ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 05/08/2025
מספר מינוי: 431-2025
מספרנו: 400-431-2025

לכבוד

המבקשים, בעלים שונים (תדהר)
באמצעות השמאי אסף רפאל לוי
בדוא"ל assaf@levyap.com

המשיבה, ו' מקומית לתכנון ולבניה רמלה
באמצעות השמאי מרדכי כהן
בדוא"ל cohen001@012.net.il

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 431-2025)
חלקות 451, 510-520 בגוש 4346
שד' הרצל / אהרון בן יוסף / סוקולוב, רמלה

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור תכנית תמ"ל/2032. חוות הדעת התבקשה טרם מימוש זכויות בניה לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשים: בעלים שונים (תדהר) ע"י שמאי המקרקעין אסף רפאל לוי.
המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב רמלה ע"י שמאי המקרקעין מרדכי כהן.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
תמ"ל/2032	31/05/2022

ב. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 03/07/2025, ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 08/06/2025 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. <u>מסמכים שהוצגו בפני</u>

מטעם המבקשים:

- שומה אחרת מיום 24/03/2025.
- שומת המשיבה מיום 06/01/2025.

<u>לאחר מועד הדיון</u>:

- מסמך מיום 17/07/2025 - התייחסות לאופן חישוב היטל השבחה במתחמי פינוי בינוי.

מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 07/05/2025 - תגובה לשומה האחרת.
- שומת המשיבה מיום 06/01/2025.
- דו"ח נת"מ חציון ראשון שנת 2022 (דו"ח מחקר לשוק המשרדיים והתעשייה).
- החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך החלטה	גו"ח	כתובת
יעל הרון	28/10/2024	4341/53-54	רחוב היצירה, א.ת. א', רמלה
יהודה פלד	11/07/2022	5622/8	רחוב דני מס 1, רמלה
יהודה פלד	28/03/2024	5622/8	רחוב דני מס 1, רמלה
יעקב הלוי	19/11/2023	11/10/5619	רחוב דוד המלך 4, רמלה

<u>לאחר מועד הדיון</u>:

- מסמך מיום 22/01/2025 - סיכום פגישה בנושא דיירות מוגנת והסכם פינוי בינוי, מתחם הרצל שפרינצק - ההגנה.
- דיוור אלקטרוני מיום 03/03/2025, התייחסות עו"ד יואש זלינגר (מנהל אגף נכסים, מקרקעין והשבחה עיריית רמלה) להסכם חילופי שטחים.
- העתק הסכם חילופי שטחים (לא חתום וכולל הערות) בין עיריית רמלה לבין ראדקו התחדשות הרצל רמלה בע"מ ותדהר התחדשות עירונית בע"מ.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	4346
חלקות בשלמות	451, 510-520
זכויות במקרקעין	בעלים פרטיים / רשות הפיתוח / עיריית רמלה
תיאור הנכס	מתחם פינוי בינוי - פינוי 10 מבנים הכוללים 116 יח"ד ובינוי של 615 יח"ד ושטחי תעסוקה.
כתובת	שדרות הרצל / אהרון בן יוסף / סוקולוב, רמלה

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון הידוע כחלקות 451, 510-520 בגוש 4346, ממוקם בשכונת שפרינצק, בחלק הצפוני מזרחי של העיר רמלה.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה של מבני מגורים בבנייה ותיקה של צמודי קרקע ומבנים נמוכים, לצד שטחי מסחר.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות המקובלות בסביבה עירונית.

5.2 חטיבת הקרקע

חטיבת הקרקע הנדונה, ששטחה הכולל כ- 22 ד' מהווה חלק ממתחם פינוי בינוי בהתאם לתכנית תמ"ל/2032.

חטיבת הקרקע נמצאת בצידה המזרחי של שדרת הרצל, בקטע שבין הרחובות שפרינצק מצפון ורחוב ההגנה מדרום.

על חטיבת הקרקע בנויות 116 יח"ד ב-10 מבני מגורים ותיקים בבנייה נמוכה וכן שטחי מסחר בקומות הקרקע של מבניה המגורים.

בהתאם להוראות תכנית תמ"ל/2032 הבינוי הקיים במתחם יפונה לטובת בינוי של 615 יח"ד בבנייה המשלבת מבני מגורים בני 5-25 קומות, מבנה למגורים ומשרדים בן 18 קומות ושטחים ציבוריים.

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 תכניות

להלן התכניות החלות על הנכס:

תכנית	י.פ	רשומות	עיתונים	מהות
לה/1000	1943	13/09/1973		אזור מגורים ג'
לה/1/100	2362	01/09/1977		אזור מגורים ג'1
לה/3/1000	2725	13/05/1976		קביעת אחוזי בניה כוללים
לה/26/100		18/06/1998		חלה על חלקה 512 בלבד - מגורים ב', מגורים ג' ושצ"פ.
לה/1004	4629	19/03/1998		בניה על הגג
החלטת ועדה		10/11/2004		תוספת 20% ש"ש (משטח עיקרי)
החלטת מליאה 2012008	6797	26/12/2012		תוספת 30% מהשטח העיקרי ועד 80% מרתף
לה/43/1000	7318	09/08/2016		הנחיות לקביעת ש"ש מרביים והוספת אחוזי בניה למרתפים
לה/42/1000	7581		06/09/2017	חיזוק מבנים ותוספת זכויות (לפי ס' 23 בתמ"א/38)
תמ"ל/2032	10522	16/05/2022	29/04/2022	התחדשות עירונית

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

מצב קודם

תכנית לה/1000 - (הודעה על אישורה פורסמה ביום 13/09/1973):
מטרת התכנית תיקון, עדכון והשלמה של תכנית מתאר רמלה לה/9.
בהתאם לתשריט התכנית חטיבת הקרקע הנדונה מסווגת ב"אזור מגורים עם צפיפות רובעים ממוצעת של 5.1-6 יחידות לדונם" (מגורים ג').
בטבלת האזורים והוראות הבניה נקבע כי באזור מגורים ג' יותרו זכויות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי	שטח בניה מקסימאלי		קומה	מס' דירות מקסימאלי לדונם
	בקומה	כולל		
800 מ"ר	30%	120%	4 קומות מעל ק' מפולשת	12

בקומה מפולשת יותרו חדרון גז אשפה, חדר מדרגות, חניה ונספח עד 7 מ"ר.

תכנית לה/1/100 - פורסמה למתן תוקף ביום 01/09/1977:

התכנית מסמנת את חטיבת הקרקע הנדונה ב"אזור מגורים ג'1", מלבד חלקה 515 המסומנת כ"שטח ציבורי פתוח".

מטרות התכנית:

א. צרוף ותאום בין תכניות בנין עיר המפורטות שחלו על שטח התכנית בשלמותן או חלקן.

ב. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות, קביעת שבילים להולכי רגל וקווי בניה וכ"כ ביטול דרכים קיימות כמסומן בתשריט.

ג. קביעת שטחים חדשים לצורכי ציבור.

ד. קביעת אזורי בניה אחוזי בניה, גובה הבניינים ושמושי הקרקע.

ה. קביעת חלוקה מחדש בחלק מהמגרשים והחלקות כמסומן בתשריט.

בטבלת לוח השטחים והאזורים נקבע כי באזור מגורים ג'1 בניה חדשה בהתאם להוראות בניה של מגורים ג' לפי תקנות המתאר לה/1000.

תכנית לה/3/1000 - פורסמה למתן תוקף ביום 07/07/1981:

מטרת התכנית ביטול סעיף 15 בתכנית לה/1000 המתיר הקמת מרפסות בכל קומה בשיעור של 25% משטח הבניה המותר בבנייני מגורים, ובמקומו לקבוע אחוזי בניה כוללים (ללא הפרדת שטחי מגורים ומרפסות):

יעוד	שטח מגרש מינימאלי	שטח בניה מקסימאלי		קומה	מס' דירות מקסימאלי לדונם
		בקומה כולל מרפסות	כולל		
מגורים ב'	600 מ"ר	37%	74%	2 קומות	8
		40%	80%	2 קומות מעל ק' מפולשת *	
מגורים ג'	800 מ"ר	37% לא כולל ח. מדרגות.	148%	4 קומות מעל ק' מפולשת	12

* בקומה מפולשת יותרו חדרון גז, אשפה, חדר מדרגות, חניה ונספח עד 10 מ"ר.

תכנית לה/26/100 - פורסמה למתן תוקף ביום 18/06/1989:

התכנית חלה על חלקה 512 בלבד.

מטרת התכנית:

א. לאפשר חלוקת המגרש ואפשרות רכישה כל חלקה בנפרד.

ב. לאשר חלוקת הקרקע לשני חלקים.

ג. הבנין האחורי "א" יוסב יעוד הקרקע מאזור ג' לאזור ב'.

ד. הבנין ברחוב הרצל ("ב") יסומן להריסה בשלמותו ולא תיבחן אפשרות לתוספת למבנה קיים.

ה. קביעת פס ירוק.

בהתאם לתשריט התכנית יעוד החלקה נקבע כדלקמן:

- אזור מגורים ב' (בחלק המזרחי, חזית לרחוב אהרון בן יוסף). 580 מ"ר.
- אזור מגורים ג' (בחלק המערבי, חזית לשד' הרצל). 485 מ"ר.
- פס ירוק (בחלק הצפוני). 165 מ"ר.

תכנית לה/1004 - בניה על גגות - פורסמה למתן תוקף ביום 19/03/1998:

מטרת התכנית קביעת הוראות מקיפות לבניה על גגות.

בהוראות התכנית נקבע כי בגגות שטוחים יותרו חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות העליונות בשטח של 30 מ"ר (כולל מדרגות) ובגובה 2.5 מ'.

לא תותר בניית חדר יציאה לגג במקרים הבאים:

1) מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
2) בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור (אלא אם הועדה שוכנעה).
3) בבניינים שהוכרזו לשימור.
4) בבניינים חד קומתיים וקוטג'ים צמודי קרקע.

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג. הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה ועד לרום שיפוע הגג. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

החלטת מליאה 2012008 - תוספת שטחי שירות - ישיבה מיום 26/12/2012:

להלן שטחי השירות לשימושים הרלוונטיים בחטיבת הקרקע הנדונה שאושרו:

שימוש	שטחי שירות	
	מעל הכניסה הקובעת	**מתחת הכניסה הקובעת**
מגורים א', ב' (2 ק' / 2 ק' ע"ע)	15% משטח המגרש	קונטור ק"ק
מגורים בבנייה רוויה	30% מהשטח העיקרי המותר לבניה	עד 80% משטח המגרש. מספר הקומות יקבע בהיתר

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תכנית לה/43/1000 - שטחי שירות - פורסמה למתן תוקף ביום 09/08/2016:

מטרת התכנית הוספת הנחיות לקביעת שטחי שירות מרביים ומרתפים לשימושי הקרקע השונים בעיר.

להלן זכויות והוראות בניה:

שימוש	שטחי שירות	
	מעל הכניסה הקובעת	**מתחת הכניסה הקובעת**
מגורים א'	15% משטח המגרש	קונטור ק"ק *.
מגורים ב' (2 ק' / 2 ק' ע"ע)		קונטור ק"ק.
מגורים בנייה רוויה (10-3 ק')	30% מהשטח העיקרי המותר לבניה	עד 80% משטח המגרש. עד 3 קומות מרתף.
מגורים רבי קומות (מעל 10 ק')	40% מהשטח העיקרי המותר לבניה	עד 80% משטח המגרש. עד 5 קומות מרתף.

* בצמודי קרקע יותרו שטחים עיקריים או ש"ש.

תכנית לה/42/1000 - חיזוק מבנים - פורסמה למתן תוקף ביום 06/08/2017:

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה במבני מגורים לצורך חיזוק ועיבוי, תוספת יח"ד שיותרו בגין חיזוק ועיבוי מבנים העומדים בקריטריונים הקבועים בתמ"א/38 על תיקוניה ומעבר למוקנה בתמ"א על תיקוניה. כמו כן התכנית קובעת הוראות להוצאת היתרי בניה בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א/38.

<u>חיזוק מבנים קיימים</u> -

1. ניתן יהיה להוסיף עד 3 קומות למספר הקומות הבנויות בפועל + חדרים על הגג.
2. תכסית המבנה לא תעלה על 60% משטח המגרש. במידה ותכסית הבניין הבנוי בפועל עולה על 60%, ניתן יהיה להגדיל ובלבד שלא תעלה על 75% משטח המגרש.
3. במקום חדרים על הגג תתאפשר בניה בהיקף של עד 70% משטח הגג, גם כיח"ד נוספות.
4. תוספת הזכויות תחושב ע"פ התכסית כפול מספר הקומות המותרות ע"פ תכנית זו.
5. תוספת הזכויות תותנה בחיזוק בפועל של המבנים.

<u>הריסה ובניה מחדש</u> -

1. תוספת של עד 4 קומות בנוסף על מספר הקומות המותרות ע"פ תכנית + חדרים על הגג.
2. סך הזכויות למגרש יחושב כתכסית של עד 60% כפול מספר הקומות המותרות ע"פ תכנית זו.
3. במקום חדרים על הגג תתאפשר בניה בהיקף של עד 70% משטח הגג, גם כיח"ד נוספות.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

<u>סגירת קומה מפולשת</u> -

1. כקבוע בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
2. תוספת יח"ד / הרחבת יח"ד / תוספת שימושים מותרים בתכנית בת תוקף יותרו בתנאי הקצאת מבואה לשימוש הדיירים בשטח ובמתווה שיקבע לשביעות רצון מהנדס העיר.
3. סגירת קומה מפולשת לא תספר במניין הקומות.
4. תותר סגירה של קומה מפולשת שגובהה אינו נמוך מ- 2.2 מ' לצורך שימוש כמחסנים עבור דירות קיימות / חדשות.

במקרים בהם קווי הבניין של התכנית המאושרת אינם מאפשרים את תוספת הזכויות/ החיזוקים, תותר חריגה ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית צדדית ו- 3 מ' לחזית אחורית.
לא תותר חריגה מקו בניין קדמי אלא לתוספת מעלית/ח. מדרגות/מרפסת/ממ"ד.

<u>מצב חדש</u>

תכנית תמ"ל/2032 - התחדשות עירונית - פורסמה למתן תוקף ביום 16/05/2022:
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
מטרת התכנית התחדשות עירונית בשכונת מגורים ברחוב הרצל, פינוי של 116 יחידות ובינוי של 615 יח"ד למגורים, מגורים ומשרדים, שטחים למבני ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

להלן השימושים המותרים באזור מגורים ד':

1. מגורים.
2. חניה בתת הקרקע.
3. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" - תמוקם חזית פעילה בקומת הקרקע לשימושים מסחריים ציבוריים לקהל הרחב.
4. בתא שטח 103 - שימושים לצרכי הציבור לחינוך - מעונות יום וגני ילדים.
5. מתקנים לניהול מי נגר.
6. מעבר תשתיות תת קרקעיות.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן זכויות הבניה במתחם:

יעוד	שימוש	תא שטח	בניין	שטח מגרש	שטחי בניה			יח"ד	קומות
					עיליים		תת"ק		
					עיקרי	שירות	שירות		
מגורים ד'	מגורים	100	רב קומות	2,371	11,820 (1)	5,150		125	25
	מגורים		מרקמי (2)		2,204	710		22	6
	מסחר				653 (3)	177			1
	סה"כ				14,644	6,037	7,268	147	26 + 3 מרתף
	מגורים	101	רב קומות	2,401	11,680 (1)	5,150		125	25
	מגורים		מרקמי (2)		2,771	915		28	6
	מסחר				626 (4)	165			1
	סה"כ				15,028	6,230	7,200	153	26 + 3 מרתף
	מגורים	102	רב קומות	2,074	9,380 (1)	4,150		100	20
	מגורים		מרקמי (2)		1,970	650		20	5
	מסחר				626 (4)	177			1
	סה"כ				11,764	4,977	6,233	120	26 + 3 מרתף
	מגורים	103	רב קומות	2,419	12,081	5,343		130	22
	מוסדות ציבור לחינוך (5)		רב קומות		400	40			1 (ק"ק)
	מגורים		מרקמי (2)		3,390	1,100		35	10
	סה"כ				15,871	6,483	7,271	165	23 + 3 מרתף
מגורים ומשרדים	משרדים	200		1,263	8,925	2,590			13
	מגורים				2,400	925		30	5
	מסחר				192	63			1
	סה"כ				11,535	3,605	3,815	30	19 + 3 מרתף
מבנים ומוסדות ציבור		400		1,150	2,300	575	2,810		5 + 3 מרתף
מסחר		300	מבנה לשימור	252	190				1
מסחר		401	מבנה לשימור	309	450				3
שצ"פ		500		811			50		
		502		1,064			50		
		505	מעבר תת"ק	58			175.50 (6)		3 מרתף

(1) השטחים המפורטים כוללים 150 מ"ר שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
(2) במגרשים 102-100 הבניה המרקמית תהיה בגובה של 5 קומות מעל קומת מסחר ובמגרש 103 הבניה המרקמית תהיה בגובה 9 קומות לשימושי מגורים בלבד.
(3) מתוכם - 218 מ"ר ישמשו לגלריה בלבד.
(4) מתוכם - 209 מ"ר ישמשו לגלריה בלבד.
(5) מעונות יום וגני ילדים.
(6) לטובת מעבר תת קרקעי לחיבור חניוני המגורים הגובלים בתא זה.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

הערות כלליות:

א. חניות המגורים יהיו תת"ק.
ב. תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ותת-הקרקע בלבד.
ג. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש יהיו יחידות דיור קטנות.
ד. גובה קומת המסחר לא יקטן מ- 4.5 מטר ולא יעלה על 6 מטר. תתאפשר בניית גלריה אשר לא תספר במניין הקומות ובשטח של עד 50% משטח קומת הקרקע.
ה. עבור מעונות היום /כיתות הגן תוצמד חצר/מרפסת בשטח הקבוע במדריך להקצאת שטחי ציבור של מנהל התכנון או הנחיות התקפות בעת הוצאת ההיתר.
ו. בשימושי המסחר יותרו שטחים נוספים לגלריות. שטח הגלריה יהיה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל 1970- (יציע בחנות).
ז. בתא שטח 200 (ייעוד "מגורים ומשרדים") תותר המרת שתי קומות משרדים לשימוש מגורים באישור הועדה המקומית ובתנאי כי סך הזכויות וההוראות ישמרו.
ח. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
ט. עבור המבנים המיועדים לשימור תתאפשר תוספת של עד 10% בזכויות הבניה (בהתאם לשטח המבנה המקורי ולמצב הקיים) לצורך בטיחות והנגשה, ובהתאם לדיוק מדידה לעת הגשת בקשה להיתר בניה.

בין מסמכי התכנית טבלת הקצאה ואיזון המהווה נספח מחייב.

<u>קטע מנספח הבינוי של התכנית וסימון המגרשים</u>



טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

6.2 <u>רישוי</u>

להלן פירוט שטחים קיימים בהתאם לשומת המשיבה:

מתחם	חלקה	שטח חלקה	שטח בנוי בהיתרי בניה
1	510	994.00	350.00
	511	1,092.00	894.00
	512	614.00	450.00
		512.00	
	513	1,085.00	770.00
	514	1,108.00	755.00
	518	176.00	
2	516	1,109.00	1,021.00
	517	1,072.00	867.00
	519	1,378.00	838.00
	520	1,699.00	1,224.00
	451	1,125.00	780.00
סה"כ		11,964.00	7,949.00

שמאי המבקשים מציין כי מעיון בארכיב הדיגיטלי המתנהל באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה, היקף הבניה של הנכס הנדון במצבו הנוכחי הינו בהתאם לשומת המשיבה מלבד שטחי המסחר הקיימים.
להלן פירוט היתרי הבנייה וממצאי הרישוי הרלוונטיים לעניין שטחי המסחר בהתאם לשומת המבקשים:

חלקה 510 גוש 4346 -
היתר בניה מספר **77** מיום 30/04/1950 עבור עסק לשימושי אינפטציה ופחחות. שטח היחידה המסחרית בהתאם להיתר בניה זה הינו **14.76 מ"ר.**

היתר בניה מספר **255** מיום 16/01/1956 עבור עסק לשימוש חנות ירקות. שטח היחידה המסחרית בהתאם להיתר בניה זה הינו **15 מ"ר.**

חלקה 512 גוש 4346 -
היתר בניה מספר **11** מיום 30/05/1963. בהתאם למדידה גראפית מתשריט ההיתר שטח היחידה המסחרית הינו **23 מ"ר.**

חלקה 489 גוש 4346 -

אותר על ידי היתר בניה מספר **990042** מיום 15/12/1999 ל"שיפוץ ושיקום קיוסק קיים".
בהתאם לטבלת השטחים, שטח עיקרי הינו 37.87 מ"ר ובליטות (קיים) 17.73 מ"ר.

7. <u>מצב משפטי</u>

לא צורפו נסחי רישום ו/או הסכמים ביחס למצב הקנייני בחטיבת הקרקע.
בשומת המשיבה צוין כי המצב המשפטי קנייני הינו כמפורט בנספח טבלאות ההקצאה והאיזון המהווה נספח מחייב לתכנית תמ"ל/2032.

8. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. הנכס הנדון הינו חטיבת קרקע בשטח של כ- 22 דונם, בצפון מזרח העיר רמלה.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו טרם מימוש זכויות בניה לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס בשכונת שפרינצק, רמלה.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה			השבחה בשומת המבקשים
		השבחה מלאה	היטל מופחת 25%		
			כולל ממ"דים	פטור לממ"דים	
תמ"ל/2032	31/05/2022	₪ 63,013,665	₪ 15,753,416	₪ 14,178,075	₪ 0

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.
להלן עיקרי הטענות שהועלו ע"י הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

9.1 עמדת המשיבה

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה בבחינת ההשבחה:

א. מיקום הנכס בשדרות הרצל המהווה ציר ראשי ובקרבת המע"ר המתוכנן בעיר.

ב. הובא בחשבון כי תכנית לה/42/1000 אינה משביחה את חטיבת הקרקע הנדונה. ההשבחה נבחנת במועד אישורה של תכנית תמ"ל/2032.

ג. בתחשיב ההשבחה עקב אישורה של תכנית תמ"ל/2032 הובאו בחשבון גורמים ושיקולים כדלקמן:

1) שווי מצב קודם חושב כשווי הבנוי בתוספת יתרת זכויות הבניה.
2) שווי מצב חדש חושב בגישת שווי המגרש העתידי בהתאמות הנדרשות, קרי, שטחים מבוקשים בקיזוז העלויות להוצאת הפרויקט אל הפועל, בעיני הבעלים:

- שטח עיקרי למגורים - הובאו בחשבון שטחים עיקריים בקיזוז שטח המיועד לרווחת הדיירים - 150 מ"ר/בניין x 3 בניינים (מגרשים 102-100).
- שטח מסחרי לשיווק - הובאו בחשבון שטחים עיקריים במקדם 1.2.
- שטח משרדים לשיווק - הובאו בחשבון שטחים עיקריים במקדם 1.2.
- הובא בחשבון מקדם דחייה ומימוש, גודל ומושע - 7 שנים, 6%.
- הפחתה בגין מורכבות פרויקט - 90%.
- עלויות הריסה ופינוי - לא קוזזו עלויות הריסה ופינוי של המבנים הקיימים מאחר ועלויות אלו מתקזזות עם החסכון באגרות הבניה ולא קיימות עלויות עודפות אשר נדרש להביאן בחשבון בתחשיב ההשבחה.

- ניכוי דמ"ש בתקופת הבנייה - לא קוזזו דמ"ש לדיירים בתקופת הבניה היות ועלות זו הינה חלק מעלויות ההקמה של הפרויקט אותן מביא בחשבון יזם סביר (בהתאם לגישת השמאי המכריע ערן ירקוני בהחלטתו מיום 22/05/2024 לנכס הידוע כגו"ח 6125/529-530, מינוי 2023-1851).
- מטלות ציבוריות - בהוראות התכנית נקבעו הוראות להקמת מבני ציבור הן בשטחי המגורים והן במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.
מבירור עם הועדה המקומית הובהר שמטלת בניית מוסדות הציבור תחול על היזם.
קיזוז עלויות בניית מבני הציבור בהתאם למחירון "דקל" מאי 2022 (5,119 ₪/מ"ר ללא מע"מ).
- שימור מבנים - בתחום התכנית 2 מבנים לשימור אשר שימשו במצב הקודם למגורים ובמצב החדש ישמשו למסחר ומשרדים.
- ממ"ד - הוראות תכנית תמ"ל/2032 זמינות לניצול. תחשיב ההשבחה יערך בשתי חלופות: כולל חיוב בגין ממ"דים לחלופה של מימוש בדרך של מכר וללא חיוב בגין שטחי הממ"דים לחלופה של מימוש בדרך של היתר בניה.
- הובא בחשבון היטל השבחה בשיעור של 25% מההשבחה בהתאם להחלטת הועדה.

3) ערכי שווי בהתאם לנתונים הבאים:

מגורים -

דירות מגורים חדשות			
	שווי	**אחוז**	**סה"כ**
ממוצע דירות 3 חדרים (1)	₪ 24,321	10%	₪ 2,432
ממוצע דירות 4 חדרים (2)	₪ 19,552	40%	₪ 7,821
ממוצע דירות 5 חדרים (3)	₪ 18,063	40%	₪ 7,225
ממוצע דירות 6 חדרים (4)	₪ 16,475	10%	₪ 1,648
סה"כ			**19,126** ₪

(1) הוצגו 28 עסקאות של דירות בשטח ממוצע של כ- 75 מ"ר, שנערכו בין החודשים ינואר - יוני 2022 בגושים 4346, 4351 ו- 5808.

(2) הוצגו 37 עסקאות של דירות בשטח ממוצע של כ- 103 מ"ר, שנערכו בין החודשים דצמבר 2021 - יוני 2022 בגושים 4346, 4347, 4351 ו- 5808.

(3) הוצגו 44 עסקאות של דירות בשטח ממוצע של כ- 132 מ"ר, שנערכו בין החודשים דצמבר 2021 - יוני 2022 בגושים 4346, 4347, 4350, 4351 ו- 7323.

(4) הוצגו 11 עסקאות של דירות בשטח ממוצע של כ- 156 מ"ר, שנערכו בין החודשים ינואר - יוני 2022 בגו"ח 4351/16.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

דירות מגורים ותיקות:							
תאריך	**גוש**	**תת"ח**	**שנת בניה**	**שטח**	**חדרים**	**תמורה**	**תמורה למ"ר**
19/12/2021	4346	467/43	1960	70.00	3	₪ 1,160,000	₪ 16,571
19/05/2021	4346	388/5	1970	90.00	4	₪ 1,120,000	₪ 12,444
11/01/2022	4346	531/3	1970	83.00	3	₪ 1,330,000	₪ 16,024
25/03/2022	4346	467/80	1950	65.00	3	₪ 1,220,000	₪ 14,077
19/01/2022	4346	467/63	1960	80.00	3	₪ 1,300,000	₪ 16,250
08/02/2022	4346	514/9	1970	44.00	3	₪ 799,998	₪ 18,182
25/03/2022	4346	467/80	1950	65.00	3	₪ 1,224,904	₪ 18,845
11/01/2022	4346	531/3	1970	83.00	3	₪ 1,330,000	₪ 16,024
ממוצע							**₪ 16,049**

מסחר ומשרדים -

מחירי היצע - חנויות ברחוב הרצל			
מיקום	**שטח**	**דמ"ש**	**דמ"ש למ"ר**
רמלה	500.00	₪ 30,000	₪ 60
ז'בוטינסקי	50.00	₪ 7,000	₪ 140
נאות שמיר	350.00	₪ 42,000	₪ 120
נאות שמיר	266.00	₪ 30,590	₪ 115
רמלה	94.00	₪ 10,152	₪ 108
הרצל 1	127.00	₪ 12,573	₪ 99
רמלה	182.00	₪ 24,500	₪ 135
גיורא	35.00	₪ 2,750	₪ 79
	1112.00	₪ 65,608	₪ 59
הגדוד העברי	24.00	₪ 3,500	₪ 146
הרצל 1	32.00	₪ 4,000	₪ 125
ממוצע			**₪ 108**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

מחירי היצע - משרדים ברחוב הרצל			
מיקום	**שטח**	**דמ"ש**	**דמ"ש למ"ר**
נאות שמיר	273.00	₪ 30,000	₪ 69
הרצל	33.00	₪ 3,300	₪ 100
הגנה	50.00	₪ 5,300	₪ 106
חיים לסקוב	100.00	₪ 6,000	₪ 60
	350.00	₪ 23,800	₪ 68
ממוצע			**79** ₪

ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים:					
שמאי מכריע	**תאריך החלטה**	**גו"ח**	**מועד קובע**	**דמ"ש**	
				משרדים	**מסחר**
יהודה פלד	21/07/2022	5622/8	15/11/2020	₪ 60	
יהודה פלד	28/03/2024	5622/8	22/10/2021	₪ 60	
יעקב הלוי	19/11/2023	5619/10-11	16/04/2020	₪ 66	₪ 84
			16/04/2022	₪ 69	₪ 84

ניתוח ערכי השווי:

	מגורים		**תעסוקה**		**מסחר**	
	מקדם	**שווי מ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר**
שווי מ"ר בנוי		₪ 19,837	₪ 69	₪ 12,358	₪ 108	₪ 19,295
מע"מ	1.17	₪ 16,955	0	₪ 12,358	0	₪ 19,295
יזמות	1.2	₪ 14,129	1.20	₪ 10,298	1.25	₪ 15,436
עלות בניה	₪ 5,770		₪ 4,140		₪ 4,140	
ש"ש	25%	₪ 7,213	15%	₪ 4,761	15%	₪ 4,761
תקורות לעלות בניה	25%	₪ 9,016	25%	₪ 5,951	20%	₪ 5,951
חנייה (35 מ"ר)	₪ 2,720					
תקורות לעלות חניה (שטח דירה עד 100 מ"ר)	25%	₪ 1,190				
שווי מ"ר מבונה ליום 31/05/2022		**₪ 3,923**		**₪ 4,347**		**₪ 9,485**
שווי מ"ר מבונה מתואם לנכס		**₪ 3,600**		**₪ 4,000**		**₪ 9,000**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה:

תמ"ל/2032		מועד קובע	31/05/2022							
מצב חדש										
מגרש	**יעוד**	**בינוי**	**שטחי בניה**				**יח"ד**	**שטח לחישוב שווי (1)**	**שווי**	**סה"כ**
			עיקרי	**עיליים שירות**	**תת"ק שירות**	**סה"כ**				
100	מגורים	רב קומות	11,820.00	5,150.00		16,970.00	125	13,170.00	₪ 3,600	₪ 47,412,000
	ד'	מרקמי	2,204.00	710.00		2,914.00	22	2,468.00	₪ 3,600	₪ 8,884,800
	מסחר		653.00	177.00		830.00		784.00	₪ 9,000	₪ 7,052,400
	סה"כ		**14,677.00**	**6,037.00**	**7,268.00**	**27,982.00**	**147**			**₪ 63,349,200**
101	מגורים	רב קומות	11,680.00	5,150.00		16,830.00	125	13,030.00	₪ 3,600	₪ 46,908,000
	ד'	מרקמי	2,771.00	915.00		3,686.00	28	3,107.00	₪ 3,600	₪ 11,185,200
	מסחר		626.00	165.00		791.00		751.00	₪ 9,000	₪ 6,760,800
	סה"כ		**15,077.00**	**6,230.00**	**7,200.00**	**28,507.00**	**153**			**₪ 64,854,000**
102	מגורים	רב קומות	9,380.00	4,150.00		13,530.00	100	10,430.00	₪ 3,600	₪ 47,412,000
	ד'	מרקמי	1,970.00	650.00		2,620.00	20	2,210.00	₪ 3,600	₪ 8,884,800
	מסחר		626.00	177.00		803.00		751.00	₪ 9,000	₪ 6,760,800
	סה"כ		**11,976.00**	**4,977.00**	**6,233.00**	**23,186.00**	**120**			**₪ 63,057,600**
103	מגורים	רב קומות	12,081.00	5,343.00		17,424.00	130	13,641.00	₪ 3,600	₪ 49,107,600
	ד'	מרקמי	3,390.00	1,100.00		4,490.00	35	3,810.00	₪ 3,600	₪ 13,716,000
	סה"כ		**15,471.00**	**6,443.00**	**7,271.00**	**29,185.00**	**165**			**₪ 62,823,600**
	שב"צ		400.00	40.00		440.00		440.00	₪ 5,989	₪ 2,252,353
200	משרדים		8,925.00	2,590.00		11,515.00		10,710.00	₪ 4,000	₪ 42,840,000
	מגורים		2,400.00	925.00		3,325.00	30	2,760.00	₪ 3,600	₪ 9,936,000
	מסחר		192.00	63.00		255.00		230.00	₪ 9,000	₪ 2,073,600
	סה"כ		**11,517.00**	**3,578.00**	**3,815.00**	**18,910.00**	**30**			**₪ 54,849,600**
400	שב"צ		2,300.00	575.00	2,875.00	5,750.00		2,875.00	₪ 5,989	₪ 14,717,078
300	מסחר	שימור				190.00		₪ 20,000	₪ 9,000	₪ 3,800,000
401	מסחר	שימור				450.00		₪ 20,000	₪ 9,000	₪ 9,000,000
סה"כ שווי כזמין (בניכוי מבני ציבור במגרשים 103 ו- 400)							615			₪ 321,734,000
שווי מצב חדש בהפחתה בגין מורכבות פרויקט									90%	₪ 289,560,600
עלות הקמת מבני ציבור (ללא מע"מ) (2)									1.17	-₪ 16,969,431
סה"כ שווי המתחם בקיזוז עלות הקמת מבני ציבור										₪ 272,591,169

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

מצב קודם					
שווי מגורים קיים (3)			7,949.00	₪ 17,500	₪ 139,107,500
שווי זכויות בניה לא מנוצלות (3)			10,759.56	₪ 3,600	₪ 38,734,416
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 177,841,916
ההשבחה					**₪ 94,749,253**
השבחה בדחייה		6%	7 שנים	66.51%	**₪ 63,013,665**
היטל השבחה					**₪ 31,506,832**
היטל השבחה מופחת (בהתאם להחלטת הועדה)				25%	**₪ 15,753,416**

(1) בתוספת 12.5 מ"ר ממ"ד/יח"ד ובקיזוז 150 מ"ר חדר דיירים x 3 בניינים (מגרשים 102-100).

(2) עלות הקמת מבני ציבור:

עלות הקמת מבני ציבור נכון ליום 31/05/2022							
מגרש	**שטח מגרש**	**עיקרי**	**שירות**	**סה"כ**	**עלות בניה למ"ר**	**סה"כ עלות**	**סה"כ עלות ללא מע"מ**
400 *	1,150	2,300.00	575.00	2,875.00	₪ 5,989	₪ 17,218,981	₪ 14,717,078
103 **	משולב	400.00	40.00	440.00		₪ 2,635,253	₪ 2,252,353
סה"כ		**2,700.00**	**615.00**	**3,315.00**		**₪ 19,854,234**	**₪ 16,969,431**

* מגרש עצמאי.
** מגרש משולב במבנה מגורים.

(3) שטחים קיימים וזכויות בניה לא מנוצלות:

מתחם	**חלקה**	**שטח חלקה**	**שטח בנוי בהיתרי בניה**	**ז.ב. עיקרי**		**יתרת ז.ב. עיקרי**	**יח"ד**	**מספר עליות גג**	**סה"כ שטח עליות גג**
1	510 (1)	994.00	350.00	148%	1,471.12	1,121.12	7	6	180.00
	511	1,092.00	894.00	148%	1,616.16	722.16	12	4	120.00
	512 (2)	614.00	450.00	148%	908.72	458.72	7	5	150.00
	512	512.00		80%	409.60	409.60			
	513	1,085.00	770.00	148%	1,605.80	835.80	12	4	120.00
	514	1,108.00	755.00	148%	1,639.84	884.84	12	4	120.00
	518	176.00		148%	260.48	260.48			
2	516	1,109.00	1,021.00	148%	1,641.32	620.32	12	4	120.00
	517	1,072.00	867.00	148%	1,586.56	719.56	12	4	120.00
	519	1,378.00	838.00	148%	2,039.44	1,201.44	12	4	120.00
	520	1,699.00	1,224.00	148%	2,514.52	1,290.52	18	6	180.00
	451	1,125.00	780.00	148%	1,665.00	885.00		4	120.00
סה"כ		**11,964.00**	**7,949.00**		**17,358.56**	**9,409.56**			**1,350.00**

(1) יחידת מסחר + 6 יח"ד בבניה נמוכה.
(2) 2 יחידות מסחר + 5 יח"ד בבנייה נמוכה.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

9.2 <u>עמדת המבקשים</u>

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המבקשים:

א. בתחשיב ההשבחה עקב אישורה של תכנית תמ"ל/2032 הובאו בחשבון גורמים ושיקולים כדלקמן:

1) <u>עלויות שימור</u> -

במצב החדש, חושבה הפחתה בגין עלויות השימור הצפויות בתאי שטח 401+300 וכן הדחייה המתקבלת עד לתום שיקום מבנים אלה.

עוד מציין שמאי המבקשים כי במקרה דנן הדחיה הינה מצטברת (ולא חופפת): על פי לוח האיזון שנערך לתכנית הרכב הבעלות במגרשים 300 + 401 הינו גדול ומכאן כי לא ניתן להתחיל בפעולות השימור הנדרשות עד לפתרון המושע במתחם כולו (במקרה זה ע"י התקשרות עם יזם בעסקת פינוי -בינוי, או בכל דרך אחרת).

רק לאחר פתרון מקדם המושעא והדחייה הנובעת מהליך שכזה, התחלת פעולות מימוש הזכויות במתחם מתחייבת על פי הוראות התכנית מביצוע פעולות השימור והשיקום הנדרשות לתאי שטח 401+300 ומכאן שהדחיה במקרה זה מתארכת.

כתימוכין מפנה להוראות תקן 21.1 בדבר עקרונות לחישוב היטל השבחה בתכנית פינוי בינוי:

"...מאידך ישנם גורמי דחייה שאינם חלים במקביל ויש להתייחס אליהם במצטבר. לדוגמא: תכנית איחוד וחלוקה ובניה בשלבים לפי הוראות התכנית.

הפרמטרים לדחייה:

מצב תכנוני – ישנם מקרים בהם המימוש מחייב פעולות תכנוניות נוספות, כגון תכנית איחוד וחלוקה, מגבלה תכנונית ע"פ התכנית שקובעת שלביות ביצוע וכד'".

2) <u>הפחתה למורכבות</u> -

הובא בחשבון מקדם הפחתה למורכבות הפרויקט בשיעור 15% (מקדם 0.85).

3) <u>דחייה למימוש</u> -

הובאה בחשבון דחייה למצב החדש למימוש התכנית החדשה למשך 7 שנים בשיעור היוון של 6%.

4) <u>זכויות בניה בלתי מנוצלות</u> -

זכויות הבניה שאינן מנוצלות במצב הקודם חושבו בהתאם לשומת המשיבה (10,759.6 מ"ר).

5) בהתאם להערות (5) ו- (8) הנלוות לטבלת זכויות הבניה בתקנון התכנית, במגרשים 100, 101 ו- 102, שטח הגלריה למסחר הינו שטח נקוב כחלק מהשטחים העיקריים. שטח זה חושב לפי מקדם 0.4 משווי מ״ר מבונה ברוטו למסחר והופחת מסך זכויות הבניה העיקריות למסחר.

ב. ערכי שווי נקבעו בהתבסס על הנתונים הבאים:

מגורים -

דירות מגורים חדשות:		
ממוצע עסקאות בגו״ח 4348/235 (ח׳ 73) *		₪ 20,239
ממוצע עסקאות בגו״ח 4346/316 **		₪ 18,779
ממוצע עסקאות בגו״ח 4346/532 ***		₪ 17,912
ממוצע		**₪ 19,500**
ניכוי מע״מ	1.17	₪ 16,667
ניכוי יזמות	1.2	₪ 13,889
עלות בניה למ״ר		₪ 11,000 -
שווי מ״ר מבונה (במעוגל)		**₪ 3,000**
חישוב עלויות בניה למ״ר:		
שטח ״פלדלת״ ממוצע במתחם נשוא חוו״ד	105.00	₪ 5,460
תוספת ש״ש ממוצע	27.20	₪ 5,460
מרפסת	12.00	₪ 1,430
חניה	45.00	₪ 2,470
סה״כ עלות ישירה ליח״ד		₪ 849,989
תוספת עקיפות	1.30	₪ 1,104,986
עלות כוללת למ״ר		₪ 10,524
עלות כוללת למ״ר במעוגל		**₪ 11,000**

* צוינו 7 עסקאות של דירות בשטח ממוצע של כ- 109 מ״ר בין השנים 2022-2023.

** צוינו 5 עסקאות של דירות בשטח ממוצע של כ- 108 מ״ר בשנים 2022.

*** צוינו 5 עסקאות של דירות בשטח ממוצע של כ- 113 מ״ר בין השנים 2022-2023.

משרדים -

משרדים מנוטרל חניות צמודות במערב רמלה - פרויקט "צפריר וזוהר בנווה דורון - רמלה" (גו"ח 4351/19):						
תאריך	**שנת בניה**	**קומה**	**חניה צמודה**	**שטח ברוטו**	**תמורה**	**תמורה למ"ר**
06/01/2022	2020	1/16	2	140.00	₪ 1,380,000	₪ 9,286
30/08/2022	2020	1/16	1	65.00	₪ 1,134,900	₪ 16,845
15/03/2023	2020	1/20	2	133.00	₪ 1,930,000	₪ 13,910
08/03/2023	2020	1/20	1	93.00	₪ 1,300,000	₪ 13,548
14/12/2022	2020	1/16	2	154.00	₪ 2,080,000	₪ 12,987
17/11/2022	2020	1/16	1	105.00	₪ 1,570,000	₪ 14,571
04/08/2022	2022	1/16	1	52.00	₪ 790,000	₪ 14,423
17/07/2022	2020	1/16	1	66.00	₪ 970,000	₪ 14,091
29/06/2022	2020	1/16	1	107.00	₪ 1,580,000	₪ 14,393
24/04/2022	2020	1/16	2	116.00	₪ 1,690,000	₪ 13,879
24/04/2022	2020	1/20	0	89.00	₪ 1,330,000	₪ 14,944
ממוצע						₪ 14,083
הפחתה לרמת גמר מעטפת					₪ 1,500	₪ 12,583
התאמה למיקום הנכס הנדון					0.95	₪ 11,954
ניכוי רווי יזמי					1.20	₪ 9,962
ניכוי עלויות בניה					₪ 7,001	₪ 2,961
עלות בלתי מכוסה לחניה						₪ 1,396
שווי מ"ר מבונה						**₪ 1,565**

* נטרול שווי החניה (40,000 ₪) נערך לפי החלטת השמאי המכריע מר אליהו כהן בגו"ח 4351/19.

בטבלאות האיזון וההקצאה לתכנית הנדונה אשר נערכו ע"י משרד השמאים לוקר-שמעון למועד קובע 02/12/2021, נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 2,000 ₪ (ברוטו).

בחוות הדעת הכלכלית שנערכה לתכנית הנדונה לפי תקן 21.1 למועד קובע 02/12/2021 נקבע כי שווי משרדים בנויים במתחם הנדון ינוע בגבולות של כ- 10,500 ₪ למ"ר ברוטו מגלם מקומות חניה.

מסחר -

מאמץ את שווי מ״ר בנוי בשומת המשיבה. חולק על תחשיב חילוץ שווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי בשומת המשיבה		₪ 18,806
ניכוי יזמות	1.2	₪ 15,672
עלות בניה ישירה (דקל)		₪ 3,940
ש״ש		20%
עלות בניה ישירה עילית		₪ 4,728
כולל עקיפות	1.3	₪ 6,146
שווי קרקע (ללא חניות)		**₪ 9,525**
מספר חניות נדרש ע״פ מאזן חניה		50
מספר חניות לשיווק		0
פדיון בגין חניה תת״ק		₪ 0
סה״כ פדיון בגין מכירת חניות		**₪ 0**
שטח חניה תת״ק	45.00	2250.00
עלות בניה ישירה למרתף (דקל)	₪ 3,000	₪ 6,750,000
כולל עקיפות	1.3	**₪ 8,775,000**
עלות עודפת לחניה תת״ק		₪ 8,775,000
סה״כ פלדלת / עיקרי + 20% ₪		1753.2
עלות בניה עודפת למ״ר		₪ 5,005
שווי מ״ר מבונה כולל בניית חניה תת״ק		₪ 4,520
ובמעוגל		**₪ 4,500**

מסחר בנוי במצב הקודם (בהתאם לשומת המשיבה) - 20,000 ₪.

ג. התייחסות לשומת המשיבה:

1) בחישוב שווי תא שטח 102 נפלה טעות אריתמטית המגדילה את ההשבחה בכ-11 מיליון ₪:

רב קומות 10,430 מ״ר פלדלת x 3,600 ₪ = ~~47,412,000 ₪~~ צ״ל 37,548,000 ₪

מרקמי 2,210 מ״ר פלדלת x 3,600 ₪ = ~~8,884,800 ₪~~ צ״ל 7,956,000 ₪

2) עלות בניית שטחי הציבור - בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלות בניית שטחי הציבור ללא מע״מ.

שמאי המבקשים טוען כי יש לחשב עלויות בגין בניית שטחי ציבור המיועדים להימסר לרשות המקומית (כהפרשה מבונה) כשהן כוללות את רכיב המע״מ.

הוצאות אלו אינן בנות קיזוז. ולכן עלותן המלאה הכוללת מע״מ מושתת על היזם.

ר' בעניין זה גם פסיקת בימ"ש בע"א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף חיפה.

3) בתחשיב ההשבחה בשומת הועדה מחושבת הדחייה על מרכיב ההשבחה הגולמית (לאחר חישוב ההשבחה) במקום על השווי החדש.
כאשר מקדם הדחייה מופעל באופן זה, מתקבל תחשיב המייצר דחיה מלאכותית גם על שווי המצב הקודם המהווה מצב בנוי + זכויות בניה זמינות לגביהן אין לחשב כלל דחיה.

4) בתאי שטח 300 ו- 401 קיימים מבנים אשר הוגדרו כמבנים לשימור ומחייבים ביצוע של פעולות שימור לצורך שיקום המבנים ושימוש מסחרי בהם. כמו כן נקבע כי בתאי שטח 101-100 תנאי להיתר בניה יהיה השלמת שיקום מבנה לשימור במגרש 401 ובמגרשים 102 או 200 תנאי להיתר בניה יהיה שיקום ושיפוץ המבנה לשימור במגרש 300.
תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נעדר התייחסות לחובת השימור של מבנים אלה.

5) בהתאם לסעיף 5 להוראות תכנית תמ"ל/2032 נקבע ביחס לשטחי המסחר בתאי שטח 100, 101 ו- 102 כי מתוך סך השטח העיקרי יוקצו שטחים עיקריים למימוש בקומת גלריה בלבד בהיקף של 636 מ"ר.
בתחשיב שומת המשיבה התעלמות מהוראה זו ובחינת השווי נערך באופן המחשב את כלל השטח המסחרי לפי שווי למסחר בקומת קרקע.

6) בתחשיב חילוץ שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה הובא בחשבון שיעור העמסת שטחי שירות לשימושי המסחר והתעסוקה של 15%.
לעומת זאת, תחשיב ההשבחה נערך עם שיעור העמסה של 20% לשימושים אלה.
אי הסימטריה בשיעור ש"ש בתחשיב החילוץ ובתחשיב ההשבחה מהווה הגדלה מלאכותית של ההשבחה המחושבת בגבולות של כ- 950,000 ₪ בגין שימושי המסחר וכ- 1.8 מיליון ₪ בגין שימושי התעסוקה.

7) שווי מ"ר מבונה מסחר ומשרדים בשומת המשיבה חולץ משווי מ"ר בנוי לפי שיעור היוון של 6.7% המהווה לעמדת שמאי המבקשים שיעור היוון נמוך בהתחשב במיקום במרכז רמלה.
כמו כן, עלות הבניה לשטחי החניה התת קרקעית בשימושי מסחר ותעסוקה אינה מכוסה ואינה מחושבת בתחשיב החילוץ.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

על פי מאזן החניה המוצג בנספח התנועה של התכנית, במתחם נדרשים סך של 779 מקומות חניה לרכב פרטי (680 למגורים, 50 למסחר, 34 לתעסוקה, 15 לשב"צ).
בנוסף יש להביא בחשבון עלויות עקיפות בשיעור 30% כמקובל, העמסת עלות הבניה למרפסות למגורים ותיקון עלויות הבניה למ"ר בכל השימושים בהתאם למחירון דקל.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:

תמ"ל/2032			**מועד קובע**				**31/05/2022**
מצב חדש							
מגרש	**יעוד**	**בינוי**	**שטחי בניה**			**יח"ד**	**שטח לחישוב שווי**	**שווי**	**סה"כ**
			עיקרי	**עיקרי ללא מועדון דיירים**	**שטח לשיווק מסחר ומשרדים***				
100	מגורים ד'	רב קומות	11,820.00	11,670.00		125	13,170.00	₪ 3,000	₪ 39,510,000
		מרקמי	2,204.00	2,204.00		22	2,468.00	₪ 3,000	₪ 7,404,000
	מסחר		435.00		522.00		522.00	₪ 4,500	₪ 2,349,000
		גלריה	218.00		261.60		261.60	₪ 1,800	₪ 470,880
	סה"כ								**₪ 49,733,880**
101	מגורים ד'	רב קומות	11,680.00	11,530.00		125	13,030.00	₪ 3,000	₪ 39,090,000
		מרקמי	2,771.00	2,771.00		28	3,107.00	₪ 3,000	₪ 9,321,000
	מסחר		417.00		500.40		500.40	₪ 4,500	₪ 2,251,800
		גלריה	209.00		250.80		250.80	₪ 1,800	₪ 451,440
	סה"כ								**₪ 51,114,240**
102	מגורים ד'	רב קומות	9,380.00	9,230.00		100	10,430.00	₪ 3,000	₪ 31,290,000
		מרקמי	1,970.00	1,970.00		20	2,210.00	₪ 3,000	₪ 6,630,000
	מסחר		417.00		500.40		500.40	₪ 4,500	₪ 2,251,800
		גלריה	209.00		250.80		250.80	₪ 1,800	₪ 451,440
	סה"כ								**₪ 40,623,240**
103	מגורים ד'	רב קומות	12,081.00	12,081.00		130	13,641.00	₪ 3,000	₪ 40,923,000
		מרקמי	3,390.00	3,390.00		35	3,810.00	₪ 3,000	₪ 11,430,000
	שב"צ		400.00						- ₪ 3,080,000
	סה"כ								**₪ 49,273,000**
200	משרדים		8,925.00		10,710.00		10,710.00	₪ 1,565	₪ 16,764,886
	מגורים		2,400.00	2,400.00		30	2,760.00	₪ 3,000	₪ 8,280,000

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

	מסחר		192.00		230.40		230.40	₪ 4,500	₪ 1,036,800
	סה"כ								**₪ 26,081,686**
400	שב"צ		2,300.00						
300	מסחר	שימור	190.00		190.00	₪ 20,000			₪ 3,573,140
401	מסחר	שימור	450.00		450.00	₪ 20,000			₪ 8,462,700
סה"כ שווי כזמין (בניכוי מבני ציבור במגרשים 103 ו- 400)				615					₪ 228,861,886
סה"כ כולל פטור ממ"דים למימוש בהיתר									₪ 206,721,886
הפחתת עלויות שימור						640.00	₪ 15,000		₪ 9,600,000 -
הפחתה למורכבות פרויקט									0.85
דחייה לביצוע השימור (מעבר לדחייה בגין מורכבות)									0.89
שווי מצב חדש									₪ 186,372,603
דחייה (בהתאם לשומת המשיבה)									0.67
סה"כ שווי מצב חדש									**₪ 123,948,425**
מצב קודם									
שווי מסחר קיים (חלקות 510, 512)						38.00	₪ 18,806		₪ 714,628
שווי מגורים קיים						7,911.00	₪ 17,500		₪ 138,442,500
שווי זכויות בניה לא מנוצלות						10,759.56	₪ 4,100		₪ 44,111,900
סה"כ שווי מצב קודם									**₪ 183,269,028**
אין השבחה									

* העמסת 20% ש"ש.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

9.3 <u>תגובת המשיבה לשומה האחרת</u>

להלן התייחסות המשיבה לנושאים השנויים במחלוקת:

1) דחיית ההשבחה ולא דחיית שווי מצב חדש
שמאי המשיבה מפנה לסעיף 9.7.5 בשומת המשיבה הנתמכת בהחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני לנכס הידוע כגו"ח 6125/529-530 (סעיף 10.2 פסקה ו' בהחלטה).

2) עלויות שימור
בתאי שטח 300 ו- 401 קיימים מבנים המיועדים לשימור. הוראות בנוגע למבנים לשימור יהיו בהתאם לסעיף 6.14 להוראות התוכנית, להלן עיקרם:
לא תותר הריסת המבנה המסומן בתשריט לשימור או חלקים ממנו למעט שיפוצים להסרת תוספות מאוחרות ושאינן נמנות עם המבנה המקורי או שמירה על בטיחות בכפוף לתנאים כמפורט בסעיף 4.2 בהוראות התוכנית:
(א) חוות דעת ועדת השימור העירונית.
(ב) הכנה ואישור תיק תיעוד מלא על פי הנחיות מנהל התכנון וממונה השימור.
(ג) אישור תיק התיעוד ע"י מהנדס הועדה המקומית וועדת שימור עירונית.
(ד) אין לפגוע במבנה לשימור ו/או בחלקים ממנו ו/או באלמנטים השייכים לו.

המדובר במבני אבן מתקופת המנדט הבריטי- וילה עירונית ובית דירות בגמר אבן מתקופת המנדט.
בהתאם לסקר נכסי מורשת המבנים בנויים אבן ונותרו ללא שינויים מהותיים, המבנים במתחם בשימוש, מתוחזקים ובמצב פיזי טוב, דהיינו עיקר העלויות הינם בתחום עבודות גמר בתוך המבנים, תוך התאמתם לשימוש המבוקש, נדגיש שלפי עסקאות השוואה דמי השכירות החודשית למסחר מתייחסים אך ורק למעטפת, אינם כוללים עבודות גמר וללא מרכיב חנייה.

3) ערכי שווי
בסעיף 12 בשומת המשיבה פירוט 9 נתוני השוואה של דירות מגורים ישנות מהן מתקבל ממוצע שווי מ"ר בנוי של 16,049 ₪.
שווי המצב הקודם בשומת המשיבה חושב לפי שווי מ"ר בנוי של 17,500 ₪.
שמאי המשיבה טוען כי ככל ושווי המצב הקודם היה מחושב לפי 16,049 ₪/מ"ר בנוי, הייתה מתקבלת השבחה גבוהה יותר.

שווי דמי השכירות החודשית למסחר או תעסוקה ומשרדים הינו ברמת מעטפת ללא עבודות גמר וללא מרכיב החנייה (בהתאם להחלטות שמאים מכריעים המפורטים בסעיפים 9.8 ו- 13 בשומת המשיבה).
יודגש כי למרכיב החנייה בשימוש מסחר, תעסוקה ומשרדים יש ערך כלכלי. שמאי המשיבה מפנה לסקר נת"מ למחצית 2022 ממנו עולה שדמי שכירות חודשיים נעים בין 475 ₪ לבין 510 ₪.

שמאי המשיבה מציג את שיעורי התשואה לפי פרסום השמאי הממשלתי מיום 17/02/2025:

טבלה 2 -	שיעורי תשואה ממוצעים			
שנה	חציון	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.50%	6.70%	6.50%
2023	1	6.75%	7.00%	6.50%
2023	2	6.75%	7.00%	6.50%
2024	1	6.75%	7.00%	6.50%

בשימוש בשיעור היוון של 6.5% (במקום 6.7% שהובא בחשבון בשומת המשיבה), מתקבל שווי מ"ר מבונה משרדים של 4,666 ₪.
כמו כן, שמאי המשיבה מפנה להחלטת השמאית המכריעה יעל הרון מיום 28/10/2024 לנכס הידוע כגו"ח 4341/53-54 בה נקבע למועד הקובע 30/08/2022 שווי מ"ר מבונה תעסוקה 5,100 ₪ ומסחר 6,885 ₪ (מכפיל של 1.35).
ערכי השווי בשומת המשיבה הם בהתחשב במיקום חטיבת הקרקע - שכונת מגורים עם ביקושים למרכזי קניות שכונתיים ומרפאות.

9.4 <u>התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים</u>

להלן עיקר טענות הצדדים כפי שהוצגו בדיון שהתקיים ביום 08/06/2025 :

9.4.1 טענות המבקשים -

למרות שהיו מספר עסקאות במתחם, התבקשה שומה טרם מימוש וההשבחה נבחנה לכל שטח המתחם כמקשה אחת (בהסכמת מחלקת השבחה).

א. מקדם דחייה על רכיב ההשבחה

שמאי המשיבה מפנה להחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני לנכס ברמת גן. טוען שמאי המבקשים כי על ההחלטה בר"ג הוגש ערר בנושא הדחייה ומבקש זכות תגובה בכתב.

מפנה לטענה בשומה האחרת לפיה הפעלת מקדם דחייה על ההשבחה מפחיתה גם משווי המצב הקודם.

במקרה הנדון חלק גדול משווי המצב הקודם מקורו בזכויות בניה לא מנוצלות. זכויות בניה לא מנוצלות אין בגינן שימוש ביניים כך שגם מסיבה זו לא נכון לדחות את ההשבחה.

בהחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בכפר סבא (פרויקט תקומה) הובאה בחשבון דחייה רק במצב החדש.

התכנית כוללת רכיבים רבים שיש להביאם בחשבון בבחינת ההשבחה. תכניות מהסוג הנ"ל ע"מ שיהיו משביחות צריכות להעצים את זכויות הבניה ובמקרה הנדון לא בטוח שמתקבלת השבחה אותה ניתן לדחות. השווי במצב הקודם הוא שווי קיים ואין כל סיבה לדחות את המצב הקודם.

ב. עלויות שימור

מעבר להוראות השימור בתאי שטח 300 ו- 401, תנאי למתן היתר בנייה למגרשים 100 ו- 101 יהיה השלמה של שימור המבנה בתא שטח 401 ותנאי להיתר במגרשים 102 ו-200 יהיה השלמת עבודות שיקום במגרש 300.

לאור האמור לעיל, יש להביא בחשבון שני מרכיבים:

- עלויות שימור שטרם ידועות בהיעדר תיק תיעוד ובהיעדר מחלקת שימור בוועדה המקומית. בשומת המשיבה לא ניתנה התייחסות לעלויות שימור. בשומת המבקשים הובאו בחשבון עלויות שימור של כ- 15,000 ₪/מ"ר בנוי קיים המשקלל את כל העלויות העקיפות כגון קונסטרוקטור, יועץ שימור וכו'.
- מקדם דחייה מאחר ולא ניתן לממש את זכויות הבניה במגרשי המגורים עד להשלמת עבודות השימור בשני המגרשים. מדובר בדחייה שאינה חופפת.

כמו כן, בהתאם ללוח האיזון של התכנית, מגרשי השימור הוקצו לכלל בעלי הזכויות בתכנית, קרי הרכב המושע הינו גדול.

לא ניתן לעשות כל פעולת שימור מבלי לפתור את נושא השיתוף בין כל הבעלים, קרי יש להביא בחשבון דחייה עד לפתרון המושע ורק לאחריה ניתן להתחיל בהליך השימור ורק לאחר שזה יושלם, ניתן לממש את הזכויות הסחירות למגורים בפרויקט.

ג. ערכי שווי

במסמך תגובת המשיבה הוצג סקר מחירים של דו"ח נת"מ ביחס לדמ"ש לחניה.

הסקר שהוצג מתייחס למשרדים קלאס A - מגדלים גבוהים עם קומות גבוהות ושטחי שירות רבים ומדובר על משרדים ולא חניות למסחר.

יש אבחנה בין חניות למשרדים וחניות למסחר. לחניות למשרדים יש תמורה נוספת כי משכירים ומוכרים אותן. כל פרויקט מסחרי חייב לספק חניה חינם ועשרות או מאות קניונים מחזקים את הטענה הזו.

חניה תת"ק במגדלים בהתאם להוראות תקן 413 שטח למקום חניה נע בין 50-70 מ"ר. מכאן כי עלות בניה של מקום חניה תת קרקעי במגדלים היא כ- 200,000 ₪. כדי לכסות עלות כזו, צריך למכור מנוי ב- 1,600 ₪/חודש, סכום לא הגיוני שאף לא קורה בתל אביב.

לאור האמור לעיל, יש להביא בחשבון עלות לא מכוסה מלאה לחניות למסחר ולהערכתנו בסביבות 80%-90% עלות בלתי מכוסה לשטחי התעסוקה.

שיעור היוון לתעסוקה - בהחלטת השמאי המכריע יהודה פלד (ברחוב דני מס) שנערכה בגין שימוש חורג של מרפאת "כללית", פירוט ממוצע כלל ארצי של שיעורי היוון וצוין כי יש להביא בחשבון את הפריפריאליות של רמלה ובהתחשב בזהות השוכרים בנכס (שוכר יציב ולתקופה ארוכה) הובא בחשבון שיעור היוון ממוצע. בהחלטה ציין השמאי המכריע כי יש להשתמש בשיעור היוון גבוה יותר לאור הסיכון של רמלה.

ביחס להחלטת השמאית המכריעה יעל הרון באזור התעשייה אליה הפנה שמאי המשיבה, מציין שמאי המבקשים כי החלטה זו אינה רלוונטית לנכס הנדון בשל מיקומו ובנוסף החלטתה הינה ביחס לשינוי שימוש בקומת הגלריה של מבנה תעשייה לשימוש משרדים כנלווה לתעשייה.
כמו כן, לעמדת שמאי המבקשים נפלה טעות בקביעת שמאי המשיבה לפיה השווי בהחלטת יעל הרון הינו 5,100 ₪. בבחינת מקדמי השווי בהחלטה מתקבל שווי של 3,300 ₪/מ"ר עיקרי (מתבססת על דמ"ש משרדים ברמלה של 48 ₪/מ"ר בגמר מלא).
עוד מציין שמאי המבקשים כי אין ביקושים ברמלה לשטח משרדים.
בטבלת האיזון של התכנית נקבע שווי משרדים לפי 2,000 ₪/מ"ר מבונה.
ושווי מ"ר בנוי משרדים בתקן 21 ברמלה לתכנית הנדונה - 10,500 ₪.

ד. עלות הקמת שטחי הציבור
שמאי המבקשים חוזר על הטענה כי בשומת המשיבה לא הובא בחשבון נושא המע"מ על עלויות הבניה של השטחים הציבוריים.

ה. מגרש 400 ביעוד שב"צ
אין חובה בהוראות התכנית לבנות את שטחי הציבור במגרש 400. מפנה לפס"ד אברמוביץ.

ו. שטחי מסחר
שמאי המבקשים חוזר על הטענה כי בשומת המשיבה לא הובא בחשבון כי במגרשים 102-100, שטחי המסחר כוללים 636 מ"ר שטח גלריות במקדם נחות משטח מסחר בק"ק.

ז. דייר מוגן
במגרש 401 יש דייר מוגן של העירייה ועניין זה לא דווח לעורך טבלת האיזון ולכן נקבע לו שווי מלא.
מעבר לעניין המושע במגרש 401, נדרש גם לפנות את הדייר המוגן.

9.4.2 טענות המשיבה -

א. מקדם דחייה על רכיב ההשבחה
דחיית ההשבחה משפיעה על שני המצבים מאחר וככל שמאריכים או מקצרים את תקופת הדחייה של הפרויקט, בשומת המשיבה נקבע 7 שנים בשיעור היוון של 6%.
למקדם הדחייה, במצב הקודם, אם הדחיה מתקצרת, יש פחות דמי שכירות שנגבים בתקופת הביניים.

שמאי המבקשים טוען כי קיימת כפילות בהפחתה למורכבות, דחייה למימוש ודחייה בגין השימוש.

ב. עלויות שימור
לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה עלויות שימור מאחר ומצב המבנים טוב. בהתחשב בשימוש המבנים כשטחי מסחר, נתוני ההשוואה הן לרמת מעטפת.

ג. חניות למסחר ומשרדים
מרכיב החניות אינו כלול בדמי השכירות של הנכס. הוצג סקר נת"מ (באזורים של דרגה A או B), בו יש נתונים לגבי חניות בנפרד מדמי השכירות למשרדים.

ד. שטח משרדים
בשנים האחרונות גברו הביקושים של שטחי מסחר, משרדים ומרפאות בשכונות מגורים.

ה. דייר מוגן
פינוי הדייר המוגן חל על הרשות המקומית.

ו. עלות הקמת שטחי ציבור
מפנה לס' 9.7.6 בשומת המשיבה בו מוצגים עלויות, כולל וללא מע"מ. מופיע לגבי מגרש 400, לגבי מגרש 103 ויש שם פירוט.
בשומת המשיבה יש הערה שהופחתה עלות ביצוע (בהתאם לפירוט בס' 9.7.6.) ונערכו שני תחשיבים, עם וללא מע"מ מאחר ואם זה נבנה ע"י היזם הוא מתקזז על העלויות מול מע"מ ואז הרשות יכולה לצאת נשכרת בהעברת הבינוי של מוסדות הציבור דרך היזם כי בסופו של יום היא לא יכולה להתקזז על מע"מ והיזם כן.

ז. שטחי מסחר
שמאי המשיבה מקבל את טענת שמאי המבקשים לפיה היה נכון להביא בחשבון את שטח הגלריות במקדם שווי נמוך יותר. לעמדתו מקדם ראוי לשטחים בגלריות הינו 0.6.

9.5 <u>התייחסות הצדדים לאחר הדיון</u>

9.5.1 <u>שמאי המבקשים</u>

ביום 25/06/2025 נדונה בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו, עתירה מנהלית 18341-09-24 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נגד הגב' נועה לב והתאחדות הקבלנים בוני הארץ.
למבקשת הופקה דרישת תשלום להיטל השבחה בגין מכר זכויותיה בדירת מגורים ותיקה (רח' דפנה 18, ת"א) אשר נכללה בתכנית פינוי בינוי מאושרת במועד המכר. לצדדים היו טענות ביחס לשיטת החישוב של השמאי המכריע ועל כן הוגש ערר לוועדת הערר ולאחר מכן עתירה מנהלית, בעתירה זו דן באריכות ופסק כב' השופט גלעד הס.
פסק הדין מתייחס למימוש הזכויות במתחמי פינוי בינוי הן בדרך של מכר והן בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט – אך הוא איננו מתייחס לשומה בהתאם לסעיף 4 (4)(א) לתוספת השלישית לחוק – בקשה למידע מוקדם כמו במקרה הנדון.
לעמדת שמאי המבקשים החלטת כב' השופט הס אינה מהווה תקדים לעניין חישוב היטל ההשבחה במתחמי פינוי בינוי וכי קיימת החלטה נוספת (עמ"נ 55750/12/21) הידועה כפס"ד טבצ'ניק אשר קובע שיטת חישוב שונה בתכלית המהווה גישה נכונה יותר לעמדת שמאי המבקשים מהטעמים הבאים:

בעת מימוש במכר, מציג כבוד השופט את העמדה לפיה עסקאות ההשוואה משקפות נאמנה את תקופת הדחייה, אך אין הוא קובע מה נכון לעשות במקרה שבו אין עסקאות מכר במתחם או שיש רק עסקאות בודדות.

למה "שיטת אשדר" או שיטת המכר שמציע השופט הס שגויה?
ראשית - חישוב ההשבחה בשיטה זו מובילה לעיוות תחשיבי חמור באומדן ההשבחה, שכן, כפי שטוען השופט הס בעצמו היא מהווה "מימוש חלקי" של ההשבחה ואינה לוכדת את כל ההשבחה בשלמות.

אמנם כבוד השופט השאיר עניין זה "בצריך עיון" וקרא לסיטואציה "מימוש חלקי" אך די ברור כי שיטה זו אינה נכונה.
שנית - השיטה הזו אינה תחשיבית ותלויה במוכרים וקונים שהם אנשים חסרי מיומנות בכלל המושפעים מצרכים שונים של מכירה ורכישה והמרחק ביניהם, לבין היכולת להעריך "מתי אני נכנס לדירה החדשה" "ומה שווי הזכויות בשימושים השונים" רחוק שנות אור.
השיטה מניחה כי מוכר וקונה יודעים לעשות את החישובים המסובכים (כפי שקורא להם כב' השופט הס) יותר טוב משמאים, וזאת כאשר ברובן המכריע של העסקאות, שיטת פס"ד טבצ'ניק מביאה לידי מימוש תחשיב מדויק שנערך ע"י בעלי מקצוע מיומנים העדיף עשרות מונים על שיקול דעתה של "גב' נחמה" (דיירת בפרויקט המבקשת למכור את דירתה).
במקום להפנות מוכרים וקונים המבקשים למכור/לקנות דירות בפרויקט פינוי בינוי, לשמאים שיעזרו לקבוע את מחיר המכירה – השופט הס שולח את השמאים ללמוד מ"גב' נחמה" את שיקול דעתה ביחס להשבחה.
לסיכום, ידוע כי בעת חישוב היטל ההשבחה יש לבחון את המצב במועד הקובע. על כל שיקול שמאי / משפטי כזה או אחר "להתיישר" לפי מועד זה ולכן בוודאי שאין להתייחס לעסקאות המאוחרות למועד הקובע וגם לפי זה הרי שמתקבל כי שיטת אשדר אינה כשירה.

למה נכון לדחות את השווי החדש ולא את ההשבחה?

בעת מימוש בהיתר בניה, מציג כב' השופט שיטת תחשיב חדשה שאף היא מובילה לתוצאה מעוותת - דחיית ההשבחה בכללותה.

להלן ציטוטים מתוך פסק הדין לעניין זה:

"במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:

***בשלב הראשון**, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית.*

***בשלב השני**, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות.*

יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים.

***בשלב השלישי**, ייקבע מקדם הדחייה וזאת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית.*

***בשלב הרביעי**, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר **הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה**.*

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

תחשיב לפי השיטה הראשונה מוביל לתוצאה כי השווי שיתקבל למועד הקובע יהיה שווי בחסר, ומכאן גם ההשבחה והיטל ההשבחה יוערכו בחסר. הסיבה לכך הינה, כי בהתאם לשיטה זו מפעילים מקדם דחיה על כלל שווי המצב החדש, אולם בפועל מתוך 4 הקומות המותרות במצב החדש, 3 קומות כבר קיימות וזמינות במועד הקובע".

לעמדת שמאי המבקשים כב' השופט שוגה בקונספציה באופן מהותי, שכן, טענתו היא שזכויות הבניה לבניין הקיים במועד הקובע (אישורה של התכנית המשביחה כאמור) תקפות וזמינות גם במצב החדש ולא היא.
דהיינו, נטען כי פלוני אלמוני יוכל לקדם היתר בניה להריסה ובניה מחדש של הבניין הקיים כיום מכח התכנית החדשה שאושרה וגם להישאר עם הבניין והשווי הקיים. קונספציה זו כמובן מהווה טעות מיסודה ועל כן, התבססותו של כב' השופט עליה ופסיקתו הסופית כי יש לדחות רק את תוצאת ההשבחה המתקבלת ולא את המצב החדש בלבד – שגויה כפי שאף עולה מדבריו:
"אולם אין מוסכמה לפיה ניתן להוון את סכום ההשבחה עצמו ודומה כי הדבר איננו עולה בקנה אחד עם הגדרת "השבחה" שבסעיף 1 (א) לתוספת השלישית. הרי "ההשבחה" עצמה איננה נדחית, אלא נמדדת ליום אישור התכנית (אירוע המס)".

גם השופט הס מבין שהוא חוטא בשיטתו למונח השבחה הקבוע בחוק ולאלפי החלטות של שמאים מכריעים. השווי החדש אינו מוצר מתגלגל ומשתנה – בכל שומת השבחה יש לנקוב באופן ברור בשווי החדש, ואם השווי החדש מושפע מדחייה, אזי יש לבטא זאת בתחשיב השווי החדש.

כאשר מכפילים את ההשבחה במקדם הדחיה – קביעת השווי הקודם מתעקמת ומשתנה כמו גם קביעת השווי החדש.

מהטעמים הנ"ל סבור שמאי המבקשים כי אין לאמץ את פסיקתו של כב' השופט הס בנושא זה. שכן, אם נבחן את טענותיו במועד הקובע לחישוב היטל ההשבחה, נגלה כי נפלו פגמים מהותיים בהנחותיו.
כך לדוגמה, קביעתו כי זכויות הבניה במצב הקודם (שמכוחן הוקם הבניין הותיק) עדיין זמינות לאחר אישור התכנית המשביחה ו/או הנחייתו להביא בחשבון עסקאות לאחר המועד הקובע ועוד.
בכל תרחיש של השבחה, שיטת כב' השופט הס לגבייה בדרך של מכר מובילה לתוצאה נמוכה ממש ובשיטת הגבייה להיתר בניה נוצרת השבחה גבוהה.

שיטה נוספת, שמאית, קוהרנטית המגובה בפס"ד במעמד שווה – היא שיטת פס"ד טבצ'ניק (עמ"נ 55750-12-21).

יתרונו של פס"ד טבצ'ניק הוא שאין פער בגביית היטל ההשבחה לפי אופי המימוש וללא פער דרמטי שנובע משתי השיטות של השופט הס.
יש להפעיל שיקול דעת ולבחור את השיטה הנכונה לבחינת ההשבחה.
מסקנת שמאי המבקשים הינה כי השיטה הנכונה לחישוב היטל ההשבחה הינה כפי שמוצגת בפס"ד טבצ'ניק - דחיית המצב החדש בשלמותו בלבד.

9.5.2 <u>שמאי המשיבה</u>

להלן עיקרי המסמכים אותם העביר שמאי המשיבה:

א. מסמך מיום 22/01/2025 - סיכום פגישה בנושא דיירות מוגנת והסכם פינוי בינוי, מתחם הרצל שפרינצק - ההגנה.
הפגישה התקיימה בנוכחות נציגי העירייה ונציגי היזם, בעקבות בקשת היזם, בכדי לדון בנושאים הבאים:

- הסכם פיתוח - קבלת טיוטת ההסכם המשפטי ע"מ שהצוות המשפטי יגיעו להסכמות במקביל לתכנון הפיתוח הנדרש מהיזמים לטובת העניין.
היזם יבצע את עבודות הפיתוח במתחם בקיזוז מתשלומי אגרות והיטלים.
היזם יכין כתבי כמויות ותכנון מפורט לעבודות הפיתוח שיהיו חלק בלתי נפרד מהסכם הפיתוח ובינם מגרש 400 (מבנה מגורים אשר במצב היוצא יהיה מבנה ציבורי בבעלות העירייה). העירייה תעביר ליזם פרוגרמה למוסדות ציבור שיש לתכנן במגרש.

- הסכם הסבת זכויות בגין חלקה 515 (מבנה לשימור).
התקדמות הפרויקט תלויה בהסכמות בעלי הזכויות בקרקע - יש צורך בהסכמת 67% מבעלי הזכויות במתחם והסכמת 60% מכל חלקה.
בכדי שליזם יהיה את הרוב הדרוש על מנת שיוכל להתקדם עם הפרויקט, יש צורך בחתימה על הסכם הסבת זכויות בין היזם לעירייה.
חלקה 515 הינה בבעלות מלאה של העירייה. בכדי שהעירייה תחתום על הסכם הזכויות יש להסכים על התמורה שתקבל העירייה בעבור הזכויות בחלקה הנ"ל.

ביום 03/03/2025 הועבר ליזם כתב הסכמה חתום ע"י העירייה בנוסף הועברה התייחסות של מנהל אגף הנכסים לעירייה להסכם הסבת הזכויות ששלח היזם ביום 11/02/2025 .
העירייה ממתינה להתייחסות היזם.

- עזרה בשיח עם דיירת מוגנת בחלקה 515.

באחריות היזם לפנות את הדיירת המוגנת המתגוררת במבנה לשימור בחלקה 515. היזם הציע לדיירת המוגנת פיצוי כספי על בסיס שמאות שנערכה, הדיירת טרם הסכימה לפיצוי המוצע. היזם מבקש שהעירייה תעזור בניהול השיח מול הדיירת המוגנת בשל הקושי של היזם להגיע להסכמות עמה.
לשכת ראש העיר יצרה קשר עם הדיירת המוגנת לקביעת פגישה עם נציגים מטעם העירייה בנושא.

ב. העתק הסכם חילופי שטחים (לא חתום וכולל הערות) בין עיריית רמלה לבין ראדקו התחדשות הרצל רמלה בע"מ ותדהר התחדשות עירונית בע"מ.

העירייה הינה הבעלים הרשום של מלוא הזכויות בבית מגורים הבנוי על חלק מחלקה 515 בגוש 4346, על כל הצמוד לו, לרבות זכויות הבנייה בתשריטי המצב המוצע בתכנית תמ"ל/2032 כתא שטח מספר 300 והוכרז כמבנה לשימור.

בית המגורים מושכר בשכירות מוגנת.

והעירייה מעוניינת כי הפרויקט, לרבות כל תוכנית של פינוי בינוי שהיזם יקדם במסגרתו, יחול גם על החלקה ולהתקשר עם היזם בהסכם זה, במסגרתו היא תמסור ליזם את מלוא זכויותיה בבית,as is, בתמורה לקבלת מבנה חלופי שיבנה בשטחי המקרקעין בייעוד מגורים או בייעוד מסחרי במסגרת הפרויקט כהגדרתו לעיל כעסקת חליפין על פי הוראות סעיף 188(א 9 לפקודת העיריות [נוסח חדש] וכן בהתאם לתנאי הפטור העומדים לרשותה של העירייה בהתאם לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987, באופן שבו מסירת המבנה החלופי לעירייה מביאה לכך שהעירייה מגדילה את שווי זכויותיה במתחם כפי שזכאית בהתאם לתב"ע החדשה (מגרש 400 ו-103), ובכך האמור מביא למצב של מעבר ל"איזון" מלא לבית בהתאם לחוות דעת שמאית שנערכה לצורך הסכם זה.

והעירייה, כבעלת הזכויות של הבית, מעוניינת כי היזם יפעל בשמה לפינוי הדייר המוגן מהבית, והיזם מסכים, לפנים משורת הדין ומבלי שהתב"ע מחייבת אותו לעשות כך, לקבל את הזכויות בבית במצבו as is, לפעול לפינוי הדייר המוגן, לשאת בעלויות ולבצע את הפעולות הנדרשות לשימור הבית ולמסור את המבנה החלופי לעירייה - והכל בכפוף ובהתאם למפורט בהסכם זה.

הסכם זה ייכנס לתוקפו בכפוף לתנאים המתלים המפורטים להלן:

- התקבל אישור מועצת עיריית רמלה להסכם זה בהתאם למפורט בסעיף 188(א) לפקודת העיריות שיצורף כנספח ז' להסכם זה.
- התקבל אישור שר הפנים להסכם זה בהתאם למפורט בסעיף 188(א) לפקודת העיריות שיצורף כנספח ה' להסכם זה.
- התקבל אישור שר הפנים לרישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה בהתאם למפורט בסעיף 188(א) לפקודת העיריות שיצורף כנספח ו' להסכם זה.

בנוסף, במסגרת החוזה נקבעו לוחות זמנים לתכנון, ביצוע הפרויקט ומסירתו ולמסירת המבנה החליפי.
כמו כן, בחוזה התייחסות למיסוי בגין העסקה, בדק ואחריות, בטוחות, ערבות בדק, ייפוי כוח, ליווי פיננסי וכיוצ"ב.

10. הכרעה

10.1 מצב חדש

תכנית תמ"ל/2032 חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 22 דונם.
מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית - פינוי של 116 יחידות ובינוי של 615 יח"ד בבניה מרקמית ובבניה של רבי קומות לצד שטחי משרדים, מסחר, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

להלן הכרעתי ביחס לעיקרי טענות הצדדים:

א. שטחים לחישוב -

- שטח עיקרי במגרשים 102-100 -

שטחים עיקריים במגרשים 102-100 כוללים 150 מ"ר/מגרש המהווים שטחים משותפים לשימושים הבאים: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. עוד צוין כי לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

בשומות הצדדים קוזזו 150 מ"ר/בניין במגרשים הנ"ל מהשטחים העיקריים.

הכרעה:
אני מקבל את עמדת הצדדים לפיה יש לקזז מהשטח העיקרי את השטחים שאינם סחירים ובמקרה הנדון 150 מ"ר בכל בניין רב קומות במגרשים 100-102.

- שטחי מסחר במגרשים 102-100 -

בהערות לטבלת זכויות הבניה בהוראות התכנית, נקבע כי במגרשים 102-100 50% משטחי המסחר ישמשו כגלריה בלבד.

הצדדים חלוקים ביחס למקדם השווי הראוי לשטח הגלריות. לעמדת שמאי המשיבה 0.6 ולעמדת שמאי המבקשים 0.4.

הכרעה:
אני מקבל את עמדת הצדדים לפיה שטחי הגלריה נחותים משטחי המסחר בקומת הקרקע. בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון שטחי הגלריה במקדם שווי של 0.60.

- שטחי שירות -

בתחשיב ההשבחה בשומות הצדדים הובאו בחשבון שטחי שירות לשימושים השונים כמפורט להלן:

שימוש	שומת המשיבה	שומת המבקשים
מגורים *	12.50 מ"ר ממ"ד/יח"ד	12 מ"ר ממ"ד/יח"ד
מסחר	20% מהשטח העיקרי	20% מהשטח העיקרי
משרדים		

* תחשיב ההשבחה נעשה ב- 2 חלופות - עם פטור ובלי פטור לממ"ד.

<u>הכרעה</u>:

תחשיב ההשבחה יערך בדומה לשומות הצדדים - עם פטור לממ"דים וללא פטור לממ"דים.

ביחס לשטחי השירות לשימושי המסחר והמשרדים - שטחי השירות בשימושים אלה הינם שטחים סחירים ולפיכך יובאו בחשבון שטחי שירות בהתאם לשומות הצדדים (20% מהשטח העיקרי).

ב. מטלות ציבוריות -

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטחי הציבור במגרשים 103 (חלק ממבנה בו עירוב שימושים) ובמגרש 400 (ביעוד שב"צ) ייבנו ע"ח היזם. עלויות הבנייה חושבו בהתאם למחירון "דקל" מאי 2022 (5,119 ₪/מ"ר ללא מע"מ) וקוזזו משווי המצב החדש - סה"כ קוזזו עלויות בניה של 16,969,431 ₪ (ללא מע"מ).

שמאי המבקשים טוען כי יש לחשב עלויות בניית שטחי ציבור המיועדים להימסר לרשות המקומית (כהפרשה מבונה) כשהן כוללות את רכיב המע"מ מאחר והוצאות אלו אינן ברות קיזוז ולכן עלותן המלאה הכוללת מע"מ מושתת על היזם.
בשומת המבקשים קוזזו עלויות בסך של 3,080,000 ₪ (כולל מע"מ) ביחס למגרש 103 בלבד ונטען כי אין חובה בהוראות התכנית לבנות את שטחי הציבור במגרש 400.

<u>הכרעה</u>:

אין בהוראות התכנית התייחסות לזהות הנושא בעלות הקמת שטחי הציבור בתחום התכנית.
יחד עם זאת, מאחר והבינוי במגרש 103 כולל עירוב שימושים ובהם שטחי ציבור בקומת הקרקע, זה אך סביר והגיוני כי עלות זו תחול על היזם.

ביחס למבנה הציבור במגרש 400, המהווה מגרש לשימוש ציבורי בלבד, משלא נקבעו הוראות ביחס לזהות הנושא בעלות הקמתו ומאחר והוא מוקצה במלואו מתחת לקו (בטבלת האיזון) לעיריית רמלה, לא יובאו בחשבון עלויות הקמת המבנה בו בתחשיב ההשבחה.
אבהיר כי על אף שבמסמך מיום 22/01/2025 המהווה סיכום פגישה בנושא דיירות מוגנת והסכם פינוי בינוי, מתחם הרצל שפרינצק – ההגנה, שהתקיימה בין נציגי העירייה ונציגי היזם, סוכם כי היזם יכין כתבי כמויות ותכנון מפורט לעבודות הפיתוח שיהיו חלק בלתי נפרד מהסכם הפיתוח ובהם מגרש 400 (מבנה מגורים אשר במצב היוצא יהיה מבנה ציבורי בבעלות העירייה), המדובר בהסכמה המאוחרת למועד הקובע ומהווה מעין הסכמה מסחרית בין הצדדים לו, הסכמה שאינה חלק מהוראות התכנית.

כאמור בפס"ד אשדר ובהתאם להלכת אברמוביץ המוזכרת בפס"ד אשדר, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית.

בקיזוז עלויות הבניה של שטחי הציבור במגרש 103 יובאו בחשבון שטחים עיקריים ושטחי שירות.
עלות בניה למ"ר הינה בהתאם למחירון "דקל" אפריל 2022 בהעמסת 30% הוצאות עקיפות, על הצד הזהיר.

ביחס לנושא המע"מ, אני מפנה להחלטת ועדת הערר מיום 27/07/2025, (ת"א) 86007-02-23 מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב בת-ים בה נקבע כדלקמן:

"לאור האמור, אנו סבורים שדין טענת הועדה המקומית כנגד קביעת השמאית המכריעה בעניין אומדן המטלה הציבורית להידחות.
כמו כן ולעניין המע"מ עולה, כי השמאית המכריעה כללה בחישוב עלות המטרה הציבורית גם את המע"מ.

אנו סבורים כי גם בכך לא נפלה כל טעות בשומות המכריעות, נוכח הפסיקה בעניין לפיה מטלות ציבוריות מסוג זה מחוייבות במע"מ ומשכך, לטעמנו צדקה השמאית המכריעה עת הביאה אותן בחשבון. *(הדגשה שלי ע.י.).*

כתמיכה לקביעתנו נתכבד להפנות לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין ***עמ (ת"א) 62970-03-22 אאורה השקעות בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף תל אביב מרכז*** *(נבו 13.2.2025) מפי כב' השופטת ירדנה סרוסי שם קבע בית המשפט הנכבד כי עבודות שונות שבצעה המערערת עבור העירייה מהוות "עסקה" לפי חוק מס ערך מוסף ועל כך חייבות בתשלום מס עסקאות.*

*כן ר' החלטת ביניים בערר **בב/85039/0324 טובה הבר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק** [נבו] (13.3.25) מפי כב' היו"ר רויטל אפלבוים שם נקבע בין היתר על בסיס הפסיקה כי אכן הקמת מבנה ציבור עבור רשות מקומית מהווה עסקה החייבת במע"מ ובנוסף שליזם אין אפשרות קיזוז בגינו וכדלקמן:*

"עלות הקמת שטחי ציבור – נוכח העבודה כי בפסיקה קיימת נקבע כי הקמת מבנה ציבור עבור רשות מקומית מהווה עסקה החייבת מע"מ, אשר ליזם אין אפשרות קיזוז בגינו, אנו סבורים כי עלות הקמת מבנה ציבור בתחשיב ההשבחה צריכה לכלול מע"מ".

לסיכום האמור, השמאית המכריעה פעלה כנדרש ובהתאם לדין כשהעריכה את עלות הבניה הציבורית נכון למועד הקובע (ולא בהתאם לאירועים עתידיים שיתרחשו לאחר המועד הקובע) וגם צדקה עת כללה את המע"מ שלא ניתן כאמור להתקזז בגינו. נוכח האמור נראה כי הועדה המקומית לא הצביעה על פגם או טעות בהכרעה בנושאים אלה, לפיכך דין הטענה בעניין עלות המטלה הציבורית והמע"מ להידחות".

לאור האמור יובאו בחשבון עלויות בניה המיוחסות לשטחי הציבור במגרש 103 בתוספת מע"מ.

ג. מבנה לשימור -

בשומת המבקשים הובאה בחשבון הפחתה במצב החדש בגין עלויות השימור הצפויות בתאי שטח 401+300 וכן דחייה עד לתום שיקום מבנים אלה (תנאי להיתרי בניה במגרשים 102-100). לעמדתו מדובר בדחייה מצטברת ולא חופפת בהתחשב בהרכב הבעלות במגרשים אלו ובעובדה כי בנכס מתגורר דייר מוגן.

לעמדת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות השימור מאחר ובהתאם לסקר נכסי מורשת, המבנים בנויים אבן ונותרו ללא שינויים מהותיים, המבנים במתחם בשימוש, מתוחזקים ובמצב פיזי טוב. עיקר העלויות הינם בתחום עבודות הגמר בתוך המבנים, תוך התאמתם לשימוש המבוקש. נתוני ההשוואה למסחר מתייחסים אך ורק למעטפת ואינם כוללים עבודות גמר וללא מרכיב חנייה.

<u>הכרעה</u>:

במסגרת טיוטת הסכם הסבת זכויות בחלקה 515 (מגרש 300 בתכנית תמ"ל/2032) נקבע כי העירייה תעביר ליזם את מלוא זכויותיה בחלקה 515 בתמורה לקבלת מבנה חלופי שיבנה בשטחי המקרקעין בייעוד מגורים או בייעוד מסחרי במסגרת הפרויקט, באופן שבו מסירת המבנה החלופי לעירייה מביאה לכך שהעירייה מגדילה את שווי זכויותיה במתחם כפי שזכאית בהתאם לתכנית החדשה (מגרש 400 ו-103). עוד נקבע כי העירייה מעוניינת שהיזם יפעל בשמה לפינוי הדייר המוגן מהבית, והיזם מסכים, לפנים משורת **הדין ומבלי שהתכנית מחייבת אותו לעשות**

כך, לקבל את הזכויות בבית במצבו as is, לפעול לפינוי הדייר המוגן, לשאת בעלויות ולבצע את הפעולות הנדרשות לשימור הבית ולמסור את המבנה החלופי לעירייה - והכל בכפוף ובהתאם למפורט בהסכם זה.

כאמור בפס"ד אשדר והלכת אברמוביץ, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית ולפיכך ובהתאם לטיוטת ההסכם הנ"ל, אין מקום להביא בחשבון עלויות פינוי הדייר המוגן.

ביחס לעלויות שימור המבנים, אני מוצא כי יש ממש בטענת שמאי המבקשים לפיה סביר כי הליך השימור יכלול עלויות נוספות (כדוגמת הכנת תיק תיעוד וכו'). אינני מקבל את העלות שננקטה על ידו המניחה עלויות שימור גבוהות, המאפיינות מבנים הכוללים גם שימור ושיחזור של פרטי גמר.
לעמדתי, לאור אופי הסביבה, רמת המבנים לשימור והשימושים המוצעים בהם, במועד הקובע היה צופה רוכש סביר עלויות שימור הכוללות הכנת תיק תיעוד ושיפוץ חיצוני בעיקרו. העלות הסבירה לשימור כזה מוערכת על ידי בכ- 700 ₪/מ"ר.

ד. מקדם מורכבות פרויקט -

בשומות הצדדים הובא בחשבון מקדם מורכבות פרויקט. לעמדת שמאי המשיבה מקדם ההפחתה הראוי הינו 10% ואילו לעמדת שמאי המבקשים - 15%.

הכרעה:
בהתחשב בהיקף הפרויקט ובהסכמת הצדדים להפחתה כנ"ל, אני מקבל את המקדם שנקבע בשומת המשיבה, כאשר זה מגלם את אי הוודאות בנושא עלויות השימור, פינוי דייר מוגן, גודל הפרויקט, זמן השיווק וכיו"ב.

ה. מקדם דחייה -

בשומות הצדדים נקבעה דחייה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%.
לעמדת שמאי המשיבה יש לדחות את ההשבחה ולעמדת שמאי המבקשים יש לדחות את המצב החדש בלבד מהטעמים שפורטו בהרחבה מעלה.

הכרעה:
אקדים ואומר כי אינני מקבל את טענת שמאי המבקשים לפיה יש לדחות את המצב החדש בלבד, מאחר ולעמדתי, בנכס כדוגמת הנכס הנדון, דחייה כזו מביאה לעיוות בחישוב ההשבחה.
אבהיר: לשיטתי יש לחשב את ההשבחה הגולמית כאילו שני מצבי התכנון זמינים.

נגדיר את ההשבחה המתקבלת כ- X.
כאשר אין אילוצים נוספים, הרי שההשבחה היא X.
כאשר קיימים אילוצים המחייבים דחייה, הרי שבתום תקופת דחייה מסוימת, שנגדיר כ- N, בריבית מסוימת, שנגדיר כ- I, נקבל את אותה השבחה X כדחויה.
כלומר, ההשבחה במועד הקובע היא הערך הנוכחי המיוחס ל- X בדחייה לתקופה N ובריבית I, קרי, דחיית ההשבחה.

לטעמי שיטה זו נכונה גם מטעמים נוספים, כדוגמת שימושי ביניים בנכסים בנויים היוצרים עיוותים בעת חישוב השבחה בדחיית המצב החדש בלבד והוספת שימושי ביניים אלה. במקרים כאלה, לבחירת שיעורי ההיוון ודמי השכירות הראויים עלולה להיות השפעה רבה על חישוב השווי וכל סטייה קטנה בהם, עלולה להביא לעיוות בתחשיב.
בעת הפעלת מקדם הדחייה אך ורק על המצב החדש, נוצרים מצבים אבסורדיים, בהם מתקיימת לכאורה ירידת ערך, בעוד שנוספו זכויות בנייה בהיקף של אלפי מ״ר ומאות יחידות דיור.
לדוגמא, התוצאה אליה הגיע שמאי המבקשים לפיה במתחם הנדון ירידת ערך של כ- 60 מיליון ₪, אינה סבירה ובוודאי אינה מסבירה כיצד חברות נדל״ן מובילות בארץ ובעלות ניסיון רב בפרויקטים בהיקף נרחב, נכנסו כחברה יזמית למימוש הפרויקט בנכס הנדון, על אף ״ההפסד״ הנטען על ידן.

בהתחשב במאפייני חטיבת הקרקע הנדונה ושיעור ההפחתה הנדיב בגין מורכבות פרויקט, בתחשיב ההשבחה תובא בחשבון דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של 7% אשר תחושב על רכיב ההשבחה.

10.2 <u>מצב קודם</u>

שווי המצב הקודם בשומות הצדדים נערך בהתאם להיקף השטחים הבנויים במתחם בתוספת שווי יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות במתחם.

בשומת המשיבה פירוט שטחים בנויים במתחם הנדון וחישוב יתרת זכויות בניה לניצול במסגרת תכניות שקדמו לאישורה של תכנית תמ״ל/2032.
שמאי המבקשים מציין כי היקף השטח הבנוי במתחם הנדון הינו בהתאם לשומת המשיבה אך ביחס לחלקות 510 ו- 512 מתוך סך השטחים הבנויים קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ- 38 מ״ר.

הכרעה:
בחנתי את היקף השטחים המפורטים בשומות הצדדים וערכתי בדיקה רנדומלית באתר הועדה המקומית.
מהבדיקה עולה כי, בנוסף לשטחי המסחר הקיימים המפורטים בשומת המבקשת קיים בנוסף היתר בניה לקיוסק בגו"ח 4346/489 המהווה חלק מחטיבת הקרקע הנדונה ומסומן בתשריט תכנית תמ"ל/2032 להריסה (בשטח עיקרי של 37.87 מ"ר).

לאור האמור לעיל, בבחינת שווי המצב הקודם יובאו בחשבון שטחי מסחר בהיקף של 75.87 מ"ר, 7,911 מ"ר שטחי מגורים ו- 10,759 מ"ר יתרת זכויות בניה לא מנוצלות.

10.3 שווי מ"ר מבונה

בשומות הצדדים נקבעו ערכי שווי במועדים הקובעים השונים כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	שימוש	שמאי המשיבה	שמאי המבקשים
תמ"ל/2032	31/05/2022	מגורים מבונה	₪ 3,600	מצב חדש 3,000 ₪ מצב קודם 4,100 ₪
		מגורים בנוי	₪ 17,500	₪ 17,500
		מסחר מבונה	₪ 9,000	₪ 4,500
		מסחר בנוי	-	₪ 18,806
		משרדים	₪ 4,000	₪ 1,565

בשומת המשיבה הובאו בחשבון ערכי שווי בהתאם לנתוני מכר של דירות בבניה חדשה וותיקה, מחירי היצע של חנויות ומשרדים ברחוב הרצל וערכים שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים.

בשומת המבקשים הובאו בחשבון ערכי שווי בהתאם לנתוני מכר של דירות בבניה חדשה וותיקה, נתוני מכירה של משרדים בפרויקט משרדים בגו"ח 4351/19, שווי משרדים בטבלאות ההקצאה של התכנית ובחוו"ד לפי תקן 21.1.
שמאי המבקשים מאמץ את שווי מ"ר בנוי מסחר בשומת המשיבה אך חולק על תחשיב חילוץ שווי מ"ר מבונה.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

הכרעה:

בהתבסס על נתוני ההשוואה המוצגים בשומות הצדדים קביעתי הינה:

מגורים

הצדדים מציגים נתוני מכירה של דירות חדשות ומגיעים לשווי מ״ר בנוי דומה של כ- 19,500 ₪.

חילוץ שווי מ״ר מבונה מגורים	
שווי מ״ר בנוי ממוצע בהתאם לנתוני ההשוואה	19,500 ₪
ניכוי מע״מ (17%)	16,667 ₪
ניכוי יזמות (20%)	13,889 ₪
עלות בניה למ״ר *	10,100 ₪
שווי מ״ר מבונה (במעוגל)	**3,790** ₪

* **עלויות בניה למ״ר:**			
שטח ״פלדלת״ ממוצע במתחם נשוא חוו״ד	105.00	5,460 ₪	573,300 ₪
תוספת ש״ש ממוצע	27.20	5,460 ₪	148,512 ₪
מרפסת	12.00	1,430 ₪	17,160 ₪
חניה	45.00	2,470 ₪	111,150 ₪
סה״כ עלות ישירה ליח״ד			850,122 ₪
תוספת עקיפות		1.3	1,062,653 ₪
עלות כוללת למ״ר			10,121 ₪
עלות כוללת למ״ר במעוגל			**10,100** ₪

בהתחשב בתוצאה הנ״ל, החלטתי לאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה - **3,600** ₪.

משרדים

במסמך עקרונות - טבלת הקצאה ואיזון שנערך למועד הקובע 02/12/2021 נקבע:

״לאחר ביצוע התאמות להיקף שטחי המשרדים בפרויקט הנדון (כ- 12,000 מ״ר) ולמיקומו המרכזי, להערכתנו השווי למ״ר בנוי לשיווק למשרדים, ברמת מעטפת (מגלם מ״ח) ינוע בגבולות ה- 10,500 ₪ למ״ר. בשיטת החילוץ מצאנו כי השווי למ״ר מבונה למשרדים במתחם הפרויקט צפוי לנוע בגבולות ה-* ***2,000 ₪ למ״ר.***

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

** לפי שווי ממוצע למ"ר של כ- 10,500 ₪ בבניה חדשה, רווח יזמי 18% , עלויות ישירות 4,200 ₪ למ"ר, עקיפות 25% העמסת ש"ש לפי 25% , מקום חניה לפי 2,700* . 40 מ"ר לחניה לפי תקן של 240 :1".*

ניתוח זה מקובל עלי ובהתחשב במועד הקובע בעניינו, ישמש שווי מ"ר מבונה זה בתחשיב ההשבחה.

<u>מסחר</u>

שווי מ"ר בנוי למסחר מוסכם על הצדדים.

להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה מסחר (בהתאם לעקרונות ולנתונים בשומת המבקשים):

חילוץ שווי מ"ר מבונה מסחר	
שווי מ"ר בנוי מוסכם על הצדדים	₪ 19,295
ניכוי יזמות (20%)	₪ 16,079
עלות בניה ישירה (דקל)	₪ 3,940
ש"ש	20%
עלות בניה ישירה עילית	₪ 4,728
כולל עקיפות (1.3)	₪ 6,146
שווי קרקע (ללא חניות)	₪ 9,933
מספר חניות נדרש ע"פ מאזן חניה	50
שטח חניה תת"ק (27.48 מ"ר *)	1,375 מ"ר
עלות בניה ישירה למרתף (דקל), 3,000 ₪	₪ 4,125,000
כולל עקיפות (1.3) / עלות עודפת לחניה תת"ק	₪ 5,362,500
סה"כ פלדלת / עיקרי + 20%	1,753.20 מ"ר
עלות בניה עודפת למ"ר	₪ 3,058.69
שווי מ"ר מבונה כולל בניית חניה תת"ק	₪ 6,874
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)	**₪ 6,900**

* בהתאם להחלטות השמאי המכריע אליהו כהן, גו"ח 4351/19 מגרש 302 שכ' נאות שמיר רמלה אליהן הפנה שמאי המבקשים.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

10.4 תחשיב

תמ"ל/2032							מועד קובע	31/05/2022
מצב חדש								
מגרש	יעוד	בינוי	יח"ד	שטחי בניה		שטח לחיוב	שווי	
				עיליים	ממ"ד			
				עיקרי(1)	12.5 מ"ר			
100	מגורים ד'	רב קומות	125	11,670.00	1,562.50	13,232.50	₪ 3,600	₪ 47,637,000
		מרקמי	22	2,204.00	275.00	2,479.00	₪ 3,600	₪ 8,924,400
	מסחר (2)	ק"ק	-	435.00	-	522.00	₪ 6,900	₪ 3,601,800
		גלריה	0.6	218.00	-	156.96	₪ 6,900	₪ 1,083,024
101	מגורים ד'	רב קומות	125	11,530.00	1,562.50	13,092.50	₪ 3,600	₪ 47,133,000
		מרקמי	28	2,771.00	350.00	3,121.00	₪ 3,600	₪ 11,235,600
	מסחר (2)	ק"ק	-	417.00	-	500.40	₪ 6,900	₪ 3,452,760
		גלריה	0.6	209.00	-	150.48	₪ 6,900	₪ 1,038,312
102	מגורים ד'	רב קומות	100	9,230.00	1,250.00	10,480.00	₪ 3,600	₪ 37,728,000
		מרקמי	20	1,970.00	250.00	2,220.00	₪ 3,600	₪ 7,992,000
	מסחר (2)	ק"ק	-	417.00	-	500.40	₪ 6,900	₪ 3,452,760
		גלריה	0.6	209.00	-	150.48	₪ 6,900	₪ 1,038,312
103	מגורים ד'	רב קומות	130	12,081.00	1,625.00	13,706.00	₪ 3,600	₪ 49,341,600
		מרקמי	35	3,390.00	437.50	3,827.50	₪ 3,600	₪ 13,779,000
	שב"צ	רב קומות	-	400.00	-	-		-
200	משרדים (3)		-	8,925.00	-	10,710.00	₪ 2,000	₪ 21,420,000.00
	מגורים		30	2,400.00	375.00	2,775.00	₪ 3,600	₪ 9,990,000
	מסחר (2)		-	192.00	-	230.40	₪ 6,900	₪ 1,589,760.00
400	שב"צ (5 ק' + 3 ק' מרתף)		-	2,300.00	-	-		-
300	מסחר	מבנה לשימור	-	190.00	-	190.00	₪ 20,000	₪ 3,800,000
401	מסחר	מבנה לשימור	-	450.00	-	450.00	₪ 20,000	₪ 9,000,000
סה"כ שווי כזמין					7,687.50			₪ 283,237,328
סה"כ שווי מצב חדש לאחר הפחתה למורכבות פרויקט							90%	₪ 254,913,595
עלות הקמת מבני ציבור(4)								- ₪ 3,500,125
סה"כ שווי המתחם בקיזוז עלות הקמת מבני ציבור								**₪ 251,413,470**
סה"כ שווי המתחם בקיזוז עלות הקמת מבני ציבור וללא ממ"דים								**₪ 226,505,970**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

מצב קודם - שטחים בנויים וזכויות בניה לא מנוצלות:					
שטחים בנויים			מגורים	7,911.00	₪ 17,500	₪ 138,442,500
			מסחר	75.87	₪ 19,295	₪ 1,463,912
יתרת זכויות בניה לניצול				10,759.00	₪ 3,600	₪ 38,732,400
סה"כ שווי מצב קודם						₪ 178,638,812
ההשבחה					₪ **47,867,158**	₪ **72,774,658**
מקדם דחייה	5	7%				0.713
השבחה לאחר דחייה (במעוגל)					₪ **34,129,000**	₪ **51,887,000**
היטל השבחה				50%	₪ **17,064,500**	₪ **25,943,500**
היטל השבחה מופחת (בהתאם להחלטת הועדה), במעוגל				25%	₪ **8,532,250**	₪ **12,971,750**

<u>הערות</u>:

(1) במגרשים 102-100 הופחת מהשטח העיקרי שטח חדר דיירים בהיקף של 150 מ"ר/במגרש.

(2) שטחי מסחר במגרשים 102-100 פוצלו לשטח בקומת קרקע ולשטח בגלריה במקדם שווי של 0.6. כמו כן הובאו בחשבון שטחי השירות בהעמסה של 1.2 כמוסכם ע"י הצדדים.

(3) שטח לחיוב משרדים כולל שטחי שירות בהעמסה של 1.2 כמוסכם ע"י הצדדים.

(4) עלות הקמת מבני ציבור בהתאם למחירון "דקל" - אפריל 2022:

מגרש	שטח מגרש	עיקרי	שירות	סה"כ	עלות בניה למ"ר	מקדם עקיפות	סה"כ עלות ללא מע"מ	סה"כ עלות כולל מע"מ
* **103**	משולב	400.00	40.00	440.00	₪ 5,230	1.3	₪ 2,991,560	₪ 3,500,125

* מגרש משולב במבנה מגורים רב קומות.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כחלקות 451, 510-520 בגוש 4346 הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 25%	
			כולל ממ"דים	פטור לממ"דים
תמ"ל/2032	31/05/2022	51,887,000 ₪	**12,971,750** ₪	**8,532,250** ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה