תאריך: 10/12/2025
מספר מינוי: 309-2025
מספרנו: 255-309-2025

לכבוד

המבקשים	:	**שלמה אליהו ואח'**	המשיבה	:	**הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון**
באמצעות	:	ספי רביב, שמאי מקרקעין	באמצעות	:	אומיד- עודד סולימני, שמאי מקרקעין
בדוא"ל	:	sepi@krs-realestate.com	בדוא"ל	:	omid@app-land.co.il

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה

גוש: 6614 חלקה: 521 (לשעבר ח"ח 450)

רח' דרך הראשונים 12,

רמת השרון.

1. מבוא ומטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאית מכריעה בכדי לחוות דעתי בעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון וזאת, לצורך הכרעה במחלוקת שבין הצדדים ככל שעולה מהשומות שהוצגו בפניי.

1.1. גורם ההשבחה: אישור תכניות כמפורט בהמשך.

1.2. גורם המימוש: בקשה להיתר מס' 20230395.

1.3. הצדדים למחלוקת:

שומה מטעם הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון (להלן: "**המשיבה**"), נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אומיד עודד סולימני והגב' לימור גרינברג והיא נושאת תאריך 24/12/2025, וכן הוגשה תגובה לשומה הנגדית מטעם המבקשים ביום 20/4/2025.

שומת נגדית מטעם מר שלמה אליהו ואח' (להלן: "**המבקשים**") נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ספי רביב והיא נושאת תאריך 03/3/2025.

1.4. דיון:

ביום 19/5/2025 נערך דיון מקוון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

הצדדים קיבלו את סיכום הדיון וקיבלו אפשרות להגיש הערות לסיכום הדיון.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

1.5. הביקור בנכס:

ביום 31/3/2025 נערך ביקור חיצוני בנכס וסביבתו ע"י הח"מ ללא נוכחות הצדדים.

2. פרטי המקרקעין:

גוש	:	6614.
חלקה	:	521 (מס' ישן 450).
השטח הרשום של החלקה	:	1,950 מ"ר.
מגרש	:	מגרש מס' 3 בתכנית 551-0344051.
מהות הנכס מושא המחלוקת	:	מגרש בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, צמוד לפארק עירוני עתידי.
כתובת הנכס	:	דרך הראשונים 12, רמת השרון.
הבעלות	:	פרטית.

3. המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למועד הקובע לחישוב ההשבחה.
בהתאם לס' 4(7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, שומת ההשבחה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין.
בהתאם לס' 119(א) לחוק התו"ב מועד תחילתה של תכנית הינו בתום 15 ימים מיום פרסום ההודעה בדבר אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המאוחר.

מספר תכנית	י.פ	מועד פרסום לתוקף	המועד הקובע
רש/1077	6709	5/12/2013	20/12/2013
553-0344051	9327	27/12/2020	[1] 16/01/2021

4. תמצית תאור הסביבה והנכס:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזיהוי הנכס ומאפייניו.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים).

- ✓ הנכס ממוקם בכניסה הדרומית לרמת השרון, לבאים מצומת "הכפר הירוק" שבכביש 5, ובסמוך לצומת הראשונים-סוקולוב. לנכס חזית צפונית לדרך הראשונים מס' 12 בשכונת "נווה רסקו".
- ✓ סביבת הנכס מאופיינת בבנייה נמוכה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה מרקמית, ומדרום לנכס שטח פתוח המיועד (לפי תמ"מ 5) ל"פארק עירוני ראשי". על החלקה פועלת משתלה.
- ✓ הנכס שבנדון מהווה את חלקה 521 בגוש 6614 ששטחה הרשום 1,950 מ"ר.
החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, החזית הצפונית של החלקה לרח' הראשונים באורך כ-102 מ' ועומקה כ-19 מ' (במעוגל).
פני הקרקע מישוריים עם שיפוע קל ממערב למזרח.

[1] פרסום אחרון בעיתון 1/1/2021. פרסום תיקון טעות סופר 29/11/2022 וגם ביום 15/2/2023.

✓ להלן תצ"א עם סימון (באדום) של חלקה 521 בגוש 6614 מתוך אתר GIS של הועדה:



5. הזכויות בנכס:

הצדדים אינם חלוקים באשר למצב המשפטי והזכויות בנכס.

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית. מצב הזכויות והחלק היחסי, הינו בהתאם להסכמות הצדדים, ואין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני (ע"י המבקש) העתק נסח רישום מפנקס הזכויות מס' 40986 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, ושהופק באמצעות האינטרנט[2] ביום 3/02/2025, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש	:	6614.
חלקה	:	521 (מס' ישן של החלקה 6614/450).
שטח החלקה הרשום	:	1,950 מ"ר.
בעלויות	:	ביום 11/02/2024 נרשמה הבעלות במסגרת פרצלציה כדלקמן:

אליהו שלמה – החלק בנכס 1/6+ 1/30.

אליהו רות – החלק בנכס 1/6.

אליהו אורן – החלק בנכס 1/6.

אליהו אסף – החלק בנכס 1/6.

אליהו מרדכי- החלק בנכס 1/12.

אליהו מאיר – החלק בנכס – 1/12.

סינואזי דזי- 1/30 + 1/90.

אליהו ששון- 1/30+ 1/90.

אליהו יהודה – 1/30 + 1/90.

[2] הפלט הנ"ל הופק למטרת צפייה בלבד ואיננו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

6. מצב תכנוני[3] ורישוי:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני והתכניות החלות על הנכס. להלן התוכניות העיקריות הרלוונטיות להשבחה שבמחלוקת:

6.1. תכנית רש/202 :

[פורסמה למתן תוקף בי.פ 857 מיום 29/06/1961].

מטרת התכנית הינה קביעת אזורים והתווית דרכים.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון (לשעבר חלקה מס' 10) מסווגת בייעוד "**חקלאי**" וביעוד "**דרך**".

בהתאם להוראות התכנית, באזור חקלאי הבניה תהיה אסורה אלא אם החליטה הוועדה המחוזית אחרת.

6.2. תכנית רש/210/א:

[פורסמה למתן תוקף בי.פ 1708 מיום 18/03/1971].

תכנית מתאר למרחב התכנון רמת השרון.

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון כ"**דרך**" ו-"**אזור חקלאי**".

התכלית המותרות ב"אזור חקלאי" :

א. רשתות השקאה, תיעול, ניקוז וביוב מרכזי.

ב. שמוש בקרקע לעבוד חקלאי.

ג. סככות ומבנים לדיירי חקלאות- באישור שינתן ע"י הועדה המקומית לבניין ערים.

להלן עיקרי הוראות הבניה ב"אזור חקלאי":

שטח מגרש מינימלי	:	10,000 מ"ר
שטח בניה מקסימלי	:	5% (נספח).
מס' קומות	:	קומה אחת.
בניינים חקלאיים	:	סככה / מחסן לפי הצורך.
קווי בניין	:	חזית- לפי המסומן בתשריט, אחורי- 10 מ', צדדי- 10 מ'.
רוחב חזית	:	רוחב חזית מינ' 50 מ'.

6.3. תכנית רש/662 "צומת הכפר הירוק":

[פורסמה למתן תוקף בי.פ 3885 מיום 6/6/1991].

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3885 ביום 06/06/1991.

מטרת התכנית הינה תכנון מחדש של צומת הכפר הירוק ע"י הרחבת דרכים קיימות, שינוי ייעוד שצ"פ לדרכים, שינוי ייעוד מחקלאי לדרכים, שינוי ייעוד מדרכים ושצ"פ לאזור חקלאי.

6.4. תכנית רש/685 - קביעת דרך חדשה לרחוב התלמים:

[פורסמה למתן תוקף בי.פ 4037 ביום 03/09/1992].

בהתאם לתשריט התכנית, החלק המערבי של החלקה כלול בתכנית, ומסווג כשצ"פ, ומבנה החממה מסומן להריסה.

[3] חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכל ו/או מתכנן. המידע התכנוני מובא כרקע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה לצורך הכרעה במחלוקת. לצורך קבלת מידע תכנוני רשמי ועדכני לרבות מידע לצורכי תכנון ורישוי, יש לפנות לוועדה המקומית לתו"ב הרלוונטית ולקבל את המידע הדרוש בכתב.

התכנית חלה על שטח 18,108 מ"ר ומטרותיה:

א. קביעת דרך חדשה לרחוב התלמים וסגירת הגישה הקיימת. לא יהיה כל חיבור לכביש מס' 5.
ב. קביעת רחבת ככר ביעוד של ש.צ.פ בצומת הראשונים.
ג. הרחבת צומת הראשונים הרחבת רחוב השרף וחיבורו לרח' הלבונה וקביעת רחבת חניה.
ד. קביעת פסי ירק ברוחב 10 מ' משני צידי הדרך.
ה. הפיכת שטח חקלאי להרחבת דרכים, פסי ירק, וחניה ציבורית.
ו. קביעת קווי בניה כפי האמור בתשריט.
ז. קביעת שטח לבניני ציבור.

6.5. <u>תמ"מ 5 – תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב:</u>

[פורסמה למתן תוקף בי.פ 6077 ביום 15/4/2010].

מעיון בתשריט התכנית ניכר כי הנכס מסווג בחלקו הצפוני בייעוד **"בשטח לאזור עירוני בדגש מגורים"** (צבוע כתום) והוא גובל בשטח בייעוד ל"פארק עירוני ראשי" (צבוע ירוק).

עיקרי ההוראות לשטח בייעוד "אזור עירוני בדגש מגורים":

השימושים הראשיים: מגורים, מוסדות ציבור לסוגיהם, שטחים פתוחים.

שימושים נוספים: מסחר, משרדים, שירותי הסעדה, מלונאות, מתקני ספורט ונופש, מרכזי תחבורה ותחנות רכבת. לא יותר שימוש תעשיה מכל סוג שהוא.

הוראות מיוחדות: באישור שימושים נוספים דוגמת מסחר ומשרדים, ייתן מוסד תכנון את דעתו על ריכוז המוקדים במקומות הנגישים לתחבורה ציבורית.

עיקרי ההוראות לשטח בייעוד "פארק עירוני ראשי":

שימושים ראשיים: שטחי עיבוד חקלאי, שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, פינות ישיבה ומשחק, ריהוט רחוב, תאורה וכן שילוט בתנאי ומטרתו לשרת את באי הפארק.

שימושים נוספים: מתקנים ומוקדי פעילות מיוחדים לשעשועים ומגרשי ספורט פתוחים, שימושים לצרכי הסעדה, בידור, בילוי ומרכז מידע, הנמצאים בזיקה לפארק העירוני, מבני שירות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת, מבני חקלאות ומשק, חניה ציבורית שתשרת את כלל הציבור, לטובת המבקרים בפארק.

מוסד תכנון הדן בתכנית מקומית בשטח זה, יחליט על הפקדתה בתנאים הבאים:

א. נשמר האיזון המתאים בין השטח הפתוח, המיועד לציבור, לבין זכויות הבניה.
ב. נשמרה רציפות השטחים הפתוחים בפארק.
ג. **תכסית הבניה בשטח הפארק לא תעלה על 0.5% משטח הפארק העירוני**, אלא אם שוכנע מוסד התכנון כי בניה נוספת משרתת את תפעולו של הפארק ומתן שירותים למבקריו, שאז יהיה מוסד התכנון **רשאי להגדיל את תכסית הבניה עד ל- 1% משטח הפארק**.
ד. על אף האמור בסעיף קטן (ג), מוסד תכנון רשאי לקבוע תכסית נוספת למבני חקלאות ומשק האמורים בסעיף 4.6.1.2 (ד).
ה. **גובה הבניה בתחום הפארק לא יעלה על שתי קומות ולא יותר מ- 7 מ'** מעל פני הקרקע, אלא אם

שוכנע מוסד התכנון כי קיים צורך מיוחד בהוספת קומה נוספת שאז יהיה רשאי לאשר בניית קומה **נוספת עד לגובה 10 מ'** וזאת מנימוקים שיירשמו בהחלטתו. שטחי הבניה בפארק יפוזרו למספר מקבצים.

ו. ניתן לקבוע חניה ציבורית לטובת באי הפארק, שתשרת את כלל הציבור, בתנאי שמדובר בחניה עילית מגוננת. תכסית שטח החניה לא יעלה על 1.5% משטח הפארק.

ז. מוסד תכנון, לאחר שהוכח כי לא ניתן לספק חניה חלופית אחרת, רשאי להתיר במקרים חריגים תוספת של חניה שתהא תת קרקעית ותמוקם מתחת לחניה העילית, אלא אם כן יקבע אחרת במסמך עקרונות שיאושר על-ידי הוועדה המחוזית כמפורט בסעיף 5.5.8.

הוועדה המחוזית רשאית לאשר תכנית המשנה את ייעודו של פארק עירוני ראשי המסומן בסמיכות למפגש דרך ירושלים ודרך מס' 531, לאחר שהתייעצה עם הוועדה המחוזית הגובלת והרשויות המקומיות הנוגעות בדבר, ונוכחה שהתכנית תואמת את התכנון המפורט לתוואי דרך מס' 531 ואזור התחזוקה והתפעול עפ"י תמ"א 23/ א' על שינוייה.

6.6. <u>רש/1077 – "צומת ראשונים, המבואה לעיר רמת השרון":</u>

[פורסמה למתן תוקף בי.פ 6709 ביום 5/12/2013].

<u>מטרות התכנית</u> :

- לייעד שטח דופן הפארק העירוני שנקבע בתממ/5 ולעצב את המבואה הראשית לעיר רמת השרון.
- הסדרת פתרון תחבורתי בפנייה ימינה (מזרחה) לדרך הראשונים, ע"י הוספת נתיב פניה נוסף.
- חלוקה חדשה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u> :

1. שינוי ייעוד אזור חקלאי למסחר תומך פארק בלבד.
2. הרחבת דרך ראשונים בחלק הפונה מזרחה.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה (קביעת שימושים מותרים, הוראות עיצוב אדריכלי, וקווי בניין).

<u>הוראות לשטח בייעוד "מסחר":</u>

גודל מגרש : 1950 מ"ר.

השימושים המותרים: בשטח זה יותרו שימושים מסחריים תומכי פארק בלבד כגון: מסעדות, בתי קפה, חנויות לציוד ספורט, אופניים, מחנאות, מכון כושר וכל שימוש אחר לצרכי בילוי המותאמים לאופי הפארק. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. בקומות המרתף יותרו מחסנים, חניות וכד' שימושים תומכי פארק שניתן לממש בקומת המרתף. להלן טבלת הזכויות

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר				תכסית	גובה מבנה	מספר קומות	
			מעל מפלס הכניסה		מתחת לכניסה הקובעת					
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
מסחר	01	1950 מ"ר	1500 מ"ר לשימוש מסחרי תומך פארק	750 מ"ר	0	2 קומות מרתף וחניה (בתחום קווי בניין למרתף)	2,250 מ"ר + מרתפים חניה	בכל תחום מסגרת קווי בניין	10 מ'	+1 גלריה בחלל גג	1

קומה	קווי בניין (מטר)			
	קדמי	**צידי-ימני**	**צידי-שמאלי**	**אחורי**
מרתף	1	0	0	0
קרקע	1	8	4	2,0 (עפ"י התשריט)
עילי	0	8	0	0

"שטח ציבורי פתוח":

שימושים : זכויות בנייה ושימושים לשטח ציבורי פתוח יהיו לפי תכנית מתאר רש/210/א או כל תכנית שתחליף אותה ולפי תכנית זו תותר הקמת תחנת מידע עירוני בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.

הוראות : שימושים אסורים : לא יותרו הקמה של קיוסקים, דוכנים, ושלטים מסחריים.

שימושים מותרים : תותר הקמת תחנת מידע עירונית להולכי רגל ורוכבי אופניים.

"דרך מוצעת ומאושרת":

השטחים הצבועים באדום ובחום הינם שטחי "דרך מוצעת" ו"דרך מאושרת" בהתאמה.

"שטח זיקת הנאה":

בתחום התכנית מסומן שטח זיקת הנאה לציבור למעבר לפארק העתידי. שטח זה ירשם בספר המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית.

6.7. <u>תכנית 553-0344051 - צומת ראשונים, רמת השרון:</u>

[פורסמה למתן תוקף בי.פ 9327 ביום 27/12/2020].

מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה שער לעיר רמת השרון.

עיקרי התכנית :

א. שינוי ייעודי הקרקע ממסחר ושטח ציבורי פתוח למגורים ומסחר, ושטחים ציבוריים פתוחים.

ב. קביעת הנחיות בדבר הקצאת שטחי ציבור בשטח המבנה.

ג. שינוי קווי בנין.

ד. קביעת חניה תת קרקעית.

ה. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי.

ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ז. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי ולהשתלבות במרקם.

ח. קביעת הוראות בדבר סטייה ניכרת.

ט. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים בתחום התכנית.

שטח בייעוד "מסחר":

השימושים המותרים: מסחר תומך פארק בקומת הקרקע והגלריה, מגורים -כולל דירות להשכרה. חנייה ודרכי גישה, הקצאת שטח בנוי לצרכי ציבור, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים (להלן : שטחי רווחה), כגון : מכוני כושר ובריאות, בריכת שחייה וכיוב', לשרות הדיירים.

אדריכלות:

1. 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בגובה המאפשר גלריה ושתי קומות מרתף.
2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטרים נטו.
3. גובה קומת קרקע לא יעלה על 7 מטרים נטו.
4. בקומת הקרקע וקומת הגלריה יותרו שימושי : מסחר, משרדים, שטח לצרכי ציבור ושטחים משותפים לרווחת הדיירים.
5. קווי בנין כמסומן בתשריט.

6. מתקנים טכניים - קולטי שמש ודודי מים ישולבו כחלק אינטגרלי מהבנין או יוסתרו ב-3 צדיים. מערכות מיזוג אוויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בנייה. אלמנטים המוצעים לחזית ישולבו כחלק אינטגרלי של החזית המעוצבת. לא תותר הרכבת מזגני חלון בקירות הבניינים.

דרכים וחניות :

1. מיקום הכניסה לחניה תת"ק כמסומן בנספח התנועה.
2. החניה למגורים תהא תת קרקעית בתחום תא השטח בתקן של 0.5 מקום חנייה לכל יח"ד (תקן מקסימלי) כאמור בסעיף 6.6 ס"ק 2.
3. בסה"כ יוקצו כ-20 מקומות חנייה לצרכי המסחר והתעסוקה. החניות ימוקמו בתת הקרקע בלבד.
4. מקומות החנייה למגורים ולמסחר לא יוצמדו וינוהלו על ידי חברת הניהול.
5. חנייה לאופניים - 150 מקומות חנייה. חניית האופניים תתאפשר מעל או מתחת לקרקע ומיקומה הסופי ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי להיתר בנייה. ככל שחניות האופניים ייקבעו מעל הקרקע, הן ימוקמו בצמוד לשטחי הציבור.
6. תכסית המרתפים התת קרקעיים תותיר לפחות 15% שטחים פנויים בתת קרקע עבור חלחול והחדרת מי נגר (תמא 34/ב/4).
7. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא באופן שיאפשר נטיעת צמחייה על מצע מנותק ואחזקתה לאורך שנים, אשר תפורט בתכנית הפיתוח ובבקשה להיתר בנייה. כל בקשה להיתר מונה הדפסה 7 תכלול תכנית גינון ופיתוח אשר תפרט, בין השאר, גם גינון, ע"ג מצע מנותק, על פי הצורך, כמוזכר לעיל.
8. פתרונות פריקה וטעינה יוקצו בתת הקרקע בלבד.

הוראות בינוי:

1. <u>תמהיל מגורים ודיור להשכרה:</u>

א. 66 יח"ד בגודל ממוצע של 67 מ"ר ליח"ד בתמהיל דיור מגוון; מתוכן 20% מיח"ד להשכרה לטווח של 10 שנים.

ב. תתאפשר תוספת של 22 יח"ד בשטח ממוצע של 57 מ"ר ליח"ד, ובלבד שכלל 22 היח"ד הנוספות תהיינה להשכרה למשך 20 שנה (סך השטחים בטבלה 5 משקפים את שטחי סה"כ 88 יח"ד).

ג. כל יחידות הדיור תהיינה דירות קטנות, עד 75 מ"ר. חריגה משטח דירה מקסימלי תהווה סטייה ניכרת.

2. בקומת הקרקע והגלריה ישולבו שטחים לצרכי ציבור כמפורט בטבלה 5. השטחים הציבוריים ירוכזו בצד המערבי של המבנה. שטחי הציבור ישמשו לטובת חברה, קהילה ורווחה; השימוש יקבע ע"י הוועדה המקומית טרם הוצאת היתר בנייה. הבקשה להיתר בניה תכלול את השטח הציבורי. תנאי לאיכלוס המבנה יהיה מסירתו לעירייה.
3. קומת הקרקע בעיקרה שימושים מסחריים, עם חזית מסחרית הפונה לרח' הראשונים, בקומה גבוהה שניתן לכלול במסגרתה גלריה.
4. חללי התעסוקה יתאפשרו במסגרת קומת המסחר והגלריה. תתאפשר המרת שטחי המגורים בקומה א' במלואה לטובת שטחי תעסוקה; חללי התעסוקה לא ישוייכו ליח"ד.
5. מרתפים, שלושה מפלסי מרתף. 15% מתכסית המגרש לפחות יוותרו פנויים בתת הקרקע עבור חילחול.

טבלת הזכויות:

ייעוד	שטחי בניה (במ"ר)				אחוזי בנייה כוללים	מס' יח"ד	מס' קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
	עיקרי	שירות	שירות						
מגורים	**5680**	2272	4972	12924	662%	88	7	3	1056
מסחר	1000	400		1400	72%				
תעסוקה	300			300	15%				
מבנים ומוסדות ציבור	200			200	10%				
סה"כ	**7180**	**2672**	**4972**	**14824**	**760%**	**88**	**7**	**3**	**1056**

- ✓ קווי בניין : צידי-ימני- 0, צידי שמאלי- 8 (כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי), אחורי – 0, קדמי - כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- ✓ השטח העיקרי **5,680 מ"ר** הוא עבור 88 יח"ד בחלוקה כדלקמן : 66 יח"ד בגודל ממוצע של 67 מ"ר/ליח"ד, ועוד 22 יח"ד בגודל ממוצע של 57 מ"ר/ליח"ד.
- ✓ שטח המרפסות 1,056 מ"ר : מחושב ע"פ 12 מ"ר ממוצע ליח"ד. שטח נוסף למרפסת, מעל 14 מ"ר ליח"ד, יחשב שטח עיקרי.
- ✓ שטחי המיגון יהיו במסגרת ממ"קים, ושטחים אלו יתווספו לסך שטחי השירות בטבלה.

תנאים להיתר (בין היתר):

- ✓ אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונוף לכל שטח התכנית שתוגש טרם הגשת בקשה להיתר בנייה כולל תכנון תלת מימדי של הפרויקט.
- ✓ תכנית עיצוב אדריכלי תציג את אופן מימוש זכות המעבר ברוחב 3 מ' בתחום הארכדה ברצף טבעי של המדרכה ותכלול התייחסות לשביל האופניים הקיים.
- ✓ תכנית בינוי מפורטת לחניונים.
- ✓ פינוי לאלתר של שטחי השצ"פ, הדרכים הציבוריים מכל חפץ לרבות שלטים.
- ✓ איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים במסגרתו השטחים הציבוריים המסומנים 1,2 יירשמו ע"י עיריית רמת השרון בדרך של רישום איחוד וחלוקה.
- ✓ למבנה שגובהו הכולל 30 מ' מעל פני השטח ומעלה, תיאום עם רשות התעופה האזרחית.

תנאי להפעלה:

- ✓ תוקם חברת ניהול אשר תנהל את כלל הפרוייקט בשלמותו, על כל שימושיו, כולל אחזקתו וניהול השטחים להשכרה והחניון בתת"ק.
- ✓ תנאי למתן טופס 4 הבטחת רישום הערה לפי תקן 27 תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011 בדבר ייעוד השטח להשכרה בהתאם להוראות התכנית.

סטייה ניכרת

- ✓ חריגה משטח דירה מקסימלי של 75 מ"ר, תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ✓ שימושים מסחריים בשצ"פ יהוו סטייה ניכרת לתכנית זו.

6.8. <u>רישוי (בקשה 20230395):</u>

בישיבת רשות רישוי מס' 2023016 מיום 10/10/2023 נדונה ואושרה בתנאים בקשה להיתר מס' 20230395 למבנה מעורב שימושים הכולל שטחי מסחר תומך פארק, משרדים, שטחי ציבור ומגורים לפי הוראות תכנית 553-0344051. קומות מעל קומת מסחר גבוהה כולל גלריה, 3 מרתפי חניה וזיקת הנאה למעבר להולכי רגל / ארקדה במפלס. השטחים לבקשה

שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' יח"ד	שטח אחר
7180.28	7178.00	73	706.83

<u>להלן טבלת השטחים (במ"ר) מתשריט הבקשה להיתר שהוצגה בפניי:</u>

קומה	עיקרי						שרות עילי					
	מגורים	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	מבני ציבור ודת	מרפסת	סה"כ עיקרי מוצע	ממ"ק/ ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות ומ. שירות	מרפסת	סה"כ שירות מוצע
מסחר 2		908.77				908.77	48.32	74.56	380.23	44.69		547.8
קומת גלריה			206.55	200.97		407.52	38.56	54.45		60.14	9.54	162.69
קומת משרדים			914.21			914.21	36.78	202.66		9.73	344.9	594.07
קומה 2	1118.29				1.54	1119.83	76.6	142.5		10.88	169.07	399.05
קומה 3	1057.58					1057.58	76.6	145.83		10.88	148.85	382.16
קומה 4	1055.71					1055.71	76.6	146.28		10.88	148.56	382.32
קומה 5	1055.71					1055.71	76.6	146.28		10.88	148.56	382.32
קומה 6- גג	563.23					563.23	38.3	135.17		5.23		178.7
סה"כ	**4850.52**	908.77	1120.76	200.97	1.54	**7082.56**	468.36	1047.73		163.31	969.48	**2648.88**

קומה	אחר		
	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה
מסחר 2			
קומת גלריה			
קומת משרדים			
קומה 2			
קומה 3		78.12	
קומה 4	13.25		
קומה 5	13.25		
קומה 6- גג		438.99	166.82

<u>שטחי בנייה במרתף:</u>

קומה	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה	סה"כ
מרתף 3	55.66	146.12	1176.16	1377.94
מרתף 2	57.42	4.9	1244.07	1306.39
מרתף 1	61.78	137.97	1161.13	1360.88
סה"כ	**174.86**	**288.99**	**3581.36**	**4045.21**

7. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת:

להלן טבלה המרכזת את גובה ההשבחה למושא המחלוקת כפי שמופיעה בשומות הצדדים:

התכנית	מועד קובע	שומת הועדה	שומת המבקשים
רש/1077	20/12/2013	₪ 23,177,000	₪ 6,619,125
553-0344051	16/01/2021	₪ 74,776,898	₪ 33,603,421

בין הצדדים לא קיימת מחלוקת בנוגע לפרטי זיהוי הנכס, התיאור והמצב הפיזי של הנכס, המועד הקובע, מצב הזכויות, והמצב התכנוני.

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

בהחלטתי זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן תמצית עיקרי טיעוני הצדדים בסוגיות שבמחלוקת כפי העולה מהשומות, המסמכים שהועברו והדיון.

7.1. עמדת שמאי המבקשים:

"המצב הקודם"

7.1.1. נלקח בחשבון כי "במצב הקודם" הנכס מסווג בייעוד עירוני בהתאם לתכנית המתאר המחוזית.

7.1.2. נטען כי נתוני השוואה שהוצגו בשומת הועדה, מחלקה 456 ומחלקה 452 (שבוטלה) הממוקמות מדרום לדרך השרף והן בייעוד **"שטח לפארק עירוני ראשי"** בהתאם לתמ"מ 5 כאשר חלקים מהחלקות אף בייעוד של דרך, לא יכולות להוות השוואה מהימנה לנשוא השומה שהינה בייעוד **"עירוני בדגש מגורים".**

7.1.3. מיקום הנכס הינו צמוד דופן לבניה הקיימת בשכונת נווה רסקו, ולפיכך יש להחיל עליו את העקרונות שנקבעו בהלכת "לוסטרניק", אשר עסקה בשאלת שווי קרקע בייעוד חקלאי במצב קודם בשומות של היטל השבחה, ובמסגרתה נקבע כי יש לנטרל מהשווי במצב קודם את השפעת הציפיה לאישור התכנית המשביחה עצמה, אך יש לגלם בשווי את הציפיה הכללית לשינוי ייעוד.

7.1.4. בשומת המבקשים נקבע שווי קרקע חקלאית לפי 2,100 ₪ /למ"ר וזאת בהתבסס על נתונים כדלקמן:

- ✓ ערכי שווי לקרקע חקלאית שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים לתכנית רש/763/1 למועד קובע 13.5.2010 אשר שיקפו בממוצע כ- **1,300** ₪ /**למ"ר** קרקע.
- ✓ ערכי שווי לקרקע חקלאית שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים ברעננה לתכנית רע/2015 למועד קובע 7/6/2012 אשר שיקפו בממוצע כ- **1,100** ₪ /**למ"ר** קרקע.
- ✓ ערכי שווי לקרקע חקלאית שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בהוד השרון לתכנית הר/1302 למועד קובע 15/5/2013 אשר שיקפו בממוצע כ- **1,300** ₪ /**למ"ר** קרקע.

✓ קביעת שמאי הועדה (אותו שמאי) לתכנית "השתיל" במערב רמת השרון בגו"ח 6599/1 שנדונה בפני השמאי המכריע שלומי יפה, בה קבע שמאי הועדה שווי קרקע חקלאית בייעוד עירוני לפי תמ"מ 5 לפי **1,500** ₪ /**למ"ר** קרקע למועד 17/11/2017.

✓ עסקאות השוואה מאתר רשות המיסים:

תאריך	גו"ח	שטח נמכר	התמורה	השווי למ"ר
28/08/2013	6598/9	1001	1,800,000 ₪	1,800 ₪
15/09/2011	6617/6	350	750,000 ₪	2,142 ₪
14/03/2010	6599/1	750	1,951,950 ₪	2,600 ₪
השווי הממוצע כ-				**2,200** ₪

7.1.5. נטען כי בסיכום הנתונים ובהתאמה למועד ולמיקום הנכס התקבל בממוצע כ- 1,850 ₪ /למ"ר קרקע. בהילקח בחשבון כי הנכס כצמוד דופן למגורים, כ-15 מ' מבתי שכונת נווה רסקו, נקבע שווי לחישוב ההשבחה לפי 2,100 ₪ /למ"ר קרקע התואם את השווי שנקבע בהחלטתו של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 6599/1 לפי 3,200 ₪ /למ"ר קרקע למועד קובע בשנת 2017 עם הפחתה של 7% לשנה.

<u>"המצב החדש"</u>

7.1.6. נלקח בחשבון כי "במצב החדש" הייעוד שהותר הוא **מסחר תומך פארק** בלבד כמפורט בתקנון:
"בשטח זה יותרו שימושים מסחריים תומכי פארק בלבד כגון: מסעדות, בתי קפה, חנויות לציוד ספורט, אופניים, מחנאות, מכון כושר וכל שימוש אחר לצרכי בילוי המותאמים לאופי הפארק ..."

7.1.7. אפשרויות הניצול בנכס, נטען כי תכנית רש/1077 קבעה כי זכויות הבניה הינן 1,500 מ"ר עיקרי והבינוי הינו בקומת קרקע + גלריה בחלל הגג, הן בהתאם לטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 לתקנון התכנית והן בהתאם לנספח הבינוי של התכנית. לאור האמור ובהתייחס לקווי הבניין ואפשרויות השימוש בקומת הקרקע לפריקה וטעינה והן לשימוש כחצר, יש להביא בחשבון כי חלוקת זכויות הבניה תהיה 2/3 לקומת הקרקע קרי, 1,000 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע ו- 500 מ"ר בקומת הגלריה.
בהתאם למחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין משנת 2020 השווי של המסחר בקומת הגלריה הוא לפי 50% מהשווי של קומת הקרקע.

7.1.8. השווי לחישוב ההשבחה נקבע לפי 11,090 ₪ /למ"ר מבונה בהתבסס על הנתונים כדלקמן:

✓ החלטות שמאים מכריעים / מחוזיים/ ועדת השגות:

השמאי	תפקיד	גו"ח	מיקום	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
ערן ירקוני	שמאי מכריע	6950/25	פאול קור 20, ת"א	03/06/2013	**6,230** ₪
נאוה סירקיס	שמאית מכריעה	6538/16	תחנה מרכזית הרצליה	09/08/2013	**5,500** ₪
משה נדם	שמאי מכריע	6605/11	גלילות רמה"ש	25/11/2011	**7,500** ₪
עומר סרחאן	שמאי מכריע	6442/278	מערב הוד השרון	15/05/2013	**7,450** ₪
יעל הרון	שמאית מכריעה	6442/82	מערב הוד השרון	15/05/2013	**7,500** ₪
אטל ריינס	שמאית מחוזית	6619/17	פי גלילות, רמה"ש	04/05/2015	**5,400** ₪
ועדת השגות	ועדת השגות	6547/114	שבטי ישראל 106, רמה"ש	31/05/2015	**6,551** ₪
סיגלית שושן	שמאית מחוזית	6547/130	אזור התעשייה, רמה"ש	07/09/2014	**2,850** ₪

- ✓ דמ"ש למסחר: בהחלטת השמאי המכריע תמיר שדה בגו"ח 6603/36 בסיניימה סיטי גלילות נקבע **70** ₪/**למ"ר** למועד 19/9/2010.
- ✓ בהחלטת ועדת ההשגות בגו"ח 6111/4 בפי גלילות למועד קובע 28/2/2011 נקבעו **דמ"ש 75** ₪ /למ"ר לאולם תצוגה לרכבים, בהיוון לפי 9% התקבל 10,000 ₪ /למ"ר בנוי ובחילוץ מרכיב הקרקע התקבל 4,800 ₪ /למ"ר מבונה בשימוש לאולם תצוגה / מרכז מבקרים.
- ✓ החלטת השמאי המכריע תמיר שדה בגו"ח 6523/53+54 למועד 4/2010 לחנות נוחות של מנטה בתחנת דלק הסמוכה לקניון שבעת הכוכבים בהרצליה נקבע שווי 17,000 ₪ /למ"ר בנוי.
- ✓ עסקאות השוואה:

מס"ד	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	התמורה	שווי למ"ר	הערות
1	08/07/2010	סוקולוב 111	850	21,000,000 ₪	**23,200** ₪	השווי בנטרול 25 חניות לפי שווי 50,000 ₪ לחניה.
2	26/02/2014	סוקולוב 48	241	5,000,000 ₪	**20,700** ₪	
3	02/12/2013	סוקולוב 72	83	1,200,000₪	**14,500** ₪	
4	17/09/2013	אוסישקין 54	210	4,050,000₪	**19,300** ₪	
5	05/12/2010	סוקולוב 52	36	1,017,800₪	**28,300** ₪	

ביחס לעסקה (מס"ד 1), נטען כי היא לוותה על ידי משרד שמאי המבקשים, וצוין כי מדובר במרכז המסחרי שבנוי בקרן הרחובות סוקולוב ויבנה. בהתאם להיתר הבניה משנת 2002 השטח העיקרי למסחר בקומת קרקע הוא -769.18 מ"ר, והשטח העיקרי למסחר בקומת קרקע עליונה הוא- 66.73 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי מסחרי -835.91 מ"ר. הממכר כולל את השימוש ברחבת החניה הפתוחה שבעורף, בהתאם להיתר הבניה מסומנות בתחומה 25 מקומות חניה שאותם נטרלנו לפי 50 אלף ₪/ למקום.

7.1.9. **לסיכום,** בהתעלם מעסקה מס"ד 3 (חריגה), מתקבל ממוצע עסקאות של כ- 22,800 ₪/למ"ר בנוי המשקף **דמ"ש של 150** ₪ /**למ"ר** (בהיוון לפי 7.9%). דמי השכירות האמורים, הם לנכסים במקומות מסחריים הטובים ביותר ברמת השרון והם תואמים גם את (דמ"ש 150 ₪ /למ"ר) שקבע השמאי המכריע בצלאל קציר (בגו"ח 6552/131) ביחס לחנות סופרפארם באזור התעשיה של רמת השרון נכון ליום 13.5.2013. בחילוץ מרכיב הקרקע מהבנוי 22,800 ₪ /למ"ר מתקבלת יתרה לקרקע 4,500 ₪ /למ"ר מבונה (20% יזמות, 4,500 ₪ עלויות בנייה). בהתאמה לשימוש תומך פארק 0.9 ובהתאמה למיקום 0.85, מתקבל שווי לחישוב לפי 11,090 ₪ /למ"ר מבונה.

7.1.10. בהתייחס לתגובת הועדה נטען כי, בשומת הועדה יש סקירה של 4 עסקאות מכר של חנויות עם פערים של 260% בין העסקאות, וספק אם ניתן לעשות על זה ממוצע. יש לחפש נתונים לקרקע למסחר לשנת 2013 בתחום שוליים מזרחיים של שכונה, במקום שאין בו שום פיתוח, ללא רצף מסחרי וכאשר השימוש המסחרי מוגבל לשימוש תומך פארק בלבד קרי יש להביא בחשבון מקדם בגין מגבלת שימושים ביחס לנתוני ההשוואה (מותר רק מסחר תומך פארק), והתאמה למיקום מכיוון שאין מדובר ברצף מסחרי כמו רח' סוקולוב ואוסישקין, וההתאמות האלו לא בוצעו בשומת הועדה.

לעניין אופי הבינוי, נטען כי בתקנון רש/1077 נקבע כי נספח הבינוי הינו מנחה, אך מחייב לעניין רוחב המעברים לציבור והפניית חזיתות מסחריות לרחוב הפארק. ניתן לראות בנספח הבינוי כי נדרשים 2

פסאז'ים ברוחב כ-160 מ"ר כ"א ולכן הבינוי האפשרי הוא כפי שנקבע בשומת המבקשים כשחלק מהמסחר בקומה העליונה.

אם תתקבל טענת שמאי הועדה בתגובה, שלא קיימת כדאיות בבניית גלריה והבינוי יהיה רק בקומה אחת, המשמעות הינה שלא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה.

7.1.11. <u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים לתכנית רש/1077</u>:

מצב קודם - חקלאי	
שטח קרקע חקלאית (שטח נכנס בתכנית 1077)	2,195
שווי מ"ר קרקע חקלאית	₪ 2,100
סה"כ שווי מצב קודם (חקלאי)	₪ **4,609,500**

	שטח במ"ר	**מקדם שווי**	**סה"כ**
עיקרי מסחר ק"ק	1000	1	1,000
עיקרי גלריה	500	0.5	250
סה"כ שטח אקוי'			**1,250**
שווי מ"ר מסחר			₪ 11,090
הפחתה בגין שוליות (בהתאם לשומת הועדה)			0.90
הפחתה בגין שיתוף - 10 בעלים רשומים			0.90
סה"כ שווי המצב החדש			**₪11,228,625**

סה"כ שווי מצב חדש	₪ 11,228,625
שווי מצב קודם	₪ 4,609,500
השבחה	₪ **6,619,125**
היטל השבחה (מועד קובע 20/12/2013)	₪ 3,309,562

<u>ההשבחה מאישור תכנית 553-0344051 (מועד קובע 16/1/2021):</u>

7.1.12. בחישוב ההשבחה לתכנית זו נלקח בחשבון:

- ✓ במצב החדש הותרה הקמת בנין לשימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה, מגורים רגיל, מגורים להשכרה ושטחי ציבור.
- ✓ הובא בחשבון המטרד שנובע מסמיכות הבניה המתוכננת לציר תנועה סואן עם מעבר רב של כלי רכב פרטיים וציבוריים, כולל תחנת אוטובוסים בחזית החלקה. מדובר בסביבה בעיתית למגורים ולכן למיקום הנכס ולסמיכותו לכביש סואן קיימת השפעה ניכרת על ערכי השווי של הדירות.
- ✓ הדירות בבניין יהיו בבניין עם שימושים מעורבים.
- ✓ במצב החדש קיימות דרישות לתאום הבקשה להיתר עם רשות התעופה האזרחית, אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונוף, אישור המשרד הבריאות ופינוי שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים. דרישות אלו אינן נכללות במצב הקודם ולפיכך הובא בחשבון במצב החדש דחיה.
- ✓ שטחי הבניה שהובאו בחשבון הינם בתאם לבקשה המעודכנת להיתר בניה וכוללים שטח עיקרי כולל של כ-7,083 מ"ר מתוך 7,180 מ"ר עיקרי שהותר בתכנית.
- ✓ מהשווי במצב חדש בוצעה הפחתה של עלות בניית השטח הציבורי כולל העלות של התקנת 150 מקומות חניה לאופניים.

7.1.13. **לעניין שווי המגורים**

✓ **לעניין שווי מ"ר מבונה:** הוצגה רשימת ערכי שווי מהחלטות שמאים מכריעים מ"רובע אלון" ברמת השרון מרביתם מהשנים 2019-2021 בהם נקבע שווי ממוצע כ- 12,000 ₪/למ"ר מבונה.

השמאי	כתובת הנכס	המועד הקובע	השווי למ"ר	
ערן ירקוני	יעקב כהן 5	11.8.2020	11,000	₪
לילך בן פורת	בראשית 1	2.4.2019	11,000	₪
מרדכי דדון	ביאליק 55	5.5.2020	11,300	₪
עומר סרחאן	גולומב 19	3.12.2019	11,000	₪
אייל יצחקי	ויצמן 19	21.7.2020	12,250	₪
עומר סרחאן	גולומב 17	18.2.2020	11,000	₪
דוד טיגרמן	ברנשטיין כהן 15-17	19.1.2021	11,000	₪
דוד טיגרמן	דבורה הנביאה 3	25.2.2020	13,500	₪
משה נדם	סמטת הגינה 11	5.2.2019	8,500	₪
עומר סרחאן	הרב אורבוך 4	12.11.2019	11,800	₪
אלי כהן	הטבק 11	14.7.2020	13,200	₪
דוד דדון	הגינה 13	8.9.2020	12,500	₪
עומר סרחאן	סמטת הגינה 10	28.1.2020	11,000	₪
דנה שיחור	דבורה הנביאה 1	יול-20	12,000	₪
רינת וייס	סולד 50	מאי-19	12,500	₪
יעקב פז	גולומב 3	ינו-21	13,000	₪
רינת וייס	וויצמן 21	נוב-20	12,250	₪
שושי שרביט	רשב"ם 3	דצמ-17	10,450	₪
אלי כהן	רשב"ם 3	ינו-21	13,800	₪
חגית רבינסון	גולומב 21+23	ספט-20	13,000	₪
רמה מארו	ביאליק 10	פבר-21	12,850	₪
בועז קוט	ביאליק 26	ספט-20	12,500	₪
אלדד חיימי	ויצמן 12	מרץ-20	13,500	₪
חגית רבינסון	ביאליק 38	יול-20	14,500	₪
אלי כהן	ששת הימים 14	פבר-20	13,000	₪
ממוצע			**12,000**	₪

✓ **לעניין שווי מ"ר בנוי:** מפנה לרשימת העסקאות בהחלטת הח"מ (מהשנים 2019-2020) בה התקבל שווי ממוצע 30,816 ₪ /למ"ר בנוי.

✓ **לעניין מקדם התאמה לבינוי:** נטען כי החלטות השמאים המכריעים הן לדירות מגורים בהן לפחות 2 כיווני אוויר, בעוד במושא המחלוקת כ 16-17 יח"ד בקומה שרק ב-4 מהן (הפינתיות) קיימם 2 כיווני אוויר, ולפיכך יש להביא בחשבון מקדם התאמה **0.9**.

✓ **מקדם התאמה לשטח ממוצע ליח"ד:** מפנה לרשימת העסקאות מהחלטת הח"מ בה התקבל שווי ממוצע 30,816 ₪ לדירות בשטח ממוצע 104 מ"ר, ומציג רשימת 5 עסקאות לדירות בנות 3 חד' בשטח ממוצע 74.4 מ"ר בהן השווי הממוצע כ-33,215 ₪ /למ"ר בנוי.

בחילוץ מרכיב הקרקע (17% מע"מ, 15% יזמות ו-9,000 ₪ ע. בנייה) התקבל שווי מ"ר מבונה בדירות הרגילות 13,890 ₪ ובדירות הקטנות 15,773 ₪, ולפיכך נקבע כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה לשטח דירות לפי **1.135**.

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקשים לשומת ועדה לנכס ברח' סוקולוב 29 בה נקבע יחס השווי בין דירות למועד קובע בשנת 2017 כדלקמן:

- דירות מגורים בשטח עיקרי 108 מ"ר – לפי 8,550 ₪ /למ"ר מבונה.
- דירות מגורים בשטח עיקרי 78 מ"ר- לפי 9,400 ₪ /למ"ר מבונה (משקף מקדם 1.099).
- דירות מגורים בשטח עיקרי 63 מ"ר- לפי 9,900 ₪ /למ"ר מבונה (משקף מקדם 1.1579).

✓ **מקדם התאמה בגין עירוב שימושים והעדר הצמדת חניות:** נטען כי בנשוא השומה מתוכננים שטחי מסחר, ציבור ותעסוקה וידוע שאלו מהווים מטרד ביחס למגורים, מטרדים אלו אינם קיימים בביניים ברובע אלון. בינוי של שימושים שונים כרוך בעלויות בנייה עודפות לבנייה של ריבוי מערכות, שטחים טכניים לשימושים השונים, כפילות בשטחי שרות אשר אינם מניבים תשואה וגורמים להקמת פרויקט בתנאי יחס נטו/ברוטו נחותים. כמו כן נדרשת התקנת גרמי מדרגות ופיריים בתחום קומות נמוכות המשרתים אך ורק את שטחי הבניה בקומות העליונות, ולראייה מעיון בבקשה להיתר בניה עולה כי מתוכננים 3 חדרי מדרגות לבניין: 2 המיועדים למגורים ותעסוקה ומבואה נפרדת לשטח הציבורי.
לאור האמור, יש להביא בחשבון מקדם ההתאמה **0.9** בגין "איכות מוצר פגומה" בשל ריבוי השימושים ובנוסף הובאה בחשבון הפחתה של 5% בגין ההוראה בתכנית לפיה לא ניתן יהיה להצמיד את מקומות החניה לדירות כך שהמקדם הכולל שיחושב הינו **0.85**.

✓ **הפחתה בגין המטרד של כביש:** נטען כי תחום רובע אלון (על בסיסו נקבע השווי בשומת הועדה) הינו אזור המגורים המבוקש ביותר בבניה רוויה בעיר ואיננו בר השוואה לדירות המגורים המתוכננות בנושא השומה. בדרך הראשונים יש תנועה ערה של כלי רכב פרטיים וציבוריים במשך כל שעות היום, לעומת זאת הרחובות גולומב, דבורה הנביאה וסולד הינם רחובות פנימיים ושקטים בתחום רובע אלון.
המשמעות של מיקום הדירות בקו הראשון לכביש ראשי המהווה ציר כניסה מרכזי לחלקים גדולים מהעיר הינה של מטרדי רעש, פיח וזיהום האוויר קשה הנגרם מהתנועה הסואנת בכביש, כולל מתחנת האוטובוסים הממוקמת בחזית החלקה, ולפיכך יש להביא בחשבון מקדם **0.95**.
לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקשים לסעיף 6.3 (2) בתקנון התכנית העוסק בתנאים להיתר ורעש, ולמחקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי יעקב אודיש בנושא "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים" בו נקבעה נוסחה לקביעת ירידת ערך של דירות מגורים כתוצאה מעליית רמת הרעש שנגרם מהתנועה בכביש. בנוסף, מציין שהשמאי המכריע תמיר שדה קבע הפחתה של 25% לנכס ברח' סוקולוב 21-29 ביחס למקומות אחרים בעיר.

<u>לסיכום שווי מ"ר מבונה מגורים לחישוב:</u>

שווי בסיס למ"ר מבונה מגורים	**12,000 ₪**
מקדם התאמה לבינוי	0.9
מקדם התאמה לשטח יח"ד	1.135
מקדם התאמה לעירוב שימושים	0.85
מקדם הפחתה לכביש	0.95
סה"כ שווי מ"ר מבונה במעוגל	**9,000 ₪**

7.1.14. בהתייחס לערכי השווי למגורים בשומת הועדה נטען כי:

- בניתוח עסקאות ההשוואה של מכר דירות מגורים התקבל שווי גבוה מזה שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים באותן החלקות.
- בהתייחס לעסקאות לקרקע מרח' בראשית 12-14 ומכרז רמ"י בנווה גן נטען כי אינן רלוונטיות ולחיזוק עמדתו מפנה להחלטת הח"מ לנכס ברח' גולומב 21+23.
- בהתייחס לטענת הועדה כי מדובר בפרויקט יוקרה, סבור כי טענה זו מוטעית. מדובר בבניין עם שימושים מעורבים, בחזית עורק תנועה ראשי, בינוי של 16-17 יח"ד בקומה מהן 14 דירות עם כיון אוויר אחד בלבד, ללא הצמדה של חניה, בבניין ללא לובי. הגישה לקומות המגורים מקומת הקרקע נעשית דרך חדר מדרגות עם מעלית ללא לובי. כשמסתכלים ברמה השמאית על כל המאפיינים האלו אז זה מזכיר יותר אכסניית נוער מאשר פרויקט יוקרה כפי שמשתקף משומת הועדה. לאור תפיסת הועדה את הנכס כיוקרתי ההשוואה, הניתוחים והעדר מקדמי התאמה גרמו לטעויות בשומת הועדה.
- יש להביא בחשבון שחזית הבניין סמוכה למדרכה ובהסתכל על הבתים הנוספים ברחוב ניתן לראות את צבעם האפור בגלל זיהום האוויר.

7.1.15. **לעניין דיור להשכרה:** שמאי המבקשים מפנה לרשימת החלטות שמאים מכריעים בהם נקבע מקדם הפחתה שבין 0.563-0.8 להשכרה לצמיתות או להשכרה ל 20/25 שנים, ובהתאמה נקבעה התאמה לשכירות ל-10 שנים לפי **מקדם 0.8** (7,920 ₪ /למ"ר מבונה) ולהשכרה ל-20 שנים לפי **מקדם 0.75** (7,425 ₪ /למ"ר) המשקף כ-460,000 ₪ /קרקע ליח"ד בדומה לסקר בהחלטת הח"מ בדיור להשכרה בשוהם.

7.1.16. **לעניין ערכי השווי למסחר:**

הוצגו עסקאות השוואה למכר חנויות כדלקמן:

גוש חלקה	יום המכירה	שווי המכירה	שטח (מ"ר)	שנת בניה	שווי למ"ר
6417-767-18	16.04.19	1,875,000 ₪	73	1980	25,685 ₪
6417-498-3	14.10.20	1,200,000 ₪	47	1970	25,532 ₪
6417-525-5	20.08.19	1,180,000 ₪	24	1970	49,167 ₪
6415-267-2	22.12.20	10,500,000 ₪	214	2002	49,065 ₪
6417-163-2	27.07.21	1,350,000 ₪	33	1970	40,909 ₪
6418-377-3	24.02.20	2,175,000 ₪	38	1980	57,237 ₪
6417-216-1	19.12.21	920,000 ₪	24	1950	38,333 ₪
6417-69-14	04.05.21	980,000 ₪	35	1999	28,000 ₪
6417-135-3	08.06.21	1,000,000 ₪	24	1970	41,667 ₪
6417-767-17	29.06.21	2,070,000 ₪	73	1979	28,356 ₪
6417-69-28	24.03.22	850,000 ₪	25	1992	34,000 ₪
ממוצע					**37,996** ₪

שווי בנוי ממוצע למסחר		**38,000** ₪
רווח יזמי	20%	31,667 ₪
עלויות בניה	5,100 ₪	26,567 ₪
יתרה לקרקע (במעוגל)		**26,600** ₪
מסחר מבודד ללא רצף מסחרי	0.85	22,610 ₪
שימושים מוגבלים- תומך פארק	0.9	20,349 ₪
השווי למ"ר מבונה במעוגל		**20,350** ₪

7.1.17. **שווי למשרדים:**

מפנה לערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים והחלטות בהשגה ראשונה כדלקמן:

השמאי	כתובת	גוש /חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר
יגאל יוסף	דבורה הנביאה 126 ת"א	6338/59	2.1.2021	3,317 ₪
אטל ריינס	דבורה הנביאה 6 רמה"ש	6417/723	1.1.2021	3,935 ₪
אטל ריינס	הנביאים 19 רמה"ש	6547/132	29.4.2021	3,939 ₪
אטל ריינס	החרושת 18 רמה"ש	6547/184	1.1.2020	3,900 ₪
אטל ריינס	הנביאים 21 רמה"ש	6547/132	18.3.2020	3,912 ₪
אוולין דווידזון	דבורה הנביאה 6 רמה"ש	6417/723	28.1.2020	3,500 ₪
גיל הרצברג	רב מכר גלילות, רמה"ש	6603/82	12.10.2019	5,500 ₪
חגית רבינסון	עתיר ידע 4 כפר סבא	7615/20	3.2.2020	2,600 ₪

בהתאם למיקום המבודד של הנכס, ללא תשתיות ושירותים של אזור תעשיה הובא בחשבון שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה.

מקדם המשרדים בגליריה יחושב לפי 70%, בהתאם לשומת הועדה.

7.1.18. **עלות הקמת מבנה ציבור:**

נטען כי יש להביא בחשבון שהעלות של הקמת מבנה הציבור הינה גבוהה יותר מזה שהובא בחשבון בשומת הועדה (לפי 8,000 ₪ /למ"ר) והיא צריכה לכלול גם את עלות החניה שיש לספק למבנה הציבורי (4 מקומות חניה לפי תקן החניה ברמה"ש שאושר ב 12/2020).

מפנה להחלטת הח"מ בת"א בגו"ח 6896/204 בה נקבע עלות הקמה למועד קובע 6/2021 לפי 10,000 ₪ /למ"ר בנוי עילי ו-3,000 ₪ /למ"ר מרתף. בנוסף נטען כי יש להביא בחשבון את רכיב המע"מ שלא ניתן לקיזוז לפי פס"ד בעמ"נ 13-06-1912 והחלטת השמאית המכריעה אורית גלן לנכס ברח' יהודה הלוי 57 בת"א.

בנוסף, נטען כי יש להביא בחשבון את עלות ההתקנה של 150 מקומות חניה לאופניים, בהתאם לתקנון התכנית המשביחה.

לאור האמור סה"כ עלות הקמת מבנ"צ היא:

	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
עלות בנייה למ"ר כולל מע"מ	200	11,700 ₪	2,340,000₪
עלות הקמת 4 חניות (35 מ"ר)	140	3,000 ₪	420,000 ₪
עלות הקמת 150 מקומות לאופניים	150	3,000 ₪	450,000 ₪
סה"כ עלות ההקמה			**3,210,000 ₪**

7.1.19. **דחייה למימוש זכויות:**

תכנית 553-0344051 קובעת דרישות לתאום הבקשה להיתר עם רשות התעופה האזרחית, אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונוף, אישור המשרד הבריאות ופינוי שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים. בדרישות אלו קיים אלמנט של דחיה במימוש הזכויות, שכן מייד לאחר אישורה של התכנית למתן תוקף החלו היזמים לפעול לאישורה של תכנית העיצוב בועדה המקומית וכל הניסיונות האמורים נתקלו בקשיים ובדרישות שונות ומשונות של הועדה המקומית, דרישות אשר לפחות חלקן סותרות את הוראות התכנית המשביחה כגון דרישה לפרסום הקלה עבור מיקום השטח הציבורי בקומת הגליריה וזאת למרות שבהוראות התכנית אין כל הוראה המגבילה את הבינוי של השטח למטרות ציבור בקומת הגליריה.

לאור האמור הובאה בחשבון דחייה של 3 שנים למימוש הזכויות מקדם **0.84** (לפי 6%).

בהתייחס לתגובת הועדה:

7.1.20. **לעניין שווי המגורים,** השווי למגורים בשומות שני הצדדים היא בהתבסס על הבנייה בשכונת אלון.
בתגובת הועדה נטען כי השווי שנקבע בשומת המבקשים בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים אינם מהווים שווי שוק. בשומת המבקשים קיימת טבלה מרכזת ל-25 החלטות של שמאים מכריעים למועד הקובע, ולפיכך בהינתן ריכוז כה גבוה של החלטות שמאים מכריעים, כשכל אחת מהן מבוססת על מסד נתוני השוואה, זה בהחלט עונה על ההגדרה של שווי שוק.
לעניין טענת הועדה כי את השווי יש לבסס על ניתוח עסקאות השוואה בגישת ההשוואה הישירה לקרקע, מסכים עם הטענה אך מהנתונים שאותרו נמצא כי יש פערים מהותיים ודרמתיים בין אופן הניתוח של שמאים מכריעים לאותן העסקאות ובין הניתוח שהציג שמאי הועדה. לעניין ההחלטה של השמאית המכריעה יעל הרון ברח' סוקולוב 43, מדובר בנתון חריג והוגש ערר על החלטה זו.

בשומת הועדה נקבע השווי לפי 19,000 ₪/למ"ר בהתבסס על המיתוג היוקרתי של שכ' נווה רסקו, אך עובדתית הנכס הנדון איננו נכלל, וגם איננו יכול להיות חלק משכ' נווה רסקו המאופיינת בבניה נמוכה. בשכונה יש רק 3 מבנים גבוהים ברח' הסייפן ביני 8-9 קומות שנבנו בשנות ה-70.

בהתייחס לעסקאות ברח' ששת הימים, שגובל בכביש ארצי מס' 5 (שם בוצעו תוספות בנייה לפי תמ"א 38 במספר מבנים בצידו הדרומי של הרחוב), נזכיר שבפרויקט זה בכל קומה קיימות רק 3-2 דירות ולכל בניין לובי מפואר מאוד וקיים קיר אקוסטי המפריד מכביש 5. בנוסף, בפרויקט בששת הימים אין מסחר, אין משרדים אין בניין ציבורי ואין בעיה של הפרדת חניה.
בנוסף, יש פער של כ-40% בין השווי שקבע שמאי הועדה (19,000 ₪ /למ"ר מבונה) לשווי 13,000 ₪ /למ"ר מבונה שקבע השמאי המכריע אלי כהן לאותו הנכס בששת הימים בהפרש זמנים של 9 חודשים.
רסקו היא שכונה איכותית אך אינה ברת השוואה למושא השומה שבו מדובר בבניין צר וארוך, ללא לובי, עם 16-17 דירות בכל קומה שברובן הגדול עם כיוון אוויר בודד, הבניין יכיל מסחר בק"ק, משרדי עירייה בקומת הגלריה, משרדים בקומה הראשונה ומעליהם דירות מגורים ללא הצמדה של חניה ובחלקן מיועדות לשכירות ארוכת טווח, כך שיש יותר חיסרונות מיתרונות.
בנוסף קיים מעבר דרך הבניין מצפון לדרום לכיוון הפארק העתידי שיגרור מעבר של מבקרים רבים שאמורים לעבור דרך המבנה לכיוון הפארק וגם זה מהווה מטרד.

7.1.21. **לעניין עירוב השימושים,** אין לקבל את טענת שמאי הועדה כי עירוב השימושים "נחוץ ומשלים", שכן כל קונה מרצון יעדיף מגורים ללא עירוב שימושים.

7.1.22. **לעניין הקרבה לכביש הראשי,** אין לקבל את טענת שמאי הועדה כי הקרבה לכביש ראשי מהווה יתרון, שכן הקונה הסביר יעדיף מגורים במיקום שקט.

7.1.23. **לעניין דיור להשכרה,** מקדמי השווי בשומת המבקשים מבוססים על מקדמים בהחלטות של השמאים המכריעים אורית גלן ובועז קוט בדיור להשכרה ללא מגבלה ופיקוח.

7.1.24. **לעניין ערכי שווי למשרדים,** השווי בשומת הועדה לפי 10,000 ₪ /למ"ר מבונה איננה מתכתבת עם ערכי השווי במציאות, שכן גם במקומות הכי מבוקשים בת"א אין ערכים כאלו.

7.1.25. **לעניין המטלה הציבורית,** ככל והועדה תיתן אישור שהיא מוותרת על חניות אז אין בעיה להפחית זאת מהחישוב.

7.1.26. **לעניין הדחייה,** משך 4 שנים מאז אושרה התכנית הבעלים עברו קשיים רבים שהערימה הועדה לצורך מימוש התכנית כגון : דרישה לפרסום הקלה למיקום השטח הציבורי בגלריה, דרישה להכנת תכנית חדשה שתבטיח את העברת השטח הציבורי לעירייה, דרישה להכין נספח אדריכלי חדש עת התחלף מהנדס הועדה, תיקון טעות סופר בטבלת השטחים בתקנון התכנית שדרשה פירסום נוסף, התנגדות הועדה למימוש אותן 22 יח"ד להשכרה ובמקומן דרישה כי היזם ייתחייב לבנות קומת משרדים מלאה מבלי יכולת לשנות זאת ועוד.

7.1.27. **<u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים מאישור תכנית 553-0344051</u>** :

קומה	שטח במ"ר	מקדם קומה	שווי מ"ר	השווי בש"ח
קרקע	1000	1	₪ 20,350	₪ 20,350,000
גלריה	500	0.5	₪ 20,350	₪ 5,087,500
		סך ביניים		₪ 25,437,500
הפחתה בגין שוליות - בהתאם לשומת הועדה				0.90
הפחתה בגין שיתוף - 10 בעלים רשומים				0.90
סה"כ השווי במצב קודם				**₪ 20,604,375**

מצב חדש :מגורים						
מהות	מס' יח"ד	שטח יח"ד ממוצע	סה"כ עיקרי	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ שווי
מגורים שוק חופשי	53	67	3,580.52	₪ 9,900	1	₪ 35,447,148
מגורים שכירות לתקופה של 10 שנים	7	57	399	₪ 9,900	0.8	₪ 3,160,080
מגורים שכירות לתקופה של 20 שנים	13	67	871	₪ 9,900	0.75	₪ 6,467,175
סה"כ שווי המגורים						**₪ 45,074,403**

מצב חדש : מסחר ומשרדים				
מהות	שטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי למסחר	906.77	₪ 20,350	1	₪ 18,452,770
שטח עיקרי משרדים בקומת גלריה	206.55	₪ 4,000	0.7	₪ 578,340
שטח עיקרי משרדים בקומה ראשונה	914.21	₪ 4,000	1	₪ 3,656,840
סה"כ שווי רכיב המסחר ומשרדים				**₪ 22,687,950**

סה"כ שווי מצב חדש		
סך ביניים		₪ 67,762,353
הפחתת עלות מטלה ציבורית		₪ -3,200,000
שווי מצב חדש בניכוי מטלה ציבורית		₪ 64,562,353
דחייה 3 שנים בשיעור היוון 6%	0.84	₪ **54,207,796**

השווי במצב קודם	20,604,375	₪
השווי במצב חדש	54,207,796	₪
ההשבחה	**33,603,421**	₪
ההיטל ליום 16.1.2021	16,801,711	₪

7.2. עמדת שמאי הועדה:

ההשבחה מאישור תכנית רש/1077:

7.2.1. **מהות ההשבחה:** במסגרת התכנית נעשתה חלוקה מחדש של הקרקע בהסכמת כל הבעלים, בין היתר אושר שינוי ייעוד הקרקע משטח חקלאי לשטח מסחר תומך פארק.
הואיל ותכנית 553-0344051 (צומת ראשונים) החלה כיום על הנכס, שינתה את ייעוד המקרקעין, יובא בחשבון מימוש מלא מכוח תכנית רש/1077.

7.2.2. **מצב קודם:** תכנית רש/202, רש/210/א ו-רש/685 מסמנות את החלקה בייעודים שונים: ייעוד דרך וייעוד חקלאי ומהוות את המצב הקודם.
בהתאם לנמסר ממנהל אגף הנכסים, שולמו פיצויי הפקעה בגין שטחים אשר הופקעו במסגרת תוכניות עבר בהתאם להוראות החוק.

7.2.3. **שטחים לחישוב:** במצב הקודם קרקע חקלאית בשטח 2,195 מ"ר (כמופיע בסעיף 3.2 בתכנית).
במצב החדש מגרש בייעוד למסחר בשטח של 1,950 מ"ר אשר אליו מיוחסות זכויות בנייה בסך 1,500 מ"ר עיקרי + 750 מ"ר שטחי שרות.

7.2.4. **הפחתה למושע:** הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע בשיעור של 10% וזאת בהילקח בחשבון כי הזכויות רשומות ע"ש 10 בעלי זכיות בוגרים, אחים ויורשים השייכים לאותה משפחה אשר הובילו יחדיו את קידום התכנית.

7.2.5. **ערכי שווי לקרקע חקלאית ב"מצב קודם":** נקבע שווי לחישוב לפי 650 ₪ /למ"ר קרקע. הובאו בחשבון עסקאות השוואה לקרקע חקלאית בעלת מאפיינים דומים וקרובים לנשוא חוה"ד, מחלקות 456 ו452 בגוש 6614 כדלקמן:

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	תמורה מוצהרת	שטח קרקע נמכר (מ"ר)	שווי מ"ר
1	08/10/2013	6614	**456**	₪ 460,000	1,285	₪ 358
2	12/07/2015	6614	**456**	₪ 800,000	963	₪ 831
3	07/06/2016	6614	**456**	₪ 300,000	125	₪2,400
4	18/11/2019	6614	**456**	₪ 1,064,000	1,250	₪ 851
ממוצע שווי מ"ר קרקע חקלאית						₪ 1,110
ממוצע (ללא עסקת קיצון לשטח קטן)						**₪ 680**

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	תמורה מוצהרת	שטח קרקע נמכר (מ"ר)	שווי מ"ר
1	24/01/2011	6614	**452**	₪ 2,108,704	5,875	₪ 359
2	31/03/2015	6614	**452**	₪ 169,400	242	₪ 700
3	31/03/2015	6614	**452**	₪ 350,000	500	₪ 700
4	31/03/2015	6614	**452**	₪ 395,500	565	₪ 700
5	03/12/2017	6614	**452**	₪ 325,000	466	₪ 697
ממוצע שווי מ"ר קרקע חקלאית						**₪ 631**

7.2.6. **ערכי שווי למסחר "במצב החדש" :** נקבע שווי לפי 18,000 ₪ /למ"ר מבונה מסחר מגלם שטחי שירות. בנוסף, הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל 0.9 ביחס לנתוני ההשוואה. קרי, סה"כ לחישוב לפי 1,620 ₪ /למ"ר מבונה מגלם ש"ש, וזאת בהתבסס על נתוני ההשוואה כדלקמן:

מצב חדש - מסחר						
תאריך עסקה	**גו"ח**	**כתובת**	**תמורה**	**שטח (מ"ר)**	**שנת בניה**	**שווי מ"ר בנוי**
02/12/2013	6415/82/6	סוקולוב 72	1,200,000 ₪	83	1960	14,458 ₪
17/09/2013	6418/385/1	אוסישקין 54	4,050,000 ₪	210	1980	19,286 ₪
15/03/2012	6552/130/2	טרומפלדור 5	783,000 ₪	22	1950	35,591 ₪
27/02/2012	6417/561/7	סוקולוב 64	1,200,000 ₪	32	1975	37,500 ₪
שווי מ"ר בנוי מסחר (ממוצע)						26,709 ₪
בניכוי יזמות					1.2	22,257 ₪
בניכוי עלויות בניה					4,000 ₪	18,257 ₪
שווי מ"ר מבונה מסחר (במעוגל)						**18,000₪**

<u>תגובת המשיבה לטיעוני השמאי הנגדי:</u>

7.2.7. **בהתייחס לשווי הקרקע "במצב קודם"**, נטען כי אין מחלוקת בין הצדדים כי שווי קרקע חקלאית במצב הקודם חייב להיבחן בהתאם לייעוד השטח המאושר בתממ/5, וכן אין מחלוקת כי המתחם נשוא חוות הדעת ממוקם דרומית לדרך ראשונים וכי בהתאם לתממ/5 הוא מוגדר כ"**שטח לפארק עירוני ראשי**".
יחד עם זאת, וחרף הנקבע בתשריט התמ"מ, לנשוא חוות הדעת (המהווה רצועה צרה הממוקמת דרומית לדרך הראשונים) ניתנה פרשנות חריגה כשטח בייעוד מגורים ולא כשטח בייעוד פארק ערוני.
נטען כי ע"מ לקבוע את שווי רצועת הקרקע הנדונה כחקלאית, יש להסתכל "בעיניים של הקונה הסביר" מה היה מוכן לשלם עבורה בהתבסס על תמ"מ 5 ערב מתן הפרשנות החריגה כשטח מגורים.

7.2.8. בשומת הועדה נקבע שווי לפי 650 ₪ /למ"ר על הצד הזהיר וזאת בהתבסס על נתוני עסקאות הממוקמות בסמוך לשכונה המערבית אשר מגלמות פוטנציאל מובהק לשינוי ייעוד, ובהילקח בחשבון אי הודאות והבהירות בתב"ע והמיקום הנחות לתכנון של הפרויקט.
הוצגו נתוני השוואה נוספים ברמת השרון מהשנים 2015-2017 לקרקע חקלאית, אשר מסווגות למגורים בתמ"מ 5 וממוקמת בלב שכונה ותיקה ויוקרתית ברמת השרון, כדלקמן:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	תמורה	שטח נמכר	מחיר למ"ר
1	09/11/2017	6597	99	969,300 ₪	718	1,350 ₪
2	26/07/2017	6598	369	520,600 ₪	274	1,900 ₪
3	21/07/2016	6600	7	25,500 ₪	164	155 ₪
4	05/07/2015	6597	99	250,000 ₪	200	1,250 ₪
5	29/72015	6598	369	2,700,000 ₪	1,500	1,800 ₪
6	30/03/2015	6599	1	720,000 ₪	750	960 ₪

7.2.9. נטען כי נתוני השוואה ממתחם "רצועת הנופש" אינם רלוונטיים כי היא מהווה חטיבת קרקע המיועדת מראש למגורים בבנייה רוויה וצמודה לגבולות העיר תל אביב וקיים בה פוטנציאל ניכר, עם תוכניות בהכנה מזה שנים רבות.
נטען כי גם עסקאות ההשוואה מרעננה והוד השרון, אינם רלוונטיים לנשוא חוות הדעת.

נטען כי בשומת המבקשים לא הוצגו נתוני השוואה אלא רק ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים. מפנה תשומת הלב כי לא הוכנס השווי בסך 900 ₪ /למ"ר למועד קובע 10/10/2019 שקבע השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 6603/82.

7.2.10. **בהתייחס לערכי השווי למסחר ב"מצב החדש" :**

נטען כי נשוא חוות הדעת ממוקם בכניסה הראשית לעיר רמת השרון, במיקום שעתיד להוות את "שער הכניסה" לעיר רמת השרון ולשמש הן את באי הפארק העתידי והן את אוכלוסיית אזורי המגורים הממוקם בסמוך למקרקעין.
נטען כי נשוא חוות הדעת ממוקם במיקום הנהנה מנגישות מעולה, מחשיפה למתגוררים בשוכנה היוקרתית "נווה רסקו" הסמוכה, ומחשיפה לבאי הפארק עירוני ראשי ולכלל באי העיר רמת השרון. מפנה לסעיף 4.1.2 לתכנית בו נקבע כי: "שימושי המסחר יופנו הן אל הרחוב והן אל הפארק העתידי".

נטען כי בשווי לחישוב ההשבחה שנקבע בשומת הועדה נלקחו בחשבון כלל מאפייני הנכס, ובכללם שהוא עתיד להוות את "שער הכניסה" לעיר רמת השרון ולשמש הן את באי הפארק העתידי והן את אוכלוסיית אזורי המגורים הממוקם בסמוך למקרקעין, והן התאמה לגודל (0.9) ביחס למאפייני עסקאות ההשוואה.

בנוסף, נטען כי נתוני ההשוואה המוצגים בעמ' 32-31 לשומת העוררים הינם מתוך הכרעות לנכסים הממוקמים במיקום נחות באופן ניכר מנשוא חוות הדעת (כדוגמת אזור התעשיה, מערב הוד השרון ועוד) ואינם מתאימים לצורך קביעת השווי למסחר למועד הקובע.
נטען כי סקירת הכרעות השמאים המכריעים שהציג שמאי המבקשים עמומה, ולא משקפת את מיקום נשוא חוות הדעת ועסקאות אלו אינם ברי השוואה.

7.2.11. בהתייחס לטענה לעניין אפשרויות הניצול בנכס, נטען כי הטענה אינה מובנת, שכן מניתוח אפשרויות המימוש הקיימות במסגרת קווי הבניין בתכנית, עולה כי בגבולות קווי הבניין בנכס ניתן לבנות כ-1,600 מ"ר, ולפיכך זהו השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס ולא קיימת כדאיות כלכלית לבניית קומת גלריה.

7.2.12. <u>תחשיב ההשבחה בשומת הועדה לתכנית רש/1077</u> :

מצב קודם – חקלאי	
שטח קרקע חקלאית (שטח נכנס בתכנית 1077)	2,195
שווי מ"ר קרקע חקלאית	650 ₪
סה"כ שווי מצב קודם (חקלאי)	**1,426,750** ₪

מסחר - תא שטח 1		
שטח עיקרי מסחר		1,500
שטח מחסנים תת קרקעי אפקטיבי	0.25	375
מקדם מחסן בשימוש מסחרי בקומת מרתף	0.5	188
סה"כ שטח מסחר אקו'		**1,688**
שווי מ"ר מבונה (מגלם שטחי שרות)		18,000 ₪
מקדם הפחתה בגין גודל (שוליות)		0.9
סה"כ שווי גולמי		27,337,500 ₪
סה"כ שווי מצב חדש (בגילום מושע)	0.90	**24,603,750** ₪

סה"כ שווי מצב חדש	24,603,750	₪
שווי מצב קודם	1,426,750	₪
השבחה	**23,177,000**	₪
היטל השבחה (מועד קובע 20/12/2013)	11,588,500	₪

<u>ההשבחה מאישור תכנית 553-0344051 (מועד קובע 16/1/2021):</u>

7.2.13. בחישוב ההשבחה לתכנית זו נלקח בחשבון:

- ✓ נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט יוקרתי וייחודי אשר מהווה את "שער הכניסה" לעיר רמת השרון, במיקום מרכזי בכניסה הדרומית לעיר, באזור מוטה תח"צ.
- ✓ המבנה המתוכנן כולל מגורים ביח"ד קטנות עם דיור להשכרה, מסחר, שטחי תעסוקה ושטח ציבורי, והוא בא לענות על הצורך הקיים ברמת השרון ליח"ד קטנות ברות השגה, בכדי לענות על הביקוש הרב מצד אוכלוסייה צעירה של בני העיר, יחידים וזוגות צעירים, כמו גם אוכלוסייה מבוגרת, המבקשים להתגורר בעיר.
- ✓ המבנה מייעד שימושי מסחר תומכי פארק ומגורים על דרך ראשונים[4], כמו גם שטחים ציבוריים פתוחים, בגבול שבין השטח העירוני הבנוי לבין השטחים הפתוחים או הפארק העירוני העתידי בכניסה לעיר.
- ✓ בנוסף למיקום היוקרתי בשכונת "נווה רסקו" ונגישות תחבורתית באזור מוטה תח"צ, דירות המגורים נהנות מנוף ייחודי פתוח לשטח חקלאי (בייעוד פארק ציבורי בהתאם לתמ"מ 5) ומנוף לצמודי קרקע.
- ✓ בהתאם להוראות התכנית, נקבע כי שטחי המיגון יהיו במסגרת ממ"קים ושטחים אלו יתווספו לשטחי השירות.
- ✓ ההשבחה חושבה בגין מימוש חלקי במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 20230395 (אינה כוללת הקלות).
- ✓ הובא בחשבון כי השימוש היעיל והטוב ביותר נכון למועד הקובע הינו ניצול מלוא הזכויות והשטחים המותרים בהתאם לטבלת הוראות הבניה בתכנית תוך ניצול מלוא יח"ד המוגדרות להשכרה ל 10-20 שנים, שימוש אשר אינו מנוצל בפועל במסגרת הבקשה להיתר. הואיל ומדובר במיסוי מתוקף התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה אזי השלמה למימוש מלא תבוצע בעת מימוש מלא.

7.2.14. **ערכי שווי למגורים:** לשם קביעת שווי מ"ר מבונה לנשוא חוות הדעת, נבחנו עסקאות מכר בשכונה בה ממקום נשוא חוות הדעת ("נווה רסקו"), עסקאות לדירות חדשות אשר נבנו במסגרת תמ"א 38 (הריסה ובניה) באזורי מגורים בסביבה הקרובה (גוש 6417) וכן עסקאות קרקע נוספות בתחום שיפוט העיר רמת השרון בסמיכות למועד הקובע.

7.2.15. <u>שכונת "רסקו"- רחוב ששת הימים 14 (גו"ח 6614/378)</u>:

נבחנו עסקאות מכר של דירות חדשות בפרויקט במסגרת תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בשכונה בה ממקום נשוא חוות הדעת ("נווה רסקו") ונמכרו במהלך שנת 2022. נלקח בחשבון כי שטחי הדירות בעסקאות אלו גדולות יותר[5] וכי עסקאות אלו אינן נהנות מנוף פתוח וייחודי לקרקע בייעוד

[4] עם אפשרות להפניית חזית מסחרית לכיוון דרום (פארק עירוני), בנוסף לחזית המסחרית הפונה לדרך ראשונים.
[5] שטח דירתי של עסקאות ההשוואה הינו 139 מ"ר ביחס לשטח ממוצע בנשוא השומה שהינו 68 מ"ר ו- 57 מ"ר.

חקלאי (שטח פארק עירוני) בדומה לנשוא חוות הדעת. יחד עם זאת, יש להביא לידי ביטוי כי מדובר בעסקאות במיקום עם נגישות נחותה יותר, בצמידות לכביש 5 הסואן ומחלף הכפר הירוק.
היתר בניה 20190292 הופק בתאריך 11/08/2021, ולפיו דירות המגורים הן בשטח עיקרי בנוי של 126.44 מ״ר בתוספת שטח ממ״ד של 12.49 מ״ר, ובסה״כ שטח דירה בנוי של כ- 139 מ״ר.
העסקאות המדווחות בשטח של 144 מ״ר כוללות מרפסת פתוחה בשטח של 30 מ״ר. נוטרלו העסקאות בקומה 7 המהוות עסקאות קיצון.

תאריך עסקה	קומה	חדרים	מחיר מוצהר	שטח מדווח (מ״ר)	שטח דירה בנוי כולל ממ״ד (ללא מרפסות)	שווי מ״ר בנוי
10/11/2022	1	5	₪ 5,400,000	144	139	₪ 38,868
21/09/2022	4	5	₪ 5,800,000	144	139	₪ 41,748
31/07/2022	2	5	₪ 5,500,000	144	139	₪ 39,588
20/07/2022	6	5	₪ 5,900,000	144	139	₪ 42,467
19/07/2022	3	5	₪ 5,600,000	144	139	₪ 40,308
14/06/2022	2	5	₪ 5,250,000	144	139	₪ 37,789
16/05/2022	5	5	₪ 5,350,000	144	139	₪ 38,509
22/03/2022	4	5	₪ 5,375,000	144	139	₪ 38,689
22/03/2022	3	5	₪ 5,325,000	144	139	₪ 38,329
ממוצע	**3.33**		**₪ 5,500,000**		**139**	**₪ 39,588**
בניכוי מע״מ					1.17	₪ 33,836
בניכוי רווח יזמי					1.18	₪ 28,675
בניכוי עלויות בניה (מגלם שטח מרפסת חורג מ - 12 מ״ר)						₪ 9,759
שווי מ״ר מבונה במיקומו הנוכחי (משקף שטח בנוי של 139 מ״ר)						**₪ 18,915**

קביעת עלות בנייה למ״ר דירתי (כולל העמסת שטח בתת הקרקע ש״ש ושטח מרפסת החורג מ-12 מ״ר):

עלות בניה מרתף חניה (2,470 ₪ למ״ר * 3,152 מ״ר)	₪7,787,070
סה״כ שטח למגורים עיקרי + ממ״דים (היתר 20190292)	5,780
העמסת עלויות חניה תת קרקעית למ״ר דירתי	**₪1,347**
שטח מרפסת החורגת מ - 12 מ״ר	18
שטח דירתי לדירה (עיקרי + ממ״ד)	139
שיעור העמסת שטח מרפסת למ״ר דירתי	13%
עלות בניית מ״ר מרפסת לא מקורה (דקל 07/2022)	₪1,530
עלות בניית מרפסות חורגות מ-12 מ״ר למ״ר דירתי	**198 ₪**
עלות למ״ר עיקרי בתים של 3-8 קומות (מדד דקל 07/2022)	5,200 ₪
העמסת עלויות שטחי שירות מעל הקרקע (כ -14%)	5,962 ₪
העמסת עלויות שטח ת״ק למ״ר דירתי	1,347 ₪
העמסת עלויות שטחי מרפסת למ״ר דירתי	198 ₪
סה״כ עלויות בניה ישירה למ״ר דירתי	7,507 ₪
בתוספת עלויות עקיפות 30%	**9,759 ₪**

7.2.16. עסקאות לדירות חדשות במרכז העיר (בגוש 6417) בטווח התאריכים 1/1/2020 ועד 30/6/2021, בהילקח בחשבון המועד הקובע 16/01/2021. הובא בחשבון עלות בנייה למ"ר דירתי לפי כ- 9,000 ₪ /למ"ר דירתי בנוי לפי החישוב כדלקמן:

עלות למ"ר עיקרי בתים של 3-8 קומות (דקל 02/2021)	4,780	₪
העמסת עלויות שטחי שירות מעל הקרקע (כ -15%)	5,497	₪
העמסת עלויות שטח ת"ק למ"ר דירתי	1,300	₪
סה"כ עלויות בניה ישירה למ"ר דירתי	6,797	₪
בתוספת עלויות עקיפות 30%	**8,836**	₪
עלות בניה למ"ר דירתי (במעוגל)	**9,000**	₪

7.2.17. <u>רח' הנרייטה סולד 5 (גו"ח 6417/953- לשעבר חלקה 65):</u>

תאריך עסקה	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	מחיר מוצהר		שטח נטו	מחיר למ"ר	
08/06/2020	7	7	3	2022	3,600,000	₪	85	42,353	₪
14/12/2020	1	7	4	2022	2,700,000	₪	96	28,125	₪
14/12/2020	3	7	4	2022	2,850,000	₪	96	29,688	₪
14/12/2020	3	7	4	2022	2,850,000	₪	96	29,688	₪
14/12/2020	3	7	4	2022	2,850,000	₪	96	29,688	₪
14/12/2020	2	7	4	2022	3,350,000	₪	112	29,911	₪
14/12/2020	2	7	4	2022	3,350,000	₪	112	29,911	₪
22/06/2021	2	8	4	2021	3,440,000	₪	115	29,913	₪
ממוצע					**3,123,750**	₪	**101**	**31,159**	₪
בניכוי מע"מ							1.17	26,632	₪
בניכוי רווח יזמי							1.18	22,569	₪
בניכוי עלויות בניה								9,000	₪
שווי מ"ר מבונה (משקף שטח בנוי ממוצע של 101 מ"ר)								**13,569**	₪

7.2.18. <u>רחוב נעמי 5 (גו"ח 6417/229):</u>

תאריך עסקה	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	מחיר מוצהר		שטח נטו	מחיר למ"ר	
24/02/2021	7	8	5	2024	6,019,950	₪	137	43,941	₪
31/03/2021	5	8	4	2024	3,400,000	₪	109	31,193	₪
11/04/2021	6	8	3	2024	2,960,000	₪	88	33,636	₪
29/04/2021	5	8	3	2024	2,925,849	₪	88	33,248	₪
ממוצע					**3,826,450**	₪	**106**	**35,505**	₪
בניכוי מע"מ							1.17	30,346	₪
בניכוי רווח יזמי							1.18	25,717	₪
בניכוי עלויות בניה								9,000	₪
שווי מ"ר מבונה (משקף שטח בנוי ממוצע של 106 מ"ר)								**16,717**	₪

7.2.19. רחוב רש"י 5 (גו"ח 6417/260) :

תאריך עסקה	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	מחיר מוצהר	שטח נטו	מחיר למ"ר
30/08/2020	4	7	4	2023	₪ 3,300,000	101	₪ 32,673
07/03/2021	5	8	5	2023	₪ 4,170,000	123	₪ 33,902
09/03/2021	4	8	4	2023	₪ 3,298,500	101	₪ 32,658
06/05/2021	1	8	4	2023	₪ 3,235,000	101	₪ 32,030
10/05/2021	6	8	4	2021	₪ 3,537,000	101	₪ 35,020
ממוצע					**₪ 3,508,100**	**105**	**₪ 33,257**
בניכוי מע"מ						1.17	₪ 28,425
בניכוי רווח יזמי						1.18	₪ 24,089
בניכוי עלויות בניה							₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה (משקף שטח בנוי ממוצע של 105 מ"ר)							**₪ 15,089**

7.2.20. רחוב גולומב 42 (גו"ח 6417/955 - לשעבר חלקה 413) :

תאריך עסקה	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	מחיר מוצהר	שטח נטו	מחיר למ"ר
21/01/2020	4	8	4	2022	₪ 3,030,000	90	₪ 33,667
13/02/2020	1	8	5	2022	₪ 3,480,000	120	₪ 29,000
13/02/2020	2	8	5	2022	₪ 3,570,000	120	₪ 29,750
05/08/2020	0	8	6	2022	₪ 4,340,000	141	₪ 30,780
23/09/2020	5	8	4	2022	₪ 3,070,000	90	₪ 34,111
11/02/2021	1	8	5	2022	₪ 3,670,000	120	₪ 30,583
ממוצע					**₪ 3,526,667**	**114**	**₪ 31,315**
בניכוי מע"מ						1.17	₪ 26,765
בניכוי רווח יזמי						1.18	₪ 22,682
בניכוי עלויות בניה							₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה (משקף שטח בנוי ממוצע של 114 מ"ר)							**₪ 13,682**

7.2.21. רחוב רשב"ם 3 (גו"ח 6417/496) :

תאריך עסקה	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	מחיר מוצהר	שטח נטו	מחיר למ"ר
29/01/2020	2	8	4	2020	₪ 3,340,000	100	₪ 33,400
24/02/2020	2	8	4	2020	₪ 3,150,000	97	₪ 32,474
19/01/2020	3	8	4	2020	₪ 3,100,000	97	₪ 31,959
31/08/2020	6	8	4.5	2020	₪ 3,805,850	104	₪ 36,595
23/12/2020	6	8	5	2020	₪ 4,525,000	120	₪ 37,708
31/12/2020	1	8	4	2020	₪ 2,930,000	95	₪ 30,842
31/12/2020	1	8	5	2020	₪ 3,200,000	100	₪ 32,000
02/06/2021	2	8	4	2020	₪ 3,650,000	104	₪ 35,096
ממוצע					**₪ 3,462,606**	**102**	**₪ 33,759**
בניכוי מע"מ						1.17	₪ 28,854
בניכוי רווח יזמי						1.18	₪ 24,453
בניכוי עלויות בניה							₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה (משקף שטח בנוי ממוצע של 102 מ"ר)							**₪ 15,453**

7.2.22. רחוב הנרייטה סולד 17 (גו"ח 6417/508) :

תאריך עסקה	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	מחיר מוצהר	שטח נטו	מחיר למ"ר
26/02/2020	6	8	5	2023	₪ 4,605,000	138	₪ 33,370
03/03/2020	4	8	4	2023	₪ 3,724,000	110	₪ 33,855
10/06/2020	5	8	5	2023	₪ 4,430,000	138	₪ 32,101
16/06/2020	5	8	5	2023	₪ 4,500,000	138	₪ 32,609
13/09/2020	6	8	5	2023	₪ 2,929,500	126	₪ 23,250
13/09/2020	6	8	5	2023	₪ 4,185,000	126	₪ 33,214
13/09/2020	5	8	5	2023	₪ 4,235,500	126	₪ 33,615
13/09/2020	5	8	5	2023	₪ 4,235,500	126	₪ 33,615
28/10/2020	5	8	5	2023	₪ 4,235,500	126	₪ 33,615
27/12/2020	1	8	5	2023	₪ 4,773,400	125	₪ 38,187
14/03/2021	1	8	5	2023	₪ 4,350,000	138	₪ 31,522
ממוצע					**₪ 4,200,309**	**129**	**₪ 32,632**
בניכוי מע"מ						1.17	₪ 27,891
בניכוי רווח יזמי						1.18	₪ 23,636
בניכוי עלויות בניה							₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה (משקף שטח בנוי ממוצע של 129 מ"ר)							**₪ 14,636**

7.2.23. רחוב סמטת הגינה 11 (גו"ח 6417/562) :

תאריך עסקה	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	מחיר מוצהר	שטח נטו	מחיר למ"ר
09/12/2020	1	8	3	2023	₪ 2,550,000	70	₪ 36,429
30/12/2020	1	8	5	2023	₪ 3,780,000	108	₪ 35,000
12/04/2021	5	8	4	2024	₪ 3,830,000	100	₪ 38,300
11/05/2021	5	8	5	2023	₪ 4,300,000	108	₪ 39,815
ממוצע					**₪ 3,615,000**	**97**	**₪ 37,386**
בניכוי מע"מ						1.17	₪ 31,954
בניכוי רווח יזמי						1.18	₪ 27,079
בניכוי עלויות בניה							₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה (משקף שטח בנוי ממוצע של 97 מ"ר)							**₪ 18,079**

7.2.24. שדרות ביאליק 4 (גו"ח 6417/577) :

תאריך עסקה	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	מחיר מוצהר	שטח נטו	מחיר למ"ר
02/07/2020	0	7	3	2019	₪ 2,729,999	81	₪ 33,704
06/07/2020	2	7	3	2019	₪ 2,400,000	78	₪ 30,769
14/09/2020	3	7	4	2019	₪ 3,300,000	96	₪ 34,375
15/09/2020	5	7	4	2019	₪ 3,150,000	96	₪ 32,813
26/10/2020	1	7	4	2019	₪ 2,820,000	96	₪ 29,375
26/01/2021	1	7	4	2019	₪ 2,850,000	96	₪ 29,688
07/03/2021	1	7	4	2019	₪ 2,810,000	97	₪ 28,969
ממוצע					**₪ 2,865,714**	**91**	**₪ 31,385**
בניכוי מע"מ						1.17	₪ 26,824
בניכוי רווח יזמי						1.18	₪ 22,733
בניכוי עלויות בניה							₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה (משקף שטח בנוי ממוצע של 91 מ"ר)							**₪ 13,733**

7.2.25. <u>רחוב דבורה הנביאה (גו"ח 6417/505)</u> :

תאריך עסקה	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	מחיר מוצהר	שטח נטו	מחיר למ"ר
03/05/2021	1	7	5	2021	₪ 4,000,000	127	₪ 31,496
19/05/2021	1	7	5	2021	₪ 4,345,000	113	₪ 38,451
ממוצע					**₪ 4,172,500**	**120**	**₪ 34,974**
בניכוי מע"מ						1.17	₪ 29,892
בניכוי רווח יזמי						1.18	₪ 25,332
בניכוי עלויות בניה							₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה (משקף שטח בנוי ממוצע של 120 מ"ר)							**₪ 16,332**

7.2.26. **<u>שכונת "אלון" רח' בראשית 14-12 - עסקת מכר קרקע:</u>**

בתאריך 26/12/2021 רכשה חברת "נוה שוסטר בע"מ" את חלקה 669 (בשטח 960 מ"ר) וחלקה 670 (בשטח 882 מ"ר) בגוש 6415, תמורת סכום של 121,500,000 ₪ בתוספת מע"מ.
התמורה משקפת שווי מ"ר מבונה עיקרי מגורים של כ-18,600 ₪ (נכון לתאריך 26/12/2021).
שטח דירה ממוצע בעסקה זו הוא 85-90 מ"ר, בעוד בנשוא חווה"ד שטח דירה ממוצע 57 מ"ר - 68 מ"ר.
מדובר מגרשי תמורה 405 ו-407 ביעוד "מגורים ומסחר" ו-"חזית מסחרית" עפ"י תכנית 553-0434167.
שכונת "אלון" נחותה יותר במאפייניה משכונת "נווה רסקו" ואף העסקה נמצאת במיקום נחות יותר שכן היא ממוקמת בסמיכות לרחוב סוקולוב/ דרך יבנה/ תחום שיפוט הרצליה.
להלן ניתוח העסקה:

ריכוז נתונים מגרש 405 (חלקה 670)		
שטח עיקרי מגורים - מגרש 405	2,510	
שטח ממ"ד עבור 32 יח"ד	384	12
שטח דירה ממוצע (כולל ממ"ד)	**90**	32
שטח עיקרי מסחר	390	
שטח גלריה (מסחר)	195	0.5

מסחר - מגרש 405				
יעוד	מהות	שטח	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
מסחר	שטח עיקרי למסחר	390	1	390
	שטח לשימוש גלריה	195	-	-
	סה"כ שטח אקו' מסחר			390
	שווי מ"ר מבונה אקו' מסחר			₪ 20,000
	סה"כ שווי - מסחר			₪ 7,800,000
סה"כ שווי רכיב המסחר מגרשים 405 ו- 407				₪16,800,000

ריכוז נתונים מגרש 407 (חלקה 669)		
שטח עיקרי מגורים - מגרש 407	2,350	
שטח ממ"ד עבור 32 יח"ד	384	12
שטח דירה ממוצע (כולל ממ"ד)	**85**	32
שטח עיקרי מסחר	450	
שטח גלריה (מסחר)	225	0.5

מסחר - מגרש 407				
יעוד	מהות	שטח	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
מסחר	שטח עיקרי למסחר	450	1	450
	שטח לשימוש גלריה	225	-	-
	סה"כ שטח אקו' מסחר			450
	שווי מ"ר מבונה אקו' מסחר			₪ 20,000
	סה"כ שווי – מסחר			₪9,000,000

תמורה בעסקה מתאריך 26/12/2021	₪ 121,500,000
סה"כ שווי רכיב המסחר מגרשים 405 ו- 407	₪ 16,800,000
יתרת שווי מיוחסת לרכיב המגורים במגרשים 405 ו-407	₪ 104,700,000
שטח עיקרי למגורים - מגרשים 405 ו -407	4,860
שטח ממ"ד במגרשים 405 ו-407 (עבור 64 יח"ד)	768
סה"כ שטח עיקרי + ממ"ד מיוחס למגורים (עבור 64 יח"ד)	5,628
שווי מ"ר עיקרי מגורים (כולל ממ"ד) במגרשים 405 ו-407	₪ 18,603

7.2.27. **<u>שכונת "נווה גן" - מכרז רמ"י מס' תא/341/2020:</u>**

הקרקע אינה זמינה לבניה, מותנה באישור תכנית מפורטת, בכפוף לפיתוח במתחם ותשלום היטל השבחה לתוכנית מפורטת (לא גולם בשווי מ"ר).

שווי מ"ר מבונה במתחם דירות בגדלים של 100-112 מ"ר (כולל ממ"ד), בעוד נשוא חוות הדעת מהווה דירות בגודל ממוצע של 66 מ"ר.

מכרז : 341/2020	**תאריך** : 30/06/2021					
ייעוד	מגורים ג'					
גו"ח	**6617/9**		**6617/3,9,11**		**6617/3**	
מגרש (לפי רש/1010)	**17**		**18-19**		**20**	
סכום זכיה	₪ 168,888,889		₪ 311,011,925		₪ 200,138,144	
הוצאות פיתוח	₪ 17,315,053		₪ 33,401,287		₪ 20,639,556	
סכום עסקה	₪ 186,203,942		₪ 344,413,212		₪ 220,777,700	
שטח בניה למסחר	315		870		545	
סכום עסקה בנטרול שטחי מסחר	₪ 176,753,942		₪ 318,313,212		₪ 204,427,700	
שטח המגרש	2,901		5,898		3,689	
שטח בניה עיקרי למגורים	7,954		13,901		8,788	
מס' יח"ד	80		156		100	
שטח בניה פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	8,954		15,851		10,038	
שטח ממוצע ליח"ד	112		102		100	
מחיר קרקע ליח"ד	₪ 2,209,424		₪ 2,040,469		₪ 2,044,277	
שווי מ"ר מבונה (לא זמין)	₪ **19,740**		₪ **20,082**		₪ **20,365**	

מכרז : 341/2020	תאריך : 30/06/2021			
ייעוד	מגורים ד'			
גו"ח	**6617/10**	**6617/3,10,11**	**6617/3**	
מגרש (לפי רש/1010)	**23, 25**	**24, 26**	**27**	
סכום זכיה	₪ 365,538,187	₪ 481,960,342	₪ 361,272,366	
הוצאות פיתוח	₪ 33,707,234	₪ 44,212,814	₪ 30,709,724	
סכום עסקה	₪ 399,245,421	₪ 526,173,156	₪ 391,982,090	
שטח בניה למסחר		675	570	
סכום עסקה בנטרול שטחי מסחר	₪ 399,245,421	₪ 505,923,156	₪ 374,882,090	
שטח המגרש	6,812	7,789	5,488	
שטח בניה עיקרי למגורים	16,833	20,271	14,881	
מס' יח"ד	173	228	170	
שטח בניה פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	18,996	23,121	17,006	
שטח ממוצע ליח"ד	110	101	100	
מחיר קרקע ליח"ד	₪ 2,307,777	₪ 2,218,961	₪ 2,205,189	
שווי מ"ר מבונה (לא זמין)	₪ **21,018**	₪ **21,882**	₪ **22,044**	

7.2.28. <u>ריכוז נתוני ההשוואה לערכי שווי למגורים:</u>

מכר דירות מגורים חדשות במסגרת פרויקטים של תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש)					
פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה)	**טווח מועדי עסקאות מוצגות**	**שווי מ"ר בנוי דירה חדשה**	**שווי מ"ר מבונה**	**שטח דירה ממוצע (מ"ר)**	**היתר בניה**
ששת הימים 14	03/2022-09/2022	₪ 39,588	₪18,915	139	מספר היתר : 20190292 תאריך נתינת היתר : 15/08/2021
הנרייטה סולד 5	06/2020-06/2021	₪ 31,159	₪ 13,569	101	מספר היתר : 20170434 תאריך נתינת היתר : 12/11/2018
נעמי 5	02/2021-04/2021	₪ 35,505	₪ 16,717	106	מספר היתר : 20160695 תאריך נתינת היתר : 10/05/2021
רש"י 5	08/2020-05/2021	₪33,257	₪ 15,089	105	מספר היתר : 20170218 תאריך נתינת היתר : 18/09/2019
גולומב 42	01/2020-02/2021	₪ 31,315	₪ 13,682	114	מספר היתר : 20180166 תאריך נתינת היתר : 24/06/2019
רשב"ם 3	01/2020-06/2021	₪33,759	₪ 15,453	102	מספר היתר : 20170023 תאריך נתינת היתר : 13/11/2019
הנרייטה סולד 17	02/2020-03/2021	₪32,632	₪ 14,636	129	מספר היתר : 20170759 תאריך נתינת היתר : 04/09/2019
סמטת הגינה 11	12/2020-05/2021	₪ 37,386	₪ 18,079	97	מספר היתר : 20180117 תאריך נתינת היתר : 10/02/2021
ביאליק 4	07/2020-03/2021	₪ 31,385	₪ 13,733	91	מספר היתר : 20170266 תאריך נתינת היתר : 28/10/2018
דבורה הנביאה	05/2021	₪ 34,974	₪ 16,332	120	מספר היתר : 20190641 תאריך נתינת היתר : 21/02/2021
ממוצע גוש 6417 (ללא נווה רסקו)		₪ 33,486	₪15,254	107	

עסקאות קרקע בתחום שיפוט העיר רמת השרון					
פרויקט / מתחם	מועד העסקה	גוש וחלקה	שווי מ"ר מבונה	שטח דירה ממוצע (מ"ר)	
מתחם בראשית - עסקת קרקע בראשית 12-14	26/12/2021	6415/669-670	₪ 18,603	85-90	-
מכרז מגורים נווה גן (ממוצע 6 תוצאות מכרזי רמ"י)	30/06/2021	6617/3,9,10,11	₪20,855	104	-

7.2.29. <u>מקדם התאמה לשטח ממוצע בנשוא השומה</u>:

נשוא חוות הדעת מהווה דירות מגורים בשטח ממוצע של 66 מ"ר.

עסקאות ההשוואה אשר מוצגות בשומת הועדה, לרבות אלו מגוש 6417 (פרויקטים תמ"א 38/2 הריסה ובניה) משקפות דירות מגורים בשטח ממוצע של כ-107 מ"ר.

לאור האמור, יש לקבוע מקדם התאמה לשוליות שטח שבין 66 מ"ר ממוצע ל-107 מ"ר ממוצע.

מובא להלן ניתוח מקדם התאמה לביטול שוליות אשר מתבסס על ניתוח עסקאות מכר לדירות חדשות במתחם "רצועת הנופש - מערב" (מתחם רש/1010 - חלקת מקור 3 בגוש 6617) כדלקמן:

- <u>דירות בשטח ממוצע של כ - 107 מ"ר</u>

תאריך עסקה	ת"ח	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	תמורה מוצהרת	שטח נטו	מחיר למ"ר
14/06/2023	3	1	6	5	2029	₪ 4,459,500	111	₪ 40,176
23/05/2023	9	2	6	5	2029	₪ 5,732,000	111	₪ 51,640
27/02/2023	11	2	7	5	2029	₪ 5,713,000	111	₪ 51,468
21/02/2023	5	1	7	5	2029	₪ 5,865,000	111	₪ 52,838
23/09/2022	22	4	7	4.5	2028	₪ 5,430,000	103	₪ 52,718
02/08/2022	24	4	6	5	2028	₪ 5,740,261	113	₪ 50,799
14/07/2022	15	3	6	5	2028	₪ 5,414,000	111	₪ 48,775
29/06/2022	18	3	6	5	2027	₪ 5,599,676	113	₪ 49,555
08/05/2022	-2	4	7	5	2026	₪ 5,405,025	111	₪ 48,694
30/01/2022	-4	1	6	4	2026	₪ 4,692,240	102	₪ 46,002
30/01/2022	-3	1	6	4	2026	₪ 4,692,240	102	₪ 46,002
23/01/2022	-1	1	7	4	2026	₪ 4,746,456	100	₪ 47,465
23/01/2022	0	1	7	4	2026	₪ 4,746,456	100	₪ 47,465
ממוצע		**2.2**	**6.5**			**₪ 5,248,912**	**107.6**	**₪48,738**

107 מ"ר ממוצע	
שווי מ"ר בנוי (ממוצע)	₪ 48,738
בניכוי מע"מ	₪ 41,657
בניכוי יזמות (20%)	₪ 34,714
בניכוי עלות בניה	₪ 11,000
שווי מ"ר מבונה (שטח ממוצע של 107 מ"ר)	**₪ 23,714**

- <u>דירות בשטח ממוצע של כ - 65 מ״ר</u>

תאריך עסקה	ת״ח	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	תמורה מוצהרת	שטח נטו	מחיר למ״ר
30/08/2023	23	4	6	2	2029	₪ 2,512,500	48	₪ 52,344
08/08/2023	5	1	7	3	2029	₪ 3,960,000	66	₪ 60,000
08/09/2022	13	2	7	3	2028	₪ 4,088,800	69	₪ 59,258
08/09/2022	19	3	7	3	2028	₪ 4,118,250	69	₪ 59,685
02/08/2022	1	1	6	3	2028	₪ 4,100,000	69	₪ 59,420
25/07/2022	17	4	7	3	2028	₪ 3,774,000	66	₪ 57,182
15/07/2022	2	1	7	3	2028	₪ 4,115,000	68	₪ 60,515
08/06/2022	7	2	6	3	2027	₪ 3,930,000	69	₪ 56,957
18/05/2022	0	1	7	3	2026	₪ 4,000,000	69	₪ 57,971
17/05/2022	0	4	7	3	2026	₪ 3,984,000	69	₪ 57,739
02/02/2022	-1	3	7	3	2026	₪ 3,668,000	63	₪ 58,222
02/02/2022	0	3	7	3	2026	₪ 3,668,000	63	₪ 58,222
ממוצע		**2.4**	**6.8**			**₪ 3,826,546**	**65.7**	**₪ 58,126**

65 מ״ר ממוצע	
שווי מ״ר בנוי (ממוצע)	₪ 58,126
בניכוי מע״מ	₪ 49,681
בניכוי יזמות (20%)	₪ 41,400
בניכוי עלות בניה	₪ 11,000
שווי מ״ר מבונה (שטח ממוצע של 66 מ״ר)	**₪ 30,400**

שטח יח״ד ממוצע	שווי מ״ר מבונה	מקדם
כ - 107 מ״ר	₪ 23,714	1 (שטח ייחוס)
כ- 66 מ״ר	₪ 30,400	**1.28**

שווי מ״ר מבונה בעסקאות מגוש 6417 (107 מ״ר)	₪15,254
מקדם התאמה לשטח ממוצע (66 מ״ר)	**1.28**
שווי מ״ר מבונה ראוי (נשוא חוות הדעת)	**₪ 19,556**

7.2.30. <u>לסיכום השווי למגורים:</u>

לאור האמור לעיל, ובהתאמה למיקום נשוא חוות הדעת בשכונת ״נווה רסקו״ היוקרתית (עם נגישות תחבורתית ובסמיכות לאזור מוטה תח״צ, נוף ייחודי לשטח פתוח חקלאי בייעוד פארק ציבורי בהתאם לתמ״מ 5 ונוף לצמודי קרקע), בהתאמה לגודל דירה ממוצעת (57 מ״ר- 68 מ״ר), אופי הבינוי המוצע לרבות כיווני אוויר ומאפייני המבנה, נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בגבולות 19,000 ₪, נכון למועד הקובע, וזאת על הצד הזהיר.

סכום זה מגלם מחד את מיקום המקרקעין הנהנה מנגישות מעולה, המיתוג היוקרתי של שכונת ״נווה רסקו״, הנוף שפונה לקרקע חקלאית בייעוד פארק עירוני ראשי אשר לא ניתן לשינוי ואף שטח דירה נמוך יותר מהממוצע העובדה שנבנים ממ״קים אשר חוסכים בעלויות הבניה ביחס לבניית ממ״דים ומאידך מגלם את אופי הבינוי של המבנה וצורתו המלבנית וקרבתו לכביש.

7.2.31. <u>לעניין שווי מגורים להשכרה ארוכת טווח:</u>

המדובר בתנאי בתכנית אשר קובע מגורים להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 10 שנים ולתקופה של 20 שנה, ללא הגבלה על הסכום אותו יכול לדרוש בעל המקרקעין מהשוכרים.

את עליית שווי המקרקעין יש לבחון נכון למועד הקובע (16/01/2021). הריבית הנמוכה של בנק ישראל במועד הקובע (0.10%) לצד שיעור תשואה למגורים (בגבולות 3%) והטבות "חוק עידוד השקעות הון", כל אלו - מובילות במועד הקובע לתמריץ גדול מצד היזמים להוציא לפועל פרויקטים לשכירות ארוכת טווח (לעניין זה ראה תוצאות מכרז תא/218/2021 ברמת השרון לדיור בר השגה). לאור האמור, ולשם השמרנות הובא לידי ביטוי מקדם של **0.95** עבור שווי מ"ר מבונה להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 10 שנים ומקדם של **0.90** עבור תקופה של 20 שנה.

לחיזוק עמדה זו מפנה לתוצאות מכרזי רמ"י לקרקע לדיור להשכרה מס' תא/218/2021 ביחס לעסקאות קרקע למגורים בתחום שכונת נווה גן (341/2020).

מספר מכרז	**218/2021**
מועד המכרז	**09/11/2021**
גו"ח	6617/3
מגרש (לפי רש/1010)	21
ייעוד	**מגורים ג'**
סכום זכיה	₪ 271,009,999
הוצאות פיתוח	₪ 24,145,863
סכום עסקה	₪ 295,155,862
שטח בניה למסחר (עיקרי + שירות)	400
סכום עסקה בנטרול שטחי מסחר	₪283,155,862
שטח המגרש	4,359
שטח בניה עיקרי למגורים	10,161
מס' יח"ד	116
שטח בניה פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	11,611
שטח ממוצע ליח"ד	100
מחיר קרקע ליח"ד	₪ 2,440,999
שווי מ"ר מבונה - דיור להשכרה	**₪ 24,387**
שווי מ"ר מסחר	₪ 30,000
סה"כ שווי רכיב המסחר	₪ 12,000,000

מועד מכרז	**מספר מגרש/ים**	**שווי מ"ר בהתאם לתוצאת מכרז**
30/06/2021	17	₪ 19,740
30/06/2021	18-19	₪ 20,082
30/06/2021	20	₪ 20,365
30/06/2021	23, 25	₪ 21,018
30/06/2021	24, 26	₪ 21,882
30/06/2021	27	₪ 22,044
ממוצע דיור מגורים		**₪20,855**

✓ ניתוח שטח ממוצע (יח"ד להשכרה 20 שנה) :

שכירות 20 שנים		
מסד	מספר דירה	שטח (מ"ר)
1	4	55
2	7	55
3	8	60
4	11	58
5	12	58
6	15	58
7	16	59
סה"כ	**7**	**403**
שטח ממוצע ליח"ד		**57.57**

✓ ניתוח שטח ממוצע (יח"ד רגילות + להשכרה 10 שנים) :

יתרת יח"ד (רגילות + 10 שנים)	
סה"כ שטח עיקרי מבוקש בהיתר	4873.91
סה"כ שטח להשכרה 20 שנה	403
יתרת שטח (בניכוי שטח יח"ד ל- 20 שנה)	4470.91
סה"כ יח"ד רגילות + השכרה 10 שנים	66
שטח ממוצע ליח"ד	**67.74**

7.2.32. לעניין שווי למסחר:

הוצגו נתוני מכר לחנויות כדלקמן:

תאריך עסקה	כתובת	גו"ח/תת חלקה	שנת בניה	תמורה	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי
16/04/2019	סוקולוב 59	6417/767/18	1980	₪ 1,875,000	73	₪ 25,685
02/05/2019	סוקולוב 72	6415/82/7	1950	₪ 2,800,000	90	₪ 31,111
26/05/2019	סוקולוב 63	6417/135/6	1970	₪ 463,000	23	₪ 20,130
28/07/2019	אוסישקין 57	6418/314/4	1990	₪ 2,000,000	58	₪ 34,483
20/08/2019	סוקולוב 41	6417/525/5	1970	₪ 1,180,000	24	₪ 49,167
02/11/2020	סוקולוב 80	6415/466/1	1970	₪ 4,500,000	267	₪16,854
22/12/2020	סוקולוב 87	6415/267/2	2002	₪ 10,500,000	214	₪ 49,065
14/03/2021	סוקולוב 85	6415/575/1	1980	₪ 1,400,000	64	₪ 21,902
14/03/2021	סוקולוב 85	6415/575/1	1970	₪ 1,400,000	63	₪ 22,222
20/04/2021	שד' וייצמן 1	6417/498/3	1980	₪ 1,200,000	47	₪ 25,532
04/05/2021	סוקולוב 34	6417/69/14	1990	₪ 980,000	35	₪ 28,000
29/06/2021	סוקולוב 59	6417/767/17	1980	₪ 2,070,000	73	₪ 28,356
27/07/2021	סוקולוב 37	6417/163/2	1970	₪ 1,350,000	33	₪ 40,909
27/01/2022	סוקולוב 63	6417/135/3	1970	₪1,000,000	24	₪ 41,667
ממוצע שווי מ"ר בנוי למסחר					**77.71**	**₪ 31,077**

סיכום ערכי שווי		
מהות		**שווי מ"ר בנוי**
שווי מ"ר בנוי ממוצע		**31,077** ₪
בניכוי יזמות (שחוקה)	1.10	28,252 ₪
בניכוי עלויות בניה (ותיקה)		4,000 ₪
שווי מ"ר מבונה		24,252 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל		**24,300** ₪

לאור העובדה כי עסקאות ההשוואה הן בשטח קטן יותר ביחס לנשוא חוות הדעת, הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל בשיעור 0.90.

7.2.33. <u>לעניין שווי לתעסוקה:</u>

לאור מיעוט נתונים לעסקאות מכר למשרדים רלוונטיים, בסביבה הקרובה, בטווח של שנתיים מהמועד הקובע, הובאו בחשבון גם נתוני השכרה (היצע) רלוונטיים ממערכת במבי

תאריך פרסום במאגר	כתובת (נכס)	מחיר היצע	שטח במ"ר	מחיר למ"ר	חדרים	קומה	הערות נכס
05/03/19	אוסישקין 5	5,200 ₪	40	130 ₪	3	-	-
05/08/19	סוקולוב 48	5,000 ₪	54	93 ₪	0	4	משרד \ קליניקה להשכרה חודשית, משרד מואר ממוזג ונעים בבנין משרדים. חדר כניסה גדול, 2 חדרי קבלה, שירותים ומטבחון.
16/08/19	סוקולוב 62	5,000 ₪	50	100 ₪	2	4	פירוט ריהוט: אפשרות לריהוט, שרותים פרטיים, משרד יחיד בקומה, מטבחון, חניה מקורה, מבואה מרווחת, בנין משרדים
21/08/19	סוקולוב 48	4,300 ₪	45	96 ₪	0	3	משרד במצב מצויין המורכב משני חדרים וחדר המתנה, שירותים ומטבחון. פרקט ומזגנים חדשים. במרכז העיר (רחוב הראשי) שקט ונגיש. בנין עם מעלית ומתוחזק. מתאים למשרד או קליניקה..
03/11/19	סוקולוב 48	4,600 ₪	54	85 ₪	3.5	5	משרד יפהפה, שקט ומרכזי. חניה מקורה. 3 חדרים (מזגן בכל חדר) כולל שרותים ומטבחון. חדר המתנה (למזכיר/ה). עבר שיפוץ. פרקטים בכל המשרד. 1500 ארנונה לחודש, 250 ש"ח דמי ניהול חודשיים.
14/11/19	סוקולוב 81	3,200 ₪	28	114 ₪	2	1	משרד/קליניקה. מידי. מפרטי. קומה א' בבנין מקדונלדס. חלון ראווה. דלת זכוכית. 28 מ"ר נטו (שטח רצפה). חנייה תת קרקעית. סמוך למעלית ומול מעבר הומה. שירותים ציבוריים. דמי ניהול 531ש"ח. ארנונה לחודש 950 ש"ח.
28/01/20	סוקולוב 48	4,500 ₪	54	83 ₪	0	4	משרד מקסים, בבניין משרדים מרכזי ברמת השרון, היינו שמחים להישאר בו, אבל המצב מאלץ אותנו לוותר עליו לפני תום החוזה.
04/08/20	סוקולוב 48	5,000 ₪	50	100₪	2	4	פירוט ריהוט: יש אפשרות לקבל מרוהט, משרד קטן ומושקע בבניין מטופח ומרכזי - בלב רמת השרון.
21/10/20	אוסישקין 5	3,900 ₪	42	93 ₪	0	2	ברחוב אוסישקין 5 רמה"ש, בבניין שמור ומתוחזק, משרד/קליניקה/סטודיו שטוף שמש ומוקף חלונות.
05/11/20	סוקולוב 48	3,500 ₪	51	69 ₪	4	5	משרד שקט מואר ומאוורר, שיכול לשמש גם כמרפאה לרופאים, שטח

תאריך פרסום במאגר	כתובת (נכס)	מחיר היצע	שטח במ"ר	מחיר למ"ר	חדרים	קומה	הערות נכס
							כולל 51 מ"ר במיקום מרכזי , בבנין משרדים/מרפאות לעורף .
19/04/21	סוקולוב 34	₪ 4,455	31	₪ 144	1	4	חלל בבניין השופינג על רחוב סוקולב היוקרתי מושלם לקליניקה
ממוצע		**₪ 4,423**	**45.36**	**₪ 101**		**3.6**	

מהות		שווי מ"ר
דמ"ש ממוצע למ"ר		**₪ 101**
הפחתה למו"מ	0.95	₪ 96
שיעור היוון		6.80%
שווי מ"ר בנוי (מרכז העיר)		**₪ 16,858**
התאמה למיקום		**₪ 19,000**
בניכוי יזמות	1.20	₪ 15,833
בניכוי עלויות בניה במצבו		₪ 6,000
שווי מ"ר מבונה		₪ 9,833
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)		**₪ 10,000**

הובא בחשבון מקדם בשיעור 0.70 לשטח קומת הגלריה בשימוש למשרדים.

7.2.34. <u>הפחתה למושע:</u>

מעיון בהרכב הבעלות במקרקעין במועד הקובע וכמופיע בטבלת ההקצאה עולה כי קיימים 10 בעלי זכיות בוגרים, אחים ויורשים השייכים לאותה משפחה אשר הובילו יחדיו את קידום התכנית. לאור האמור, הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע בשיעור של 10%.

7.2.35. <u>לעניין שטחי ציבור:</u>

הובא בחשבון כי בהתאם להוראות התב"ע, השטחים הציבוריים הינם בשטח של 200 מ"ר. בהתאם לפגישה שנערכה ולהבנות שקיימות, תמורות נוספות אשר חורגות משטחים אלו יבוצעו בהסכם נפרד.

7.2.36. <u>סיכום ערכי שווי לחישוב ההשבחה לתכנית 553-044051:</u>

ייעוד	שווי למ"ר /מבונה
מגורים	₪ 19,000
מסחר	₪ 24,300
משרדים	₪ 10,000

<u>תגובת המשיבה לטיעונים בשומה הנגדית:</u>

7.2.37. **לעניין ערכי השווי למגורים,** ככלל ובהתאם לפסיקה הקיימת בנושא, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות אינן מהוות שווי שוק. השומות המכריעות אשר מוצגות ע"י שמאי הבעלים מתייחסות ברובן למיקומים נחותים יותר, בעוד נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט יוקרתי וייחודי אשר מהווה "שער כניסה" לעיר רמת השרון, במיקום מרכזי בכניסה הדרומית לעיר, באזור מוטה תח"צ.
שומת הועדה מתבססת על ניתוח של 9 פרויקטים במסגרתן בוצעו מכירות של דירות חדשות בגוש 6417 שהוא הגוש הנושק לנשוא חוות הדעת, בטווח השנים הצמוד למועד הקובע (אמצע 2020 עד תחילת 2021) מדובר בעסקאות "זהב" המהוות את העסקאות הטובות ביותר שכן מדובר בדירות חדשות כך שמצטמצמת המחלוקת בעניין הרווח היזמי ועלויות הבנייה.
בנוסף, נערך ניתוח לעסקאות מכירה בשכונת "נווה רסקו" עצמה, בה ממוקם נשוא חוות הדעת. הגם כי מדובר במיקום הנחות ביותר בשכונה ועל כביש 5.
בשומת הועדה נקבע שווי מ"ר מבונה של 19,000 ₪ לשטח דירה ממוצע של 66 מ"ר. לשם הבהירות, ניתוח העסקאות משכונת נווה רסקו עצמה משקפות שווי מ"ר מבונה של 18,900 ₪ לשטח דירה ממוצע של 139 מ"ר בדירות חדשות, דבר המוכיח כי מדובר בשווי מ"ר מבונה סביר ואף על הצד הנמוך, וזאת בהתעלם ממיקום העסקאות האלו על כביש 5 בעוד נשוא חוות הדעת ממוקם במיקום עדיף, פונה לפארק עירוני, דירות בשטח ממוצע של 66 מ"ר ונהנה מנגישות מיטבית.
בנוסף, מפנה להחלטת השמאית המכריעה יעל הרון (אשר נשמטה מהרשימה בשומת המבקשים) ברח' סוקולוב 43 אשר קבעה שווי 14,000 ₪ /למ"ר לדירה בשטח גדול יותר ובמיקום נחות על ציר סוקולוב ביחס למושא המחלוקת.

7.2.38. לאור האמור לעיל, ובהתאמה למיקום נשוא חוות הדעת בשכונת "נווה רסקו" היוקרתית (עם נגישות תחבורתית ובסמיכות לאזור מוטה תח"צ, נוף ייחודי לשטח פתוח חקלאי בייעוד פארק ציבורי בהתאם לתמ"מ 5 ונוף לצמודי קרקע), בהתאמה לגודל דירה ממוצעת (57 מ"ר - 68 מ"ר), אופי הבינוי המוצע לרבות כיווני אוויר ומאפייני המבנה, ראוי לקבוע שווי מ"ר מבונה למגורים בגבולות 19,000 ₪, נכון למועד הקובע, וזאת על הצד הזהיר. סכום זה מגלם מחד את מיקום המקרקעין הנהנה מנגישות מעולה, המיתוג היוקרתי של שכונת "נווה רסקו", הנוף שפונה לקרקע חקלאית בייעוד פארק עירוני ראשי אשר לא ניתן לשינוי ואף שטח דירה נמוך יותר מהממוצע העובדה שנבנים ממ"קים אשר חוסכים בעלויות הבניה ביחס לבניית ממ"דים ומאידך מגלם את אופי הבינוי של המבנה וצורתו המלבנית וקרבתו לכביש.

7.2.39. **לעניין הפחתות לעירוב שימושים העדר הצמדת חניה וקרבה לכביש,** מדובר בפרויקט ייחודי המהווה שער כניסה לעיר רמת השרון, באזור מוטה תח"צ. עירוב השימושים הנקבע בתב"ע זו הינו עירוב שימושים נחוץ ומשלים את שימושי הדירות הללו ואף הכרחי ולראיה, גם יוזמי התכנית ראו בשימוש זה שימוש הכרחי לפרויקט הנדון.
לעניין הקרבה לכביש, מעיון בתשריט התכנית ובאתר סימפלקס עולה כי הקרבה לכביש תורמת לנגישות הפרויקט. זאת ועוד, תכנון הפרויקט הינו פונה לפארק וסביר שיתוכנן באופן מיטבי בו יהיו מרפסות הפונות לעבר פארק ולא לדרך ראשונים.

7.2.40. **לעניין דיור להשכרה,** עסקאות ההשוואה והכרעות השווי המוצגים בחוות דעת העוררים אינם רלוונטיים לנשוא חוות הדעת. המדובר בתנאי בתכנית אשר קובע מגורים להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 10 שנים ולתקופה של 20 שנה, ללא הגבלה על הסכום אותו יכול לדרוש בעל המקרקעין מהשוכרים. כמו כן, יש לבחון את שווי המקרקעין נכון למועד הקובע (16/01/2021) בה הייתה הריבית הנמוכה של בנק ישראל (0.10%) לצד שיעור תשואה למגורים (בגבולות 3%) והטבות "חוק עידוד השקעות הון", כל אלו - מובילות במועד הקובע לתמריץ גדול מצד היזמים להוציא לפועל פרויקטים לשכירות ארוכת טווח (לעניין זה ראה תוצאות מכרז תא/218/2021 בנווה גן רמת השרון לדיור בר השגה במסגרתו שולמה תמורה ליח"ד להשכרה גבוהה משווי יח"ד למכירה בשוק החופשי.
לאור האמור, ולשם השמרנות הובא לידי ביטוי מקדם של 0.95 עבור שווי מ"ר מבונה להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 10 שנים ומקדם של 0.90 עבור תקופה של 20 שנה.

7.2.41. **לעניין ערכי השווי למסחר,** נשוא חוות הדעת ממוקם בשער הכניסה הראשי לעיר רמת השרון, במיקום שעתיד להוות "שער כניסה" לעיר רמת השרון ולשמש הן את באי הפארק העתידי והן את אוכלוסיית אזורי המגורים הממוקם בסמוך למקרקעין.
שומת הועדה התבססה על 14 עסקאות השוואה ממיקומים שונים ואף נחותים מנשוא חוות הדעת. לאור האמור לעיל, אין להביא בחשבון את ההפחתה הנטענת לשווי בשומת המבקשים.

7.2.42. **לעניין השווי למשרדים,** מרכז רמת השרון סובל מהיעדר שטחי משרדים במרכז העיר, ותימוכין לאמור באים לידי ביטוי בדמי השכירות המוצעים באזור. נשוא חוות הדעת נמצא במרכז העיר, אך ממוקם על ציר תנועה עם נגישות טובה הרבה יותר. לאור האמור, נכון יהיה להתבסס על עסקאות אלו לשם קביעת השווי למשרדים.
לאור מיקום המקרקעין ולמיעוט שטחי המשרדים בסביבה הקרובה, השווי למ"ר מבונה שנקבע בשומת הועדה, עפ"י ניתוח דמ"ש ראויים ממרכז העיר (רחובות אוסישקין, סוקולוב), מהווה שווי ראוי ואף על הצד הזהיר והשמרני לאור מאפייני שטחי התעסוקה בפרויקט הנדון הממוקם במיקום ייחודי בכניסה לעיר רמת השרון המאופיינת באוכלוסייה ברמה סוציואקונומית גבוהה מאוד ובעיסוק במקצועות חופשיים, וכפועל יוצא בביקושים לשטחי משרדים.

7.2.43. **לעניין עלות הקמת מבנה ציבור,** מושכלות יסוד הן שאת המטלה הציבורית יש לקזז מהנקבע בהוראות התב"ע בלבד. ע"פ הוראות התב"ע (סעיף 4.1.3) : יוקצה לרשות המקומית במגרש 3 שטח מבונה בסך 200 מ"ר לשימושי מוסדות ציבור בקומות הקרקע והגלריה.
שווי לשטח תמורה של 200 מ"ר מתבסס על רמת גמר מעטפת לפי 8,000 ₪ למ"ר, ובנסיבות העניין מהוות תמורה ראויה וזהירה לנשוא חוות הדעת.
יתר הרכיבים הנדרשים לקיזוז בחוות דעת של השמאי הנגדי אינן כלולות בהוראות התב"ע ולפיכך לא ניתן להביא אותן לידי ביטוי.

7.2.44. **לעניין הדחייה למימוש,** הדרישות אשר נקבעו בהוראות התב"ע הינן דרישות סבירות שאינן חריגות, לפיכך לא קיימת עילה לקביעת דחייה.

7.2.45. תחשיב ההשבחה בשומת הועדה למימוש המבוקש:

מצב קודם - מסחר (רש/1077)		
שטח עיקרי מסחר		**1,500**
שטח מחסנים תת קרקעי אפקטיבי	0.25	375
מקדם שטח מסחר קומת מרתף	0.5	**188**
סה"כ שטח אקו' מסחרי		1,688
שווי מ"ר מבונה (מגלם שטחי שרות)		₪ 24,300
מקדם הפחתה בגין גודל (שוליות)		0.9
סה"כ שווי מצב קדום (גולמי)		₪ 36,905,625
סה"כ שווי מצב קודם (בגילום מושע)	**0.90**	**₪ 33,215,063**

מצב חדש (רכיב המגורים)						
מהות	**מספר יח"ד**	**שטח יח"ד ממוצע**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם**	**סה"כ שווי**	**ביאור**
מגורים שוק חופשי	53	67.74	₪ 19,000	1.00	₪ 68,215,248	עפ"י ניתוח שטחי יחה"ד המבוקשות במסגרת בקשה להיתר 20230395
מגורים שכירות לתקופה של 10 שנים	13	67.74	₪ 19,000	0.95	₪ 15,895,440	
מגורים שכירות לתקופה של 20 שנים	7	57.57	₪ 19,000	0.90	₪ 6,891,300	
סה"כ שווי רכיב מגורים שוק חופשי / שכירות					**₪ 91,001,988**	**-**

מצב חדש (רכיבי המסחר והמשרדים)						
מהות	**שטח עיקרי (מ"ר)**	**שטח שרות (מ"ר)**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם**	**סה"כ**	**ביאור**
מסחר (עיקרי)	914.54	-	₪ 24,300	0.90	₪ 20,000,990	שווי מ"ר מבונה מסחר מגלם שטחי שרות, מקדם הפחתה לגודל
משרדים (ק. משרדים)	914.21	-	₪ 10,000	1.00	₪ 9,142,100	שווי מ"ר מבונה משרדים מגלם שטח שירות, מיקום ונגישות
משרדים (ק. גלריה)	206.57	-	₪ 10,000	0.70	₪ 1,445,990	
סה"כ שווי רכיבי המסחר ומשרדים					**₪ 30,589,080**	**-**
סה"כ שווי מצב חדש						
סה"כ שווי מצב חדש (גולמי)					₪ 121,591,068	**-**
הפחתת עלות מטלה ציבורית					₪ 1,600,000	200 מ"ר * ₪ 8,000 למ"ר עלות בניה (כולל עלויות עקיפות)
שווי מצב חדש בניכוי מטלה ציבורית					₪ 119,991,068	**-**
סה"כ שווי מצב חדש (בגילום מושע)				**0.90**	**₪ 107,991,961**	**-**

סה"כ שווי מצב חדש	₪	107,991,961
סה"כ שווי מצב קודם	₪	33,215,063
השבחה	₪	**74,776,898**
היטל השבחה (מועד קובע 16/01/2021)	₪	37,388,449

8. דיון והכרעה במחלוקת:

8.1. רקע כללי:

הנכס שבנדון מהווה את חלקה 521 בגוש 6614 ושטחה הרשום 1,950 מ"ר. החלקה ממוקמת בכניסה הדרומית לרמת השרון, בסמוך וממזרח לצומת הראשונים-סוקולוב. החלקה סווגה בעבר כקרקע חקלאית, והמחלוקת שבפניי עוסקת בהשבחה מאישורן של 2 תכניות ומימוש במסגרת בקשה להיתר מס' 20230359 (תשריט מיום 21/12/2023).

8.2. ההשבחה מאישור תכנית רש/1077 (מועד קובע 20/12/2013):

8.2.1. התכנית היא תכנית מפורטת, שבין מטרותיה לעצב את המבואה הראשית לעיר רמת השרון ולייעד שטח לבינוי בדופן הפארק העירוני שנקבע בתמ"מ/5. התכנית משנה, בין היתר, את הייעוד של מושא המחלוקת מ"קרקע חקלאית" למגרש בייעוד "מסחר" בשטח 1,950 מ"ר לשימושים תומכי פארק כגון מסעדות, בתי קפה, בילוי תואם פארק, חנויות לציוד ספורט ועוד.

8.2.2. הצדדים מסכימים כי את שווי הקרקע "במצב הקודם" כחקלאית יש לקבוע בהתאם לסיווגה לפי תממ/5, אך חלוקים לעניין הסיווג. לטענת שמאי המבקשים הייעוד הוא **"עירוני בדגש על מגורים"** בהיותה צמודת דופן לבתי שכונת "נווה רסקו", ומנגד לטענת שמאי הועדה יש לראות את סיווג הנכס לפי תמ"מ 5 כ**"שטח לפארק עירוני ראשי"** כפי שהיה רואה זאת "הקונה הסביר" ערב מתן הפרשנות החריגה כשטח מגורים ע"י הועדה.

8.2.3. סוגיית הפרשנות התכנונית לסיווג הקרקע היא סוגיה משפטית שאין מקומה להתברר בהליך בפני שמאי מכריע, אך משהובאה הסוגייה בפניי, וע"מ לייעל את ההליך, אכריע בסוגיה זו למיטב הבנתי ולצדדים שמורה הזכות לפנות לבירור הנושא בערכאה המתאימה.

8.2.4. מעיון בפרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית בישיבה מס' 783 מיום 27/2/2012, בה נדונה התכנית להפקדה (כבר בתחילת הדרך) נקבע כי:

*"לשכת התכנון תשלים את הבדיקה לעניין ייעוד הקרקע בתממ/ 5, ככל שיתברר שהייעוד המוצע מצריך שינוי בתממ/ 5, **תבוטל ההחלטה להפקדה.**"* (ההדגשה אינה במקור ח.ר.).

בנוסף, מעיון בפרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית מס' 1140 מיום 10/6/2013 עולה כי:

"בחינה של תמ"מ 5 העלתה כי צפונית לשטח המסומן בייעוד פארק עירוני ראשי ומדרום לדרך "הראשונים", מסומנת רצועה בייעוד אזור עירוני בדגש מגורים ושטח התכנית חופף בעיקרו שטח זה (למעט רצועה קטנה של פארק שהתכנית מקצה במערב תחום התכנית)."

8.2.5. לאור האמור, קיבלתי את טענת המבקשים כי לא מדובר בקרקע המסווגת ל"פארק עירוני ראשי", שכן אם הקרקע הייתה מסווגת לפארק עירוני הרי שהועדה המחוזית לא הייתה מאשרת לקדם את התכנית להפקדה. אני סבורה כי, ככל שהועדה המקומית תמכה בקידום התכנית תחת הפרשנות שמותרת בה בנייה, אין מקום לפרש זאת אחרת לצורך הגדלת ההשבחה.

שטח בניה לחישוב "המצב החדש":

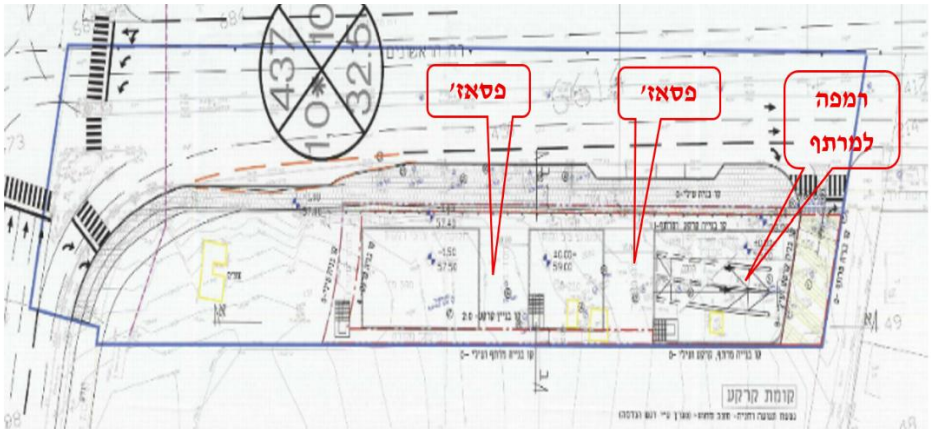
8.2.6. בשומת הועדה חושב שווי "המצב החדש" עבור זכויות בהיקף 3,000 מ"ר מתוכם 1,500 מ"ר עילי (מקדם 1) + 1,500 מ"ר מחסנים בתת הקרקע (מקדם 0.25), ובשומת המבקשים החישוב נעשה עבור זכויות בהיקף 1,500 מ"ר עיקרי בלבד מתוכם 1,000 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע + 500 מ"ר בקומת הגלריה (מקדם 0.5).

8.2.7. ראשית אבהיר כי, לא קיבלתי את טענת שמאי הועדה לפיה תותר בנייה לשימושי מסחר בהיקף 3,000 מ"ר שכן, התכנית מאפשרת בנייה לשימושי מסחר בהיקף 2,250 מ"ר (1,500 מ"ר עיקרי + 750 מ"ר שירות עילי). אומנם, לפי טבלת הזכויות "מספר הקומות מעל מפלס הכניסה" 1 קומה+ גלריה ו"מתחת לכניסה" קומה 1, אך נקבע באופן ברור בטבלה "סה"כ שטחי בניה" : 2,250 מ"ר + מרתפים.

קרי, האפשרות לבנות חלק מהזכויות במרתף לא הגדילה את סה"כ הזכויות לשימושים המותרים שהתירה התכנית, ולפיכך יש להביא בחשבון לכל היותר שטח 2,250 מ"ר כפי שנקבע בתכנית.

8.2.8. בנוסף, לתכנית קיים נספח בינוי המחייב רק לעניין רוחב מעברים לציבור והפניית חזיתות מסחריות לפארק ולרחוב. מעיון בנספח הבינוי עולה כי מסומנים 2 פסאז'ים ברוחב 10 מ' למעבר מרח' הראשונים לפארק העתידי בעורף המגרש ובצד המזרחי רמפת ירידה למרתף.

להלן סימון הפסאז'ים ע"ג קטע מנספח הבינוי:



8.2.9. בתחום קווי הבניין מסומנים 2 מבנים האחד בשטח 340 מ"ר והשני בשטח 220 מ"ר. הנספח לא מחייב לעניין שטח המבנים, לפיכך ייתכן שיהיה צורך למקם חלק מהזכויות במרתף. לאור האמור, מקובלת עליי טענת שמאי המבקשים לשטח מקס' ברוטו בקומת הקרקע 1,000 מ"ר לפי מקדם 1. יתרת השטח למימוש בגלריה או בתת הקרקע לשימושים[6] המותרים יובא במקדם 0.5, סה"כ שטח אקוו' לחישוב 1,625 מ"ר.

שווי קרקע בייעוד חקלאי "מצב קודם":

8.2.10. לטענת הועדה שווי הקרקע החקלאית כ-650 ₪/למ"ר (כמסווגת בתמ"מ 5 כ"פארק עירוני ראשי"), ומנגד לטענת שמאי המבקשים שווי קרקע החקלאית כ-2,100 ₪ /למ"ר (כמסווגת בתמ"מ 5 בייעוד עירוני).

[6] השימושים המותרים במרתף: מחסנים, חניות וכד' שימושים תומכי פארק שניתן לממש בקומת המרתף.
שימוש מסחרי תומך פארק כולל מסעדות, בתי קפה, חנויות לציוד ספורט, אופניים, מחנאות, מכון כושר וכל שימוש אחר לצרכי בילוי.

8.2.11. כאמור לעיל (ס' 8.2.4) רוב החלקה מסווג בתמ"מ 5 בייעוד "עירוני בדגש על מגורים" ולפיכך לא ניתן לקבל את טענת שמאי הועדה כי יש לבסס את השווי על עסקאות לקרקע בייעוד פארק עירוני ראשי.

8.2.12. בהילקח בחשבון כלל המאפיינים ייקבע שווי לפי 1,800 ₪/למ"ר קרקע וזאת בהתבסס על עסקאות ההשוואה הרלוונטיות לקרקע חקלאית המסווגת כ"עירוני" בתמ"מ 5 (חלקן הוצגו ע"י הצדדים) להלן:

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	התמורה	שווי למ"ר קרקע
14/03/2010	6599/1	750	₪ 1,951,950	₪ 2,603
15/04/2010	6599/1	500	₪ 943,755	₪ 1,888
15/09/2011	6617/6	350	₪ 750,000	₪ 2,143
17/05/2012	6598/9	500	₪ 750,000	₪ 1,500
28/08/2013	6598/9	1001	₪ 1,800,000	₪ 1,798
27/08/2014	6599/1	333	₪ 400,000	₪ 1,201
30/03/2015	6599/1	750	₪ 720,000	₪ 960
29/07/2015	6598/369	1500	₪ 2,700,000	₪ 1,800
17/11/2015	6598/369	1000	₪ 2,200,000	₪ 2,200
ממוצע קרקע חקלאית מסווגת כעירוני בתמ"מ 5				**1,788** ₪

<u>ערכי השווי למסחר "מצב חדש":</u>

8.2.13. בשומת הועדה נקבע שווי למסחר למועד קובע בשנת 2013, במיקום הנדון, לפי 18,000 ₪ /למ"ר מבונה המבוסס על חילוץ מרכיב הקרקע מעסקאות השוואה ליחידות עסקיות קטנות ממסחר במרכז העיר, ובהתאמה (0.9) לגודל משקף כ-16,200 ₪ /למ"ר. בשומת המבקשים נקבע שווי למסחר 11,090 ₪ ובהתאמה (0.9) לשוליות/ גודל משקף 9,981 ₪ /למ"ר מבונה.

8.2.14. לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה שהציגו הצדדים, ובהילקח בחשבון כי היקף הבנייה בנכס כ-2,250 מ"ר קיבלתי את הסכמת הצדדים כי נדרש מקדם התאמה לגודל ביחס לנתוני ההשוואה. בנתוני ההשוואה אותרו 3 עסקאות ליחידות גדולות, אעדיף להסתמך עליהם ובכך מתייתר הצורך בהתאמה לגודל / שוליות.

8.2.15. להלן העסקאות (חלקן הוצגו ע"י הצדדים):

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח הממכר	התמורה	שווי למ"ר
26/02/2014	6417/677/3	סוקולוב 48	241	₪ 5,000,000	₪ 20,747
17/09/2013	6418/385/1	אוסישקין 54	210	₪ 4,050,000	₪ 19,286
08/07/2010	6415/325	סוקולוב 111	850	₪21,000,000	₪ 24,706
ממוצע למ"ר בנוי					**₪21,579**

8.2.16. התקבל שווי ממוצע בנוי כ-22,000 ₪ /למ"ר משקף דמ"ש כ-145 ₪/למ"ר (לפי תשואה 7.9%) הדומה לערך לדמ"ש שנטענו ע"י המבקשים כ-150 ₪ /למ"ר. ובחילוץ מרכיב הקרקע[7] מהבנוי מתקבל כ- 15,000 ₪ /למ"ר מבונה.

[7] 20% יזמות ו-3,000 ₪/למ"ר מחוברים כולל פחת (התאמות הגמר במסחר על השוכר בהתאם לסוג הנכס).

8.2.17. בהילקח בחשבון כי מחד הנכס ייהנה בעתיד מחשיפה לבאי הפארק אך מאידך מועד פתיחתו לא ידוע, לא קיבלתי את טענת הועדה כי יש מקום לקבוע שווי גבוה יותר מנתוני ההשוואה בגלל חשיפה לצומת הראשית וסמיכות לשכונות מגורים, שכן גם נתוני ההשוואה מהמע"ר נהנים מחשיפה טובה לרחוב המסחרי וקרבה לשכונות מגורים.
מקובלת עליי ההסכמה להפחתה למושע במקדם 0.9.

8.2.18. <u>תחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית רש/1077 :</u>

	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
קרקע	1,000	1	1125.0
גלריה / מרתף	1,250	0.5	562.5
סה"כ שטח אקוי' לחישוב			1,625
שווי מ"ר מבונה מסחר			₪ 15,000
סה"כ שווי המגרש			₪24,375,000
הפחתה למושע			0.9
סה"כ שווי מצב חדש			**₪21,937,500**
שווי מצב קודם	2,195	₪1,800	**₪3,951,000**
ההשבחה			**₪17,986,500**
היטל ההשבחה		50%	₪8,993,250

<u>הכרעה לעניין ההשבחה מאישור תכנית 553-0344051:</u>

8.2.19. **"מצב קודם"** (תכנית רש/1077) : קרקע המיועדת למסחר עבור שימושים תומכי פארק (כולל הסעדה ובתי קפה), לבנייה בהיקף של 2,250 מ"ר ומתוכם כ-1,500 מ"ר עיקרי.

"מצב חדש" (תכנית 553-0344051): קרקע המיועדת להקמת מבנה ייחודי בכניסה לעיר בהיקף 7,180 מ"ר עיקרי, לשימושים מעורבים הכוללים מגורים (5,680 מ"ר עיקרי) ביח"ד קטנות כולל דיור להשכרה (עד 88 יח"ד), מסחר (1,000 מ"ר עיקרי), תעסוקה (300 מ"ר עיקרי) ושטח למבנ"צ (כ-200 מ"ר).

המימוש: בקשה להיתר מס' 20230395 שאושרה בתנאים ביום 10/10/2023 בישיבת רשות רישוי מס' 2023016 שטחי בניה הם 7,180 מ"ר עיקרי, 7,178 שרות ו-706 מ"ר שטח אחר. אין פירוט בהחלטה לגבי השטח בכל ייעוד או השימוש בשטח המבנ"צ.

8.2.20. הוצג בפניי (ע"י המבקשים) תשריט בקשה להיתר מיום 21/12/2023 ממנו עולה כי, הבקשה כוללת 73 יח"ד (מתוכן 53 יח"ד לשיווק בשוק החופשי, 13 יח"ד להשכרה ל-10 שנים ו-7 יח"ד להשכרה ל-20 שנים) בשטח עיקרי כ-4,852 מ"ר, משרדים בשטח עיקרי כולל כ-1,120 מ"ר ומסחר בשטח עיקרי כ-908 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי מבוקש כ-7,082 מ"ר (כולל 200 מ"ר למבנ"צ).

8.2.21. לטענת שמאי הועדה הבקשה להיתר אינה השימוש המיטבי בנכס. לטענת שמאי המבקשים הבקשה משקפת את דרישת הועדה המקומית לבנות קומת משרדים מלאה במקום יח"ד להשכרה והתחייבות שלא לשנות זאת. הצדדים מסכימים כי "שווי המצב החדש" יתבסס על תשריט הבקשה להיתר שהוצגה, הסכמתם מקובלת עליי.

השטחים לחישוב "מצב חדש":

8.2.22. קיים פער בין שומות הצדדים בשטחים לחישוב ההשבחה. נבחנו השטחים בשומת הצדדים אל מול השטח בתכנית ובתשריט הבקשה שהוצג:

	שומה הועדה	שומת המבקשים	טבלת השטחים בהיתר	התכנית
מגורים שוק חופשי (53 יח"ד)	3590.22	3580.52	3695.52[8]	
עיקרי מרפסת			1.54	
השכרה ל-10 שנים (13 יח"ד)	880.62	399	755	
השכרה ל-20 שנים (7 יח"ד)	402.99	871	400	
סה"כ מגורים (73 יח"ד)	**4873.83**	**4850.52**	**4852.06**	**5680** (עד 88 יח"ד)
מסחר	914.54	906.77	908.77	1000
משרדים	914.21	914.21	914.21	300
משרדים בגלריה	206.57	206.55	206.55	
שב"צ	200	200	200.97	200
סה"כ עיקרי	**7109.15**	**7078.05**	**7082.56**	**7180**

כאמור, בהחלטת רשות הרישוי אושרה בנייה בהיקף 7,180 מ"ר עיקרי ללא פירוט השטחים בכל ייעוד, ועדיין לא הופק היתר לבקשה זו. לאור האמור, יובאו בחשבון השטחים בהתאם לתשריט הבקשה שהוצגה בפניי.

ערכי שווי מגורים:

8.2.23. מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי הבסיס לשווי המגורים יהיה בנייה רוויה משכונת "רובע אלון" / "הדר". כמו כן מקובלת עליי טענת המשיבה כי את השווי יש לבסס, ככל וניתן, על עסקאות השוואה ולא רק על ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים.
בשומת הועדה קיים מסד נתונים רחב ומפורט של מכר דירות חדשות, המקובל עליי. יחד עם זאת, מאחר ואנו נדרשים להתאמה לגודל דירה מ- 4 חד' ל- 3 חדרים בשטח בטווח שבין 75-55 מ"ר וממוצע לדירה כ-66 מ"ר[9], אני סבורה כי יש לבסס את הניתוח על דירות 4 חד' בלבד (ולא על ממוצע כללי המושפע מגודל) ולאחר מכן תיבחן ההתאמה הנדרשת לגודל דירה.

8.2.24. להלן נתוני ההשוואה הרלוונטיים של מכר של דירות 4 חד' (מתוך נתוני ההשוואה בשומת הועדה):

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	קומה	קומות	חד'	שנת בניה	מחיר מוצהר	שטח נטו	מחיר למ"ר
14/12/2020	6417/953	סולד 5	1	7	4	2022	₪ 2,700,000	96	₪ 28,125
14/12/2020			3	7	4	2022	₪ 2,850,000	96	₪ 29,688
14/12/2020			3	7	4	2022	₪ 2,850,000	96	₪ 29,688
14/12/2020			3	7	4	2022	₪ 2,850,000	96	₪ 29,688
14/12/2020			2	7	4	2022	₪ 3,350,000	112	₪ 29,911
14/12/2020			2	7	4	2022	₪ 3,350,000	112	₪ 29,911

[8] כהפרש השטח ביחס ל-סה"כ השטח העיקרי בטבלת השטחים 7082.56 מ"ר.
[9] 66.4 מ"ר = 73 יח"ד / 4,850 מ"ר עיקרי.

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	קומה	קומות	חד'	שנת בניה	מחיר מוצהר	שטח נטו	מחיר למ"ר
22/06/2021			2	8	4	2021	₪ 3,440,000	115	₪ 29,913
31/03/2021	6417/229	נעמי 5	5	8	4	2024	₪ 3,400,000	109	₪ 31,193
30/08/2020	6417/229	רש"י 5	4	7	4	2023	₪ 3,300,000	101	₪ 32,673
09/03/2021			4	8	4	2023	₪ 3,298,500	101	₪ 32,658
06/05/2021			1	8	4	2023	₪ 3,235,000	101	₪ 32,030
10/05/2021			6	8	4	2021	₪ 3,537,000	101	₪ 35,020
21/01/2020	6417/955	גולומב 42	4	8	4	2022	₪ 3,030,000	90	₪ 33,667
23/09/2020			5	8	4	2022	₪ 3,070,000	90	₪ 34,111
29/01/2020	6417/496	רשב"ם 3	2	8	4	2020	₪ 3,340,000	100	₪ 33,400
24/02/2020			2	8	4	2020	₪ 3,150,000	97	₪ 32,474
19/01/2020			3	8	4	2020	₪ 3,100,000	97	₪ 31,959
31/12/2020			1	8	4	2020	₪ 2,930,000	95	₪ 30,842
02/06/2021			2	8	4	2020	₪ 3,650,000	104	₪ 35,096
03/03/2020	6417/508	סולד 17	4	8	4	2023	₪ 3,724,000	110	₪ 33,855
12/04/2021	6417/562	סמטת הגינה 11	5	8	4	2024	₪ 3,830,000	100	₪ 38,300
14/09/2020	6417/577	ביאליק 4	3	7	4	2019	₪ 3,300,000	96	₪ 34,375
15/09/2020			5	7	4	2019	₪ 3,150,000	96	₪ 32,813
26/10/2020			1	7	4	2019	₪ 2,820,000	96	₪ 29,375
26/01/2021			1	7	4	2019	₪ 2,850,000	96	₪ 29,688
07/03/2021			1	7	4	2019	₪ 2,810,000	97	₪ 28,969
ממוצע							**₪ 3,189,019**	**100**	**₪ 31,901**

חילוץ מרכיב הקרקע מהבנוי:

שווי מ"ר בנוי ממוצע בדירת 4 חד'		₪ 31,901
מע"מ	1.17	₪ 27,266
יזמות	1.18	₪ 23,106
ע. בניה	₪ 9,000	**₪ 14,106**

8.2.25. לעניין עסקאות ההשוואה ברח' ששת הימים, מתחם בראשית ומכרזי רמ"י ברצועת הנופש, שהוצגו בשומת הועדה, אני מסכימה עם שמאי המבקשים כי אינם רלוונטיים במקרה הנדון, ובכל מקרה הם לא נכללו בחישוב הממוצע בשומת הועדה.

התאמה לגודל יח"ד:

8.2.26. מקובלת עליי בחירת שמאי הועדה לבחון את יחסיות ההפרש בשטח יח"ד בהתבסס על עסקאות ממכר דירות חדשות ברצועת הנופש (תכנית רש/1010 חלקת מקור 3 בגוש 6617), שכן רובן בעלות מאפייני מיקום דומים בעוד נתוני ההשוואה מרובע אלון / הדר הם בעלי פיזור גדול.

עסקאות השוואה משנת 2021 של מכר של דירות קטנות (3-2 חד') עד 75 מ"ר:

גו"ח	תאריך	התמורה	שטח במ"ר	מס' חד'	שווי למ"ר בנוי
006617-0003-000-00	10/08/2021	₪ 3,344,000	63	2	₪ 53,079
006617-0003-000-00	12/08/2021	₪ 3,395,000	63	2	₪ 53,889
006617-0003-000-00	15/08/2021	₪ 3,213,000	63	3	₪ 51,000
006617-0003-000-00	16/08/2021	₪ 3,451,849	63	2	₪ 54,791
006617-0003-000-00	17/08/2021	₪ 3,075,000	60	3	₪ 51,250
006617-0003-000-00	12/08/2021	₪ 3,425,415	63	2	₪ 54,372
006617-0003-000-00	12/09/2021	₪ 3,601,471	68	3	₪ 52,963
006617-0003-000-00	12/09/2021	₪ 3,501,603	68	3	₪ 51,494
006617-0003-000-00	13/09/2021	₪ 3,395,679	62	2	₪ 54,769
006617-0003-000-00	17/09/2021	₪ 3,406,326	62	2	₪ 54,941
006617-0003-000-00	06/10/2021	₪ 3,108,834	60	3	₪ 51,814
006617-0003-000-00	17/10/2021	₪ 3,146,000	62	3	₪ 50,742
006617-0003-000-00	29/10/2021	₪ 3,450,000	63	3	₪ 54,762
006617-0003-000-00	31/10/2021	₪ 3,393,000	62	2	₪ 54,726
006617-0003-000-00	07/10/2021	₪ 3,318,950	62	2	₪ 53,531
006617-0003-000-00	08/11/2021	₪ 3,831,000	71	3	₪ 53,958
006617-0003-000-00	09/11/2021	₪ 3,569,600	66	3	₪ 54,085
006617-0003-000-00	21/10/2021	₪ 3,398,850	62	2	₪ 54,820
006617-0003-000-00	27/10/2021	₪ 3,159,434	62	3	₪ 50,959
006617-0003-000-00	29/10/2021	₪ 3,299,940	62	2	₪ 53,225
006617-0003-000-00	04/11/2021	₪ 3,348,000	62	2	₪ 54,000
006617-0003-000-00	22/11/2021	₪ 3,250,000	62	3	₪ 52,419
006617-0003-000-00	12/11/2021	₪ 3,359,202	62	2	₪ 54,181
006617-0003-000-00	17/11/2021	₪ 3,803,000	71	3	₪ 53,563
006617-0003-000-00	22/11/2021	₪ 3,540,500	66	3	₪ 53,644
006617-0003-000-00	23/11/2021	₪ 3,400,000	63	3	₪ 53,968
006617-0003-000-00	02/12/2021	₪ 3,429,000	63	3	₪ 54,429
006617-0003-000-00	09/12/2021	₪ 3,760,000	73	3	₪ 51,507
006617-0003-000-00	26/11/2021	₪ 3,384,664	62	2	₪ 54,591
006617-0003-000-00	27/11/2021	₪ 2,902,985	60	3	₪ 48,383
006617-0003-000-00	29/12/2021	₪ 3,580,434	66	3	₪ 54,249
ממוצע		**₪ 3,394,927**	**63.8**		**₪ 53,229**

עסקאות השוואה משנת 2021 של מכר של בנות 4 חד׳:

גו"ח	תאריך	התמורה	שטח במ"ר	מס׳ חד׳	שווי למ"ר בנוי
006617-0003-000-00	24/08/2021	₪ 4,846,000	103	4	₪ 47,049
006617-0003-000-00	05/09/2021	₪ 4,474,000	100	4	₪ 44,740
006617-0003-000-00	31/10/2021	₪ 4,640,000	100	4	₪ 46,400
006617-0003-000-00	05/11/2021	₪ 5,068,434	99	4	₪ 51,196
006617-0003-000-00	04/11/2021	₪ 4,659,829	100	4	₪ 46,598
006617-0003-000-00	25/11/2021	₪ 4,790,000	102	4	₪ 46,961
006617-0003-000-00	06/12/2021	₪ 4,813,000	102	4	₪ 47,186
006617-0003-000-00	07/12/2021	₪ 4,818,000	102	4	₪ 47,235
006617-0003-016-00	29/12/2021	₪ 4,819,000	102	4	₪ 47,245
006617-0003-015-00	29/12/2021	₪ 4,166,531	102	4	₪ 40,848
006617-0003-020-00	29/12/2021	₪ 4,857,000	102	4	₪ 47,618
006617-0003-019-00	29/12/2021	₪ 4,809,000	102	4	₪ 47,147
006617-0003-000-00	30/12/2021	₪ 5,084,000	105	4	₪ 48,419
ממוצע		**₪ 4,757,292**	**101.6**		**₪ 46,819**

8.2.27. חישוב מקדם ההתאמה לגודל דירה בגו"ח 6617/3:

		דירות 3 חד׳	**דירות 4 חד׳**
שווי ממוצע למ"ר בנוי		₪ 53,229	₪ 46,819
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 45,495	₪ 40,016
בניכוי יזמות	1.18	₪ 38,555	₪ 33,912
הפחתת ע. בניה	₪ 10,000	₪ 28,555	₪ 23,912
שיעור פערי השווי[10]		**119.4%**	

8.2.28. בהתאמה לנכס שבנדון, מתקבל שווי מתואם ממוצע לדירות 3 יח"ד 16,845 ₪ /למ"ר (119.4% * 14,106 ₪) לפני הפחתות.

מקדמי הפחתה לשווי המגורים בפרויקט:

8.2.29. לטענת שמאי המבקשים, יש להביא בחשבון הפחתה לשווי המגורים ביחס לנתוני ההשוואה, וזאת לאור העובדה שהנכס הוא דמוי "אכסנייה" שכן בכל קומת מגורים כ 16-17 יח"ד ומרבית היחידות עם כיוון אוויר אחד ולא ניתן להצמיד לדירות מקומות חניה.
בנוסף, נטען שיש להביא בחשבון כי המיקום למגורים נחות בשל מפגעי רעש וזיהום אוויר לאור הקרבה לצומת סואן שפקוק במרבית שעות היום, וכי מדובר בבניין עם עירוב שימושים שהגישה למגורים היא ללא לובי. כמו כן, נטען שיש הביא בחשבון כי בבינוי עם שימושים מעורבים עלויות הבנייה גבוהות יותר לאור הצורך בריבוי מערכות וכפילות בשטחי השירות לשימושים השונים. לסיכום קבע שמאי המבקשים מקדם

[10] 28555 / 23912 = 1.194

הפחתה כולל **0.72** (0.9 בגין בינוי עם כיוון אוויר אחד, 0.85 עירוב שימושים ואי הצמדת חניה, 0.95 קרבה לצומת סואן).

8.2.30. לטענת שמאי הועדה הנכס הוא חלק אינטגרלי משכונת "נווה רסקו" היוקרתית, ומהדמיית הפרויקט ניתן ללמוד כי מדובר בפרויקט איכותי ויוקרתי הנהנה ממיקום טוב בכניסה לעיר ומנגישות טובה כאזור מוטה תחב"צ, ובנוסף החלק העורפי שלו פונה לפארק, ולפיכך אין לקבל את טענת שמאי המבקשים כי מדובר במבנה דמוי "אכסניית נוער".

8.2.31. קיבלתי באופן חלקי את טענתו של שמאי המבקשים, לפיה ביחס לנתוני השוואה למגורים בשכונת הדר / אלון, יש להביא בחשבון הפחתה לשווי המגורים בנכס, הן לאור הצפיפות הקומתית (מרבית הדירות עם כיוון אוויר אחד) והן לאור המיקום בסמוך לצומת סואן, ללא חניה צמודה, ומעל שימושים מעורבים. יחד עם זאת, קיימים לנכס גם יתרונות שכן מדובר בפרויקט ייחודי הפונה לקהל יעד שונה, בדר"כ דירות קטנות מאוכלסות ע"י צעירים או אוכלוסייה מבוגרת שהקרבה לתחב"צ (כולל תחנה של קו מטרו עתידית כ-500 מ' מערבה) מהווה ייתרון עבורם. בנוסף, נזכיר כי כמחצית מהדירות נהנות מנוף פתוח (בעתיד פארק עירוני).
לאור האמור, יובא בחשבון מקדם הפחתה כולל **0.85** ביחס לנתוני ההשוואה.
לסיכום, השווי לחישוב ההשבחה (במעוגל) למועד 1/2021 כ- **14,400** ₪ /**למ"ר מבונה** (0.85 *16,845 ₪).

<u>מקדם דיור להשכרה:</u>

8.2.32. לטענת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון מקדם התאמה 0.8 לדיור להשכרה ל-10 שנים ומקדם 0.75 לדיור להשכרה ל-20 שנים. לטענת שמאי הועדה מדובר בדיור להשכרה ללא פיקוח וללא מגבלות של דמ"ש ולפיכך יש לקבוע מקדם 0.95 לדיור להשכרה ל-10 שנים ומקדם 0.9 לדיור להשכרה ל-20 שנים.

8.2.33. בהתאם למפורט בס' 6.13 לתקנון התכנית תנאי להפעלה:

1. *תוקם חברת ניהול אשר תנהל את כלל הפרוייקט בשלמותו, על כל שימושיו, כולל אחזקתו וניהול השטחים להשכרה והחניון בתת"ק.*
2. *תנאי למתן טופס 4 הבטחת רישום הערה לפי תקן 27 תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011 בדבר ייעוד השטח להשכרה בהתאם להוראות התכנית.*

8.2.34. לפיכך, קיבלתי את טענת שמאי הועדה לפיה אין בתכנית כל מגבלה של מנגנון פיקוח ובקרה על דמי השכירות כפי שמקובל במכרזי רמ"י של "דירה להשכיר". יחד עם זאת, מדובר ככל הנראה בנכס שצריך להישאר בבעלות אחודה בדומה לנכס עיסקי (כמו דיור מוגן) המושפע מאלמנטים נוספים (ריבית / גודל/ תחזוקה וכד') בשונה מיחידות מגורים סחירות בשוק החופשי.

8.2.35. בהחלטת ועדת הערר בעניין גרינפילד[11] שדנה בהתנגדויות לתכנית רש/1076/ 1 נקבע מקדם שווי 0.715 לדיור מוגן ברמת השרון ביחס למגורים.

8.2.36. בהחלטת השמאית המכריעה אורית גלן בגו"ח 6110/221 ברח' ארלוזורוב 194 (אליה הפנה שמאי המבקשים), קיים פירוט לעניין עסקת מכר מחודש 1/2017 בפרויקט "מידטאון" בת"א בו נמכרו 34 יח"ד לדיור בר השגה לחב' "מגוריט", בשטח ממוצע כ-70 מ"ר בקומות 6-11 במחיר 71,400,000 ₪ המשקף ממוצע ליח"ד כ-

[11] ערר (תל אביב-יפו) 1147-10-18 מרדכי גרינפילד ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון.

2,100,000 ₪ ללא מע"מ / 31,500 ₪ /למ"ר בנוי כולל מע"מ. בחילוץ מרכיב הקרקע התקבל פער של כ-15% בין שווי דירה המיועדת להשכרה לבין דירה רגילה בשטח דומה. נקבע מקדם התאמה להשכרה לצמיתות 0.8.

8.2.37. בשומת המבקשים הוצגה רשימה של החלטות נוספות של שמאים מכריעים בהם נקבע מקדם 0.8 בדיור להשכרה לצמיתות / לתקופה של 25 שנים.

8.2.38. לאור האמור, בהעדר נתוני השוואה ישירה לנכסים דומים, ובהילקח בחשבון כי בתכנית זו אין מנגנון פיקוח, אין מגבלת שכ"ד ומגבלת הסחירות היא לתקופה קצובה, יובא בחשבון מקדם 0.85 ל-7 הדירות להשכרה ל-20 שנים ומקדם 0.9 ל-13 הדירות להשכרה ל-10 שנים.

ערכי שווי למסחר:

8.2.39. לטענת שמאי הועדה שווי המסחר במיקום הנדון הוא כ-**21,870** ₪ /למ"ר מבונה (24,300 ₪ /למ"ר * 0.9 התאמה לגודל), ומנגד לטענת שמאי המבקשים השווי הוא **18,315** ₪/למ"ר מבונה (26,600 ₪ * 0.9 התאמה לשימושים מוגבלים * 0.85 התאמה למיקום ללא רצף מסחרי * 0.9 התאמה לגודל). גם במועד זה שני הצדדים התבססו על עסקאות השוואה של מכר יחידות מסחריות (ברובן קטנות) במע"ר של רמת השרון, הערכים נעו בטווח רחב מאוד שבין 16,800 ₪ /למ"ר בנוי ל- 57,200 ₪ /למ"ר בנוי שבחלקן כללו גם הצמדה של חניות. הממוצע בשומת המבקשים היה כ-38,800 ₪ /למ"ר בנוי ובשומת הועדה הממוצע כ-31,000 ₪ /למ"ר בנוי.

8.2.40. במקרה זה, בו טווח ערכי השווי כה רחב, והוא מושפע מנתוני קיצון, וכן חלק מנתוני ההשוואה כוללים גם חניות, בחנתי את "השווי החציוני" (פחות מושפע מנתוני קיצון) של כלל הנתונים שהציגו הצדדים והתקבל שווי כ-31,000 ₪/למ"ר בנוי בדומה לשומת הועדה.

8.2.41. בהילקח בחשבון שיעור תשואה 6.8% השווי שהתקבל משקף דמ"ש כ-180 ₪ /למ"ר, סביר ביחס לדמ"ש שנקבעו ע"י שמאי המבקשים לשנת 2013 (לפי 150 ₪ /למ"ר).

8.2.42. בנוסף, קיבלתי את טענת שמאי הועדה כי אין להפחית מהשווי בגין מגבלת שימושים ומיקום נחות כטענת המבקשים, שכן בנכס הנדון מותרים שימושי מזון והסעדה (דמ"ש גבוהים ביחס למסחר קמעונאי), וכן כי המסחר בנכס ישרת הן את הדיירים, המשרדים ומבקרי המבנ"צ והן את השכונה, ובעתיד גם את המבקרים בפארק.

8.2.43. חילוץ מרכיב הקרקע מהבנוי:

שווי מ"ר בנוי חציוני		**31,000** ₪
בניכוי יזמות	1.2	25,833 ₪
הפחתת תרומת מחוברים	4,500 ₪	21,333 ₪
התאמה לגודל		0.9
שווי מ"ר מבונה מסחר		19,200 ₪

8.2.44. ערכי שווי למסחר בהחלטות שמאים מכריעים:

השמאית המכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי	מועד קובע
יעל הרון	6417/246	סוקולוב 43	17,700 ₪	12/01/2021
אלי כהן	6612/58	רצועת הנופש רש/1010/ 1	30,000 ₪	16/11/2021
אורית גלן	6612/22			
עומר סרחאן	6617/28			

8.2.45. לאור האמור, ובהילקח בחשבון כלל מאפייני הנכס ומיקומו ייקבע שווי המסחר לצורך חישוב ההשבחה לפי 20,000 ₪ /למ"ר.

<u>ערכי שווי לתעסוקה/ משרדים:</u>

8.2.46. בשומת הועדה נקבע שווי למשרדים לפי 10,000 ₪ /למ"ר מבונה ובשומת המבקשים 4,000 ₪ /למ"ר מבונה.

8.2.47. שמאי הועדה הציג נתוני היצע לשכירות (מרביתם במבנים ותיקים מרח' סוקולוב) אשר שיקפו דמ"ש ממוצעים כ-101 ₪ /למ"ר, ולמעשה לאחר התאמות למו"מ (0.95) ומיקום (1.13[12]) דמי השכירות הצפויים משקפים כ-108 ₪ /למ"ר. מעיון בנתוני ההיצע שהציג שמאי הועדה עולה כי חלק מהנכסים להשכרה כוללים חניה, גמר מלא וריהוט.

8.2.48. בנכס הנדון (מבנה חדש) מוצע כ-1,100 מ"ר משרדים אשר יושכרו ברמת מעטפת וללא לחניה, ולפיכך ההשוואה הרלוונטית לטעמי היא לדמ"ש מקובלים למשרדים ברמת מעטפת class B (בניינים בהם פחות מ-10,000 מ"ר עילי). להלן נתוני היצע מתוך דו"ח נת"מ למחצית הראשונה ל-2021:

מיקום	Class B	
	II חציון 2020-	Iחציון-2021
ת"א	72.53 ₪	74.02 ₪
הרצליה פיתוח	71.54 ₪	71.00 ₪
רעננה	58.33 ₪	58.33 ₪
כ"ס-הוד השרון	64.66 ₪	65.5 ₪

8.2.49. לאור האמור, ובהילקח בחשבון מיקום הנכס בכניסה לעיר, בצמוד לפארק עירוני, וכחלק ממבנה מעורב, אני סבורה כי דמ"ש הצפויים ברמת מעטפת הם כ-75 ₪ /למ"ר, ובחילוץ[13] מרכיב הקרקע נקבל שווי כ- 6,500 ₪ /למ"ר מבונה.

8.2.50. <u>ערכי שווי שנקבעו בהחלטות:</u>

השמאי/ת המכריע/ה	**גו"ח**	**כתובת**	**שווי**	**מועד קובע**
יעל הרון	6417/246	סוקולוב 43	6,500 ₪	12/01/2021
ועדת השגות	6547/132	הנביאים 17,19,21	₪5,800	29/04/2021
השגה ראשונה	6605/215	מתחם "הרב מכר"	5,600 ₪	15/06/2020
גיל הרצברג	6603/82	גלילות צפון	₪5,500	12/10/2019

8.2.51. לאור האמור, ייקבע שווי למשרדים לצורך חישוב ההשבחה לפי 6,500 ₪ /למ"ר מבונה.

<u>עלות הקמת מבנ"צ:</u>

8.2.52. בהתאם להוראות התכנית בקומת הקרקע והגלריה ישולבו שטחים לצרכי ציבור שירוכזו בצד המערבי של המבנה וישמשו לטובת חברה, קהילה ורווחה. השימוש ייקבע ע"י הועדה המקומית טרם הוצאת היתר בניה (הבקשה להיתר תכלול את השטח הציבורי) ותנאי לאיכלוס יהיה מסירתו לעירייה.

[12] נעשתה התאמה למ"ר בנוי 16,858 ₪ / 19,000 ₪.
[13] היוון לפי 6.8%, יזמות 20% וע. בניה 4,500 ₪ /למ"ר.

8.2.53. הצדדים מסכימים כי יש להפחית את עלות הקמת השטח הציבורי הבנוי מההשבחה אך חלוקים לעניין גובה ההפחתה. לטענת שמאי הועדה ההפחתה מסתכמת בסך 1,600,000 ₪ (לפי 8,000 ₪ /למ"ר * 200 מ"ר), ואין להביא בחשבון עלויות שאינן מפורטות בהוראות התכנית. לטענת שמאי הבעלים יש להפחית סך 3,200,000 ₪ כולל המע"מ (2,340,000 ₪ עלות בניית 200 מ"ר עיקרי, 420,000 ₪ עלות בניית 4 חניות במרתף ו-450,000 ₪ עבור עלות הקמת חניה ל-150 אופניים).

8.2.54. ראשית אציין כי, בניגוד לקבוע בהוראות התכנית, בתשריט הבקשה להיתר (זה שהוצג בפניי) מסומן 200 מ"ר שב"צ בגלריה בגובה כ-2.5 מ' ואין פירוט לגבי השימוש בשטח זה.
כמו כן, אין בפרוטוקול רשות הרישוי פירוט לגבי השימוש בשטח הציבורי, ולא הוצגה בפניי דרישה ספציפית של הועדה לגבי שטח זה.

8.2.55. קיבלתי את טענת המבקשים כי יש להביא בחשבון את עלות הקמת החניות שיידרשו וכן את רכיב המע"מ. בהילקח בחשבון עלות ישירה להקמת משרדים כ-5,500 ₪ [14] בתוספת העלויות העקיפות והצורך בהקמת מתקן אופניים תובא בחשבון עלות כוללת של 10,000 ₪ /למ"ר כולל מע"מ. בנוסף, תובא בחשבון עלות הקמת 4 חניות תת"ק, כטענת המבקשים, סה"כ 420,000 ₪ (3,000 ₪ /למ"ר * 35 מ"ר * 4 חניות).

8.2.56. לאור האמור, תובא בחשבון הפחתה כוללת בסך 2,420,000 ₪.

<u>דחייה למימוש הזכויות:</u>

8.2.57. לטענת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון הפחתה בגין דחייה למימוש התכנית מקדם 0.84 (3 שנים, 6%), וזאת לאור התנאים להיתר בתקנון (תאום עם רשות התעופה האזרחית, אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונוף, אישור משרד הבריאות ופינוי שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים) וכן לאור הקשיים שהערימה הועדה המקומית מאז אישור התכנית ועד שאושרה הבקשה. לטענת שמאי הועדה אין בהוראות התב"ע דרישות חריגות ולפיכך אין מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה לדחייה.

8.2.58. עיון בהוראות התכנית ובתשריט הבקשה להיתר מלמד כי הדרישה לאישור רשות התעופה האזרחית לא רלוונטית למימוש המבוקש (גובה 29.80 מ'). בתכנית קיים תנאי לפינוי השטחים הציבוריים, פינוי זה נדרש גם "במצב הקודם" לצורך מימוש הבנייה ובכל מקרה ניתן לביצוע במקביל לאישור התכנית האדריכלית. באשר לקשיים שהערימה הועדה לאחר אישור התכנית, מדובר בטענה שאינה רלוונטית לחישוב ההשבחה התכנונית למועד הקובע. לעניין אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונוף, אני סבורה כי במקרה זה יש לקבל את טענת המבקשים, שכן מדובר במבנה ייחודי המהווה את "שער הכניסה לעיר" (כטענת שמאי הועדה) ולפיכך יידרשו מספר חלופות עד שתתקבל זו שתובא לאישור הועדה. לפיכך, במקרה הנדון יובא בחשבון מקדם דחייה של שנה.

[14] לפי דקל 2/2021 כ- 3,640 ₪ לבניין משרדים נמוך ו-1,830 ₪ /למ"ר גמר ברמה גבוהה.

8.2.59. **חישוב ההשבחה מתכנית 553-0344051** לבקשה להיתר מס' 20230359 (תשריט מיום 21/12/2023):

	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם	סה"כ
מצב חדש				
מגורים	3695.52	₪14,400	1	₪ 53,215,488
מרפסת עיקרי	1.54	₪14,400	0.25	₪ 5,544
שכירות ל- 10 שנים ללא מגבלת שכ"ד ופיקוח	755	₪14,400	0.9	₪ 9,784,800
שכירות ל-20 שנים ללא מגבלת שכ"ד ופיקוח	400	₪14,400	0.85	₪ 4,896,000
מסחר	906.77	₪20,000	1	₪ 18,135,400
משרדים גלריה ק"ק	206.55	₪ 6,500	0.7	₪ 939,803
משרדים קומה א'	914.21	₪ 6,500	1	₪ 5,942,365
סה"כ				₪ 92,919,400
בניכוי מטלה ציבורית				₪ 2,420,000
סה"כ				₪ 90,499,400
בדחייה לאישור תכנית אדריכלית ונוף ל"שער הכניסה לעיר" (N=1,I=5.5%)				0.95
הפחתה למושע				0.9
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 77,203,279**
מצב קודם				
ברוטו ק"ק	1000	₪ 20,000	1	₪20,000,000
ברוטו גלריה/ מרתף	1250	₪20,000	0.5	₪12,500,000
סה"כ				₪32,500,000
הפחתה למושע				0.9
סה"כ שווי מצב קודם				**₪29,250,000**
ההשבחה				**₪47,953,279**
היטל ההשבחה			50%	₪23,976,640

9. ההחלטה:

לאור האמור והמפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וכלל הטיעונים, הגעתי לכלל דיעה כי אומדן ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שחלה במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 521 בגוש 6614, ברח' הראשונים 12 ברמת השרון, זאת למימוש (חלקי) במסגרת בקשה להיתר מס' 20230359 (**תשריט מיום 21/12/2023**) הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
רש/1077	20/12/2013	₪ 17,986,500	₪ 8,993,250
553-0344051	16/01/2021	₪ 47,953,279	₪ 23,976,640

הערה:

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד הבניה הנמוך מבין השניים, וזאת מיום גורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית לפי חוק רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד כאמור לעיל ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפניי וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

חגית רבינסון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה