**ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

**תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)**

16 בנובמבר 2023
מספר מנוי 1457-2023
מספרנו 76

לכבוד
המבקשת:
חב' אירונמטל בע"מ
באמצעות השמאי ספי רביב
דוא"ל: sepi@krs-realestate.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל
באמצעות השמאים יהונתן לוי ואסף שאול
דוא"ל: yonatan.levi30@gmail.com

א.נ.,

# שומה מכרעת - היטל השבחה

# חלקות 137,138 בגוש 6368

# חלק ממגרש 11 בתכנית מועדפת לדיור (תמ"ל) מס' 2006

# רח' הזיתים, גבעת שמואל

## 1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי חלקות 137,138 בגוש 6368 (להלן - "**הנכס**"), וזאת בגין אישור תכניות מועדפת לדיור מס' 2006 (להלן - "**תמל/2006**").

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה - מכר מלוא זכויות המבקשת בהתאם להסכם מיום 11.1.2023.

## 2. מועדים

- המועד הקובע:

| תכנית | המועד הקובע |
|---|---|
| תמל/2006 | 16/11/2020 |

- מועד הדיון - דיון בנוכחות שמאי הצדדים והח"מ, וכן בנוכחות עו"ד רותם אביב יועמ"ש המשיבה, גב' שולמית טייב מנהלת מחלקת התכנון בעיריית גבעת שמואל, עו"ד שני דיין ב"כ המבקשת, גב' תהילה קשי שמאית מקרקעין ממשרד השמאי המכריע, נערך ביום 15.10.2023 (בהסכמת הצדדים נערך דיון פרונטלי בשילוב דיון באמצעות מערכת זום). הועבר לצדדים פרוטוקול הדיון וניתנה אפשרות להעברת הערות.

- מועד הסיור בנכס - סיור חיצוני בנכס ללא נוכחות הצדדים ובידיעתם, נערך ע"י הח"מ ביום 22.10.2022.

## 3. המסמכים שהוצגו בפני

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים להכרעה כפי שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 23.5.2023 + שובר תשלום
- שומת המבקשת מיום 19.7.2023



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תגובת המשיבה מיום 4.9.2023
- פרוטוקול הדיון בהליך הנדון מיום 15.10.2023
- העתקי רישום מפנקס הזכויות לגבי חלקות 137,138 בגוש 6368, מיום 11.1.2023
- הסכם מכר הנכס הנדון מיום 11.1.2023
- חוזה חכירה של החלקות שבנדון מיום 26.2.2011
- מסמך עקרונות לעריכת טבלאות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, תכנית 427-0397299, שנערך ע"י השמאי מר מוטי זייד, מיום 9.8.2021
- החלטות רלבנטיות של שמאים מכריעים ובין היתר: שומה מכרעת של השמאי יהודה פלד לגבי גו"ח 6365/54; שומה מכרעת של יעקב פז לגבי חלקות (חלק) 142,180,245 בגוש 6194; שומה מכרעת של שושי שרביט שפירא לגבי חלקות 53,53,62,93-97 בגוש 6372; חוות דעת מייעצת של השמאי המכריע מרדכי דדון, לגבי חלק מחלקות 3,4 בגוש 6366
- כתבה מגלובס מיום 3.9.2022, לגבי קרקעות ללוגיסטיקה
- פרסום של חב' אינטר - ישראל מיום 14.8.2022 לגבי מחירי קרקע לתעשיה
- תכניות בנין עיר רלבנטיות
- תיק מידע להיתר מיום 11.7.2023 לגבי גו"ח 6368/11
- החלטות ועדות ערר ובתי משפט רלבנטיות המפורסמות במרשתת
- נתוני שווי רלבנטיים המפורסמים במרשתת, לרבות מתוך אתר רשות מקרקעי ישראל ואתר מאיה בורסה.

## 4. <u>פרטי הנכס</u>

| | | |
|---|---|---|
| גוש: | 6368 | |
| חלקות: | 137 | 138 |
| שטח רשום (מ"ר): | 1,036 | 1,232 |
| מגרש: | מגרש 11 בתכנית תמל/2006 המיועד להקמת בנין מגורים בן 17 קומות מעל 3 קומות מרתף | |
| חלק נישום: | זכויות בלתי מסוימות בשיעור של 23.09% חלקים ממגרש מס' 11 | |
| זכויות בנכס: | חכירה ע"ש אירונמטל בע"מ - בשלמות | |
| מהות הנכס: | מגרש בלתי מבונה | |
| מיקום: | רח' הזיתים, גבעת שמואל | |

<u>הערת הח"מ</u>:

כפי שיפורט בהמשך, במסגרת תמל/2006 הכוללת טבלת הקצאה ואיזון, הוקצו למבקשת שהינה חוכרת בחלקות (מקור) 137,138 בגוש 6368 בשלמות, זכויות בשיעור של 23.09% במגרש תמורה 11 ע"פ תמל/2006. מגרש זה טרם נרשם כיחידת רישום עצמאית (חלקה).



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה הינה צפון מזרח העיר גבעת שמואל.

החלקות וכן מגרש 11 שבנדון, ממוקמים במתחם המצוי בין הרחובות הנשיא - מדרום; הזיתים - ממערב; פנינה קליין - מצפון; ודרך סלולה (לא סטטוטורית) - ממזרח.

הסביבה מאופיינת בשימושי מגורים בבניה רוויה לצד בניה צמודת קרקע. החלקות שבנדון יחד עם החלקות הסמוכות להן, לרבות שטח מגרש תמורה 11, מצויים גיאוגרפית בשטח חטיבת קרקע המשמשת כפארק שכונתי הכולל שטחים מגוננים, שבילים, אזורי ישיבה ובהיקפו דרכים סלולות.

ממזרח לשטח בו מצויות החלקות שבנדון, קיים קומפלקס חדיש הכולל 3 מגדלי מגורים מעל "פלטה" משותפת הכולל קומת מסחר.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות בסביבת הנכס - מלאים.

## 6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 137 בשטח רשום של 1,036 מ"ר, בעלת צורה מלבנית בקירוב, עם חזית צפונית לרח' פנינה קליין באורך של כ- 32 מ' ועומק של כ - 35 מ'. חלקה 138 בשטח רשום של 1,232 מ"ר, בעלת צורה מלבנית בקירוב עם מגרעת בפינתה הדרום-מערבית. לחלקה חזית צפונית באורך של כ - 32 מ' הפונה לרח' פנינה קליין ועומק ממוצע של כ - 37 מ'. החלקות בלתי מבונות ומהוות חלק משטח של פארק עירוני, ובתחומן שטח מגונן ושביל הולכי רגל. כן קיימת בחלק משטח חלקה 138 דרך סלולה אספלט, דו סטרית דו מסלולית.

מגרש 11 בתמל/2006 בשטח של 2,831 מ"ר (ע"פ ס' 5 להוראות התכנית), בעל צורה טרפזית, עם חזית מערבית באורך של כ - 70 מ' לרח' הזיתים, וחזית צפונית באורך של כ - 45 מ' לרח' פנינה קליין. הצלע המזרחית של המגרש באורך של כ - 71 מ' פונה למגרש המתוכנן בתמל/2006 (מגרש 110) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. שטח המגרש מהווה גם הוא חלק מהפארק בו מצויות החלקות שבנדון וכולל שטח מגונן, שבילים ובמה המשמשת לאירועים עירוניים.

יוער, כי השימושים הקיימים בשטח החלקות הנ"ל ובשטח המגרש, אינם תואמים לתכנון התקף ע"פ תמל/2006 ו/או לזה שהיה מותר בעבר ע"פ תכנית ממ/950, אשר חלה טרם אישור תמל/2006.



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 7. <u>המצב התכנוני</u>

<u>התכניות הרלבנטיות לשומה</u>:

תכנית **ממ/950** אשר פורסמה לאישור בילקוט פרסומים מס' 3317 מיום 31.3.1986. התכנית חלה על שטח של כ - 2,623 מ"ר. מטרות התכנית הינן:

- קביעת מקום לאזורים: תעשיה ומלאכה; שטחים לבנייני ציבור; שטח ציבורי פתוח; שטח ספורט ונופש.
- הרחבת דרכים קיימות, חיבור דרך בר אילן לרח' הזיתים, סימון שטחי עתודה לדרך אזורית לדרך ארצית ולשטחי ציבור.
- קביעת הוראות בניה.

הוראות מיוחדות:

- השטחים המסומנים באות "ע" הינם קרקע חקלאית שתשמש עתודה לשטחי ציבור. מימושם מותנה בתכנית מפורטת שאישורה חייב באישור הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
- הבניה לאורך כביש גהה תהיה ע"פ תכנית מפורטת שתכלול הנחיות להורדת מפגעי רעש על הכביש, באישור לשכת הבריאות המחוזית.
- במקבץ השטחים: **תעשיה**, בנייני ציבור, ספורט ודרך אשר מותחמים בתשריט בקו כחול מרוסק **כפוף לתכנון מפורט כחטיבה אחת**.

בתשריט התכנית מסומנות החלקות שבנדון כמגרשים ביעוד "**אזור תעשיה ומלאכה**". יוער, כי בתשריט התכנית מספרי המגרשים אינם קריאים, אם כי המגרשים הנ"ל מהווים את חלקות 137-138 בגוש 6368.

בלוח אזורים והוראות בניה, נקבע לגבי אזור תעשיה כי הוראות הבניה יהיו לפי תכנית מפורטת. האזור יכלול מבני תעשיה ומלאכה התואמים שכנות עם אזורי מגורים, שטחי מסחר, שירותים ושטחי ציבור.

תוכנית **3180** אשר פורסמה לאישור בילקוט פרסומים מס' 6563 ביום 12.3.2013. התכנית חלה של שטח של 2,624 דונם, ומטרתה הגדלת שטח הבניה על הגגות עד 45 מ"ר ליחידות דיור בקומה עליונה, בבניה רוויה ובבניה צמודת קרקע. בין היתר נקבע כי שטח תוספת הבניה המותרת יהיה 45 מ"ר לכל יח"ד או עד 65% משטח הגג של אותה יח"ד, לפי הקטן מביניהם. שטח זה יחשב כשטח עיקרי. בנוסף ניתן יהיה לנצל את השטחים שע"פ תקנות חישוב שטחים אינם נחשבים כשטח לצורך חישוב זכויות בניה ולצרפם לחדר בעליית הגג. שטח היטל המדרגות כלול בשטח לעיל. תנאי למתן היתר בניה לחדרים על הגג, בין היתר, הינו הוכחת בעלות על הגג בשטח בו מבוקשת הבניה.

תוכנית מס' **427-0419887** אשר פורסמה לאישור בילקוט פרסומים מס' 8734 ביום 10.3.2020. תכנית כוללנית לעיר גבעת שמואל הקובעת את התכנון העתידי של העיר ובין היתר מסדירה את הקיבולת הכללית של העיר לשנת היעד 2040, על 55,000 תושבים, ובס"ה תוספת של כ – 6,120 יח"ד למלאי המאושר. מכוח התכנית לא ניתן להוציא היתרי בניה או הרשאות, אלא בכפוף לאישור תכניות מפורטות. יוער, כי בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תכנית כוללנית אינה כלולה בהגדרת "מחוללי ההשבחה" (תכנית, הקלה, שימוש חורג) אשר אישורם מקים חבות בהיטל השבחה.

**תמל/2006 - תכנית התחדשות עירונית בשכונת גיורא**, אשר פורסמה לאישור בילקוט פרסומים מס' 9183 מיום 1.11.2020.

התכנית חלה על שטח של כ - 100.3 ד', ומוגדרת כתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות, הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מטרות התכנית:

- פיתוח עירוני בשלושה מתחמים לאורך רח' הנשיא הכוללים 1,831 יח"ד, שימושי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, כיכר עירונית ושטחים ציבוריים פתוחים לשימוש תושבי העיר.
- הרחבה ושיפור המרחב הציבורי בתחום התכנית בדגש על תנועת ופעילות הולכי הרגל ורוכבי האופניים וקישורו למרקמים הקיימים והמתוכננים מסביב לתכנית.
- התחדשות עירונית במתחם גיורא.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי הייעודים המאושרים: מגורים ג', מגורים ב', אזור מלאכה ותעשיה, דרכים, חניון, מבנה ציבור, מסחר, שביל, שפ"פ, שצ"פ ודרך מאושרת ליעודים הבאים: מגורים ד', תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית, דרך מאושרת/מוצעת, דרך משולבת, שביל.
- קביעת זיקת הנאה, הנחיות לרחובות ומרחבים ציבוריים.
- קביעת מתחמי מימוש.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת תנאים והוראות להיתרי בניה.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, כולל טבלאות הקצאה ואיזון.

התכנית כוללת טבלת הקצאה ואיזון, במסגרתה בתמורה לחלקות מקור 137-138 בגוש 6368, הוקצו למבקשת זכויות בשיעור של 23.09% במגרש תמורה מס' 11 ביעוד "מגורים ד'".

להלן הוראות הבניה הרלבנטיות למגרש הנדון:

- שטח מגרש: 2,831 מ"ר.
- זכויות הבניה מעל הכניסה הקובעת: מגורים עיקרי - 5,280 מ"ר (בתוספת 100 מ"ר עבור עיקרי עבור מועדון דיירים); מגורים שירות - 2,700 מ"ר; מסחר עיקרי - 600 מ"ר; מסחר שירות - 200 מ"ר.
- זכויות הבניה מתחת לכניסה הקובעת - 5,120 מ"ר (עבור כל השימושים במגרש).
- מרפסות - 720 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.
- מספר יח"ד - 60; לפחות 20% ממספר היחידות בכל מגרש או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, תהיינה יחידות דיור קטנות.
- מספר קומות - מעל הכניסה הקובעת - 17 (כולל קומת קרקע בגובה כפול וקומת גג בנסיגה); מתחת לכניסה הקובעת - 3;
- בינוי - המגרש יכלול מגדל בלבד; מיקום המגדל במגרש כמסומן בנספח הבינוי.

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ'; גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ' ברוטו; בחללי המסחר תותר התקנת יציע כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, מבלי שהדבר יחשב כקומה נוספת במניין הקומות; גובה קומת הקרקע במבנים המסומנים בחזית מסחרית לא יפחת מ - 4.5 מ' ברוטו; גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מ';



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

החזית מסחרית - שימושי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע הכפולה, לרבות קומת יציע. לא יותרו שימושי מגורים בקומות אלו במבנים המסומנים בחזית מסחרית.

- שימושים: מגורים, מסחר, כל החללים והמתקנים הדרושים לרווחת המשתמשים במבנים, מלונאות (רק במגרש 11).
- מחסנים יאפשרו בתת הקרקע בלבד.

<u>הוראות נוספות, בין היתר</u>:

- לכל אחד ממתחמי התכנון תוכן תכנית בינוי ופיתוח אשר תציג את מתחם התכנון במלואו, או לחלק מהמתחם האישור מהנדס העיר.
- בניה על הגגות - תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.
- תנועה - מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה, ולא יעלה על האמור בנספח בתנועה; תקן החניה המפורט בנספח התנועה הינו מירבי; ניתן יהיה לחשב את מקומות החניה ברחוב לצורך תקן החניה לשימושים המסחריים; פתרון החניה במגרשי המגורים והתעסוקה יהיה בתת הקרקע באופן מלא, לא יותקנו חניות על קרקעיות במגרשים אלו.
- מרתפים - עד גבול המגרש (קו בניין תת קרקעי אפס) לכל כיוון ובלבד שתכסית המרתף לא תעלה על המותר ע"פ הוראות תכנית זו לנושא ניהול מי נגר.
- תנאי להיתר ראשון בכל מתחם יהיה אישור תכנית הבינוי והפיתוח לאותו מתחם ע"י הוועדה המקומית.
- איחוד וחלוקה - התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- הפקעות ו/או רישום - כל השטחים שאינם כלולים במתחם איחוד וחלוקה המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו ע"פ ס' 188,189,190 לחוק התכנון והבניה, וירשמו ע"ש הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.

  מקרקעי ישראל ע"פ חוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בס' 188ב לחוק התכנון והבניה, ניתן להפקיעם ככל שלא יוחכרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.
- מימוש התכנית - המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. תנאי לביטול רחובות קיימים יהיה ביצוע רחוב חלופי באישור מהנדס העיר.

## 8. <u>רישוי</u>

לא אותרו בתיק הבניין היתרי בניה בחלקות שבנדון.

כמתואר לעיל, החלקות מהוות חלק מפארק אזורי ואינן כוללות בתחומן מבנים כלשהם.



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 9. <u>המצב המשפטי</u>

### 9.1. <u>רישום בספרי המקרקעין</u>

ע"פ העתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 11.1.2023, עולים לגבי חלקה 137 וחלקה 138 בגוש 6368, בין היתר, הפרטים הבאים:

<u>חלקה 137</u>

- שטח (מ"ר): 1,036 מ"ר
- בעלויות: קרן קיימת לישראל - בשלמות
- חכירות : אירונמטל בע"מ - בשלמות; מועד סיום החכירה - 22.7.2054
- הערות: נרשמה הערה על הפקדת תכנית - ס' 123 לחוק התו"ב, טובת הוועדה למתחמים מועדפים לדיור, בדבר תכנית מפורטת תמל/2006
- זיקות הנאה: רשומות מספר זיקות הנאה לפיהן החלקה נהנית מזיקת הנאה להשקאה, זכות מעבר למים (בצינורות) ומזכות מעבר, על פני חלקות 46,47 בגוש 6368.

<u>חלקה 138</u>

- שטח (מ"ר): 1,232 מ"ר
- בעלויות: קרן קיימת לישראל - בשלמות
- חכירות : אירונמטל בע"מ - בשלמות; מועד סיום החכירה - 22.7.2054
- הערות: נרשמה הערה על הפקדת תכנית - ס' 123 לחוק התו"ב, טובת הוועדה למתחמים מועדפים לדיור, בדבר תכנית מפורטת תמל/2006
- זיקות הנאה: רשומות מספר זיקות הנאה לפיהן החלקה נהנית מזיקת הנאה להשקאה, זכות מעבר למים (בצינורות) ומזכות מעבר, על פני חלקות 46,47 בגוש 6368.

### 9.2. <u>הסכם מכר</u>

הועבר לעיוני הסכם מכר מיום 11.1.2023, בין אירונמטל בע"מ (להלן - "**המוכרת**") לבין ק. נחמיאס ייזום והשקעות בע"מ (להלן - "**הקונה**").

הממכר - מלוא זכויות המוכרת בחלקות 137-138 בגוש 6368, שהינה חוכרת בתנאי חכירה מהוונת ביעוד תעשיה, והינה פועלת מול רמ"י לרכישת זכויות הבעלות/לביצוע עסקת שינוי יעוד ניצול זכויות החכירה באופן שזכויות המוכרת יעודכנו בהתאם לתמל/2006 וישקפו זכויות במגרש 11 בתמל/2006 בשיעור של 23.09% מהמגרש, מיעוד מגורים ומסחר.

תנאי מתלה להסכם - הסכם זה מותנה בכך שרמ"י תמכור למוכרת את זכויות הבעלות או לחילופין תבצע עסקת של שינוי ייעוד ניצול לגבי החכירה של זכויות המוכרת המקרקעין, באופן שזכויות המוכרת במקרקעין יעודכנו בהתאם לתכנית וישקפו את זכויות המוכרת במגרש, קרי 23.09% ממגרש 11.

התמורה - 20,500,000 ₪ בתוספת מע"מ. מיסים ותשלומים לרבות היטל השבחה - ע"פ חוק.



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

### 9.3. <u>תוספת להסכם חכירה</u>

הועבר לעיוני הסכם חכירה מיום 26.1.2011, בין מינהל מרקעי ישראל (להלן – "המחכיר"), לבין אירונמטל בע"מ (להלן – "החוכר"). התוספת הינה להסכם חכירה שנחתם בין הצדדים ביום 26.5.1987. להלן עיקרי פרטי החכירה:

- המקום: גבעת שמואל;
- השטח: 2,268 מ"ר לערך;
- גו"ח: גוש 6368, חלקות 137-138 בשלמות;
- המבנים: מפעל ליציקת וזיקוק מתכנות אל ברזליות;
- מטרת החכירה: תעשיה ומלאכה;
- תקופת חכירה: 49 שנים החל מיום 23.7.2005 ועד ליום 22.7.2054;
- קיבולת הבניה: 40% בקומה, ב - 3 קומות ובס"ה 120% המהווים 2,721.6 מ"ר מבונים.

## 10. <u>שומות הצדדים</u>

סיכום ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

| תכנית | המועד הקובע | שומת המשיבה | שומת המבקשת |
|---|---|---|---|
| תמל/2006 | 16/11/2020 | **₪6,538,078** | **אין השבחה** |



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני, ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות למועד תחילתה. במקרה הנדון ההשבחה נבחנת לגבי תכנית אחת בלבד - תמל/2006.

ג. מיקום החלקות והמגרש שבנדון בצפון מזרח העיר גבעת שמואל, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני הנכס הנישום לרבות היותו כולל שתי חלקות ביעוד תעשיה ומלאכה במצב הקודם, שטחן וממדיהן, ומאפייני מגרש 11 בתמל/2006 במצב החדש לרבות שטחו ומאפייניו.

ה. המצב התכנוני - כמפורט לעיל.

יוער, כי כמפורט לעיל, השימוש בפועל בחלקות שבנדון ככביש סלול וכפארק מגונן, כמתואר לעיל, הינו שימוש אשר אינו מעוגן בתכניות בנין עיר, שכן בהתאם לתכנון התקף במצב הקודם, יעוד החלקות הינו לתעשייה ומלאכה. ראה הרחבה בעניין זה בהמשך.

כמו כן, בהתאם לתמל/2006 הוקצה למבקשת בתמורה לזכויותיה בחלקות מקור 137-138 בגוש 6368, זכויות בשיעור של 23.09% במגרש תמורה מס' 11 ביעוד "מגורים ד'".

ו. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

במועד הקובע רשומה ע"ש המבקשת זכות חכירה מהוונת בשתי החלקות שבנדון, המעוגנת בהסכם חכירה, כמפורט לעיל.

ז. ערכי שווי רלבנטיים במועד הקובע.

במסגרת קביעת השווי לתחשיב ההשבחה, נבחנו הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים וכן החלטות של שמאים מכריעים אשר פסקו לגבי נכסים בסביבה הסמוכה. כן נבחנו ע"י הח"מ נתוני השוואה נוספים המפורסמים במרשתת.



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

**12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת - תיאור</u>**

בפתח הדברים, אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, היקף זכויות הבניה שנקבע בתמ"ל 2006, ולגבי כך שתמל/2006 הינה התכנית המשביחה במקרה הנדון, לפיה בתמורה לחלקות 138-137, הוקצו למבקשת זכויות בשיעור של 23.09% במגרש 11 בתמל 2006 שייעודו מגורים ד'.

אחת מנקודות המחלוקת, כפי שיתואר בהמשך, הייתה באשר לתחולת תכנית ממ/3180 במצב התכנוני החדש. בעוד ששמאי המשיבה כללו בתחשיב שווי המצב החדש זכויות לחדרי יציאה לגג, טען שמאי המבקשת מנגד, כי תכנית זו לא חלה. במעמד הדיון ציינו שמאי המשיבה, כמו גם היועמ"ש מטעמה ומנהלת מחלקת התכנון, כי בהתאם לחוות דעת משפטית שנערכה ע"י היועצת המשפטית של המשיבה בשילוב מחלקת התכנון, נקבע כי תכנית ממ/3180 אינה חלה על מגרש מס' 11 בתמל 2006, וכי המשיבה חוזרת בה בקשר לטענה זו.

למרות בקשת הח"מ במעמד הדיון, חוות הדעת הנ"ל לא הועברה לידיו, שכן הסתבר כי כתיבתה טרם הושלמה. יחד עם זאת התקבלה הבהרה נוספת מאת שמאי המשיבה, כי עמדת המשיבה שתכנית 3180 לא חלה במקרקעין שבנדון, עומדת בעינה. כתימוכין לכך צירף שמאי המשיבה "תיק מידע להיתר" שהופק ע"י עיריית גבעת שמואל ביום 11.7.2023, לגבי מגרש 11 שבנדון, לפיו זכויות הבניה המפורטות לגבי מגרש זה אינן כוללות זכויות בניה לחדרי יציאה לגג לפי תכנית ממ/3180.

לאחר בחינת מסמכי תמל 2006 לרבות נספח הבינוי, והעובדה כי בין היתר, מסעיף 1.6 להוראותיה עולה כי אין רלבנטיות לתכניות שקדמו לה, וכן נוכח ההודעה המפורשת במעמד הדיון של כלל נציגי המשיבה, כי תכנית ממ/3180 לא חלה, וכן ההבהרה הנוספת שהתקבלה אשר נתמכה בתיק מידע שהופק לגבי מגרש 11, אני מקבל את הסכמת הצדדים בנושא זה.

כפי שיתואר בהמשך, בתגובת המשיבה לשומת המבקשת וכן במעמד הדיון, העלו נציגי המשיבה טענות שלא נזכרו בשומת המשיבה, אשר חלקן אף אינן תואמות לאמור בשומתה, ומטבע הדברים שומת המבקשת לא כללה התייחסות לטענות אלה (שכן זו נערכה קודם לכן). בין היתר (וכפי שיפורט בהמשך בהרחבה), נטען על ידי נציגי המשיבה כי ייעוד החלקות שבנדון במצב הקודם הינו חקלאי, ולא לתעשיה ומלאכה כפי שנקבע בשומתם, שכן אין להביא בחשבון את תכנית ממ/950 אותה הגדירו כ"תכנית כתמים" ו"כתכנית שקופה". אבהיר כי במעמד הדיון ניתנה לשמאי המבקשת זכות תגובה בקשר למכלול הטענות שהעלו נציגי המשיבה, הן אלה שנכללו במסמך התגובה מטעמה מיום 4.9.2023 והן אלה שהועלו לראשונה במעמד הדיון.

עוד במעמד הדיון ועל רקע הטענות החדשות שהועלו על ידם, ביקשו שמאי המשיבה, כי הח"מ יפרסם בתוך 10 ימים ממועד הדיון, החלטת ביניים ביחס למצב התכנוני הקודם, בה יפרט האם בדעתו לערוך את השומה המכרעת בשתי חלופות: האחת - ע"פ שווי במצב הקודם המתבסס על יעוד החלקות שבנדון כקרקע חקלאית; השנייה - ע"פ שווי במצב הקודם בהתאם ליעוד הקרקע לתעשיה ומלאכה ע"פ תכנית ממ/950. בהתאם להודעת שמאי המשיבה במעמד הדיון, ככל שלא תפורסם החלטת ביניים ע"י הח"מ בתקופה האמורה, תנפיק המשיבה למבקשת תיקון שומה. בעניין זה - ר' התייחסותי בס' 13.3 בהמשך.

להלן תיאור כלל הסוגיות השנויות במחלוקת, בהתבסס על כלל המסמכים שעמדו בפני ובהתאם לכלל הטענות שהועלו ע"י הצדדים, דיון והכרעה. יובהר, כי הגם שכאמור חלק מטענות המשיבה שונו במהלך ההליך, יפורטו להלן כלל הטענות, לרבות אלה שעברו שינוי.



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 12.1. <u>המצב הקודם</u>

### <u>שומת המשיבה</u>

- <u>המצב התכנוני</u> - במצב התכנוני הקודם החלקות בבעלות אחת, זכויות הבניה הינן בשיעור של 120% (3X40% קומות) וניצולן כפוף לאישור תכנית מפורטת. השמאים הביאו בחשבון את שטחן המשותף של החלקות לאחר איחודן.

השימושים במצב הקודם - תעשייה ומלאכה.

בתחשיב ההשבחה יושמה הפחתה בשיעור של 35% מהשווי במצב הקודם (כזמין), עבור דחייה/סיכון/הפרשה לצרכי ציבור, וכן צפי לתשלום היטל השבחה.

- <u>ערכי שווי</u> - השמאים קבעו שווי קרקע בסיסי של 2,000 ₪/מ"ר מבונה אקוו' לתעשיה, על בסיס הנתונים הבאים:

שווי החלקות במצב הקודם בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון בתמל/2006: חלקה 137 - 1,574,720 ₪; חלקה 138 - 1,547,720 ₪[1]; סה"כ 3,149,440 ₪.

ערכי שווי לתעסוקה מהעיר פ"ת, כפי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים, המהווים לעמדת שמאי המשיבה "חסם עליון" שכן הם מאזור תעשיה מובהק:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | מועד קובע | שווי מר"מ / דמ"ש ראויים | שימוש |
|---|---|---|---|---|---|
| יגאל יוסף | 6364/60 | רח' גרניט 2-4 | 2/1/2020 | ₪2,200 | משרדים |
| יהודה פלד | 6365/54 | אבשלום גיסין 88 | 30/5/2020 | ₪1,600 | משרדים |
| יהודה פלד | 6194/140,180,245 | רח' אפעל 25 | 8/6/2020 | ₪1,500 | |
| ערן ירקוני | 6393/39 | רח' הסיבים 37 | 15/6/2019 | דמ"ש 86 ₪/מ"ר | מסחר ק"ק |
| | | | | דמ"ש 55 ₪/מ"ר | תעשיה |

### <u>שומת המבקשת</u>

- <u>המצב התכנוני</u> – במצב התכנוני הקודם החלקות ביעוד תעשיה. לאור זאת שהמימוש כפוף לאישור תכנית מפורטת, הביא בחשבון השמאי דחייה בשל היעדר זמינות.

מקדם זמינות - שיעור ההפחתה לזמינות שהובא בחשבון במצב הקודם הינו 12%, בהתבסס על שיעור ההשבחה עקב יצירת זמינות, כפי שנקבע בשומות מכרעות אשר עסקו בהשבחה עקב אישור תכנית ממ/3154. תכנית זו קבעה בהוראותיה ייעודי קרקע והוראות להכנת תכנית מפורטת. להלן הנתונים שהוצגו:

| שמאי מכריע | גו"ח | מגרש | קרקע ליח"ד מצב חדש | קרקע ליח"ד מצב קודם | מקדם ההשבחה |
|---|---|---|---|---|---|
| ניקי פרימו | 6369/14 | 40 (מסחר) | | | 12.00% |
| אייל יצחקי | 6369/181/182 | 13 | ₪600,000 | ₪528,000 | 12.00% |
| אייל יצחקי | 6369/181/182 | 4 | ₪600,000 | ₪528,000 | 12.00% |
| שמואל רוזנברג | 6369/185 | 17 | ₪560,000 | ₪505,000 | 9.82% |
| שמואל רוזנברג | 6369/185 | 17 | ₪560,000 | ₪505,000 | 9.82% |

[1] בטבלת ההקצאות נקבע שווי חלקה זו בסך של 1,872,640 ₪ (ולא כפי שצוין בשומת המשיבה).



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שמואל רוזנברג | 6369/185/188 | 6,17 | ₪560,000 | ₪505,000 | 9.82% |
| תמיר שדה | 6369/70/187 | 12 | ₪618,000 | ₪543,840 | 12.00% |
| שמואל רוזנברג | 6369/185 | 17 | ₪560,000 | ₪505,000 | 9.82% |
| ארז כהן | 6369/49 | 13 | ₪604,600 | ₪532,048 | 12.00% |
| בועז קוט | 6369/14 | 8-10 | ₪616,500 | ₪542,520 | 12.00% |
| גיל הרצברג | 6369/185 | 17 | ₪614,000 | ₪531,110 | 13.50% |
| ארז כהן | 6369/187-188 | 14 | ₪526,944 | ₪598,800 | 12.00% |
| ארז כהן | 6369/35 | 5 | ₪536,448 | ₪609,600 | 12.00% |
| שלמה יפה | 6369/12 | 13 | ₪539,238 | ₪612,771 | 12.00% |
| דנה שיחור | 6369/74 | 7 | ₪562,500 | ₪630,000 | 12.00% |

- ערכי שווי לתעשיה - השמאי קבע שווי של 3,700 ₪/מ"ר מבונה אקוו' אותו ייחס בתחשיב ההשבחה לשווי הזכויות לתעשיה בקומות א' ו - ב', מעל לקומת הקרקע. לקומת הקרקע ייחס השמאי מקדם תועלת (אקוו') 2.5 (כפי שיתואר בהמשך). להלן פירוט הנתונים עליהם התבסס:

- סקר נת"מ - לעמדת שמאי המבקשת, בהתאם לסקר נת"מ, במועד הקובע מחירי מגרשים לתעשיה היו בשיאם בעיקר בשל כניסה חברות בינלאומיות לשוק המקומי וגידול ברכישות און ליין. בעניין זה הציג השמאי שתי כתבות[2]. לדבריו שווי דונם לתעשיה בקרית אריה מוערך בכ - 9 מש"ח ע"פ סקרי המחירים של חב' נת"מ.

- פסיקות שמאים מחוזיים - השמאי הציג רשימה של החלטות שמאים מחוזים, כדלקמן (השומות לא הועברו):

| כתובת | גו"ח | מועד קובע | שווי למ"ר |
|---|---|---|---|
| חרש 8, הוד השרון | 6574/302 | 2020 | ₪3,747 |
| המסגר 12א' הוד השרון | 6574/291 | 27/04/2020 | ₪3,823 |
| יגיע כפיים, פתח תקווה | 7207/30 | 26/05/2020 | ₪3,770 |
| אלי הורביץ', כפר סבא | 7607/105 | 13/07/2021 | ₪3,700 |
| התע"ש 17, כפר סבא | 7607/63,64 | 07/04/2019 | ₪3,941 |
| דרך אפולוניה, כפר סבא | 7536/113 | 23/07/2019 | ₪3,600 |
| מנופים 2, כפר סבא | 7607/97 | 01/01/2021 | ₪4,840 |
| יגיע כפיים, פתח תקווה | 7207/30 | 26/05/2020 | ₪3,770 |

- מכרזי רמ"י למגרשי תעשיה בפ"ת - מכרז 27/2021 שאושר בוועדת המכרזים ביום 13.6.2021, לגבי שני מגרשים בתכנית פת/מק/11/2000ד'. זכויות הבניה - 80% עיקרי + 15% שירות, בינוי עד 4 קומות. בהתאם לתכנית פת/2200 נקבע הייעוד לתעשייה עם רמת עצימות של 250% לשטח עיקרי ועד 9 קומות. הבניה בכפוף להכנת תכנית מפורטת. להלן תוצאות המכרז:

| מגרש | שטח (מ"ר) | שווי מכירה | שווי לדונם |
|---|---|---|---|
| 1027 | 1,122 | ₪8,460,906 | ₪7,540,000 |
| 1028 | 970 | ₪6,609,946 | ₪6,814,000 |

- עסקאות מכר - עסקה מיום 25.2.2020 במסגרתה נמכרו 75% מהזכויות בחלקה 6368/80 ברח' הלפיד 20, בשטח של 580 מ"ר (רשום). בתחום החלקה מבנה תעשיה ותיק חד קומתי בשטח של כ - 200 מ"ר.

[2] כתבה מיום 3.9.2022 מעיתון גלובס, שכותרתה "מחירי הקרקעות ללוגיסטיקה זינקו בעשרות אחוזים. האם הם הגיעו לתקרה?", ופרסום של חב' אינטר ישראל מיום 14.8.2022.



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

התמורה - 3,000,000 ₪ (עבור 75%), ולפיכך משקפת תמורה ל - 100% סך של 4 מש"ח, וכ- 6.9 מש"ח לדונם.

בהתאם לדיווח לרשות לני"ע מיום 1.4.2019, התקשרה חב' ש.י.ר שלמה נדל"ן עם חב' רוגובין, בהסכם למכירת 50% מזכויות החכירה בקרקע ברח' יגע כפיים בקרית אריה, גו"ח 6640/76, תמורת 46.25 מש"ח. שטח החלקה הינו כ - 15 ד'. התמורה משקפת שווי של כ - 6.2 מש"ח לדונם.

- החלטת ועדת השגות - בהחלטת ועדת השגות מיום 30.3.2023 לגבי גו"ח 7332/29, בפארק העסקים בכ"ס, נקבע שווי מבונה לתעשיה ליום 5.2.2020 בסך של 3,708 ₪ (הוצג בשומה תגזיר של התחשיב שנערך בהחלטה).

- <u>התייחסות לשומת המשיבה</u>

- <u>שווי במצב הקודם</u> – לגבי ערכי השווי שנקבעו בטבלאות ההקצאה בתמל 2006, עליהן התבססו שמאי המשיבה, ציין שמאי המבקשת, כי השמאי שערך את טבלאות ההקצאה התבסס על החלטות שמאים מכריעים למועד קובע בשנת 2017 (החלטת גד נתן לגבי גו"ח 6362/324; החלטת ניקי פרימו לגבי גו"ח 6668/324). כ"כ ציין השמאי כי שמאי המשיבה טעו בשווי שקבעו, שכן השווי שנקבע במצב הקודם בטבלת ההקצאה ביחס לחלקות שבנדון היה 3,447,360 ₪ ולא 3,149,440 ₪, כפי שצוין בשומת המשיבה.

כמו כן, הנתונים מתוך ארבעת השומות המכרעות עליהן התבסס שמאי המשיבה, מתייחסים לשווי משרדים בפ"ת, בעוד שמושא השומה הינו ביעוד תעשיה, ויש להתבסס על עסקאות לתעשיה מאזורי התעשיה הסמוכים לנכס הנדון.

בשומה מכרעת של השמאית רמה מאור (מינוי מס' 2501), ביחס לתמל 2006, נקבע על ידה שווי לתעסוקה של 3,340 ₪/מ"ר מבונה.

- <u>הפחתה בשיעור של 35% בגין "דחיה וסיכון בגין הכנת תכנית מפורטת, הפרשות לצ"צ והיטל השבחה"</u>

הפרשות לצ"צ - לעמדת שמאי המבקשת לא נדרשת הפרשה לצ"צ בעת הכנת תכנית מפורטת במצב הקודם, שכן בשטח שייעודו תעשיה הכולל בין היתר את החלקות שבנדון, קיימת פרצלציה, קיימות דרכים פנימיות וכד'. שטחי הציבור והדרכים הקיימות והחדשות נכללים כבר בתשריט תכנית ממ/950.

היטל השבחה - משמעותה של ההוראה בדבר הגשת תכנית המפורטת הינה הגשת תכניות בניה - קרי בקשות להיתרי בניה, כך שאין להביא בחשבון היטל השבחה, וככל שיש להביא בחשבון הפחתה לדחייה, הרי שהיא מגולמת בדחייה לזמינות שהובאה בחשבון בשומת המבקשת.

מקדם זמינות - השמאי חזר והציג רשימה של שומות מכרעות בהן מקדם ההשבחה עבור זמינות אמד על 12% (כפי שפורט לעיל).

**<u>תגובת המשיבה לשומת המבקשת</u>** (בהתאם למסמך התגובה מיום 4.9.2023)

- <u>אין להביא בחשבון את תכנית ממ/950 במצב הקודם</u> - תכנית ממ/950 הינה "תכנית כתמים" הצובעת חלק משמעותי מהשטח המצוי בה ביעוד תעשיה, מבני ציבור וספורט. התכנית מסמנת את החלקות שבנדון כחלק מחטיבת קרקע לתכנון כחטיבה אחת והיא אינה קובעת מספר קומות, אינה מקנה זכויות בניה, אינה כוללת טבלאות איחוד וחלוקה ואינה קובעת קווי בניין. לפיכך למעשה היא קובעת אך ורק רעיון לפיו בעתיד תיערך תכנית מפורטת למתחם כולו בה ייקבעו תנאי הבניה.



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בעניין זה הפנו שמאי המשיבה להחלטה בערר פת/8045/0821 יוסף שמוחה נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת, בה נדונה שאלת אי הוודאות בתכנית מתאר פת/2200 שלא הקנתה זכויות, ואשר הפנתה בהוראותיה להכנת תכניות מפורטות שקידומן ואישורן כפוף לשיקול דעת רחב של מוסד התכנון. החלטת ועדת הערר הייתה כי היות והתכנית לא הקנתה מגרשים קונקרטיים עם זכויות בניה וודאיות, לא הוצת אירוע מס ולא ניתן לגבות היטל השבחה עקב אישורה של תכנית פת/2200. לעמדת השמאים, כל תחשיב המניח זכויות בשיעור של 120% או 200%, הינו תיאורטי בלבד ומשקף עמדה אישית של השמאי. שומת המשיבה נערכה כך שהביאה בחשבון פוטנציאל תכנוני במצב הקודם להפיכת השטח לתעשייה ע"פ תכנית כתמים, הגם שע"פ החלטת ועדת הערר אין להביא בחשבון פוטנציאל זה. החלטת ועדת הערר לעיל אף מתלכדת עם תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, בו נקבע כי יש לדלג על תכנית כוללנית ולא ניתן להביאה בחשבון כפוטנציאל שווי במצב הקודם.

לעמדת השמאים, הקרקע שבנדון הכלולה בשטח שיש לתכננו כחטיבה אחת, אינה שונה מחטיבות הקרקע החקלאיות הסמוכות לה, כך שהשווי שנקבע בשומת המשיבה הינו הרף העליון. השמאים ציינו כי בדיעבד נעשתה על ידם טעות, שכן היה עליהם לבסס את השווי כפונקציה של קרקעות חקלאיות בסביבה שהינן בעלות פוטנציאל תכנוני דומה. השמאים ציינו כי בטבלת האיחוד והחלוקה שנערכה לתכנית 427-0397299 (החלה בצפון העיר), נקבע ע"י השמאי שערך את לוח ההקצאה, שווי של 1,200 ₪/מ"ר קרקע חקלאית.

משכך, לעמדת שמאי המשיבה, שיעור ההפחתה שקבעו במצב הקודם (35%), הינו זהיר ושמרני.

השמאים ציינו כי תימוכין לעמדתם ניתן למצוא בחוזה החכירה לחלקות שבנדון, אשר נחתם בסמוך לאישורה של תכנית ממ/950, בו צוין במפורש לעניין המיסים ותשלומי החובה, כי החוכר יישא לבדו בכל התשלומים לרבות היטל השבחה, החלים או שיחולו על המוחכר.

<u>לחילופין</u> - שווי ע"פ יעוד תעשיה - לעמדת שמאי המשיבה, ככל שייקבע כי יש לאמוד את השווי במצב הקודם ע"פ שווי לתעשיה, הרי שאין להתבסס על עסקאות בקרקעות מתוכננת ומפותחות לתעשיה, בהפחתה של 12% בלבד בגין אי זמינות, שכן הפחתה זו אינה מגלמת תכנון כולל, מושע (עם פרטיים או ציבוריים) ותשלום היטל השבחה.

באומדן לפי תעשייה יש להביא בחשבון הפרשה לצרכי ציבור; סיכון לאישור התכנית המפורטת ; דחייה לאישור תכנית מפורטת המבטאת את הצורך באישור טבלאות איחוד וחלוקה הכוללות מושע בין בעלי זכויות פרטיים לבין חלקות עירוניות ותשלום היטל השבחה המבטא את המצב הקודם בו קיימת תכנית כתמים שאינה מקנה זכויות כלל.

כתימוכין הפנו שמאי המשיבה לתכנית ממ/3062 המהווה תכנית מפורטת שאושרה לגבי חלקות הממוקמות בצמוד לחלקות מושא השומה, וממזרח למתחם הנדון (לשעבר ח' 3,51 בגוש 6368). לדבריהם, בתשריט התכנית ניתן לראות את ההפרשה שבוצעה בתכנית לדרכים ושטחי ציבור, בשיעור כולל של 24% ובנוסף שטח גינון של 4,760 מ"ר בתחום המתחם לתעשייה. מכאן כי מקדם ההפחתה הכולל שנקבע בשומת המשיבה בשיעור של 35% הינו על הצד הזהיר, והמקדם שנקבע בשומת המבקשת בשיעור של 12% אינו סביר.

כן ציינו השמאים, כי תכנית ממ/3062 אשר עיגנה זכויות בשיעור של 120% לתעשיה, אושרה כ-5.5 שנים לאחר אישורה של תכנית ממ/950, כך שלמרות שמדובר במועד מוקדם למועד בעניינו, הרי שבנסיבות המפורטות משך הזמן לאישור התכנית גם במועד הקובע בעניינו לא יפחת מהנ"ל. ע"פ תקופה של 5.5 שנים לפי שיעור היוון שנתי של 6%, מתקבל מקדם דחייה 0.725 (הפחתה של 27.5%). שילוב של מקדם ההפרשה לצ"צ לפי 24% (מקדם 0.76) עם מקדם הדחייה הנ"ל, מביאים למקדם משוקלל של 55% (0.725X0.76), וזאת אף מבלי להביא בחשבון את היטל ההשבחה.

- <u>ערכי השווי</u> – לעמדת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת שגה בתחשיב השווי במצב הקודם, שכן התבסס על שווי של 3,700 ₪/מ"ר כפי שנקבע בנתונים שהציג, אולם יישם לגבי שווי זה מקדמים אקוו' שגויים. לעמדתם, ככל שהוא היה עורך תחשיב תוך יישום נכון של המקדמים, כפי שנקבעו בשומות עליהן התבסס שמאי המבקשת



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עצמו, כך שלקומת הקרקע היה מייחס מקדם 1.0 (ולא 2.5) ולקומה ראשונה מקדם 0.6 (ולא 1.0) ולקומה שניה מקדם 0.4 (ולא 1.0), היה מקבל שווי במצב הקודם אף נמוך מזה שנקבע בשומת המשיבה (בסך של 5,837,832 ₪). השמאים הציגו במסמך התגובה את התחשיב הבא:

| הקומה | אחוזי הבניה | שטח במ"ר | מקדמי שווי בשומות שהוצגו ע"י שמאי הבעלים | ס"ה שטח אקוו' |
|---|---|---|---|---|
| קרקע - חצר | 0.6 | 1360.8 | 0.3 | 408.24 |
| קרקע | 0.4 | 907.2 | 1 | 907.20 |
| ראשונה | 0.4 | 907.2 | 0.6 | 544.32 |
| שניה | 0.4 | 907.2 | 0.4 | 362.88 |
| ס"ה | | | | 2,222.64 |
| שווי מר"א | | | | ₪3,700 |
| ס"ה | | | | ₪8,223,768 |
| הפחתה לצ"צ, סיכון ודחייה | | | | 65% |
| שווי במצב תכנוני קודם | | | | **₪5,345,449** |
| שווי לדונם ע"פ הנ"ל | | | | ₪2,356,900 |

השמאים הדגישו כי ע"פ טבלת ההקצאות בתמל 2006, נקבע שווי החלקות שבנדון בסך של 3,149,440 ₪.

לאור הדברים טענו שמאי המשיבה כי יש לאמוד את השווי במצב הקודם ע"פ שווי של 1,200 ₪/מ"ר קרקע חקלאית, וע"פ שטח החלקות שבנדון העומד על 2,268 מ"ר, כך שהשווי במצב הקודם הינו 2,721,600 ₪ (ולא 5,837,832 ₪ כפי שנקבע בשומתם).

<u>לחילופין</u> - ככל שלא יתקבלו הטענות שפורטו לעיל, טענו שמאי המשיבה כי יש להתבסס במצב הקודם על ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | מועד קובע | שווי מר"מ |
|---|---|---|---|---|
| יהודה פלד | 6365/54 | אבשלום גיסין 88 | 30/05/2020 | ₪1,600 |
| יעקב פז | 6194/140,182,245 | אפעל 25 | 08/06/2020 | ₪1,500 |
| שושי שרביט | 6372/93-97,62,52-53 | ז'בוטינסקי פינת רבין | 23/07/2019 | ₪1,670 |

על בסיס הערכים לעיל ובהפחתה לשימושי תעשייה ומלאכה בשיעור של 10%, יש לעמדתם לקבוע את השווי לתעשיה על 1,500 ₪/מ"ר (ולא 2,000 ₪ כפי שנקבע במקור בשומתם).

- <u>מצב המקרקעין במועד הקובע</u> - במועד הקובע חלק משמעותי מחלקה 138 בגוש 6368 מהווה כביש ומפרץ חניה, ולפיכך די בכך לשלול את עמדת שמאי המבקשת כי לא תידרש הפרשה לצ"צ בתכנית מפורטת. התכנון המפורט יכלול הפרשות, יבטא מגבלות ק.ב., יתחשב בתכנון הקיים ככביש/מפרץ חניה ואת מגבלות קווי הבניין מהכביש הקיים שאינם מאפשרים כלל בניה בחלקה 138 במצב הקודם, גם אם הייתה מיועדת לבניה.

**<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>**

- ביחס לטענה כי אין להביא בחשבון את תכנית ממ/950 במצב הקודם - לעמדת שמאי המבקשת מדובר בהרחבת חזית ובהתנהלות לא מקובלת ובניגוד לנורמות המקובלות. שומת המשיבה נערכה לשווי מצב קודם ע"פ תכנית ממ/950, בייעוד תעשיה ולפי זכויות בשיעור של 120% בניה, ובתגובה הועלו טענות שהקרקע חקלאית וכי מדובר ב"תכנית כתמים", ואף נטען כי שומת המשיבה נערכה כמעין שומה מכרעת. השמאי התנגד לכך וביקש למקד את הדיון בפערים שבין השומות.



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי ציין כי ניתן ללמוד לגבי זכויות הבניה במצב הקודם, שהינן בשיעור של 120%, הן ע"פ שומת המשיבה, הן ע"פ חוזה החכירה בחלקות שבנדון והן בהתאם לזכויות שנקבעו בתכנית המפורטת ממ/3062 שנערכה לגבי חלקות סמוכות לחלקות שבנדון.

לאור האמור ציין השמאי, כי הוא אינו מתייחס בתגובתו לטענות בדבר ההתעלמות מתכנית ממ/950. יחד עם זאת ביקש השמאי כי ככל שהמשיבה טוענת כי המצב הקודם הינו קרקע חקלאית ויש לדלג על תכנית ממ/950, הרי שעל המשיבה לחשוף את שומות המשיבה ואת השומה המכרעת ככל שנערכה, לגבי תכנית ממ/3062, בהן ניתן יהיה לראות כיצד המשיבה התייחסה לתכנית ממ/950, האם כאל קרקע חקלאית או כקרקע לתעשיה.

- שטח אקוו' במצב הקודם – בשומת המשיבה קבעו שמאי המשיבה כי השטח האקוו' הינו 4,491 מר"א. בתגובת המשיבה הופחת השטח לכ – 2,200 מר"א. השמאי ציין כי הניתוח שנערך בשומת המשיבה נכון ואומץ על ידו.

לגבי יישום המקדמים האקוויולנטיים – ערכי השווי שנקבעו בשומה הינם למשרדים. לפיכך ומאחר והשווי לתעשיה גבוה יותר משווי למשרדים, יושם בתחשיב ההשבחה מקדם 2.5 לשטחים בקומת הקרקע.

- שווי לתעסוקה – שמאי המשיבה התייחסו לשווי קרקע למשרדים, בעוד שבמועד הקובע שהינו עמוק בתקופת הקורונה, ערכי השווי לתעשיה היו בשיא והיו גבוהים ממשרדים, הן בשל הביקש לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה, והן בשל העובדה שרבים מעובדי המשרדים החלו לעבוד מהבית.

בעוד שבשומת המשיבה נקבע שווי של 2,000 ₪/מ"ר מבונה לתעשיה, בתגובתה קבעה המשיבה שווי של 1,500 ₪/מ"ר מבונה לתעשיה. שווי זה (האחרון) אינו סביר שכן בשומה מכרעת של השמאי בצלאל קציר, לגבי חלקות 3 ו – 51 בגוש 6368, נקבע שווי של 1,900 ₪ /מ"ר מבונה למשרדים, ליום 17.3.2011. אין זה סביר שבחלוף 9 שנים יקבע שווי של 1,500 ₪ למ"ר מבונה המשקף ירידה של 20%. השמאי חזר על כך שבשומה מכרעת של רמה מאור לגבי תמל 2006, נקבע על ידה שווי של 3,340 ₪/מר"מ משרדים.

- השימוש בחלקות שבנדון – אין מחלוקת שהחלקות משמשות בפועל כשצ"פ ודרך. לשאלת הח"מ הבהיר שמאי המבקשת כי השימושים הקיימים בחלקות אינם סטטוטוריים שכן אינם מעוגנים בתכנון התקף.

- באשר להפניה לתכנית ממ/3062, כמלמדת על הצורך בהפרשת שטחים לצרכי ציבור – לעמדת שמאי המבקשת, התכנית הינה לגבי חטיבת קרקע בשטח של 25 ד'. בתשריט המצב הקיים בתמל 2006 ניתן לראות שבניגוד לאותה חטיבת קרקע שהינה בלתי מתוכננת ובלתי מפורצלת, החלקות נשוא השומה הינן לאחר פרצלציה, עם דרך גישה, עם כביש פנימי שמחלק וכד'. יתרה מכך, תכנית 3062 אושרה בערך 5 שנים לאחר אישור תכנית ממ/950, כך שאם בשנת 1991 לקח 5 שנים לאשרה, הרי שבמועד הקובע שנתיים זה מעל ומעבר.

- זמינות במצב הקודם – בשומת המבקשת פורטו מקדמי זמינות שנקבעו בשומות מכרעות בגבעת שמואל, לגבי תכנית ממ/3154. תכנית זו שינתה יעוד קרקע חקלאית בשטח של 278 דונם לפי תכנית ממ/950. התכנית אושרה בשנת 2012, ובשנת 2014 אושרו תכניות איחוד וחלוקה לגביהן נערכו שומות מכרעות, כאשר בשומות אלה קבעו השמאים המכריעים את אותו מקדם זמינות בשיעור של 12% כפי שפורט בשומת המבקשת.

- לגבי יישום מודל לבדיקת סבירות התוצאה, לפיו שווי המצב הקודם כקרקע חקלאית הינו 40% משווי המצב החדש. מודל זה אינו רלבנטי שכן במצב הקודם הקרקע אינה חקלאית.

**<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>**

- תיקון 126 לחוק התו"ב – לעמדת שמאי המשיבה, לפי תיקון 126 תכנית ממ/950 הינה תכנית "שקופה", היא אינה מקנה זכויות בניה ולא ניתן להפיק מכוחה היתרי בניה, לכן אין להביאה בחשבון בקביעת היטל ההשבחה. לדבריהם, ככל שלחוכרים יש דין ודברים לגבי המקרקעין שרכשו מרמ"י, זה עניינם מול רמ"י, ולמשיבה אין



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עניין בכך. ע"פ הנ"ל, המשיבה עומדת על כך שהמצב התכנוני הקודם הוא קרקע חקלאית. כן ציינו, כי ככל שהשמאי המכריע יחליט כי יש להביא בחשבון את תכנית ממ/950 במצב הקודם, הרי שעליו לקבוע מדרגת השבחה גם לתכנית הכוללנית.

כאמור, שמאי המשיבה ביקשו כי הח"מ יפרסם החלטת ביניים בעניין התייחסותו לעניין זה. בעניין זה הוסיפה ב"כ המשיבה, כי השמאי המכריע אינו כבול לשומות הצדדים ויש לו סמכות עצמאית שהוכחה בפסיקה לרבות בבית המשפט העליון, לבחון את המצב התכנוני לאשורו ולהחליט מהו המצב התכנוני. תכנית ממ/950 הינה תכנית "כתמים" ישנה משנת 1986, שלא מקנה זכויות בניה, המכפיפה הכול לתכנית מפורטת. לפיכך עולה השאלה האם לא חל עליה תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, אשר חל לגבי תכניות כוללניות. לדבריה, קיים קושי להעריך את שווי הקרקע ע"פ תכנית רעיונית המסומנת בצבע בלבד, ללא זכויות בניה וללא חלוקה למגרשים. לעמדתה, ככל שלשמאי המכריע יש ספק לגבי המצב התכנוני, עליו להציג בשומה המכרעת שתי חלופות, כפי שציינו שמאי המשיבה.

לעמדת מנהלת מחלקת התכנון בעיריית גבעת שמואל, תכנית ממ/950 הינה תכנית המתאר הוותיקה הישנה של גבעת שמואל, בה לא נקבעו זכויות בניה ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. נקבע בתכנית באופן ברור כי הזכויות יקבעו בתכנית מפורטת הכוללת הפרשות לצרכי ציבור, זאת בדומה לתכנית המתאר שאושרה בשנת 2020, אשר גם היא "צבעה" ייעודים שונים. לדבריה, המשיבה אינה מאשרת היתרי בניה ע"פ תכנית המתאר ומתייחסת ליעוד המקורי, שכן תכנית שלא נותנת זכויות אין לה תוכן מעבר לצבע והצהרת כוונות תכנוניות.

- לגבי השומה המכרעת בחלקות 3 ו – 51 הסמוכות לחלקות שבנדון, לעניין המצב הקודם בתכנית ממ/950, ציינו שמאי המשיבה, כי השומה נערכה שנים רבות לפני תיקון 126, ובמידה והשומה הייתה נערכת כיום, הקרקע הייתה מובאת בחשבון במצב תכנוני קודם בשווי של קרקע חקלאית.

- ערכי השווי – שמאי המשיבה חזרו על טענתם, כי יש לאמוד את השווי במצב הקודם ע"פ 1,200 ₪/מ"ר קרקע חקלאית, כפי שנקבע במסגרת טבלת הקצאות שנערכה לתכנית 427-0397299 (החלה בצפון העיר). עוד לטענתם, משרדו של שמאי המבקשת בהליך דכאן, העריך שווי למ"ר מבונה באותו יעוד ב – 1,500 ₪/מר"מ, בעוד שבענייננו הוא העריך את השווי לפי 3,700 ₪/מ"ר מבונה.

באשר לתחשיב שערך שמאי המבקשת במצב הקודם, חזרו השמאים על הטענה ששמאי המבקשת שגה ביישום המקדמים שהביא בחשבון בתחשיב השווי במצב הקודם, וכי היה עליו להיות עקבי ולהשתמש באותם מקדמים אקוויולנטיים ששימשו לניתוח נתוני ההשוואה עליהם התבסס, שכן יישום מקדמים שונים מאלה שנכללו בניתוח כאמור, מביא לתוצאה מעוותת. ככל שהיה נערך תחשיב נכון היה מתקבל שווי במצב הקודם נמוך מזה שנקבע בשומת המשיבה, כפי שהוצג במסמך התגובה מאת המשיבה.

- לעניין הפרשות לצרכי ציבור – שיעור ההפרשה שנטען ע"י המשיבה תקף גם לייעוד חקלאי במצב הקודם. לעמדת השמאים, מקובל כיום שהפרשה לצרכי ציבור היא בשיעור של 40% לכל הפחות וכי בד"כ היא בשיעור של 50%.

טענת שמאי המבקשת כי קיימת בתכנית ממ/950 פרצלציה, אינה נכונה, שכן חייבים לאשר תכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש. להמחשת הטענה ציינו השמאים, כי ככל שבוחנים את חלקה 155 בגוש 6368, שהינה לכאורה חלקת דרך המצויה בחלק הדרומי של התכנית, היא אינה מתלכדת עם רח' המסילה, וניתן לראות שבטבלת ההקצאה חלקה זו מקבלת זכויות בניה, שכן לא מדובר בדרך סטטוטורית.

- מקדם דחייה – עברו לפחות 5 שנים עד שאושרה תכנית בחלקות 3 ו - 51 (ממ/3062).



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- סבירות התוצאה – בהנחה שהשווי במצב החדש הינו כ – 15 מש"ח וכי במצב הקודם המקרקעין מהווים קרקע חקלאית ששווה לפי המקדמים המקובלים הינו בשיעור של 40%, הרי שההשבחה הינה בשיעור של 60% וההיטל בשיעור של 30% מהשווי החדש. ע"פ 30% משווי של 15 מש"ח עולה היטל השבחה מינימלי בגובה של 4.5 מש"ח. השמאים הדגישו כי במקרה הנדון מדובר בקרקע נחותה בשטח של כ – 2 דונם, שנרכשה מהמדינה ואשר 30 שנים לא נעשה בה כלום שכן לא ניתן היה לעשות בה דבר, היות ולא ניתן היה לאחד את הבעלים.

לעמדת שמאי המשיבה, במקרה הנדון קרקע חקלאית במצב הקודם אף עדיפה על קרקע לתעשיה, שכן סיווגה לתעשיה מפחית מהפוטנציאל העתידי למגורים, שלא כמו בקרקע חקלאית, מה גם שבסופו של דבר בתכנית מפורטת יוקנו בה זכויות בשיעור של 120%, כאשר בנוסף יש להפריש מתוכה שטחים לצרכי ציבור ולשלם היטלי השבחה.

גם אם תכנית ממ/950 הייתה מקנה זכויות למגדלים, הרי שרק בשל עצם האפשרות לבנות את המגדלים, יש היטל השבחה בשיעור של 15%. לכן לא ניתן לטעון לירידת ערך עקב התכנית החדשה, כפי שעולה משומת המבקשת, כאשר במצב הקודם התכנית לא הקנתה זכויות בניה, הרסה את הפוטנציאל לקבל מגורים, קבעה הפרשה של חצי מהשטח לצרכי ציבור, ובנוסף יש להביא בחשבון דחייה של 5-7 שנים ותשלום היטל השבחה.

### 12.2. <u>המצב חדש</u>

**<u>שומת המשיבה</u>**

- המצב התכנוני – ההקצאה בגין החלקות שבנדון הינה בשיעור של 23.09% בלתי מסוימים ממגרש תמורה מס' 11, בבעלות משותפת (מושע).

המגרש גובל בשטח לבנייני ציבור ופונה לרחוב ראשי (הזיתים). ניתן להקים במגרש בנין הכולל 60 יח"ד בשטח פלדלת של כ – 100 מ"ר ליח"ד בתוספת מרפסות שמש ושטחי שירות. בנוסף ניתן לממש מסחר בקומת הקרקע בשטח של 800 מ"ר ברוטו. בהתאם למדיניות הוועדה המקומית ניתן לממש שטחי מגורים על הגג, ע"פ תכנית ממ/3180. התכנית מתירה המרת הבניה למלונאות והגדלת שטח הבניה פי 2. בקומת המסחר ניתן לבנות יציע בנוסף לשטחים העיקריים.

- יש להביא בחשבון הפחתה למגורים מעל מסחר.
- ערכי שווי – השמאים קבעו שווי קרקע בסיסי של 8,500 ₪/מ"ר מבונה אקוו' למגורים ו – 8,000 ₪/מ"ר מבונה אקוו' למסחר, על בסיס הנתונים הבאים:

**מגורים**

**החלטות שמאים מכריעים לגבי תמל/2006 (גבעת שמואל)**

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | מועד קובע | שווי מר"מ | שימוש |
|---|---|---|---|---|---|
| רמה מאור | 6189/884/5 | רח' הנשיא | 16/11/2020 | ₪8,500 | מגורים |
| יעקב פז | 6189/881/28 | רח' הנשיא | 16/11/2020 | ₪8,500 | מגורים |

**החלטות נוספות של שמאים מכריעים בעיר גבעת שמואל**

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | מועד קובע | שווי מר"מ/בנוי | הערות |
|---|---|---|---|---|---|
| יהודה פלד | 6189/431 | רח' ויצמן 31 | 29/01/2021 | ₪9,000 | |
| ארז כהן | 6186/542 | רח' ויצמן 43 | 08/08/2019 | ₪8,000 | |
| אורית גלן | 6189/233/3 | עוזיאל 48 | 02/05/2019 | ₪8,000 | |



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| יעקב פז | 6189/246 | ביאליק 36 | 31/01/2019 | ₪8,000 | |
| גבע בלטר | 6189/598 | יהודה הלוי 16 | 22.8.2018 | ₪7,700 | |
| אייל יצחקי | 6189/173 | פרץ 10 | 22.8.2018 | ₪8,500 | |
| ארז כהן | 6189/494 | קרפל ליפא 10 | 14.12.2017 | ₪7,500 | |
| דוד דדון | 6189/243/1 | עוזיאל 41 | 31.5.2018 | ₪17,500 | שווי בנוי |
| דוד דדון | 6189/618 | הפלמ"ח 5 | 26/12/2019 | ₪18,500 | שווי בנוי |

**מסחר**

**החלטות שמאים מכריעים לגבי תמל/2006 (גבעת שמואל)**

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | מועד קובע | שווי מר"מ | שימוש |
|---|---|---|---|---|---|
| רמה מאור | 6189/884/5 | רח' הנשיא | 16/11/2020 | ₪12,900 | מסחר |
| יעקב פז | 6189/881/28 | רח' הנשיא | 16/11/2020 | ₪12,000 | מסחר |

- <u>להלן תחשיב ההשבחה שהוצג בשומת המשיבה</u>

**מצב קודם**

| קומה | אחוזים לחישוב | ס"ה שטח (במ"ר) | מקדם שווי | ס"ה שטח אקוו' |
|---|---|---|---|---|
| קרקע - חצר תפעולית/חניה | 60% | 1360.8 | 30% | 408 |
| קרקע | 40% | 907.2 | 250% | 2,268 |
| ראשונה | 40% | 907.2 | 100% | 907 |
| שניה | 40% | 907.2 | 100% | 907 |
| ס"ה שטח אקוו' | | | | 4,491 |
| שווי למ"ר מבונה אקוו' | | | | ₪2,000 |
| מקדם דחייה וסיכון בגין תכנית מפורטת, הפרשות לצ"צ והיטל השבחה | | | | 65% |
| שווי המקרקעין במצב הקודם | | | | **₪5,837,832** |

**מצב חדש**

| מרכיב שווי | שטח עיקרי במ"ר) | ממ"דים ושטחי שירות | ס"ה שטח לחישוב | שווי מר"מ | ס"ה |
|---|---|---|---|---|---|
| מסחר | 600 | 200 | 800 | ₪8,000 | ₪6,400,000 |
| מגורים | 5,280 | 720 | 6,000 | ₪8,500 | ₪51,000,000 |
| חדרי גג | 4 חדרי יציאה לגג | | 234 | ₪8,500 | ₪1,989,000 |
| ס"ה שווי המגרש בשלמות | | | | | ₪59,389,000 |
| הפחתה בגין כביש ראשי/ מעל מסחר/ גובל בשב"צ | | | | | 95% |
| הפחתה לבעלות משותפת (מושע) | | | | | 95% |
| חלק נישום ע"פ טבלת ההקצאה והאיזון במגרש 11 | | | | | 23.09% |
| שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש | | | | | **₪12,375,91** |

**סיכום ההשבחה**

| | |
|---|---|
| שווי במצב התכנוני החדש | ₪12,375,910 |
| שווי במצב התכנוני הקודם | ₪5,837,832 |
| ההשבחה | **₪6,538,078** |
| **היטל ההשבחה** | **₪3,269,039** |

- <u>בחינת סבירות ההשבחה</u> – שמאי המשיבה הציגו שני נתונים לפיהם לעמדתם, ההשבחה שנקבעה על ידם עומדת במבחן הסבירות:



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

א. שווי המקרקעין ע"פ טבלת ההקצאה והאיזון בתמל/2006

| | |
|---|---|
| שווי במצב התכנוני החדש ע"פ טבלת האיזון ב"מצב נכנס" | ₪10,383,000 |
| שווי במצב התכנוני הקודם ע"פ טבלת האיזון, ב"מצב יוצא" | ₪3,447,360 |
| הפרש שווי בין מצב יוצא למצב נכנס | ₪6,935,640 |

ההשבחה בשומת המשיבה דומה לזו המתקבלת בהתאם לערכי השווי שנקבעו בטבלת ההקצאה.

ב. במכרז שפרסמה רמ"י (175/2022) זכתה הקונה של הנכס הנדון ב – 76.91% מהזכויות הבלתי מסוימות במגרש 11. המכירה בוצעה בחודש 8/2022 תמורת 58,800,026 ₪ (מחיר שומה 63,514,989 ₪). ערך הזכייה מגלם שווי למגרש (מלא) של 76,500,000 ₪ ואף מעבר לכך, שכן הערך מגלם קיומה של מושעא.

החלק המיוחס לנכס הנדון מהווה 23.09% בלתי מסוימים במגרש, קרי מחיר רכישה בהיקף של כ – 17,650,000 ₪. התאמה לזמן, אף בערכים מקסימליים, ממחישה את הזהירות שבה נקטה המשיבה בחוות דעתה.

**<u>שומת המבקשת</u>**

- המצב התכנוני – במצב החדש התקבלו זכויות במושע יחד עם קק"ל במגרש 11. המגרש ממוקם בחזית לרח' הזיתים המהווה ציר סואן הגובל ממזרח בתא שטח 110 המיועד בתמל 2006 לבניין ציבורי בן 5 קומות בשטח של 18,550 מ"ר. לאור האמור הובאו בחשבון הפחתה למושע (עם קק"ל) – 10%, הפחתה בשל חזית לרח' הזיתים – 5%, הפחתה בשל סמיכות למבני ציבור – 5%.

- ערכי שווי – בתחשיב השווי אימץ שמאי המבקשת את ערכי השווי הבסיסים (טרם הפחתות), כפי שנקבעו בשומת המשיבה, קרי 8,500 ₪/מ"ר מבונה למגורים ו – 8,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

יחד עם זאת ציין השמאי, כי בעוד ששמאי המשיבה התבססו במצב הקודם על הערכים שנקבעו בלוח ההקצאה לתכנית, הרי שבמצב החדש נקבע בטבלת ההקצאות שווי למגורים של 6,900 ₪/מ"ר מבונה למגורים. ע"פ שווי זה מתקבל שווי כולל של 46.9 מש"ח ולא 59.4 מש"ח כפי שנקבע בשומת המשיבה.

- חדרים על הגג – בהתאם להוראות תמל/2006, שטחי הבניה שנקבעו בה במצב החדש הינם שטחים מרביים. בנספח הבינוי הכולל תשריט של מגרש 11, אין סימון של בניית חדרי יציאה לגג, כמו כן, בכל השומות המכרעות שנערכו לגבי תמ"ל 2006, לא הובאו בחשבון זכויות לחדרי יציאה לגג.

כאמור, במעמד הדיון ציינו נציגי המשיבה, כי הם מקבלים את הטענה כי תכנית ממ/3180 לא חלה במצב החדש.

- <u>להלן תחשיב ההשבחה שהוצג בשומת המבקשת</u>

**מצב קודם**

| קומה | בניה % | שטח (במ"ר) | מקדם שווי | ס"ה שטח אקוו' |
|---|---|---|---|---|
| קרקע - חצר | 60% | 1360.8 | 30% | 408 |
| קרקע | 40% | 907.2 | 250% | 2,268 |
| ראשונה | 40% | 907.2 | 100% | 907 |
| שניה | 40% | 907.2 | 100% | 907 |
| ס"ה שטח אקוו' | | | | 4,491 |
| שווי למ"ר מבונה אקוו' | | | | ₪3,700 |
| שווי ביניים | | | | ₪16,615,368 |
| הפחתה לזמינות | | | -12% | -₪1,993,844 |
| שווי המקרקעין במצב הקודם | | | | **₪14,621,524** |



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

**מצב חדש**

| מרכיב שווי | שטח עיקרי במ"ר) | שטח ממ"דים במ"ר | ס"ה מ"ר | שווי מר"מ | ס"ה |
|---|---|---|---|---|---|
| מסחר | 600 | 200 | 800 | ₪8,000 | ₪6,400,000 |
| מגורים | 5,280 | 720 | 6,000 | ₪8,500 | ₪51,000,000 |
| ס"ה שווי המגרש בשלמות | | | | | ₪57,400,000 |
| הפחתה 5% לחזית לכביש ראשי/רח' הזיתים | | | | 95% | ₪54,530,000 |
| הפחתה 5% לסמיכות למבנה ציבור | | | | 95% | ₪51,803,500 |
| הפחתה לבעלות משותפת (מושע) | | | | 90% | ₪46,623,150 |
| חלק נישום ע"פ טבלת ההקצאה והאיזון במגרש 11 | | | | | 23.09% |
| שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש | | | | | **₪10,765,285** |

לאור הנ"ל קבע השמאי כי לא חלה השבחה עקב אישור תמל/2006.

**<u>תגובת המשיבה לשומת המבקשת</u>** <u>(בהתאם למסמך התגובה מיום 4.9.2023)</u>

- שווי במצב החדש – יש לאמוד את השווי במצב החדש על סל של 15,000,000 ₪, וזאת על בסיס העסקאות שבוצעו בנכס וביצוע ההתאמות הנדרשות:

א. עסקה מחודש 8/2022 – במסגרת מכרז רמ"י נרכשו 76.91% מהזכויות במגרש 11 שבנדון, תמורת 58,800,026 ₪ (מחיר שומה – 63,514,989 ₪). בגילום ל – 100% מתקבלת תמורה בסך של 76,453,030 ₪ לבעלות במושע, ובהתייחס לשיעור הזכויות מושא השומה של 23.09%, התמורה משקפת סך של 17,650,000 ₪.

ב. עסקה מיום 11.1.2023 – עסקה המתייחסת לזכויות מושא השומה, בשיעור של 23.09% ממגרש מס' 11 בתמל 2006. התמורה – 20,500,000 ₪.

**<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>**

בשומת המשיבה מפורטת עסקת המכר שנערכה בנכס אשר הייתה ידועה למשיבה בעת עריכת השומה. למרות זאת בתגובתה, משיקולים כאלה ואחרים שאינם מעניינו, החליטה המשיבה לקבוע שווי מצב חדש שונה מזה שנקבע בשומתה.

לגבי תמל/2006 נערכו שומות מכרעות רבות, ובין היתר ע"י השמאים רמה מאור, ג'קי פז ואח'. השווי שנקבע בשומת המשיבה בסך של 8,500 ₪/מ"ר מבונה, חוזר כחוט השני ברוב רובן של הפסיקות ולכן הניסיון לפתוח מחדש את נושא השווי שכאמור נפסק לגביו בהרבה מקרים, אינו ראוי.

יתרה מכך, בתגובת המשיבה קבעו השמאים מטעמה שהשווי צריך להיות 15 מש"ח ע"פ שתי העסקאות שבוצעו בנכס. המועד הקובע בעניינו הינו 11/2020. ככל שמביאים בחשבון את עליית המחירים, בשיעור של 16% בין העסקאות למועד הקובע וממדדים בהתאם, מתקבל שווי של 10.5 מש"ח במועד הקובע התואם את השווי שנקבע בשומת המבקשת.

**<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>**

השווי במצב החדש – יש לבחון את השווי המיטבי במצב החדש לפי הוראות התב"ע. ייתכן שהשווי המיטבי הוא בשימוש למלונאות ולא למגורים, שכן יש במגרש אפשרות להמרת הזכויות למלונאות. מיקום הנכס הוא הטוב ביותר



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בתכנית, המפותח ביותר למגורים והכי מפותח מבחינת התכנית, כך שאין מניעה במצב התכנוני החדש לקבל היתר בניה. ניתן לנצל זכויות למלונאות בשיעור כפול (פי 2) מזכויות בבניה למגורים. יש להביא בחשבון כי שטחי השירות למלונאות הינם שטחים סחירים בעלי שווי מלא, בעוד שבמגורים שווי שטחי השירות מגולם בשטח פלדלת. כמו כן, שטחי המסחר שווים הרבה יותר, שכן הם נשענים על המלונאות. ככל שיובא בחשבון מקדם מקובל בשיעור של 60% לגבי שווי מלונאות משווי למגורים, ניתן להבין את התמורה ששילמו עבור המגרש.

קיימות פסיקות רבות לפיהן יש לתת עדיפות באומדן השווי לעסקאות בנכס. במקרה הנדון לא מדובר במצב בו הייתה עסקה אחת לא הגיונית. קיימות שתי עסקאות במקרקעין המעידות באופן הכי טוב על השווי. אין זה משנה האם קיימות זכויות לחדרים על הגג, או האם נדרשת נסיגה כזו או אחרת, שכן כל המאפיינים מגולמים בעסקאות ההשוואה בנכס הנדון.

תכנית לסגירות חורף – לאור העובדה כי במגרש 11 שבנדון מוקנות זכויות למסחר, הרי שיש להביא בחשבון במצב החדש השבחה עקב אישור תכנית לגבי סגירות חורף, אשר אושרה בשנת 2022 ואשר חלה על שטחי מסחר בכל רחבי העיר. יוער, כי לא הוצג בעניין זה תחשיב כלשהו.



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 13. הכרעה

### 13.1. המצב הקודם

אפתח בכך שלעמדתי יש להביא בחשבון את תכנית ממ/950 בעת אומדן השווי במצב הקודם ערב אישור תמל/2006, כך שיש לאמוד את שווי החלקות שבנדון בהתאם לייעודן לתעשיה ומלאכה, כאשר שווי זה מתבסס על זכויות בניה דומות לאלה שאושרו בתכנית ממ/3062 החלה על מתחם הגובל ממזרח בחלקות שבנדון, תוך שיש להביא בחשבון כי מימוש זכויות הבניה כפוף לאישור תכנית מפורטת, אשר תכלול איחוד וחלוקה מחדש במסגרתו תקבע הפרשת שטחים לצרכי ציבור, וכן כי אישור התכנית המפורטת יקים חבות בהיטל השבחה.

להלן פירוט הרכיבים הכלולים בתחשיב השווי במצב הקודם, והתייחסות לאופן עריכתו:

א. תחולת תכנית ממ/950

שמאי המשיבה ערכו את תחשיב השווי במצב הקודם ע"פ יעוד הקרקע לתעשיה ומלאכה ע"פ תכנית ממ/950. שמאי המבקשת התבסס גם הוא על יעוד זה בהתאם לתכנית ממ/950. יחד עם זאת, בתגובת המשיבה ומטענות נציגיה במעמד הדיון, המשיבה נסוגה מעמדתה לגבי תחולתה של תכנית ממ/950, ונטען כי נוכח תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, תכנית ממ/950 הינה בבחינת "תכנית שקופה" אשר יש להתייחס אליה כאל תכנית מתאר כוללנית, כך שאין להביאה בחשבון באומדן השווי במצב הקודם, ויש להתבסס על יעוד הקרקע בחלקות שבנדון ע"פ התכנית שקדמה לה, כקרקע חקלאית. יוער, כי שמאי המשיבה לא ציינו את זהות התכנית שחלה ערב אישור תכנית ממ/950.

טרם הדיון בנושא, אסקור בקצרה את הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בעניין תכנית כוללנית, ואת ההחלטה אשר אוזכרה ע"י שמאי המשיבה בערר פת/8045/0821 יוסף שמוחה נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (להלן – "**עניין שמוחה**").

בס' 1 (א) לתוספת השלישית הוגדרה "השבחה" כדלקמן: "***עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג***".

בס' 1 (3) לתוספת השלישית הוגדרה "תכנית" כדלקמן[3]: "***תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללנית או תכנית כוללת להתחדשות עירונית כהגדרתה בס' 64(ב) לעניין מגרשים שלגביהם היא לא מאפשרת מתן היתר בניה או ביצוע עבודות לפיה, ללא אישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה***".

בס' 4 (5א) לתוספת השלישית נקבע כדלקמן: ***"במקרקעין שבהם אושרה תכנית לאחר אישורה של תכנית כוללנית או תכנית כוללת להתחדשות עירונית כהגדרתה בסעיף 64(ב) לעניין מגרשים שלגביהם היא לא מאפשרת מתן היתר בנייה או ביצוע עבודות לפיה ללא אישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה, תיווסף לשומת ההשבחה, השבחה בשל התכנית הכוללנית או תכנית כוללת להתחדשות עירונית כהגדרתה בסעיף 64(ב) לעניין מגרשים שלגביהם היא לא מאפשרת מתן היתר בנייה או ביצוע עבודות לפיה ללא אישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה, אם הייתה".***

בהתאם להוראות התוספת השלישית, תכנית כוללנית אינה מוגדרת כאחד ממחוללי ההשבחה אשר עקב אישורם חלה השבחה ברת חיוב בהיטל השבחה, וכי ההשבחה ככל שנוצרה, תתווסף לשומת השבחה שתיערך לתכנית שתאושר אחריה.

[3] בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהחלטת ועדת הערר בעניין שמוחה, אשר ניתנה בחודש 19.2.2023, נדונו 5 עררים כנגד שומות השבחה לגבי תכנית פת/2200. בפני ועדת הערר עמדה השאלה, האם אישור תכנית פת/2200, המהווה תכנית לפיתוח אזה"ת קריית אריה כאזור תעסוקה, מהווה "אירוע מס" המחולל חיוב בהיטל השבחה (כטענת הוועדה המקומית), או שמא כפי שנפסק על בית המשפט העליון ברע"א 123002 - הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון ובפסיקה עקבית נוספת לאחר מכן, יש לראות בזכויות העקרוניות שנקבעו בתכנית זו במובנן הרחב: שטחי בניה, מספר קומות, שימושי קרקע וכו', משום זכויות שאינן ודאיות, שהקנייתן כפופה להליכים תכנוניים נוספים עתירי שיקול דעת שהדרך המוליכה לנתינתן אינה בבחינת "גשר של ברזל", ומכאן שלא ניתן לקבוע כי אישור תכנית 2200 היווה אירוע משביח (כטענת העוררים).

על קצה המזלג, תכנית פת/ 2200 – "תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קריית אריה", החלה על שטח של כולל של כ – 2,236 ד', קובעת בין היתר עקרונות תכנון ראשיים במגרשי התעסוקה והתעשיה בתחומה, המשתרעים על שטח של כ – 1,464 ד' (כ- 65% משטח התכנית), וכן כי אלה ימומשו במסגרת תכניות מפורטות אשר יאושרו על בסיסה. התכנית מחלקת את השטח הכלול בה למספר מתחמים ובין היתר קובעת לגבי המגרשים "הסחירים" (מגרשי התעסוקה והתעשייה) בכל מתחם, "סל זכויות תחרותי" (בבחינת "כל הקודם זוכה"), הכולל ביחס לכל מתחם המוגדר בתכנית, היקף תוספת שטח עיקרי לפי רמת עצימות, הנעה בין שיעור מינימלי של 160% לבין שיעור מירבי של 600%. כן קובעת התכנית קשת שימושים רחבה במגרשים אלה.

לאחר ניתוח מעמיק של הוראות התכנית, קבעה ועדת הערר לגבי תכנית פת/2200, כי: "... ***אין עוררין ומקובל גם עלינו כי אישורה של תכנית המתאר, אינו מהווה ערובה לאישורה בעתיד של תכנית מפורטת להעצמת אפשרויות הבניה בתא שטח ספציפי המצוי בתחומה***".

לאור תובנה זו דנה ועדת הערר בכל אחד מהעררים, וקבעה, בין היתר, כי: ***תכנית מתאר פת/ 2200 לא הקנתה במגרשים קונקרטיים זכויות תכנוניות ודאיות (או מעין-ודאיות, ש"גשר של ברזל" מוליך להקנייתן), באופן שהצית אירוע מס. אירוע שכזה יקום ויהיה אם וכאשר תאושר ביום מן הימים תכנית מפורטת, להעצמת זכויות בניה ו/או להוספת שימושים מיטיבים באיזה מבין המגרשים השונים...***".

יחד עם זאת ציינה ועדת הערר, בין היתר, כי : "***...שעה ומקום בהם תכנית מקומית משנה לטובה ובאופן ודאי תכונה קרקעית כלשהי במגרש נתון, עקב השינוי נוצרת עלייה בשווי המגרש בשוק החופשי, ועל כן החבות בהיטל. כך, למשל, תוספת קומות או זכויות בניה בתכנית מפורטת, <u>או אף שינוי ייעוד מיטיב (למשל מחקלאות למגורים) המאושר בתכנית מתארית – גם אם בכפוף לכורח "בהשלמה" של אותה תכונה חדשה שהוקנתה, טרם מימושה בבנייה בשטח, בהליך תכנוני נוסף (אישור תכנית מפורטת)</u>. ודוק; בדוגמא זו עצם קביעת הייעוד החדש מהווה שינוי תכנוני ודאי בגינו יחויב הבעלים בהיטל השבחה (בכפוף ליתר הוראות התוספת השלישית). לצד זאת, התכנית המפורטת שאולי תבוא לאחר מכן, ותסיר מחסום נורמטיבי שיאפשר קבלת היתרים (יתכן מבלי להביא עימה הגדלה באחוזי הבניה או שיפור כלשהו בשימושי הקרקע המותרים), תהווה שינוי ודאי מיטיב נפרד בגינו יחויב הבעלים בהיטל משלים (ראו פרשת סי אנד סאן ביץ' הוטלס הנזכרת לעיל). במקרים כגון דא, הטלת החיוב בהיטל מגשימה את תכליתו הבסיסית של ההסדר המפורט בתוספת השלישית לחוק, ומשקפת את התעשרותו האמיתית של בעל הקרקע עקב ההטבה התכנונית הוודאית שכבר צמחה לו עם אישור התכנית המקומית: תוספת זכויות, תוספת קומות, שינוי ייעוד, וכל כיוצא באלו***". (הדגשה לא במקור).

ובהמשך הוסיפה ועדת הערר: "***ראשיתו של הקושי עימו אנו מתמודדים בעררים שלפנינו, <u>נעוץ ב"זן חדש" יחסית</u> של תכניות מקומיות. תכניות אלו אינן משנות בעצמן, באופן ודאי וסופי, תכונה נתונה במקרקעין, אלא יוצרות מסגרת תכנונית – גמישה יותר או גמישה פחות – לשינוי אותה תכונה בהליכים תכנוניים עתידיים. מדובר בתוצר תכנוני של מציאות דינאמית ורוחשת במחוזותינו, המושפעת מצרכים לאומיים ומקומיים המשתנים תדיר***...". (הדגשה לא במקור).

אציין, כי באשר לסוגייה כי תכנית פת/2200 לא הוגדרה בהוראותיה במפורש כתכנית כוללנית, ומשכך אינה כזו, ציינה ועדת הערר, כי יש לבחון את מהות התכנית ואופיין של הוראותיה על מנת לקבוע את סיווגה. יחד



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עם זאת, אין להתעלם מכך שהגדרת תכנית ככוללנית מקפלת בחובה משמעויות נרחבות החורגות מעבר לצרכיו של ההליך העומד בפניה, ולפיכך ולאור החלטתה כי תכנית פת/2200 אינה מציתה אירוע מס, הרי שהיא לא מוצאת מקום להכריע בסוגייה זו.

<u>ולגופו של המקרה הנדון</u>

בהתאם למסמכיה, תכנית ממ/950 חלה על שטח של כ - 2,623 ד', אשר ללא ספק הינו שטח נרחב ואף גדול במידת מה מהשטח שנכלל בתכנית פת/2200. יחד עם זאת, בסעיף ז' להוראותיה, מאמצת תכנית ממ/950 תכניות מפורטות קודמות החלות לגבי חלקים נרחבים מהשטח הכלול בה (המוקפים בתשריט התכנית בקו צהוב), כך שאינה משנה דבר לגביהם. לגבי יתר השטחים בהם התכנית מבצעת שינוי, נקבע במפורש כי היא <u>מבטלת</u> את כל התכניות הקודמות לה (פרט לתכנית ממ/3019 שהייתה מצויה באותה העת בהליכי אישור ואשר מסמנת דרכים שונות ברחבי העיר). יוער, כי דבר הביטול כאמור, <u>אינו מאפשר שימוש חקלאי</u> בשטח הנדון.

כמו כן, בלוח השטחים הכלול בתשריט תכנית ממ/950, הכולל את פריסת ייעודי הקרקע בתחומה, מוגדרים שני מתחמים: האחד - מתחם בו חלות "***תכניות מאושרות שתכנית המתאר מאמצת***", המתמצה בשטח כולל של כ - 2,388 ד'; השני - מתחם המוגדר כ - "***ייעודי קרקע חדשים***", שהינו בשטח של כ - 233 ד'.

פילוח השטחים במתחם הקטן מהשניים, הכולל את ייעודיי הקרקע החדשים, מעלה כי שטח של כ - **32 ד' מתוכו סווג ביעוד אזור תעשיה ומלאכה**, בו מצויות החלקות שבנדון, בעוד שיתרת השטח (כ- 200 ד') כוללת שפ"פ (בשטח של כ- 22 ד') וייעודים ציבוריים שונים (בנייני ציבור, שצ"פ, ספורט ונופש, דרכים), דהיינו שטחים שאינם "סחירים".

הלכה למעשה, בכל תחום תכנית ממ/950 המשתרעת כאמור על שטח של 2,623 ד', היקף השטח לגביו נקבע שינוי יעוד לשטח "סחיר" מתמצה בכ – 32 ד' בלבד, ומהווה שיעור של כ – **<u>1.2%</u>** בלבד משטח התכנית, וכולל אך ורק את חטיבת הקרקע בה מצויות החלקות שבנדון, אשר ייעודה שונה לאזור תעשייה ומלאכה. בכל שטח התכנית (פרט לנ"ל), לא נקבע שינוי יעוד כלשהו של שטח זה או אחר, לשטח שייעודו "סחיר" המיועד לבניה.

בשונה מתכניות כוללניות החלות על מרחבי תכנון גדולים, לרבות על שטחי ערים שלמות, ואף בשונה מתכניות כדוגמת תכנית פת/2200 החלה על אזור תעשיה שלם בשטח של כ- 2,236 ד', המתוות עקרונות תכנון למתחמים עתירי שטח שמימושם כפוף לאישור תכניות מפורטות רבות, הרי שתכנית ממ/950 מתמקדת בשינוי המשתרע על שטח מזערי, כמתואר לעיל, ומבחינה זו דווקא היקף השינוי המצומצם למדי יש בו כדי **לבדל באופן מובהק** את השטח שסווג לתעשיה ומלאכה, משאר השטחים בתכנית ממ/950, לרבות מהשטחים שנותרו ביעוד חקלאי המצויים בסביבתו, כך שלהבנתי נוצר במסגרת התכנית שינוי ייעוד מיטיב ומוחשי המצית אירוע מס, הגם שמימוש הבניה כפוף לאישור תכנית מפורטת.

אחדד, כי שינוי יעוד הקרקע שבנדון מקרקע חקלאית לקרקע לתעשיה ומלאכה, כפי שנקבע בתכנית ממ/950, הינו שינוי וודאי ומובהק ביחס לשטחים האחרים בתכנית, אשר יש בו כדי לשנות את תכונות המקרקעין שבנדון ולהשביחם, הגם שהתכנית מכפיפה את הבניה בשטחי התעשייה לתכנית מפורטת שמטרתה ליצוק את זכויות הבניה. ברי כי שוויו של השטח לתעשייה במקרה הנדון, המתמצה כאמור בכ – 32 ד' בלבד בתוך תכנית המשתרעת על כ – 2,600 ד', עלה כתוצאה מאישור התכנית ולו רק בשל נדירותו, ואינו לדוגמא כשווי השטחים החקלאיים בתחום תכנית ממ/950, שנותרו ללא שינוי, אשר שטחם מסתכם בכ – 1,630 ד'.

אוסיף, כי תכנית ממ/950 אמנם מכפיפה את הבניה באזור מלאכה ותעשיה לאישור תכנית מפורטת. יחד עם זאת סבורני כי תכנית ממ/950 שאושרה בשנת 1986, אינה כלולה באותו "זן חדש" של תכניות מתאר מקומיות, אשר כפי שציינה ועדת הערר בעניין שמוחה, מהוות "***...תוצר תכנוני של מציאות דינאמית ורוחשת במחוזותינו, המושפעת מצרכים לאומיים ומקומיים המשתנים תדיר...***", שכן מדובר בתכנית שאושרה בשלהי



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שנות ה – 80 של המאה הקודמת, אשר יש להניח כי נועדה לענות על צורך קונקרטי שהיה קיים בעת אישורה, ביצירת מתחם בשוליים הצפון מזרחיים של העיר אשר יכלול בעיקרו שימושים ציבוריים, לצד שימושים לתעשיה ומלאכה בשטח מצומצם למדי.

עוד אוסיף, כי לא ניתן לאמץ במקרה הנדון את החלטת ועדת הערר בניין שמוחה, בדבר כך שאישורה של תכנית המתאר פת/2200 אינו מהווה ערובה לאישורה בעתיד של תכנית מפורטת להעצמת אפשרויות הבניה בתא שטח ספציפי המצוי בתחומה, שכן במקרה הנדון סבורני כי שינוי היעוד הממוקד של הקרקע שבנדון בתכנית ממ/950, יש בו ערובה לאישור תכנית מפורטת לבניה.

**סיכום - תכנית ממ/950 אינה במהותה תכנית כוללנית, וכי בשל מאפייניה והעובדה כי היא ביטלה במתחם בו מצויות החלקות שבנדון את כל התכניות הקודמות לה, הרי שיש במקרה הנדון להביאה בחשבון במצב הקודם ולאמוד את שווי החלקות שבנדון ערב אישור תמ"ל 2006, לשנת 2020, בהתאם לייעודן כפי שנקבע בתכנית ממ/950, לתעשיה ומלאכה.**

ב. <u>מתודולוגית חישוב השווי במצב הקודם</u>

בס' 4 לתקן מס' 3 לתקינה השמאית בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, <u>תעשיה מלאכה</u>, מסחר ולקרקע חקלאית", העוסק בהערכת שווי זכויות בקרקע שיעודה חקלאי או קרקע בלתי מתוכננת אחרת שאינה חלק מהמרקם העירוני, נקבע כי הקרקע תוערך בגישת ההשוואה. יחד עם זאת, בשומות לקרקע שאין בהן די נתוני השוואה, ושלגביה תכנית המצויה בשלבי תכנון בוועדות התכנון, יוכל השמאי ע"פ שיקול דעתו לבסס את השומה על <u>תחשיב היוון השווי התיאורטי של הקרקע כמופשרת בניכוי ההוצאות המשוערות הכרוכות בשינוי היעוד וההפקעה הצפויה</u> (להלן "**המודל**"). המשקל שיינתן לתוצאת התחשיב יהיה בהתאם לרמת הבטחון שבציפיות לשינוי היעוד ע"פ שיקול דעתו של השמאי.

השימוש במודל מאפשר להתחקות אחר השווי במצב הקודם, וזאת בראיית האדם הסביר הבוחן את שווי הקרקע טרם אישור התכנית המשביחה. להלן נוסחת החישוב:

$$x = \frac{y - \frac{(y-x)}{2}}{(1+i)^n}$$

X= שווי קודם; Y= שווי חדש; I= שיעור ההיוון; N= זמן צפוי לאישור תכנית.

בהחלטה בערר תא/8095/0622 - לסר מרדכי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו, בה נדון בין היתר אופן חישוב ההשבחה בשומה המכרעת מושא הערר, כאשר במצב הקודם חלה תכנית 1200 אשר סיווגה את המקרקעין לתכנון בעתיד, ללא זכויות בניה מוגדרות. ועדת הערר אשר קיבלה את עמדת השמאית המכריעה, ציטטה מדברי השמאית המכריעה, כדלהלן:

***"בהתחשב במיקום הנכס, הנחה סבירה היא כי קונה סביר היה מצפה שבמתחם תאושרנה זכויות בהיקף דומה לאלה שהוקנו בתכנית מס' 3501 ובתכנית מס' תא/3866... ואכן זכויות דומות אושרו בתכנית תא/מק/4743. היקף זכויות הבנייה שהובא בחשבון בתחשיבי מביא בחשבון את מגבלת קווי הבניין ומאפייני החלקה. הבאתי בחשבון כי קונה סביר היה מביא בחשבון כי תכנית מפורטת תאושר תוך 5 שנים, זאת בשיעור היוון 7%, המגלם סיכון ואי ודאות באשר להיקף הזכויות שיאושרו ומועד אישור התכנית. מקדם היטל ההשבחה 0.7 נקבע על ידי בהסתמך על קביעות בשומות מכריעות בתחום תכנית מס' 3501 אשר הופנמו בשוק".***

ובהמשך הוסיפה ועדת הערר כי: "***כפי שצוין בשומה המכרעת, בהחלטה בערר 8133-05-18 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' להב לישבסקי דוד (פורסם בנבו 23.7.2019) , אשר עסקה בתכנית 3501, ועדת הערר קבעה כי***



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

***אומדן שווי קרקע לתכנון בעתיד בהסתמך על היקף הזכויות הצפוי להתאשר בהתאם למדיניות תכנון מקובלת, היא גישה לגיטימית בנסיבות העניין. זאת להבדיל מאומדן בהסתמך על זכויות בתכנית החדשה בדחיה...***".

בהחלטה בערר תא/8217/0721 - מור פאל יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו, אשר עסקה גם היא בהשבחה מתכנית תא/מק/4743, ובאופן חישוב ההשבחה לרבות הצורך בהפחתת היטל ההשבחה הצפוי בעת אומדן השווי במצב הקודם כמקרקעין שאינם זמינים לבניה (מתוך השווי הזמין). ועדת הערר קיבלה את עמדת השמאי המכריע כי יש להביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי, וקבעה בין היתר, כדלקמן:

***"שיטת החישוב בה נקט השמאי המכריע הינה שיטה מקובלת ואפשרית, גם אם מהימנותה אינה גבוהה. מדובר בשיטה המאוזכרת בסעיף 4 לתקן שמאות מס' 3 בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה, מסחר ולקרקע חקלאית, ספטמבר 2007 (צורף כנספח 14 לכתב הערר; להלן: "תקן שמאות מס' 3)". אמנם נרשם בתקן שמאות מס' 3, כי מדובר בשיטה המתאימה לקרקע "שיעודה חקלאי או קרקע בלתי מתוכננת שאינה חלק מהמרקם העירוני", אך הגם שעניינו דכאן בקרקע לתכנון עתידי בתחום המרקם העירוני, ככל ואין בידי השמאי ולפי שיקול דעתו, עסקאות טובות יותר להסתמך עליהן, איננו רואים מניעה מלנקוט בשיטה זו***".

ובענייננו, בהעדר נתוני השוואה מהמועד הקובע לגבי קרקע לתעשיה ומלאכה הדומה במאפייניה לקרקע מושא השומה, אשר הינה בלתי זמינה לבניה, מחושב שווי החלקות שבנדון במצב הקודם באמצעות המודל המתואר לעיל, המושתת על שווי הקרקע לתעשיה ומלאכה במצב הקודם כזמינה לבניה, בהתאם למסד נתוני השוואה רלבנטיים (כפי שיפורט בהמשך), ובהתאם לזכויות בניה כפי שקונה סביר היה מניח שניתן לקדם ולאשר בחלקות שבנדון במסגרת תכנית מפורטת ערב אישור תמל/2006, וזאת בהתאם לזכויות הבניה שאושרו בתכנית ממ/3062 (לגביה ר' הרחבה להלן), אשר אושרה לגבי חלקות גובלות לחלקות שבנדון, שיעודן בתכנית ממ/950 זהה, ואשר מהווה שינוי לתכנית ממ/950.

משווי הקרקע (כזמינה לבניה) מופחת היטל ההשבחה הצפוי עם אישור התכנית המפורטת, וכן ניתן ביטוי לסיכון ולמשך הזמן הצפוי לקידום ואישור התכנית במוסדות התכנון, וזאת בין היתר, בהתחשב במורכבות התכנית, כאשר הסיכון מקבל ביטוי בשיעור ההיוון המיושם בתחשיב[4].

**סיכום - בהתחשב בכך שתכנית ממ/950 בלתי זמינה לניצול ומחייבת אישור תכנית מפורטת, תחשיב השווי במצב הקודם יתבסס על אופן התחשיב כפי שנקבע בהוראות ס' 4 לתקן מס' 3 לתקינה השמאית.**

ג. <u>התכנון בחלקות הסמוכות – תכנית ממ/3062 על שינוייה</u>

בהמשך להחלטתי כי יש לאמוד את שווי החלקות שבנדון ע"פ ייעודן בתכנית ממ/950, הרי שיש לבחון מהו המידע התכנוני הרלבנטי שעמד בפני קונה סביר במועד הקובע, ממנו יכול הוא היה להקיש לגבי מצבן התכנוני של החלקות שבנדון, וזאת בהתעלם מהשפעות שמקורן בתכנית המשביחה תמל 2006.

אבהיר כי במקרה הנדון, תכנית ממ/950 אושרה כ - 35 שנים טרם המועד הקובע בענייננו, כך שניתן ללמוד מההתפתחות התכנונית אשר חלה במשך השנים לאחר אישורה, כפי שתפורט להלן.

ביום 26.12.1991 פורסמה למתן תוקף **תכנית ממ/3062**, אשר מטרותיה, בין היתר, הינן חלוקת שטח התכנית למגרש תעשייתי, מגרש לבנייני ציבור, דרך ושטח ציבורי פתוח, וקביעת הוראות בניה ובינוי למגרש התעשייתי לפי התכנית והתשריט המצורף לתכנית.

[4] השימוש במודל התחשיבי מאפשר לחשב את השווי במצב הקודם באמצעות משוואה מתמטית הכוללת נעלם אחד, שהינו השווי במצב הקודם. זאת מכיוון שהיטל ההשבחה המהווה לכאורה נעלם נוסף, מהווה למעשה את מחצית מההפרש בין השווי החדש לשווי הקודם.



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תכנית זו מהווה במהותה תכנית מפורטת (הגם שלא הוגדרה בהוראותיה במפורש ככזו) **החלה לגבי שטח של כ – 25 דונם הכולל את חלקות 3 ו – 51 בגוש 6368, המצוי בחלק המזרחי של השטח שסומן ביעוד תעשיה ומלאכה בתכנית ממ/950**, ומשתרעת על למעלה ממחצית שטחו.

התכנית מאחדת את החלקות הנ"ל, ומסמנת מגרש לתעשיה בשטח של כ – 19.15 ד', לצד מגרש לבנייני ציבור בשטח של 4.2 ד', רצועת שצ"פ בשטח של 0.508 ד' ודרכים בשטח של 1.34 ד'.

התכנית קובעת זכויות בניה במגרש התעשיה המאוחד בשיעור של כ- 120% ס"ה 23,000 מ"ר (לא כולל בין היתר חד"מ, מעברים מקורים חיצוניים ומקלטים), ב- 4 קומות מעל עמודים ובתכסית מרבית של 5,250 מ"ר. השימושים המותרים כוללים, בין היתר, תעשיה עתירת ידע ללא מטרדים סביבתיים, משרדים, קפיטריות ומסעדות לעובדים ולמבקרים, מסחר ועסקים כגון בנקים, דואר וכד'. בתשריט התכנית נכלל פירוט לגבי הבינוי המוצע לרבות העמדת המבנה, מיקום החניה ותצורת הגינון.

בהמשך לתכנית זו, ביום 27.7.2000 אושרה תכנית **ממ/מק/2/3062**, אשר חלה על שטח חלקות 3 ו – 51 בגוש 6368 ומטרתה בין היתר, איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק, תוך שמירה על ס"ה שטחי שב"צ ושצ"פ. בס' 11 להוראות התכנית – "יחס לתכניות", נקבע כי הוראות תכנית ממ/3062 ו – ממ/950 חלות על תכנית זו, למעט אלה שישונו בתכנית זו.

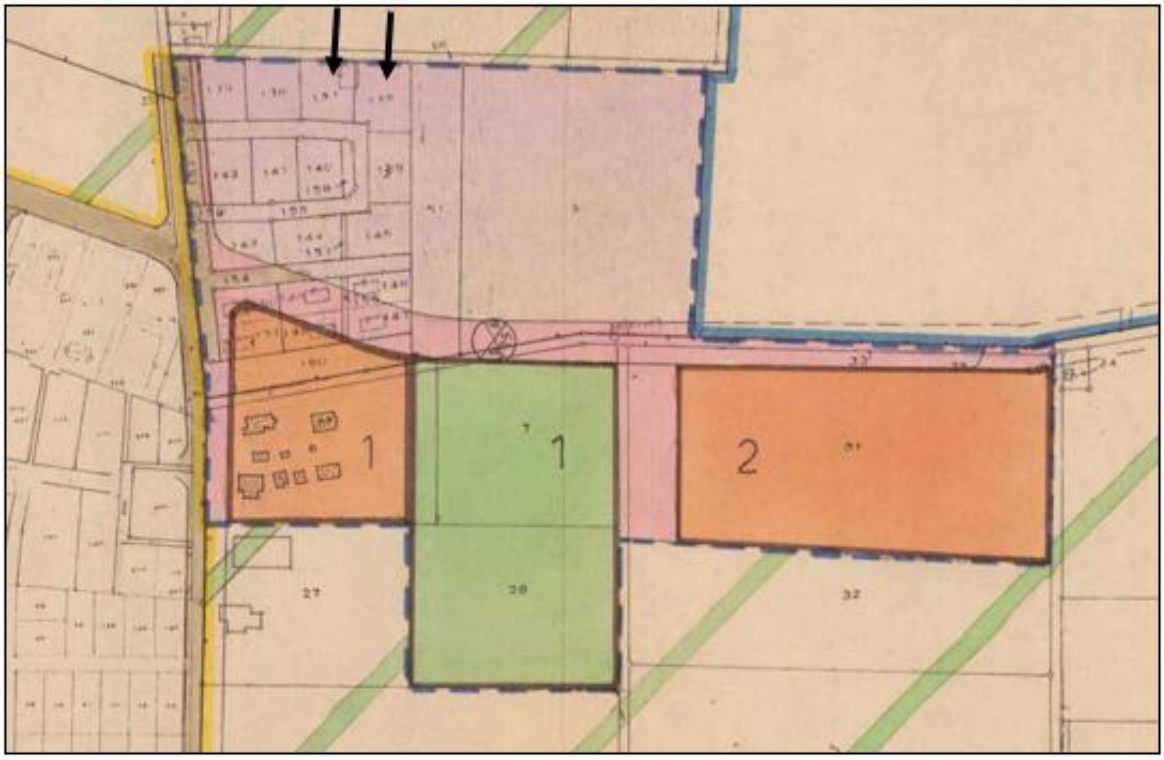
בהמשך לתכנית זו, ביום 23.2.2011 פורסמה למתן תוקף תכנית מפורטת ממ/3/3062, המהווה שינוי לתכניות ממ/3062, ממ/מק/2/3062 וממ/950. התכנית חלה על שטח חלקות 3 ו – 51 בגוש 6368 ומטרותיה, בין היתר, הקמת אזור המשלב מגורים (204 יח"ד), תעסוקה, משרדים, מסחר ומבני ציבור. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. יוער כי הבניה מכוח תכנית זו מומשה וכוללת 3 מגדלי מגורים מעל מרכז מסחרי.

להמחשת התפתחות המצב התכנוני בשטח שסומן לתעשיה ומלאכה, יוצג להלן קטע מתשריט תכניות ממ/950 עם סימון מיקום החלקות שבנדון וקטע מתשריט תכנית ממ/3062 עם סימון של המיקום (בקירוב) של החלקות שבנדון (התשריטים מוצפנים):



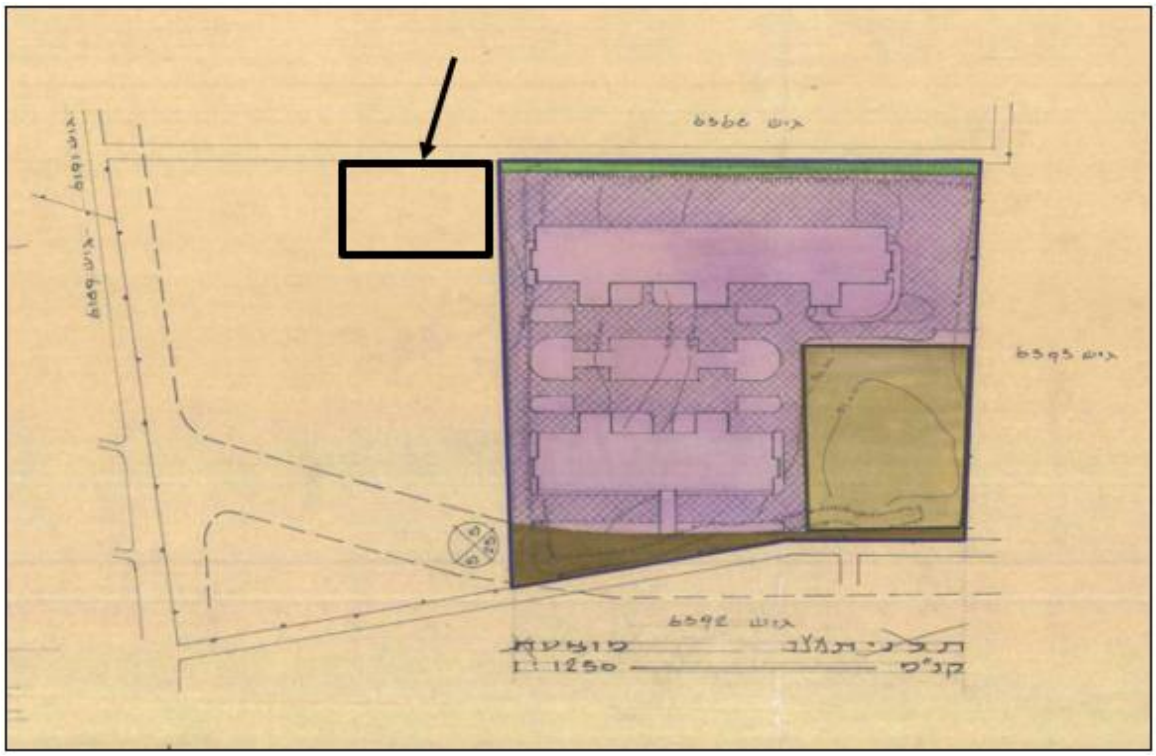
מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

**<u>קטע מתשריט תכנית ממ/950 עם סימון החלקות שבנדון</u>**




<u>הערה</u>: השטח שייעוד למלאכה ותעשיה הינו בצבע סגול ומצוי בחלק הצפוני של המתחם המוקף בקו מקווקו כחול.

**<u>קטע מתשריט ממ/3062</u>** (תכנית מפורטת לגבי החלק המזרחי של שטח המלאכה ותעשיה)





מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אין בדעתי ספק כי קונה סביר בשנת 2020, ערב אישור תמל/2006, היה מביא בחשבון את הוראות תכנית ממ/3062, המהווה הלכה למעשה את התכנית המפורטת המממשת את הוראות תכנית ממ/950, והמלמדת על מסגרת זכויות הבניה והשימושים שניתן היה לעגן על בסיס תכנית ממ/950.

כמו כן, קונה סביר היה מביא בחשבון כי ייעודו של השטח המצוי בחלק המערבי של המתחם הנ"ל, בו כלולות החלקות שבנדון, הינו לתעשיה ע"פ תכנית ממ/950, ולא לחקלאות, שכן תכנית ממ/3062 לא כללה שינוי יעוד הקרקע (מחקלאות לתעשיה) בחלק המזרחי של המתחם.

**סיכום – באומדן השווי במצב הקודם ע"פ תכנית ממ/950, יובאו בחשבון עקרונות התכנון המעוגנים בתכנית ממ/3062, כפי שיפורטו להלן.**

ד. <u>היקף זכויות הבניה במצב הקודם</u>

כאמור, תכנית ממ/950 לא קבעה מפורשות את זכויות הבניה לתעשיה ומלאכה. יחד עם זאת וכמתואר לעיל, השאלה שבסיס סוגייה זו הינה באשר להיקף זכויות הבניה לתעשיה ומלאכה, שיש להניח כי היה מובא בחשבון ע"י קונה סביר, ערב אישור תמל/2006.

כמתואר לעיל, בשנת 1991 אושרה תכנית ממ/3062 אשר התירה בניה בשיעור של 120%, ב – 4 קומות לתעשיה עתירת ידע, משרדים, מסחר וליתר השימושים כפי שתוארו לעיל.

אוסיף, כי גם שמאי המשיבה, טרם העלאת הטענות במסגרת תגובתם בדבר כך שיש לאמור את שווי החלקות כקרקע כחקלאית, סברו כמפורט בשומתם, כי זכויות הבניה הרלבנטיות בחלקה שבנדון, הינן בשיעור של 120%. כמו כן, במסגרת דרישתם של שמאי המשיבה, כי הח"מ יאמוד את שווי המקרקעין במצב הקודם בשתי חלופות, אשר אחת מהן הינה כקרקע לתעשיה, לא טענו השמאים כי יש להביא בחשבון שיעור זכויות לתעשיה אחר מזה אשר הביאו בחשבון בשומתם. כאמור, שיעור זה אומץ ע"י שמאי המבקשת.

למיטב ניסיוני, שיעור בניה של 120% לתעשיה הינו שיעור שהיה מקובל מזה שנים רבות באזורי תעשיה בערים רבות ברחבי הארץ.

יובהר, כי תכנית ממ/3062 קובעת כי שיעור הבניה הנ"ל אינו כולל מספר רכיבים ובין היתר חד"מ ומקלטים. יחד עם זאת ונוכח אופי הבינוי שנקבע בתכנית זו, מובא בחשבון כי שיעור השטח הסחיר לשיווק הינו 120%.

**סיכום - על רקע אישור תכנית ממ/3062 אשר הינה בבחינת התכנית המפורטת שנערכה בהמשך ובהתאם לתכנית ממ/950, דעתי היא כי קונה סביר היה מביא בחשבון כי שיעור הבניה שניתן לאשר בחלקות שבנדון הינו 120% ברוטו לשיווק, ב – 4 קומות.**

ה. <u>תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש והפרשות לצרכי ציבור</u>

בתכנית ממ/950 נקבע שמימוש הבניה בחלקות שבנדון "כפוף לתכנון מפורט". יחד עם זאת קיימת מחלוקת, האם נדרש במסגרת זו איחוד וחלוקה מחדש והאם נדרשת במסגרתו גם הפרשת שטחים לצרכי ציבור.

עיון בתשריט תכנית ממ/950 מלמד על כך שהחלוקה הקיימת בחלק המערבי של השטח המיועד לתעשיה ומלאכה ע"פ תכנית ממ/950, כמו גם בשטחים שמדרום לשטח זה, אינה תואמת לייעודי הקרקע שנקבעו בתשריט. כך לדוגמא, הדרך הראשית החדשה החוצה את המתחם ממערב למזרח, ומפרידה בין שטחי התעשיה מצפון לבין שטחי השצ"פ והשב"צ מדרום, עוברת בתחומן של מספר חלקות קיימות, ואינה מתלכדת עם הדרך הקיימת.

לפיכך אני מקבל בעניין זה את עמדת שמאי המשיבה, כי תכנית מפורטת הייתה מחייבת קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש. להבנתי, הוראות לאיחוד וחלוקה היו מתייחסות ליתרת השטח לתעשיה ומלאכה



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מתכנית ממ/950 שלא נכלל בתכנית ממ/3062 ולחלק מהשטח המצוי מדרום לשטח זה, אם כי לא נדרש היה לכלול את כל ייעודי הקרקע הציבוריים שסומנו בתכנית ממ/950, אותם ניתן היה לתכנן בנפרד.

באשר לתקופת הדחייה עד להכנת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה – שמאי המשיבה טענו בין היתר, כי משך הזמן אשר עבר ממועד אישור תכנית ממ/950 עד למועד אישורה של תכנית ממ/3062, היה כ – 5.5 שנים.

עיון במידע המפורסם באתר מינהל התכנון, בדבר שלבי הטיפול בתכנית ממ/3062, העלה כי תכנית זו התקבלה בוועדה המקומית ביום 26.9.1990, פורסמה להפקדה ברשומות ביום 30.4.1991 ופורסמה לאישור ברשומות ביום 26.12.1991. מכאן כי משך ההליך מקבלתה ועד לאישורה ארך כ – 15 חודשים.

בנוסף, תכנית ממ/מק/2/3062, אשר כאמור כללה איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, פורסמה להפקדה ברשומות ביום 23.3.2000 ופורסמה לאישור ברשומות ביום 27.7.2000 (לא קיים באתר מינהל התכנון פרסום לגבי מועד קבלתה). אציין, כי עיון בטבלת ההקצאות בתכנית זו, העלה שאין המדובר בהקצאה מורכבת, אלא באיחוד חלקות בבעלות שהרכבה זהה ורישום כלל הבעלים תוך שמירה על חלקם היחסי במגרש המאוחד.

על בסיס משך הזמן שערך להכנת התכנית המפורטת ממ/3062, אשר לא כללה לוח הקצאה, ותחת ההנחה כי בשל החלוקה הקיימת בשטח בו מצויות החלקות שבנדון, ניתן היה לצפות להליך מורכב מזה שהתנהל לגבי תכנית ממ/2/3062, בשל מספר החלקות במתחם זה, אשר בהתאם לתשריט תכנית ממ/950 כולל כ - 20 חלקות, מונח כי תקופת הדחייה להכנת תכנית מפורטת, הכוללת גם איחוד וחלוקה מחדש של החלק המערבי במתחם בו מצויות החלקות שבנדון, אשר הייתה מובאת בחשבון ע"י קונה סביר ערב אישור תמל/2006, בסוף שנת 2020, הינה של **3 שנים**.

בעניין זה אציין, כי בס' ט' (3) – "הוראות מיוחדות" בתכנית ממ/950, נקבע כי המתחם בו מצויים שטחי התעשיה, בניני הציבור, ספורט ודרך, לרבות שטחי התעשיה שבנדון (המוקף בתשריט בקו מקווקו), יהיה כפוף לתכנון מפורט כחטיבת שטח אחת. יחד עם זאת בפועל, ההוראה בדבר תכנון כחטיבת שטח אחת אינה בעלת השפעה כלשהי, שכן בבחינת המצב התכנוני אשר חל ערב אישור תמל/2006, ברור כי הוראה זו חסרת נפקות, שכן היא לא מנעה אישור של מספר תכניות ביוזמת המשיבה (ממ/3062 על שינוייה) לגבי החלק המזרחי של המתחם, שלא כחטיבת שטח אחת (עם החלקות שבחלק המערבי), כאשר נכון למועד הקובע בעניינו, תכנון של כל המתחם כחטיבה אחת הפך לבלתי ישים בעליל, שכן חלק ממנו כבר תוכנן ומומש.

עוד אציין, כי איני מקבל את טענת שמאי המשיבה לגבי הקושי לממש בניה במצב הקודם בחלקות שבנדון ובפרט בחלקה 138, מהסיבה שהיא כוללת בתחומה דרך סלולה ושטחי חניה, שכן בהתאם למידע התכנוני שעמד בפני ואף בהתאם להבהרה שהתקבלה במעמד הדיון, השימושים הקיימים בחלקות שבנדון כחלק מפארק עירוני וכדרך עירונית וחניה, מהם נהנה כלל הציבור, אינם סטטוטוריים ואינם מעוגנים בתכנית בנין עיר. ובמילים אחרות, לא ברור כיצד המשיבה עצמה טוענת בדבר מגבלות בקשר לניצול הבניה בחלקות שבנדון שהינן בחכירת המבקשת (ולא בבעלות העיריה), כתוצאה משימושים ציבוריים המתקיימים בהן, לרבות ככביש סלול וחניה ציבורית, כאשר אלה מבוצעים שלא בהתאם לתכנון התקף. אבהיר, כי ככל שיש הסכמים בין עיריית גבעת שמואל ו/או המשיבה לבין המבקשת, לגבי השימוש שנעשה בחלקות אלה ע"י העירייה, הרי שהנ"ל לא נטען בפני ולא הובא לידיעתי.

<u>הפרשה לצרכי ציבור</u> – על מנת ללמוד האם במקרה הנדון הייתה נדרשת במסגרת האיחוד והחלוקה מחדש, הפרשה לצרכי ציבור, נבחן ההליך שבוצע במסגרת תכנית ממ/3062.

בהתאם למסמכי תכנית ממ/3062, אשר חלה כאמור לגבי שטח של 25.198 ד', סומן מגרש לבנייני ציבור בשטח של 4,200 מ"ר ומגרש לשצ"פ בשטח של 508 מ"ר, ס"ה 4,708 מ"ר לצ"צ. ע"פ הנ"ל, הרי ששיעור ההפרשה לצרכי ציבור במסגרת התכנית עמד על **<u>19.7%</u>** (4702/23858). יוער, כי המגרש שסומן כדרך



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

המצוי בחלק הדרומי של התכנית, סומן עוד במצב הקודם ע"פ תכנית ממ/950 לדרך, ולכן לא הובא בחשבון בחישוב שיעור ההפרשה כאמור.

למרות שהמתחם לתכנון שנקבע בתכנית ממ/950, בו כלולות בין היתר החלקות שבנדון, כולל שטחים ניכרים לשב"צ ושצ"פ, סבורני כי הנ"ל לא מייתר את הצורך בהפרשת שטחים נוספים בתכנית מפורטת, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית ממ/3062, שכן השטחים הציבורים שנקבעו בתכנית ממ/950 נועדו לשרת אוכלוסייה במעגלים מרוחקים, ולא אך את השטחים שבמתחם זה, כאשר עם אישור תכנית מפורטת לשטח התעשיה והסדרת היקף זכויות הבניה, מונח כי יידרשו שטחים נוספים לצרכי ציבור בהתאם.

**סיכום – בתחשיב השווי במצב הקודם, יובא בחשבון שיעור הפרשה לצרכי ציבור של 19.7% כפי שהופרש בחלק המזרחי של מתחם התעשיה והמלאכה, ודחיה להכנת תכנית מפורטת לתקופה של 3 שנים.**

ו. <u>היטל השבחה</u>

בהמשך לאמור לעיל ונוכח הוראות תכנית ממ/950 בדבר הכפפת ניצול הזכויות למלאכה ותעשיה לאישור תכנית מפורטת, הרי שאישורה של תכנית מפורטת היה מקים חבות בהיטל השבחה.

איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת בעניין זה, כי כל משמעותה של התכנית המפורטת הינה הגשת תכניות בניה - קרי בקשות להיתרי בניה, כך שאין להביא בחשבון היטל השבחה, וככל שיש להביא בחשבון הפחתה לדחייה, הרי שהיא מגולמת בדחייה לזמינות שהובא בחשבון בשומת המבקשת.

כאמור בס' 13.1 ב' לעיל, היטל ההשבחה מובא בחשבון במודל התחשיבי כפי שנקבע בס' 4 לתקן מס' 3 לתקינה השמאית.

ז. <u>ערכי שווי</u>

בין הצדדים ניכר פער מהותי בשווי הבסיסי במצב הקודם. שמאי המשיבה ביססו את תחשיב השווי במצב הקודם שערכו בשומתם, על שווי של 2,000 ₪/מ"ר מבונה, תוך שייחסו מקדם תועלת (אקוו') 2.5 (250%) לזכויות בקומת הקרקע ומקדם 1.0 לקומות העליונות. לעומתם שמאי המבקשת התבסס על שווי במצב הקודם של 3,700 ₪/מ"ר מבונה, לגביו יישם מקדמים דומים.

בתגובת המשיבה ובמסגרת הטענות שהעלו השמאים מטעמה במעמד הדיון, הופחת על ידם השווי לתעשיה ל – 1,500 ₪/מ"ר מבונה, וכן נטען על ידם כאמור שיש להעריך את השווי במצב הקודם כקרקע חקלאית לפי שווי של 1,200 ₪/מ"ר קרקע.

כאמור לעיל, לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה בדבר התעלמות מתכנית ממ/950 והערכת השווי במצב הקודם כקרקע חקלאית, ולפיכך לא אדון ביחס לשווי זה.

<u>שווי לתעשיה ומלאכה במצב הקודם</u> – תכנית ממ/950 קבעה בהוראותיה כי שטחי התעשייה והמלאכה שיאושרו בתכנית מפורטת, יהיו בין היתר, כאלה **התואמים לשכנות לאזורי מגורים**. כמפורט לעיל, בתכנית ממ/3062 שהינה כאמור התכנית המפורטת המיישמת את הוראות תכנית ממ/950 בחלק המזרחי של המתחם בו מצוי הנכס הנדון, אושרו בין היתר שימושים לתעשיה עתירת ידע ללא מטרדים סביבתיים, משרדים, קפיטריות ומסעדות לעובדים ולמבקרים, מסחר ועסקים כגון בנקים, דואר וכד'.

לאור האמור ובהתחשב במאפייני הסביבה בה מצויים מושאי השומה, קונה סביר היה מניח במועד הקובע, ערב אישור תמל/2006 בשנת 2020, כי במסגרת תכנית מפורטת השימושים שיותרו יהיו דומים לאלה שאושרו בתכנית ממ/3062, קרי תעשיה עתירת ידע, משרדים ומסחר, כך שיש לאמוד את השווי במצב הקודם בהתאם לשימושים אלה.



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אני מוצא קושי בטענות שמאי המבקשת, לפיהן יש להתבסס במקרה הנדון על שווי לתעשיה לשימושים כמתחם לוגיסטי/חוות שרתים וכיו"ב, הגם שבמועד הקובע הביקוש לשימושים אלה היה בעלייה בשל מגיפת הקורונה וכתוצאה מהעלייה במסחר "און-ליין", שכן נכון למועד הקובע, מיקום החלקות שבנדון הינו בשכנות לסביבת מגורים מודרנית, מה גם ששטחן הכולל של החלקות שבנדון הינו כ- 2.3 ד' ברוטו, בעוד שהשימושים לעיל מצריכים מגרשים עתירי שטח. כאמור, בתכנית ממ/950 נקבע בין היתר כי השימושים שיותרו יהיו כאלה התואמים שכנות עם אזורי מגורים, בעוד ששימושי לוגיסטיקה/חוות שרתים וכד' אינם תואמים לסביבת מגורים.

נוכח האמור, מתוך הנתונים שהציגו הצדדים ביחס לשטחי משרדים וביחס לשטחי מסחר (שהוצגו לגבי השווי במצב החדש), נבחנו הנתונים שנמצאו כרלבנטיים. כן נבחנו נתונים נוספים שאותרו ע"י הח"מ המפורסמים במרשתת. להלן ריכוז הנתונים הנוספים שאותרו:

**<u>משרדים</u>**

- <u>עסקאות מכר</u> - שטחים בפרויקט תעסוקה ברח' הערבה גבעת שמואל, גו"ח 6368/324 (מתוך אתר מידע נדל"ן – רשות המיסים)

| מועד העסקה | שטח מדווח (מ"ר) | קומה | תמורה | מקומות חניה כלולים בעסקה | תמורה בנטרול שווי מקומות חניה | תמורה למ"ר נטו | תמורה למ"ר ברוטו (*) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10/05/2020 | 135 | 6 | ₪1,800,000 | 8 | ₪1,160,000 | ₪8,592.59 | ₪6,252 |
| 20/02/2020 | 252 | 2 | ₪4,325,555 | 3 | ₪4,085,555 | ₪16,212.52 | ₪11,797 |
| 23/07/2020 | 54 | 5 | ₪700,000 | 0 | ₪700,000 | ₪12,962.96 | ₪9,432 |
| 08/07/2021 | 197 | 9 | ₪,554,400 | 6 | ₪3,074,400 | ₪15,606.09 | ₪11,355 |
| 30/05/2021 | 191 | 8 | ₪3,100,000 | 4 | ₪,780,000 | ₪14,554.97 | ₪10,590 |
| 25/11/2021 | 241 | 8 | ₪4,250,000 | 8 | ₪,610,000 | ₪14,979.25 | ₪10,899 |
| | | | | | | ממוצע | **₪10,054** |

(*) בהתחשב בהעמסת שטחים ציבוריים בהתאם להיתר בניה

- <u>דו"ח נת"מ – דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה</u>

בהתאם לפרסום בדו"ח נת"מ, גיליון מס' 46, חציון שני שנת 2020, לגבי משרדים בדירוג "קלאס B"[5], בעיר פתח תקווה, דמי השכירות החודשיים הממוצעים לחציון ראשון לשנת 2020 עמדו על סך של 59.75 ₪/מ"ר/חודש, ובחציון השני על סך של **55.75 מ"ר**/חודש. דמי שכירות לחניה עמדו על 456.25 ₪/חודש למקום חניה.

כמפורט בדוח, הסקר עליו מתבססים הנתונים הנ"ל כלל 8 בנייני משרדים בשטח כולל של 106,750 מ"ר.

- <u>נתוני שכירות מתוך שומת מקרקעין מקיפה</u>

בהתאם להערכת שווי מקיפה ליום 31.12.2020 שנערכה ע"י משרד השמאים קונפורטי רביב גולדנברג, לגבי מתחם למסחר ומשרדים ברח' הסיבים 18-10 (חלקות שונות בגוש 6368), רמת סיב,

[5] מבנים בעלי שטח בנוי מעל 5,000 מ"ר ומעלה, ברמה טובה/סבירה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים, ברמה נמוכה יותר מאשר בניין מסוג קלאס A , המתאימים לדיירים המחפשים אלטרנטיבה פחות יקרה.



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

פתח תקווה, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חב' עוגן נדל"ן מניב בע"מ[6], מושכרים בפרויקט זה משרדים לשוכרים שונים, בשטח של 10,643 מ"ר, תמורת דמ"ש שנתיים בסך של 6,359,280 ₪. הנ"ל מצביע על דמי שכירות ממוצעים של **49.8 ₪/מ"ר** לחודש. בשומה מתוארת בדיקה מדגמית שנערכה לגבי חוזים שנחתמו בשנת 2020, כדלקמן:

בחודש 4/2020 נחתם הסכם שכירות לגבי משרדים בשטח של כ – 71 מ"ר (בבניין התמר). תקופת השכירות עד לחודש 4/2022 + שנתיים אופציה. דמ"ש כ – 60 ₪ + מע"מ.

בחודש 1/2020 נחתם הסכם לגבי שטחי משרדים (כ – 500 מ"ר) בבניין ארז. תקופת השכירות 3 שנים. דמ"ש ממוצעים – 47 ₪/מ"ר.

- <u>נתוני מכר משרדים – מתוך שומות מכרעות</u>

בשומה מכרעת של השמאי אליהו כהן, לגבי גוש 6361 חלקה 376, רח' יחזקאל רבינזון 15, נסקרו 6 עסקאות מכר למשרדים בבניה ותיקה בעיר פ"ת, בתקופה שבין השנים 2019-2021. בהתאם לנתונים ולפני התאמות, התקבל שווי ממוצע של **8,324 מ"ר/בנוי במשרדים ותיקים**.

בשומה מייעצת של השמאי המכריע מרדכי דדון, לגבי חלקות (חלק)3,4 בגוש 6366, רח' אבשלום גיסין 1 א.ת. קרית אריה (פארק-טק), פתח תקווה, פורטו 14 עסקאות מכר משרדים חדשים במגדלי ב.ס.ר סיטי פ"ת, בין החודשים 3-12/2021. בהתאם לעסקאות שפורטו התקבל ממוצע של **10,512 ₪/מ"ר בנוי חדש במגדל**. בנוסף הוצגו בשומה נתונים לגבי 9 חוזי מכר בפרויקט Global Towers המהווה מגדל בן 29 קומות, הממוקם בדרך יצחק רבין 1 פ"ת. בהתאם לנתונים שהוצגו התקבל ממוצע של **11,175 ₪/מ"ר בנוי חדש במגדל.**

- <u>סיכום</u>

על בסיס הנתונים לעיל ובהתחשב במאפייני נשוא השומה, לרבות מיקומו בסביבת מגורים, והעובדה כי הזכויות למשרדים מיוחסות למבנה נמוך (בן 3-4 קומות), הגעתי לכלל דעה כי ניתן לבסס את תחשיב השווי במצב הקודם ע"פ שווי בסיסי למשרדים בסך של **9,000 ₪/מ"ר מעטפת בבנייה חדשה.**

יוער, כי בהתחשב בשיעור תשואה שנתי למשרדים של 7% (בהתאם לפרסום השמאי הממשלתי למחצית השנייה לשנת 2020), הרי ששווי זה משקף דמ"ש בגבולות של 52.5 ₪/מ"ר/חודש מעטפת. ערך זה תואם בקירוב לערכי דמי השכירות למשרדים כפי שנסקרו לעיל.

<u>חילוץ השווי השיורי של הקרקע</u>

| רכיב | ס"ה | הערות |
|---|---|---|
| שווי כבנוי | **₪9,000** | |
| הנ"ל לאחר הפחתת רווח ייזום | ₪7,500 | 20% |
| **עלויות בניה** | | |
| בניה ישירה משרדים (מעטפת) | ₪3,840 | דקל 11/2020, עלות למבנה נמוך עד 5 קומות |
| עלויות עקיפות | ₪960 | 25% |

[6] פורסם באתר מאיה בורסה



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

| | | |
|---|---|---|
| ס"ה | ₪4,800 | |
| יתרה לקרקע | **₪2,700** | |

יוער, כי ערך הקרקע לעיל הינו גבוה במידת מה מזה שצוטט מתוך שומות מכרעות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, וזאת נוכח עלות הבניה שהובאה בחשבון לעיל התואמת למבנה משרדים נמוך (עד 5 קומות).

**<u>מסחר</u>**

שמאי המשיבה ביססו את קביעתם לגבי השווי למסחר על שתי החלטות של שמאים מכריעים לגבי מגרשים בתמ"ל 2006, כדלקמן:

שומת מכרעת של רמה מאור לגבי גו"ח 6189/884/5, רח' הנשיא 16 גבעת שמואל, לגבי מגרשים 2 ו- 5, בה נקבע שווי של 12,900 ₪/מ"ר מבונה ברוטו. עיון בשומה זו העלה כי השמאית מאור ניתחה 9 עסקאות לשטחי מסחר בנויים מהם התקבל שווי ממוצע של 26,141 ₪/מ"ר בנוי. משווי זה חולצה על ידה היתרה לקרקע בסך של 12,900 ₪/מ"ר מבונה (בהתחשב בכך שחלק מהמבנים ותיקים וחלקם חדשים).

כביקורת ציינה השמאית מאור כי בשומת השמאית המכריעה נורית ג'רבי, לגבי גו"ח 6189/1043, נקבע שווי למסחר של 12,000 ₪/מ"ר מבונה לחודש 21.2.2018.

שומה מכרעת של יעקב פז, לגבי גו"ח 6189/881/28, רח' הנשיא 10/8 גבעת שמואל, בה נקבע שווי של 12,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

יוער, כי למרות הנתונים לעיל, שמאי המשיבה אמדו את שווי הקרקע למסחר ע"פ 8,000 ₪/מ"ר מבונה. שמאי המבקשת אימץ שווי זה ולא הציג נתונים כלשהם לגבי שטחי המסחר.

לאחר בחינת הנתונים שהוצגו ולמרות הסכמת הצדדים, אני אומד את השווי למסחר על סך של **12,900 ₪/מ"ר** מבונה ברוטו.



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

**13.2. <u>המצב החדש</u>**

א. <u>שימוש מיטבי</u>

כמתואר לעיל, במעמד הדיון העלו שמאי המשיבה לראשונה טענה כי ייתכן שהשימוש המיטבי במצב החדש הינו למלונאות, וכלל לא למגורים, וזאת הגם ששומתם התבססה על שווי למגורים. שמאי המבקשת לא התייחס לטענה זו.

איני מקבל את טענת שמאי המשיבה בעניין זה, שכן טענה זו אשר כפי שציינו שמאי המשיבה במעמד הדיון, נהגתה על ידם ערב קודם, נטענה בעלמא, ללא הצגת נתוני שווי למלונאות ו/או תחשיב כלשהו.

למעלה מן הצורך ולגופו של עניין, סביבת הנכס הנדון במועד הקובע, הינה סביבת מגורים מובהקת המצויה בתנופת התחדשות, וזאת נוכח הביקוש הגואה למגורים במועד זה. סבורני, כי רמת הסיכון הכרוכה בהקמת פרויקט עתיר שטח למלונאות בגבעת שמואל, תוך המרת הזכויות המוקנות למגורים, הגם שהן מוכפלות, הינה גבוהה בהשוואה לסיכון הנמוך הגלום בפרויקט מגורים, כך שההיתכנות להמרה זו במועד הקובע מוטלת בספק רב.

ב. <u>השבחה עקב אישור תכנית לסגירות חורף</u>

כמתואר לעיל, במעמד הדיון העלו שמאי המשיבה טענה כי בשל העובדה שבמצב החדש כלולות זכויות לשטחי מסחר (אשר לא נעלמו מעיניהם בעת עריכת שומתם), הרי שיש לקבוע השבחה עקב תכנית לסגירות חורף שאושרה בשנת 2022. שמאי המבקשת לא התייחס לטענה זו.

גם הטענה בעניין זה, אשר עלתה לראשונה במעמד הדיון, נטענה ע"י שמאי המשיבה בעלמא וללא תימוכין כלשהם, אף ללא ציון מספר התכנית, מועד אישורה, הוראות הבניה והזכויות אשר היא הקנתה לרבות הסיבות בעטיין התכנית נמצאה על ידם כמשביחה, לא הוצגו נתונים ולא הוצג תחשיב כלשהו. לפיכך איני מקבל טענה זו.

בעניין זה אני מוצא לנכון להבהיר, כי בס' 3(א) לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מייעץ או שמאי מכריע), תשס"ט – 2008, נקבע, כדלקמן: "***לא הוצגו לפני השמאי המכריע מידע או תשתית עובדתית לטענה שהעלה צד, רשאי השמאי המכריע לדחות טענה זו, כולה או חלקה, מטעם זה בלבד***".

למעלה מן הצורך ומבלי להכריע בנושא, אציין כי מעיון בהוראות תכנית 427-0830935 – סגירות עונתיות לבתי אוכל בגבעת שמואל, עלה מחד כי התכנית מקנה זכות לסגירה זמנית של שטח סלול/מרוצף ברחוב המיועד להולכי רגל וצירופו לשטח המסחרי, אם כי מאידך היא מתייחסת לשימוש מסחרי מסוים (בתי אוכל), אשר במועד הקובע קיים קושי ממשי במקרה הנדון להעריך את היקפו, ואם ימומש כלל.

ג. <u>ערכי שווי</u>

**מגורים** - בשומת המשיבה נקבע השווי למגורים על בסיס שווי של 8,500 ₪/מ"ר מבונה, וזאת ע"פ מספר החלטות שמאים מכריעים אשר פורטו בשומת המשיבה. שמאי המבקשת מנגד אימץ שווי זה, תוך שציין בין היתר, כי שווי זה מעוגן בהחלטות שמאים מכריעים רבים לגבי מגרשים בתחום תמל/2006.

במסגרת תגובתם לשומת המבקשת, חזרו בהם שמאי המשיבה מהשווי שנקבע על ידם במצב החדש, בסך של 12,375,910 ₪, שכן לעמדתם יש להתבסס על העסקאות שבוצעו לגבי מגרש 11 שבנדון, כך שיש לאמוד את השווי במצב החדש על סך של 15,000,000 ₪.

באשר לטענת שמאי המשיבה שעלתה בתגובתם, כי יש להתבסס על העסקאות שבוצעו בנכס הנדון – ככלל אני סבור כדעת שמאי המשיבה כי יש לתת את הבכורה לעסקה בנכס, שכן ככל שלא חלו בנכס שינויים כלשהם מהמועד הקובע למועד העסקה, הרי שהעסקה מגלמת את כלל מאפייניו ומייתרת את הצורך בהתאמות.



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>ולגופן של העסקאות</u>

- עסקה מחודש 8/2022[7]– במסגרת מכרז זה רכשה קבוצת ק. נחמיאס ייזום והשקעות בע"מ[8] מרמ"י, 76.91% מהזכויות במגרש 11 שבנדון, תמורת 58,800,026 ₪. בגילום ל – 100% מתקבלת תמורה בסך של 76,453,030 ₪ לבעלות במושע, ובהתייחס לשיעור הזכויות מושא השומה של 23.09%, התמורה משקפת סך של 17,650,000 ₪.

בהתאם ללוח 2.3 – מדד מחירי דירות לפי מחוזות לתקופה שבין 10/2017-2/2023, אשר פורסם ע"י הלמ"ס בחודש 3/2023, מדד מחירי הדירות במחוז מרכז עמד בחודש 8/2022 על 564.8 נק', ובמועד הקובע בעניינו (16.11.2020), עמד על 433.7 נק'. ע"פ הנ"ל, הרי שחלה עליה ממוצעת במחירי דירות בנויות בשיעור של 30.02%.

בהתאם ללוח 2.2 – מחירים ממוצעים של דירות, לשנים 2021-2022, לפי ערים גדולות, עולה כי מחיר ממוצע לדירת 3.5-4 חדרים בעיר פ"ת (לא קיימים נתונים לגבי העיר גבעת שמואל), ברבעון הראשון לשנת 2021 (שכן לא קיים בלוח זה נתון לגבי הרבעון האחרון לשנת 2020), עמד על 1,804,400 ₪, וברבעון השלישי בשנת 2022 (חודש 8/2022), עמד המחיר על 2,361,000 ₪. הנ"ל מצביע על עלייה בשיעור של 30.8% בתקופה זו.

בהנחה ששווי הקרקע הינו בשיער שבין 30%-40% מהשווי הבנוי, ובממוצע 35%, הרי שהעלייה בשווי הבנוי המתוארת לעיל, משקפת עליה ממוצעת בשווי הקרקע באזור המרכז בשיעור של כ – 85% (30/35).

ככל שנייחס לעסקה שבנדון תוספת בשיעור של 10% שכן היא משקפת רכישת של זכויות במושע, מתקבלת תמורה לקרקע בנטרול השפעת המושע, בגבולות 19,360,000 ₪ ( 17,650,000 ₪ X 1.1). הנ"ל לאחר התאמה למועד הקובע (85%) - לתקופה מוקדמת), מצביע על תמורה מתואמת בסך של **10,450,000 ₪** (19,360,000/1.85).

- עסקה מיום 11.1.2023 – העסקה מתייחסת לזכויות מושא השומה, שהינן בשיעור של 23.09% ממגרש מס' 11 בתמל 2006. התמורה – 20,500,000 ₪.

בהתאם ללוח 2.3 – מדד מחירי דירות לפי מחוזות לתקופה שבין 10/2017-2/2023, אשר פורסם ע"י הלמ"ס בחודש 3/2023, מדד מחירי הדירות במחוז מרכז עמד בחודש 1/2023 על 584.8 נק', ובמועד הקובע בעניינו (16.11.2020), עמד על 433.7 נק'. ע"פ הנ"ל, הרי שחלה עליה ממוצעת במחירי דירות בנויות בשיעור של 34.8%.

בהתאם ללוח 2.2 – מחירים ממוצעים של דירות, לשנים 2021-2022, לפי ערים גדולות, עולה כי מחיר ממוצע לדירת 3.5-4 חדרים בעיר פ"ת (לא קיימים נתונים לגבי העיר גבעת שמואל), ברבעון הראשון לשנת 2021 (שכן לא קיים בלוח זה נתון לגבי הרבעון האחרון לשנת 2020), עמד על 1,804,400 ₪, וברבעון רביעי בשנת 2022 (שכן לא קיים בלוח זה נתון לגבי הרבעון הראשון לשנת 2023), עמד המחיר על 2,422,000 ₪. הנ"ל מצביע על עלייה של 34.2% בתקופה זו.

[7] בהתאם לפירוט תוצאות המכרז כפי שמפורסם באתר רשות מקרקעי ישראל, החשוף לכולי עלמא.
[8] חברה זו רכשה מאת המבקשת דכאן את יתרת הזכויות במגרש 11 שבנדון.



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהנחה ששווי הקרקע הינו בשיער שבין 30%-40% מהשווי הבנוי, ובממוצע 35%, הרי שהעלייה בשווי הבנוי המתוארת לעיל, משקפת עליה ממוצעת בשווי הקרקע באזור המרכז בשיעור של כ – 97% (34/35).

ע"פ התמורה בעסקה, ולאחר התאמת מועד (97%) - לתקופה מוקדמת), מתקבלת תמורה מתואמת מועד בסך של **10,406,000 ₪** (20,500,000/1.97).

**<u>סיכום</u>** – על בסיס העסקאות שבוצעו בנכס וביצוע התאמת מועד בלבד, ע"פ נתוני עליית המחירים כפי שפורסמה ע"י הלמ"ס, מתקבלת ע"פ שתי העסקאות תמורה מתואמת ממוצעת בגבולות של 10,400,000 ₪. ערך זה תואם בקירוב לשווי שנקבע בשומת המבקשת.

יובהר, כי השווי שנקבע במצב החדש בשומת המשיבה (בקיזוז הזכויות לחדרי היציאה לגג לגביהן טענו שמאי המשיבה כי אינן חלות), ובגילום ההפחתה למיקום ולמושע שהובאו בחשבון בשומתם, הינו בגבולות 11,960,000 ₪. לעומת זאת, השווי שנקבע במצב החדש בשומת המבקשת, הינו בסך של 10,756,285 ₪.

לאחר בחינת הנתונים עליהם התבססו השמאים בשומותיהם, ובין היתר שומות מכרעות שנערכו בתחום תמ"ל 2006, בהן נקבע שווי של 8,500 ₪/מ"ר מבונה למגורים, תתבסס השומה מכרעת על השווי המתקבל על בסיס ערך זה, תוך שקלול השווי הנ"ל עם הערך המתואם שהתקבל ע"פ העסקאות בנכס הנדון.

באשר לשווי למסחר – ר' הכרעתי לעיל.

נוכח מיקומו של מגרש 11 על ציר ראשי, ובשל היותו גובל בעורפו במגרש לבנייני ציבור בשטח של כ – 6 ד' (תא שטח 110 בתמל 2006) המיועד להקמת מבנה ציבור בן 5 קומות בשטח עילי כולל של כ – 18.5 אלף מ"ר, וכן בשל תכונה של חזית מסחרית בקומת הקרקע, אני מקבל את עמדות הצדדים בדבר ההפחתות הנדרשת בשל רכיבים אלה. יחד עם זאת יצוין, כי ההפחתות הנ"ל מיוחסות רק לשימושי המגורים, שכן איני סבור שיש בהם כדי להזיק לשימושי המסחר.

כמו כן, לאור העובדה שבמועד הקובע הבעלות במגרש 11 בהתאם ללוח ההקצאה הינה של המבקשת במשותף עם הקרן הקיימת לישראל, אני מקבל את עמדות הצדדים בדבר יישום הפחתה למושע. נוכח הרכב הבעלות, ההפחתה שתובא בחשבון בגין רכיב זה הינה בשיעור של 10%.

### 13.3. <u>התייחסות לבקשת המשיבה לפרסום החלטת ביניים</u>

כמתואר לעיל, במעמד הדיון ועל רקע הטענות החדשות שהועלו על ידם, ביקשו שמאי המשיבה כי הח"מ יפרסם בתוך 10 ימים ממועד הדיון, החלטת ביניים ביחס למצב התכנוני הקודם, בה יפרט האם בדעתו לערוך את השומה המכרעת בשתי חלופות: האחת – ע"פ שווי במצב הקודם המתבסס על יעוד החלקות שבנדון כקרקע חקלאית; השנייה – ע"פ שווי במצב הקודם בהתאם ליעוד הקרקע למלאכה ותעשיה ע"פ תכנית ממ/950. לעמדת שמאי המשיבה, ככל שלא תפורסם החלטת ביניים ע"י הח"מ בתקופה האמורה, תנפיק המשיבה למבקשת תיקון שומה.

לאור זאת שהשמאי המכריע סוברני לערוך שומת השבחה עצמאית ובלתי תלויה בשומות הצדדים, בכפוף למגבלות הקבועות בחוק ובתקנות, **הריני להבהיר כי השומה המכרעת נערכה באופן עצמאי, תוך בחינת מכלול הנתונים הרלבנטיים שיש בהם כדי להשפיע על ההשבחה.**

לא מצאתי מקום להיענות לבקשת שמאי המשיבה לפרסם החלטת ביניים בקשר לאופן חישוב השווי במצב הקודם, שכן כפי שפרטתי בהחלטתי ביחס למצב הקודם, סבורני כי יש לאמוד את שווי הקרקע ביעודה לתעשיה, ואיני סבור שטענת שמאי המשיבה כפי שעלתה לראשונה בתגובתם מיום 4.9.2023, העומדת בסתירה לעמדה שהוצגה על



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ידם בשומת ההשבחה שערכו, כי יש להתעלם מתכנית ממ/950 ולאמוד את שווי המקרקעין במצב הקודם כקרקע חקלאית, הינה נכונה ומצדיקה פרסום החלטת ביניים.

עוד בעניין זה אציין, כי לא ברורה לי הודעת שמאי המשיבה במעמד הדיון, כי ככל שלא תתפרסם החלטת ביניים מטעם הח"מ, המשיבה תפרסם תיקון שומה, שכן את תיקון השומה יש לערוך טרם תחילת ההליך, כך שבפני השמאי המכריע יעמדו השומות המתוקנות, ולא בעיצומו של ההליך.

יתרה מכך, סבורני שהתנהלות המשיבה עשויה להרתיע את הציבור מלהשיג על שומות השבחה, שכן לשיקולי העוררים עשוי להתווסף חשש שמא המשיבה תיסוג מעמדותיה המקוריות ותנפיק במהלך ההליך שומה מתוקנת. לא למותר לציין, כי לו המבקשת דכאן לא הייתה משיגה על שומת ההשבחה, ומשלמת את ההיטל המקורי שנקבע, ניתן להניח שהמשיבה לא הייתה מבקשת לערוך תיקון שומה.

למותר להבהיר, כי בפני הצדדים הזכות להשיג על השומה המכרעת בפני ועדת הערר, וככל שזו תחליט על הצורך בתיקון זה או אחר בשומה המכרעת, היא תנחה את השמאי המכריע בהתאם.

## 14. <u>תחשיב ההשבחה</u>

א. <u>שווי המצב החדש</u>

| מרכיב שווי | שטח עיקרי במ"ר) | שטח ממ"דים במ"ר | ס"ה מ"ר | שווי מר"מ | ס"ה |
|---|---|---|---|---|---|
| מגורים | 5,280 | 720 | 6,000 | ₪8,500 | ₪51,000,000 |
| הנ"ל לאחר הפחתה בשל סמיכות למבני ציבור בעורף המגרש | | | | 0.95 | ₪48,450,000 |
| הנ"ל לאחר הפחתה בשל מגורים מעל מסחר | | | | 0.95 | ₪46,027,500 |
| ס"ה שווי חלק המגורים | | | | | **₪46,027,500** |
| מסחר | 600 | 200 | 800 | ₪12,900 | ₪10,320,000 |
| ס"ה (גולמי) | | | | | **₪56,347,500** |
| הפחתה לבעלות משותפת (מושע) | | | | 0.90 | **₪50,712,750** |
| חלק נישום במגרש 11 ע"פ טבלת ההקצאה והאיזון | | | | | 23.09% |
| שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש | | | | | **₪11,709,574** |

**שקלול השווי במצב החדש**

| | | |
|---|---|---|
| שווי המקרקעין במצב החדש - בהתאם לתחשיב | 50% | ₪11,709,574 |
| שווי המקרקעין בהתאם לעסקאות בנכס | 50% | ₪10,400,000 |
| שווי במצב החדש - משוקלל | | **₪11,054,787** |

ב. <u>השווי במצב הקודם</u>

**נתונים לתחשיב**

| | |
|---|---|
| שטח החלקות ברוטו (מ"ר) | 2,268.00 |
| שיעור הפרשה לצ"צ | 19.70% |
| שטח נטו לחישוב הזכויות (מ"ר) | 1,821.20 |
| שיעור זכויות הבניה | 120% |



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

**שווי המקרקעין לאחר אישור תכנית מפורטת - כזמין לבניה**

| קומה | שימוש | אחוזים לחישוב | ס"ה שטח (במ"ר) | שווי מר"מ | ס"ה |
|---|---|---|---|---|---|
| קרקע (מסחר) | מסחר | 30% | 546.36 | ₪12,900 | ₪7,048,059 |
| ראשונה | משרדים/תע"י | 30% | 546.36 | ₪2,700 | ₪1,475,175 |
| שניה | משרדים/תע"י | 30% | 546.36 | ₪2,700 | ₪1,475,175 |
| שלישית | משרדים/תע"י | 30% | 546.36 | ₪2,700 | ₪1,475,175 |
| ס"ה (זמין) | | | | | **₪11,473,585** |

**שווי המקרקעין במצב הקודם טרם אישור תכנית מפורטת**
**בהתחשב בהיטל השבחה צפוי ודחייה (ר' ס' 13.1ו' לשומה)**

| | | |
|---|---|---|
| שווי חדש - לאחר אישור תכנית מפורטת | ₪11,473,585 | Y |
| תקופת דחייה לאישור תכנית מפורטת | 3 | N |
| שיעור היוון (מגלם סיכון) | 7% | I |
| שווי קודם | לחישוב | X |

$$x = \frac{y - \frac{(y-x)}{2}}{(1+i)^n}$$

**שווי מצב קודם - לאחר הצבת הנתונים**

| | |
|---|---|
| שווי חדש | ₪ 11,473,585 |
| מחצית (לאחר העברת אגפים) | ₪5,736,793 |
| מקדם דחייה | 1.225043 |
| מקדם לתחשיב (לאחר העברת אגפים) | 0.725 |
| שווי החלקות - במצב קודם (לא זמין) | 5736793/0.725 |
| שווי החלקות - במצב קודם (לא זמין) | **₪7,912,348** |

<u>הערות</u>:

שווי החלקות במצב הקודם לתעשיה ומלאכה כבלתי זמינות, מהווה שיעור של כ – 69% משווין כזמינות לתעשיה ומלאכה (7912348/11473585), כך ששיעור ההפחתה הכולל בגין דחיה, סיכון, והיטל השבחה הינו כ – 31%.

ההפרשה לצרכי ציבור מגולמת בשווי המצב הקודם, שכן השטח לחישוב זכויות הבניה שהובא בחשבון הינו השטח נטו (כמפורט לעיל).

## ג. <u>ההשבחה</u>

| | |
|---|---|
| שווי במצב החדש - חלק ממגרש 11 | ₪11,054,787 |
| שווי במצב הקודם | ₪7,912,348 |
| ההשבחה עקב אישור תמל 2006 | **₪3,142,439** |
| היטל ההשבחה | **₪1,571,219** |



מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

## 15. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תמל/2006, למועד הקובע, כדלקמן:

| תכנית | המועד הקובע | ההשבחה | היטל ההשבחה |
|---|---|---|---|
| תמל/2006 | 16/11/2020 | **₪ 3,142,439** | **₪1,571,219** |

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע






מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il