בחלקה הנדונה לא סומנו מבנים להריסה, זאת בניגוד לחלקות אחרות אשר נכללו בשטח התכנית, בכללותה, ובמבנן 1, בפרט, אשר כללו בשטחן מבנים להריסה.

12.12. סעיף 14.6 לתקנון התכנית, שעניינו ״מבנים קיימים״ קובע, כדלקמן:

״א. לא תרשם חלקה על שם בעלה החדש אלא לאחר פינוי חלקתו הקודמת והריסת המבנים הקיימים בה <u>המיועדים להריסה</u>.

ב. במגרשים שבהם קיימים מבני מגורים – <u>ניתן יהיה להמשיך ולהתגורר במבנים גם אם הם חורגים מהוראות התכנית</u>, אולם בכל מקרה שבעלי המגרש ירצו לנצל זכויות נוספות על פי הוראות תכנית זו – תהיה הריסת המבנים הקיימים על המגרש והמסומנים להריסה תנאי להוצאת רישיון בניה ומימוש זכויות תכנית זו.״ (ההדגשה אינה במקור, ד.ש).

12.13. מהוראות התכנית לעיל עולה, כי ככל והבינוי הקיים בחלקה, לא סומן להריסה בתכנית, הרי שהותר המשך השימוש בו, לכל הפחות, עד למימוש הזכויות מכוחה של תכנית רש/446 במסגרת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה אשר תאושר בעתיד. בנסיבות כאמור, הבינוי הקיים בנכס, במועד הקובע, תורם לשווי בשני מצבי התכנון.

12.14. לפיכך, בתחשיב ההשבחה לא תובא בחשבון תרומת המחוברים לשווי, המתקזזת בין שני מצבי התכנון.

12.15. **שווי קרקע חקלאית במצב קודם** – המחלוקת בין הצדדים לעניין שווי קרקע חקלאית במצב קודם הינה מינורית. שמאי המשיבה טען לשווי של 1,353 ₪ למ״ר קרקע, בהתבסס על הכרעת

כהן, ואילו שמאי המבקש טען לשווי של 325 $ למ״ר קרקע, המהווים כ- 1,366 ₪ למ״ר קרקע, בהתבסס על הכרעת שדה.

12.16. בהתבסס על הכרעות קודמות ברחוב הגנים, לרבות: הכרעת תמיר שדה בגו״ח 6414/54, הכרעת לבנה אשד בגו״ח 6414/17, הכרעת מנחם מלוכנא בגו״ח 6414/150 והכרעת תמיר שדה בגו״ח 6414/24-25, שם נקבע שווי של 325 $ למ״ר קרקע חקלאית, החלטתי לאמץ שווי זה בהכרעתי.

12.17. לאור האמור, בתחשיב השווי במצב הקודם, הובא בחשבון שווי קרקע חקלאית בסך של 325 $ למ״ר קרקע.

12.18. **מצב חדש** – בהתאם להוראות תכנית רש/446, החלה במצב החדש, במבנן 1 נכללים שני מגרשי בנייה בייעוד סחיר: מגרש 101 – בייעוד דיור מוגן, בשטח עיקרי של 12,600 מ״ר; מגרש 102 – בייעוד למסחר ולמשרדים, בשטח עיקרי של 13,400 מ״ר.

12.19. חלקו היחסי של המבקש במבנן 1 הינו בשיעור של 2.683%, כמוסכם על הצדדים.

12.20. **דחייה בגין זמינות, מושע והיטל השבחה בגין תכנית מפורטת** – קיימת הסכמה בין הצדדים לפיה יש להביא בחשבון דחייה בגין אי-זמינות התכנית, מושע והיטל השבחה צפוי בגין אישורה של תכנית מפורטת לפי מקדם 0.6.

12.21. מקובלת עליי הסכמת הצדדים כאמור לעיל, התואמת הן את הכרעת כהן והן את הכרעת שדה, במבנן 1.

12.22. למעלה מן הצורך, יובהר כי אמנם הוגש ערר ע״י המשיבה על הכרעת כהן הנדונה במסגרת תיק מס׳ 81022-08-19, ובהמשך אף הוגשה עתירה מנהלית מטעם המבקשת במסגרת הליך עמ״נ 38388-06-20, אך הליכים אלה דנו כולם בעקרונות ותחשיב ההשבחה בגין תכנית מאוחרת רש/1076 בלבד. דהיינו, תחשיב ההשבחה בהכרעת כהן אשר נערך בגין תכנית רש/446 אומץ במלואו על ידי הצדדים והינו חלוט.

12.23. **ערכי שווי למסחר** – ישנה הסכמה בין הצדדים כי השווי למסחר בק״ק הינו 8,500 ₪ למ״ר מבונה והשווי למסחר בק״א הינו 5,950 ₪ למ״ר מבונה (מגלם מקדם 0.7 מהשווי בק״ק).

12.24. מקובלת עליי הסכמת הצדדים כאמור לעיל, התואמת הן את הכרעת כהן והן את הכרעת שדה.

12.25. **ערכי שווי למשרדים** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי למשרדים. שמאי המשיבה טען לשווי של 3,150 ₪ למ״ר מבונה למשרדים, בהתבסס על הכרעת כהן. מאידך, שמאי המבקש טען לשווי של 2,200 ₪ למ״ר מבונה למשרדים, בהתבסס על שומות מכריעות בתל אביב ושומה מכרעת באזור התעשייה ברמת השרון.

12.26. בהכרעת כהן עלה טיעון זהה ע״י המבקש דשם (אשר יוצג אף הוא ע״י משרד שמאי המבקש דכאן), כאשר השמאי המכריע, ארז כהן, בחן את השומות המכריעות והעסקאות אשר הוצגו

ע"י שמאי המבקש, וקבע כי השווי הראוי הינו 3,150 ₪. כמו כן, שווי זהה למשרדים נקבע גם בהכרעת שדה.

12.27. יובהר, כי מקום בו עסקינן במתחם קרקע בתחומו התקבלו הכרעות של שמאים מכריעים, בגין תכניות הרלוונטיות להכרעתי דנן, הרי שיש ליתן להן העדפה ברורה על פני נתוני השוואה אחרים מחוץ למתחם.

12.28. בנסיבות כאמור, ומטעמים של שיוון והוגנות, אני בדעה כי השווי הראוי למשרדים הינו 3,150 ₪ למ"ר מבונה.

12.29. **ערכי שווי לדיור מוגן** - הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי לדיור מוגן. שמאי המשיבה טען לשווי של 3,650 ₪ למ"ר מבונה לדיור מוגן, בהתבסס על הכרעת כהן. מאידך, שמאי המבקש טען לשווי של 3,200 ₪ למ"ר מבונה לדיור מוגן, בהתבסס על מקדם השווי לדיור מוגן של 0.715 ביחס לשווי למגורים, אשר נקבע ע"י מר זוהר שלפמן, השמאי המייעץ מטעם ועדת ערר בעניין טבלאות איזון בגין תכנית רש/מק/1/1076.

12.30. במחלוקת זו בין הצדדים, תואמת דעתי את עמדת שמאי המשיבה, ואבאר.

12.31. ביום 21/02/2022 התקבלה החלטה של ועדת ערר בתיק מס' רמה/1147/1018 **מרדכי גרינפלד ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים** (להלן: "ערר גרינפלד"), אשר דנה בהתנגדויות שהוגשו לטבלאות האיזון בגין תכנית רש/מק/1/1076, במסגרתה אימצה ועדת ערר את המלצת השמאי היועץ מטעמה, מר זהר שלפמן, לפיה מקדם היחס בין מ"ר מבונה עיקרי לדיור מוגן לבין מ"ר מבונה עיקרי למגורים עומד על 71.5%. ועדת ערר התייחסה לאופן קביעת המקדם, בזו הלשון:

"אלא נבחן המקדם (היינו, היחס) בין הקרקע למגורים לבין קרקע לדיור מוגן, בהינתן <u>שהמועד</u>, המיקום והפרמטרים הנוספים זהים בקרקע לדיור מוגן ובקרקע למגורים ויש קורלציה בין ערכי קרקע לדיור מוגן לערכי קרקע למגורים באותה סביבה."

12.32. הקביעה של ועדת ערר ואימוץ מקדם השווי לדיור מוגן אשר נקבע ע"י מר שלפמן, אינם רלוונטיים למועד הקובע בגין תכנית רש/446, שהינו בשנת 2001. לפיכך, איני מקבלת את עמדת שמאי המבקש לפיה יש לעשות שימוש במקדם זה לצורך חישוב השווי לדיור מוגן במועד אישורה של תכנית רש/446 על פני נתוני השוואה רלוונטיים אחרים.

12.33. בהקשר זה, אפנה הן להחלטת כהן בקשר עם תכנית רש/446, עליה לא הוגש ערר כאמור לעיל, אשר קבע שווי של 3,650 ₪ לדיור מוגן, והן להחלטת שדה, אשר התבסס על ניתוח עסקה השוואה, מיום 04/11/1997, בגו"ח 6615/305, אשר שיקפה שווי של 3,527 ₪ לדיור מוגן.

12.34. בנסיבות כאמור, אני בדעה כי השווי הראוי לדיור מוגן, במועד הקובע, הינו 3,650 ₪ למ"ר מבונה, כפי שנקבע בהכרעת כהן ובהכרעת שדה.

12.35. **תחשיב ההשבחה**:

שווי מצב קודם	
שטח חלקה 23	2,268 מ״ר
שווי מ״ר קרקע חקלאית	$ 325
שער יציג	4.202
שווי חלקה 23 במצב קודם	**3,097,294** ₪
זכויות המבקש בחלקה המקורית	50%
שווי מצב קודם המיוחס למבקש	**1,548,647** ₪

שווי מצב חדש				
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ שווי**
101	דיור מוגן	12,600 מ״ר	3,650 ₪	45,990,000 ₪
102	מסחר בק. קרקע	3,000 מ״ר	8,500 ₪	25,500,000 ₪
	מסחר בקומה א׳	3,000 מ״ר	5,950 ₪	17,850,000 ₪
	משרדים	7,400 מ״ר	3,150 ₪	23,310,000 ₪
סה״כ שווי מבנן 1 ברוטו				**112,650,000** ₪
מקדם דחייה בגין זמינות ומושע				0.60
חלק יחסי של המבקש במבנן 1 (בשלמות)				2.683%
סה״כ שווי מצב חדש מיוחס למבקש				**1,813,440** ₪
שווי מצב קודם המיוחס למבקש				**1,548,647** ₪
השבחה לזכויות המקוריות של המבקש				264,793 ₪
חלק נישום מתוך זכויותיו המקוריות של המבקש				20%
השבחה לחלק המבקש				**52,959** ₪

<u>תכנית רש/1076 - מועד קובע 13/08/2016</u>

12.36. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה בגין אישורה של תכנית רש/1076 נבחנה, בין היתר, בגין תוספת ייעוד למגורים (מגרשים 201-203) במצב החדש.
- למען האחידות והיעילות, התבסס שמאי המשיבה על העקרונות וערכי השווי שנקבעו בהכרעת כהן, על תיקוניה.
- במצב הקודם, הובאו בחשבון זכויות הבנייה במגרש 101, בייעוד לדיור מוגן, ובמגרש 102, בייעוד למסחר ולמשרדים.

- במצב החדש, הובאו בחשבון זכויות הבנייה במגרש 101, בייעוד לדיור מוגן, במגרש 102, בייעוד למסחר ולמשרדים, ובמגרשים 201-203 בייעוד מגורים ד׳.
- החלק המיוחס למבקש במגרשים הנדונים, בשני מצבי התכנון, הינו בשיעור של 2.683%.
- כמו כן, הובאה בחשבון דחייה בגין זמינות, מושע והיטל השבחה בגין התכנית המפורטת, בשני מצבי התכנון, לפי מקדם 0.6558.
- **ערכי שווי לדיור מוגן** - שמאי המשיבה טען לשווי של 10,700 ₪ למ״ר מבונה בייעוד לדיור מוגן, בהתבסס על הכרעת כהן.
- **ערכי שווי למסחר** – שמאי המשיבה טען לשווי של 15,431 ₪ למ״ר מבונה למסחר בקומת הקרקע ולשווי של 10,802 ₪ למ״ר מבונה למסחר בקומה א׳, בהתבסס על הכרעת כהן.
- **ערכי שווי למשרדים** - שמאי המשיבה טען לשווי של 5,709 ₪ למ״ר מבונה בייעוד למשרדים, בהתבסס על הכרעת כהן.
- **ערכי שווי למגורים** - שמאי המשיבה טען לשווי של 13,690 ₪ למ״ר מבונה בייעוד למגורים במגרש 201, לשווי של 14,550 ₪ למ״ר מבונה בייעוד למגורים במגרש 202, ולשווי לשווי של 13,972 ₪ למ״ר מבונה בייעוד למגורים במגרש 203, בהתבסס על הכרעת כהן.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם - חלק יחסי ממבנן 1				
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ שווי בש״ח**
101	דיור מוגן	12,600 מ״ר	10,700 ₪	134,820,000 ₪
	מסחר בק. קרקע	3,000 מ״ר	15,431 ₪	46,292,585 ₪
	מסחר בקומה א׳	3,000 מ״ר	10,802 ₪	32,404,810 ₪
102	משרדים	7,400 מ״ר	5,709 ₪	42,249,699 ₪
סה״כ שווי מבנן 1 ברוטו				255,767,094 ₪
מקדם דחייה (זמינות, מושע והיטל השבחה לתכנית המפורטת)				0.6558
חלק יחסי מיוחס לנישום יוסף בורלא במבנן 1				2.683%
סה״כ שווי מצב קודם מיוחס לנישום יוסף בורלא (בשלמות)				4,499,960 ₪

שווי זכויות הנישום - מצב חדש				
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ שווי**
101	מגורים מיוחד (דיור מוגן)	24,750 מ״ר	10,700 ₪	264,825,000 ₪
201	מגורים ד׳	5,160 מ״ר	13,690 ₪	70,640,400 ₪
202	מגורים ד׳	4,080 מ״ר	14,550 ₪	59,364,000 ₪

שווי זכויות הנישום - מצב חדש				
203	מגורים ד'	5,160 מ"ר	₪ 13,972	₪ 72,095,520
301	מסחר בק. קרקע	2,500 מ"ר	₪ 15,431	₪ 38,577,154
	מסחר בקומה א'	2,500 מ"ר	₪ 10,802	₪ 27,004,008
	משרדים	2,000 מ"ר	₪ 5,709	₪ 11,418,838
סה"כ שווי המגרשים במבנן 1 כזמינים (גולמי)				₪ 543,924,920
מקדם דחייה (זמינות, מושע והיטל השבחה לתכנית מפורטת)				0.6558
חלק יחסי מיוחס לנישום יוסף בורלא במבנן 1				2.683%
סה"כ שווי מצב חדש מיוחס לנישום יוסף בורלא (בשלמות)				₪ 9,569,801
סה"כ שווי מצב קודם מיוחס לנישום יוסף בורלא (בשלמות)				₪ 4,499,960
השבחה לזכויות המקוריות של הנישום				₪ 5,069,841
חלק נישום מתוך זכויותיו המקוריות של הנישום				20%
השבחה לחלק הנישום				₪ 1,013,968

12.37. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המבקש טען כי משרדו ייצג את הנישום בהכרעת כהן, על תיקוניה, וכי ערכי השווי בחלקם הוסכמו על ידי הנישום לצורכי פשרה. בנסיבות כאמור, אין להתבסס על ערכי השווי כמוסכמים ומוחלטים, זאת ודאי לאור העובדה כי נקבעו ערכי שווי נמוכים יותר בהחלטות שמאים מכריעים אחרים במתחם הנדון, מהן שמאי המשיבה מתעלם, זאת כאשר אחת מהשומות הינה שומה חלוטה – הכרעת גיל הרצברג, בחלקה 35 בגוש 6414 (להלן – "הכרעת הרצברג").
- שמאי המבקש טען כי הכרעת כהן עדיין מתבררת בערכאות משפטיות.
- שמאי המבקש טען כי יש לתת משקל משמעותי להכרעות במתחם, זאת כאשר ישנה הכרעה אחת חלוטה והחלטה נוספת דומה לה ולא להיצמד להחלטה אשר עדיין מתבררת בבתי המשפט.
- ביהמ"ש העליון התייחס למצב בו ישנה אי-התאמה בין שומות היטל השבחה באותם מקרקעין וזאת בהליך בר"מ 2049/15, **בעניין פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה**, שם קבעה כבוד השופטת דפנה ברק ארז כי קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין ולאותו מועד חותר תחת התכלית של שוויון בגביית התשלומים.
- במקרה הנדון מדובר באותו מגרש ובהחלטת שמאי מכריע אשר הינה בגדר שומה חלוטה (הכרעת הרצברג). ועל כן לפי כללי הצדק יש להתיישר על פי אותה שומה.

- **מצב קודם** – שמאי המבקש טען כי יש להתחשב בשווי המצב הקודם כפי שנקבע בהכרעת הרצברג ובהכרעת תמיר שדה בגו"ח 6414/24+25 (להלן: "הכרעת שדה").
- בהכרעת הרצברג נקבע שווי למגרש 102 בייעוד מסחר ומשרדים, בסך של 12,000 ₪ למ"ר עיקרי, בהתבסס על ניתוח נתוני השוואה, ביניהם גם עסקאות השוואה במתחם.
- בהכרעת שדה נקבע שווי למגרש 102 בייעוד מסחר ומשרדים בסך של 10,235 ₪ למ"ר עיקרי. השמאי המכריע אימץ בתחשיבו את השווי בו נקטו שמאיות המבקש שם.
- **מצב חדש** – שמאי המבקש טען כי בהתאם לנספח התנועה בתכנית ניתן לראות כי הגישה לארבעת המגרשים 201-203 ו-301 הינה באמצעות כביש צר. במגרשים מתוכנן בינוי של 120 יחידות דיור ומבנה מסחר ומשרדים, הכולל אלפי מטרים מבונים. מדובר במאות מכוניות ביום – 240 חניות למגרשי המגורים ו-234 חניות למגרש 301, כאשר הגישה באמצעות כביש צר בלבד.
- עלות עודפת לחניה - שמאי המבקש טען כי התכנית מחייבת הקמת חניה תת-קרקעית. הבינוי בתת-הקרקע יהיה בתכסית מקסימלית של 85%. תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף. שטח מגרשי המגורים 201-203 יחדיו הינו 6,140 מ"ר. בהתאם לתקן החניה בעיר רמת השרון נדרשת הקמה של 2 חניות לכל דירה, כמו כן מומלץ לתכנן חניה תפעולית.
- בהתחשב בשטחי מרתפים הצמודים לדירות הגן, מחסנים ורמפות הירידה לחניה, יידרשו שלוש קומות בתת-הקרקע, זאת גם בהתאם לטבלת החניה בנספח התנועה. חפירה ודיפון קומות מרתף הינם יקרים ובמקרים מסוימים לא כלכליים. כאשר מדובר על חפירה ודיפון בסמיכות לציר המטרו אף יתכן כי העלויות יהיו גבוהות מהמקובל.
- **דחייה בשני מצבי התכנון** – שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 50% מההשבחה, המגלמת בתוכה גם את הדחייה לזמינות ומושע וגם את היטל ההשבחה, מן הנימוקים שלהלן:
- לתכנית רש/1076 הוכנו טבלאות איחוד וחלוקה שנערכו ע"י השמאית דברת אולפינר. עקב מחלוקות בין בעלי הקרקע במבנן 1 על נושאים שונים, הוועדה המחוזית קבעה כי יש לבצע שינוי בטבלאות. הוועדה המקומית לא הסכימה לבצע את השינויים ובעקבות כך הוכנו טבלאות איחוד וחלוקה חדשות ע"י השמאי מר אוהד דנוס במסגרת תכנית רש/מק/1076/1. בחלוף כ-6.5 שנים ועד היום לא הושגו הסכמות בכלל המתחם.
- שמאי המבקש טען כי להבנתו תכנית רש/1076 לא שיפרה זמינות.
- התכנית מתנה הריסת גני ילדים קיימים במתן פתרון חלופי להנחת דעת הרשות המקומית, דרישה שמגדילה את הדחייה.
- קיימים תנאים רבים למתן היתר בנייה: תכנית איחוד וחלוקה, תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, תכנית פיתוח, הכנת דו"ח אקוסטי ועוד.

- תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 3001+301 הינו פינוי כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקות 24, 25, 34, 66.
- תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 1001+1002+101 הינו פינוי כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 35 בשים לב שפועלים בה מס' סופרמרקטים וחנויות, אשר יהיה קשה לפנותם.
- תנאי להוצאת היתר בנייה בתא שטח 101 - תכנון מיגון אקוסטי דירתי, אשר יתבסס על נתונים מעודכנים לעת הוצאת היתר הבנייה.
- מרתפי חניה – התכנית מתנה רישום זיקת הנאה לרכב למעבר בין מגרשים 201-203 ו-301 וכן רמפת ירידה משותפת למרתפי החניה.
- שימוש למגורים - בשלבי הביצוע של התכנית, נרשם כי ליתרת יח"ד שמעל 170 לא יינתן אישור אכלוס ליח"ד בייעוד מגורים ד' (הייעוד במבנן 1), אלא לאחר סיום העבודות וביצוע ההפרדה הדו-מפלסית ב"צומת הפיל". "צומת הפיל" נמצא בתחום השיפוט של העיר תל אביב-יפו. שמאי המבקש טען כי העובדה שקיימת מטלה שלא תלויה בעיריית רמת השרון, עלולה להימשך זמן רב, עקב הצורך בשיתוף פעולה (מושע) בין הרשויות.

  שמאי המשיבה הגיב כי השבחה נמדדת כעליית שווים של מקרקעין למועד הקובע, כלומר יש להעריך את הדחייה כפי שהייתה צפויה במועד הקובע. למועד אישור תכנית רש/מק/1076/1 אין השפעה על הדחייה בתכנית רש/1076.

  שיעור הדחייה בשומת המשיבה מגלם את כלל התנאים ושלבי הביצוע הקיימים בתכנית והנטענים בשומת המבקש, לרבות הריסת גני הילדים, התנאים להוצאת היתרי בנייה בתאי השטח ומרתפי החניה. כמו כן, שיעור הדחייה בשומת המשיבה נתמך בהכרעות הרצברג ושדה, אך לא לשם ביסוס מקדם הדחייה.
- **ערכי שווי לדיור מוגן** – שמאי המבקש טען לשווי של 8,300 ₪ למ"ר מבונה לדיור מוגן, בהתבסס על השווי שנקבע בהכרעות הרצברג ושדה.
- **ערכי שווי למגורים** – שמאי המבקש אימץ את ערכי השווי למגורים כפי שנטענו על ידי שמאי המשיבה, והתואמים את הכרעת הרצברג.
- **ערכי שווי למסחר** – שמאי המבקש טען לשווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר, במצב הקודם, בהתבסס על הכרעת הרצברג. כמו כן, במצב החדש, אימץ שמאי המבקש את ערכי השווי למסחר, כפי שנטענו על ידי שמאי המשיבה.
- **פטור מהיטל השבחה** – שמאי המבקש טען כי המבקש, העומד בתנאי הפטור, הגיש בקשה לקבלת פטור סוציאלי מהיטל השבחה בגין הקמת דירה בשטח של עד 140 מ"ר, וזאת בהתאם לאמור ברע"א 3626/06 חמאיסי נ` הועדה לתכנון ולבניה מבוא העמקים ובהתאם להוראות סעיף 1/ג/19 לתוספת השלישית.

- החלק היחסי במגרש 201 הינו בשיעור של 16.0858%, המשקף 6.9 יח"ד אקו'. שמאי המבקש טען כי יש לחייב רק עבור 5.9 יח"ד אקו'. החלק היחסי המיוחס למבקש, בכפוף לפטור, הינו 88.53% מהחלק בגינו נבחנה ההשבחה.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מצב חדש				
מגרש	ייעוד	שטח עיקרי	שווי	סה"כ
101	דיור מוגן	24,750 מ"ר	₪ 8,300	₪ 205,425,000
201	מגורים ד'	5,160 מ"ר	₪ 13,690	₪ 70,640,400
202	מגורים ד'	4,080 מ"ר	₪ 14,550	₪ 59,364,000
203	מגורים ד'	5,160 מ"ר	₪ 13,972	₪ 72,095,520
	מסחר בק. קרקע	2,500 מ"ר	₪ 15,431	₪ 38,577,154
	מסחר בק. א'	2,500 מ"ר	₪ 10,802	₪ 27,004,008
301	משרדים	2,000 מ"ר	₪ 5,709	₪ 11,418,838
שווי מצב חדש				₪ 484,524,920

מצב קודם				
מגרש	ייעוד	שטח עיקרי	שווי	סה"כ
101	דיור מוגן	12,600 מ"ר	₪ 8,300	₪ 104,580,000
102	מסחר ומשרדים	13,400 מ"ר	₪ 12,000	₪ 160,800,000
שווי מצב קודם				₪ 265,380,000
שווי מצב חדש				₪ 484,524,920
השבחה				₪ 219,144,920
דחייה עד לאישור תכנית			0.5	₪ 109,572,460
הפחתה לגודל ומגבלות קרבה למתע"ן			0.9	₪ 98,615,214
חלק יחסי מיוחס לנישום במבנן 1			2.68%	₪ 2,645,846
חלק נישום מתוך זכויותיו המקוריות של הנישום				20%
השבחה לחלק הנישום				₪ 529,169

השבחה לחלק הנישום בחלופת היתר כולל פטור		
השבחה לחלק הנישום	20%	₪ 529,169
השבחה לחלק יחסי לחיוב בהתחשב בפטור	88.5%	₪ 468,468

<u>הכרעה</u>

12.38. תכנית רש/1076 מהווה תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית. התכנית הגדילה את זכויות הבנייה לדיור מוגן, הוסיפה ייעוד למגורים במגרשים 201-203 והקטינה את זכויות הבנייה למסחר ומשרדים (מ-13,400 מ"ר עיקרי במגרש 102, במצב

קודם, ל-7,000 מ״ר עיקרי במגרש 301, במצב חדש). תנאי למימוש הזכויות בתכנית הינו אישורה של תכנית איחוד וחלוקה הנגזרת מהוראת תכנית זו.

12.39. הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה בגין אישורה של תכנית רש/1076, כאשר המחלוקת מתמקדת בערכי השווי בייעוד לדיור מוגן ובייעוד למסחר ומשרדים, מקדמי הדחייה בגין מימוש הזכויות בתכנית וכן הזכאות לפטור מהיטל השבחה בגין יח״ד עד 140 מ״ר. הצדדים מסתמכים על הכרעות קודמות במתחם הנדון, כאשר כל אחד מפנה להכרעה אחרת מטעמיו הוא.

12.40. **הכרעות קודמות במבנן 1 הנדון** – במתחם הנדון נערכו 3 שומות מכריעות (להלן: ״הכרעות קודמות במתחם״), אשר עסקו בתכנית רש/1076, לפי הפירוט שלהלן:

- הכרעת תמיר שדה, מיום 04/03/2020, בגו״ח 6414/24-25 (להלן: ״הכרעת שדה״).
- הכרעת גיל הרצברג, מיום 01/07/2019, בגו״ח 6414/35 (להלן: ״הכרעת הרצברג״).
- הכרעת ארז כהן, מיום 04/07/2019, בגוש 6414/31 (להלן: ״הכרעת כהן״). ביום 30/12/2019 נערך ע״י השמאי המכריע תחשיב השבחה מתוקן בגין תכנית רש/1076 במסגרת החלטת ועדת ערר בתיק מס׳ רמה/81022/0819 **הועדה המקומית לתו״ב רמת השרון נ׳ עומר צ׳אפל**, מיום 22/12/2019 (להלן: ערר צ׳אפל״). כמו כן, ביום 22/01/2024 תוקן תחשיב ההשבחה בגין תכנית רש/1076 פעם נוספת, בהתאם לפסיקת בהמ״ש לעניינים מנהליים, מיום 26/11/2023, בעמ״נ 38388-06-20 **אברהם ברנט ז״ל ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב רמת השרון** (להלן: ״פס״ד ברנט״).

12.41. במסגרת ההכרעות הקודמות במתחם, לרבות התיקונים להכרעת כהן, נדונו נושאים שונים השנויים במחלוקת בין הצדדים, לרבות קביעת ערכי השווי לכלל המגרשים הסחירים במבנן 1, בשני מצבי התכנון ומקדמי הדחייה.

12.42. בהמ״ש העליון במסגרת בר״מ 2049/15 **פרדסי כפר ברנדייס נ׳ הועדה המקומית לתו״ב חדרה**, פורסם בנבו, מיום 31/05/2015 (להלן: ״פס״ד פרדסי כפר ברנדייס״), התייחס לתכליתו של היטל ההשבחה המכוונת לתשלום מס אמת, וקבע בזו הלשון:

״קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, <u>לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותרת תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן.</u>״ (ההדגשה שלי, ד.ש).

12.43. בהמ״ש המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בתיק עמ״נ (חי׳) 12834-07-16 **שלמה לדלסקי נ׳ הועדה המקומית לתו״ב קרית אתא**, פורסם בנבו, ביום 22/03/2017, נתן אף הוא את דעתו באשר לעקרונות לקביעת החבות במס וקבע:

"כאן חשוב להזכיר כי הערכת השווי והערכת עליית השווי, נועדה לשם קביעת חבות במס. <u>בין עקרונות "המס הטוב" נכלל גם עיקרון השוויון</u>. בע"א 165/82 קיבוץ חצור נ' פקיד שומה רחובות, פ"ד לט(2) 70, 75 (1985), מציין השופט ברק כי כל חוק, לרבות חוק מס, יפורש "[...] על רקע עקרונות מקובלים של שוויון". <u>עקרון השוויון מחייב שוויון בין נישומים</u> (ע"א 10691/06 שריג אלקטריק בע"מ נ' פקיד שומה ירושלים 1 [פורסם בנבו] (23.1.2011); ע"א 4243/08 פקיד שומה גוש דן נ' פרי, פסקה 31 [פורסם בנבו] (30.4.2009); רע"א 3784/00 שקם בע"מ נ' מועצת עיריית חיפה, פ"ד נז(2) 481 (2003); רע"א 8879/99 עיריית תל אביב-יפו נ' המכללה לביטוח, פ"ד נז(2) 577 (203)).

<u>הטלת מס שונה על נישומים בעלי הכנסה זהה, פוגעת בעיקרון השוויון. הדבר פוגע גם בעיקרון הצדק החלוקתי העומד בבסיס היטל ההשבחה, שכן הטלת חיובי היטלים שונים בין נישומים שנהנו מעליית ערך זהה, תביא לכך שהשתתפותם בנשיאה בנטל ההוצאה הציבורית לא תהא צודקת. תוצאה כזו פוגעת גם באמון הציבור בהליכי השומה</u> (ראו ע"א 6952/15 פקיד שומה גוש דן נ' קרן, [פורסם בנבו] פסקה כ"ד לפסק דינו של השופט רובינשטיין (19.1.2017); ע"א 6726/05 הידרולה בע"מ נ' פקיד שומה ת"א 1 [פורסם בנבו] (5.6.2008); ע"א 9333/02 מנהל מס ערך מוסף טבריה נ' חוסין, [פורסם בנבו] פסקה 15 לפסק דינה של השופטת א' פרוקצ'יה, פ"ד סד(1) 17 (2010))." (ההדגשות שלי, ד.ש).

12.44. בהחלטת ועדת ערר, מיום 19/06/2024, שניתנה בערר מס' 8068-08-22 **הועדה המקומית לתו"ב הוד השרון נ' רן חיים בוגין**, פורסמה בנבו (להלן: "ערר בוגין") ניתנה התייחסות לפערים בין שומות מכריעות שניתנו ביחס לאותם מקרקעין או מקרקעין סמוכים, תוך שנקבעו עקרונות חשובים, כדלקמן:

"העולה מן המקובץ הוא, כי שמאי מכריע נדרש לערוך שומה עצמאית משלו, ואינו כבול לשומות הצדדים או לשומות אחרות שנערכו בתחומי התוכנית. עם זאת, על שמאי מכריע לנמק פערים, ככל שישנם, בין שומתו לבין שומות מכריעות אחרות שנערכו למקרקעין בתחום התוכנית. נראה, שככל שהפערים גדולים יותר, כך גדֵל הנטל הרובץ לפתחו של השמאי המכריע לנמק ולשכנע כי נכון לסטות משומות מכריעות קודמות."

<u>בהמשך:</u>

"אלא, שפערים בהערכת השווי של רכיב אחד בשומת היטל השבחה אינם מצדיקים התערבות בשומה מכרעת סבירה, מטעמי שוויון, צדק חלוקתי או שמירה על אמון הציבור בהליכי השומה. ערוץ התערבות זה בשומה מכרעת רלבנטי כאשר קיימים פערים משמעותיים <u>בסכומי היטל ההשבחה</u>, שבו חויבו נישומים שונים במקרים דומים. פערים כאלו הם שעמדו בבסיס פסקי הדין בעניין <u>פרדסי כפר ברנדייס</u> ובעניין <u>לדלסקי</u>." (ההדגשה הינה במקור, ד.ש).

בהמשך:

"אכן, כפי שציינה ועדת ערר זו, וציינו גם ועדות ערר אחרות בעבר, יש חשיבות רבה בשמירה על אחידות, יציבות ומידה כזו או אחרת של ודאות בשוק. על שמאים מכריעים להתייחס בכובד ראש לערכים שנקבעו בשומות מכריעות קודמות, ולנמק בבהירות ובפירוט את החלטתם לסטות מערכים אלו. כשיעור הסטייה, כך היקף ועומק ההנמקה שנדרשת. כל שמאי מכריע נושא עימו בצקלונו את אמון הציבור במוסד השמאות המכרעת, ואת היציבות והוודאות בשוק. שׂומה על כל שמאי מכריע ליקח בחשבון, בעת עריכת שומתו, את האופן שבו נתפסים בציבור פערים ניכרים בערכים, במקדמים ובמסקנות הנכללים בשומות מכריעות שונות.

ברם, אין באמור כדי לקעקע את שיקול הדעת העצמאי שנדרש כל שמאי מכריע להפעיל בעת עריכת שומתו. שמאי מכריע מחויב לבחון בעצמו את מסד הנתונים והעסקאות, מאפייני הקרקע והזכויות בהם, וכל מידע רלבנטי אחר לצורך עריכת שומתו, ולגבש על בסיסם את חוות הדעת המקצועית שלו.

לא בנקל תתערב ועדת הערר בשומה מכרעת, מנומקת, מבוססת וערוכה כדין, שתוצאתה הסופית אינה סוטה מהותית משומות קודמות, רק מחמת שוני מסוים בערך כזה או אחר בינה לבין שומות מכריעות אחרות."

בהמשך:

"על כן, כאשר הנימוק להתערבות בשומה מכרעת הוא הפער בין הערכים שנקבעו בה לבין הערכים שנקבעו בשומות מכריעות אחרות, על ועדת הערר לבחון בראש ובראשונה את קיומם של פערים בחיובי היטל ההשבחה. התערבות בשומת היטל השבחה על בסיס עקרונות השוויון והצדק החלוקתי, כפי שאושרה בעניין פרדסי ברנדייס ובעניין לדלסקי, קשורה לשיעור היטל ההשבחה שבו חויב הנישום, ולא לערך ביניים כזה או אחר. בדומה לכך הבהירה גם ועדת הערר בעניין ארזה בן עמי:

> **'88. אין מדובר בפערים של מאות אחוזים בסכומי היטל ההשבחה כדוגמת אלו שנדונו בעניין לדלסקי ובעניין פרדסי כפר ברנדייס; אלא בפערים של כ- 16% - 17%, ואף זאת רק בהערכת שווי המצב הקודם, שממנו נגזרו בסופו של יום סכומי ההשבחה." (ההדגשות אינן במקור, מ.א.) '.**

בהקשר של פערים בחיובי היטל השבחה, כפי שהזכרנו בראשית הדברים לעיל, ועדת הערר נדרשת לבחון את סבירות קביעתו של שמאי מכריע. עקרון הסבירות קובע מתחם של אפשרויות סבירות בנסיבות העניין. הבחירה בין האפשרויות המצויות במתחם הסבירות נתונה כל כולה לרשות המוסמכת ((בג"ץ 389/80 דפי זהב בע"מ נ' רשות השידור (פורסם בנבו, 10.11.1980). יישום עקרון זה על בחינת סבירות שומה מכרעת על ידי ועדת הערר משמעו, שקיים מתחם של שומות מכריעות שיכולות להיחשב כסבירות בנסיבות העניין; וועדת הערר תתערב בשומה מכרעת מנומקת, מבוססת וערוכה כדין אם היא חורגת ממתחם זה, והינה בלתי סבירה."

ההדגשות אינן במקור, ד.ש).

12.45. בהתאם לעקרונות אשר נקבעו בפסיקה שלעיל, ומטעמים של שוויון בגביית תשלומי חובה ואמון הציבור בהליך השמאות המכרעת, החלטתי שכלל שטיעוני הצדדים לא ישכנעוני אחרת, ליתן להכרעות הקודמות במתחם הנדון, משקל מכריע בסוגיות הרלוונטיות להכרעתי דנן, לרבות ערכי השווי, בשני מצבי התכנון.

12.46. בחינת שלוש ההכרעות אשר התקבלו במבנן 1, בשים דגש על הפערים בחיובי היטל ההשבחה ביחס לשווי מבנן 1 בשני מצבי התכנון, כמוצג בטבלה מטה, מלמד כי הפער בסכומי היטל ההשבחה הינו לכל היותר של כ-30% ואין המדובר בפערים משמעותיים של מאות אחוזים כפי שעמדו בבסיס פסקי הדין בעניין כפר ברנדייס ולדלסקי. בהתאם לעקרונות שנקבעו בערר בוגין מתקבל כי כלל השומות המכריעות מצויות אם כך במתחם הסבירות. ההחלטה איזה פרמטר המשפיע על השווי יאומץ בשומה המכרעת נתון כולו לשיקול דעתו המקצועי של השמאי המכריע.

הכרעות במתחם	שווי מבנן 1 כדחוי - מצב קודם	שווי מבנן 1 כדחוי - מצב חדש	השבחה למבנן בשלמות	היטל השבחה למבנן בשלמות	פער בשיעור היטל ההשבחה
תמיר שדה	₪ 159,541,140	₪ 305,252,614	₪ 145,711,474	₪ 72,855,737	100%
גיל הרצברג	₪ 174,024,931	₪ 322,322,719	₪ 148,297,788	₪ 74,148,894	102%
ארז כהן - מתוקן	₪ 167,732,060	₪ 356,705,963	₪ 188,973,902	₪ 94,486,951	130%

12.47. **פסק דינו של בהמ"ש לעניינים מנהליים בעניין המנוח אברהם ברנט** – במסגרת ערעור שהוגש על החלטת ועדת ערר בעניין צ'אפל, אשר עסקה בהכרעת כהן, נטען ע"י המערערים כי ועדת הערר התעלמה מהחלטה חדשה של ועדת ערר בעניין גרינפלד, אשר דנה בהתנגדויות שהוגשו לטבלאות האיזון בגין תכנית רש/מק/1076/1, במסגרתה אימצה ועדת ערר את המלצת השמאי היועץ מטעמה, מר זהר שלפמן, לפיה השווי לדיור מוגן במגרש 101 הינו 10,700 ₪ למ"ר מבונה. זאת כאמור, בניגוד לשווי לדיור מוגן בסך של 13,000 ₪ למ"ר מבונה, אשר נקבע בהכרעת כהן המקורית.

12.48. בהמ"ש לעניינים מנהליים קבע כי שומת היטל השבחה חייבת לשקף מס אמת ולמנוע התעשרות שלא כדין של הרשות ע"ח האזרח וכלל שמחייב הדבר יש לבצע התאמות חיוב המס המזכים גם בדיעבד. לאור האמור, הוחלט להחזיר העניין לדיון חוזר אצל השמאי המכריע, ארז כהן, בסוגיית השווי לדיור מוגן בלבד.

12.49. לאור פס"ד ברנט, תוקן ביום 22/01/2024 תחשיב ההשבחה שנערך ע"י השמאי המכריע, ארז כהן (להלן: "הכרעת כהן המתוקנת"), תוך שנקבע שווי של 10,700 ₪ למ"ר מבונה, כפי שיפורט בהרחבה בהמשך.

12.50. לאור קיומה של פסיקה של בהמ"ש לעניינים מנהליים בסוגיית השווי לדיור מוגן וכן הכרעה מתוקנת של שמאי מכריע במתחם הנדון, המביאה לידי ביטוי את כלל ההכרעות והפסיקה הרלוונטית במתחם, אני בדעה כי יש ליתן לה משקל מכריע בסוגיות הרלוונטיות להכרעתי דנן, כפי שיפורט בהרחבה בהמשך.

12.51. **שווי לדיור מוגן** – הצדדים חלוקים בנוגע לשווי לדיור מוגן במגרש 101. שמאי המשיבה טען לשווי של 10,700 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על הכרעת כהן המתוקנת ואילו שמאי המבקש טען לשווי של 8,300 ₪ למ"ר מבונה לדיור מוגן, בהתבסס על הכרעת הרצברג והכרעת שדה.

12.52. כאמור בהכרעתי לעיל, אני בדעה כי יש ליתן משקל מכריע להכרעת כהן המתוקנת, שנערכה לאחר השומות המכריעות במתחם של מר גיל הרצברג (משנת 2019) ושל מר תמיר שדה (משנת 2020), והביאה בחשבון את ההחלטה השיפוטית במסגרת ערר גרינפלד, שדנה בעומקן של כלל הטענות אשר עלו בשומות המכריעות במתחם, והחליטה לאמץ את השווי של 10,700 ₪ למ"ר מבונה לדיור מוגן, כהמלצת השמאי זהר שלפמן, מטעמה.

12.53. לאור חשיבות הדברים, יובאו להלן חלק מנימוקי השמאי המכריע בהכרעת כהן המתוקנת באשר לקביעת השווי לדיור מוגן במבנן 1, התואמים את עמדתי בסוגיה:

"במקרה של תכנית איחוד וחלוקה, יש לבחון את השוויון, לא רק בהיבט של היטל השבחה אלא גם, ובעיקר, בהיבט של השווי היחסי בין יעודי הקרקע השונים המשפיע על הקצאת הזכויות במתחם בין הבעלים השונים. בהתאם להחלטת ועדת הערר, הוכנו טבלאות האיזון ונקבעו הקצאות תוך שימוש בשווי של 10,700 ₪ למ"ר מבונה לדיור מוגן. בהתאם לכך, ראוי לדעתי להעדיף היצמדות לשווי זה, על פני היצמדות לשווי של 8,300 ₪ למ"ר, אשר אינו משקף את חלוקת הזכויות בין הבעלים השונים במתחם.

קיימת פסיקה לפיה בחישוב היטל השבחה, אין חובה להיצמד לערכים שנקבעו לצורך טבלאות איזון. במקרים רבים קיים פער משמעותי במועד הקובע וברוב המקרים ערכי השווי בטבלאות איזון מייצגים יחסיות בין היעודים השונים ופחות את השווי האובייקטיבי. בשומות מכריעות רבות שלי קבעתי שאין להיצמד לשווי שנקבע בטבלאות האיזון, אך יש לתת משקל רב ליחסיות בין ערכי השווי השונים שנקבעים בטבלאות האיזון, שכן לפי יחסיות זו מוקצות הזכויות לבעלים השונים במתחם האיחוד וחלוקה. סייג לכך, הוא מקרה בו מאותרת טעות מהותית בטבלאות האיזון.

שווי הקרקע לדיור המוגן , במקרה זה, נבחן באופן מעמיק ע"י ועדת הערר והוא נקבע למועד סמוך למועד הקובע. בהתאם לשווי זה הותאמו ההקצאות לבעלים השונים במתחם."

12.54. לאור מכלול האמור לעיל, אני סבורה כי השווי הראוי לדיור מוגן במגרש 101, במבנן 1, הינו 10,700 ₪ למ"ר מבונה.

12.55. **ערכי שווי למסחר ולמשרדים** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי למסחר ולמשרדים במצב קודם. שמאי המשיבה טען לשווי של 15,431 ₪ למ"ר מבונה למסחר בק"ק, לשווי של 10,803

₪ למ״ר מבונה למסחר בק״א ולשווי של 5,709 ₪ למ״ר מבונה למשרדים, כפי שנקבע בהכרעת כהן המתוקנת. מאידך, שמאי המבקשת טען לשווי של 12,000 ₪ למ״ר מבונה למסחר ולמשרדים, במצב קודם, כפי שנקבע בהכרעת הרצברג. באשר לשווי במצב חדש, ישנה הסכמה בין הצדדים כי ערכי השווי הינם כפי שנקבע בהכרעת כהן המתוקנת.

12.56. אפתח ואומר, כי לא ברור לי מדוע נקט שמאי המבקש בערכי שווי שונים, בכ״א ממצבי התכנון. נראה כי אימץ את השווי הגבוה למסחר ומשרדים בהתאם להכרעת הרצברג, במצב קודם, ואת השווי הנמוך יותר, בהתאם להכרעת כהן המתוקנת, במצב קודם. התנהלות מעין זו אינה מקובלת. ככל שסבור שמאי המבקש כי היה מקום לתת העדפה ברורה להכרעת הרצברג הרי שהיה עליו לאמץ את הפרמטרים שנקבעו בה כמכלול או למצער להציג נתוני השוואה התומכים בשווי אחר מזה שנקבע בהכרעה זו.

12.57. להלן טבלה המציגה את השווי למסחר ולמשרדים הנטען ע״י שמאי המבקש, בכ״א ממצבי התכנון, ביחס לשווי למסחר ולמשרדים שנקבע בכ״א מהשומות המכריעות במתחם:

שמאי מכריע		מסחר ומשרדים	
		שווי מגרש 301 - מצב חדש	מגרש 102 - מצב קודם
גיל הרצברג	זמין	84,000,000 ₪	160,800,000 ₪
ארז כהן	זמין	77,000,000 ₪	120,947,094 ₪
תמיד שדה	זמין	71,645,000 ₪	137,149,000 ₪
המבקש	**זמין**	**77,000,500 ₪**	**160,800,000 ₪**

12.58. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השווי למסחר ולמשרדים תוקן ע״י השמאי המכריע ארז כהן, בשומתו המתוקנת מיום 30/12/2019, במסגרת ההליכים אשר התקיימו בערר צ׳אפל. תיקון זה אומץ על ידי ועדת הערר. יוער, כי במסגרת העתירה המנהלית אשר הוגשה על החלטת ועדת ערר בעניין צ׳אפל נדונה טענת המערערים באשר לשווי לדיור מוגן בלבד ולא הועלו כל טענות באשר לשווי למסחר ולמשרדים כפי שנקבע בתחשיב המתוקן ע״י מר ארז כהן.

12.59. בנסיבות כאמור, ובהתחשב בעובדה כי הכרעת כהן הועמדה לביקורת משפטית הן בפני ועדת ערר והן בפני בהמ״ש לענייני מנהליים, אני סבורה כי יש ליתן לה משקל עדיף על פני הכרעות אחרות במתחם, שלא עברו בחינה דומה.

12.60. לפיכך, אני מאמצת א ערכי השווי למסחר ולמשרדים, בשני מצבי התכנון, כפי שנקבעו בהכרעת כהן המתוקנת.

12.61. **ערכי שווי למגורים** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה ערכי השווי למגורים הינם כפי שנקבע בהכרעת כהן המתוקנת.

12.62. **דחייה בגין זמינות, מושע והיטל השבחה בגין תכנית מפורטת** – הצדדים חלוקים בנוגע למקדמי הדחייה בגין זמינות התכנית. שמאי המשיבה טען למקדם דחייה של 0.6558, כפי

שנקבע בהכרעת כהן. מאידך, שמאי המבקש טען למקדם דחייה של 0.5 עד לאישור התכנית וכן למקדם דחייה של 0.9 בגין הפחתה לגודל וקרבה למתע"ן.

12.63. כאמור בהכרעתי לעיל, בהתאם לעקרונות אשר נקבעו בפסיקה, ומטעמים של שוויון בגביית תשלומי חובה ואמון הציבור בהליך השמאות המכרעת, החלטתי לתת משקל מכריע להכרעות במתחם בסוגיות אשר נדונו במסגרתן.

12.64. סוגיית הדחייה בגין זמינות התכנית, מושע והיטל השבחה צפוי עד לאישורה של תכנית רש/מק/1076/1 נדונה והוכרעה ע"י השמאים המכריעים במתחם, אשר היו תמימי דעים וקבעו כולם מקדם דחייה כולל של כ-0.66, כמוצג להלן:

שמאי מכריע	מקדם דחייה
גיל הרצברג	0.66
תמיר שדה	0.66
ארזן כהן - מתוקנת	0.656

12.65. כמו כן, איני מקבלת את ההפחתה הנטענת ע"י שמאי המבקש בגין גודל וקרבה למתע"ן. ראשית, ההפחתה בגין גודל המגרשים נדונה ונדחתה בכל ההכרעות במתחם. שנית, הפחתה בגין קרבה למתע"ן נטענה בעלמא וללא ביסוס נדרש, ולפיכך איני מקבלת אותה.

12.66. **פטור עד 140 מ"ר** – שמאי המבקש טען כי זכאי לפטור עד 140 מ"ר בהתאם להוראות סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק.

12.67. איני מקבלת את בקשתו של שמאי המבקש. ראשית, המימוש הנדון במסגרת הכרעתי דנן הינו על דרך של בקשה למידע מוקדם. שנית, הפטור מכוח סעיף 119(ג)(1) לחוק מהווה פטור מותנה בלבד, אשר רק לאחר עמידה בתנאים המפורטים בסעיף הופך לפטור מלא. קבלת פטור מותנה זה הינו בסמכות הוועדה המקומית ואינו מהווה חלק מהכרעתי דנן. כמו כן, לא הוצג בפני תצהיר לפטור עד 140 מ"ר, כנדרש.

12.68. יובהר כי הכרעתי שלא לדון בזכאות לפטור אין בה משום קביעה באשר לעצם הזכאות או העמידה בתנאי הפטור, אשר תיבחן לגופו של עניין, בבוא הצורך.

12.69. **תחשיב ההשבחה** –

שווי מצב קודם				
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי ב-₪**
101	דיור מוגן	12,600 מ"ר	₪ 10,700	₪ 134,820,000
102	מסחר בק. קרקע	3,000 מ"ר	₪ 15,431	₪ 46,292,585
	מסחר בקומה א'	3,000 מ"ר	₪ 10,802	₪ 32,404,810
	משרדים	7,400 מ"ר	₪ 5,709	₪ 42,249,699
סה"כ שווי מבנן 1 ברוטו				**₪ 255,767,094**
מקדם דחייה (זמינות, מושע והיטל השבחה לתכנית המפורטת)				0.656
חלק יחסי מיוחס למבקש במבנן 1				2.683%
שווי מצב קודם המיוחס למבקש				**₪ 4,501,624**

שווי מצב חדש				
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
101	דיור מוגן	24,750 מ"ר	₪ 10,700	₪ 264,825,000
201	מגורים ד'	5,160 מ"ר	₪ 13,690	₪ 70,640,400
202	מגורים ד'	4,080 מ"ר	₪ 14,550	₪ 59,364,000
203	מגורים ד'	5,160 מ"ר	₪ 13,972	₪ 72,095,520
301	מסחר בק. קרקע	2,500 מ"ר	₪ 15,431	₪ 38,577,500
	מסחר בקומה א'	2,500 מ"ר	₪ 10,802	₪ 27,005,000
	משרדים	2,000 מ"ר	₪ 5,709	₪ 11,418,000
סה"כ שווי המגרשים במבנן 1 כזמינים (גולמי)				**₪ 543,925,420**
מקדם דחייה (זמינות, מושע והיטל השבחה לתכנית מפורטת)				0.656
חלק יחסי מיוחס למבקש במבנן 1				2.683%
שווי מצב חדש המיוחס למבקש				**₪ 9,573,348**
שווי מצב קודם המיוחס למבקש				**₪ 4,501,624**
השבחה המיוחסת למבקש				**₪ 5,071,725**
חלק נישום מתוך זכויותיו המקוריות של המבקש				20%
השבחה לחלק המבקש				**₪ 1,014,345**

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

<u>תכנית רש/מק/1076/1 – מועד קובע 06/01/2023</u>

12.70. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- **זכויות במצב החדש** - המצב החדש הוערך בהתאם להקצאה בפועל המיוחסת למבקש בכל אחד ממגרשי התמורה, כפי שמופיע בטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית רש/מק/1076/1, כדלקמן: 16.0858% במגרש תמורה 201 (ייעוד מגורים ד') + 3.9559% במגרש תמורה 301 - כולל מגרש 3001 (ייעוד מסחר ומשרדים + שפ"פ).
- **דחייה במצב קודם** - שיעור הדחייה במצב הקודם התבסס על תיקון שומה אשר בוצע בעקבות פס"ד עמ"נ 38388-06-20 **אברהם ברנט ז"ל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון**, על ידי השמאי המכריע ארז כהן, במבנן 1 הנדון (גו"ח 6414/31 - תיקון מיום 22/01/2024), אשר קבע מקדם דחייה בשיעור 0.6558. המקדם מגלם דחייה ל-4 שנים בשיעור היוון 6% ותשלום היטל השבחה צפוי בגין תכנית עתידית שתכלול טבלת הקצאות ואיזון.
- **דחייה במצב חדש** - התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה במסגרתה אושרה טבלת הקצאה ואיזון למבנן הנדון (מבנן 1) והיא מהווה תכנית מפורטת שניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה ובפועל היא מבטלת את רכיב הדחייה. למען הזהירות הובא בחשבון ביטול דחייה של 4 שנים, זאת חרף העובדה כי הליך אישור התכנית ארך תקופה ארוכה יותר. כמו כן, במצב החדש הובא בחשבון רכיב מושע.
- **שטחי ממ"דים למגורים** – בהתחשב שמדובר בבקשה מקדמית שאינה קשורה במימוש, הובא בחשבון כי לא קיימת זכאות לפטור מהיטל השבחה בגין רכיב הממ"דים למגורים.
- בהתבסס על הכרעת כהן, הובאו בחשבון שטחי בנייה עיקריים בלבד אשר אינם כוללים תוספת שטחי ממ"דים, אם כי השווי למ"ר מבונה יגלם את שווי רכיב הממד"ים.
- **ערכי שווי למגורים** - שמאי המשיבה טען לשווי של 22,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (המגלם ממ"ד) למגורים, בהתאם למאפייניו הייחודיים ולמיקומו של הנכס, בהתבסס על נתוני השוואה, כדלקמן:
- ניתוח עסקאות קרקע (תוצאות מכרזי רמ"י), אשר בוצעו במהלך המחצית הראשונה של שנת 2021 משקפות טווח של 19,000 ₪ - 25,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (מגלם ממ"ד). המועד הקובע בענייננו הוא 01/2023, כלומר כשנה וחצי עד שנתיים לאחר עסקאות השוואה אלו. אין מחלוקת כי במהלך תקופה זו, התאפיין שוק המגורים בעליות מחירים חדות. זאת ועוד, הקרקע אשר שווקה במסגרת מכרזי רמ"י אינה זמינה לבנייה, ניצול הזכויות מותנה באישור תכנית מפורטת, בכפוף לפיתוח במתחם ותשלום היטל השבחה לתוכנית מפורטת (לא גולם בשווי).

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

מכרז תא/329/2019

מכרז : תא/329/2019	**תאריך** : 26/01/2021	
ייעוד	**מגורים ד'**	
גו"ח	**6617/3**	
מגרש (לפי רש/1010)	**30**	**31**
סכום זכייה ב-₪	242,497,504	182,818,048
הוצאות פיתוח	₪ 28,799,099	₪ 21,581,564
סכום עסקה	₪ 271,296,603	₪ 204,399,612
שטח בנייה למסחר	400	-
סכום עסקה בנטרול שטחי מסחר	₪ 259,296,603	₪ 204,399,612
שטח המגרש	5,162	3,264
שטח בנייה עיקרי למגורים	13,164	10,786
מס' יח"ד	149	104
שטח ממוצע ליח"ד	88	104
מחיר קרקע ליח"ד	₪ 1,740,246	₪ 1,965,381
שווי מ"ר מבונה עיקרי (מגלם ממ"ד)	**₪ 19,697**	**₪ 18,950**

מכרז : תא/329/2019	**תאריך** : 26/01/2021	
ייעוד	**מגורים ד'**	
גו"ח	**6617/3**	
מגרש (לפי רש/1010)	**28**	**29**
סכום זכייה	₪ 262,520,736	₪ 136,442,864
הוצאות פיתוח	₪ 28,915,206	₪ 15,334,914
סכום עסקה	₪ 291,435,942	₪ 151,777,778
שטח בנייה למסחר	400	260
סכום עסקה בנטרול שטחי מסחר	₪ 279,435,942	₪ 143,977,778
שטח המגרש	4,585	2,402
שטח בנייה עיקרי למגורים	13,160	6,891
מס' יח"ד	150	79
שטח ממוצע ליח"ד	88	87
מחיר קרקע ליח"ד	₪ 1,862,906	₪ 1,822,504
שווי מ"ר מבונה עיקרי (מגלם ממ"ד)	**₪ 21,234**	**₪ 20,894**

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

מכרז 341/2020

מכרז : 341/2020	**תאריך** : 30/06/2021		
ייעוד	מגורים ג'		
גו"ח	**6617/9**	**6617/3,9,11**	**6617/3**
מגרש (לפי רש/1010)	**17**	**18-19**	**20**
סכום זכייה	₪ 168,888,889	₪ 311,011,925	₪ 200,138,144
הוצאות פיתוח	₪ 17,315,053	₪ 33,401,287	₪ 20,639,556
סכום עסקה	₪ 186,203,942	₪ 344,413,212	₪ 220,777,700
שטח בנייה למסחר	315	870	545
סכום עסקה בנטרול שטחי מסחר	₪ 176,753,942	₪ 318,313,212	₪ 204,427,700
שטח המגרש	2,901	5,898	3,689
שטח בנייה עיקרי למגורים	7,954	13,901	8,788
מס' יח"ד	80	156	100
שטח ממוצע ליח"ד	99	89	88
מחיר קרקע ליח"ד	₪ 2,209,424	₪ 2,040,469	₪ 2,044,277
שווי מ"ר מבונה עיקרי (מגלם ממ"ד)	**₪ 22,222**	**₪ 22,899**	**₪ 23,262**

מכרז : 341/2020	תאריך : 30/06/2021		
ייעוד	מגורים ד'		
גו"ח	**6617/10**	**6617/3,10,11**	**6617/3**
מגרש (לפי רש/1010)	**23, 25**	**24, 26**	**27**
סכום זכייה	₪ 365,538,187	₪ 481,960,342	₪ 361,272,366
הוצאות פיתוח	₪ 33,707,234	₪ 44,212,814	₪ 30,709,724
סכום עסקה	₪ 399,245,421	₪ 526,173,156	₪ 391,982,090
שטח בנייה למסחר	-	675	570
סכום עסקה בנטרול שטחי מסחר	₪ 399,245,421	₪ 505,923,156	₪ 374,882,090
שטח המגרש	6,812	7,789	5,488
שטח בנייה עיקרי למגורים	16,833	20,271	14,881
מס' יח"ד	173	228	170
שטח ממוצע ליח"ד	97	89	88
מחיר קרקע ליח"ד	₪ 2,307,777	₪ 2,218,961	₪ 2,205,189
שווי מ"ר מבונה עיקרי (מגלם ממ"ד)	**₪ 23,718**	**₪ 24,958**	**₪ 25,192**

- ניתוח תוצאות מכרז קרקע 5/2022 של חברת "רימונים" - מדובר בתוצאת מכרז אשר פרסמה חברת רימונים (חברה לפיתוח רמת השרון בע"מ) לנכס בגוש 6414, חלקה 148, מגרש 307, רחוב הגנים 10, רמת השרון. המועד האחרון להגשת הצעות היה 20/06/2022, כחצי שנה טרם המועד הקובע לתכנית רש/מק/1076/1. מעיון במערכת רשות המיסים - מידע נדל"ן עולה כי העסקה בוצעה בתאריך 27/11/2022, כחודש ימים טרם המועד הקובע לתכנית רש/מק/1076/1. ההצעה הזוכה במכרז בסך 47,400,000 ₪ מיוחסת ל-15/23 חלקים במגרש, המהווים זכויות ל-15 יח"ד.

מכרז : 5/2022 - הגנים 10 רמת-השרון	
גו"ח	**6414/148**
מגרש (לפי רש/מק/998)	**307**
מהות	**שטח /שווי**
שטח מגרש	1,434
שטח בנייה עיקרי למגרש	2,808
יח"ד	23
שטח עיקרי ליח"ד (ממוצע)	**122**
יח"ד מיוחסות לזוכה	15
שטח עיקרי מיוחס לזוכה	1,831
סכום זכייה	₪ 27,400,000
שווי מ"ר מבונה עיקרי (מגלם ממ"ד)	**₪ 25,883**

- ניתוח עסקאות מכר דירות בשכונת "נווה גן" (חלקת מקור 3), אשר בוצעו במהלך חודשים 08/2022 עד 06/2023 (בסמיכות למועד הקובע), המשקפות שווי מ"ר מבונה עיקרי (מגלם ממ"ד) בגבולות 29,700 ₪.

- ניתוח עסקת מכר במגרש 201 (מבנן 1) - בתאריך 01/08/2023 בוצעה עסקה בין ק.ד.ש דוידסון גרדן בע"מ ("המוכר") לבין שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ ("הקונה"), במסגרתה נמכרו 59,441/100,000 חלקים מחלקות 25 + 24 בגוש 6414 אשר משקפים זכויות בחלק יחסי בשיעור של כ-50.81% (21.85 יחידות מתוך 43 יחידות) במגרש 201. התמורה אשר נקבעה בהסכם עמדה על סכום של 42,948,360 ₪, כולל מע"מ (36,708,000 ₪ ללא מע"מ).

תאריך עסקה	01/08/2023
גו״ח	6414/24-25
מגרש תמורה	201
מהות	שטח / שווי
שטח המגרש	2,020
סה״כ שטח עיקרי למגורים במגרש (בשלמות)	5,160
שיעור מימוש במגרש בעסקת המכר	50.81%
שטח עיקרי מיוחס לחלק הנמכר	2,622
סכום עסקה (כולל מע״מ)	₪ 42,948,360
שווי מ״ר מבונה עיקרי (מגלם ממ״ד) כולל מע״מ	₪ 16,381
שווי מ״ר מבונה עיקרי (מגלם ממ״ד) לא כולל מע״מ	₪ 14,001

- **מקדמי התאמה למגרשי המגורים** – שמאי המשיבה טען למקדמי התאמה למגרשי המגורים בהתאם להכרעת כהן המתוקנת, כדלקמן:

מגרש	ייעוד	שטח עיקרי	שווי מ״ר מבונה	מקדם משוקלל
201	מגורים ד׳	5,160 מ״ר	₪ 13,690	0.91
202	מגורים ד׳	4,080 מ״ר	₪ 14,550	0.97
203	מגורים ד׳	5,160 מ״ר	₪ 13,972	0.93

- **מקדם התאמה לדיור מוגן ביחס לשווי למגורים** – הובא בחשבון מקדם התאמה לדיור מוגן ביחס למגורים בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית רש/1076 ״נווה גן - מבנן 1״, של 0.715 ביחס למגורים.

- שמאי המשיבה אימץ את המקדמים שנקבעו במסגרת החלטות ועדת הערר בעקבות פס״ד חלקי ופסק דין שנקבעו בעת״מ 8431-04-22 מיום 29/09/2022 (בית משפט המחוזי בתל אביב יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים ביחס ועל בסיס החלטת ועדת ערר מיום 21/02/2022). זאת ועוד, מקדם יחסיות זה אף אומץ במסגרת תיקון שומה של כבוד השמאי המכריע ארז כהן, במבנן 1 הנדון (גו״ח 6414/31 - תיקון מיום 22/01/2024), תיקון אשר בוצע בעקבות פס״ד ברנט.

- **ערכי שווי למסחר** – שמאי המשיבה טען לשווי של 30,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי למסחר (המגלם שטחי שירות), בהתבסס על ניתוח נתוני השוואה כמובא להלן, בדגש על עסקת המכר במגרש 402 (לפי תכנית רש/1010), ובהתאמה למועד הקובע, מיקום (שאינו מרכז מסחרי) החשיפה ומאפייני הנכס הנדון.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- ניתוח מכרז 334/2020 מתאריך 20/10/2021

מכרז : 334/2020	**תאריך** : 20/10/2021		
מגרש (לפי רש/1010)	**402**	**שטח**	**עלות בנייה / מ״ר**
ייעוד	מסחר	-	-
סכום זכייה (ללא מע״מ)	138,000,555 ₪	-	-
הוצאות פיתוח (ללא מע״מ)	13,678,690 ₪	-	-
סכום עסקה	151,679,245 ₪	-	-
ניכוי עלות בנייה תת-קרקעית (90 מקומות חניה לציבור)	11,520,000 ₪	3,600	3,200
עסקה בניכוי עלויות מרתף חניה	**140,159,245** ₪	-	-
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
שטח בנייה למסחר (עיקרי קומת קרקע)	1,625	1.00	1,625.00
שטח בנייה למסחר (עיקרי קומה א׳)	1,625	0.70	1,137.50
סה״כ מ״ר אקוי׳ (מסחר)			**2,762.50**
שווי מ״ר עיקרי מסחר (מגלם שירות)			**50,736** ₪

- ניתוח שווי מ״ר מבונה למסחר עפ״י נתוני מכר לחנויות :

תאריך עסקה	**גוש**	**חלקה**	**ת״ח**	**רחוב**	**מספר**	**תמורה**	**מהות הנכס**	**שטח נטו**	**שנת בנייה**	**מחיר למ״ר**
28/02/2023	6415	125	1	סוקולוב	78	1,100,000 ₪	חנות	20	1960	55,000 ₪
24/03/2022	6417	69	28	סוקולוב	34	850,000 ₪	חנות	25	1992	34,000 ₪
27/01/2022	6417	194	4	סוקולוב	42	1,350,000 ₪	חנות	29	1960	46,552 ₪
19/12/2021	6417	216	1	שד׳ ויצמן	11	920,000 ₪	חנות	24	1950	38,333 ₪
27/07/2021	6417	163	2	סוקולוב	37	1,350,000 ₪	חנות	33	1970	40,909 ₪
29/06/2021	6417	767	17	סוקולוב	59	2,700,000 ₪	חנות	73	1979	28,356 ₪
08/06/2021	6417	135	3	סוקולוב	63	1,000,000 ₪	חנות	24	1970	41,667 ₪
04/05/2021	6417	69	14	סוקולוב	34	980,000 ₪	חנות	35	1999	28,000 ₪
14/03/2021	6415	575	1	סוקולוב	85	1,400,000 ₪	חנות	63	1970	22,222 ₪
ממוצע								**36.2**		**37,227** ₪

שווי מ״ר מבונה	
שווי מ״ר בנוי (ממוצע)	**37,227** ₪
בניכוי יזמות (שחוקה - 10%)	33,842 ₪
בניכוי עלויות בנייה (ותיקה)	4,000 ₪
שווי מ״ר מבונה (במעוגל)	**30,000** ₪

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא״ל:** dana@danashihor.co.il

- **ערכי שווי למשרדים** – שמאי המשיבה טען לשווי של 7,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי למשרדים (מגלם שטחי שירות), בהתאמה למיקום, ובהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

- מתחם הרב מכר - מתחם "BIG״ - נתוני היצע

בתאריך 16/11/2020 ניתן לחברת ״ביג״ היתר בניה (מספר 20200317) עבור בניית מבנה משרדים בן 20 קומות מעל קומת קרקע.

בתאריך 08/11/2022 ניתן לחברת ״ביג״ היתר בניה נוסף (מספר 20210735) עבור תוספת קומות לבניין מ-20 קומות מעל קומת הקרקע ל-45 קומות מעל קומת הקרקע.

משיחה עם נציג החברה המשווקת את שטחי התעסוקה במתחם ביג נמסר כי מחירי השיווק ועסקאות לשטחי התעסוקה (רמת מעטפת - השכירות הינה לקומות שלמות / חצאי קומות), הינם:

דמ״ש משרדים עד קומה 24 : 95 ₪ / מ״ר.

דמ״ש משרדים מעל קומה 24 : 115 ₪ / מ״ר.

דמ״ש חניה ״צפה״ : 750 ₪/חודש.

דמ״ש חניה קבועה : 1,450 ₪/חודש .

עוד נמסר כי תינתן האפשרות לשכור מקום חניה לכל 70 מ״ר בנוי וכי המבנה יכלול בכל קומה כ-2,000 מ״ר. המבנה עתיד להיות מאוכלס בשנת 2025.

דמ״ש חודשיים מבוקשים (עד קומה 24)	95 ₪
דמ״ש שנתיים	1,140 ₪
שווי מ״ר בנוי (שיעור היוון 6.70%)	17,015 ₪
ניכוי רווח יזמי (20%)	14,179 ₪
עלות בנייה למ״ר מעטפת (מעל 15 ק׳)	7,300 ₪
שווי מ״ר מבונה למשרדים - ברוטו	**6,879** ₪
העמסת שטחי שרות (30%) - שווי נטו	**8,943** ₪

דמ״ש חודשיים מבוקשים (מעל קומה 24)	115 ₪
דמ״ש שנתיים	1,380 ₪
שווי מ״ר בנוי (שיעור היוון 6.70%)	20,597 ₪
ניכוי רווח יזמי (20%)	17,164 ₪
עלות בנייה למ״ר מעטפת (מעל 15 ק׳)	7,300 ₪
שווי מ״ר מבונה למשרדים - ברוטו	**9,864** ₪
העמסת שטחי שרות (30%) - שווי נטו	**12,823** ₪

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- נתוני היצע חברת "TOP LAND" : משרדים ברמת גמר מלאה במתחם משווקים לפי 130 ₪ למ"ר.

- נתוני היצע מתוך מערכת BMBY וניתוח שווי מ"ר בנוי

תאריך פרסום	שכונה	כתובת	קומה	דמ"ש מבוקש	שטח	מחיר למ"ר
20/11/2023	אזור תעשיה ומסחר	חרושת 18	2	₪ 4,250	50	₪ 85
16/11/2023	הדר	סוקולוב 48	5	₪ 5,500	50	₪ 110
13/11/2023	אזור תעשיה ומסחר	חרושת 18	2	₪ 9,200	125	₪ 74
06/11/2023	אזור תעשיה ומסחר	חרושת 9	1	₪ 4,950	85	₪ 58
01/10/2023	קרית יערים	סוקולוב 73	2	₪ 12,500	120	₪ 104
19/08/2023	אזור תעשיה ומסחר	חרושת 18	1	₪ 10,800	105	₪ 103
12/08/2023	אלון	אוסישקין 91	-	₪ 4,900	50	₪ 98
16/07/2023	הדר	סוקולוב 64	-	₪ 2,350	40	₪ 59
28/06/2023	נווה מגן	המלכים 42	1	₪ 4,500	35	₪ 129
24/04/2023	הדר	סוקולוב 40	3	₪ 2,800	50	₪ 56
17/04/2023	אלון	אוסישקין 91	-	₪ 8,000	80	₪ 100
07/02/2023	אזור תעשיה ומסחר	חרושת 18	1	₪ 11,250	150	₪ 75
19/01/2023	הדר	אוסישקין 5	1	₪ 2,700	35	₪ 77
18/01/2023	אלון	אוסישקין 96	1	₪ 2,000	16	₪ 125
22/12/2022	אזור תעשיה ומסחר	חרושת 18	2	₪ 7,250	100	₪ 73
22/08/2022	אזור תעשיה ומסחר	חרושת 18	2	₪ 25,000	200	₪ 125
29/06/2022	הדר	אוסישקין 5	1	₪ 9,200	115	₪ 80
08/03/2022	אזור תעשיה ומסחר	חרושת 18	2	₪ 3,500	50	₪ 70
24/01/2022	הדר	סוקולוב 64	2	₪ 10,000	100	₪ 100
22/12/2021	אזור תעשיה ומסחר	חרושת 18	2	₪ 7,200	57	₪ 126
ממוצע שטח / מ"ר					**81**	**₪ 91**
לאחר הפחתה למו"מ					0.95	₪ 87
דמ"ש שנתיים (למ"ר)					12	₪ 1,041
שווי מ"ר בנוי					**6.70%**	**₪ 15,536**

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

ניתוח שווי מ״ר מבונה	
שווי מ״ר בנוי	**15,536** ₪
בניכוי יזמות (20%)	12,947 ₪
בניכוי עלות בנייה	6,000 ₪
שווי מ״ר מבונה (במעוגל)	**7,000** ₪

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שווי זכויות - מצב קודם					
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי מ״ר מבונה**	**מקדם**	**סה״כ שווי**
101	מגורים מיוחד (דיור מוגן)	24,750 מ״ר	22,000 ₪	0.715	389,317,500 ₪
201	מגורים ד׳	5,160 מ״ר	22,000 ₪	0.91	103,605,920 ₪
202	מגורים ד׳	4,080 מ״ר	22,000 ₪	0.97	87,067,200 ₪
203	מגורים ד׳	5,160 מ״ר	22,000 ₪	0.93	105,740,096 ₪
301	מסחר בקומת קרקע	2,500 מ״ר	30,000 ₪	1.00	75,000,000 ₪
	מסחר בקומה א׳	2,500 מ״ר	30,000 ₪	0.70	52,500,000 ₪
	משרדים	2,000 מ״ר	7,000 ₪	1.00	14,000,000 ₪
	סה״כ מסחר ומשרדים	7,000 מ״ר	-	-	-
סה״כ שווי המגרשים במבנן 1 כזמינים (גולמי)					827,230,716 ₪
מקדם דחייה (זמינות, מושע והיטל השבחה לתכנית מפורטת)					0.6558
חלק יחסי מיוחס לנישום יוסף בורלא במבנן 1					2.683%
סה״כ שווי מצב קודם מיוחס לנישום יוסף בורלא (בשלמות)					14,554,276 ₪

מצב חדש					
מגרש תמורה 201					
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי מ״ר מבונה**	**מקדם**	**סה״כ שווי**
201	מגורים ד׳ (עיקרי)	5,160 מ״ר	22,000 ₪	0.91	103,605,920 ₪
סה״כ שווי מגרש 201 (גולמי - כולל ממ״דים)					103,605,920 ₪
שיעור הקצאה ממגרש 201 - מיוחס לנישום					16.0858%
מקדם הפחתה למושע					0.90
סה״כ שווי זכויות הנישום במגרש 201					14,999,257 ₪

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

מגרש תמורה 301					
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם**	**סה"כ שווי**
301	מסחר בקומת קרקע	2,500	₪ 30,000	1.00	₪ 75,000,000
	מסחר בקומה א'	2,500	₪ 30,000	0.70	₪ 52,500,000
	משרדים	2,000	₪ 7,000	1.00	₪ 14,000,000
	סה"כ מסחר ומשרדים	7,000	-	-	-
סה"כ שווי מגרש 301 (גולמי)					₪ 141,500,000
שיעור הקצאה ממגרש 301 - מיוחס לנישום					3.9559%
מקדם הפחתה למושע (20 בעלים במגרש)					0.85
סה"כ שווי זכויות הנישום במגרש 301					₪ 4,757,959
סה"כ שווי מצב חדש מיוחס לנישום יוסף בורלא (בשלמות)					₪ 19,757,216
סה"כ שווי מצב קודם מיוחס לנישום יוסף בורלא (בשלמות)					₪ 14,554,276
השבחה לזכויות המקוריות של הנישום					₪ 5,202,940
חלק נישום מתוך זכויותיו המקוריות של הנישום (יוסף בורלא)					20%
השבחה לחלק הנישום					₪ 1,040,558

12.71. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המבקש טען כי לא חלה השבחה בנכס עקב אישורה של תכנית רש/מק/1076/1.
- **מצב קודם** – שמאי המבקש טען כי מקדם הדחייה שהובא בחשבון בשומת המשיבה משקף דחייה של 4 שנים עד לאישור תכנית מפורטת ואת היטל ההשבחה שיחול בעת התכנית המפורטת. בהקשר זה נטען, כי כאשר קונה פוטנציאלי מתבסס על המקדם בהכרעת כהן הוא בעצם גם דוחה ב-4 שנים (הפחתה לזמינות ומושע) וגם מנכה את היטל ההשבחה במצב הקודם.
- תחשיב שכזה יוצר בעצם הפניה מעגלית כאשר על ידי הפחתת היטל ההשבחה משווי המצב הקודם יש ניפוח מלאכותי של היטל ההשבחה. לפיכך, בתחשיב היטל ההשבחה לתכנית המפורטת אין להביא בחשבון במצב קודם הפחתה להיטל השבחה לאותה תכנית מפורטת, הפחתה שכזו יוצרת למעשה כפל היטל השבחה.
- את ההשבחה בגין אישור תכנית מפורטת יש לחשב על ידי ביטול מקדם אי-זמינות במצב החדש לעומת המצב הקודם, ללא הפחתה נוספת של היטל השבחה במצב הקודם, זאת כפי שמתבצע בעשרות אם לא מאות שומות מכריעות אשר מחשבות השבחה לתכניות המקנות זמינות. לאור האמור, שמאי המבקש הביא בחשבון רק את מרכיב הדחייה ל-4 שנים, לפי מקדם דחייה של 0.792.
- **מצב חדש** – שמאי המבקש העריך את המצב החדש בהתאם להקצאה המיוחסת בפועל למבקש בכ"א ממגרשי התמורה בטבלת ההקצאה, כפי שנערך בשומת המשיבה.
- **דחייה והפחתה למושע** – שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות בגין מושע.
- עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה מתוך מכרזי רמ"י אינן מבטאות כלל את נושא המושע, זאת כאשר מדובר שם על מוכר יחיד (רמ"י).
- במקרה הנדון מדובר במתחם בו לאור ריבוי הבעלים צפויות דחיות משמעותיות עד למימוש. העירייה אף היא מחזיקה שטחים במתחם (במגרש 301 בשיתוף עם הבעלים הנדון) וזו טרם החלה לבנות את מבני הציבור.
- שמאי המבקש טען כי בהחלטה אחרת של הוועדה המחוזית בתכנית נחל חדרה הכריעה הוועדה המחוזית בנושא שקלול המושע וקבעה כי לגבי כל בעלים רשום בחלקה במצב נכנס יש לתת מקדם הפחתה של 0.25% ועבור כל בעלים בחלקה במצב היוצא יש לתת הפחתה של 1% כאשר מקסימום ההפחתה לא יעבור 25% משווי המגרש. הערכה דומה ניתנה בתכנית מופקדת חד/1800 הנמצאת על שולחנה של הוועדה המחוזית חיפה.
- שמאי המבקש טען כי במגרש 201 ישנם 18 בעלים במושע ובמגרש 301 למעלה מ-30 בעלים, כולל עיריית רמת השרון, ולפיכך יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.75.

- כמו כן, הפנה שמאי המבקש להוראות התכנית הקובעות תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה. לאור האמור, ההשוואה ממכרזי רמ"י שעורך שמאי המשיבה אינה במקומה שכן מדובר שם על מכרזים ללא כל השפעה של מושע. כמו כן תכנית רש/1/1010 (-553 0715599) שאושרה כמספר חודשים לאחר מכרזי רמ"י ושדבר הכנתה היה ידוע בעת המכרזים, הגדילה את שטחי השירות במגרשי הבנייה, שיפרה את הפחת הפונקציונלי בדירות קטנות והגדילה את הזמינות.
- בשל מספר בעלים בשני המגרשים ובשל המושע והחיכוך בין המגרשים 201-203, הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע בסך של 0.75 לשני מגרשי התמורה – 201 ו-301, במצב החדש.
- **הפחתה בגין גודל והיקף התכנית** – שמאי המבקש טען כי בשל העובדה שהתכנית מוסיפה 120 יח"ד לשכונת מגורים קיימת, כאשר כבר במועד התכנית משווקות מאות יח"ד בזמינות גבוהה יותר בצפון השכונה ושטחי מסחר ומשרדים בשיעור ניכר באזור בו אין כלל מחסור בשטחי מסחר, יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בשיעור של 10%.
- רצועת מתע"ן - ציר המטרו ותחנת קרית שאול ממוקמים בסמיכות למתחם 1, בעיקר כלפי מגרש 301. למיקום תחנת המטרו השפעה רבה על תכנון המרתפים, היסודות, הביסוס, העוגנים ואלמנטים אחרים, המייקרים את עלויות הבנייה ביחס לעלויות בנייה בפרויקטים המהווים את עסקאות ההשוואה. למרות שאין ודאות באשר למועד התממשותו בפועל של קו המטרו, המגבלות והדרישות להקמת פרויקטים מסחריים בסמוך לציר העתידי נכנסו לתוקף כבר כעת ולדבר תהיה השפעה מהותית על עלות ההקמה. שמאי המבקש הפנה להכרעת ארז כהן באזור התעשיה קרית אריה, גו"ח 6367/211, שם הופחתו עלויות אשר כרוכות בהתייקרות הבנייה בגין תכנית המטרו.
- **ערכי השווי למגורים** – שמאי המבקש טען כי ערכי השווי למגורים כפי שנטענו על ידי שמאי המשיבה אינם מקובלים. אולם, היות וההשפעה קיימת בשני מצבי התכנון לא הוצגו על ידו ערכים חלופיים. שמאי המבקש הציג התייחסות לנתוני ההשוואה של שמאי המשיבה, כלהלן:
- שמאי המבקש טען כי עסקת חברת שמשון זליג מהווה "עסקת זהב" – עסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון במקרקעין עצמם, לאחר אישור התכנית, כאשר התנאים והמגבלות היו ידועים וההקצאות היו ידועות. כפי שנקבע לא אחת בשומות מכריעות ובפסיקה, במקרה בו קיימת עסקת השוואה ישירה יש לתת לה משקל מכריע בהיעדר נסיבות מיוחדות. שמאי המבקש הפנה בעניין לפסיקה ולהחלטות ועדות ערר שונות: ערר (י-ם) 8-17/13 בעניין נוף ילדות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים; ערר (ת"א) 85220/11 בעניין מרדכי סופר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה; ערר 8061/10 רמי לוי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון.

- המועד הקובע והעסקה הם בתקופה בה הריבית כבר הייתה גבוהה, שררה אי-ודאות בערכי המקרקעין והמחירים החלו לרדת. שנת 2023 מאופיינת בהאטה במחירי הנדלן ובהיעדר מציעים במכרזים לרכישת קרקעות שפורסמו ע"י רמ"י לכלל ייעודי הקרקעות ובמחירי זכייה הנמוכים מהערכות שמאי הרשות.

- העלייה החדשה בשיעור הריבית אשר הובילה להתייקרות משמעותית בעלויות המימון גרמה למצב קיפאון בשוק עם צניחה בהיקף העסקאות. אין מקום להשוות ערכי שווי בתקופת השתוללות מחירי המקרקעין לתקופה בה הריבית עלתה.

- תוצאות המכרזים שהוצגו בשומת המשיבה נערכו בתקופה של עליות מחירים מואצות ובמקרים רבים אף תוצאות המכרזים היו גבוהות מערכי השווי שהיו נהוגים בשוק באותה העת. שמאי המבקש הפנה להכרעת שלומי יפה בגו"ח 6414/49, מגרש 308, ברחוב הגנים אשר קבע שווי מ"ר מבונה של 15,000 ₪ ליום 22/06/2021.

- במכרז 341/2020 מדובר בבנייני בוטיק עם 2 דירות בקומה, כך גם בחלק העורפי של מגרשים 29, ו-30 במכרז 329/2019. במכרזים הללו, למעט מגרש מס' 17, זכתה חברת קנדה ישראל ובמגרש 27 זכתה חברת קנדה ישראל בשותפות עם חברת צ.מ.ח המרמן אשר זכתה לפני כן במגרשים 28 ו-30 (מכרז 329/2019). מדובר בחברות שיפעלו במתחם ולפיכך יש להן אינטרס מיוחד ושיקולים מיוחדים להמשיך ולפעול בו, לכן מוכנות לשלם מעבר למחיר השוק. כמו כן, מדובר על עסקאות ללא כל מרכיב מושע, במרבית המקרים מדובר על בנייני בוטיק ועל דירות קטנות יותר, בהן כל מ"ר שווה יותר.

- בהכרעת אלי כהן, בגו"ח 6612/25, בתכנית רש/1/1010, נקבע שווי מ"ר מבונה של 20,000 ₪, ליום 16/11/2021. יוער כי מתחם 1 בתכנית רש/1076 אינו דומה לתכנית רש/1010 בשל הבעיות התכנוניות והמשפטיות הקיימות במתחם ועל כן ערכי הקרקע בתכנית רש/1076 נמוכים יותר.

- לא בכדי העסקה האחרונה שנערכה במתחם (עסקת שמשון זליג) מהווה עסקה נמוכה יחסית, שכן מעבר להשפעת הריבית בתקופה, מדובר בקרקע אשר סובלת ממטרדים משפטיים למול מכרזי רמ"י בתכנית רש/1010 הזמינה לבנייה ומוסדרת משפטית.

- הכתבה שפורסמה ביום 30/08/2023 במרכז הנדלן, שכותרתה – "היצע של אלפי דירות חדשות הביא לירידת מחירים באחת השכונות היוקרתיות של השרון" מתייחסת לירידת המחירים בשכונה בשל התרחבותה ותוספת של 3,000 יח"ד חדשות.

- שמאי המבקש טען כי יש לקבוע את השווי לשטח עיקרי, ללא ממ"דים.

- **ערכי שווי למסחר** – שמאי המבקש טען לשווי למסחר בסך של 20,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה, כלהלן:

- שמאי המבקש טען כי ערכי השווי למסחר אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה מבוססים על מכירת חנויות ברחוב סוקולוב בעיר רמת השרון. רחוב סוקולוב מהווה את הרחוב הראשי בעיר והציר המרכזי מדרום לצפון. ברחוב מגוון חנויות, בנקים, מסעדות וכיו"ב. לא ניתן להשוות ערכי שווי במרכז שכונתי הכולל שטחי מסחר בהיקף של 5,000 מ"ר לחנויות קטנות בחזית הרחוב.
- במכרז 33/2023 מיום 24/01/2024, במערב שכונת גלילי ים בהרצליה, בדופן לנתיבי איילון, זכתה חברת פסגת נועם. מחיר הזכייה עומד על כ-118 מיליון ₪ כולל פיתוח, והוא מבטא שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר ו-4,300 ₪ למ"ר מבונה תעסוקה.
- בהתאם למידע הקיים במשרדי שמאי המבקש, דמי שכירות המשולמים למסחר בחזית רחוב מנחם לילי עומדים על סך של 100 ₪ למ"ר.
- שמאי המבקש הציג נתוני היצע לשטחי מסחר מיד 2 ומאתר אנגלו סכסון, לפיהם המחיר המבוקש למ"ר נע בין 110 ₪ - 170 ₪ למ"ר.
- **ערכי שווי לתעסוקה** – שמאי המבקש טען לשווי תעסוקה של 5,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה והתייחסות לנתוני השווי בשומת המשיבה, כמפורט להלן:
- ערכי השווי לתעסוקה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה מבוססים בין היתר על עסקאות ממתחם BIG. מדובר על מתחם מסחר ועסקים ייחודי הכולל מגדלי משרדים בני 45 קומות ושטחי מחסר בהיקף של 30,000 מ"ר. המתחם ממוקם במיקום אסטרטגי - בחיבור שבין כביש 5, נתיבי איילון וכביש החוף. המתחם אינו בר השוואה למגרש 301 הנדון.
- המכרז במגרש 402 בנווה גן צפון, מיום 20/10/2021, מהווה עסקה חריגה אשר נערכה בתקופת שיא המחירים וערב עליית הריבית.
- מפרסום בעיתון גלובס מיום 12/01/223, עולה כי מתוך 13 מגרשים ששווקו במכרזי רמ"י שישה נותרו ללא הצעות, במיוחד מגרשי מסחר ותעסוקה.
- במועד הקובע, הנדלן המניב הושפע מעליית הריבית וההאטה בענף ההי טק. כמו כן נרשמה האטה בענף המשרדים גם בשל הצפת השוק בשטחי משרדים להשכרה.
- בהתאם לדו"ח נתם מהחציון הראשון של 2023 עולה כי דמי השכירות הממוצעים ברמת החייל עומדים על 82 ₪ למ"ר. בדו"ח אף התייחסות לירידת המחירים והביקושים.
- עפ"י שומת מקרקעין מקיפה שנערכה עבור חברת עוגן נדל"ן מניב בע"מ למבנה משרדים וקומה מסחרית ברחוב הברזל 6-10 ברמת החייל, נקבע כי שווי מ"ר בנוי למשרדים עומד על 15,000 ₪, שווי מ"ר מבונה למשרדים עומד על 5,000 ₪ ושווי מ"ר בנוי למסחר עומד על 20,000 ₪.

- בהכרעת יגאל יוסף, ברחוב דבורה הנביאה 126, נקבע שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך של 3,420 ₪ ושווי מ״ר מבונה למסחר של 10,000 ₪, ליום 02/01/2021.

- **פטור בגין שטחי ממ״ד** – שמאי המבקש טען כי המימוש הינו בדרך של קבלת מידע טרם הוצאת היתר בנייה. לפיכך, יש להביא בחשבון כי לא מדובר במכר ולערוך את תחשיב ההשבחה באופן זהה לזה שנערך במימוש בדרך של היתר בנייה בהתאם לסעיף 19 (א)(9) לתוספת השלישית, דהיינו בקיזוז שטחי ממ״ד (12 מ״ר ליח״ד). שמאי המבקש הפנה בתמיכה לע״א 2234/01 בעניין גרדיאן יזמות ובניה בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

- **פטור מהיטל השבחה** – שמאי המבקש טען כי המבקש, העומד בתנאי הפטור, הגיש בקשה לקבלת פטור סוציאלי מהיטל השבחה בגין הקמת דירה בשטח של עד 140 מ״ר, וזאת בהתאם לאמור ברע״א 3626/06 חמאיסי נ` הועדה לתכנון ולבניה מבוא העמקים ובהתאם להוראות סעיף לפי סעיף 1/ג/19 לתוספת השלישית.

- החלק היחסי במגרש 201 הינו בשיעור של 16.0858%, המשקף 6.9 יח״ד אקו׳. שמאי המבקש טען כי יש חייב רק עבור 5.9 יח״ד אקו׳. את הפטור יש לחשב בשתי המדרגות – תכנית רש/1076 ותכנית רש/מק/1076/1. החלק היחסי המיוחס למבקש, בכפוף לפטור, הנו 88.53% מהחלק בגינו נבחנה ההשבחה.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

<u>חלופת מכר</u>

מצב קודם					
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי**	**מקדם**	**סה״כ**
101	דיור מוגן	24,750 מ״ר	22,000 ₪	0.70	381,150,000 ₪
201	מגורים ד׳	5,160 מ״ר	22,000 ₪	0.91	103,303,200 ₪
202	מגורים ד׳	4,080 מ״ר	22,000 ₪	0.97	87,067,200 ₪
203	מגורים ד׳	5,160 מ״ר	22,000 ₪	0.93	105,573,600 ₪
	מסחר בק. קרקע	2,500 מ״ר	20,000 ₪	1.00	50,000,000 ₪
	מסחר בק. א׳	2,500 מ״ר	20,000 ₪	0.70	35,000,000 ₪
301	משרדים	2,000 מ״ר	5,000 ₪	1.00	10,000,000 ₪
סה״כ שווי מצב קודם					772,094,000 ₪
מקדם דחייה					0.792
חלק יחסי לנישום במתחם 1					2.683%
סה״כ שווי מצב קודם המיוחס לנישום					16,406,503 ₪

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

מצב חדש					
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי**	**מקדם**	**סה"כ**
201	מגורים ד'	5,160 מ"ר	₪ 22,000	0.91	₪ 103,303,200
הפחתה למושע					0.75
הקצאה לנישום במגרש 201					16.0858%
סה"כ שווי מגרש 201 המיוחס לנישום					₪ 12,462,860
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי**	**מקדם**	**סה"כ**
301	מסחר בק. קרקע	2,500 מ"ר	₪ 20,000	1.00	₪ 50,000,000
	מסחר בק. א'	2,500 מ"ר	₪ 20,000	0.70	₪ 35,000,000
	משרדים	2,000 מ"ר	₪ 5,000	1.00	₪ 10,000,000
סה"כ					₪ 95,000,000
מקדם דחייה					0.75
חלק יחסי לנישום במתחם 1					3.956%
שווי מגרש 301 המיוחס לנישום					₪ 2,818,579
סה"כ שווי מצב חדש המיוחס לנישום					₪ 15,281,438
סה"כ שווי מצב קודם המיוחס לנישום					₪ 16,406,503
השבחה					שלילית

<u>חלופת היתר בנייה</u>

מצב קודם					
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי**	**מקדם**	**סה"כ**
101	דיור מוגן	24,750 מ"ר	₪ 22,000	0.70	₪ 381,150,000
201	מגורים ד' ללא ממ"ד	5,160 מ"ר	₪ 20,000	0.91	₪ 93,912,000
202	מגורים ד' ללא ממ"ד	4,080 מ"ר	₪ 20,000	0.97	₪ 79,152,000
203	מגורים ד' ללא ממ"ד	5,160 מ"ר	₪ 20,000	0.93	₪ 95,976,000
	מסחר בק. קרקע	2,500 מ"ר	₪ 20,000	1.00	₪ 50,000,000
	מסחר בק. א'	2,500 מ"ר	₪ 20,000	0.70	₪ 35,000,000
301	משרדים	2,000 מ"ר	₪ 5,000	1.00	₪ 10,000,000
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 745,190,000
מקדם דחייה					0.792
חלק יחסי לנישום במתחם 1					2.683%
סה"כ שווי מצב קודם המיוחס לנישום					₪ 15,834,811

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

מצב חדש					
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי**	**מקדם**	**סה"כ**
201	מגורים ד'	5,160 מ"ר	₪ 20,000	0.91	₪ 93,912,000
הפחתה למושע					0.75
הקצאה לנישום במגרש 201					16.0858%
סה"כ שווי מגרש 201 המיוחס לנישום					₪ 11,329,872
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי**	**מקדם**	**סה"כ**
301	מסחר בק. קרקע	2,500 מ"ר	₪ 20,000	1.00	₪ 50,000,000
	מסחר בק. א'	2,500 מ"ר	₪ 20,000	0.70	₪ 35,000,000
	משרדים	2,000 מ"ר	₪ 5,000	1.00	₪ 10,000,000
סה"כ					₪ 95,000,000
מקדם דחייה					0.75
חלק יחסי לנישום במתחם 1					3.956%
שווי מגרש 301 המיוחס לנישום					₪ 2,818,579
סה"כ שווי מצב חדש המיוחס לנישום					₪ 14,148,451
סה"כ שווי מצב קודם המיוחס לנישום					₪ 15,834,811
השבחה					שלילית

12.72. להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המשיבה טען כי לא ברורה לו טענת שמאי המבקש לעניין קיומה של הפניה מעגלית, המהווה לטענתו "ניפוח מלאכותי" של היטל ההשבחה. מתודולוגיית התחשיב בשומת המשיבה הינה מקובלת ואף נתמכת בהכרעות שמאים מכריעים כדוגמת הכרעות לתכנית רש/1010 (אשר אף היא מהווה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה), בהן אמדו השמאים המכריעים את שווי המצב הקודם לתכנית ביחס לשווי המצב החדש, בהתחשב בדחייה של שלוש שנים ובהיטל השבחה צפוי.
- כמו כן, טען שמאי המשיבה כי גישה זו אף ננקטה ע"י השמאים המכריעים: אבישי זיו (מס' מינוי 334-2019), ארז כהן (מס' מינוי 510-2019), אלי כהן (2 הכרעות מס' מינוי 2359-2022 ו- 2761-2022) ואורית גלן (מס' מינוי 2343-2022).
- **דחייה והפחתה למושע** – שמאי המשיבה טען כי ככלל, מקדם מושע בסיסו לשקף את הליך פירוק השיתוף המקרקעין. לפיכך, מקדמי ההפחתה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה מהווים מקדמי דחייה סבירים ומקסימליים לפירוק מושע, הן במסגרת הסכם שיתוף והן במסגרת הליכים משפטיים. זאת במיוחד לאור העובדה שמדובר במקרקעין בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, באזור יוקרתי ומבוקש מאין כמוהו, אשר מטבע הדברים גורם לביקושים גבוהים יותר וכפועל יוצר לפירוק מושע מהיר יותר.

- לעניין התנאים הנטענים בשומת העוררים, עסקינן בתכנית אשר עיקרה הקצאה ומתן זמינות. לפיכך, "גורמי מטרד" אלה, ככל שקיימים וככל שמשפיעים על שווי המקרקעין, כלולים בשני מצבי התכנון. תכנית רש/מק/1076/1 מהווה תכנית איחוד וחלוקה אשר אינה משנה את ההוראות והתנאים למימוש המתחם הקיימים במצב הקודם עפ"י תכנית רש/1076.

- **הפחתה בגין גודל והיקף התכנית** – שמאי המשיבה טען כי תוספת של 120 יח"ד הינה מכוח תכנית רש/1076, במצב הקודם, כך שהטיעון בדבר ההפחתה לגודל רלוונטי לתוספת יחה"ד שהותרה במסגרת תכנית רש/1076 והיא מגולמת בשני מצבי התכנון. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, טען שמאי המבקש כי מדובר בפרויקט ייחודי ואקסקלוסיבי במסגרתו נבנים בנייני בוטיק בתוך שכונת מגורים יוקרתית ומבוקשת, כך שבכל אופן טענה זו דינה להידחות.

- לעניין שטחי המשרדים, המדובר בשטחי משרדים מעל קומת מסחר בשכונת מגורים יוקרתית ומבוקשת כאמור, עם נגישות טובה ואוכלוסייה המאופיינת ברמה סוציואקונומית גבוהה ובעלי מקצועות חופשיים, דבר אשר יוביל בהכרח לביקוש לשטחי משרדים בסמוך לשכונת המגורים היוקרתית.

- **סמיכות לציר המטרו ורצועת מתע"ן** – שמאי המשיבה חולק על טענת שמאי המבקש וסבור כי המיקום המתוכנן של תחנת המטרו בקרבת המתחם הנדון מהווה גורם משביח אשר תרומתו גבוהה מהטענה "להשפעתו השלילית", ככל שקיימת.

- קו המטרו M3 המתוכנן מהווה חלק ממערכת להסעת המונים במטרופולין תל אביב אשר עתידה להקנות נגישות תחבורתית מעולה בין ערי מטרופולין תל אביב (מכפר סבא ורעננה בדרום ועד לראשל"צ, לוד ורחובות בדרום). קו M3 הינו קו חצי טבעתי היוצר קשת היקפית באורך כולל של כ-39 מ"ר וצפוי לכלל 25 תחנות ולעבור ב-11 רשויות מקומיות, הקו יהווה קו מרכזי ברשת אשר יחבר בין כל הקווים ויאפשר מעבר ביניהם.

- מיקום המתחם בסמיכות לתחנת הרכבת "קריית שאול" המתוכננת, הנגישות והחשיפה העדיפה של שטחים אלה ישפיעו באופן ניכר על הביקוש לשטחי המסחר והמשרדים במגרש תמורה 301 הסמוך לתחנת הרכבת כאמור בשומת המבקש וכן על הביקוש למגורים במתחם, במיוחד בעידן הנוכחי ולאור מצוקת עומסי התחבורה הקיימים במחוז המרכז ובמטרופולין תל אביב בפרט.

- זאת ועוד, לא הוגשו ע"י שמאי המבקש תכניות מפורטות אשר מצביעות על הפגיעה וסביר להניח שתכנית זו, אשר קודמה בד בבד עם תכנית המטרו, מתחשבת בצורכי המטרו ואין זה סביר כי אושרה בהיעדר תיאום עם נת"ע. לא ניתן "לאחוז את המקל משני קצותיו", טענה לפגיעה בגין תכנית המטרו יש להגיש באופן פרטני ונקודתי לוועדה המקומית.

- **שווי למגורים** – שמאי המשיבה טען כי מסד הנתונים המוצג בשומתו כולל, בין היתר, ניתוח מקיף של עסקאות קרקע בסביבה הקרובה, אשר מוביל לשווי מ״ר מבונה עיקרי (מגלם ממ״ד) בגבולות 19,000 ₪ - 25,000 ₪ (ללא התאמה לזמן). בנוסף, ניתוח עסקת מכרז חברת ״רימונים״, אשר בוצעה בסמוך למועד הקובע, המשקפת שווי מ״ר מבונה (מגלם ממ״ד) בגבולות 25,800 ₪ וניתוח עסקאות בגישת החילוץ לדירות מגורים חדשות בסביבה הקרובה המשקפות שווי מ״ר מבונה (מגלם ממ״ד) בגבולות 29,700 ₪ (שכונת ״נווה גן״ - גוש 6617 חלקת מקור 3), מעידים יותר מכל כי מדובר בעסקה שאינה משקפת שווי שוק.
- מאידך, העסקה המוצגת ע״י שמאי המבקש מציגה שווי מ״ר מבונה של 14,000 ש״ח למ״ר מבונה. די בנתונים אלה על מנת להוכיח כי מדובר בעסקה חריגה אשר אינה משקפת שווי שוק.
- שמאי המשיבה חולק על טענת שמאי המבקש לפיה לחברות הזוכות במכרזים במתחם ״רצועת הנופש מערב״ אינטרס ושיקולים מיוחדים אשר גרמו לכך שהן היו מוכנות לשלם שווי הגבוה משווי השוק. שמאי המשיבה טען כי אין להתייחס להצעות המוגשות ע״י החברות המשתתפות במכרזים מסוג זה כהצעות המנותקות מהשטח ומערכי השווי הנהוגים בשוק, שכן האינטרס המוביל של החברות הללו הוא האינטרס הכלכלי וכי מדובר בחברות עסקיות שמטרתן העליונה הוא מיקסום רווחיהן.
- זאת ועוד, מעיון בחוברות המכרזים עולה כי במועד השיווק, מגרשים אלה לא היו זמינים לבנייה וניצול הזכויות היה מותנה באישור תכנית מפורטת, בכפוף לפיתוח במתחם ותשלום היטל השבחה לתוכנית מפורטת (הנחות אלו לא גולמו בניתוח שווי מ״ר המוצג).
- הכרעת שלומי יפה בגו״ח 6414/49 (מגרש 308), הינה למועד קובע 22/06/2021 (כשנה וחצי טרם המועד הקובע לתכנית המשביחה רש/מק/1/1076). בין מועדים אלה חלה עלייה של כ-28% במדד מחירי הדירות למגורים. קל וחומר כשמדובר בשווי למ״ר מבונה, אשר רגיש יותר לשינויי מחירים. על הכרעת שלומי יפה הוגש ערר בשל העובדה כי פסל על הסף את השווי שהמתקבל מניתוח מכרזי רמ״י.
- יצוין כי ב-5 מינויים של השמאים המכריעים הבאים : אורית גלן בגו״ח 6612 מגרש תמורה 22, מרדכי דדון בגו״ח 6617/7 מגרש 10, 2 הכרעות של אלי כהן בגו״ח 6612/25 מגרש 22 ויעקב הלוי בגו״ח 6612/25 מגרש 22, הובאו בחשבון מכרזי רמ״י זאת בשונה מדעתו של שלומי יפה.
- **שווי למסחר** – שמאי המבקש טען כי עסקאות ההשוואה המובאות בשומת המבקש הן מערים אחרות, מאזורים מרוחקים ובעלי מאפיינים נחותים משמעותית מהנכס הנדון, המהווה שכונת מגורים עם ביקושים כבירים לשטחי מסחר.

- ניתוח עסקת הקרקע (מכרז רמ״י) למגרש 402 (בייעוד מסחרי) הממוקם במתחם רצועת הנופש הסמוך למתחם הנדון, והדומה במאפייניו הסוציואקונומיים לשכונת נווה גן, משקף שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר (מגלם שירות) של כ-50,000 ₪ למ״ר. שמאי המשיבה חולק על טיעונו של שמאי המבקש שהעסקה מהווה עסקה חריגה אשר נערכה בתקופת שיא המחירים. יחד עם זאת, ציין כי עסקת קרקע זו הובאה בחשבון כרף עליון לקביעת שווי המסחר במתחם הנדון.
- לעניין עסקאות ההשוואה ברחוב סוקולוב, טען שמאי המבקש כי מדובר בעסקאות ממרכז העיר לצד בנייני מגורים, הדומות במאפייניהן לנכס הנדון.
- מיקום מגרש 301 בסמיכות לקו המטרו ולתחנת הרכבת ״קריית שאול״ המתוכננת, הנגישות והחשיפה העדיפה של שטחים אלה, עתיד להשפיע באופן ניכר על הביקוש לשטחי מסחר בפרויקט.
- **שווי לתעסוקה** – שמאי המשיבה טען כי עסקאות מתחם הרב מכר - מתחם ״BIG״ - אשר הוצגו בשומתו והמשקפות שווי מ״ר מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות) בגבולות 9,000 ₪ - 12,800 ₪ מהוות רף עליון לקביעת השווי למ״ר מבונה תעסוקה.
- אזורי רמת החייל וקריית עתידים המובאים בשומת המבקש לשם קביעת השווי לתעסוקה מהווים אזורים בעלי בעיות נגישות גדולות המאופיינים בהיצע גבוה מאוד לשטחי תעסוקה, ולפיכך אין ללמוד מאזורים אלה על השווי הראוי בנכס הנדון, הממוקם במיקום המאופיין בנגישות טובה ובאוכלוסייה המאופיינת ברמה סוציואקונומית גבוהה ובעלי מקצועות חופשיים.
- **פטור בגין שטחי ממ״ד** – שמאי המשיבה טען כי היות ומדובר בבקשה מקדמית שאינה קשורה במימוש (חלופה למימוש במכר) לא קיימת זכאות לפטור מהיטל השבחה בגין רכיב הממ״דים למגורים. שמאי המשיבה טען כי לשם היעילות והפשטות, התבסס בשומתו על שווי מ״ר מבונה המגלם את שווי רכיב הממ״דים.
- בעת מימוש עתידי במסגרת בקשה להיתר בנייה, תיבחן חלופה הכוללת פטור מהיטל השבחה בגין רכיב שטחי הממ״דים למגורים, וזאת בהתאם לאופי המימוש ולשטחים המבוקשים.
- **בקשה לפטור עד 140 מ״ר לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית** – שמאי המשיבה טען כי מדובר בסוגיה משפטית אשר כפופה לאישור הגורמים המקצועיים הרלוונטיים בעירייה. לעניין זה נקבע כי את הבקשה לפטור יש להגיש לוועדה המקומית בתוך 45 יום ממועד קבלת השומה אלא אם קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות מועד אחר.
- בעת מימוש עתידי במסגרת בקשה להיתר בנייה ובהתאם לאופי המימוש, תובא בחשבון חלופה לפטור 140 מ״ר.

<u>הכרעה</u>

12.73. תכנית רש/מק/1076/1 מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הכוללת טבלאות איזון והקצאה, והינה תנאי למימוש זכויות מכוחה של תכנית רש/1076. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בנכס עקב אישורה של תכנית זו, כאשר המחלוקת נסובה סביב ערכי השווי ומקדמי הדחייה הנדרשים לבחינת ההשבחה.

12.74. טרם אדון לגופן של טענות הצדדים באשר לפרמטרים לבחינת ההשבחה, אתייחס לשני עניינים עקרוניים שיש לתת עליהם את הדעת בעת בחינת סבירות תוצאת תחשיבי ההשבחה בשומות הצדדים.

12.75. <u>העניין האחד</u> – סבירות תוצאת תחשיב ההשבחה בשומת המבקש, ממנו עולה כי לא חלה השבחה בנכס עקב אישורה של תכנית רש/מק/1076/1, ואבאר. תכנית רש/מק/1076/1 אומנם לא כללה שינוי בזכויות הבנייה אשר נקבעו מכוחה של תכנית רש/1076, החלה במצב הקודם, אולם היא כללה שינוי תכנוני מהותי במילוי התנאי הנדרש במסגרת סעיף 6.1א' להוראות תכנית רש/1076 והוא אישורה של תכנית איחוד וחלוקה. ובמילים אחרות, תכנית רש/מק/1076/1 הקנתה זמינות למימוש הזכויות המאושרות, וזו מהות ההשבחה.

12.76. מקרה דומה הובא לפתחו של בהמ"ש לענייני מנהליים בתיק עמ"נ 24829-03-22 **נתנאל גרופ בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב**, מיום 31/08/2022, פורסם בנבו (להלן: "פס"ד נתנאל גרופ") שם חלה על המקרקעין במצב קודם תכנית 2738, אשר קבעה כי תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אישור לוח הקצאות וטבלת איזון בתכנית מפורטת נפרדת בסמכות הוועדה המקומית. במצב החדש, אושרה תכנית 4305 במסגרתה ניתן היה להנפיק באופן מיידי היתרי בנייה מכוח התכנית, כלומר המקרקעין זמינים לבנייה. בהמ"ש התייחס לסיטואציה הנדונה וקבע:

"אציין כי לענייננו, נראה כי די בהיגיון בריא על מנת להבין כי קיימת השבחה תכנונית כתוצאה מאישור תכנית 4305 וקיים פער בין שווי המקרקעין בין שני המצבים, כך שקונה מרצון יהיה מוכן לשלם יותר עבור מקרקעין לגביהם ניתן להוציא באופן מידי היתרי בניה מאשר עבור מקרקעין, אשר לגביהם נדרש לאשר תכנית נוספת טרם ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בניה."

12.77. בהמ"ש המחוזי אף התייחס לטענת המערערת כי לאור העובדה ששולם היטל השבחה על מלוא הזכויות מכוח תכנית 2783, הרי אף אם קיימת השבחה תכנונית מכוח תכנית 4305, אין מקום לשלמה היות והדבר יהווה כפל מס, וקבע כדלקמן:

"איני מקבל טענה זו של המערערת. אכן, אין חולק כי בעת תשלום היטל ההשבחה לתכנית 2783 שולם היטל השבחה בגין מלוא הזכויות שמעניקה תכנית זו. אולם, וזה העיקר לענייננו, "מלוא" הזכויות שהעניקה תכנית 2783 הינן זכויות שאינן זמינות. מכאן, בעת ששולם היטל ההשבחה בגין תכנית 2783, הופחת סכום משמעותי יחסית להיטל ההשבחה

שהיה נגבה לו הזכויות מכוח התכנית היו זמינות. מכאן כאשר התכנית החדשה, תכנית 4035, העניקה את אותה הזמינות, יש לחייב בגינה בהיטל השבחה."

12.78. לאור האמור לעיל, אני סבורה כי תחשיב השבחה בגין תכנית רש/מק/1/1076 ממנו מתקבלת תוצאת השבחה שלילית - אינו סביר.

12.79. <u>העניין השני</u> – סבירות תוצאת תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה, ממנו עולה כי ההשבחה המיוחסת לנישום בגין אישורה של תכנית רש/מק/1/1076, אשר הקנתה זמינות בלבד, הינו 5,202,940 ₪ ואילו ההשבחה המיוחסת לנישום בגין תכנית רש/1076, אשר הקנתה בפועל את סל הזכויות, הינה 5,069,841 ₪. את הפרדוקס בתוצאה שכזו היטיבה לתאר ועדת הערר בהחלטת ביניים, מיום 08/12/2024, בהליך רמה/85168/0823 **בעלי הדירות ב"מתחם הצעירים" ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון**, פורסם בנבו (להלן: "ערר מתחם הצעירים"), אשר קבעה בזו הלשון:

"משקבענו כי תכנית רש/1138 משביחה במובן זה שהיא מקדמת את זמינות הפרויקט הרי שיש לחשב את ההשבחה המצטברת בגין שתי התכניות רש/1054 ו רש/1138.

כמו כן וכפי שציינו לעיל, הגם שסברנו שתכנית רש/1138 הינה משביחה, עדיין מתקשים אנו להבין <u>כיצד זה שההיטל בגין התכנית ש'אופה את העוגה' יהא זהה בקרוב להיטל בגין התכנית ש'רק מחלקת אותה'.</u>

<u>היעלה על הדעת ששוויו של האופה שטרחו ורכשו את מלוא המצרכים ונאפתה עוגה שהיא יצירת מופת של ממש, יהא שווה ערך או בקירוב לשוויו של מי שרק בא ופרס את העוגה לפרוסות?!? סבורנו כי התשובה לכך שלילית.</u>" ההדגשות אינן במקור, ד.ש).

12.80. כאמור לעיל, אין הגיון, לא תכנוני ולא כלכלי, מאחורי דרישת המשיבה לתשלום היטל השבחה בגין תכנית אשר העניקה זמינות בלבד, בשיעור של כ- 103% מדרישתה לתשלום היטל השבחה בגין התכנית אשר הקנתה את סל הזכויות מלכתחילה.

12.81. לפיכך, אני סבורה כי תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה בגין תכנית רש/מק/1/1076 ממנו מתקבלת תוצאת השבחה העולה על ההשבחה המתקבלת בגין תכנית רש'1076, והמיוחסת לנישום - אינו סביר.

12.82. לאחר שדנתי בעניינים העקרוניים, אתייחס עתה לפרמטרים הנוגעים לתחשיב ההשבחה גופו.

12.83. **מצב קודם** – החלק המיוחס למבקש, במצב קודם, הינו בשיעור של 2.683% משווי מבנן 1, כמוסכם על הצדדים.

12.84. **מצב חדש** – בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון הוקצו לחלקה 23 זכויות במגרש תמורה 201 (בייעוד מגורים ד') ובמגרש תמורה 301 (בייעוד למסחר ומשרדים).

12.85. החלק המיוחס למבקש במגרש 201 הינו בשיעור של 16.0858% ואילו החלק המיוחס למבקש במגרש 301 הינו בשיעור של 3.959%.

12.86. במסגרת הכרעתי דנן, נבחנה ההשבחה בגין חלקו היחסי של המבקש בחלקה 23, לאחר עדכון הרישום בנסח הרישום והעברת חלק מזכויות לקרוביו, בשיעור של 20% בלבד, כמוסכם על הצדדים.

12.87. **דחייה במצב קודם** – הצדדים חלוקים בנוגע למקדם הדחייה למימוש זכויות במצב קודם. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם דחייה 0.6558, המגלם דחייה ל-4 שנים, מושע והפחתה בגין היטל השבחה צפוי. מאידך, שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון דחייה של 4 שנים בלבד, לפי מקדם 0.792 ואין להפחית בגין היטל השבחה צפוי, דבר היוצר לשיטתו חיוב בכפל.

12.88. אפתח ואומר, כי בהתחשב במתודה אשר שימשה לבחינת ההשבחה בגין רצף התכניות נשוא הכרעתי זו, בהסכמת הצדדים, איני מקבלת את טיעון שמאי המבקש לפיו אין להביא בחשבון הפחתה בגין היטל השבחה צפוי במצב הקודם, ערב אישורה של תכנית רש/מק/1076/1.

12.89. ערב אישורה של תכנית רש/מק/1076/1 קונה סביר היה מביא בחשבון כי יידרש לתשלום היטל השבחה בגין אישורה של תכנית עתידית המקנה זמינות לבניית זכויות הבנייה המאושרות מכוחה של תכנית רש/1076.

12.90. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, איני מקבלת את הסכמת הצדדים כי במועד הקובע הצפי לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה היה 4 שנים, כמו שהיה צפוי במועד הקובע בגין תכנית רש/1076, אשר אושרה כ-7 שנים קודם לכן.

12.91. בעניין זה יפים דבריו של בהמ"ש לעניינים מנהליים בפס"ד נתנאל גרופ, אשר קבע כי השווי שנקבע, וממנו נגזרת ההשבחה התכנונית, משקף את הצפייה של השוק לגבי <u>הזמינות של המקרקעין נכון ליום הקובע</u>, כלהלן:

"המערערת טענה כי העובדה שבתכנית 2783 נקבע מקדם דחייה של 0.665 ואילו לגבי תכנית 4305 נקבע מקדם דחיה של 0.975 מוכיחה את טענתה, כי מדובר בכפל חיוב בהיטל השבחה.

לטעמי, ההפך הוא הנכון. הפער בין מקדמי הדחייה, רק מוכיח כי הן השמאי המכריע והן ועדת הערר פעלו נכון ובהתאם לדין, ואבאר.

<u>התשלום של היטל ההשבחה בגין תכנית 4305 אינו מהווה "השלמה" להיטל השבחה שנגבה בגין תכנית 2783, אלא מהווה תשלום היטל השבחה בגין הזמינות שמקנה תכנית 4305. מכאן, יש לחשב את היטל השבחה בהתאם לדין ולמועד הקובע הנכון, שהינו מועד אישור תכנית 4305.</u>

לפיכך, נכון וראוי פעל השמאי המכריע, כאשר העריך את שווי המקרקעין למועד ערב אישור תכנית 4305 ואת שווי המקרקעין לאחר אישור תכנית 4305, <u>ולא הסתמך על שווי המצב החדש בשומת תכנית 2783 ומקדם הדחייה שנקבע במסגרתה, כאשר שומה זו ניתנה למועד קובע אחר לגמרי, מספר שנים רב קודם לכן.</u>

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

לפיכך, <u>בהחלט יכול להיות פער משמעותי בין מקדם הדחייה שצופה קונה סביר בשנת 1999 (מועד אישור תכנית 2783) לבין מקדם הדחייה שצופה קונה סביר בשנת 2016</u> (מועד אישור תכנית 4305), כך שקביעת מקדם שונה על ידי השמאי המכריע רק מוכיחה שזה עשה עבודתו נאמנה.

12.92. לאור האמור לעיל, ובהתחשב כי במועד הקובע, חלפו כ-7 שנים ממועד אישורה של תכנית רש/1076, הרי שבוודאות חל שיפור בצפי לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה. בנסיבות כאמור, אני בדעה כי יש להביא בחשבון דחייה לכל היותר לתקופה של 3 שנים בלבד.

12.93. לפיכך, יובא בחשבון, במצב הקודם, מקדם דחייה בגין זמינות והיטל השבחה צפוי בשיעור היוון של 6% לשנה של 0.7236.

12.94. **מושע** – בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון אשר צורפו לתכנית רש/מק/1/1076, אשר אושרו סופית ביום 23/10/2022, בחלקה 201 ישנם 4 בעלים ואילו במגרש 301 ישנם 23 בעלים.

12.95. בהתחשב בריבוי הבעלים במגרש 201, לצד הדרישה לחניון משותף במגרשים המגורים (201-203), הובאה בחשבון הפחתה בגין מושע לפי מקדם 0.85.

12.96. בהתחשב בריבוי הבעלים במגרש 301 הובאה בחשבון הפחתה בגין מושע לפי מקדם 0.80.

12.97. **הפחתה לגודל והיקף הפרויקט** – איני מקבלת את ההפחתה הנטענת ע"י שמאי המבקש בגין גודל והיקף הפרויקט, מן הטעם כי כלל יח"ד המותרות אושרו מכוחה של תכנית רש/1076, החלה במצב הקודם. לפיכך, ככל ויש השפעה על השווי הרי שזו מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

12.98. **מקדמי שווי למגורים במגרשים 201-203** – הובאו בחשבון מקדמי השווי למגורים, בהתאם להכרעת כהן, וכמוסכם על הצדדים.

12.99. **שווי למגורים** – שמאי המשיבה טען לשווי של 22,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למגורים, המגלם ממ"ד. שמאי המבקש אימץ את השווי למגורים בתחשיב ההשבחה מטעמו, אולם טען כי ערך זה אינו מקובל עליו, שכן יש לתת עדיפות לעסקת ההשוואה, מיום 01/08/2023, אשר נערכה במבנן 1 ולתת לה משקל מכריע.

12.100. אפתח ואומר, כי שמאי המבקש לא הציג נתוני שווי מטעמו ואף לא ערך ניתוח שווי מטעמו לנתוני ההשוואה של שמאי המשיבה.

12.101. לאחר שזה נאמר, בדקתי בעיון את נתוני ההשוואה של שמאי המשיבה, הכוללים תוצאות של מכרזי רמ"י מרצועת הנופש בגוש 6617, צפונית למתחם הנדון. ניתוח תוצאות המכרזים מביא לשווי ממוצע של 22,305 ₪, כמוצג להלן.

ניתוח מכרז רמ"י מס' תא/341/2020 מיום 30/06/2021						
גו"ח	6617/3	6617/3,10,11	6617/10	6617/3	6617/3,9,11	6617/9
מגרש	27	24,26	23,25	20	18,19	17
תכנית	רש/1010	רש/1010	רש/1010	רש/1010	רש/1010	רש/1010
ייעוד	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'
סכום זכייה	₪ 361,272,366	₪ 481,960,342	₪ 365,538,187	₪ 200,138,144	₪ 311,011,925	₪ 168,888,889
הוצאות פיתוח	₪ 30,709,724	₪ 44,212,814	₪ 33,707,234	₪ 20,639,556	₪ 33,401,567	₪ 17,315,053
סכום כולל פיתוח	₪ 391,982,090	₪ 526,173,156	₪ 399,245,421	₪ 220,777,700	₪ 344,413,492	₪ 186,203,942
סכום בנטרול שטחי מסחר לפי שווי של 30,000 ₪ למ"ר מבונה[1]	₪ 374,882,090	₪ 505,923,156	₪ 399,245,421	₪ 204,427,700	₪ 318,283,492	₪ 176,753,942
מס' יח"ד	170	228	173	100	156	80
שטח בנייה למסחר	570 מ"ר	675 מ"ר	-	545 מ"ר	871 מ"ר	315 מ"ר
שטח עיקרי ליח"ד	88 מ"ר	89 מ"ר	97 מ"ר	88 מ"ר	89 מ"ר	99 מ"ר
מחיר קרקע ליח"ד	₪ 2,205,189	₪ 2,218,961	₪ 2,307,777	₪ 2,044,277	₪ 2,040,279	₪ 2,209,424
שווי מ"ר מבונה עיקרי (מגלם ממ"ד)	**₪ 25,059**	**₪ 24,932**	**₪ 23,792**	**₪ 23,230**	**₪ 22,924**	**₪ 22,317**

ניתוח מכרז רמ"י מס' תא/329/2019 מיום 26/01/2021					
גו"ח	6617/3	6617/3	6617/3	6617/3	6617/3
מגרש	30	31	28	29	
תכנית	רש/1010	רש/1010	רש/1010	רש/1010	
ייעוד	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	
סכום זכייה	₪ 242,497,504	₪ 182,818,048	₪ 262,520,736	₪ 136,442,864	
הוצאות פיתוח	₪ 28,799,099	₪ 21,581,564	₪ 28,915,206	₪ 15,334,914	
סכום כולל פיתוח	₪ 271,296,603	₪ 204,399,612	₪ 291,435,942	₪ 151,777,778	
סכום בניטרול שטחי מסחר	₪ 259,296,603	₪ 204,399,612	₪ 279,435,942	₪ 143,977,778	
מס' יח"ד	149	104	150	79	
שטח בנייה למסחר	400 מ"ר	-	400 מ"ר	260 מ"ר	
שטח עיקרי ליח"ד	88 מ"ר	104 מ"ר	88 מ"ר	87 מ"ר	
מחיר קרקע ליח"ד	₪ 1,740,246	₪ 1,965,381	₪ 1,862,906	₪ 1,822,504	
שווי מ"ר מבונה עיקרי (מגלם ממ"ד)	**₪ 19,776**	**₪ 18,898**	**₪ 21,169**	**₪ 20,948**	

[1] ראו הכרעתי בעניין השווי למסחר בהמשך.

12.102. כמו כן, קיבלתי את ניתוח השווי שנערך ע"י שמאי המשיבה למכרז מס' 5/2022, בגו"ח 6414/148, של חברת רימונים, המשקף שווי של 25,800 ₪.

12.103. ביום 01/08/2023 נערכה עסקת מכר בגו"ח 6414/24-25, במסגרתה נמכרו 59,441/100,000 חלקים, שהינם 50.81% במגרש 201 עפ"י תכנית רש/מק/1/1076, המשקפת מכר של 21.85 יח"ד, תמורת הסך של 36,708,000 ₪. ניתוח העסקה, כפי שנערך ע"י שמאי המשיבה, מקובל עליי ומשקף שווי מ"ר מבונה, המגלם ממ"ד, בסך של 14,001 ₪.

12.104. הצדדים חלוקים באשר למשקל שיש לייחס לעסקה זו, בהינתן כי נערכה במבנן 1, על כלל מאפייניו, וככזו לכאורה יש לייחס לה משקל מכריע. להבנתי, עסקה זו קשורה קשר ישיר עם עסקת מכר קודמת שנערכה בנכס דשם, קרי בגו"ח 6414/24-24, אשר טרם הושלמה עד למועד חתימת ההסכם בשנת 2023, וככזו ככל הנראה כללה הוראות/תניות חוזיות שיש בהן כדי להשפיע על שווי העסקה. בנסיבות כאמור, המשקל שיש לייחס לעסקה זו הינו נמוך.

12.105. לסיכום, בחנתי ערכי שווי למגורים אשר נקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס, כמוצג להלן:

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	מיקום	תכנית	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למגורים
אורית גלן	16/05/2023	6612/22	מתחם רצועת הנופש	רש/1/1010	16/11/2021	20,800 ₪
מרדכי דדון	06/01/2025	6617/17,25	רצועת הנופש מערב	רש/1/1010	16/11/2021	20,000 ₪
				רש/1164 מרפסות	26/08/2023	25,100 ₪
אלי כהן	05/03/2023	6612/25	מתחם רצועת הנופש	רש/1/1010	16/11/2021	20,000 ₪
עומר סרחאן	12/09/2024	6617/28	מתחם רצועת הנופש	רש/1/1010	16/11/2021	20,000 ₪
				רש/1164 מרפסות	26/08/2023	20,000 ₪
מרדכי דדון	31/08/2023	96617/7	מתחם רצועת הנופש	רש/1/1010	27/12/2021	20,000 ₪

12.106. מכלול נתוני ההשוואה לעיל, תוך ביצוע התאמה למועד קובע ולמיקום, מביאני למסקנה כי השווי הנטען ע"י שמאי המשיבה בסך של 22,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים, ואשר אף אומץ בפועל בתחשיבו של שמאי המבקש, הינו סביר והחלטתי לאמצו בהכרעתי.

12.107. **שווי לדיור מוגן** – בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין גרינפלד, מקדם היחס בין מ"ר מבונה עיקרי לדיור מוגן לבין מ"ר מבונה עיקרי למגורים עומד על 71.5%. לפיכך, בתחשיב השווי לדיור מוגן, במצב קודם, יובא בחשבון מקדם שווי של 0.715.

12.108. **שווי למסחר** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי למסחר במתחם הנדון. שמאי המשיבה טען לשווי של 30,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על תוצאות מכרז למגרש 402 במתחם רצועת הנופש מערב ועסקאות מכר מרחוב סוקולוב ברמת השרון. שמאי המבקש, מאידך, טען לשווי

של 20,000 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על תוצאות מכרז בשכונת גליל ים בהרצליה ונתוני היצע לשטחי מסחר.

12.109. בחינת ערכי השווי למסחר בשומות מכריעות למתחם רצועת הנופש מערב, מצפון למתחם הנדון, מלמדת על שווי של 30,000 ₪ למ״ר מבונה למסחר, נכון למועד קובע 16/11/2021, כמוצג להלן:

שמאי מכריע	תאריך	גו״ח	מיקום	תכנית	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה למסחר
אורית גלן	16/05/2023	6612/22	מתחם רצועת הנופש	רש/1/1010	16/11/2021	30,000 ₪
אלי כהן	05/03/2023	6612/25	מתחם רצועת הנופש	רש/1/1010	16/11/2021	30,000 ₪
עומר סרחאן	12/09/2024	6617/28	מתחם רצועת הנופש	רש/1/1010	16/11/2021	30,000 ₪

12.110. מניתוח עסקאות השוואה למכר חנויות ברחוב סוקולוב, בסמיכות למועד קובע, ולאחר ביצוע התאמה למיקום וגודל, מתקבל שווי של כ-30,500 ₪ למ״ר מבונה, כמוצג להלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח בנייה	מחיר מכירה	שווי למ״ר בנוי
27/01/2022	6417/194	סוקולוב 42	29.0 מ״ר	1,350,000 ₪	46,552 ₪
24/03/2022	6417/69	סוקולוב 37	25.0 מ״ר	850,000 ₪	34,000 ₪
28/02/2023	6415/25	סוקולוב 78	20.0 מ״ר	1,100,000 ₪	55,000 ₪
03/03/2024	6417/529	סוקולוב 45	36.0 מ״ר	1,000,000 ₪	27,778 ₪
18/07/2024	6417/643	סוקולוב 61	24.0 מ״ר	1,350,000 ₪	56,250 ₪

שווי בנוי ממוצע	43,916 ₪
הפחתת יזמות שחוקה	1.10
הפחתת עלות בנייה ותיקה	4,000 ₪
שווי למ״ר מבונה	35,924 ₪
מקדם התאמה למיקום וגודל	0.85
שווי מ״ר מבונה מתואם למסחר	30,535 ₪

12.111. מכלול נתוני ההשוואה לעיל מביאני למסקנה כי השווי הנטען ע״י שמאי המשיבה, בסך של 30,000 ₪ למ״ר מבונה למסחר, הינו סביר, ואני מאמצת אותו בהכרעתי.

12.112. **שווי למשרדים** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי למשרדים. שמאי המשיבה טען לשווי של 7,000 ₪ למ״ר מבונה למשרדים ואילו שמאי המבקש טען לשווי של 5,000 ₪ למ״ר מבונה.

12.113. לאחר שבחנתי את נתוני השווי אשר הוצגו על ידי הצדדים, לרבות הכרעות של שמאים מכריעים בעיר, תוך ביצוע התאמה למיקום ולמועד קובע, אני בדעה כי השווי הראוי למשרדים הינו 6,500 ₪ למ״ר מבונה.

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	מיקום	תכנית	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למשרדים
גיל הרצברג	29/12/2022	6603/82	גלילות צפון	רש/760	12/10/2019	₪ 5,500
יעל הרון	16/07/2023	6417/246	סוקולוב 43 פינת הכרמל	553-0655647	16/01/2021	₪ 6,500

12.114. **ממ"דים** – בהתחשב כי המימוש נשוא הכרעתי הינו בדרך של בקשה למידע מוקדם ולבקשת שמאי המבקש, ההשבחה תיבחן בשתי חלופות: האחת – כולל שטחי ממ"דים; השנייה – ללא שטחי הממ"דים.

12.115. **פטור עד 140 מ"ר** – כאמור בהכרעתי לעיל, לא אדון בזכאות לקבלת פטור עד 140 מ"ר בהתאם להוראות סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק.

12.116. יובהר כי הכרעתי שלא לדון בזכאות לפטור אין בה משום קביעה באשר לעצם הזכאות או העמידה בתנאי הפטור, אשר תיבחן לגופו של עניין, בבוא הצורך.

12.117. **תחשיב ההשבחה**:

<u>חלופת מכר</u>

מצב קודם					
מגרש	ייעוד	שטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ
101	דיור מוגן	24,750 מ"ר	₪ 22,000	0.715	₪ 389,317,500
201	מגורים ד'	5,160 מ"ר	₪ 22,000	0.91	₪ 103,303,200
202	מגורים ד'	4,080 מ"ר	₪ 22,000	0.97	₪ 87,067,200
203	מגורים ד'	5,160 מ"ר	₪ 22,000	0.93	₪ 105,573,600
301	מסחר בק. קרקע	2,500 מ"ר	₪ 30,000	1.00	₪ 75,000,000
	מסחר בק. א'	2,500 מ"ר	₪ 30,000	0.70	₪ 52,500,000
	משרדים	2,000 מ"ר	₪ 6,500	1.00	₪ 13,000,000
שווי מצב קודם					**₪ 825,761,500**
מקדם דחייה					0.7236
חלק יחסי למבקש במבנן 1					2.683%
שווי מצב קודם המיוחס למבקש					**₪ 16,031,489**

מצב חדש					
מגרש 201					
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם**	**סה"כ**
201	מגורים ד'	5,160 מ"ר	₪ 22,000	0.91	₪ 103,303,200
מקדם הפחתה למושע					0.85
הקצאה למבקש במגרש 201					16.0858%
שווי מגרש 201 המיוחס למבקש					**₪ 14,124,574**
מגרש 301					
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם**	**סה"כ**
301	מסחר בק. קרקע	2,500 מ"ר	₪ 30,000	1.00	₪ 75,000,000
	מסחר בק. א'	2,500 מ"ר	₪ 30,000	0.70	₪ 52,500,000
	משרדים	2,000 מ"ר	₪ 6,500	1.00	₪ 13,000,000
סה"כ					₪ 140,500,000
מקדם הפחתה למושע					0.80
הקצאה למבקש במגרש 301					3.956%
שווי מגרש 301 המיוחס למבקש					**₪ 4,446,544**
שווי מגרש 201 המיוחס למבקש					**₪ 14,124,574**
שווי מצב חדש המיוחס למבקש (מגרשים 201 ו-301)					**₪ 18,571,118**
שווי מצב קודם המיוחס למבקש					**₪ 16,031,489**
השבחה					**₪ 2,539,629**
חלק נישום מתוך זכויותיו המקוריות של המבקש					20%
השבחה לחלק המבקש					**₪ 507,926**

<u>חלופת היתר בנייה</u>

מצב קודם					
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם**	**סה"כ**
101	דיור מוגן	24,750 מ"ר	₪ 20,000	0.715	₪ 353,925,000
201	מגורים ד'	5,160 מ"ר	₪ 20,000	0.91	₪ 93,912,000
202	מגורים ד'	4,080 מ"ר	₪ 20,000	0.97	₪ 79,152,000
203	מגורים ד'	5,160 מ"ר	₪ 20,000	0.93	₪ 95,976,000
301	מסחר בק. קרקע	2,500 מ"ר	₪ 30,000	1.00	₪ 75,000,000
	מסחר בק. א'	2,500 מ"ר	₪ 30,000	0.70	₪ 52,500,000
	משרדים	2,000 מ"ר	₪ 6,500	1.00	₪ 13,000,000
שווי מצב קודם					**₪ 763,465,000**
מקדם דחייה					0.7236
חלק יחסי לנישום במבנן 1					2.683%
שווי מצב קודם המיוחס למבקש					**₪ 14,822,053**

מצב חדש					
מגרש 201					
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם**	**סה"כ**
201	מגורים ד'	5,160 מ"ר	₪ 20,000	0.91	**₪ 93,912,000**
מקדם הפחתה למושע					0.85
הקצאה למבקש במגרש 201					16.0858%
שווי מגרש 201 המיוחס למבקש					**₪ 12,840,522**
מגרש 301					
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם**	**סה"כ**
301	מסחר בק. קרקע	2,500 מ"ר	₪ 30,000	1.00	₪ 75,000,000
	מסחר בק. א'	2,500 מ"ר	₪ 30,000	0.70	₪ 52,500,000
	משרדים	2,000 מ"ר	₪ 6,500	1.00	₪ 13,000,000
סה"כ שווי מגרש 301 לפני הפחתה למושע					₪ 140,500,000
מקדם הפחתה למושע					0.80
הקצאה למבקש במגרש 301					3.956%
שווי מגרש 301 המיוחס למבקש					**₪ 4,446,544**
שווי מגרש 201 המיוחס למבקש					**₪ 12,840,522**
שווי מצב חדש המיוחס למבקש (מגרשים 201 ו-301)					**₪ 17,287,066**
שווי מצב קודם המיוחס למבקש					**₪ 14,822,053**

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

מצב חדש	
השבחה	**2,465,013** ₪
חלק המבקש מתוך זכויותיו המקוריות של המבקש	20%
השבחה לחלקו של המבקש	**493,003** ₪

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רש/446	17/04/2001	52,959 ₪	26,479.5 ₪
רש/1076	13/08/2016	1,014,345 ₪	507,172.5 ₪
רש/מק/1076/1 – חלופת מכר	06/01/2023	507,926 ₪	253,963 ₪
רש/מק/1076/1 – חלופת היתר בנייה		493,003 ₪	246,501.5 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפניי.

דנה שיחור

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה