בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 12.05.2026
מס' מינוי: 1480-2025
מספרנו: 1316

לכבוד המבקשת,
חב' פרויקט אורנים יזמות בבניה בע"מ
המיוצגת ע"י מר ספי רביב וגב' דניאלה פז ארז, שמאי מקרקעין
במייל: office@krs-realestate.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית רמת השרון
המיוצגת ע"י מר אומיד עודד סולימני וגב' לימור גרינברג, שמאי מקרקעין
במייל: omid@app-land.co.il

שומה מכרעת -

גוש 6415 חלקות 32-30, 43-42, 482,

מגרשים A101, A102, A103, 104A (תכנית 553-0849612),

רחוב סוקולוב 71, 73, 75, 77, פינת שד' ויצמן 2, 4,

<u>רמת השרון</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 07.07.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין בקשה לשומת מידע מוקדם (פרה-רולינג).

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון, מיום 08.05.2025, שנערכה ע"י השמאים מר אומיד עודד סולימני וגב' לימור גרינברג, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 07.01.2026.

2.2. שומת המבקשת, חב' פרויקט אורנים יזמות בבניה בע"מ, מיום 02.09.2025, שנערכה ע"י השמאים מר ספי רביב וגב' דניאלה פז ארז.

2.3. בתאריך 21.01.2026 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 08.05.2026.

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
553-0849612	23.03.2024

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	6415					
חלקות	30	31	32	42	43	482
שטח רשום	930 מ"ר	930 מ"ר	930 מ"ר	1,060 מ"ר	1,062 מ"ר	1,334 מ"ר
מתחם	A2 בתחום תכנית """לב העיר"""					
מגרשים	A101 (שצ"פ), A102 (כיכר עירונית), A103 (מגורים, תעסוקה ומבני ציבור), A104 (מגורים ומבני ציבור)					
זכויות	בעלות					
מהות הנכס	מתחם התחדשות עירונית					
כתובת	רחוב סוקולוב 71, 73, 75, 77 ושד' ויצמן 2, 4, רמת השרון					

הערות:

תכנית רש/208 סימנה להפקעה שטח של כ-57 מ"ר מחלקה 42, ושטח של כ-321 מ"ר מחלקה 43. כך ששטח הנטו של חלקה 42 הוא 1,003 מ"ר, ושטח הנטו של חלקה 43 הוא 741 מ"ר.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1. הנכס הנדון ממוקם במרכז העיר רמת השרון, במפגש הרחובות סוקולוב ושד' ויצמן.

6.2. הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים עד 4 קומות מעל קומה מסחרית, שטחי מסחר, הסעדה, שצ"פ.

6.3. רחוב סוקולוב הינו רחוב ראשי ומרכזי, המחבר בין צומת הכפר הירוק (כביש מס' 5) מדרום, לבין הרצליה מצפון. הרחוב דו סטרי עם אי הפרדה. במקום עוברת תנועת כלי רכב רבה, כולל תחבורה ציבורית.

6.4. שד' ויצמן הינו רחוב ראשי ומרכזי, המחבר בין הצטלבות הרחובות סוקולוב ושד' ביאליק ממזרח לבין הצטלבות הרחובות ז'בוטינסקי ולמרחב במערב. הרחוב דו סטרי עם שטח ציבורי במרכזו.

6.5. בסביבה מקודמת כיום תת"ל/101/ג - קו מטרו M1 (מקטע צפוני), העתיד לחבר, בין היתר, את מרכז העיר לאזורי התעסוקה בגוש דן. בסמוך למפגש הרחובות סוקולוב-ויצמן מתוכננת תחנת סוקולוב של המטרו.

6.6. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.7. גבולות המתחם:

מצפון שביל פנימי (המשכו של רחוב בשן), מדרום שד' ויצמן, ממזרח רח' סוקולוב, וממערב רח' זלמן שניאור.

6.8. צורת החלקות רגולרית.

6.9. חלקה 30 - בעלת חזית מזרחית לרח' סוקולוב, עליה בנוי מבנה מסחרי דו קומתי.

6.10. חלקה 31 - בעלת חזית מזרחית לרח' סוקולוב, עליה בנוי מבנה מסחרי דו קומתי ישן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6.11. חלקה 32 - בעלת חזית מזרחית לרח' סוקולוב, עליה בנוי מבנה מסחרי דו קומתי ישן.

6.12. חלקה 42 - בעלת חזית דרומית לשד' ויצמן, עליה בנוי מבנה מסחרי דו קומתי ישן.

6.13. חלקה 43 - בעלת חזית דרומית לשד' ויצמן וחזית מזרחית לרח' סוקולוב, עליה בנוי מבנה מסחרי דו קומתי ישן.

6.14. חלקה 482 - בעלת חזית מערבית לרח' זלמן שניאור. החלקה ריקה ומשמשת כמגרש חניה.

6.15. תיאור מתחם A2 הכולל 4 מגרשים:

מגרש A101 - צורתו דמוית מלבן, ביעוד שצ"פ ללא זכויות בניה.

מגרש A102 - צורתו דמוית מלבן, ביעוד כיכר עירונית, ובשימוש מסחרי בשטח של 764 מ"ר.

מגרש A103 - צורתו דמוית מלבן, ביעוד מגורים, תעסוקה ומבני ציבור, בשטח של 1,547 מ"ר. המגרש עתיד לכלול שימושי תעסוקה, מבני ציבור ומסחר.

מגרש A104 - צורתו אי רגולרית, ביעוד מגורים ומבני ציבור בשטח של 2,841 מ"ר. המגרש עתיד לכלול, בין היתר, שטחי מסחר ו-349 יח"ד.

זכויות הבניה למתחם A2:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת		
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	סה"כ	104A	2,841	30,450	11,050	-	16,750	349	77	22	5	צידי-ימני- (2) צידי- שמאלי- (2) אחורי- (2) קדמי- (2)	4,188
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	סה"כ	103A	1,547	12,299	4,141	494	5,083	-	77	18	5	צידי-ימני- (2) צידי- שמאלי- (2) אחורי- (2) קדמי- (2)	-
כיכר עירונית	מסחר	102A	764	110	-	(3) 500	-	-	-	1	3		-

גבולות המתחם:

מצפון: חלקה 528 ביעוד מסחרי, חלקה 529 ביעוד מגורים וחלקות 538+156 ביעוד דרך.

מדרום: שד' ויצמן וחלקה 41 ביעוד מגורים.

ממזרח: רח' סוקולוב

ממערב: רח' זלמן שניאור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. **<u>מצב תכנוני (תכניות רלוונטיות)</u>**

מצב קודם

7.1. תכנית רש/208 פורסמה למתן תוקף ביום 25.02.1965 (י.פ 1161).

התכנית חלה על חלקות 43+42 ומייעדת אותן לאזור מסחרי.

מטרת התכנית יצירת ככר עירונית במפגש שד' ויצמן ורח' סוקולוב .

התכנית מסמנת להפקעה שטח של 57 מ"ר מחלקה 42, ושטח של 321 מ"ר מחלקה 43.

שטח הנטו של חלקה 42 הינו 1,003 מ"ר, ושל חלקה 43 שטח הנטו הינו 741 מ"ר.

7.2. תכנית רש/210/א פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.1971 (י.פ 1708).

תכנית המתאר של העיר, חלקות 32-30, 42 ו-43 כלולות בייעוד אזור מסחרי ואילו חלקה 482 כלולה בייעוד של אזור מגורים ב'.

להלן הוראות התכנית הרלבנטיות:

<u>אזור מסחרי:</u>

שטח מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר.
אחוזי בניה:	15% בקומת החנויות, 30% בקומת מגורים.
תכסית:	30%.
מספר קומות:	3 מעל קומת חנויות.
בינוי:	ברחוב סוקולוב תהיה קולונדה בקומת החנויות בעומק 3.5 מ' מקו בניין בחזית.
מספר יחידות למגרש:	15.
מספר בתים:	1. הוועדה המקומית רשאית לאשר 2 בתים באישור הוועדה המחוזית.
מרפסות:	שטח מרפסות פתוחות ומקורות אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.

<u>מגורים ב':</u>

שטח מגרש מינימלי:	750 מ"ר.
מספר קומות:	2 קומות או 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
אחוזי בנייה:	20% (לקומה) - סה"כ 40%.
מס' יח"ד למגרש מינימלי:	4.
מבנה עזר:	נספח אחד למגרש בגובה עד 2.4 מ', בנוסף למוסך פרטי לדיירי הבית.
מרפסות:	שטח מרפסות פתוחות ומקורות אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור העולה על 25% משטח הבית.

גזוזטראות:	גזוזטראות הפונות לגבול הקדמי (לחזית), מותרות בליטתן לתוך המרווח הקדמי כדי שליש הנדרש וכדי 1.20 מ' לכל היותר. גזוזטראות הפונות לגבול האחורי של המגרש, מותרת בליטתן לתוך המרווח האחורי כדי 25% מרוחבן ולא יותר מ-1.50 מ'.

7.3. תכנית רש/521 פורסמה למתן תוקף ביום 14.02.1980 (י.פ 2604).

התכנית מאפשרת תוספת חדרי גג בשטח של 15 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

7.4. תכנית רש/443 פורסמה למתן תוקף ביום 21.02.1980 (י.פ 2606).

מטרת התכנית הינה לקבוע אחוזי שטחי המרפסות באזורי המגורים א' ב' ג' וחזית מסחרית.

שטחי המרפסות יהיו עד 30% משטח הבניה המותר בהתאם לתכנית בנין עיר הקיימות בכל אזור.

7.5. תכנית רש/541 פורסמה למתן תוקף ביום 21.05.1981 (י.פ 2713).

שינוי תקנות המתאר, קביעת אחוזי בניה הכוללים מרפסות.

באזור מגורים ב1, ג' ומסחרי חלוקת האחוזים בין הקומות תהיה שווה.

אחוזי הבניה:

אזור מגורים ב': 25% לקומה X 2 קומות, סה"כ 50%.

תורשה בניית מרתף מתחת לבניין אולם במקרה וייבנה מרתף, ייבנה המקלט במפלס המרתף.

באזור מגורים ב', ב1, ייבנה בניין של שתי קומות על עמודים, ייבנה מרתף כמחסן לדיירים בלבד. במקרה זה תורשה הקמת חדר אחסנה לעגלות וכד' בקומת העמודים בשטח 3 מ"ר לפחות צמוד ליחידת הדיור, אולם לא יעלה על 5 ממ"ר.

בכל מקרה תיבנה מרפסת שירות בשטח 4 ממ"ר לפחות לכל יחידת דיור.

7.6. תכנית רש/521/א' פורסמה למתן תוקף ביום 26.02.1987 (י.פ 3431).

התכנית קובעת כי ניתן לבנות חדרי יציאות לגג מתוך הדירות העליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה, בכפוף לאישור מיוחד של הועדה המקומית.

7.7. תכנית רש/679 התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 27.01.1994 (י.פ 4186).

התכנית קובעת הנחיות למתן היתרים לבנייה שעיקרם הינו בנושא מרתפים, פרגולות ומחסנים דירתיים. להלן האלמנטים הרלוונטיים לנכס הנדון:

<u>מחסנים דירתיים - כשטחי שירות</u>:

בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות בכל אחד מאזורי הבניה למגורים בתחום קומת הקרקע או קומה מפולשת או בקומת המרתף.

בבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמודי קרקע, שטח מחסן של 4 מ"ר ליח"ד.

שטחי המחסנים מותנים בכך שיישמר שטח הדרוש לחניה עפ"י תקן חניה, וכל שטחי השירות הדרושים עפ"י כל דין (חדר מעליות, מקלט, ממ"ד, חדר הסקה).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>פרגולות</u>:

לא יותר מ-10% משטח הגג הצמוד לחדר יציאה לגג בגגות בבתי דירות.

שטחי הפרגולות יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו לשטחים לשימושים עיקריים.

גובה מירבי - 2.20 מ'.

הפרגולה תיבנה בנסיגה של לפחות 120 ס"מ ממעקה הגג.

<u>מרתפים - כשטחי שירות</u>:

בסמכות הוועדה המקומית להתיר הקמת מרתפים למקלטים לחניה למתקנים הנדסיים, לאחסנה כשטחי שירות בבניין וזאת, בכל אזורי הבניה במרחב התכנון המקומי.

מרתפים לא ישמשו לצרכי מסחר, משרדים, מגורים או כל הפקת רווחים.

שטחי המרתפים יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו בתכנית, בכפוף לאמור להלן (סעיף 3.7).

במבנה מסחרי ו/או תעשיה, תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש ובתנאי שתקרת המרתפים בחלקים הבולטים מקונטור הבניין לא תבלוט מעל גובה פני הקרקע סביב הבניין.

לגבי בקשות להיתר לבניית מרתף החורג מקווי הבניין, בכפוף לנקיטת נוהל הקלה שאינה סטיה ניכרת. באזורי מגורים לא יחרוג כלל המרתף מקונטור המבנה שמעליו.

גובה מירבי של קומת המרתף לא יעלה על 220 ס"מ מדוד מרצפת המרתף ועד תקרתו.

במבנה בו הותרה בניית מרתף לא תותר בניית מחסנים או שטחי שירות במפלסים העליונים למעט סככות חניה, אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף, עודף השטחים יוכלו להבנות בקומת הקרקע או בקומה המפולשת.

בבניינים המשמשים למסחר ותעשיה (עם או בלי שימושים נוספים) לפחות 50% משטח המרתף ישמש למקלט, חניה ומתקנים הנדסיים, ואילו יתרת השטח תשמש לאחסנה הצמודה לשימוש בקומה, או בקומות שמעליו, ובכל מקרה תרשם כיחידה אחת עם השטח לשימוש העיקרי.

באזור מגורים עם חזית מסחרית -

המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה שמעליו. שטח המרתף ישמש כמקלט, חניה, או שטחי שירות, מתקנים הנדסיים, ואילו יתרת השטח תשמש לאחסנה הצמודה לשימוש שבקומה שמעליו וכן לשימוש מחסנים דירתיים.

בסמכות הוועדה המקומית להתיר בניית מרתף אחד בלבד, ואם יש צורך בחניה נוספת יהיה מותר מרתף נוסף לחניה בלבד.

במקום שבו יבנה מרתף, ובליטת תחתית תקרת המרתף תהיה גבוהה מ-0.5 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים או פני הרחוב הגובל, אזי קומת מרתף זו תחשב כקומת בניין רגילה ותכלל באחוזי הבניה של הבניין גם אם השימושים אינם למסחר, למגורים או להפקת רווחים או למשרדים.

סעיף 3.7 - הוראות תכנית זו לא יחולו על מקרקעין לגביהם הוכנה תכנית עם בינוי מיוחד ומפורט לרבות תכניות נקודתיות. התכנית לא תחול על תכניות שבהם נכללו בהוראותיהן כל שטחי הבניה (שטח בניה מכסימלי או גרפי - תשריט בינוי) באותם מקרקעין ישארו בתקפן התכניות החלות עליהם.

<u>חישוב כמות הדירות - השלמת "חלקי דירות"</u>:

חלק דירות מעל מחצית הדירה יעוגל כלפי מעלה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.8. תכנית רש/613/ב פורסמה למתן תוקף ביום 12.09.1996 (י.פ 4443).

תכנית לאיחוד וחלוקה של חלקות 32-30 וחלקה 482.

התכנית קובעת את מגרש מס' 1 בשטח של 3,730 מ"ר.

קביעת בינוי מיוחד לשטח התכנון שיכיל סה"כ 6,300 מ"ר שטח עיקרי ועוד שטחי שירות לפי החלוקה הבאה:

3 קומות תת קרקעיות: שישמשו לשטחי שירות בשטח כולל של כ-11,190 מ"ר, עבור מקלט לפי תקן הג"א, מתקנים הנדסיים, מחסנים וחניה עפ"י דרישת מהנדס העיר אך לא פחות מתקן החניה הארצי.

לצד מזרח הפונה לרח' סוקולוב - 3 קומות למסחר בשטח עיקר של 4,250 מ"ר בחלוקה הבאה:

ק' קרקע תחתונה (מרתף עליון) 1,200 מ"ר, ק' קרקע 1,500 מ"ר, גלריה 300 מ"ר, ק' א' 1,250 מ"ר.

200 מ"ר מתוך שטח המעברים וכן שטח המסדרונות בהיקף השטחים המסחריים פתוחים לתפעול ייכללו בחישוב השטחים העיקריים.

ק' (עליונה) ב': משרדים ו/או בית רופאים בשטח עיקרי של 950 מ"ר. שטח המסדרונות בקומה זו נכלל בחישוב השטח העיקרי.

גג חלקו פתוח וחלקו מקורה ישמש כשטח משותף לכל בעלי העסקים למתקנים טכניים.

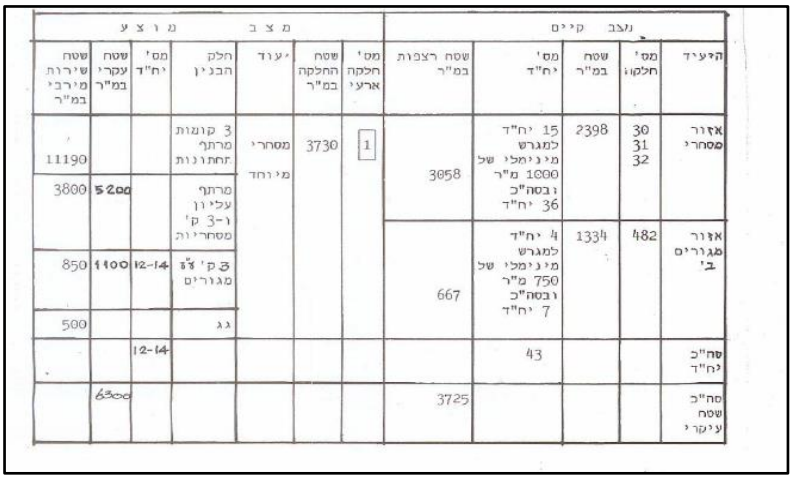
לצד מערב הפונה לרח' זלמן שניאור 3 קומות ע"ע למגורים בשטח עיקרי של 1,100 מ"ר.

גג חלקו פתוח וחלקו ישמש עבור חדרי מכונות, מתקנים טכניים ואנרגיה סולרית.

לא יותרו יציאות לגג במבנה המגורים, למעט הנדרש עבור חדרי המכונות למעלית ודודי שמש.

בשטח המסחרי מותרת העברת שטחים מקומה לקומה במסגרת של 10%, ובתנאי שסה"כ השטח העיקרי למסחר ומשרדים לא יעלה על 5,200 מ"ר וסה"כ השטח העיקרי במגרש לא יעלה על 6,300 מ"ר, ובתנאי שלא ישונות ממדי המעטפת, גובה וקווי הבניין.

להלן זכויות הבניה שאושרו בתכנית:



הייעוד	מס' חלקה	שטח במ"ר	מס' יח"ד	שטח רצפות במ"ר	מס' חלקה ארעי	שטח החלקה במ"ר	ייעוד	חלק הבנין	מס' יח"ד	שטח עקרי במ"ר	שטח שירות מירבי במ"ר
אזור מסחרי	30 31 32	2398	15 יח"ד למגרש מינימלי של 1000 מ"ר ובסה"כ 36 יח"ד	3058	1	3730	מסחרי מיוחד	3 קומות מרתף תחתונות			11190
								מרתף עליון ו-3 ק' מסחריות		5200	3800
אזור מגורים ב'	482	1334	4 יח"ד למגרש מינימלי של 750 מ"ר ובסה"כ 7 יח"ד	667				ק' 3 ב' מגורים	12-14	1100	850
								גג			500
סה"כ יח"ד			43						12-14		
סה"כ שטח עיקרי				3725						6300	

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.9. תכנית רש/781 פורסמה למתן תוקף ביום 11.03.1999 (י.פ 4736).

תיקון לתכנית מתאר רש/210א' ו-רש/679.

הגדרת הוראות בניה, שטחי בניה, מספר קומות ושימושים המותרים במרתפים בבניינים קיימים וחדשים, כמפורט להלן:

א. לאפשר הקמת מרתפים בכל יעודי הקרקע לבניה עד קווי בניין "0" למעט אזורי בניה צמודת קרקע (מגורים א, א-1, א-מיוחד, מגורים ב, מגורים ב-1, מגורים ב-מיוחד).

ב. לאפשר נטיעות וחלחול מים למי תהום.

ג. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה בקומות המרתפים.

ד. לקבוע שימושים מותרים במרתפים.

ה. לבטל את כל הסעיפים בתכנית המתאר על תיקוניה שקבעו הוראות ביחס למרתפים.

ו. לאפשר הקמת מרתף בתחום תכנית רש/698.

<u>שטחי בניה מותרים במרתפים</u>:

(1) סך כל השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול למי תהום.

(2) ניתן יהיה לבנות בקומת המרתף שטחים לאחסנה כדלקמן:

א. בניית שטחי אחסנה בכל אחד מהיעודים מותנית בכך שכל מקומות החניה במגרש יהיו תת קרקעיים.

ב. באזור מסחר - בקומת המרתף העליונה בלבד ובמיתווה היחידה המסחרית שמעליה.

באזור מגורים - בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ולבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

באזור לתעסוקה - (משרדים תעשיה ומלאכה) עד 50% משטח קומת המרתף העליונה והיתרה לחניה.

באזור ספורט ונופש ובנייני ציבור - בשטח מיתווה הבניין שמעליו. במידה ומשולב בחניון 50% משטח קומת המרתף העליונה.

בשטח פרטי פתוח תותר בניית מרתף מתחת לאזור בגודל עד 90% משטח המגרש.

<u>מספר קומות המרתף</u>:

בכל היעודים 2 קומות מרתף. הוועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות לצרכי חניה בלבד.

<u>קווי בניין לקומות מרתף</u>:

תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין "0"), בתנאים המפורטים.

<u>גובה קומות המרתף</u>:

גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו, גובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ'.

הוועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף עליונה בגובה הגבוה מהאמור, במקרה וקומת מרתף זו משמשת גם לפריקה וטעינה למשאיות, מתקני כפל חניה, מתקני מיזוג אויר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יחס התכנית לתכניות תקפות:

א. עם אישור תכנית זו יבוטלו כל הסעיפים בתכניות המתאר התקפות שקבעו הוראות ביחס למרתפים כדלקמן:

ב. תכנית רש/210, רש/541 ותכנית רש/679, למעט ההוראות בענין מרתפים באזורי מגורים צמודי קרקע (מגורים א', א-1, א' מיוחד, מגורים ב', מגורים ב-1, מגורים ב' מיוחד).

ג. אין בתכנית זו להקטין זכויות בניה לבנית מרתפים עפ"י תכניות תקפות או שהופקדו קודם לאישור תכנית זו.

7.10. החלטת ועדה - תוספת שטחי שירות לתכנית רש/210/א', ישיבה מס' 8/2001 מיום 04.04.2001.

ביחס לשטחי שירות מתחת לפני הקרקע נקבע כי יש להסתמך על תכנית רש/781 אשר התירה שתי קומות מרתף.

ביחס לשטחי שירות מעל פני הקרקע:

בלמסחר - מעל פני הקרקע בקומת הקרקע 25% משטח המגרש ובכל קומה 10% משטח המגרש.

במגורים לבנייה רוויה מעל 3 קומות מעל קומת עמודים - בשיעור של 60% משטח המגרש לכל הבניין.

נספחים ומחסנים כלולים בתוך מניין השטחים. ייגבה היטל השבחה בגין הרחבת הזכויות.

7.11. תכנית רש/997 פורסמה למתן תוקף ביום 30.01.2007 (י.פ 5621).

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג מתוך הדירות העליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 40 מ"ר לכל דירה עליונה ולא תעלה על 65% משטחו. שטחי המצללות המותרות לבניה לא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.

מצב תכנוני חדש

7.12. תכנית שמספרה 553-0849612 פורסמה למתן תוקף ביום 06.03.2024 (י.פ 12155).

מתחם """לב העיר""" סוקולוב רמת השרון

תכנית שהוכנה, הוגשה ואושרה ביוזמת הוועדה המקומית, להלן עיקרי התכנית:

דברי ההסבר:

"מתחם "לב העיר" בצומת הרחובות ביאליק וסוקולוב הינו """לב העיר""" ההיסטורי ו"""לב העיר""" העתידית.

המתחם מאופיין כיום בבניה דלילה מאוד ונמוכה ובתכנון עתידי של תחנות מטרו, וציר מתע"ן מוטורי בכיוון צפון דרום. תכנית מטרו המתוכננת במקום תהווה מנוע ומחולל תנועה במרחב, בנוסף תכניות פיתוח עתידיות במזרח ובמערב העיר יחזקו את מפגש הדרכים ביאליק וסוקולוב ויהפכו אותו ל"לב העיר" שוקק שמעביר אלפי דרכו אלפי אנשים מידי יום.

תכנית זו, הינה פועל יוצא של מסמך מדיניות שהוכן ע"י לשכת התכנון ת"א לתכנון בסביבת קווי מתע"ן ותחנות מתע"ן אשר מנחה לתכנון העצמת זכויות והוספת שימושי קרקע סביב תחנות מתע"ן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

התכנית כוללת 1,154 יח"ד במרכז העיר רמת השרון, לצד שטחי משרדים, תעסוקה ומסחר וכן שטחים לשימושים ציבוריים. התכנית הינה מתארית ומגדירה 4 מתחמים לאיחוד וחלוקה בתכניות עתידיות מתוקפן יהיה ניתן להוציא היתרי בניה.

התכנית מוגשת ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון".

<u>מטרת התכנית:</u>

העצמת זכויות בניה והוספת שימושים ב"לב העיר" למבני מגורים, שטחי תעסוקה, מסחר ושטחים מבונים לצרכי ציבור. קביעת מרחב ציבורי לרווחת התושבים וחלוקת שטח התכנית לתתי מתחמים לאיחוד וחלוקה בעתיד.

עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי ייעוד ממגורים ג', מסחרי, מסחרי מיוחד, שצ"פ ודרך לייעודים מעורבים הכוללים מגורים, תעסוקה מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, דרך ושצ"פ.

ב. קביעת תכליות ושימושים המותרים בכל יעוד קרקע.

ג. קביעת שטחי בניה המותרים בשטח התכנית.

ד. קביעת קווי בניין והוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

ה. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורכבי אופניים.

ו. קביעת הוראות פיתוח ונוף והוראות לנושא העצים.

ז. קביעת תנאים בהליך הרישוי.

ח. קביעת שלביות פיתוח.

ט. קביעת תתי מתחמים לאיחוד וחלוקה בעתיד.

<u>יעודי קרקע ושימושים</u>

<u>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (מגרש 103A):</u>

שימושים:

1. דירות מגורים.
2. דיור מוגן.
3. שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע ובגלריה בלבד, לרבות בתי קפה ובתי אוכל.
4. יותרו כל שימושי התעסוקה לרבות: משרדים, הוראה והדרכה, מוסדות פיננסיים, תעשיה עתירת ידע.
5. מלונאות.
6. שטחים מבונים לצרכי ציבור לשימושים הבאים: חינוך, רווחה, תרבות, קהילה ודת.
7. בתת הקרקע: חניות, מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים. יותרו שימושי מסחר ו/או מעבר לתחנת המטרו.
8. מערכות ואמצעים לניהול נגר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הוראות:

א. בינוי ו/או פיתוח:

תותר המרת זכויות בניה לתעסוקה לשימוש מלונאות בכפוף לעמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

ב. מרתפים:

קומת מרתף עליונה תהיה בגובה של עד 6.5 מ' נטו ולא יותר מ-8 מ' ברוטו, תשמש כחצר משק, בנוסף לחניות הדרושות.

<u>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור (מגרש A104):</u>

שימושים:

1. דירות מגורים.
2. דיור מוגן.
3. שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע ובגלריה בלבד, בתי קפה ובתי אוכל.
4. שטחים מבונים לצרכי ציבור לשימושים הבאים: חינוך, רווחה, תרבות קהילה ודת.
5. תשתיות עיליות ותת קרקעיות ומתקני תשתית תת קרקעיים.
6. בתת הקרקע: חניות, מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים, מערכות ואמצעים לניהול נגר.

<u>ככר עירונית (מגרש A102):</u>

שימושים:

1. רחבה ציבורית ובכלל זה: פינות ישיבה, שבילים, מתקני ישיבה, הצללות, שטחי גינון ונטיעות.
2. יותר מעבר רכב חירום והצלה בלבד.
3. "בית גוטמן" בגוש 6415 חלקה 42 ישמש למסחר ו/או מעבר תת קרקעי לתחנת המטרו.
4. מערכות ואמצעים לניהול נגר.

הוראות:

א. פיתוח ונוף:

תותר הקמת מצללות בשטח של עד 5% מתחום המגרש.

המבנה לשימור בתחום הכיכר העירונית, כפי שמסומן בתשריט, ישולב בפיתוח בכיכר העירונית.

ב. שימור:

המבנה בגוש 6415 חלקה 42 (בית גוטמן, שדרות ויצמן 4) מיועד לשימור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שטח ציבורי פתוח (מגרש A101)</u>:

שימושים:

1. רחבה ציבורית.
2. גישה מ/לתחנת מתע"ן.
3. תשתיות תת קרקעיות.
4. מתקנים טכניים (לצרכי השצ"פ בלבד).
5. בתא שטח A101 (בלבד) תותר חניה תת קרקעית.
6. מערכות ואמצעים לניהול נגר.

הוראות:

בינוי:

תותר הקמת מצללות בשטח של עד 5% מתחום המגרש.

קווי הבניין בתשריט למגרש A104:

לחזית מזרח - רחוב סוקולוב - קו בניין 0.

לצד צפון - 3 מ'.

לצד דרום - מגרש A103 - 6 מ'.

לאחור - רחוב שניאור - 2 מ'.

קווי הבניין בתשריט למגרש A103:

לחזית מזרח - רחוב סוקולוב - קו בניין 0.

לצד דרום - מגרש A102 - קו בניין 3 מ'.

לצד צפון - מגרש A104 - 8 מ'.

לאחור - מגרש A105 - 4 מ'.

<u>החלקות נשוא השומה כלולות במתחם A2 הכולל את המגרשים הבאים:</u>

- מגרש A101 בייעוד שצ"פ.
- מגרש A102 בייעוד כיכר עירונית.
- מגרש A103 בייעוד מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- מגרש A104 בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

היתרים והרשאות: התכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

איחוד וחלוקה: תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הוראות נוספות:

הוראות מתאריות:

א. תכנית מפורטת מכח תכנית זו תידרש לכלול את הנושאים הבאים:

1. תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם, ובכלל זה התייחסות לנושאים הבאים: מפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח וכניסות לחניונים, מיקום חניות אופניים והגישה אליהם.
2. נספח בדיקה מיקרו-אקלים וכן בחינת שילוב אנרגיה מתחדשת.
3. תכנית לדיגום גזי קרקע באישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
4. נספח עצים, לרבות תכנית לשתילת עצים במרחב הציבורי בהתאם למדיניות מחוז תל אביב.
5. טבלאות איחוד וחלוקה.
6. נספח ניהול נגר וניזוק לכלל המתחם.
7. בחינת פתרונות לטיפול מתחמי פסולת, לרבות מערכת פניאומטית.
8. תכנית מפורטת במתחם A תקבע הוראות לנושא תלת מימד, על מנת לאפשר חניון תחת תא שטח A104.
9. תכנית הכוללת שימוש מלונאי תבטיח הוראות בהתייחס לבעלות אחודה לשימוש המלונאות.

ב. תיאומים במסגרת תכנית מפורטת מכח תכנית זו:

1. תכנית מפורטת החלה באזור חשוד בזיהום (רגישות להחדרת מי נגר עילי), תועבר לחוות דעת רשות המים לעניין החדרת מי נגר עילי למי תהום וקביעת הוראות בתכנית לעניין זה.
2. הגורם הסטטוטורי לעניין המטרו.
3. בתכנית הכוללת מבנה ו/או הקמת עגורנים ומנופים שגובהם הכולל מעל 60 מ' מעל פני השטח - תיאום עם רשות התעופה האזרחית.
4. דיון בוועדה המקצועית למים וביוב לעדכון תכנית הרב למים וביוב, כתנאי לאישור התכנית המפורטת הראשונה.

ג. כל מתחם יחוייב בתכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית ואשר תפרט, בין היתר, את נושא החזיתות הירוקות.

ד. תנאי להגשת תכנית מפורטת במתחם A יהיה הבטחת רישום של זיקת ההנאה למעבר רכב, על מנת להבטיח כניסה לרכב לחלקה 528 אשר מצפון.

בינוי:

תמהיל יחידות דיור:

1. 40% מהדירות, לכל הפחות, יהיו דיור מכליל כהגדרתו בסעיף 1.9 (סעיף הגדרת תכנית).
2. 20% מהדירות תהיינה בשטח כולל ממוצע שלא יעלה על 85 מ"ר.

במתחם B כל הדירות יהיו דירות קטנות כהגדרתן בתכנית זו .

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>בינוי:</u>

1. בכל אחד מתאי שטח C102, A103, ו-A104 יבנו 2 מבנים, בין חזיתות המבנים בכל תא שטח ישמר מרחק של 8 מ' לפחות. יתאפשר חיבור של שני המבנים באותו תא שטח, כדוגמת המופיע בנספח הבינוי, כל עוד נשמר גובה של 5 מ', לכל הפחות , ממפלס הקרקע המפותחת.
2. קומת הקרקע תקבע כחזית פעילה לרחוב כהגדרתה בתכנית זו בכל האזורים המסומנים בתשריט, למעט המבואות למבנים. לא יותרו שימושים תפעוליים בחזית הפונה לרחוב.
3. שטחים מבונים לצרכי ציבור יקבעו בקומות התחתונות.
4. קומת הקרקע תכלול קולונדה בקו בנין 0 לאורך הרחוב ותהיה רציפה ולכל אורכה. בשטח זה יקבע זיקת הנאה.
5. לא יותרו גינות גן בשטח התכנית.
6. אחסנה:
   א. מחסנים לשימושי מגורים יותרו בתת הקרקע בלבד, למעט אחסנה משותפת (כדוגמת חניית אופניים, חדרי עגלות וכדו') אשר יותרו בקומת הקרקע בלבד.
   ב. מחסנים למסחר יותרו בתת הקרקע בלבד.
7. בניה על הגג:
   א. שטח כולל של קומת הגג לא יעלה על 65% משטח קומה טיפוסית.
   ב. קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-4 מ' מקווי החזית הקיימים של קומת הגג התחתון.
   ג. הגובה המירבי של קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
8. רמפות הכניסה לחניונים יחלו מחזית המבנים בפועל ולא בתחום המדרכה ו/או זיקת ההנאה.
9. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכת של שטחי המגורים והמשרדים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
10. מבנים הכוללים עירוב שימושים יוקמו בהינף אחד לכלל השימושים.

<u>בינוי (סימון בתשריט: רצועת מתע"נ תת-קרקעי):</u>

1. בשטח זה מגבלות הבינוי יהיו בהתאם להוראות תתל/101/ג.
2. כל עבודה בתחום שטחים אלו נדרשת לתאום עם הגורם הסטטוטורי לנושא המטרו.

<u>חניה:</u>

1. לא תותר כניסה לחניונים תת קרקעיים מהרחובות סוקולוב ויצמן.

בהתייחס למתחם D בלבד, ככל ומוסד התכנון ישתכנע כי לא ניתן לספק פתרונות אשפה, תפעול ושימושים טכניים מרחוב ביאליק, יותר מענה לפתרונות אשפה ותפעול בלבד מרחוב סוקולוב, תוך הבטחת צמצום ההפרעה להולך הרגל ככל האפשר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

2. תקן חניה לרכב:

א. לשימושי המגורים יוגדר תקן חניה לכל היותר 1:1 ובהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

ב. תקן חניה לדירות קטנות ע"פ הגדרתן בתכנית זו יהיה 0.

ג. ליתר השימושים – בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה לאזור מוטה מתע"ן.

3. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יקבע בטווח הגבוה של התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. חניון האופניים יקבע בקומת הקרקע ו/או בקומת המרתף העליונה וישמש כחניון ציבורי.

4. מספר מקומות החניה הדרושים יוסדרו בתחום המתחם בלבד.

5. תקן החניה למתחם B יהיה 0. פתרונות פריקה וטעינה למסחר יקבעו ברחוב סוקולוב.

6. החניונים למגורים יופרדו מהחניונים המשמשים לשאר השימושים (מסחר, תעסוקה וכד').

7. לא תותר חניה עילית בשום מקרה פרט להעלאת והורדת נוסעים וחניית רכב חירום.

8. חניה תפעולית לכל שימוש תהיה תת קרקעית בלבד.

<u>זיקת הנאה:</u>

1. בשטחים מסומנים בתשריט כשטחי זיקת הנאה לציבור יובטח מעבר חופשי ללא כל הגבלה.

2. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.

3. בשטחים אלו לא יותר מעבר רכב למעט רכבי חירום והצלה.

4. שטחים אלו יפותחו תוך שמירה על רצף פיזי נגיש וללא גדרות למעבר חופשי לציבור.

5. בתחומי שטחים אלו יותרו נטיעות, מצללות קבועות וריהוט רחוב.

<u>תשתיות:</u>

1. מערכות וקווי התשתיות בתכנית יהיו תת קרקעיים בלבד, למעט תשתיות המחייבות מופע עילי כגון אנטנות סלולר, עמודי תאורה וכדו'. המערכות ישולבו כחלק אינטגרלי בבינוי, וללא הטלת מגבלות על השימושים המוצעים בתכנית, ובמסגרת הזכויות המוצעות בתכנית.

2. תותר העברת תשתיות ציבוריות בין קו בנין לגבול מגרש.

<u>שמירה על עצים בוגרים:</u>

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינוי סיווג העץ בהליך הרישוי בכפוף לאישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלוקה ו/או רישום:

1. שטח התכנית חולק ל-4 מתחמים שונים, כמסומן בתשריט.
2. כל מתחם יפותח בנפרד וללא תלות הדדית במימוש מתחמים אחרים.
3. שטחים לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת איחוד וחלוקה.
4. המצב הנכנס בטבלאות לאיחוד וחלוקה בתכנית שתקודם מכח תכנית זו יהיה כפי יעודה ערב אישורה של תכנית זו.

שימושים חורגים:

השימושים המותרים כדין ערב אישור התכנית יותרו עד להוצאת היתרי בניה מכח תכנית מפורטת שתקודם מכח תכנית זו.

ביצוע התכנית:

שלבי ביצוע:

תאור השלב - כל מתחם יפותח בנפרד וללא תלות הדדית במימוש מתחמים אחרים.

התנייה - כל מתחם יקצה את השטחים המבונים הציבוריים כמענה לפיתוחו.

מימוש התכנית:

15 שנים מיום אישורה.

ככל שלא תאושר תכנית מפורטת ראשונה מכח תכנית זו תוך 5 שנים מיום אישורה - התכנית תפקע.

ככל שתאושר תכנית מפורטת, התכנית לא תפקע ותותר לצמיתות.

בסמכות הוועדה המחוזית להאריך את תוקף התכנית ל-3 שנים נוספות.

8. **רישוי:**

בתיק הבניין המקוון בוועדה המקומית נמצאו היתרי הבניה הבאים:

חלקה 30:

8.1. היתר מס' 79 מיום 07.02.1951 לבית-דירה. שטח מגרש 893 מ"ר.

קומה א קיים: 83.81 מ"ר, מוצע: 6.43 מ"ר, סה"כ 90.24 מ"ר

קומה ב': 90.24 מ"ר.

חלקה 32:

8.2. היתר מס' 29 מיום 30.11.1950 לחנות חמרי בניין לבית-דירה.

קומה א: 49.48 מ"ר

קומה ב: 99.18 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלקה 42:

8.3. היתר מס' 11481 מיום 08.04.1995 - הותר להשתמש במבנה הקיים לבית קפה לתקופה של 3 שנים.

8.4. היתר מס' 13010 מיום 30.12.1998 - הותר שימוש חורג בבית מגורים קיים לבית קפה עד לתאריך 30.06.1999.

8.5. היתר מס' 20170113 מיום 12.11.2019 ניתן לשימוש חורג מבית מגורים למסחר למסעדה לתקופה של שנה, כולל תוספת מחסן, ארובה ושינויים במבנה קיים.

חלקה 43:

8.6. היתר מס' 9563 מיום 04.11.1986, לסגירת חורף מאלומיניום עד ליום 01.04.1987.

8.7. היתר מס' 10656 מיום 26.03.1991 לשלט בגודל 2.5 מ' X 8 מ'.

חלקה 482:

8.8. היתר מס' 10312 מיום 01.07.1990 ניתן לבניית בית לצרכי תצוגה בלבד - לא למגורים.
בקומת קרקע 71.64 מ"ר, בק"א 48.52 מ"ר.

8.9. היתר מס' 20120419 מיום 18.11.2012 לסגירת חורף ל-3 שנים.

8.10. היתר מס' 20120555 מיום 09.01.2013 לבניה בגובה 1.5 מ' בגבולות החלקה.

8.11. היתר מס' 20160330 מיום 19.11.2017 לשימוש חורג ממגורים לחניון ציבורי בשטח 2,436 מ"ר לתקופה של שנתיים.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1. בהתאם לנסחי רישום מיום 06.03.2025 עולה כדלהלן:

גוש	6415					
חלקה	30	31	32	42	43	482
שטח רשום	מ"ר 930	מ"ר 930	מ"ר 930	מ"ר 1060	מ"ר 1062	מ"ר 1334
בעלות	פרויקט אורנים יזמות בבניה בע"מ					

9.2. **הסכמי רכישה:**

<u>חלקות 42 ו-43:</u>

חוזה מכר מיום 28.9.2016 לפיו רכשה חברת פרויקט אורנים יזמות בבניה את חלקה 42 וכן 5/6 מחלקה 43. התמורה 36,000,000 ₪.

חוזה מכר מיום 07.04.2022 לפיו רכשה חברת פרויקט אורנים יזמות בבניה את ההשלמה של 1/6 מחלקה 43. התמורה 4,850,000 ₪.

<u>חלקות 30-32 ו-482:</u>

חוזה מכר מיום 15.07.2015 לפיו רכשה חברת פרויקט אורנים יזמות בבניה את חלקות 30-32 וחלקה 482. התמורה הכוללת 80,000,000 ₪.

9.3. **שכירויות במתחם:**

הוצגה בפניי טבלת השוכרים במתחם.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
553-0849612	23.03.2024	₪ 337,342,379	₪ 21,188,977

11. **<u>טענות הצדדים והכרעה</u>**

11.1. **<u>שמאי המשיבה:</u>**

תכנית זו הינה פועל יוצא של מסמך מדיניות שהוכן ע"י לשכת התכנון ת"א לתכנון בסביבת קווי ותחנות מתע"ן אשר מנחה לתכנון העצמת זכויות והוספת שימושי קרקע סביב תחנות מתע"ן. התכנית כוללת 1,154 יח"ד במרכז העיר רמת השרון, לצד שטחי משרדים, תעסוקה ומסחר וכן שטחים לשימושים ציבוריים.

מצב קודם

<u>חלקות 482+30-32 - תכנית רש/613/ב:</u>

על החלקות חלה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ליצירת חלקה אחת בת 3,730 מ"ר וקובעת הוראות לעירוב שימושים הכוללים מסחר, תעסוקה ומגורים.

בחינת השימוש הטוב והיעיל ביותר:

על חלקות 30-32 קיימים מבנים מסחריים דו קומתיים ותיקים וחלקה 482 הינה ריקה ופנויה ומשמשת כחניון פתוח.

להלן פירוט שטחי הבניה של המבנים הקיימים:

חלקה/ קומה	שטח בנוי במ"ר	שטח אקו'	סה"כ מר אקו'
חלקה 30- שטח בנוי בהיתר (ק"ק)- מסחר	90.24	1.00	90.24
חלקה 30- שטח בנוי בהיתר (ק"א)- מסחר	90.24	0.7	63.168
חלקה 31- שטח בנוי ק"ק- מסחר (עפ"י נספח התכנית מיום 08/05/2022)	90.24	1	90.24
חלקה 31- שטח בנוי ק"א - מסחר (עפ"י נספח התכנית מיום 08/05/2022)	90.24	0.70	63.168
חלקה 32- שטח בנוי ק"ק- מסחר	49.48	1.00	49.48
חלקה 32- שטח בנוי ק"א- מסחר	98.18	0.70	68.726
סה"כ שטח אקו' קיים על פי היתר בניה	**508.62**		**425.022**

יש בניינים של 4-5 קומות על ציר סוקולוב. שווי שונה בכל אחד ממצבי התכנון. כל שווי צריך להיעשות בנפרד. היתה בנייה נמוכה. מסחר המאופיין בעסקים לאוכל, כמו הסביבה הקרובה.

יש להביא בחשבון, במסגרת קביעת שווי מצב קודם, כי התכנון המיטבי במגרש היה הקמת בניין מגורים מעל קומת מסחר הפונה לרחוב סוקולוב. בהקשר זה יש לזכור כי דירות המגורים מתוכננות בצמידות ישירה מעל קומת מסחר פעילה (אופי המסחר בסביבה מאופיין, בין היתר, בעסקים בתחום המזון המהיר).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי העוררים טוענים כי במצב הקודם ניתן היה להקים קומת מרתף מסחרית בייעוד עיקרי למסחר. טענה זו אינה נכונה ואינה נתמכת במצב התכנוני החל.

בהתאם לתכנית רש/781, המהווה חלק בלתי נפרד מהמצב התכנוני הקודם, נקבע במפורש כי התכנית מבטלת את כלל ההוראות בתכניות המתאר הקודמות אשר עסקו בהסדרת מרתפים- רש/210, רש/541 ו-רש/ 679 וזאת למעט הוראות הנוגעות למרתפים באזורי מגורים צמודי קרקע.

עוד קובעת התכנית כי באזור מסחרי השימוש במרתפים יותר אך ורק לצורכי שטחי שירות, לפיכך, במצב הקודם לא ניתן היה להקים שטחי מרתף עיקריים בייעוד מסחרי, אלא אך ורק שטחי שירות, הכוללים בין היתר חניות ושטחי אחסנה.

שטחים אלו מגולמים ממילא בעסקאות ההשוואה שהוצגו ובוודאי שאין כדאיות כלכלית להביאם בחשבון כשווי עצמאי, וזאת הן נוכח עלויות הבניה הגבוהות בבנייה תת קרקעית, הן בשל אופי השימוש המוגבל, והן לאור העובדה כי בפועל מדובר בניצול שולי של שטחים אלו.

מעטים הנכסים בסוקולוב עם מרכז מסחרי פעיל. לכן השימוש היעיל היה לא לבנות.

זאת ועוד, יש לציין כי גם ב"מצב החדש" שנקבע בשומת הוועדה הקודמת (המהווה בעניינו את המצב הקודם), לא הובא שווי לשטחי מרתף מסוג זה.

בנוסף, גם בהחלטות שמאים מכריעים במקרים דומים לא הוכרה השבחה בגין תכנית זו.

שווי הדירות במצב הקודם אינו זהה לשווי הדירות במצב החדש.

להלן זכויות הבניה בחלקות 32-30 ו-482:

שימוש	שטח במ"ר
קומת קרקע תחתונה למסחר (מרתף עליון)	1,200
קומת קרקע למסחר	1,500
גלריה למסחר	300
קומת מסחר עליונה	1,250
קומה ב' - משרדים	950
שטח עיקרי עילי למגורים	1,100

מן האמור לעיל עולה תמונה ברורה לפיה במצב הקודם היתרי הבניה במתחם משקפים שטח אקוויוולנטי של כ-425 מ"ר בייעוד מסחר בלבד, לעומת זאת, זכויות הבניה בהתאם לתכנית תקפה במתחם גדולות באופן משמעותי.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל ביותר הינו הריסת המבנים הקיימים ומימוש זכויות הבניה מכח תכנית רש/613/ב.

<u>חלקות 43-42:</u>

חלקה 42 - חלקה ביעוד מסחרי עליה מבנה חד קומתי ותיק.

השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים ומימוש זכויות מכוח תכנית תקפות.

חלקה 43 - חלקה ביעוד מסחרי עליה קיים מבנה חד קומתי ותיק.

השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים ומימוש זכויות מכוח תכנית תקפות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש

<u>מיקום המתחם:</u>

מיקום המתחם בלב העיר רמת השרון, בקרן הרחובות וויצמן וסוקולוב המהווים רחובות ראשיים ומרכזיים בעיר.

מתחם נשוא חוות הדעת עתיד להנות מגישה ישירה וצמודה אל תחנת המטרו באמצעות מגרש A102 ובנוסף על ציר וויצמן עתידה לקום כניסה נוספת לתחנת המטרו העתידית.

<u>המגרשים המוקצים:</u>

כאמור, התכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו ולכן לא קיימת במועד הקובע טבלת הקצאות המחלקת את זכויות הבניה.

יחד עם זאת, מבדיקה שנערכה ובהצלבה בין המצב הקיים בשטח לבין תשריט התכנית (מצב מוצע) עולה כי חלקות המקור מהוות על פי תכנית 553-0849612 (מתחם "לב העיר" סוקולוב רמת השרון) את מגרשים: A101 (שצ"פ), A102 (כיכר עירונית), A103 (מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור), A104 (מגורים ומבנים ומוסדות ציבור).

לאור האמור לעיל, יובא בחשבון במצב החדש הזכויות שנקבעו בתכנית למגרשים אלה.

הבהרה: במועד כתיבת חוות הדעת, התכנית המפורטת טרם הופקדה וטרם אושרה.

<u>היתכנות ניצול הזכויות:</u>

אנו במידע מוקדם לפני מכר. זה תכנון מס לגיטימי וגם תעלול לגיטימי. יש להם קרקע, והטענות שעולות בסופו של דבר יתנגשו בהיתרי הבניה שלהם.

הפרויקט הוא מתחם הכי טוב ומבוקש. מיקום אסטרטגי, על תחנת המטרו. מגרש ריק וזמין.

השיווק התחיל והם לקראת היתר בניה. הדמיית הפרויקט באתר האינטרנט של היזם מראה את המטרו ואת אופן שיווק הפרויקט. יש מסחר ומגורי יוקרה יוצאי דופן, חנויות אופנתיות, פיתוח חדשני, חווית מגורים ועוד.

זה משפיע על המקרקעין. את זה הוא רואה וזה מה שקונה סביר רואה.

לעניין טענת שמאי המבקשת לפיה הזכויות שאושרו במסגרת התכנית המשביחה, אינן ניתנות לניצול בפועל, כך שבמגרש A103 יש שטח תעסוקה של 1,930 מ"ר ושטח מסחר של 110 מ"ר, שלא ניתנים לניצול, ובמגרש A104 יש שטח מגורים של 2,221 מ"ר ושטח מסחר של 619 מ"ר שלא ניתנים לניצול, טוענים שמאי המשיבה כדלהלן:

מדובר בתכנית מתארית ולא בתכנית מפורטת.

יחד עם זאת, יש לזכור כי מדובר בתכנית שאושרה וקודמה אך לאחרונה, תכנית עדכנית ומודרנית, אשר חזקה עליה כי בחנה סוגיות אלו לעומקן במסגרת הליך התכנון.

יתרה מכך, טענה זו אינה מתיישבת עם הוראות התכנית המפורטת המצויה בהליכי הכנה.

בהתאם לתכנית זו, במגרש A103 מוצע שטח בנייה עילי כולל לתעסוקה בהיקף של 12,435 מ"ר ושטח מסחר עילי כולל של 780 מ"ר. במגרש A104 מוצע שטח בנייה עילי כולל למגורים בהיקף של 38,140 מ"ר ושטח בנייה עילי כולל למסחר של 1,690 מ"ר, כאשר בנוסף נקבעה הוראה המאפשרת

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

המרת שטחים בהיקף של עד 1,285 מ"ר משטחי מסחר לשטחי תעסוקה.

יובהר כי מעיון בתכנית המפורטת המקודמת עולה כי התכנון האדריכלי במתחם מציג תמונה מיטיבה, המאפשרת ניצול של שטחי מגורים בהיקף גבוה יותר מזה שנלקח בחשבון הן בחוות דעת המשיבה והן בחוות הדעת מטעם הנישומים.

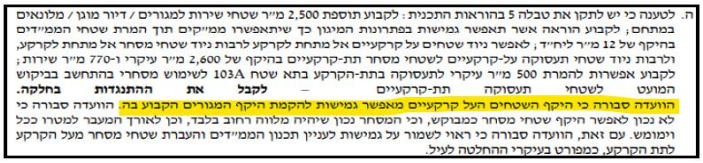
כך למשל, הובא בחשבון היקף של 31,192 מ"ר שטחי מגורים עיקריים, בעוד שבמסגרת התכנית המפורטת מבקשים הנישומים לממש זכויות בהיקף של 38,140 מ"ר שטחי מגורים.

בנסיבות אלו, מוטלת על השמאי המכריע החובה לבחון נתונים אלה לעומק ולבצע שומה עצמאית מטעמו, המבוססת על התשתית התכנונית העדכנית והרלוונטית.

זאת ועוד, קבלת טענה זו עלולה לשמש כ"חרב פיפיות" בעת ביצוע תחשיב ההשבחה במועד מימוש הזכויות על פי התכנית המפורטת, וליצור חוסר עקביות בין קביעות השומה במצבים התכנוניים השונים.

מעיון בפרוטוקול ועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב, בישיבה מס' 1410 מיום 29.01.2024 (שנערכה ערב אישור התכנית הנדונה), עולה כי המבקשת הגישה התנגדות במסגרתה נתבקש תיקון טבלה 5 להוראות התכנית, בדרך של הוספת 2,500 מ"ר שטחי שירות למגורים / דיור מוגן / מלונאות במתחם.

הוועדה קיבלה את ההתנגדות באופן חלקי, תוך שקבעה כי היקף השטחים העל-קרקעיים המאושרים בתכנית מאפשר גמישות תכנונית מספקת להקמת היקף יחידות המגורים שנקבע בה.


ה. לטענה כי יש לתקן את טבלה 5 בהוראות התכנית: לקבוע תוספת 2,500 מ"ר שטחי שירות למגורים / דיור מוגן / מלונאים במתחם; לקבוע הוראה אשר תאפשר גמישות בפתרונות המיגון כך שיתאפשרו ממ"ק תוך המרת שטחי הממ"דים בהיקף של 12 מ"ר ליח"ד; לאפשר ניוד שטחים על קרקעיים אל מתחת לקרקע לרבות ניוד שטחי מסחר אל מתחת לקרקע, ולרבות ניוד שטחי תעסוקה על-קרקעיים לשטחי מסחר תת-קרקעיים בהיקף של 2,600 מ"ר עיקרי ו-770 מ"ר שירות; לקבוע אפשרות להמרת 500 מ"ר עיקרי לתעסוקה בתת-הקרקע בתא שטח 103A לשימוש מסחרי בהתחשב בביקוש המועט לשטחי תעסוקה תת-קרקעיים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
הוועדה סבורה כי היקף השטחים העל קרקעיים מאפשר גמישות להקמת היקף המגורים הקבוע בה. הוועדה סבורה כי לא נכון לאפשר היקף שטחי מסחר כמבוקש, וכי המסחר נכון שיהיה מלווה רחוב בלבד, וכן לאורך המעבר למטרו ככל וימומש. עם זאת, הוועדה סבורה כי ראוי לשמור על גמישות לעניין תכנון הממ"דים והעברת שטחי מסחר מעל הקרקע לתת הקרקע, כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

מן האמור עולה מסקנה ברורה: הן בשלב ההתנגדויות לתכנית המתאר (הנישומה בהליך דנן) והן בשלב קידום התכנית המפורטת שטרם אושרה, מבקשים הנישומים היקפי שטחים וזכויות בניה גבוהים מאלו שאושרו בפועל. בנסיבות אלה, הטענה לפיה זכויות הבנייה שאושרו אינן ניתנות לניצול אינה ברורה ואינה מתיישבת עם השתלשלות ההליכים התכנוניים, וזאת אף אם היקף הניצול בפועל ניתן לכימות מדויק רק במסגרת תכנית מפורטת כפי שמקובל ונהוג בכל תכנית מתארית.

לטענת שמאי המשיבה, כל השטחים נכנסים.

תכנית מפורטת לא מוסיפה ולא גורעת שטחים. בתכנון מפורט שלהם מקבלים את אותם שטחי מגורים. התחשיב נערך לקולא לפי שטחים נמוכים יותר עם אפשרות להמרה.

עוד לדבריהם שטח המשיבה, הטענות האלה של שמאי המבקשת, כשנמצאים בלחץ זמנים אטומי כי כבר התחילו בשיווק ובמיתוג הפרויקט, ואז טוענים ל-50% הפחתה. צריך להיות פרקטיים. רואים שהשטחים נכנסים. יש תכנית מפורטת והשטחים נכנסים. העירייה יזמה תכנית בשיתוף עם היזם. הטענה שהשטח נכנס או לא, אנו לא בודקים את זה בשום שלב.

במפורטת יגידו שבמצב הקודם זה היה כלול. קונה היה סביר רואה זכויות שנכנסות.

התחילו בשיווק, הם לקראת היתר בניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>דחייה ומושעא</u>

חלקות 30-32, 482:

תכנית רש/613/ב אושרה למתן תוקף בתאריך 12/09/1996, במועד הקובע החלקה הייתה בבעלות בעלים שונים. בתאריך 15/07/2015, נרכשו החלקות ע"י חברת אורנים יזמות בבניה בע"מ.

לאור המועד הקובע לתכנית "לב העיר" והעובדה כי החלקות בבעלות רוכש יחיד, הובא בחשבון כי לא נדרשת תקופת דחייה ולא קיים מרכיב מושע במצב הקודם.

חלקות 42-43:

בתאריך 28/09/2016 נרכשה חלקה 42 בשלמות ו 5/6- חלקים מחלקה 43 ובתאריך 07/04/2022 נרכש 1/6 מחלקה 43 ע"י חברת אורנים יזמות בבניה בע"מ.

לאור המועד הקובע לתכנית "לב העיר" והעובדה כי החלקות בבעלות יחיד, הובא בחשבון כי לא נדרשת תקופת דחייה למימוש הזכויות ולא קיים מרכיב מושע.

תקופת הדחיה: מפנים לסעיף 7.1 לתקנון התכנית.

אישור תכנית מפורטת: מפנים לסעיף 6.1 לתקנון התכנית.

בהתאם לנקבע בתכנית הובאה בחשבון דחייה אשר מגלמת בין היתר את המרכיבים הבאים:

הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם.

הכנת טבלאות איחוד וחלוקה.

תכנית מפורטת במתחם A אשר תקבע הוראות לנושא תלת מימד על מנת לאפשר חניון תחת תא שטח A104.

תיאום מול הגורם הסטטוטורי לעניין המטרו.

תכנית עיצוב אדריכלית אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.

תנאי להגשת תכנית מפורטת במתחם A, הבטחת הרישום של זיקת הנאה למעבר רכב לחלקה 528.

לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות מכח תכנית זו.

לא קיים מרכיב מושע לאור בעלות יחיד (פרויקט אורנים יזמות בבניה בע"מ) בכל חלקות נשוא חוות הדעת. מיקום התכנית, במתחם "לב העיר" המהווה מיקום מרכזי ואסטרטגי בעיר, בין היתר, בשל הקרבה לתחנת המטרו העתידית.

לאור כל האמור לעיל, המסקנה הינה כי הדחייה הצפויה להכנת תכנית מפורטת (אינה כוללת איחוד וחלוקה הואיל ומדובר בבעלים יחיד) הינה כשלוש[1] בשיעור של 0.84.

[1] הערת הח"מ - בשומה כתב שנתיים ובדיון בפניי אמר שחישב שלוש שנים, ואכן מקדם 0.84 הינו לשלוש שנים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>בניה בהינף אחד/שוליות/גודל ומורכבות פרויקט</u>

בהתאם לנקבע בסעיף 6.3 (10), מבנים הכוללים עירוב שימושים יוקמו בהינף אחד לכלל השימושים.

השטחים הסחירים בתכנית מרוכזים במגרשים הבאים:

מגרש A103: 11,000 מ"ר עיקרי תעסוקה וכן 250 מ"ר מסחר עיקרי

מגרש A104: 28,400 מ"ר עיקרי מגורים/ 32,588 מ"ר (כולל ממ"ד), המהווים 349 יח"ד וכן 1,150 מ"ר עיקרי מסחר.

לאור האמור לעיל, הובא מקדם משוקלל של 0.75 לשטחים אלו.

סיכום מקדמים -

במסגרת חוות הדעת נקבע מקדם מורכבות של 0.75 וכן מקדם דחייה של 0.84, כך שנקבע מקדם משוקלל כולל של 0.63 למימוש הזכויות, בכפוף לאישור תכנית מפורטת.

אולם, חרף האמור ולאחר בחינה מחודשת של נסיבות המקרה, סבורים שמאי המשיבה כי מקדם משוקלל זה אינו משקף נכונה את מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

לטענתם, במקרה דנן מדובר בקרקע הכוללת מספר מצומצם של חנויות חד קומתיות, המצויות בבעלות גורם אחד ובשכירות המאפשרת פינוי מיידי של השוכרים.

הלכה למעשה מדובר במגרש פנוי, זמין למימוש, אשר ניתן לפיתוח בכל עת לפי רצון בעל הזכויות, ללא מורכבות תפעולית, קניינית או תכנונית חריגה.

הבניה שיש הינה של קומה אחת, ארעית. המגרש ריק וזמין לבניה.

בנסיבות אלה, אין מקום להחלת מקדם התאמה בגין מורכבות פרויקט, ויש להביא בחשבון מקדם משוקלל של 0.84 בלבד, המשקף דחייה הנובעת מהצורך בהכנת ואישור תכנית מפורטת ותו לא.

גם במבחן סבירות התוצאה עולה כי הנישומים קבעו מקדם הפחתה כולל למימוש הזכויות בשיעור של כ- 50%, זאת אף שמדובר, כאמור, בקרקע זמינה, בבעלות יחידה של גורם אחד וללא מגבלות פיזיות או קנייניות מהותיות, קביעה שאינה עומדת ביחס סביר לנסיבות המקרה.

יודגש כי לשמאי המכריע הסמכות והחובה לקבוע שומה עצמאית מטעמו, ולבחון כל מקרה בהתאם לנתוניו הייחודיים, על בסיס שיקול דעת מקצועי מלא.

ניתנה דחיה ל-3 שנים על הצד הזהיר. אין פה מורכבות פרויקט, אין מושע, ולא צריך שום מקדם.

<u>קיזוז היטל ההשבחה הצפוי:</u>

הוצגה בפני הח"מ התייחסות משפטית שהתקבלה מאת משרד הררי טויסטר ושות'.

<u>שימוש ביניים</u>

בהתאם לתקן 21.1 נקבע כי כאשר קיימת תקופת דחייה יש להביא בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי.

נכון למועד הקובע, במתחם שטחי מסחר פעילים הכוללים שוכרים לתקופות שונות, זאת ועוד.

הובאו בחשבון תקבולי השכירות בפועל של שטחי המסחר, בהתאם לתקבול הנקבע בסמוך למועד

הקובע.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שימוש ביניים בהתבסס על הסכמי השכירות המצורפים.

שמאי העוררים מציינים מספר החלטות שניתנו לעניין שימושי ביניים, ובין היתר מפנים לפסק הדין בת"א 8211/06/21 נועה לב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, אשר ניתן ביום 26.06.2025.

יובהר כי פסק דין זה ניתן כחודשיים לאחר מועד הפקת חוות הדעת, ומשכך לא נכללה כל התייחסות אליו במסגרת חוות הדעת.

בתגובה טוענים שמאי המשיבה כי יש לפעול לפי פס"ד נועה לב.

<u>עלות הריסה</u>

הובא בחשבון הפחתה בגין עלות הריסה לשטחים הבנויים בסך 520 ₪ למ"ר (בהתאם לתמחור דקל לעלויות בניה למ"ר מהדורה 2024).

<u>קיזוז אגרות והיטלים</u>

הובא בחשבון קיזוז אגרות והיטלים בגבולות 350 ₪.

<u>ניכוי מטלות ציבוריות</u>

בהתאם להוראות התכנית וזכויות הבניה אשר נקבעו לשטחי הציבור במגרשים הנדונים, הובאה בחשבון הפחתת עלות בניה בסך 8,500 ₪ להקמת שטחי הציבור.

<u>ההתכלות:</u>

שמאי העוררים מביאים בחשבון מקדם התכלות בשיעור של 7.5% משווי המצב החדש.

אולם, יש להבהיר כי המונח "התכלות" אינו מהווה מילת קסם ואין בהעלאתו כשלעצמה כדי להצדיק הפחתה בשווי, אלא יש לבחון את תחולתו לאור נסיבות המקרה הקונקרטי.

ראשית, יצוין כי בהוראות התכנית עצמה נקבעה אפשרות להארכת תקופת המימוש ב- 5 שנים נוספות, כך שתקופת התוקף עשויה להגיע עד ל- 10 שנים[2].

שנית, מדובר בתכנית המאפשרת מימוש זכויות בקרקע זמינה וריקה מבחינת הבעלים, בייעוד למגורים ובהיקפי בנייה משמעותיים ביותר, לרבות הקמת בניינים בני כ-20 קומות במקום חנויות חד קומתיות הניתנות לפינוי מיידי.

בנוסף, המקרקעין ממוקמים בצמידות לתחנת מטרו בעיר רמת השרון, מיקום בעל יתרון תכנוני וכלכלי מובהק.

חשוב להדגיש כי במתחם נשוא חוות הדעת קיים ביקוש גבוה במיוחד לשימושי מגורים, זאת לצד רמות מחירי מכירה גבוהים.

בנסיבות אלו, ישימות מימוש התכנית אינה בגדר אפשרות תיאורטית בלבד, אלא מהווה ודאות תכנונית וכלכלית של ממש. יתרה מכך, ניתן להעריך בסבירות גבוהה כי מדובר באחד המתחמים הראשונים אשר יממשו את זכויות הבנייה המאושרות, וזאת בפרק זמן קצר יחסית.

[2] הערת הח"מ - כך כתב בתגובתו, ככל הנראה בטעות. תקופת ההארכה הינה 3 שנים, וסה"כ 8

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לעניין זה יצוין, כי בימים אלו מקודמת על-ידי בעלי הזכויות תכנית מפורטת, ואף הוגשה בקשה לעריכת שומה מוקדמת ביחס למימוש הזכויות במתחם.

מצב דברים זה שונה בתכלית מתכניות נקודתיות להריסה ובנייה של מבני משרדים באזורים המאופיינים בביקושים נמוכים וברמות מחירים נמוכות, שבהם עשוי להתקיים קושי ממשי במימוש זכויות הבנייה לאורך זמן.

זאת ועוד, טענה זו של חברת "אורנים" נדחתה אף בועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב בישיבה מס' 1410 מיום 29/01/2024 , כדלהלן:

> טז. לטענה כי לאור ריבוי הבעלויות והעובדה כי כל המתחמים מיועדים לפינוי-בינוי, יש להגדיל את היקף השנים במימוש התכנית מ-5 שנים ל-10 שנים – **לדחות את ההתנגדות.**
> מדובר בפרק זמן משמעותי לאשר תכנית מפורטת. מטרת הסעיף הינה להבטיח את מימוש התכנית.

לבסוף, אין להתעלם מהעובדה כי התכנית נשוא הדיון לא "נולדה ביום אחד."

התכנית הופקדה ביוזמת העירייה והבעלים ביום 26.12.2022 ואושרה ביום 06.03.2024 , פרק זמן שבמהלכו יכלו בעלי הזכויות להיערך למימוש הזכויות בפועל, לרבות התאמת הסכמי השכירות הקיימים והכללת הוראות לפינוי מיידי של החנויות החד קומתיות.

התכנית לכל מתחם "לב העיר". צריך תכנית ראשונה בכל המתחם. יש מגרש ריק, בעלים אחד, בלי מושע. אין דיירים מוגנים או פולשים. השוכר ייצא לפי החוזה שמתחדש כל שנה.

נגיד רק הפרויקט הזה - מוכיח שתוך 5 שנים אפשר לבנות.

היזם מכין תכנית מפורטת, עושה תכנית שיווק, וחשוב לו מאוד להתקדם כדי שלא תיגרם לו דחיה.

כל המגרשים בבעלות של גורם אחד, קרקע פנויה, ללא מושע, ללא טבלאות איזון, ללא זיהום קרקע.

יש 20 קומות מגורים ולא משרדים במיקום פחות אטרקטיבי. זו מסה של שטחי מגורים בלב רמת השרון במיקום הכי מבוקש ליד תחנת המטרו.

<u>חיוב על מתחם A102:</u>

ראשית, יצוין כי סוגיה זו נבחנה כבר בשלב הכנת חוות הדעת.

אכן, בשלב זה טרם אושרה תכנית מפורטת וטרם נקבעו טבלאות הקצאה, יחד עם זאת, ולאור הצהרת הנישומים במסגרת השומה הנגדית, אין כל מניעה מהוצאת זכויות הבנייה המיוחסות לשטח הכיכר העירונית מתחום חוות דעת זו, וייחוסן לבעלות העירייה בלבד.

יודגש כי העירייה רואה בהצהרה האמורה משום הודאת בעל דין לכל דבר ועניין, על כל המשתמע מכך.

הנישומים ויתרו על המגרש הזה ועל זכויות הבניה, בהסכמה. זה קורה בשומות מוקדמות. יש הסכמה בין הצדדים. ניתן להוריד את ההסכמה הזו אבל שיהיה רשום איזה שטחים מורידים, לציין איזה, מה הגודל שלהם, מיקום, ושהם שייכים לעירייה עפ"י הצהרת הבעלים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגורים:

תמהיל יח"ד

מפנים לסעיף 6.2 לתקנון התכנית.

מעיון בהוראות התכנית, לא קיימת הגדרה לדיור מכליל.

מפנים לסעיף 1.9 לתקנון התכנית בו נקבעו הגדרות, בין היתר לדירות קטנות ולשטח כולל.

לאור האמור לעיל ועל הצד הזהיר נבחן את תמהיל יח"ד במגרש A104 בגישה הבאה[3]:

- 40% דירות קטנות בשטח כולל של עד 65 מ"ר (כולל ממ"ד)
- 20% דירות בשטח של עד 85 מ"ר (כולל ממ"ד)
- 40% דירות ששטחן עולה על 85 מ"ר (כולל ממ"ד)
- הנחת עבודה - שטח ממ"ד ליח"ד 12 מ"ר.

תמהיל יח"ד מגרש 104A	
מס' יח"ד	349
ממ"ד ליח"ד	12
סה"כ שטח לממ"דים	4,188
שטח עיקרי למגורים	28,400
סה"כ שטח פלדלת למגורים	32,588

מהות	אחוז מהדירות	מס' יח"ד	מס' יח"ד במעוגל	שטח דירה במ"ר/ שטח ממוצע לדירה (כולל ממ"ד)	סה"כ שטח במ"ר לדירות
דירות עד 65 מ"ר	40%	139.6	140	65	9,100
דירות בשטח שמעל 65 מ"ר ועד 85 מ"ר	20%	69.8	70	85	5,950
דירות גדולות בשטח שמעל 85 מ"ר	40%	139.6	139	126	17,538
סה"כ	**100%**	**349**	**349**		**32,588**

יח"ד כלואות:

ערכי השווי המותאמים שנקבעו בחוות הדעת מגלמים את מכלול מאפייניו של נשוא חוות הדעת, ובכלל זה את מיקום הנכס, סביבתו האורבנית ותמהיל יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות.

בהקשר זה יודגש כי ככל שקיים מקום לגלם בשווי גם דירות בעלות מאפיינים ייחודיים מסוג "דירות כלואות", הרי שיש לגלם במקביל גם את תרומתן לשווי של דירות מיוחדות, לרבות פנטהאוזים ומיני פנטהאוזים, המהוות חלק בלתי נפרד מתמהיל יחידות הדיור בפרויקט נשוא חוות הדעת.

[3] בנספח התנועה נקבע התמהיל הבא: 116 יח"ד קטנות, 77 יח"ד בינוניות ו-155 גדולות, בסה"כ 348 יח"ד. בהתאם להוראות התכנית, הנספח מהווה רקע בלבד ואינו מחייב.
בנוסף, בנספח התנועה צוין כי למגרש A103 זכויות בניה ל-214 יח"ד, בהתאם להוראות התכנית (מונה תדפיס 56) במגרש A103 לא נקבעו זכויות בניה למגורים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>אחסנה למגורים:</u>

בהוראות התכנית נקבע כי שטחי האחסנה לדירות המגורים יהיה בתת הקרקע.

שטחי האחסנה לא הובאו בחשבון כחלק מהמצב החדש לאור העובדה שאינם ממוקמים בצמוד לדירות המגורים והתועלת משטחי האחסנה מתקזז עם עלות הקמתם/ מגולמים הם בשווי למ"ר עיקרי.

<u>בניה על הגג:</u>

בהוראות התכנית נקבע בין היתר כי שטח קומת הגג לא יעלה על 65% משטח קומה טיפוסית.

תמהיל יח"ד המוצג לעיל כולל את דירות הגג אך לא ניתן מקדם אקו' לדירת הגג לאור העובדה כי ערכי השווי מגלמים שטח קומה ממוצעת בקומה ממוצעת.

<u>ערכי שווי למגורים:</u>

עסקאות מכר במרכז העיר רמת השרון:

שמאי המשיבה ניתח עסקאות מכר של דירות שנערכו בבניינים שעברו פרוייקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) ובניינים חדשים, וערך חלוקה לפי שטחי הדירות - עד 65 מ"ר, עד 85 מ"ר, עד 107 מ"ר ומעל 107 מ"ר.

לדבריהם, עסקאות אלו משקפות שווי מ"ר מבונה של בניינים בדגש על בניינים חדשים בבנייה נמוכה של עד 8 קומות - דירות חדשות בפרויקטים של בנייה והריסה במסגרת תמ"א 38, דהיינו בנוסף להיותם דירות חדשות שניתוח החילוץ בהן קל יחסית (דירות קבלן ללא פחת) אזי גם דירות אלו מימשו את פוטנציאל ההתחדשות העירונית.

זאת ועוד, עסקאות אלו מתייחסות לדירות המצויות במיקומים נחותים ביחס למיקום נשוא חוות הדעת, אשר ממוקם במרכז העיר, בצמידות למתחם המטרו, בו עתידה להיות בניה גבוהה של כ-20 קומות, לרבות דירות מיוחדות.

מנגד, עסקאות ההשוואה משקפות בניינים בגובה ממוצע נמוך, של עד קומה רביעית.

לפיכך, על ערכי השווי למ"ר מבונה שנקבעו בחוות הדעת (בהתאם לשטחי הדירות הממוצעים השונים), יש להחיל מקדם התאמה בגין מיקום (צמידות לתחנת מטרו ומרכז העיר) ובגין קומה ממוצעת גבוהה (כ־קומה 10), בשיעור כולל של כ־ 15% .

עם זאת, ולשם הזהירות השמאית, יושם במקרה הנדון מקדם התאמה משוקלל ומתון יותר, בשיעור של 10% בלבד.

עוד בעניין חילוץ עלויות הבניה מעסקאות ההשוואה:

קיימת חובה לבצע חילוץ תואם גם ביחס לעלויות הבנייה של הבניינים אשר שימשו כבסיס להשוואה. משמע, ככל שמחירי המכירה מגלמים בנייה נמוכה, יש להביא בחשבון עלויות בנייה התואמות לבניינים נמוכים. מנגד, הפחתת עלויות בנייה המשקפות בניינים גבוהים כדוגמת נשוא חוות הדעת מחייבת, בהכרח, גם הסתמכות על מחירי מכירה של דירות בבניינים מסוג זה, אשר מטבעם משקפים רמות מחירים גבוהות יותר. בשלב זה, בשוק העיר רמת השרון, מוצר מגורים מסוג זה אינו קיים ומשכך אין מקום לשילוב בין מחירי מכירה של בניינים נמוכים לבין עלויות בנייה של בניינים גבוהים, באופן היוצר חוסר הלימה מתודולוגי ותוצאה שאינה משקפת את תנאי השוק בפועל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נותחו עסקאות מכר בשכונת "מורשה".

הובאה בחשבון חוות דעת מקיפה לנכס בגו"ח 6550/258 (רח' החלוץ 17-19 רמת השרון) מיום 14/10/2024 בה הוצגו נתוני מכר לדירות מגורים מפרויקט "רמות השרון" ופרויקט "אאורה רמת השרון" מהשנים 2023-2024.

נותחה עסקת מכר לקרקע מיום 29.09.2024 ברחוב סמטת הגינה 6 , גו"ח 6417/251 שכונת "הדר".

נותחה עסקת מכר לקרקע ציום 26.12.2021 ברחוב בראשית 12-14, בחלקות 669 ו-670 בגוש 6415.

נותחו בנוסף גם עסקאות מכר ממתחם "**רצועת הנופש- מערב**", עליו חלה תכנית רש/ 1010, וכן הובאה בחשבון שומה מכרעת של אלי כהן שנערכה באותו מתחם במגרש תמורה מס' 28, גו"ח 6617/13.

הנכס הנדון לא במתחם רובע אלון ולא תמ"א 38. זה בנייני פאר, מגורים יוקרה, 20 קומות, רמת חיים אחרת. זה מוצר אחר לגמרי שלא קיים ברמת השרון, מוצר איכותי, על המטרו, מיקום מעולה. מי שישום את הפרויקט לא היה יוצא מדירות באוסישקין.

נותחו עסקאות השוואה במודולים של דירות שונות. בדיוק מה שהתב"ע מתירה. נותח שווי של כל דירה. חולצו עלויות בניה של דירות ההשוואה. אם הן דירות ישנות אז עלויות הבניה בהתאם.

חלק מהם בניינים של תמ"א 38 עם שטחי שירות נמוכים מאוד, הקומה הממוצעת היא קומה 2.

נתנו מקדם התאמה לדירות קטנות מול גדולות. דירות שנמכרו על הנייר.

דירות 4 חדרים במורשה, שהיא שכונה נחותה יותר ממרכז העיר, אלה מחירים נמוכים משמעותית.

עסקאות במתחם בראשית - מכרו לפי 18,000 ₪ למ"ר.

אי אפשר לקחת מחירי מכירה של בניין ישן ולהפחית עלויות בניה של בניין יוקרתי.

צריך שתהיה הלימה בין מחיר המכירה לעלויות הבניה.

מחירים מתמ"א 38 זה לא שיא הפאר, אבל אם יוצאים מזה, צריך להתאים לדירות יוקרה, לנוף פתוח ועוד.

לא מדובר בדירות סלאמס של רובע אלון. זה מתחם יוקרתי והמחירים בהתאם.

נותחו נתונים מהמתחם עצמו.

מדובר במתחם ב"לב העיר", פרויקט במיקום נהדר, לצד תחנת המטרו שבגבולות החלקה, עם גישה נוספת בציר ויצמן. זה חלק מהשיווק של הפרויקט. זה משפיע על שווי המקרקעין.

נכון שהיא לא זמינה אבל היא קיימת.

<u>מסחר:</u>

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה ניתחו מכרז 334/2020 מתאריך 20/10/2021 למגרש ביעוד מסחרי (מגרש 402 עפ"י רש/1010 (במתחם רצועת הנופש מערב), ונתוני מכר לחנויות ברחובות סוקולוב ושד' ויצמן.

בנוסף, הובאה בחשבון הכרעה בהשגה ראשונה במתחם אילת (שכונת מורשה) מיום 31/07/2024, וכן נתוני שכירויות ממתחם נשוא חוות הדעת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סיכום שווי מ"ר מבונה למסחר למועד קובע 23/03/2024:

בהתאם לניתוח הנתונים המוצגים לעיל, מתקבל שווי מ"ר למסחר, בהתאמה למקומו המרכזי בצומת סוקולוב/וויצמן היינו בגבולות 35,000 ₪/מ"ר מבונה.

ישנה מחלוקת על תוספת השווי הנגזרת ממיקום הנכס.

לטענת שמאי המשיבה, הנתונים מתייחסים לעסקאות ברחבי העיר והשווי מתואם למיקום.

למסחר יש חלק נגיש וחלק פחות. לטענתם, הלכו לקולא.

מקדמי המסחר בשטחי המרתף וקומות הביניים, הם סבירים ועל הצד הנמוך.

<u>גלריה למסחר:</u>

בהתאם להוראות התכנית נקבע כי יותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע ובקומת הגלריה בלבד.

לאור האמור לעיל, חוות הדעת נערכה תחת הנחה כי שטח הגלריה מהווה כ-40% משטח המסחר.

<u>אחסנה למסחר:</u>

בהוראות התכנית נקבע כי שטחי האחסנה למסחר יותרו רק בתת הקרקע בלבד, יחד עם זאת בטבלת הזכויות לא נקבעו שטחי שרות למסחר בתת הקרקע. לאור האמור לעיל הובא בחשבון כי שטחי האחסנה הינם חלק משטחי השרות המאושרים.

<u>תעסוקה:</u>

<u>ערכי שווי לתעסוקה:</u>

הובאו בחשבון נתוני היצע ממתחם הרב מכר - BIG - בו ניתן בתאריך 16/11/2020 היתר בניה לבניית מבנה משרדים בן 20 קומות מעל קומת קרקע. בתאריך 08/11/2022 ניתן היתר בניה נוסף עבור תוספת קומות לבניין מ - 20 קומות מעל קומת הקרקע ל- 45 קומות מעל קומת הקרקע.

נותחו מחירי השיווק ועסקאות לשטחי התעסוקה (רמת מעטפת - השכירות הינה לקומות שלמות / חצאי קומות):

דמ"ש משרדים עד קומה 24:	95 ₪/מ"ר
דמ"ש משרדים מעל קומה 24:	115 ₪/מ"ר
דמ"ש חנייה "צפה":	750 ₪/חודש.
דמ"ש חנייה קבועה:	1,450 ₪/חודש.

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

הובאו בחשבון נתוני היצע חברת "TOP LAND": משרדים רמת גמר מלאה במתחם משווקים לפי 130 ₪ למ"ר[4].

[4] מדובר במשרדים עד קומה 24, הנ"ל תואם רמת מעטפת בגבולות 100-90 ₪ למ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הובאו בחשבון נתוני היצע מתוך מערכת BMBY וניתוח שווי מ"ר בנוי.

הובא בחשבון דו"ח נת"מ חציון ראשון לשנת 2024 (גליון 53), וכן סקירת שוק הנדל"ן של מחלקת מחקר CBRE חציון ראשון שנת 2024.

מניתוח הנתונים המוצגים לעיל נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בהתאמה למיקום נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע עומד בגבולות **9,000** ₪ **למ"ר מבונה עיקרי** (מגלם שטחי שרות).

לטענתו, שמאי המבקשת הביאו שטחי תעסוקה מהרצליה.

מדובר בשטחי התעסוקה הכי יקרים ברמת השרון. אנשים משלמים בסוקולוב 110 ₪ למ"ר, אמנם שטח קטן אבל המחירים פה מאוד יקרים.

זה שטח משרדים שמתאים למרכז העיר.

חברות הייטק לא יגיעו לפה, אבל כן יגיעו משרדי עורכי דין שמפוזרים בסביבה.

זה קרוב לבית, התכנון מיטבי למשרדים קטנים.

<u>ריכוז נתוני שווי:</u>

ריכוז ערכי שווי (משקף מיקום וקומה ממוצעת)	
שווי מ"ר מבונה דירות עד 65 מ"ר	26,000 ₪
שווי מ"ר מבונה דירות מעל 65 מ"ר ועד 85 מ"ר	23,900 ₪
שווי מ"ר מבונה דירות מעל 85 מ"ר	21,300 ₪
שווי מ"ר מבונה מסחר (נטו)	35,000 ₪
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה (נטו)	9,000 ₪

<u>תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:</u>

שווי מצב קודם[5]:

חלקות 30+ 31+ 32+ 482 (תכנית רש/613/ב)			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
קומת קרקע תחתונה למסחר (מרתף עליון)	1,200	0.7	840
קומת קרקע למסחר	1,500	1	1,500
גלריה למסחר	300	0.4	120
קומת מסחר עליונה	1,250	0.7	875
סה"כ שטח אקו' מבונה			3,335
שווי מ"ר מבונה למסחר (נטו)			35,000 ₪
סה"כ שווי רכיב מסחר			**116,725,000** ₪
קומה ב' - משרדים	950	1	950
שווי מ"ר מבונה למשרדים (נטו)			9,000 ₪
סה"כ שווי רכיב משרדים			**8,550,000** ₪
שטח עיקרי עילי למגורים (שטח ממוצע לדירה כ-73 מ"ר לפי 3 קומות ו-5 דירות בקומה)	1,100	1	1,100
סה"כ שווי זכויות בניה למגורים			1,100
שווי מ"ר מבונה למגורים			23,900 ₪
סה"כ שווי זכויות בניה למגורים			**26,290,000** ₪
סה"כ שווי זכויות בניה זמין			**151,565,000** ₪

[5] שטחי הבניה במצב הקודם בהתאם לשומות ועדה קודמות שהופקו לחלקות הנדונות

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלקה 42			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
זכויות בניה עיקריות למסחר	159	1	159
סה"כ שטח אקו' למסחר			159
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 35,000
סה"כ שווי רכיב המסחר			**₪ 5,565,000**
זכויות בניה עיקריות למגורים	1,240.2	1	1,240.2
מרפסות שירותים	60	0.85	51
חדרי יציאה לגג (בהנחה של 5 יח"ד בקומה)	200	1	200
מרפסות גג	233.4	0.4	93.36
מרתף אפקטיבי בניכוי מקלט (בגובה 3.5 מ')	79.5	0.5	39.75
סה"כ שטח אקו' למגורים			1,624.3
שווי מ"ר מבונה למגורים			₪ 23,900
סה"כ שווי מצב קודם לרכיב המגורים			**₪ 38,821,009**
סה"כ שווי חלקה 42			**₪ 44,386,009**

חלקה 43			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
זכויות בניה עיקריות למסחר	100.5	1	100.5
סה"כ שטח אקו' למסחר			100.5
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 35,000
סה"כ שווי מצב קודם לרכיב המסחר			**₪ 3,517,500**
זכויות בניה עיקריות למגורים	783.9	1	783.9
מרפסות שירותים	40	0.85	34
חדרי יציאה לגג	120.00	1	120
מרפסות גג	154.6	0.4	61.85
מרתף אפקטיבי בניכוי מקלט (בגובה 3.5 מ')	50.25	0.5	25.13
סה"כ שטח אקו' למגורים			1,024.9
שווי מ"ר מבונה למגורים			₪ 23,900
סה"כ שווי מצב קודם לרכיב המגורים			**₪ 24,494,592**
סה"כ שווי חלקה 43			**₪ 28,012,092**

סיכום שווי זכויות לחלקות 30 +31+ 32+ 482+ 42 +43	
שווי זכויות בניה חלקות 30 +31 + 32 + 482	₪ 151,565,000
שווי זכויות בניה חלקה 42	₪ 44,386,009
שווי זכויות בניה חלקה 43	₪ 28,012,092
סה"כ שווי כולל מצב קודם	**₪ 223,963,101**

שווי מצב חדש :

מגרש 102A - כיכר עירונית			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח מבנה לשימור- בית גוטמן (חלקה 42)	110	1	110
שווי מ"ר בנוי למסחר (נטו) מגלם שימור ומיקום			₪ 30,000
סה"כ שווי המבנה לשימור			₪ 3,300,000
זכויות בניה עיקריות תת"ק למסחר	500	0.5	250
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 35,000
סה"כ שווי זכויות הבניה למסחר תת"ק			₪ 8,750,000
סה"כ שווי מגרש 102A			**₪ 12,050,000**

מגרש 103A- מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור				
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'		סה"כ
זכויות בניה עיקריות עיליות לתעסוקה	10,561	1		10,561
זכויות בניה עיקריות תת"ק לתעסוקה	494	0.5		247
סה"כ שטח אקו' לתעסוקה (עיקרי)				10,808
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה (נטו)				₪ 9,000
סה"כ שווי רכיב התעסוקה				**₪ 97,272,000**
זכויות בניה למסחר (נטו)				258
זכויות בניה לגלריה	**103.2**	**0.4**		**41.28**
סה"כ שטח אקו' למסחר (עיקרי)				299.28
שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר				₪ 35,000
סה"כ שווי רכיב המסחר				**₪ 10,474,800**
ניכוי מטלות ציבוריות (ברוטו)	2,360	₪ 8,500		₪ 20,060,000
סה"כ שווי מגרש 103A				**₪ 87,686,800**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרש 104A - מגורים ומבנים ומוסדות ציבור			
שימוש	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שווי דירות מגורים עד 65 מ"ר (כולל ממ"ד)	9,100	₪ 26,000	236,600,000
שווי דירות מגורים מעל 65 מ"ר ועד 85 מ"ר (כולל ממ"ד)	5,950	₪ 23,900	142,205,000
שווי דירות מגורים מעל 85 מ"ר (כולל ממ"ד)	17,538	₪ 21,300	373,559,400
סה"כ זכויות בניה למגורים (עיקרי + ממ"ד)			752,364,400
סה"כ שווי רכיב המגורים			**₪ 752,364,400**
זכויות בניה למסחר (עיקרי)			1,150
זכויות בניה לגלריה	**460**	**0.4**	**184**
סה"כ שטח אקו' למסחר (עיקרי)			1,334
שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר (נטו)			₪ 35,000
סה"כ שווי רכיב המסחר			**₪ 46,690,000**
ניכוי מטלות ציבוריות (ברוטו)	1,760	₪ 8,500	₪ 14,960,000
סה"כ שווי מגרש 104A			**₪ 784,094,400**

סיכום ההשבחה:

סיכום שווי זכויות מצב חדש			
סה"כ שווי זכויות סחירות במגרשים 104A + 103A + 102A			**₪ 883,831,200**
בתוספת זיכוי אגרות בגין השטחים הבנויים (למעט המבנה לשימור)	709	₪ 350	₪ 248,017
בניכוי הוצאות הריסה ופינוי בבניינים קיימים (למעט המבנה לשימור)	709	₪ 520	₪ 368,482
סיכום ביניים			**₪ 883,710,735**
בניכוי מקדם הפחתה לגודל ומורכבות פרוייקט		0.75	₪ 662,783,051
דחייה להכנת תכנית מפורטת			0.84
שווי הנכס הנדון			**₪ 556,737,763**
שימוש ביניים			₪ 4,567,717
שווי הנכס במצב החדש			**₪ 561,305,480**
סיכום השבחה והיטל השבחה			
שווי הנכס במצב החדש			₪ 561,305,480
שווי זכויות בניה מצב קודם			₪ 223,963,101
השבחה			₪ 337,342,379
היטל השבחה (מועד קובע 23/03/2024)			**₪ 168,671,189**

11.2. **<u>שמאי המבקשת:</u>**

המועד הקובע לשומה הינו ביום 23.3.2024 - מועד אישורה של התכנית המשביחה.

<u>רקע כללי למצב השורר בארץ בסמוך למועד הקובע:</u>

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, נכון לתאריך הקובע השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני - פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023, וכן הליכים פוליטיים/משפטיים שחלו בשנה האחרונה להם השלכות כלכליות.

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-01.01.2024, לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל": למלחמה השלכות כלכליות משמעותיות על הפעילות הריאלית. מידת אי-הוודאות לגבי היקף ומשך הלחימה הצפויים גדולה מאוד וזו משליכה גם לגבי מידת הפגיעה בפעילות.

לגורמים אלו השפעה על שווי המקרקעין, במיוחד ביחס לשטחי התעסוקה/משרדים אך גם על יתר השימושים.

כאמור, במועד הקובע לחוות הדעת ולאחריו, המשק נמצא במלחמה מתמשכת שלה השפעות על הפעילות הכלכלית, חוסר וודאות גדולה והריבית של בנק ישראל הינה בשיעור 4.75%.

לנושא של השפעת הריבית במועד הקובע משמעות דרמטית שכן נתוני ההשוואה, המהווים בסיס לשומת הועדה, לקוחים ממועדים קודמים, שבהם הריבית של בנק ישראל הייתה אפסית או שואפת לכך.

גם בתי המשפט וועדות הערר הכירו בכך שבעת ביצוע התאמה לשווי הנכס ביחס לעסקאות ההשוואה, יש להביא בחשבון את שיעור הריבית, כך למשל ראה את הפסיקות הבאות:

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- ערר 8034/20 א.י. אמריקה ישראל נגד הועדה המקומית יוקנעם.
- עמ"נ 39445-12-21 הועדה המקומית הרצליה נגד אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

המשמעות של ריבית גבוהה הינה דרמטית לעניין קביעת שווי השימושים של דיור מוגן ודיור להשכרה אך בעלת השפעה גם על שווי שימושי התעסוקה ואף מגורים. הביטוי של ריבית גבוהה מסתכם בעיקר בהתייקרות של עלויות ההקמה הכוללות ובצינון שוק הרוכשים.

נוכח האמור לעיל ולאור העובדה כי במועד הקובע ריבית בנק ישראל הייתה בשיעור של 4.75%, בעוד שהריבית במועד עסקאות ההשוואה של שמאי הועדה הייתה הנמוכה ביותר בישראל, מרבית נתוני הוועדה השווי המיוחס לשימושים השונים איננו תואם נתוני השוק נכון למועד הקובע.

לסוגיית הריבית מצטרפת השפעת המלחמה הגוררת התייקרות ניכרת של עלויות ההקמה ואי ודאות כללית המצננת את שוק המגורים (לפחות נכון למועד הקובע) ואת שוק הנכסים התפעוליים (דיור מוגן, דיור להשכרה, תעסוקה).

<u>נקודות הסכמה עם שמאי הועדה:</u>

להלן הנתונים, המקדמים וערכים שאינם במחלוקת:

הנתון	השווי/מקדם
הפחתה לדחיה	0.84
מרפסות שירות	0.85
מרפסות גג	0.4
הוצאות הריסה	520 ₪/ למ"ר
זיכוי אגרות	350 ₪ /מ"ר

<u>מצב קודם:</u>

במצב הקודם כלולות חלקות 30-32 וחלקה 482 בתכנית רש/613 ב', הייעוד הינו אזור מסחרי מיוחד וזכויות הבניה הינן למסחר, משרדים ומגורים.

תחשיב השווי במצב הקודם נערך בהתאם לשומת הועדה המקומית שנערכה בעבר למכר של חלקות אלו בתוספת של שטחי ממ"דים ומרפסות למגורים, בהתאם להחלטת הועדה לתוספת שטחי שירות.

ההתייחסות לתכנית רש/541 לפיה ניתן לחלק את זכויות הבניה באופן שווה בין הקומות. זאת בשונה משומת המשיבה שהביאה בחשבון את הזכויות ביחס ל-רש/210א'.

יש תב"ע מפורטת רש/613ב' שחלה על 4 חלקות, ויש חלקות 42-43 עליהן יש תכנית מתאר רש/210א'.

<u>מרתף מסחרי בחלקות 42-43:</u>

חלקות 42+43 כלולות במצב הקודם בייעוד של אזור מסחרי וניתן לבנות בהם קומת מרתף מסחרי, מעליה קומת קרקע מסחרית ומעליה 3 קומות למגורים עם חדרי גג.

המרתף שקיים ביתר החלקות כלול ב-613ב וזה לא במחלוקת.

לעניין טענת שמאי המשיבה לפיה תכנית המרתפים לא איפשרה הקמת מרתף מסחרי, טוענים שמאי המבקשת כי לחלקות 42-43 נערכו שומות היטל השבחה בעבר, בהן חל חיוב בגין המרתפים.

רש/781 הובאה בחשבון וחויבה לפי 90% משטח החלקה. כלומר שמאי הועדה חשב כך באותן שומות.

תכנית 781 אפשרה שימושי אחסנה למסחר במרתף - זה נקבע בתקנון התכנית.

לענין "הראיה" לשומת הועדה כהעדר כדאיות כלכלית הרי ששומת הוועדה נערכה לשנת 1999 לכן טיעון זה איננו רלוונטי למועד הקובע לשנת 2024.

הטענה של הועדה כאילו תכנית 781 ביטלה את כלל ההוראות לגבי מרתפים אינה נכונה שכן בסעיף 14ג' לתקנון בתכנית נקבע ביחס לתכניות תקפות כי: "אין בתכנית זו להקטין זכויות בניה לבניית מרתפים עפ"י תכניות תקפות."

רש/781 לא מבטלת הכל. היא לא מקטינה או מבטלת זכויות בניה שהיו קודם.

גם בסוקולוב 43 ניתן לראות ששמאי הועדה חייב על תכנית רש/781, כמרתף בשטח עיקרי.

יש מחלוקת על מקדם המרתף.

הובאה בחשבון תוספת לשווי לדירות במצב הקודם הן לאור הצפיפות הנמוכה והן לאור הבינוי המדורג שכלל מרפסות גג, תוספת השווי תחושב לפי תוספת של 15% למ"ר מבונה.

כמו כן יש להביא בחשבון כי במצב הקודם היתה חניה לכל דירה וכן חניה לכל שטחי המסחר והמשרדים.

<u>מצב חדש:</u>

<u>המגרשים המוקצים:</u>

במצב החדש הזכויות בגין החלקות התקבלו במתחם A2 בהתאם לתכנית "לב העיר"[6]:

תא שטח	ייעוד	עיקרי עילי	עיקרי תחתי
103 A	מסחר	258	
103 A	תעסוקה	10,561	494
103 A	מבני ציבור	1,480	
104 A	מגורים	28,400	
104 A	מסחר	1,150	
104 A	מבני ציבור	900	

<u>היתכנות ניצול הזכויות:</u>

לטענתם, בהתבסס על מתודולוגיה שערך עבורם אדריכל הפרויקט, לא כל זכויות הבניה ניתנות לניצול בפועל. נותר שטח של כ-4,000 מ"ר שלא נכנס, ולכן אין לחייב עבורם.

להלן זכויות הבניה הניתנות לניצול במגרשים[7]:

[6] בנוסף מגרש A101 בייעוד שצ"פ ומגרש 102 A בייעוד ככר עירונית ומיועד להפקעה.
[7] ראה כנספח לשומה - מסמך של חברת "אורבן דשבורד" - מתודולוגית חישוב שטחים בפרויקט.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרש	ייעוד	שטח לפי תב"ע במ"ר	שטח לפי ניצול במ"ר	הפרש במ"ר
103A- תעסוקה ציבורי ומסחר	מבנים ומוסדות ציבור- שטח בנייה כולל	2,360	2,360	-
	תעסוקה - שטח בנייה כולל	13,720	11,790	1,930
	מסחר	360	250	110
104A- מגורים מסחר ציבורי	מגורים - עיקרי בלבד (=פלדלת)	31,192	28,971	2,221
	מסחר - שטח בנייה כולל	1,600	981	619
	מבנים ומוסדות ציבור- שטח בנייה כולל	1,760	1,760	-

לעניין התכנית המפורטת:

כל הקשור לתכנית המפורטת שמקודמת אינו רלוונטי שכן היא טרם הופקדה. אין ודאות שהיא תתאשר וממילא היטל השבחה הוא למועד הקובע בחודש 3/2024.

התב"ע החדשה המקודמת מתקנת בדיוק את ה"עוולות התכנוניות" העולות מתכנית "לב העיר" - מוסיפה גובה ומשפרת בינוי על מנת שניתן יהיה לנצל את הזכויות, להפחית את מס' הדירות הכלואות בקומה וכל ההפחתות התכנוניות שהתייחסנו אליהן במצב החדש של תכנית "לב העיר".

לעניין טענת השטחים, שמאי הוועדה מציג את השטח הכולל של 38,200 מ"ר - זהו "שטח כולל" = עיקרי + שירות מעל הקרקע כפי שהיה בתכנית "לב העיר" וללא תוספת של מ"ר. שמאי הוועדה מייצר מצג שווא כאילו הוסיפו זכויות (כמות הזכויות שהוא נוקט בה היא כל העיקרי + 12 מ"ר כפול מס' הדירות), בעוד שאנו סופרים שטחי מגורים - עיקרי + המרת 8 מ"ר משטחי שירות עקב הממ"קים.

עדיין הטענה שלא ניתן לבנות ממ"דים בבינוי המוצע עומדת בעינה (11 דירות בקומה) ועל כן לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה (עיקרי + ממ"ד).

לעניין ההתנגדות של חברת אורנים לתכנית "לב העיר" הרי שזה מחזק את מה שטוענים כעת קרי כבר אז החברה ידעה שיש מחסור בשטחי שירות בתכנית המתארית - ולראיה - החברה ביקשה כ-2,500 מ"ר. זה תואם בקירוב למספר של 2,221 מ"ר שמשתקף בשומה הנגדית, למעשה טיעונו של שמאי הועדה כעת מחזק, לדבריהם, את עמדתם.

לעניין העובדה שהועדה החליטה לא לקבל את ההתנגדות ועל כן ניתן לנצל את הזכויות - הטיעון הזה של הוועדה איננו קשור לכלום ובוודאי איננו תומך בעמדת הוועדה.

תחשיב השומה יערך בהתאם לשטחים האמורים.

<u>צפיפות קומתית:</u>

לטענתם, הצפיפות הקומתית היא 10-12 יח"ד, כאשר במתודולוגיה ויתרו על מרפסות כי השימוש הטוב והיעיל הוא שטחי בניה.

כתגובה לטענת שמאי הועדה שהתכנית החדשה שהיזם מתכנן תכלול יותר שטחים, טוענים שמאי המבקשת כי היא לא מדויקת. זו תכנית שמשנה את גובה הבניין, וזו תכנית שעדיין לא נדונה. בכל מקרה גם בתכנית הזו לא ייכנסו כל המטרים.

היתה התנגדות של היזם בה ביקשו תוספת שטחים, וגם תוספת קומות, כדי שאפשר יהיה להכניס את השטחים. הטענה נדחתה.

<u>מקדם דחיה:</u>

כאמור, אין מחלוקת על מקדם הדחיה, 0.84. לא נטען לגבי מושע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>מקדם גודל ומורכבות פרויקט:</u>

המחלוקת על מקדם גודל ומורכבות 0.75.

בהתייחס להיקפי הבניה הגדולים והמורכבות הקיימת בנשוא השומה, המקדם הראוי הינו 0.7. מקדם זה נקבע גם בשומת הוועדה המקומית אשר נערכה לחלקה הסמוכה (גו"ח 6415/30).

מדובר בשטח של כ-4 דונם שמאפשר היקפי בניה נרחבים של כ-53,000 מ"ר עילי ועוד 8 קומות מרתפים, מבני ציבור, עירוב שימושים ותנאים, אז עצם טענת המשיבה אינה סבירה. לא ניתן להגיד שלא צריך להביא בחשבון מורכבות.

אין ברמת השרון בניין שיש בו 3 קומות מרתף. בטח לא 8.

לא מסתכלים על מגרש ריק אלא על התב"ע.

יש תב"ע שנותנת קווי בניין ותנאים. זה צריך לבוא לידי ביטוי במורכבות. לא קשור שזה מגרש ריק. נושא המושע לא נטען ולא רלוונטי.

הטענה לפיה אין להביא בחשבון מורכבות בתכנית מתארית (שמאשרת היקפי בניה נרחבים של כ-53,000 מ"ר שטח בניה עילי בלבד + 4,120 מ"ר מבני ציבור וכן עירוב שימושים ותנאים כגון 5 שנים לאישור מפורטת, 8 קומות מרתפים, על מגרש בשטח של כ- 4 דונם בלבד ועוד), איננה סבירה בעיני שמאי המבקשת.

מקדם ההתאמה בגין גודל ומורכבות שהובא בחשבון הינו מקדם נורמטיבי בתכניות שכאלו והינו על הצד הזהיר.

במסגרת השומה הנגדית ערכנו סימולציית דו"ח אפס אשר מביאה את הבינוי והמורכבות של הפרויקט לידי ביטוי: עלויות תת קרקע, שטחי שירות בשל בינוי מעורב שימושים וריבוי דירות בקומה, הוצאות מימון לאור משך הבנייה הארוך ועוד, כל אילו מבטאים תקציבית את עלות המורכבות.

מפנים ל-6 הכרעות של החו"מ -

יגאל אלון 46 פינת לה גוארדיה 36 - מקדם 0.51.

שד' ירושלים 219 ת"א - מקדם 0.59.

המאבק 15 גבעתיים - מקדם 0.56

השקד 21 ת"א - מקדם 0.66.

אבן עזרא 6 הרצליה - מקדם 0.627.

<u>קיזוז היטל ההשבחה הצפוי:</u>

הובאה בחשבון החלטת ועדת ערר (ת"א) 86023-04-23 מיום 29.5.2025 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ**[8], במסגרת ערר זה נדונה סוגיית קיזוז "היטל השבחה צפוי". ועדת הערר בראשות עורך הדין הלל גלקופ קבעה כי "השמאי המכריע יתבקש לבחון את היטל ההשבחה הצפוי הן במצב החדש של התכנית הראשונה והן במצב הקודם של התכנית החדשה".

החלטת ועדת הערר קבעה כי:

[8] מצורף כנספח לשומה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

"נוכח האמור בהחלטה בעניין צפרירי ונוכח העובדה כי הוועדה המקומית נקטה אף היא בגישה זו של קיזוז היטל ההשבחה הצפוי במסגרת שומתה, ואף במסגרת תגובתה לערר לא טענה כנגד שיטה זו, הרי שאנו קובעים כי השומה המכרעת תושב לשמאי המכריע בסוגיה זו".

לאור החלטה זו, במסגרת תחשיב השומה יש להפחית את היטל ההשבחה הצפוי בעת אישור התכנית המפורטת.

הועדה טוענת להחלטה סותרת.

החלטת בובליל הינה מחודש 06/2025 לעומת החלטת ועדת הערר לעניין עיריית עופרי שהינה מחודש 06/2020 ככה שלפחות מבחינה כרונולוגית יש עדיפות לערר בובליל.

הערר האמור של עיריית עופרי דן במקרה של בית פרטי בצהלה שחויב בהיטל השבחה בגין תכנית 5000 וזה דומה למקרה שלפנינו.

הטענה בדבר ערר עופרי נדונה גם בשומה מכרעת של השמאי יהודה פלד לנכס ברח' דרך השלום 145 בתל אביב, להלן מתוך הפסיקה של מר פלד:

"בתגובת שמאית המשיבה נטען כי אין להביא בחשבון התחשבות בהיטל ההשבחה הצפוי בגין תוכנית האיחוד והחלוקה. כתימוכין הפנתה שמאית המשיבה ***לערר תא/ 0919 / 81024 עיריית עופרי נ' הוועדה המקומית ת"א*** *שם נקבע, בין היתר, כי לא נפל כל פגם בקביעת השמאית המכריעה לפיה אין להפחית מן החיוב כיום, סך כלשהו בגין היטל עתידי.*

בניגוד למקרה שנדון שם, המתייחס להשבחה מכוח תוכנית 5000 לגבי נכס צ.ק. הרי שבמקרה הנדון, עריכת תוכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש הינה חלק מהליך מימוש הבניה במתחם ובלעדיה אין אפשרות לממש את התוכנית. לפיכך, ברי כי לאחר אישורה של תוכנית תא/ 4386 , קונה סביר היה מביא בחשבון כי נדרשת הכנת תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה אשר בגינה יידרש לשלם היטל השבחה. בעניין זה ראוי להפנות ***לערר (חי 8081/16) יפים השקעות בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ולבניה חדרה".***

תימוכין נוספים בדבר ההפחתה הנדרשת של היטל ההשבחה הצפוי:

השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 7153/372+373 בפסיקתו מיום 30.6.2025 קבע במקרה דומה כי:

"רוכש פוטנציאלי יביא בחשבון כי בגין תכנית האיחוד וחלוקה יחול חיוב בהיטל השבחה ולכן השווי בטרם הכנת תכנית איחוד וחלוקה יביא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין זמינות."

השמאי גיל הרצברג לנכס ברחוב שבטי ישראל **ברמת השרון** בגוש 6551 חלקות 377-378,384-386,400,406,443,464-468) . גם בהכרעה זו קבע השמאי המכריע כי קונה סביר במצב הקודם יביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי שעליו לשלם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שימוש ביניים</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו שימוש ביניים למשך תקופת הדחייה.

בתגובתם טוענים שמאי המשיבה כי יש לפעול לפי פס"ד נועה לב.

לטענת שמאי המבקשת, אין להביא בחשבון שווי זה כחלק מ"המצב החדש".

עמדתם הינה שהפעלת מקדם על ההשבחה ולא על המצב החדש זו טעות ובהקשר זה מפנים לשומה המכרעת של הח"מ לעניין חברת "אזורים" בהרצליה. במסגרת שומה זו יש ניתוח מעמיק של הסוגיה, כולל דוגמא מספרית והמסקנה של השמאי הינה כי הדרך שבה נקט כב' השופט קירש נכונה יותר מבחינת הגיון שמאי כלכלי ביחס לדרך של כב' השופט הס שקבע שיש להפעיל דחיה הן במצב החדש והן במצב קודם ובהתאם לכך , פסה"ד הנכון הינו של טבצ'ניק ולא של נועה לב.

אותה מסקנה אומצה גם בפסיקה של השמאי המכריע קוט מיום 10.11.2025 לנכס ברחוב החצב 4 בחולון וגם בה יש הסבר מקיף מדוע התוצאה של יישום פסק הדין לעניין נועה לב איננו סביר.

בהתאם לעמ"נ 55750-12-21 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק** והחלטות ועדות ערר אשד/8011/0222 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד נ' מרגנית אחזקות בע"מ** ותא/82115/0621 יחד עם תא/82112/0621 **נועה לב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א**, לא הובא שימוש ביניים לתקופת הדחייה.

לחיזוק עמדתם, מפנים לשומה מכרעת של הח"מ ברח' המאבק 15-17, גבעתיים, גו"ח 6162/163+164:

> *"להבנתי, הפסיקה העקרונית של בית המשפט מתייחסת לתקופה הראשונה בה קיימת הפרקטיקה של דחייה והדיוק המשפטי ממוקד בגורם אחר, הוא גורם דמי השימוש לאורך תקופת הדחייה.*
>
> *כך או כך, מסביר בית המשפט כי דמי השימוש כלולים בשווי הדירה בשני מצבי התכנון ואני סבור שיש לקבל מבחינה שמאית קביעה זו.*
>
> *לחלופין, גם אם הקביעה איננה נכונה או איננה מוסכמת, מצב בית המשפט בעניין טבצ'ניק את תבנית הפסיקה בעניין סוניה אברומביץ בפסיקתו של השופט פוגלמן. הרציונל בציטוט עקרון משפטי זה הוא, גם אם אנחנו כשמאים מעריכים הנאות עתידיות כשווי של נכס, עדיין צריכה להישאל השאלה, מהי מטרת השומה?*
>
> *אם התשובה היא "הערכת שווי שוק", ייתכן שנכון לקחת בחשבון גם את השווי העתידי הדחוי אותו מעריך השמאי ובתוספת ההנאה מדמי השימוש לאורך אותה תקופה.*
>
> *אך אם התשובה היא שההערכה היא שווי מצב חדש אל מול שווי מצב קודם בפרקטיקה של חישוב היטל השבחה, בית המשפט קבע שהשווי יכול להיות מושפע ישירות מהשינוי אותו שינתה התכנית במצב החדש ותו לא!.*
>
> *לכן, מרכיב היוון דמי השכירות לאורך תקופת הדחייה , לא יובא בחשבון שכן, הוא איננו מרכיב הנובע ישירות מהשינוי התכנוני שרק בגינו ניתן לחשב השבחה בגדר של "עליית שווים של מקרקעין", כאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.*

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לסיכום, הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין חישוב ההשבחה אין להביא בחשבון בשווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת. אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון.

*לאור האמור לעיל, **לא אביא בחשבון את שווי שימוש הביניים** בקביעת שווי המצב החדש".*

<u>עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לב [9]:</u>

לאחרונה ניתן פסק הדין בערעור שהוגש על עניין נועה לב - עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לב. פסק הדין עסק בסוגיית התחשבות בשימוש ביניים, בעקבות ערעור שהוגש על החלטת ועדת הערר בעניין נעה לב. בית המשפט קבע שאין לקבוע שימוש ביניים במקרה הנדון, והותיר את הכרעת ועדת הערר על כנה.

עם זאת, בית המשפט התייחס לשאלת אופן קביעת היטל השבחה בפרויקט פינוי בינוי במימוש מלא בדרך של היתר (ולא מכר דירה בודדת, כפי שהיה בעניין נעה לב).

להלן התייחסות שמאי המבקשת לפסק הדין:

- ראשית יצוין כי בשורה התחתונה, ערעור הוועדה המקומית נדחה, ובית המשפט קבע כי אכן לא היה מקום להביא בחשבון את שימוש הביניים.
- אמנם, שלא כחלק מעיקר פסק הדין, אלא כאוביטר, דן בית המשפט בשאלת אופן חישוב היטל השבחה במקרה של מימוש מלא בדרך של היתר בתכניות פינוי בינוי (נושא שלא עמד לבחינה בפניו, וככל הידוע לח"מ הצדדים אף לא טענו בפניו בעניין זה), וקבע קביעות שונות ביחס לכך. בקצרה, על פי בית המשפט, יש להחיל את מקדם הדחייה על ההשבחה, ולא על המצב היוצא.
- כאמור, קביעה זו אינה חלק מפסק הדין, וזאת בניגוד לקביעות הברורות של בית המשפט בעניין טבצ'ניק, המהוות רציו, ולכן מהוות הנחיה לערכאות דלמטה.
- בית המשפט עצמו בעניין נועה לב ציין את המורכבות באופן חישוב היטל ההשבחה בפרויקטים לפינוי ובינוי (ראו סעיף 65 לפסק הדין).
- גם לגופם של דברים לטעמנו שגה בית המשפט בקביעותיו אלה, ואלו עיקרי טעמנו:
- הפעלת מקדם על ההשבחה (בניגוד להפעלת מקדם על מצב חדש או מצב קיים) היא בלתי קבילה הן שמאית והן משפטית. מקדם הוא ערך כלכלי ביחס למרכיב שווי "בעולם האמיתי". כך, מקדם הפחתה למושע הוא מקדם שנקבע כאשר הקרקע היא במושע בין בעלים, ומגלם את העלות הנוספת שיש לקרקע מסוג זה. השבחה, אינה מוצר. היא הפער המספרי בין שווי המצב החדש לשווי המצב הקודם. לכן לא נכון לקבוע מקדמים ביחס למרכיב זה, אלא רק ביחס למצב החדש או המצב הקיים.
- הפעלת מקדם על ההשבחה ולא על המצב החדש היא גם לא נכונה במישור העובדתי. היא מביאה בחשבון חישוב מצב חדש של זכויות מלאות זמינות - כאשר הזכויות במצב החדש אינן זמינות כלל! הן מחייבות התארגנות מורכבת ביותר, יזם, הסכמים, התגברות על דיירים סרבנים ועוד - הליכים שאורכים שנים. שיטת החישוב מתעלמת מכך, ומביאה זכויות זמינות, וגוזרת את ההשבחה ממצב שלא קיים במציאות.

[9] להלן התייחסותו של עורך הדין עופר טויסטר.

- המשמעות של קביעת מקדם דחייה ביחס להשבחה, היא קביעת מקדם דחייה הן למצב הנכנס והן למצב היוצא. זאת בעוד מקדם הדחיה צריך להיקבע אך ורק ביחס למצב החדש, כיוון שהדחיה קיימת רק במצב החדש.
- אין מחלוקת, כי קיימים מקרים בהם פרויקטים לא יוצאים לפועל בשל העדר כלכליות מובהק במצב החדש - נכון למועד הקובע. רק כאשר המחירים יעלו, ניתן יהיה לממש את הפרויקט. לפי גישת בית המשפט, גם פרויקטים כאלה, בהכרח, משביחים, כיוון שהוא בוחן את המצב החדש כזמין, ומפעיל את מקדם הדחיה רק ביחס להשבחה. זה כמובן לא תואם את הדין בהיבט ערכי השווי שיש לבחון אותם בעת אישור התכנית.
- גם במבחן התוצאה פסק הדין בלתי סביר. בעוד שבעניין לב עצמו קבע בית המשפט כי בהתאם לשיטת החישוב שנקבעה בפסק הדין היה מקום להפחית את ההשבחה ביחס לשומה המכרעת, אשר לא הביאה בחשבון שימוש ביניים, הרי ששיטת החישוב על פי בית המשפט במימוש בהיתר, תוביל להשבחה גבוהה יותר משיטת החישוב המביאה בחשבון שימוש ביניים (וגבוהה בהרבה מכזו שאינה מביאה בחשבון שימוש ביניים). זאת, כאשר על פניו ההשבחה בשני המקרים צריכה להיות דומה.

גם בפסיקה של הח"מ בחצב 4 בחולון יש את אותה מסקנה, והסבר מדוע היישום של פס"ד נועה לב מעוות ובלתי סביר.

מטעמים אלו ונוספים, עולה כי שיטת החישוב התיאורטית שקבע בית המשפט בעניין לב ביחס למימוש מלא (שלא נבחן בפניו) - שגויה.

לסיכום, בהתאם לפסק הדין בעניין טבצ'ניק יש להתעלם משימוש הביניים במצב החדש.

בהתאם לאמור לעיל, בתחשיב השווי של שמאי המבקשת במצב חדש לא הובאה בחשבון תוספת בגין שימוש ביניים, ולא חושבה דחיה על כלל ההשבחה אלא על המצב החדש בלבד.

<u>עלות הריסה:</u>

אין מחלוקת.

<u>קיזוז אגרות והיטלים:</u>

אין מחלוקת.

<u>עלות מטלה ציבורית:</u>

אין מחלוקת על השטח הנדרש למטלות ציבוריות, אלא שיש להביא בחשבון מקומות חניה נדרשים וכן מע"מ, בהתאם לפסק הדין של בית המשפט המחוזי בחיפה[10] בעניין "הולנדר שטרן חברה קבלנית בע"מ נגד מנהל מס ערך מוסף".

בהתאם לנספח התנועה של התכנית המשביחה במגרשים A 103+ A 104 יש לבנות שטחי ציבור כדלהלן:

במגרש A103: 2,360 מ"ר שטחי ציבור +7 מקומות חניה.

[10] ראה עמ"נ 1912-06-13

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

במגרש 104 A: 1,760 מ"ר שטחי ציבור + 4 מקומות חניה.

סה"כ 4,120 מ"ר+ 11 מקומות חניה.

בשומה מכרעת של הח"מ לנכס ברח' השקד 21 תל אביב נקבע כי נכון ליום 3.12.2023 העלות של הקמת מבני ציבור הינה 11,700 ₪ למ"ר, העלות למקום חניה חושבה לפי 120,000 ₪ למקום. בהתאם למועד הקובע בנשוא השומה (23.3.2024) הובא בחשבון עלות של 11,700 ₪ למ"ר וכן 120,000 ₪ למקום חניה[11].

סה"כ העלות של מטלה ציבורית שתנוכה מההשבחה הינה[12] 49,524,000 ₪:

העלות למגרש 103A הינה 28,452,000 ₪.

העלות למגרש 104 A הינה 21,072,000 ₪.

<u>התכללות</u>:

בהתאם לסעיף 7.2 לתקנון תכנית "לב העיר" (התכנית המשביחה), ככל ולא תאושר תכנית מפורטת תוך 5 שנים מיום אישור התכנית הרי שהיא תפקע.

לפי הוועדה, עקב כך שמדובר בתכנית עם היקפי בניה גדולים וליד מטרו, יש לכך יתרון תכנוני ולכן לא חושבה סוגיית ההתכללות.

לטענתם של שמאי המבקשת יש כמה סוגיות -

המבחן הבסיסי הוא המנחה והוא הקונה הסביר. אם לקונה סביר היתה מוצגת אפשרות לתב"ע ללא התכללות, הוא יבחר בה. יהיה מוכן לשלם יותר אם לא חלה עליו מגבלה.

נושא הארכת התקופה זה תלוי באויר, חסר ודאות. מותנה בשיקול דעת הוועדה.

לטענתם בשל ההיקפים הגדולים והמורכבות שמקשים על יישום התכנית, גורמים לכך שהתנאי של 5 שנים לאישור תכנית מפורטת יוצר מגבלה על בעל הקרקע, וקונה פוטנציאלי היה לוקח את זה בחשבון. נציין שעברו כבר שנתיים וטרם התקיים דיון לגבי התכנית המפורטת.

המתחם כולו לא בבעלות אחת אלא כ-67 בעלים שונים, חלק בנוי עם בית משותף. אנחנו כבר 10 שנים באירוע ואין לנו 100% חתימות ואנו רחוקים מהיתר בניה.

צריך לבצע את שני תתי המתחמים בנפרד.

יש שני מרתפים שיורדים עמוק, עם קיר מפריד, כניסות נפרדות, ומהותית זה משפיע על מורכבות הפרויקט.

יש עירוב שימושים ענק, אחרי הפרדת השפ"פ וויצמן 6, נשאר פחות מ-4 דונם, עם עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר, חניון. זה מתחם קטן ל-3 מגדלים של 22 קומות.

זה מרכז העיר, עם בניה אינטנסיבית מסביב. בכל מקום מפריעים לעבוד.

הכלל הבסיסי הינו של קונה מרצון שיציעו לו 2 נכסים זהים לחלוטין עם אותה תב"ע, ייעודים ושימושים כאשר באחת יש סעיף התכללות כאמור ובשניה אין, האם אותו קונה יהיה מוכן לשלם

[11] יוער כי העלות שהובאה בחשבון הינה לחניה "נורמטיבית" בשטח של כ- 35 עד 40 מ"ר לחניה ואילו בנשוא השומה החניה מאד לא יעילה והינה , בהתאם לנספח החניה , כ- 65 מ"ר בממוצע למקום חניה.
[12] 4,120 מ"ר * 11,700 ₪ + 11 מקומות חניה * 120,000 ₪ .

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

משהו נוסף עבור התב"ע ללא הסעיף? הסבירות היא שהתשובה הינה שכן.

ומכאן שיש להפחית בגין סעיף זה.

לגבי האפשרות להאריך התקופה הרי שזה מותנה בשיקול דעת ועדה ואין לענין זה כל וודאות.

הנושא של היקף בניה גדול שלגביו טוען שמאי הועדה שיוצר וודאות כלכלית ולכן אין התכלות, שמאי המבקשת סבורים שזה בעל השפעה הפוכה, קרי ההיקף הגדול והמורכבות מקשים על היישום ולכן מועד של 5 שנים לאישור מפורטת הינו סעיף בעייתי המצריך התחשבות ולטעמם כל קונה היה מביא בחשבון הפחתה בגין כך.

יצוין כי עברו כמעט שנתיים ממועד אישור המתארית וטרם נקבע דיון במקומית בתכנית המפורטת.

האבחנה שעושה שמאי הועדה בין מבני משרדים למגורים איננה רלוונטית.

ביחס לטענה בדבר התכנית "שלא נולדה ביום אחד" הרי שטיעון כאמור נכון לכלל תכניות בנין הערים והראייה לעמדתם הינה ששמאים מכריעים מביאים בחשבון את נושא זה בהפחתה בשומות.

ביחס לתכנית המפורטת הרי שעברו כשנתיים והיא טרם הופקדה.

יש לא מעט דוגמאות לתכניות שהתכלו, רק כדוגמא נציין את תכנית מתחם אמבסדור (תא/3641/מח) וגם תכנית תא/ 4108 לרח' הירקון 27-23 שבה נכלל הסעיף הבא:

7.2 מימוש התכנית

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה כלל בתחום תכנית זו, תתבטלנה הוראות מכח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.
הועדה המחוזית רשאית להאריך את תוקף התכנית בשנתיים נוספות, על ההחלטה להתקבל בתוך תקופת 5 השנים מיום מתן התוקף לתכנית זו.

ביחס לאבחנה בין מגורים למשרדים - אין לזה רלוונטיות.

כל תכנית לא נולדת ביום אחד. שמאים מכריעים לוקחים את הסוגיה הזו בהפחתות.

מפנים לתקדים במתחם אמבסדור, ובירקון 23, תכניות תא/3641 ותא/4108, שכללו התכלות, ובפועל הוועדה לא הסכימה להאריך תוקף והתכניות בוטלו.

להתכלות יש השלכה ישירה על שווי המקרקעין.

בעניין התכלות תכנית התקבלו מספר החלטות ועדות ערר, מפנים להחלטה בערר שהתקבל לאחרונה, (ת"א) 86007-02-23 **מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים** (פורסם בנבו, 27.07.2025), בו נקבע כדלקמן:

"ראשית, לטעמנו דינה של טענת הועדה המקומית בעניין שגגה שכביכול נפלה בשומות המכריעות עת הובא מקדם בגין סיכון להתכלות התכנית, להידחות.

מושכלת יסוד בהיטל השבחה היא, כי בחינת ההשבחה נעשית למועד "אירוע המס" הוא המועד הקובע ובענייננו מועד אישור התכנית ועל כן אין נפקות לאירועים שהתרחשו לאחר המועד הקובע.

סעיף 7.2 לתכנית בי/517 קובע ביחס למועד מימוש התכנית כדלקמן:

7.2 מימוש התוכנית	
א.	התכנית תתכלה תוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף, אם לא הוצא היתר בניה עד למועד זה.
ב.	בסמכות הועדה המקומית להאריך את מועד ההתכלות ב- 5 שנים נוספות ובלבד שהתחלטה התקבלה בתוך התקופה.

הנה כי כן, התכנית שבנדון כוללת סעיף פקיעה, על כן לטעמנו במועד קובע, רוכש סביר ייקח בחשבון את העובדה שתכנית זאת עלולה להתכלות בעתיד, שכן, הוא אינו מודע במועד אישור התכנית כי יוצא בהכרח היתר בסופו של דבר מכוחה, ובהתאם יביא בחשבון הפחתה בשל הסיכון להתכלות התכנית, זאת בשונה מרוכש קרקע עליה חלה תכנית דומה ללא סעיף התכלות, ועל כן, העובדה שבסופו של יום התכנית יצאה אל הפועל, אינה משנה את העובדה שבמועד קובע היה קיים סיכון שיש להתחשב בו ולהביאו בחשבון."

בניגוד לנקבע על ידי ועדות הערר, שמאי הועדה לא הביא בחשבון הפחתה בגין ההתכלות.

מפנה לריכוז מקדמי התכלות כפי שנקבעו בשומות מכרעות על ידי הח"מ.

לאור האמור הובא בחשבון מקדם התכלות של 7.5% מהשווי במצב חדש.

<u>מגרש A 102</u> :

בשומת הוועדה נכלל חיוב בגין מגרש A 102 בייעוד ככר עירונית.

בהתאם לבירור שנערך מול אדריכלית העיר נמסר לנו כי המגרש האמור איננו בבעלות היזם אלא הינו בייעוד ציבורי ומיועד להפקעה.

לאור האמור המגרש לא יובא בחשבון ההשבחה.

<u>מגורים:</u>

<u>ערכי שווי:</u>

בסיס הנתונים נלקח מניתוח של עסקאות מכר של דירות מגורים ברובע אלון.

לדירות בתחום רובע אלון היתרונות הבאים, ביחס לנשוא השומה:

- עירוב שימושים: בעוד שבדירות ברובע אלון השימוש הינו למגורים בלבד, בנשוא השומה שימושים מעורבים של מסחר ומוסדות ציבור.
- מספר דירות בקומה: בעוד שברובע אלון רוב המבנים מכילים 4 דירות בקומה, בנשוא השומה עשרות דירות בקומה, כולל דירות כלואות.
- ברובע אלון לדירות קיים ממ"ד ואילו בנשוא השומה, יבנו ממ"קים בלבד.
- בפרויקט הנדון, לאור מגבלות תכנוניות, לא יבוצעו מרפסות לדירות.

לעניין טענת שמאי המשיבה בדבר היעדר הצורך בטבלאות איזון - בסעיף 6.10 לתקנון התכנית נראה שנדרשים לטבלאות איזון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בשומת המשיבה מוצגות שתי עסקאות מכר של קרקעות.

<u>סמטת הגינה 6 - חלקה 251 בגוש 6417</u>:

החלקה נמכרה ביום 29.09.2024 בתמורה של 28 מיליון ₪. בהתאם לשומת הועדה ניתן לבנות בחלקה כ-1,358 מ"ר (13 יח"ד) ולפיכך שווי מ"ר מבונה הינו 20,600 ₪.

להלן התייחסות שמאי המבקשת:

ביום 06.06.23 אישרה הועדה המקומית מסמך מדיניות להתחדשות עירונית ל"לב העיר", המסמך נועד לייצר בסיס תכנוני להעצמת זכויות סביב ציר המטרו.

בהתאם לתשריט, חלקה 251 כלולה בבלוק C המיועד להתחדשות עירונית ביחד עם חלקות 618 ו-619 בגוש 6417 ונקבעו התנאים לקידום תכנית מפורטת, הצפיפות נקבעה ל-21.4 יח"ד לדונם נטו.

ביום 1.07.2025 נדונה בוועדה המקומית תכנית מס' 553-1441997, התכנית חלה על שטח של 1,252 מ"ר שכולל את חלקה 251 בשטח של 1,069 מ"ר וחלקה 253 שהינה בייעוד שצ"פ בשטח של 183 מ"ר.

מטרת התכנית - הקמת בנין מגורים בן 42 יח"ד.

מהאמור לעיל מתברר כי ניתוח השווי, כפי שנערך בשומת הועדה לפיו התמורה מגלמת אפשרות בניה של 13 יח"ד אינו נכון שכן התמורה מגלמת פוטנציאל לבניה של הרבה יותר יחידות דיור, הן בהתאם לתכנית המוצעת והן בהתאם למסמך המדיניות של הוועדה המקומית שלפיו כלולה החלקה ביחד עם 2 חלקות נוספות בבלוק שבו הצפיפות הינה 21.4 יח"ד לדונם נטו.

<u>בראשית 12-14 חלקות 669 ו-670 בגוש 6415</u>:

החלקות נמכרו ביום 26.12.2021 בתמורה של 121.5 מיליון ₪.

בהתאם לשומת הועדה, התמורה משקפת שווי מ"ר מבונה עיקרי של 18,600 ₪ נכון ל-12/2021.
להלן התייחסות שמאי המבקשת:

עסקת "בראשית" נדונה זה מכבר אצל שמאים מכריעים.

יש שתי פסיקות שמאים מכריעים.

ביום 18.04.2024 הוצאה שומתו של השמאי המכריע אליהו כהן ביחס לחלקה 790 בגוש 6415, מגרש 402 במתחם בראשית.

מפנים להכרעה של השמאית חגית רבינסון מיום 17.4.2023 לנכס ברח' גולומב 23+21.

מכאן, שניתוח השווי, כפי שנערך בשומת הועדה לפיו התמורה מגלמת שווי מ"ר מבונה של 18,600 ₪ אינו נכון שכן, השווי של מ"ר מבונה שנקבע על ידי השמאי המכריע הינו 11,757 ₪.

ביום 13.3.2025 הוצאה שומתו של השמאי המכריע יעקב הלוי ביחס לחלקה 444 בגוש 6418, לפיה העסקה הושפעה מתכנית כוללנית ופוטנציאל.

שמאי המבקשת הפנו לערכי שווי שנקבעו בפסיקות שמאים מכריעים ברובע אלון.

שמאי המבקשת ניתחו נתוני השוואה של דירות חדשות ברובע אלון, לפיהם שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו 40,000 ₪. לאחר הפחתת מע"מ, יזמות, ועלות בניה 15,500 ₪, קבעו שווי מ"ר מבונה בסך של 13,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אין ברח' סוקולוב בניינים שנבנו בשנים האחרונות. הבניין האחרון משנת 1995.

יש לצאת מהמחירים הכי קרובים, כמו רובע אלון, התחום בין רחוב סוקולוב לאוסישקין. זה "לב העיר". האזור היחיד שיש בו פתרון של דירות מגורים לאוכלוסיה. יש גם במורשה ובמערבית יש רכבות, אבל 95% מהדירות כלואים ברובע אלון.

ההבדל בין רובע אלון לסוקולוב זה כמו ההבדל בין דיזנגוף לרחובות הפנימיים. אין שום יתרון לגור על סוקולוב.

לדעתם רובע אלון עדיף. בנכס הנדון מתוכנן קומפלקס מגורים, משרדים ומבני ציבור, בעוד שברובע אלון זה מגורים בלבד בפרויקטים בני 7-8 קומות, 4 יח"ד בקומה, 2 כיווני אויר. בעוד שבנכס הנדון מתוכננת צפיפות קומתית גבוהה, דירות כלואות, ממ"קים ולא ממ"דים, אין מרפסות, אין חניה לרוב הדירות, ומעל הכל - מיקום.

הוצגו עסקאות השוואה ביחס לנכס עצמו. הרחובות הפנימיים כוללים פסיליטיז שיש בכל שכונה במרחק הליכה, לעומת רחוב סוקולוב שאין בו את היתרונות האלה.

הממוצע בשומות מכרעות הוא 15,500-15,700 ₪ למ"ר מבונה. הממוצע בשומת הועדה 23,650 ₪.

צורפה סימולציית דו"ח 0 עפ"י נתוני הפרויקט. הדו"ח נערך עפ"י היקף השטחים לפרויקט ייחודי מהסוג הזה. שטחי השירות הגדולים, מעל 10 דירות לקומה, גובה שמצריך מערכות, הכל נלקח בחשבון, כולל עירוב השימושים, מסחר, שטח ציבורי, מגורים, משרדים, שפ"פ. הכל הובא בחשבון.

הדו"ח הזה הושווה לבדיקת קרקע עם מקדמים והגענו לרמת תאימות מאוד גבוהה. המורכבות מתבטאת בתוצאות העסקיות של הפרויקט.

<u>תוספת השווי לדירות קטנות</u>:

בסעיף 6.2 לתקנון התכנית המשביחה נקבע כי 40% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר. שטח פלדלת של המגורים במגרש הינו 25,355 מ"ר ככה שביחס לשטח מגורים של 10,142 מ"ר יש להביא בחשבון תוספת שווי בגין התאמה לבינוי של דירות קטנות.

שמאי המבקשת ניתחו נתוני השוואה של דירות קטנות, לפיהם שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו 43,700 ₪. לאחר הפחתת מע"מ, יזמות, ועלות בניה 16,200 ₪, קבעו שווי מ"ר מבונה בסך של 15,000 ₪.

מתקבל מקדם התאמה בין דירות קטנות לגדולות של כ-15%[13].

הובא בחשבון עלות עודפת בסך של 1,200 ₪/ למ"ר בדירות קטנות.

תוספת השווי תחושב לפי מ"ר מבונה של 2,000[14] ₪ ולשטח של 10,142 מ"ר.

סה"כ 20,284,000 ₪.

[13] יוער כי לנכס ברח' סוקולוב 29 ברמת השרון נקבע מקדם התאמה של 13% לשנת 2017 ככה שהמקדם האמור הינו סביר.
[14] 15,000 ₪ - 13,000 ₪ .

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>עלויות הבניה:</u>

ההתייחסות של הוועדה היא בחסר בכל מרכיב בעלויות הבניה.

מדובר בדירות של 40,000 ₪ למ"ר. עלויות הבניה צריכות להיות גבוהות משמעותית. אין בניינים עם 15% שטחי שירות. שטחי שירות מינימליים, גם לפי התקינה, הם לא יורדים מ-25%.

אין כזה דבר 20% עלויות עקיפות. עלויות עקיפות כוללות גם את נושא המימון שקפץ משמעותית, ומעבר לזה יש עלויות של תכנון, שיווק, הנהלה וכלליות, אגרות, בצ"מ, וזה לא יורד מ-35% בשום מקום.

הסה"כ הכללי לא עקבי עם שום נתון שאנו מכירים.

ה-11,000 ₪ נלקח בדירות הגדולות וזה אמור להיות הפוך. לקטנות חושב 15,500 ₪.

מפנים לשומה החי"מ ברחוב הרב ניסים 3 בתל אביב, שם נקבעה עלות בניה למגדל של 48 קומות בסך של 21,000 ₪ למ"ר, נכון למאי 2022. העלות האמורה נקבעה בהתאם לחוזי בניה שהוצגו בפני השמאי המכריע. בהצמדה למועד דכאן, מדובר על כ-22,000 ₪ למ"ר. בהתאמה לבינוי של 22 קומות אצלנו, אז נפחית 30%, ולכן הקביעה על הצד השמרני.

נפלה טעות בהעמסה. העלות העקיפה צריכה להיות 35% ועוד 5% בגין מימון.

עלויות הבניה בדו"ח 0 נלקחו עפ"י דו"ח סימולציה לדו"ח אפס, על בסיס נתונים של מחירון "דקל" ולוח הזמנים הארוך של הפרויקט.

בחילוץ מרובע אלון, גם בהסתכלות על בניין נמוך יותר, העלויות של המשיבה נמוכות מדי.

הטענה שרובע אלון הוא טלאי על טלאי היא חסרת שחר. גרים שם אנשים שגרו קודם במערבית ועברו לדירות.

בהתאם למצגת שנערכה לאחרונה ע"י משרד "ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ" המלווה פרויקטים רבים בבנייה, עולים הפרטים הבאים:

עלות הבניה בפועל למ"ר מכירה פלדלת (עיקרי + ממ"ד) על בסיס פרויקטים שבליווי משרדו של ירון ספקטור, על בסיס הסכמי בניה פאושלית בתוספת עלויות עקיפות ומימון, הינם בטווח שבין 15,000 ₪ ל-25,000 ₪ תלוי היקף הפרויקט, צפיפות, גובה הקומות, מיקום ועוד.

ע"פ הצעת מחיר מיום 08.10.2024 של "קבוצת אשטרום" לעלויות הבניה הישירות להקמת פרויקט לב בבלי בת"א עולה כי סה"כ עלות הבניה הישירה לביצוע הפרויקט הכולל עבודות הריסה והקמת 9 בניינים בני 9 קומות, סה"כ 299 יח"ד מעל חניון משותף דו קומתי ו- 2 גנים פרטיים הינו 424,900,018 ₪. סה"כ שטח פלדלת בפרויקט הינו 31,500 מ"ר ושטח מבנה הציבור הינו 750 מ"ר. מהנתונים לעיל, מתקבלת עלות בניה ישירה למ"ר פלדלת (בניכוי עלות הקמת שטחי הציבור) בגבולות של 13,300 ₪/מ"ר[15] ובתוספת של כ- 40% עבור עלויות עקיפות, מתקבלת עלות בניה למ"ר פלדלת (כולל עלות בניית מרתפים) של כ- 18,600 ₪/מ"ר. הנ"ל מגלם הפחתה לגודל.

ע"פ חוות דעת בנושא עלויות בניה למגורים שנערכה ע"י משרד "פז כלכלה והנדסה" מיום 02/06/2022 עבור משרד הבינוי והשיכון, נסקרו ונדגמו בפועל עלויות בניה מ-60 פרויקטים מייצגים (הכוללים כ-7,000 יח"ד) מהשנים האחרונות למועד חוו"ד זו.

[15] (424,900,018- 750*8,000)/31,500 =13,300 ₪/מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן עיקרי הממצאים:

מחוז תל אביב:

עלות בניה ממוצעת ישירה עילית למ"ר פלדלת 9,600 ₪ (עיקרי + ממ"ד, מגלם ש"ש עילי).

עלות בניה ממוצעת ישירה תת"ק למ"ר 3,000 ₪.

בשקלול העמסת עלויות עקיפות 40% (בדגש על רכיב המימון) מתקבלת עלות בניה למ"ר פלדלת ממוצע (מגלם תת"ק - לחניה ומחסן, לרבות העמסת ש"ש) בסך של כ- 15,500 ₪.

בהתבסס על אומדן עלויות בניה של לשכת שמאי המקרקעין:

- עלות בניה למ"ר ברוטו = 7,400 ₪ .
- תוספת 25% לשטח פלדלת = 1,850 ₪ למ"ר.
- עלות בניה לחניה: 45 מ"ר * 3,800 ₪ = 171,000 ₪ למקום. בחלוקה לדירה של 100 מ"ר פלדלת מתקבל כ- 1,700 ₪ למ"ר.
- סה"כ עלות הבניה הישירה: 10,950 ₪
- תוספת של 30% לעלויות בניה עקיפות = במעוגל 14,000 ₪ למ"ר.
- בנשוא השומה הבאנו בחשבון עלות של 15,500 ₪ למ"ר קרי תוספת של 1,500 ₪ למ"ר וזאת בגין מורכבות הפרויקט, היקפי הבניה המצריכים מערכות משותפות, תמהיל הדירות, חניון לא יעיל ביחס לשטח נדרש למקום חניה ועוד.

בעת חישוב בשיטת החילוץ, שמאי הועדה מביא בחשבון תוספת של 20% לעלות עקיפה בעוד שמקובל לחשב לפחות 35%, כך למשל בפסיקה של הח"מ לנכס ברח' הרב ניסים 3 חושבה תוספת של 35% בגין עלויות נלוות מעבר לעלות הבניה הישירה וכן עלויות מימון של 5% (גו"ח 6107/27).

כאמור לעיל, שמאי הועדה קבע העמסת שירות 15%, אחוז העמסה נמוך שאינו מייצג את המקובלות בבנייה חדשה, גם בבנינים נמוכים (אחוז העמסת שטחי שירות מינימלי של 25% ומעלה).

שמאי המבקשת בדעה, כי חלה טעות בתחשיב של שמאי הועדה שכן הוא מחלץ לפי עלות של 11 אלף למ"ר בדירות הגדולות ו-9,500 ₪ למ"ר בדירות הקטנות.... בפועל, ככל ששטח הדירה קטן יותר כך העלות למ"ר עולה.

הובאה בחשבון עלות בניה של 15,500 ₪ למ"ר.

מפנים שוב לשומת הח"מ ברחוב הרב ניסים 3 בתל אביב מיום 29.11.2024. במסגרת שומה זו נקבעה עלות בניה להקמת מגדל של 48 קומות בסך של 21,000 ₪ למ"ר נכון לחודש 5/2022 , יצוין כי העלות נקבעה בהתאם לחוזי בניה שהוצגו בפני הח"מ.

בהצמדה של מדד תשומות הבניה למועד השומה מתקבלת עלות של 22,000 ₪ למ"ר.

באם נביא בחשבון התאמה של הגובה ל-22 קומות אזי העלות שחושבה נמוכה מהאמור ב- 30% והינה על הצד הזהיר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

פסיקת שמאי מכריע לענין עלות בניה:

השמאי דוד דדון בפסיקתו מיום 10.2.2025 לנכס ברח' אחד העם 27 בתל אביב קבע עלות בניה ליום 17.1.2024 בסך של 18,200 ₪ למ"ר.

<u>הפחתה בגין יח"ד "כלואות":</u>

בבינוי המתוכנן נוצרו יח"ד כלואות, הכוללות כיוון אוויר אחד, במגרש A 104, בהתאם לנספח הבינוי מתוכננות בכל קומה 17 דירות מהן 11 דירות כלואות בעלות כיוון אוויר אחד, סה"כ 19 קומות טיפוסיות יהיו בפרויקט 209 יח"ד כלואות שבגינן תחושב הפחתה.

נתוני ההשוואה הן דירות ברובע אלון ואין שם דירות כלואות. לכן הנתונים אינם מגלמים.

הובאה בחשבון הפחתה של 10% בגין השווי של דירות אלו וזאת בהתאם לפסיקתו של הח"מ מיום 29.11.2024 לנכס[16] ברח' הרב ניסים 3 תל אביב.

ההפחתה בשווי תחושב בהתאם לשטח של 209 דירות כלואות בשטח של 65 מ"ר קרי סה"כ 13,585 מ"ר.

<u>מקדם התאמה בגין העדר פתרונות חניה לחלק מהדירות:</u>

בהתאם לנספח התנועה של התכנית נקבע תקן החניה כדלהלן:

72 דירות קטנות במגרש A 103- תקן החניה הינו אפס.

116 דירות קטנות במגרש A 104 - תקן החניה הינו אפס.

לשטח המשרדים בסך של 10,700 מ"ר נקבעו 45 מקומות חניה (1:240).

שווי מקום חניה לשטחי המגורים:

בהתאם ל"מחקר דלפי" אשר פורסם ע"י לשכת שמאי המקרקעין בפברואר 2017, שווי יח"ד ללא חניה נמוך בכ-**10%** משווי יח"ד עם חניה צמודה.

במועד הקובע אנו במרץ 2024.

בהתאם לדוח התקדמות פרויקט המטרו שהוכן ע"י משרד התחבורה, הצפי להפעלת המטרו הינה בשנת 2042 קרי כ- 18 שנים לאחר המועד הקובע, וככל הנראה גם מועד זה ידחה.

המשמעות הינה שכל קונה מרצון במועד הקובע יביא בחשבון שהמשתמשים במתחם, הן במגורים והן בתעסוקה לא יוכלו להסתמך על המטרו כפתרון תחבורתי, בוודאי שלא במשך השנים הראשונות להפעלת המתחם ככה שעדכון תקני החניה המיידי שנערך מייצר הפחתה בשווי ביחס למצב הקודם.

<u>מפנים לשומות מכרעות בהן נקבע שווי מקום חניה בשנים קודמות, באזורים בהם קיים ביקוש לחניה:</u>

בהתאם לשומה מייעצת לתביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק התו"ב שנערכה ע"י השמאית המכריעה רמה מאור, מיום 26.04.2024, עבור מקרקעין ברח' בן יהודה 114 בת"א (7078/9), הוערך שווי מקום חניה למגורים לאוק' 2020 בסך של 367,000 ₪.

בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה נורית ג'רבי, מיום 22.12.2019, עבור

[16] גוש 6107 חלקות שונות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מקרקעין ברח' מלצט פינת מזא"ה (7451/12), הוערך שווי מקום חניה למגורים לאוק' 2016 בסך של 400,000 ₪.

בהתאם לפסיקת שמאי מכריע מר תמיר שדה מיום 10.12.19 ביחס עם הנכס ברח' שד' נורדאו 28 בת"א עולה כי שווי מקום חניה למגורים הינו בגבולות 400,000 א' ₪.מהווה כ 8% משווי דירות בשטח של כ 100 מ"ר.

בהתאם לפסיקת שמאי מכריע מר ארנון גולדברג למועד קובע 20.11.21 ביחס לנכס ברח' שינקין 71 בת"א, עולה כי שווי מקום חניה למגורים הינו בגבולות 380,000 א' ₪.

בהתאם לפסיקת שמאי מכריע מר דוד בריל למועד קובע 28.12.22 ביחס לנכס ברח' מוהליבר 35 בת"א, עולה כי שווי מקום חניה למגורים הינו בגבולות 400,000 א' ₪.

קביעות השמאים המכריעים הנ"ל משקפות שווי של כ-10% למקום החניה ביחס לשווי הדירה הממוצעת במועד הקובע (של כ-90 מ"ר).

בהתאם לשומה מכרעת של הח"מ לנכס ברח' ז'בוטינסקי 47 בר"ג, למועד קובע 11/2019, נקבע כי מקדם ההפחתה לשווי מ"ר מבונה למגורים בהעדר מקום חניה צמוד הינו 0.9.

לאור האמור לעיל תובא בחשבון הפחתה בשווי של כל הדירות (188 סה"כ) שלהם אין חניה בשיעור של 10% ביחס לשווי מ"ר מבונה. השטח של הדירות יחושב לפי 65 מ"ר קרי סה"כ 12,220 מ"ר שטחי מגורים ללא חניה.

<u>התאמה למיקום:</u>

במגרש A104 מתוכנן בנין מגורים שיכיל 349 יח"ד בשני מבנים.

המשמעות של מיקום חלק מהדירות בחזית לכביש ראשי המהווה עורק תנועה מרכזי הינה של מטרדי רעש, פיח וזיהום האוויר קשה הנגרם מהתנועה הסואנת בכביש.

כאמור לעיל, עסקאות ההשוואה בשומת הועדה הינן מפרויקטים מרובע אלון שמאופיין ברחובות פנימיים ושקטים ואינו חשוף כלל למטרדים האמורים.

בהתאם למחקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי (אודיש + פליישמן) שנושאו "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים", נקבעה נוסחה לקביעת ירידת ערך של דירות מגורים כתוצאה מעליית רמת הרעש שנגרם מהתנועה בכביש.

על פי הנוסחה, כל עלייה של דציבל בטווח שבין dB48 -dB75 מקטין את שווי הדירה בכ- 0.95%.

כתימוכין נוספים לפגיעה בשווי הדירות, נפנה למחקר דלפי שנערך על ידי לשכת שמאי המקרקעין בשנת 2020, ואשר עסק בשאלה, מהו מקדם ההתאם הראוי לדירה חזיתית לכביש מרכזי, ביחס לדירה עורפית באותו בניין, בהנחה שיתר המשתנים זהים?

בהתאם למחקר, שיעור ההפחתה הינו בסך של 7% בממוצע.

בהתאם לאמור לעיל הובא בחשבון כי כרבע מהדירות יהיו חזיתיות לרח' סוקולוב ובגין דירות אלו הבאנו בחשבון הפחתה של 5% בשווי ביחס לנתוני ההשוואה[17] ההפחתה תחושב בגין שטח של 7,242 מ"ר שמהווה רבע מכלל שטחי המגורים הניתן לבניה, ראה סעיף 7.7 לעיל, (סה"כ שטח מגורים פלדלת הינו 28,971 מ"ר).

[17] תימוכין לאמור ניתן לקבל בין היתר מהכרעת השמאי יעקב הלוי לחלקה 142 בגוש 6001 שבמסגרתה הופחת 10% מהשווי בגין דירות החזיתיות לכביש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יש לציין כי בשומות שנערכו לנכסים ברחוב סוקולוב 21-29 על ידי השמאי המכריע תמיר שדה הובאה בחשבון הפחתה של 25% בגין מיקום הנכסים על רחוב סוקולוב ביחס למקומות אחרים בעיר.

מסחר:

ערכי שווי:

השווי למ"ר מבונה בשומת הועדה לקביעת המרכיב המסחרי מבוסס על 4 נתונים:

- מכרז משנת 2020 למרכז מסחרי בתחום רצועת הנופש.

- סקרי מחירי חנויות שנמכרו ברח' סוקולוב וחילוץ מ"ר מבונה.

- הכרעה ראשונה משכונת מורשה.

- סקר נתוני שכירות.

לדבריהם, גישת ההשוואה הישירה בשילוב של גישת החילוץ היא הגישה האמינה ביותר במקרה זה וההסתמכות על נתונים ממקומות אחרים איננה סבירה לעניין השווי המסחרי.

המחלוקת מצומצמת. כל עסקאות ההשוואה מרחוב סוקולוב ולכן לא צריך התאמה.

מתודולוגית, רוב התגובה של המשיבה התבססה על מצגת מאתר האינטרנט של המבקשת.

בהתאם לאמור, השווי התבסס על נתוני המכר של חנויות ברחובות סוקולוב ושד' ויצמן.

השווי למ"ר מבונה מסחרי יחושב לפי 30,000 ₪.

כל העסקאות השוואה בסקר הינן מרח' סוקולוב אז לא ברורה הטענה שנדרשת התאמה.

טעות תחשיבית בשטחי המסחר:

בהתאם לתקנון התכנית המשביחה ניתן לבנות שטח מסחרי של 1,150 מ"ר עיקרי במגרש A 104 ושטח של 258 מ"ר עיקרי במגרש A 103.

בתחשיב השווי במצב החדש בשומת הועדה הובאו בחשבון שטחי גלריות בשטח של 103.2 מ"ר במגרש A 103 ושטח גלריה של 460 מ"ר במגרש A104. שמאי המבקשת סבורים שהתחשיב האמור מוטעה שכן השטח העיקרי כולל את שטחי הגלריות והן אינן בנוסף.

כמו כן, החילוץ בשומת הוועדה לא הוצג, אלא בתגובה. לדעתם נפלה שם טעות.

נקבע 15,837 ₪ ולאחר חילות משווי ברוטו, כשמגיע למ"ר מבונה מוסיף 30%. זו טעות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תעסוקה:</u>

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי הוועדה קבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 9,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

השווי נקבע בהתאם לנתוני היצע של מגדל ביג במתחם הרבה מכר ונתוני היצע שכירויות בתחום רמת השרון.

לטענת שמאי המבקשת, מתודולוגיית שמאי המשיבה מעוותת כי לוקחת נתוני שכירות, עושה התאמה למו"מ, ממוצע וירידה לקרקע.

מפנים לריכוז שומות מכרעות לעניין שווי מ"ר מבונה לתעסוקה.

עסקה בקרקע באזור התעסוקה של גלילות:

בחודש 6/2024 פורסמה עסקה לפיה החברות תדהר והראל מניבים רכשו קרקע בשטח של 14 דונם בגלילות שעליה יש תכנית מאושרת לבניה של כ- 30 אלף מ"ר למסחר ותעסוקה בתמורה של 90 מיליון ₪.

הנ"ל משקף תמורה של כ- 3,000 ₪ למ"ר מבונה המגלם מסחר ותעסוקה.

בעוד ששומת הועדה מבוססת על נתוני היצע, ביצוע התאמות וחילוץ, בשומת המבקשת סקירה של עסקאות השוואה, שומות מכריעות ומכרזי רמ"י לפיכך, המתודולוגיה בשומתם עדיפה ואמינה יותר, לטענתם.

במועד הקובע שוק המשרדים נמצא במצב של חולשה מתמשכת הן לאור המלחמה והן לאור הריבית הגבוהה בשיעור של 4.75%.

שמאי המשיבה מחלצים משווי ברוטו וכשמגיעים למ"ר מבונה הם מוסיפים 30% לברוטו....ברור שזו טעות.

לעלות הבנייה ששמאי המשיבה קבע יש להוסיף עקיפות (35%) כמקובל.

תיקון הטעויות יביא את תחשיב שמאי המשיבה לשווי מ"ר ברוטו תואם בקירוב לשווי כדלהלן:

	ועדה	ועדה מתוקן
שווי מ"ר בנוי	15,837	15,837
בניכוי יזמות (20%)	13,198	13,198
בניכוי עלות בנייה	6,000	6,000
בניכוי עקיפות (35%)		2,100
שווי מ"ר ברוטו ה(במעוגל)	7,198	5,098
העמסת שטחי שירות (30%)	9,357	טעות

מפנים לשומה של הח"מ באזור התעשיה הישן של ראשון לציון, שם נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 2,800 ₪ ליום 13.2.2023 , הנכס ברח' טוליפמן 3 בראשון, חלקה 165 בגוש 3942.

מפנים לשומה מכרעת של השמאי דוד דדון למגרש בשטח של 20 דונם שצמוד מדרום לבניין מיקרוסופט באזור התעשיה של הרצליה. השמאי המכריע אימץ את הסכמת הצדדים לשווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה נכון לחודש 4/2023.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

טיעון נוסף : לבניין יש זכויות בניה כוללות של 13,720 מ"ר ברוטו בבינוי של 18 קומות.

המשמעות הינה שקומה ממוצעת תבנה בשטח של כ- 760 מ"ר ולאחר הפחתת שטחים משותפים נקבל שטחי משרד קומתיים של כ- 550 עד 600 מ"ר.

אלו קומות קשות מאד לשיווק שכן הן אינן יעילות.

מפנים לעסקה בקרקע למשרדים : מכרז מס' 33/2023 מיום 24.01.2024.

מכרז רמ"י למכירה של מגרש 702 לפי תכנית 504-0251637 שידועה כתכנית מס' הר/מק/ 1985ב'. חברת פסגת נעם זכתה במכרז בתמורה של 57,432,461 ₪ ובנוסף הוצאות פיתוח בסך של 61,055,586, ₪. סה"כ 118,488,047. ₪

מגרש 702 בייעוד תעסוקה וניתן לבנות בו שטח עיקרי של 19,884 מ"ר ובנוסף שטח שירות עילי של 5,965 מ"ר סה"כ 25,849 מ"ר.

מתקבל כי **שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה** הינו בגבולות של כ-4,200 ₪/מ"ר[18]. התמורה מגלמת יתרון כלכלי הכולל קיזוז אגרות היטלי פיתוח.

המגרש ממוקם במקום עם יתרון נגישות מובהק, בסמוך ובצמוד למחלף הסירה בהרצליה.

שטח ברוטו נטו :

במשרדים הישנים יש ברוטו נטו, לדוגמה של 40% בבניין הפירמידה, אז לא נכון להגיד שאין בנתוני ההשוואה ברוטו נטו.

עלות בניה :

לטענתם, שמאי המשיבה לוקחים עלות בניה ללא עלויות עקיפות בשיעור 35%.

עם תיקון זה מגיעים ל-5,000 ₪.

מכרז רמ"י בהרצליה בסוף ינואר 2024, מגרש 702 לפי תכנית 504-0251637, חברת פסגת נועם זכתה תמורה ל-57 מיליון + 61 מיליון הוצאות פיתוח, סה"כ 118 מיליון ש"ח. לפי התב"ע המגרש ביעוד תעסוקה ומותר לבנות שטח עיקרי של 19,849 מ"ר ועוד 6,000 מ"ר שירות. סה"כ 25,849 מ"ר. נלקח מקדם קומת קרקע מסחרית 3, ואז מתקבל 4,200 ₪ למ"ר מבונה, כולל פיתוח. המיקום סמוך למחלף הסירה, מיקום טוב למשרדים.

לנתון של מ"ר מבונה לתעסוקה בשומת הוועדה, אין אחיזה במציאות.

יש פסיקה של החי"מ בא.ת ראשל"צ, שנה לפני המועד הקובע בגו"ח 165 /3942 בטוליפמן 3. נקבע 2,800 ₪. אתמול פורסמה הכרעה של השמאי דוד דדון במגרש של 20 דונם בהרצליה, בצמוד למיקרוסופט. הוא אימץ את הסכמת הצדדים ל-6,000 ₪ נכון לאפריל 2023. זה לפני המלחמה.

צריך להביא בחשבון בינוי - סך שטחי הבניה למשרדים זה 13,700 מ"ר, חלקי 18 קומות מקבלים כ-750 מ"ר, נוריד מדרגות, נגיע לכ-600-550 מ"ר לקומה. זה לא אפקטיבי. רואים בשוק שמקומות שבונים משרדים חדשים, איפה שיש קומות גדולות, היחידים שמחפשים משרדים גדולים זה חברות הייטק. זה גם בעזריאלי החדש, וגם בבניין אייקון של ב.ס.ר בבורסה, של 30 קומות, כאשר

[18] כ-1,500 מ"ר ברוטו למסחר בקומת הקרקע במקדם אקו' 3, והיתרה לתעסוקה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ב-16 הקומות העליונות של בעלי הקרקע הן 1,300 מ״ר והושכרו במלואן. למטה זה קבוצת רכישה של חלקי קומות, וקשה לשווק אותן. אצלנו זה שטחים קטנים יחסית וזו סחורה פחות טובה לשיווק.

מפנים לתוצאות מכרזי רמ״י לתעסוקה בשדה דב.

בהתאם לכל האמור לעיל נביא בחשבון שווי של 5,000 ₪ למ״ר מבונה ברוטו למשרדים[19].

<u>שווי מקום חניה לשטחי התעסוקה:</u>

מקדם למשרדים ללא חניה -

הנ״ל בהתאם לפסיקות השמאים המכריעים כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	מיקום	מועד קובע	מקדם
שמואל רוזנברג	על פרשת דרכים, פרויקט בינוך, סיטי גבעתיים	17.12.2014	0.9
אייל יצחקי	בית "גיבור ספורט" מתחם הבורסה, ר"ג (גו"ח 6207/930)	12.03.2021	0.925[13]
דורית פריאל	"מגדל ספיר", מתחם הבורסה ר"ג (גו"ח 6207/972)	22.05.2017	0.9
רינת וייס רביב	בית מבנה גזית, מנחם בגין 148, ת"א (גו"ח 6110/413,414)	06.01.2017	0.925[14]

במצב הקודם תקן החניה למשרדים היה 1:50 בהתאם למסמך המדיניות לחניה שאושר בוועדה המקומית רמת השרון ביום 15.12.2020.

7.4 מקומות חניה למשרדים ותעשיה עתירת ידע:

	שימוש קרקע	רכב פרטי	רכב תפעולי	אופניים	אופנועים
1	משרדים ותעשייה עתירת ידע עם זכויות בנייה עד 120%	1 לכל 50 מ"ר	למחות מקום 1 לכל מגרש – בהתאם לשימושים	1 לכל 300 מ"ר	1 לכל 100 מ"ר

המשמעות הינה כי בעוד שמצב הקודם ניתן היה לבנות 214 מקומות חניה למשרדים, במצב החדש ניתן לבנות רק 45 מקומות. הביטוי השמאי של הפחתת 169 מקומות חניה יחושב במקדם של 0.9 ביחס למ״ר מבונה לתעסוקה. המשמעות הינה כי רק לכ- 21% משטחי התעסוקה קיים פתרון חניה ואילו ל-79% משטחי התעסוקה לא יהיה פתרון חניה[20].

בהתאם לאמור לעיל, יובא בחשבון הפחתה של 10% בשווי של מ״ר מבונה למשרדים ביחס לשטח של 9,314 מ״ר[21].

[19] יש לציין כי קומות המשרדים יבנו בתכסית של כ- 800 מ"ר לקומה בלבד כאשר קיים יתרון לשטח גדול יותר.
[20] 45/214.
[21] שטח בניה כולל ניתן לניצול של 11,790 מ״ר *0.79 .

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תחשיב השווי במצב קודם:</u>

חלקה 42			
שטח קרקע לחישוב זכויות בניה - 1,003 מ"ר			
מצב קודם			
סעיף	שטח במ"ר	מקדם שוליות	שטח במ"ר אקו'
קומת מרתף מסחרית	132	0.7	92
קומת קרקע מסחרית	263	2	527
קומות א'-ג' מגורים	790	1	790
ממ"ים	188	1	188
חדרים בגג	200	1	200
מרפסות גג	63	0.4	25
מרתף מסחרי	237	0.7	166
מרפסות שרות	60	0.85	51
פרגולות	60	0.35	21
סה"כ מ"ר אקו':			**2,059**
שווי מ"ר מבונה			₪ 14,950
השווי במצב קודם			**₪ 30,784,646**

חלקה 43			
שטח קרקע לחישוב זכויות בניה - 741 מ"ר			
מצב קודם			
סעיף	שטח במ"ר	מקדם שוליות	שטח במ"ר אקו'
קומת מרתף מסחרית	98	0.7	68
קומת קרקע מסחרית	195	2	389
קומות א'-ג' מגורים	584	1	584
ממ"ים	138	1	138
חדרים בגג	120	1	120
מרפסות גג	155	0.4	62
מרתף מסחרי	175	0.7	123
מרפסות שרות	50	0.85	43
פרגולות	60	0.35	21
סה"כ מ"ר אקו':			**1,546**
שווי מ"ר מבונה			₪ 14,950
השווי במצב קודם			**₪ 23,118,013**

חלקות 30 + 31 + 32 + 482 (תכנית רש/613/ב)			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו	סה"כ
מסחר בקומה תחתונה	1,200	0.7	840
מסחר בקומת קרקע	1,500	1	1,500
גלריה למסחר	300	0.4	120
מסחר בקומה עליונה	1,250	0.7	875
סה"כ שטח אקו' מבונה			3,335
שווי מ"ר מבונה למסחר			30,000
סה"כ שווי רכיב מסחר			₪ 100,050,000
קומת משרדים	950	1	950
שווי מ"ר מבונה למשרדים			5,000
סה"כ שווי רכיב משרדים			**₪ 4,750,000**
שטח עיקרי עילי למגורים	1,100	1.25	1,375
תוספת לפי תכנית הסבה 12.5 מ"ר ל 14 דירות	175	1	175
סה"כ שווי זכויות בניה למגורים			1,550
שווי מ"ר מבונה למגורים			₪ 14,950
סה"כ שווי זכויות בניה למגורים			**₪ 23,172,500**
סה"כ שווי בש"ח			**₪ 127,972,500**

<u>סה"כ השווי במצב קודם:</u>

החלקה	השווי בש"ח
42	₪ 30,784,646
43	₪ 23,118,013
30-32+482	₪ 127,972,500
סה"כ	**₪ 181,875,159**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השווי במצב חדש[22]:

מגרש 103A			
מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר	שווי גולמי
תעסוקה	11,790	₪ 5,000	₪ 58,950,000
מסחר	250	₪ 30,000	₪ 7,500,000
סך ביניים			**₪ 66,450,000**
הפחתות			
הפחתה בגין העדר חניה - סעיף 9.2	9,314	₪ 500	₪ -4,657,000
ניכוי מטלות ציבוריות - סעיף 8.6			₪ -28,452,000
סה"כ שווי מגרש 103A			**₪ 33,341,000**

מגרש 104A			
מהות	שטח ברוטו במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים	28,971	₪ 13,000	₪ 376,623,000
תוספת שווי לדירות קטנות סעיף 8.10	10,142	₪ 2,000	₪ 20,284,000
מסחר	981	₪ 30,000	₪ 29,430,000
סך ביניים			**₪ 426,337,000**
הפחתות			
ניכוי מטלות ציבוריות - סעיף 8.5			₪ -21,072,000
דירות "כלואות" - סעיף 8.7	13,585	₪ 1,300	₪ -17,660,500
דירות ללא חניה - סעיף 8.8	12,220	₪ 1,300	₪ -15,886,000
חזית לכביש - סעיף 8.9	7,242	₪ 650	₪ -4,707,300
סה"כ שווי מגרש 104A			**₪ 367,011,200**
סה"כ שווי המגרשים 103A -104A			**₪ 400,352,200**

שומה וסיכום:

סיכום שווי זכויות מצב חדש			
סה"כ שווי זכויות סחירות במגרשים 104A+103A			₪ 400,352,200
תוספת אגרות בהתאם לשומת הועדה	709	350	₪ 248,150
זיכוי עלות הריסה בהתאם לשומת הועדה	709	520	₪ -368,680
סיכום ביניים			₪ 400,231,670
בניכוי מקדם הפחתה לגודל ומורכבות פרויקט		0.7	₪ 280,162,169
דחיה להכנת תכנית מפורטת		0.84	₪ 235,336,222
סה"כ השווי לפני הפחתת היטל השבחה			₪ 235,336,222
הפחתת היטל השבחה- סעיף 7.8 לאחר היוון 3 שנים		0.08	₪ -15,807,426
שווי הנכס במצב החדש			₪ 219,528,796
התכלות- סעיף 7.11		0.925	₪ 203,064,136
סיכום השבחה והיטל השבחה			
שווי הנכס במצב החדש			₪ 203,064,136
שווי זכויות בניה מצב קודם			₪ 181,875,159
השבחה			₪ 21,188,977
היטל השבחה (מועד קובע 23.3.2024)			**₪ 10,594,489**

[22] כאמור לעיל, שטחי הבניה שהובאו בחשבון בהתאם לשטחים הניתנים לניצול

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשת הציגו בנוסף תחשיב כלכלי כבקרה לשווי מצב חדש, בגישת החילוץ.

הובא בחשבון תקציב הפרויקט, בהנחה של קבלן מפתח, בהתאם לרמת הגמר בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בסביבה ואופי הבינוי המתוכנן. התקציב לקח בחשבון את העלויות הייחודיות של הפרויקט: חניון לא יעיל ורב מפלסי (מעל 6 מפלסים), קומת מרתף -2 בגובה 4.5 מטר בשל מערכת אשפה פנאומטית, תיאום מול נת"ע בדופן המזרחית בחפיפה לתת"ל 101 ובינוי צפוף של דירות קטנות המחייב ממ"קים. עלות הבנייה הישירה בהתאם למחשבון "דקל" למ"ר אליו הוזנה פרוגרמת הפרויקט.

הובא בחשבון תמהיל הדירות עפ"י התב"ע, פריסת דירות בהתבסס על תכנית הבינוי ובהתאמה למגבלת ניצול השטחים.

הובאה בחשבון שוליות שטחים לדירות, יחודיות לדירות הפנטהאוז, היתכנות לממ"ק במקום ממ"ד, בהתחשב במועד הקובע לאור מלחמת "חרבות ברזל" והביקוש לדירות עם ממ"דים.

הובאו בחשבון מגבלות ניצול וקווי בניין בגינם לא ניתן לממש זכויות בניה למרפסות, בעוד שנתוני ההשוואה הינם לדירות עם מרפסות.

לאור האמור לעיל, ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון הפחתה לדירות ללא ממ"ד וללא מרפסות של 0.95.

הובאו בחשבון צפיפות קומתית, עירוב שימושים (מגורים מעל מסחר ומבני ציבור), ובכלל זה מטרדים צפויים.

לאור האמור לעיל, ועל הצד הזהיר, הובאה בחשבון הפחתה לציפוף ועירוב שימושים של 0.95.

הובאה בחשבון הפחתה בגין דירות כלואות.

הובא בחשבון מקדם התאמה בגין היעדר פתרונות חניה לחלק מהדירות.

הובא בחשבון מקדם התאמה לדירות בחזית לרחוב סוקולוב.

בחילוץ מרכיב שווי קרקע במצב החדש התקבל שווי קרקע גולמי לפני הפחתות בסך של 267,900,000 ₪.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.3. **<u>הכרעה</u>**:

מצב קודם:

<u>חלקות 30-32 + 482:</u>

זכויות הבניה במצב הקודם מבוססות על תכנית רש/613/ב שחלה על חלקות 30-32 וחלקה 482.

התכנית קובעת את מגרש מס' 1 בשטח של 3,730 מ"ר.

קיבלתי את דרך הצגת השטחים בתחשיביהם, וקיבלתי את תוספת שטחי הממ"ד בהתאם לשומת המבקשת, אך לפי 12 מ"ר לממ"ד.

שטח המרתף לא הובא בחשבון בשומות הצדדים, מהסיבה שגם בשומה קודמת לא הובא בחשבון.

<u>חלקות 42 + 43:</u>

שטח החלקות נטו:

חלקה 42: 1,003 מ"ר

חלקה 43: 741 מ"ר.

זכויות הבניה חושבו לפי תכנית רש/210/א, תכנית רש/679 ותכנית רש/781, ובהתאמה לשומות קודמות שנערכו בחלקות:

חלקה 42 - לפי שומת גרינברג אולפינר ושות', שומה מיום 06.08.2008:

שטח החלקה לפיו חויב: 1,060 מ"ר.

זכויות מסחר: 15%

זכויות מגורים: 90% + מרפסות 30% (סה"כ 117%)

חדרי יציאה לגג: 4

מחסנים ק"ק: 15%

מרפסות שירות: 0.

מרתף 90% - חויב במסגרת רש/781.

צפיפות: 15 יח"ד לדונם נטו.

חלקה 43 - לפי שומת השמאי עמיר סיון, שומה מיום 02.04.2012:

שטח החלקה לפיו חויב: 646 מ"ר (בשומה הנוכחית החישוב לפי 741 מ"ר).

זכויות מסחר: 15%

זכויות מגורים: 97.5%

חדרי יציאה לגג: 3

מרפסות שירות: 4 מ"ר ל-10 יח"ד.

מרתף 90% - חויב במסגרת רש/781.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

צפיפות: 15 יח"ד לדונם.

הערת הח"מ - בשל שטח חלקה 43 הידוע במועד זה, 741 מ"ר, מס' יח"ד חושב לפי 11.

כמו כן הוספתי שטח ממ"דים לשתי החלקות, מהסיבה שמדובר בשומת פרה-רולינג, המחושבת במקרה זה לפי מימוש במכר - מלוא הזכויות.

שטח מסחר 15% עיקרי.

שטח מגורים 90% עיקרי + ממ"דים + חדרי יציאה לגג + מרפסות גג + מרפסות שירות.

חדרי יציאה לגג חושבו בשטח 40 מ"ר לפי 4 יח"ד סה"כ, מכוח תכנית רש/997.

שטח מרפסת הגג חושב לפי קומה בשטח 30% ובניכוי חדרי היציאה לגג.

מרתף 90% בחלוקה כפי שתוסבר להלן.

<u>שטח המרתף:</u>

ישנה מחלוקת בין הצדדים לעניין זה.

שמאי המשיבה טוען כי תכנית המרתפים לא איפשרה הקמת מרתף מסחרי.

שמאי המבקשת טוענים כי לחלקות 43-42 נערכו שומות היטל השבחה בעבר, בהן חל חיוב בגין המרתפים מתוקף תכנית רש/781 לפי זכויות של 90% משטח החלקה.

עפ"י התב"ע, רש/781, סעיף 11 ס.ק 2ב', בשאר האזורים[23] יחולו ההוראות כדלקמן: "

(1) סך כל השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול למי תהום.

(2) ניתן יהיה לבנות בקומת המרתף שטחים לאחסנה כדלקמן:

א. בניית שטחי אחסנה בכל אחד מהיעודים מותנית בכך שכל מקומות החניה במגרש יהיו תת קרקעיים.

ב. באזור ממסחר - בקומת המרתף העליונה בלבד ובמיתווה היחידה המסחרית שמעליה.

באזור למגורים - בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ולבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

באזור לתעסוקה - (משרדים תעשיה ומלאכה) עד 50% משטח קומת המרתף העליונה והיתרה לחניה.

ג. מספר קומות המרתף: בכל היעודים 2 קומות מרתף. הוועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות לצרכי חניה בלבד".

שמאי המבקשת הפנה לשומות ועדה בהן חויב בגין שטחים אלו ו/או ראה לנכון שמאי הוועדה להתייחס לשטחים אלו בתחשיבים:

[23] שאינם אזור מגורים מיוחד בתחום תכנית רש/698

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בשומת ועדה[24] פרה-רולינג שנערכה לגו"ח 6415/43 רחוב סוקולוב 71 (חלק משומה זו), ביעוד אזור מסחרי, נבחנו תכניות קודמות, בין היתר תכנית רש/781.

בשומה צוינה *"החלטת ועדה על תוספת שטחי שירות מיום 04.04.2001 שאישרה תוספת שטחי שירות מעל הקרקע למסחר כדלקמן:*

בקומת הקרקע תוספת של 25% משטח המגרש ובכל קומה 10% משטחו.

בקומת המרתף - עפ"י רש/781 - 2 X קומות מרתף בהיקף המגרש".

את התחשיבים שצורפו לאותה שומה, שלח לי שמאי המבקשת, ומהם עולה כי במסגרת התחשיב לתכנית רש/781, בגין שטח מגרש של 646 מ"ר, חויב שטח מרתף 90%, סך של 581 מ"ר, במקדם 0.1. לא נמצא הסבר מדוע חויב רק בגין קומת מרתף אחת ולא שתיים, ולא נמצא הסבר למקדם 0.1.

בשומת ועדה[25] פרה-רולינג שנערכה לגו"ח 6417/246 רחוב סוקולוב 43, יעוד אזור מסחרי, נבחנה תכנית משנת 2021, אך צוין בשומה כי חוות הדעת מהווה חלק בלתי נפרד מחוו"ד חלוטה אשר נערכה על ידי טל נייר, שמאי מקרקעין, בתאריך 18.12.2018, וכפופה לתשלום בגין מימוש הזכויות בגין תכניות אלה. בין היתר צויה גם תכנית רש/781 לה נערך תחשיב בשומה קודמת.

גם בשומה זו צוינה החלטת ועדה על תוספת שטחי שירות מיום 04.04.2001 שאישרה תוספת שטחי שירות, אך לא צוינו הזכויות בקומת המרתף.

בתחשיב המצב הקודם הובא בחשבון שטח עיקרי במרתף של 100 מ"ר במקדם 0.5. לא כתוב מה המקור לשטח זה, גם לא בהיתרי הבניה. משכך, לא אתייחס לשומה זו.

בישיבת ועדה מס' 8/2001 מיום 04.04.2001, ביחס לשטחי שירות מתחת לפני הקרקע, נקבע כי יש להסתמך על תכנית רש/781 אשר התירה שתי קומות מרתף.

השומה דנן עוסקת בין היתר בחלקות 42, 43, אליהן מתייחס שמאי המבקשת בקביעתו לשטח מרתף של 90%, והוא כאמור נסמך על שומת ועדה קודמת בחלקה 43, בה אכן חויב בגין חלק מהשטח - קומה אחת של 90% ולא שתי קומות מרתף.

לאור כך, בשומתי יובא בחשבון שטח מרתף בשיעור 90% בחלוקה הבאה:

15% אחסנה למסחר (מתווה מסחר בקומה מעל), אחסנה למגורים (10 מ"ר ליח"ד), והיתר לחניה.

<u>מקדם צפיפות:</u>

נתוני ההשוואה הם מבנייני מגורים רגילים, בהם 4 יח"ד לקומה.

במצב החדש צפויה הצפיפות להיות בממוצע של 8 יח"ד לקומה בכל בניין (2 מגדלי מגורים).

משכך, במצב הקודם חושב מקדם צפיפות נמוכה של 1.05.

[24] שנערכה ע"י השמאי עמיר סיון

[25] שנערכה ע"י שמאי הוועדה דכאן, אומיד עודד סולימני, והשמאי הראל דוד חיות

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>מצב חדש:</u>

<u>המגרשים המוקצים:</u>

מגרשים A 104 ו-A103. אין מחלוקת לעניין זה.

<u>מגרש A103 -</u>

יעוד הקרקע - מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

השימושים המותרים ביעוד זה:

1. דירות מגורים.
2. דיור מוגן.
3. שימושים מסחריים בקומת הקרקע ובגלריה בלבד, לרבות בתי קפה ובתי אוכל.
4. יותרו כל שימושי התעסוקה לרבות: משרדים, הוראה והדרכה, מוסדות פיננסיים, תעשיה עתירת ידע.
5. מלונאות.
6. שטחים מבונים לצרכי ציבור לשימושים הבאים: חינוך, רווחה, תרבות, קהילה ודת.
7. בתת הקרקע: חניות, מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים .
   יותרו שימושי מסחר ו/או מעבר לתחנת המטרו.
8. מערכות ואמצעים לניהול נגר.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח:</u>

תותר המרת זכויות בניה לתעסוקה לשימוש מלונאות בכפוף לעמידה בתקנים פיזיים של משרד התיירות.

<u>מגרש A104 -</u>

יעוד הקרקע - מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

השימושים המותרים ביעוד זה:

1. דירות מגורים.
2. דיור מוגן.
3. שימושים מסחריים בקומת הקרקע ובגלריה בלבד, לרבות בתי קפה ובתי אוכל.
4. שטחים מבונים לצרכי ציבור לשימושים הבאים: חינוך, רווחה, תרבות, קהילה ודת.
5. תשתיות עיליות ותת קרקעיות ומתקני תשתית תת-קרקעיים.
6. בתת הקרקע: חניות, מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים, מערכות ואמצעים לניהול נגר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

היתכנות ניצול הזכויות:

ראשית יצוין כי התכנית לא מגדירה תכסית.

קווי הבניין המותרים כוללים קו בניין 0 לחזית, לרחוב סוקולוב, הן למגרש A103 והן למגרש A104.

מעיון בהתנגדות לתכנית הנדונה, שהגישה המבקשת ביום 28/02/2023 באמצעות עו"ד אלי וילצ'יק, עולה כי התכנית המופקדת לפני ההתנגדויות כללה 20 קומות במגרש A104 ו-15 קומות במגרש A103. הטענה ששטחי הבניה אינם נכנסים היתה נכונה לבינוי שהוצע בתכנית המופקדת, אך בתכנית אושרו 22 קומות במגרש A104 ו-18 קומות במגרש A103.

יוער כי גם במתודולוגיית שטחי הבניה שהציגו בפניי שמאי המבקשת, מדובר על 18 קומות טיפוסיות במגרש A104 + קומת גג, ועל 16 קומות טיפוסיות במגרש A103, כלומר שמתודולוגיה זו הוכנה לתכנית המופקדת ולא לזו המאושרת.

כפי שעולה מהתכנית המאושרת -

שטח מגרש A103 הינו 1,547 מ"ר, עליו אושר מגדל תעסוקה בן 18 קומות מעל הכניסה הקובעת, כולל מסחר ומבני ציבור.

סך השטח העילי המותר - 16,440 מ"ר.

בהתאמה ל-18 קומות מדובר על כ-913 מ"ר לקומה. תכסית של 59%.

שטח מגרש A104 הינו 2,841 מ"ר, עליו ייבנה מגדל מגורים בן 22 קומות מעל הכניסה הקובעת, כולל מסחר ומבני ציבור.

סך השטח העילי המותר - 41,500 מ"ר.

בהתאמה ל-22 קומות מדובר על כ-1,886 מ"ר לקומה. תכסית 66.4%.

סה"כ יוקמו במגרש 349 יח"ד ב-2 מגדלים, כך שמתקבלות 8 יח"ד לקומה בכל בניין, צפיפות גבוהה יחסית שכמובן יש להתייחס לנתוני ההשוואה, אך לא 10-12 יח"ד כפי שטוענים שמאי המבקשת.

אין רלוונטיות אם יש תכנית מפורטת או לא.

הסבירות היא שהתכנית המפורטת תיתן מענה לשטחים שבתכנית המתארית שכרגע לא נכנסים, ככל שישנם כאלו, וכאמור לעיל, **לא מצאתי שטחים כאלו**. הדחיה אינה עד למימוש התכנית המתארית אלא דחיה למימוש הפרויקט, עד ליכולת של התכנית המפורטת לתת היתר בניה. לכן בהתייחס לתכנית המתארית, צריך להביא בחשבון שהתכנית המפורטת היא שתיתן לזה מענה.

לעניין טבלאות הקצאה ואיזון, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה, שכן הקרקע בבעלות אחת ואין צורך בהקצאה ואיזון אלא בחלוקת השטח והקצאת היעודים והזכויות בין המגרשים, מה שעשתה התכנית הנדונה.

דחיה:

אין מחלוקת בין הצדדים על מקדם הדחיה, 0.84 (שלוש שנים, 6%), הדחיה תחושב עד לאישור תכנית מפורטת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הפחתה בגין מורכבות פרויקט:</u>

שמאי המבקשת הפנו לשומות מכרעות של הח"מ, בהן נקבע מקדם בגין מורכבות פרויקט. אותן שומות נערכו לפרוייקטים של פינוי בינוי, עם עשרות ומאות יח"ד ובעלים, בשונה לחלוטין מהנכס הנדון שהינו בבעלות מלאה של המבקשת, וכולל מבנים קטנים ומיושנים עם שוכרים שאין מניעה לפנות.

על פי תקנון התכנית, סעיף 6.3 ס.ק 10, מבנים הכוללים עירוב שימושים יוקמו בהינף אחד לכלל השימושים. אין הכוונה שמגרשים 103A ו-104A יוקמו בהינף אחד, ולכן אינני מקבל את הטענה להפחתה בעניין.

מתחם הקרקע עליו מתוכנן לקום הפרויקט, הינו ברובו פנוי וריק, ובחלקו בבניה דלילה שלא דורשת הסכמות דיירים, פינוי דיירים תוך תשלום עבור הובלה, דמי שכירות וכד'.

יוער, כי רוב נתוני ההשוואה הינם מפרויקטים של תמ"א 38 (הריסה) שכוללים פינוי דיירים, כך שמגלמים מורכבות בעצמם, אך מורכבות שונה מזו שצפויה בנכס הנדון.

לאור האמור, תובא הפחתה במקדם **0.9** לצורך התאמה מסויימת במורכבות בין פרוייקטים של תמ"א 38 לפרויקט הנדון.

<u>קיזוז היטל השבחה צפוי:</u>

הצדדים חלוקים בנושא קיזוז היטל ההשבחה הצפוי שיחול בגין אישור התכנית המפורטת. שמאי המשיבה טוענים שמקדם הדחיה שחושב בתחשיבם מגלם את כל מרכיבי הדחיה, בעוד ששמאי המבקשת טוענים שזה בנוסף, ובהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 29.05.2025 - (ת"א) 86023-04-23, הוועדה המקומית לתכו"ב בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ, אשר מפנה להחלטת ועדת ערר מיום 17.11.2024 - (ת"א) 8016-02-20 הוועדה המקומית לתכו"ב תל אביב-יפו נ' צפרירי ניסים.

הדחיה שחושבה לעיל הינה עד לאישור תכנית מפורטת שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בניה. עד למועד זה יבוצע פינוי הקרקע מהבנוי עליה. בנוסף הובאה בחשבון הפחתה בגין מורכבות.

התכנית המפורטת העתידה להתאשר במתחם, תביא עימה זמינות למתן היתר בניה.

אינני מוצא לנכון לקזז היטל השבחה כבר עתה בתכנית המתארית, היטל אשר יחול בגין מרכיב הזמינות שיווצר עם אישורה של התכנית המפורטת.

<u>שימוש ביניים:</u>

הצדדים חלוקים בשאלה האם יש להביא בחשבון את היוון דמי השימוש לתקופת הדחיה, בנוסף לשווי הזכויות החדשות של בעלי הנכס? בדומה להכרעות קודמות שלי בעניין, הכרעתי כדלהלן:

בעניין "שימוש ביניים" אני מפנה לפס"ד "טבצ'ניק"[26] נפסק על ידי כב' השופט ה. קירש, כי אין להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הדחיה כחלק מהמצב החדש. מכאן שחישוב ההשבחה הוא שווי המצב החדש בדחיה מתאימה למימוש הזכויות החדשות, זאת לעומת המצב הקודם, קרי, הנכס הקיים של הנישום.

[26] עמ"נ 55750-12-21 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יצוין כי אין מחלוקת בין הצדדים לעניין הדחיה לתקופה מסוימת למימוש המצב החדש.

בעניין "נועה לב"[27] נפסק על ידי כב' השופט גלעד הס, בדומה להחלטת כב' השופט קירש בעניין "טבצ'ניק", כי אכן, אין להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הדחיה כחלק מהמצב החדש.

בהחלטתו זו, דחה כב' השופט הס את טיעוני המשיבה שערערו על החלטת ועדת הערר בעניין זה. גם ועדת הערר סברה שאין להביא בחשבון את דמי השימוש לתקופת הדחיה.

אלא, שכב' השופט הס לא הסתפק בקביעה פשטנית זו והרחיב את היריעה ואף סבר שתהיה השלכת רוחב להחלטתו ומסיבה זו גם ביקש לצרף את איחוד הקבלנים לערעור.

כב' השופט הס פסק, כי יש לחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי באופן כזה שלוקח בחשבון את השווי הנומינלי של הזכויות במצב החדש (באופן יחסי לבעל הזכויות) ליום אישור התכנית, הגם שברור שהיא תמומש רק בעוד שנים מספר, וזאת לעומת שווי המצב הקיים של דירת המבקשת שם (הגב' נועה לב). לאחר קביעת ההשבחה הנומינלית, יש להביא בחשבון תקופת דחיה למימוש ההשבחה, קרי, דחיה לתוצאת ההשבחה הנומינלית.

בעניין זה אציין, כי בפסיקת "טבצ'ניק", כב' השופט נדרש להצעת שמאית המשיבה שם שהציעה לחשב את ההשבחה כשווי דירה חדשה לעומת שווי דירה קיימת ועל התוצאה להפעיל את הדחיה. כב' השופט שלל במפורש גישה הזו וקבע כי שיטת חישוב כזו אינה מעוגנת בדין ותוביל לניפוח של היטל ההשבחה, וכן קבע כי ההשבחה עצמה איננה נדחית, אלא נמדדת ליום אישור התכנית (אירוע המס).

על קביעתו האחרונה של כב' השופט הס המתוארת לעיל, נסובה מחלוקת.

איני מתכוון לדון בעניין המשפטי הכרוך במתן החלטתי. יחד עם זאת, אני כן רואה מקום להסביר כי דעתי המקצועית תואמת לפחות לאחת מהפסיקות שנדונו באותו עניין בערכאת ערעור מנהלי על החלטת ועדת ערר ולכן איני רואה פסול להעדיף פסיקה כזו או אחרת שתוארו לעיל, מבלי לתת משקל לסדר הכרונולוגי שהפסיקות ניתנו.

לאחר שקראתי בעיון את הפסיקות השונות ("טבצ'ניק" ו-"נועה לב"), החלטתי שהדרך בה נקט כב' השופט ה. קירש נכונה יותר מבחינת הגיון שמאי /כלכלי ואסביר:

אם נקבל את דרך הדחיה של ההשבחה כפי שקבע כב' השופט גלעד הס, משמעות הדברים היא, דחיה הן של המצב החדש והן של המצב הקודם.

למעשה הדחיה של ההשבחה היא פעולת צמצום של שני צידי המשוואה או של שני אגפיה.

בכל מקרה, את שימוש הביניים אין להביא בחשבון.

<u>עלות הריסה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין זה.

סה"כ תחושב עלות לפי 520 ₪ למ"ר לשטח של 709 מ"ר, סה"כ 368,680 ₪.

<u>תוספת אגרות והיטלים:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין זה.

סה"כ תחושב תוספת לפי 350 ₪ למ"ר לשטח של 709 מ"ר, סה"כ 248,150 ₪.

[27] ת"א 8211/06/21 נועה לב נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב מיום 26.06.2025

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>קיזוז מטלה ציבורית:</u>

אין מחלוקת על השטחים לחישוב -

במגרש A103 שטח של 2,360 מ"ר, ובמגרש A104 שטח של 1,760 מ"ר.

ישנה מחלוקת על העלות למ"ר ועל חישוב עלות החניות.

בשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 6933/139 רחוב שקד 21 בתל אביב, חושבה עלות הקמת מטלה ציבורית בסך של 11,700 ₪ למ"ר, כולל מע"מ, נכון לדצמבר 2023, מהסיבה שלא היתה מחלוקת בין הצדדים. השימושים שהותרו מורחבים יותר מאלו שהותרו בנכס הנדון, וכוללים גם שירותי בריאות, משרדי רשות עירונית ושירותי מנהל וחירום (ושימוש המותרים בתכנית 507-0271700 כגון מעונות סטודנטים, דיור מוגן ושירותי קהילה).

בשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 6107/27,42,49 ברחוב הרב ניסים 5 בתל אביב, חושבה עלות הקמת מטלה ציבורית בסך של 9,795 ₪ למ"ר, כולל מע"מ, נכון למאי 2022. השימושים שהותרו מורחבים יותר מאלו שהותרו בנכס הנדון, וכוללים גם שירותי בריאות, שירותים חברתיים ומשרדי רשות עירונית.

בנכס הנדון יותרו השימושים הבאים ביעוד מבני ציבור: חינוך, רווחה, תרבות, קהילה ודת. לפיכך התחשבתי ברף הנמוך של עלות הבניה -

עלות הבניה בהתאם למחירון "דקל" להקמת גני ילדים, נכון למרץ 2024, נאמדה בסך של כ-6,355 ₪ למ"ר. בתוספת עקיפות בשיעור 30% (בהתחשב במועד הקובע ובמצב השורר בשוק בעת מלחמת "חרבות ברזל") ובתוספת מע"מ, סה"כ 9,665 ₪ למ"ר.

לעניין מקומות החניה, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת להבאה בחשבון של עלות הקמת החניות הקשורות לאותה מטלה ציבורית, סה"כ 11 מקומות חניה לפי 35 מ"ר למקום * 3,000 ₪ למ"ר עלות בניה, מסתכם ב-105,000 ₪ למקום חניה.

לאור האמור, עלות המטלה הציבורית תחושב כלהלן:

העלות שתנוכה משווי מגרש A103:

שטח בניה: (2,360 מ"ר * 9,655 ₪) + (7 מקומות חניה * 105,000 ₪) = 23,520,800 ₪.

העלות שתנוכה משווי מגרש A104:

שטח בניה: (1,760 מ"ר * 9,655 ₪) + (4 מקומות חניה * 105,000 ₪) = 17,412,800 ₪.

<u>התכללות:</u>

עפ"י תקנון התכנית:

- תוקפה 15 שנים מיום אישורה.
- ככל שלא תאושר תכנית מפורטת ראשונה מכח תכנית זו תוך 5 שנים מיום אישורה - התכנית תפקע.
- ככל שתאושר תכנית מפורטת, התכנית לא תפקע ותותר לצמיתות.
- בסמכות הועדה המחוזית יהיה להאריך את תוקף התכנית ל-3 שנים נוספות.

להבנתי, אפשרות הארכת התוקף היא בהנחה שתכנית מפורטת תוגש אך לא תאושר בתוך 5 שנים. במקרה זה ניתן יהיה להאריך תוקף ל-3 שנים נוספות, בסמכות הוועדה המחוזית.

נכון למועד כתיבת השומה, כמעט שנתיים לאחר אישורה, הוגשה תכנית מפורטת. אך בראייה של המועד הקובע, לפני כשנתיים, אני סבור כי נכון יהיה להתחשב בתנאי ההתכללות של התכנית, במיוחד מהסיבה של אי הוודאות בשוק הנדל"ן, ומלחמת "חרבות ברזל" שברקע.

משכך יחושב מקדם התכללות תכנית 0.95.

<u>מתחם 102A</u>:

כפי שהוסכם ע"י הצדדים, מגרש 102A ששטחו 764 מ"ר, לא יובא בחשבון.

מגרש זה כולל שטח מסחר של 110 מ"ר עיקרי עילי ו-500 מ"ר עיקרי תת"ק לשימושי מסחר ו/או מעבר לתחנת המטרו.

מגורים:

<u>ערכי שווי</u>:

להלן התייחסותי לנתוני ההשוואה של הצדדים:

עסקת המכר בסמטת הגינה 6, גו"ח 6417/251 מיום 29.09.2024:

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת לעניין פוטנציאל תוספת יח"ד מכוח תכנית 553-1441997 - כפי שעולה מאתר מינהל התכנון, התכנית נמשכה ע"י היזם, אך בהתאם למדיניות העירייה ניתן להוסיף במקום יח"ד ושטח. מאחר שפוטנציאל התוספת אינו ידוע, אוותר על ניתוח העסקה.

עסקת מכר ברחוב בראשית 12-14, גו"ח 6415/669-670 מיום 26.12.2021:

מדובר בעסקה שנערכה מעל שנתיים מהמועד הקובע, בניגוד לאמור בתקינה השמאית, תקן 2.0, ולכן לא תובא בחשבון.

ערכי שווי מפסיקות:

בהתעלם משומות למועדים קובעים שהם מעל שנתיים מהמועד הקובע, מתקבל ממוצע שווי מ"ר מבונה בסך של כ-16,250 ₪[28]. **לפני** התאמה למועד הקובע בנכס הנדון.

בעניין השומה המכרעת של אלי כהן ב"רצועת הנופש מערב", כמו גם עסקאות מכר משם:

לדעתי אלו אינן רלוונטיות. מדובר במתחם חדש, עם גישה ישירה מנתיבי איילון, ובסמוך לשכונת "נווה גן" ולשכונת "תל ברוך צפון" (מדרום ל"נווה גן") ולא דומה למרכז עיר מבחינת פיתוח ואופי סביבה, מה גם שהמתחם בתחילת בניה ואינו מאוכלס, כך שהשווי דחוי. מאחר שיש להביא בחשבון התאמות רבות, התוצאה הסופית עלולה להיות מעוותת.

[28] שומה מכרעת של יעקב הלוי ברחוב מרדכי 7 - 15,000 ₪ ליוני 2023 בפרויקט תמ"א 38 - נוטרלה התאמה 5% לסמיכות למבני ציבור, תיקון טעות סופר בשומה מכרעת של חיים מסילתי ברחוב גולומב 7 - צ"ל להיות 15,347 ₪ למ"ר מבונה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שומות מכרעות ועסקאות מרובע אלון:

לדעתי מיקום העסקאות הינו בר השוואה לנכס הנדון. המיקום לא רחוק ממרכז העיר ונהנה מגישה טובה הן לסוקולוב והן לאוסישקין.

יש להביא בחשבון התאמה למועד.

ניתוח השווי של שמאי המבקשת לדעתי אינו נכון, לאור עלות בניה גבוהה למדי.

בהתבסס על מחירון "דקל" עלות הבניה במהלך 2024 הינה סביב 5,700 ₪ למ"ר מגורים:

עלות בניה:		
עלות ממוצע למ"ר מגורים	₪	5,700
העמסת שטחי שירות	₪	7,125
העמסת עקיפות 30%	₪	9,263

ניתוח שווי מ"ר מבונה:

ניתוח עסקאות רובע אלון		
שווי מ"ר בנוי	₪	40,000
ניכוי מע"מ 17%	₪	34,188
ניכוי יזמות 20%	₪	28,490
עלות בניה	₪	9,260
שווי מ"ר מבונה	**₪**	**19,230**

בשומה מכרעת של עו"ד שלומי יפה בגו"ח 6599/1, שכונת "שתיל" בצפון מערב רמת השרון, נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע 13/07/2024 כדלהלן:

מגורים ג' (6 קומות) בסך של 20,000 ₪.

מגורים ד' (9-10 קומות) בסך של 19,100 ₪ (הפחתה בשיעור 5% ממגורים ג' למגורים ד').

המיקום הינו חטיבת קרקע לא מפותחת עליה מתוכננות להיבנות 285 יח"ד.

בשומה מכרעת של השמאי תמיר שדה בגו"ח 6417/862, רח' סוקולוב 25, למועד קובע 09/2017, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 25% בהתאמת נתוני ההשוואה מבחינת מיקום בשכונות שקטות ויוקרתיות לעומת מיקום סואן, בהסכמת הצדדים.

לאור כל האמור לעיל, בהתחשב בשטח המגורים המוצע, מיקום מרכזי וסואן, עירוב שימושים, פנייה לקהל יעד מגוון, קירבה לתחב"צ וקירבה לתחנת מטרו עתידית, וכן בהתחשב בכך שמדובר בבניין גבוה בן 22 קומות, בשונה מכלל הסביבה הקרובה, אשר יהנה מנוף פתוח, אני קובע שווי מ"ר מבונה בממוצע של **19,000** ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שווי יח"ד קטנות:</u>

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון תוספת שווי לדירות הקטנות בסך של 2,000 ₪ למ"ר.

יצוין כי אינני מקבל את טענת שמאי המשיבה לכך שיש להביא בחשבון תרומה ל"דירות מיוחדות", שכן נתוני ההשוואה כוללים דירות מיוחדות, אך לא מצאתי עדות בנתוני ההשוואה לדירות קטנות בסדר גודל של 65 מ"ר פלדלת.

מס' יח"ד קטנות במגרש A104:	140 יח"ד
שטח כולל ליח"ד קטנה:	65 מ"ר
סה"כ שטח:	9,100 ₪

<u>תמהיל יח"ד:</u>

עפ"י סעיף 6.2 לתקנון התכנית, תמהיל יח"ד כולל:

40% מהדירות, לכל הפחות, יהיו דיור מכליל כהגדרתו בסעיף 1.9 לתקנון.

20% מהדירות תהיינה בשטח כולל ממוצע שלא יעלה על 85 מ"ר.

בסעיף 1.9 אין הגדרה לדיור "מכליל", אלא קביעה לפיה ייבנו דירות קטנות **<u>בשטח כולל</u>** (שטח עיקרי + שירות) של עד 65 מ"ר.

המשמעות של דיור מכליל הינה יח"ד המוקצות לסוג מסוים.

להבנתי, הכוונה בדיור המכליל אלו אותן דירות קטנות עד 65 מ"ר כולל.

משכך, הובא בחשבון תמהיל כדלהלן:

40% דירות קטנות, קרי 140-139 יח"ד.

20% דירות בשטח כולל ממוצע של 85 מ"ר, קרי 70 יח"ד.

40% דירות בשטח כולל של מעל 85 מ"ר, קרי 140-139 יח"ד.

מאחר ש"שטח כולל" הינו עיקרי + שירות, יונח כי שטח זה כולל גם את שטח הממ"ד.

<u>ממ"ד/ממ"ק:</u>

בהערה "ב" לטבלת הזכויות בתקנון, נכתב: "שטחי השירות כוללים שטחים להקמת ממ"ד ליחידות הדיור. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת יתרת שטחי השירות לממ"ד לשטח עיקרי למגורים בהיקף של 8 מ"ר ליח"ד".

לאור האמור, יובא בחשבון שטח עיקרי + שטחי ממ"ד לכלל יחה"ד.

לאור האפשרות לבניית ממ"ק במקום ממ"ד תוך המרת שטח זה לשטח עיקרי של 8 מ"ר ליח"ד, הובא בחשבון שמחצית מ-140 יח"ד (כלל יחה"ד הקטנות) ייבנו ללא ממ"ד בשל נסיבות תכנוניות, ולכן יוגדלו ב-8 מ"ר עיקרי.

יחושב שטח כלל הממ"דים במקדם 0.95, כשטח המגלם שטח עיקרי פוטנציאלי מופחת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>דירות כלואות:</u>

ערכי השווי מגלמים את כלל המאפיינים שישנם בנתוני ההשוואה, אך לא נמצא שנתוני ההשוואה כוללים דירות כלואות.

הצפיפות הקומתית הצפויה תביא למצב בו ייבנו דירות "כלואות", בעלות כיוון אויר אחד.

לאור כך, יש להביא הפחתה בגין דירות כלואות.

עם זאת, יש להביא בחשבון שאחד השימושים המותרים למגורים בתב"ע הוא "דיור מוגן", אשר מאופיין אף הוא בכיוון אויר אחד, לצד שווי גבוה ממגורים.

מאחר שאין מדובר בשלב זה במימוש בהיתר, אין דרך לדעת כמה יח"ד כלואות יתוכננו.

לאור האמור אני אניח שמדובר ביח"ד כלואות שהן יחה"ד הקטנות, להן יחושב סה"כ מקדם 0.95, המביא בחשבון הפחתה ביחס לנתוני ההשוואה.

<u>היעדר פתרונות חניה לחלק מהדירות:</u>

בפתח דבריי אבקש להתייחס לטענת שמאי המבקשת, כפי שהוצגה שחישוב ההפחתה בגין היעדר מקומות חניה ליח"ד הקטנות - בחישובו הסתמך על נספח התנועה שהינו נספח מנחה. בנספח התנועה ישנה טבלה לפיה במגרש A103 ייבנו 72 יח"ד קטנות ובמגרש A104 - 116 יח"ד קטנות.

זאת בעוד שבמגרש A103 כלל לא מתוכננים שימושי מגורים אלא תעסוקה, מסחר ומבני ציבור בלבד, זאת על אף שהיעוד דומה (מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור). השימוש שונה.

כלומר, נראה שישנה טעות בנספח התנועה, ושמאי המבקשת נפלו בה.

שמאי המבקשת חישב 40% יח"ד קטנות מסך של 214 יח"ד שרשומות בנספח התנועה על מגרש A103.

אלא שאותן 214 יח"ד מתוכננות בפועל, ועל פי טבלת השטחים שבתקנון, במגרש A105 שאינו חלק משומה זו.

כלומר שמבחינת יח"ד, ההתייחסות בשומה זו הינה למגרש A104 בלבד, בו ייבנו 349 יח"ד, מתוכן 40% יח"ד קטנות, קרי 140 יח"ד קטנות.

על כן **<u>לא</u>** אתייחס לכתוב בנספח התנועה אלא לתקנון התכנית בלבד.

עפ"י סעיף 6.5 לתקנון התכנית, תקן החניה לשימושי המגורים יוגדר לכל היותר 1:1 ובהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

עוד נקבע - תקן חניה לדירות קטנות יהיה 0.

ליתר השימושים - בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה לאזור מוטה מתע"ן.

לא תותר חניה עילית בשום מקרה.

חניה תפעולית לכל שימוש תהיה תת קרקעית בלבד.

לאור האמור, יש להביא בחשבון הפחתה נוספת לדירות הקטנות, בשל היעדר מקום חניה, בהתחשב בכך שהבניה זמינה אך המטרו טרם נראה באופק. חושבה הפחתה של 84,500 ₪ (בהתאם

לשומת המבקשת[29]) לכל יח"ד קטנה, סה"כ 11,830,000 ₪ ל-140 יח"ד.

<u>אחסנה למגורים במרתף:</u>

אני מקבל את קביעת שמאי המשיבה לפיה לא חושב שטח אחסנה בתת הקרקע, מהסיבה שהעלות מתקזזת עם התועלת.

<u>בניה על הגג:</u>

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה שערכי השווי מגלמים שטח קומה ממוצעת בקומה ממוצעת. לכן לא ניתן מקדם אקו' לדירת הגג.

<u>מסחר:</u>

<u>ערכי שווי:</u>

בהתאם לניתוח עסקאות מכר מסחר ברחוב סוקולוב, כפי שהוצג ע"י הצדדים, ובהתחשב במיקום בצומת מרכזית, פינתית, בחשיפה גדולה, יחושב שווי מ"ר מבונה בסך של **35,000** ₪.

<u>גלריה למסחר:</u>

יותרו שימושי מסחר בק"ק ובק' גלריה. הונח שטח גלריה 40% משטח המסחר. בעניין זה אני מקבל את טענת שמאי המבקשת - שטח זה כלול בשטחי המסחר המותרים ולא בנוסף, ומגולם בשווי.

<u>אחסנה למסחר:</u>

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה על פי תקנון התכנית נקבע כי שטחי האחסנה למסחר יותרו רק בתת הקרקע, אך בטבלת הזכויות לא נקבעו שטחי שירות למסחר בתת הקרקע. לכן הובא בחשבון שהם חלק משטחי השירות המאושרים.

כמו כן, אני מקבל את קביעת שמאי המשיבה לפיה לא חושב שטח אחסנה בתת הקרקע, מהסיבה שהעלות מתקזזת עם התועלת.

תעסוקה:

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה ניתחו עסקאות ממתחם "ביג" בו נבנה מגדל משרדים בן 45 קומות, ברמת גמר יוקרתית עם נוף פתוח, וכן הציגו נתוני דמ"ש מעסקאות ודו"ח נת"מ, וקבעו שווי מ"ר מבונה בסך של 9,000 ₪.

שמאי המבקשת הציגו שומות והכרעות בהן נקבע שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים בממוצע של כ-5,555 ₪.

בנוסף, ניתחו עסקה באזור התעסוקה בגלילות מחודש יוני 2024, לשטח של כ-30,000 מ"ר למסחר ותעסוקה, שנמכר תמורת 90 מיליון ₪, אך לא ניתחו את השטחים האמורים ולא נתנו משקל לכל

[29] בשומת המבקשת הופחת סך של 15,886,000 ₪, המתייחס ל-188 יח"ד בשטח 65 מ"ר, סה"כ 12,220 מ"ר, קרי 84,500 ₪ פר יח"ד (15,886,000 / 188 ₪)

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אחד מהשימושים, ולכן הסיקו שווי מ״ר מבונה של 3,000 ₪.

בשומה מכרעת של השמאית חגית רבינסון בגו״ח 6614/521, רח׳ דרך הראשונים 12, מגרש ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, בכניסה לרמת השרון, נקבע שווי למשרדים בסך של 6,500 ₪ למ״ר מבונה נכון למועד הקובע 16.01.2021, לא כולל חניה. מדובר במיקום פחות מרכזי מהנכס הנדון.

ערכי השווי מבוססים על נתוני שכירות במבנים ותיקים ברח׳ סוקולוב, נתוני דו״ח נת״מ ושומות מכרעות בהן נקבעו ערכי שווי בין 5,500 ₪ ל-6,500 ₪ נכון לשנים 2019-2021.

שמאי המבקשת הציג נתונים מהם חילץ שווי מ״ר מבונה ברוטו, בעוד שכאן מדובר בשווי מ״ר מבונה עיקרי, המגלם את שטחי ההעמסה, ולכן גבוה יותר מספרית.

לאור כל האמור לעיל, ובהתחשב במיקום בלב מרכז העיר רמת השרון, מיקום הכולל שימושים מעורבים, כולל מגורים (ובכלל זה גם שימוש לדיור מוגן), תעסוקה (ובכלל זה גם שימוש למלונאות[30]), מבני ציבור ומסחר, אני מאמץ את השווי שקבעו שמאי המשיבה בסך של **9,000** ₪ **למ״ר מבונה עיקרי.**

<u>הפחתה להיעדר חניה לשטחי תעסוקה:</u>

נראה שגם בחלק מנתוני ההשוואה השווי לא כולל חניה. לכן תחושב הפחתה מסויימת לפי 500 ₪ למ״ר.

סך השטח העיקרי העילי - 10,561 מ״ר (שטחי התעסוקה הם במגרש A103 בלבד).

סך השטח העיקרי התת קרקעי - 494 מ״ר.

סה״כ - 11,055 מ״ר * 0.79 הפחתה[31] * 500 ₪ = 4,366,725 ₪.

ריכוז נתוני שווי:

שימוש	שווי מ"ר מבונה
מסחר קומת קרקע	₪ 35,000
תעסוקה	₪ 9,000
מגורים סוקולוב	₪ 19,000

[30] שימוש אותו ביקש היזם להוסיף לתכנית במסגרת ההתנגדות שהגיש לתכנית, כמו גם השימוש לדיור מוגן
[31] ראה הסבר של שמאי המבקשת

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

חלקות 30 + 31 + 32 + 482 - מצב קודם, רש/613/ב				
סה"כ שטח מגרש מס' 1 הכולל את החלקות הנ"ל	3730 מ"ר			
סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'	
מסחר				
קומת קרקע תחתונה - מסחר	1,200	0.7	840	
קומת קרקע - מסחר	1,500	1	1,500	
גלריה למסחר	300	0.4	120	
קומת מסחר עליונה	1,250	0.7	875	
סה"כ שטח אקו'			3,335	
שווי מ"ר מבונה למסחר			35,000	₪
סה"כ שווי המסחר			**116,725,000**	**₪**
משרדים				
קומה ב' - משרדים	950	1	950	
שווי מ"ר מבונה למשרדים			9,000	₪
סה"כ שווי משרדים			**8,550,000**	**₪**
מגורים				
שטח עיקרי עילי למגורים, בצפיפות קומתית נמוכה	1,100	1.05	1155	
תוספת ממ"דים 12 מ"ר ליח"ד, בצפיפות קומתית נמוכה (14 יח"ד)	168	1.05	176.4	
שווי מ"ר מבונה למגורים, בממוצע			19,000	₪
סה"כ שווי מגורים			**25,296,600**	**₪**
סיכום				
סה"כ שווי זכויות במצב הקודם חלקות 482+32+31+30			**150,571,600**	**₪**

חלקה 42 - מצב קודם - רש/210/א + רש/679 + רש/781				
שטח החלקה	1,003			
מסחר				
שטח עיקרי למסחר, 15%	150.5	1	150.45	
חלק מיוחס ממרתף קומה עליונה לאחסנה, במתווה היחידה המסחרית (ראה מטה)	150.5	0.5	75.2	
שווי מ"ר מבונה למסחר			35,000	₪
סה"כ שווי המסחר			**7,898,625**	**₪**
מגורים				
שטח עיקרי למגורים 117% (90% + 30% מרפסות), בצפיפות קומתית נמוכה	1173.5	1.05	1232.2	
תוספת ממ"דים 12 מ"ר ליח"ד, 15 יח"ד, בצפיפות קומתית נמוכה	180.0	1.05	189.0	
חדרי גג (40*4)	160	1	160.0	
מרפסת גג, כולל פרגולות	140.9	0.25	35.2	
מרפסת שירות (4 מ"ר ל-15 יח"ד)	60	0.4	24.0	
מרתף 90% משטח המגרש	902.7	בחלוקה:		
מרתף לאחסנה לפי 10 מ"ר ליח"ד	150	0.4	60.0	
מרתף קומה עליונה לאחסנה, במתווה היחידה המסחרית	150.5	חויב במסחר, ראה מעלה		
יתרת קומת מרתף לחניה (מספיק ל-15 יח"ד)	602.3	0.3	180.7	
סה"כ שטח אקו'			1881.1	
שווי מ"ר מבונה למגורים, בממוצע			19,000	₪
סה"כ שווי מגורים			**35,740,625**	**₪**
סיכום				
סה"כ שווי חלקה 42			**43,639,250**	**₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלקה 43 - מצב קודם - רש/210/א + רש/679 + רש/781				
שטח החלקה	741			
מסחר				
שטח עיקרי למסחר, 15%	111.2	1	111.15	
חלק מיוחס ממרתף קומה עליונה לאחסנה, במתווה היחידה המסחרית (ראה מטה)	111.2	0.5	55.6	
שווי מ"ר מבונה למסחר			35,000	₪
סה"כ שווי המסחר			**5,835,375**	**₪**
מגורים				
שטח עיקרי למגורים 117% (90% + 30% מרפסות), בצפיפות קומתית נמוכה	867.0	1.05	910.3	
תוספת ממ"דים 12 מ"ר ליח"ד, 11 יח"ד, בצפיפות קומתית נמוכה	132.0	1.05	138.6	
חדרי גג (40*3)	120	1	120.0	
מרפסת גג, כולל פרגולות	102.3	0.25	25.6	
מרפסת שירות (4 מ"ר ל-11 יח"ד)	44	0.4	17.6	
מרתף 90% משטח המגרש	666.9	בחלוקה:		
מרתף לאחסנה לפי 10 מ"ר ליח"ד	110	0.4	44.0	
מרתף קומה עליונה לאחסנה, במתווה היחידה המסחרית	111.2	חויב במסחר, ראה מעלה		
יתרת קומת מרתף לחניה (מספיק ל-11 יח"ד)	445.8	0.3	133.7	
סה"כ שטח אקו'			1,389.8	
שווי מ"ר מבונה למגורים, בממוצע			19,000	₪
סה"כ שווי מגורים			**26,406,552**	**₪**
סיכום				
סה"כ שווי חלקה 43			**32,241,927**	**₪**
סה"כ שווי מצב קודם			**226,452,776**	**₪**

מצב חדש:

מצב חדש				
מגרש A103 - תעסוקה, מסחר, שב"צ	**1,547**			
תעסוקה				
זכויות בניה לתעסוקה - עיקרי עילי	10,561	1	10,561	
זכויות בניה לתעסוקה - עיקרי תת"ק	494	0.5	247	
סה"כ זכויות עיקרי לתעסוקה			10,808	
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה			9,000	₪
סה"כ שווי זכויות עיקרי לתעסוקה			97,272,000	₪
הפחתה בגין היעדר מקומות חניה			-4,366,725	₪
סה"כ שווי תעסוקה			**92,905,275**	**₪**
מסחר				
זכויות בניה למסחר - עיקרי	258	1	258	
שווי מ"ר מבונה למסחר			35,000	₪
סה"כ שווי זכויות עיקרי למסחר			**9,030,000**	**₪**
סיכום A103				
סה"כ שווי זכויות בניה			**101,935,275**	**₪**
ניכוי מטלה ציבורית			-23,520,800	₪
סה"כ שווי מגרש A103			**78,414,475**	**₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרש A104 - מגורים, מסחר, שב"צ	2,841		
מגורים			
זכויות בניה למגורים - עיקרי	28,400	1	28,400
זכויות בניה לממ"דים, במקדם הפחתה למקרה של המרת שטח לשטח עיקרי (8 מ"ר עיקרי ליח"ד)	4,188	0.95	3,979
סה"כ שטח פלדלת אקו'	32,588		**32,379**
סה"כ יח"ד	349		
יח"ד קטנות עד 65 מ"ר, 40% ומעלה	140		
יח"ד רגילות עד 85 מ"ר, 20%	70		
יח"ד גדולות מעל 85 מ"ר	139		
שווי מ"ר מבונה למגורים, בממוצע			₪ 19,000
סה"כ ביניים למגורים			₪ 615,193,400
תוספת שווי ליח"ד קטנות	9,100	₪ 2,000	₪ 18,200,000
סה"כ שווי זכויות למגורים ביניים			₪ 633,393,400
הפחתה ליח"ד כלואות, מקדם 0.95	9,100	₪ 21,000	₪ -9,555,000
סה"כ שווי זכויות למגורים			**₪ 623,838,400**
מסחר			
זכויות בניה למסחר - עיקרי	1150	1	1,150
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 35,000
סה"כ שווי זכויות עיקרי למסחר			**₪ 40,250,000**
סיכום A104			
סה"כ שווי זכויות בניה			**₪ 664,088,400**
ניכוי מטלה ציבורית			₪ -17,412,800
הפחתה בגין היעדר חניה ליח"ד קטנות	140	₪ -84,500	₪ -11,830,000
סה"כ שווי מגרש A104			**₪ 634,845,600**
סיכום מגרשים A103+A104			
סה"כ שווי מגרשים A104 + A103			**₪ 713,260,075**
תוספת בגין אגרות בניה	709	₪ 350	₪ 248,150
זיכוי עלויות הריסה ופינוי	709	₪ -520	₪ -368,680
שווי ביניים			**₪ 713,139,545**
מקדם דחיה להכנת תכנית מפורטת (3 שנים, 6%)			0.84
מקדם התכלות תכנית			0.95
הפחתה למורכבות			0.9
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 512,176,821**

סיכום ההשבחה			
סה"כ ההשבחה			**₪ 285,724,045**
היטל ההשבחה			**₪ 142,862,023**

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

12.2. תחשיב ההשבחה הינו בגין בקשה למידע מוקדם (פרה-רולינג).

12.3. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישורה + 15 יום, כחוק.

12.4. הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס במרכז העיר רמת השרון.

12.5. הובאו בחשבון נתוניהן הפיזיים של החלקות, צורתן, מידותיהן, הבנוי עליהן, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח, הקרבה לתחנת המטרו העתידית וכו'.

12.6. הובא המצב התכנוני של הנכס במצב קודם ומצב חדש.

12.7. הבאתי בחשבון נתוני שווי על פי עסקאות מכר בסביבה.

12.8. השומה לא כוללת מע"מ.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלקות 30-32, 42, 43, 482 בגוש 6415, מתחם A2, מגרשים A103+A104 הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
553-0849612	23.03.2024	₪ 285,724,045	₪ 142,862,023

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע