שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

05/03/2020

כ״ט טבת, תש״פ

מספרנו: 75.2345.1.01.2020

מס׳ מינוי: 1805-2019

לכבוד: ס.ע.כ תוצרת חקלאית בע״מ
ע״י ב״כ עו״ד הדר בלומשטיין בדש
באמצעות מר ליאור יוסף בדש
שמאי המבקשת
רח׳ בן גוריון 1, בני ברק
בדוא״ל: badash.lior@gmail.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הדרים הוד השרון
באמצעות מר אמיר חופשי
שמאי המשיבה
רח׳ נירים 3, ת״א
בדוא״ל: amir@valuers.co.il

שומה מכרעת

גוש 6409 חלקי חלקה 38

מתחם תכנית הר/1202, הוד השרון

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ״ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

במסגרת הדיון הוצגו בפני המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקשת מר ליאור יוסף בדש מיום 28.08.2019, בצירוף המסמכים המפורטים להלן:

תאריך	נספח#	מהות
28.08.2019	2	העתק רישום מפנקס הזכויות בנכס
	3	הסכם המכר המהווה את המימוש הנדון
	4	כתב התחייבות מיום 03.04.2019 מהבעלים הרשומים בחלקה לטובת המבקשת
	5	שומת הועדה מיום 13.08.2018להיטל השבחה בגין שימוש חורג בנכס
	6	הסכם אופציה מיום 04.11.2015 אופציה בגו״ח 6407/311, לרכישת 20.26 יח״ד ו-86.7 מ״ר מסחר שהוקצו תמורת 4098/13555 חלקים מהבעלות, בצירוף נספחים הכוללים את העתק רישום מפנקס הזכויות בחלקה, פרוטוקולים מישיבות דירקטוריון, טיוטה חתומה של הסכם מכר בצירוף העתק רישום של החלקה, ייפוי כוח, מכתב הסכמה מבנק הפועלים לשחרור משעבוד, הודעה על מימוש זכות אופציה, ללא תאריך וללא חתימה
	7	הסכם מכר 30/32 חלקים בגו״ח 6407/323 והזמנת שירותי בנייה ל-30 יח״ד מתוך 32 יח״ד מותרות מיום 21.05.2014
	8	הסכם מיום 12.03.2014 שנערך במסגרת כינוס נכסים למכר מגרש בגו״ח 6407/338 הידוע כמגרש 212 במתחם 1200 בצירוף מידע מפנקס הזכויות בחלקה ועמ׳ 12 בה״פ 10457-07-11 אלי רואש חברה לבניין והשקעות בע״מ ואח׳ נ׳ לוי ואח׳
	9-12	שומות מכריעות שנערכו ע״י מר גיל הרצברג בגו״ח 6410/29, מר אמנון נזרי בגו״ח 6410/135, דר׳ גד נתן בגו״ח 6409/18-19, מר מוטי דיאמנט בגו״ח 6409/54
	13	מכרז מס׳ 207/17 לתכנון וניהול התכנון של מתחם הר/1202 בעיר הוד השרון (אפריל 2017)
	14	חו״ד מומחה מיום 04.02.2018, שהוגשה לפי פקודת הראיות לאימות תמליל הקלטה לשיחה, שנערכה בין שמאי המבקשת לנציג חברת קורין אדריכלים
	15	עת״מ 10289-04-13 פרידמן ואח׳ נ׳ הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז מרכז, ועדת המשנה להתנגדויות ואח׳
28.08.2019	16	בר״מ 4367/16 אהרון מאיר נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון
	17	תרשים השוואה שנערך ע״י שמאי המבקשת להשבחה לדונם לפי פעימות עד לזמינות מלאה ובשווי שנקבע על ידו
	18	תרשים השוואה שנערך ע״י שמאי המבקשת להשבחה לדונם לפי פעימות עד לזמינות מלאה ובשווי שנקבע על ידי שמאים מכריעים
	19	מודעת פרסום של חברת שורשים למכר קרקע בצמידות למתחם הר/1202

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

תאריך	נספח#	מהות
	20	מודעת פרסום של חברת טריגו לשיווק קרקע לא זמינה
	21	מודעת פרסום של חברת NG-GROUP למכר קרקע במתחם הר/1202
	22	חישוב כדאיות לרכישת קרקע ליח"ד אחת, שנערכה ע"י בילדקס יזמות ושיווק נדל"ן בע"מ במתחם הר/1202
	23	חו"ד מומחה מיום 05.06.2017 לפי פקודת הראיות לאימות תמליל הקלטה לשיחה, שנערכה בין שמאי המבקשת לנציג חברת שורשים
	24	בדיקה תכנונית מיום 19.10.2014, שנערכה ע"י מר שי סקיף למצב התכנוני בגו"ח 6409/39,16,15 שבתחום בתכנית הר/1202 וההקצאה הצפויה בהן
	25	בדיקה תכנונית מיום 16.12.2015 , שנערכה ע"י מר שי סקיף למצב התכנוני בגו"ח 6409/39,16,15 שבתחום בתכנית הר/1202 וההקצאה הצפויה בהן
	26	בדיקה תכנונית מיום 26.02.2017 , שנערכה ע"י מר שי סקיף למצב התכנוני בגו"ח 6409/49,11 שבתחום בתכנית הר/1202 וההקצאה הצפויה בהן
	27	שומה מבוססת הנחה שנערכה ביום 12.03.2017 ע"י מר אבנר גרון בגו"ח 6408/18
	28	הסכם מיום 20.12.2016 למכר 141/17809 חלקים מגו"ח 6410/24 בצירוף אישור מס שבח
	29	הסכם מיום 09.07.2017 למכר 250/17889 חלקים מהבעלות בגו"ח 6409/2 ע"י כונס נכסים
	30	הסכם מיום 22.03.2017 למכר מחצית זכויות הבעלות בגו"ח 6409/96
	31	הסכם מיום 17.04.2019 למכר 53342/175010 חלקים מהבעלות בגו"ח 6409/51
	32	החלטת הוועדה בבקשה שהוגשה בעררים 274/17/48, 183/17/48, ההש/8003/0118 ההש/8034/0318 8094/0718 ההש/8113/0918 ההש/8013/0118, ההש/8084/0718, ההש/8088/0718, ההש/8013/0219, ההש/8078/0718 ו- בבש/8141/1118 להתחשב בראיה ושומת מס שבח בגו"ח 6409/51
	33	הסכמים מיום 11.11.2014 לאופציה לרכישת מקרקעין בגו"ח 6409/15,39 ובגו"ח 6409/16
	34	תוספת מיום 11.11.2014 להסכם אופציה למכר גו"ח 6409/16
	35	הסכם מיום 28.05.2015 למכר זכויות הבעלות בגו"ח 6409/18 בצירוף העתק מידע מפנקס הזכויות
	36	הסכם מיום 11.04.2016 למכר של 1/3 חלקים בבעלות בגו"ח 6409/27, בצירוף העתק רישום מפנקס הזכויות והתחייבות המחזיק לפינוי הקרקע, תוך 60 יום מדרישת הבעלים
	37	הסכם מכר מיום 25.07.2016 לרכישת מקרקעין בגו"ח 6409/49,11
	38	הסכם מכר מיום 22.03.2017 לרכישת מקרקעין בגו"ח 6409/96 והסכם מיום 13.09.2018 לביטול העסקה בצירוף פניית עו"ד גדות לביטול הדיון בערר ההש/8034/0318 + ההש/8038/0318 עקב ביטול עסקה
29.10.2019		כתב ערר על שומת הח"מ בגו"ח 6410/24 כולל נספחים
		תשובת המשיבה בערר ההש/8088/0718 שהוגש על הכרעת הח"מ בגו"ח 6410/24 כולל נספחים
		פרוטוקול הוועדה בערר ההש/8088/0718 בגו"ח 6410/24, פרוטוקול והחלטת הוועדה מיום 27.03.2019 בערר ההש/8113/0918

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר אמיר חופשי מיום 14.07.2019. ביום 22.10.2019 התקבלה תגובתו לשומת המבקשת.

1.3 ביום 29.10.2019 התקיים דיון בפני בנוכחות שמאי הצדדים.

ביום 02.12.2019 הגיש שמאי המבקשת את פסק הדין בעמ"נ 1909-05-19 בתיק אוטמזגין ואח' נ' הועדה המקומית הוד השרון (להלן: הפסיקה בעניין אוטמזגין), שטען "בהמשך לדברים שנאמרו בדיון בפניך, וזאת על מנת שתעמוד ה"תמונה המלאה" בפניך לקבלת החלטה בנדון".

ביום 11.12.2019 התקבלה תגובת שמאי המבקשת לתגובה זו ותגובת מנהלת מחלקת היטל השבחה לפסיקה בעניין אוטמזגין בצרוף החלטת ועדת ערר. ביום 15.12.2019 וביום 16.12.2019 התקבלו תגובות נוספות של מנהלת מחלקת היטל השבחה וביום 16.12.2019 התקבלו תגובות שמאי המבקשת לתגובות אלו.

1.4 ביום 10.01.2020 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

2. <u>מטרת השומה</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל השבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

3. פרטי הנכס

גוש - 6409,

חלקי חלקה - 38,

שטח רשום - 4,410 מ״ר,

שטח הנכס - 367.5 מ״ר[1],

כתובת - מתחם תכנית הר/1202, הוד השרון.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתה לתוקף של תכנית הר/1202 ביום 04.01.2016.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס ממוקם בצפון הוד השרון בתחום תכנית הר/1202, מדרום לכביש 531, ממערב לכביש 40 ולגיל עמל, מצפון למגדיאל וממזרח למתחם 1200 ולרח׳ אסירי ציון. המתחם מיועד, בין היתר, להקמת 4,217 יח״ד למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעשיית עתירת ידע, שטח לספורט ונופש, שצ״פ ועוד.
סביבת הנכס מאופיינת בשטחים חקלאיים מעובדים בחלקם וחלקם כוללים מבנים קלים, מתקנים הנדסיים וכיוצ״ב.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 38 בגוש 6409 מהווה חלקה רגולרית בשטח 4,410 מ״ר. הגישה לנכס מתבצעת בשביל עפר מרח׳ כינרת, בסמוך לדרך מס׳ 531, שהמשכו עובר מתחת לדרך זו ומקשר את הוד השרון עם כפר סבא. על החלקה בנויים שלושה מבנים מבנייה קלה הכוללת אזבסט, ששטחם עומד על כ-1,891.6[2] מ״ר ומשמשים לנגריה/ מרפדיה, בית ליטוש מצבות ואחסון חקלאי. במועד הביקטר בנכס נמצא שחלק מהמבנים לא מאוכלס. מפלס הכניסה למבנים נמוך ממפלס השביל ומצב התחזוקה בהם ירוד.

6. המצב התכנוני

בהתאם למידע שנמסר התכניות החלות בנכס הנן[3]:

תכנית	שם התכנית	סטטוס	ע.ר./ י.פ.	תאריך
מצב קודם				
R/6	תכנית מנדטורית	תוקף	1180	26.03.1942
תגפ/329	תכנית גלילית מפורטת	תוקף	552	22.08.1957
הר/329 א׳	תכנית מתאר	תוקף	1807	24.02.1972
תממ/3	תכנית מתאר מחוזית – מחוז מרכז	תוקף	2798	31.03.1982
תמ״א/31	תמ״א משולבת לבניה, פיתוח ולקליטת עלייה	תוקף	4624	03.02.1998
הר/1002	תכנית מתאר	תוקף	5189	27.05.2003

[1] 1/12 חלקים בבעלות
[2] עפ״י בקשה להיתר 20152316
[3] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו. בסביבת הנכס חלות גם תכניות מח/54/ד/1 – כביש 531, מח/113 – תוואי מסילת רכבת, מח/54 ד׳ – דרך ומסילת רכבת והר/מק/ד/6 שאינן חלות על הנכס

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

תכנית	שם התכנית	סטטוס	ע.ר./ י.פ.	תאריך
תממ/21/3	שינוי מס' 21	תוקף	5236	12.11.2003
תמא/35	תמ"א משולבת לבנייה לפיתוח ולשימור	תוקף	5474	27.12.2005
מצב חדש				
הר/1202	מתחם 531 - שכונת מגורים חדשה	תוקף	7168	20.12.2015

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

מצב קודם

6.1 תגפ/329

מתשריט התכנית עולה שהחלקה הנדונה מסווגת באזור חקלאי, בו יחולו הזכויות המפורטות להלן:

שטח מינימאלי - 5,000 מ"ר,
גובה הבניין - קומה אחת,
אחוזי בניה - 180 מ"ר או 15% משטח החלקה לפי הקטן משניהם,
מבנה עזר - לפי אישור הועדה המקומית,
קווי בניין - קדמי וצדדי: 5 מ', אחורי: 10 מ',
תכליות - חקלאות, גננות, משתלות וחממות.

6.2 הר/329 א'

התכנית קובעת באזור חקלאי את ההוראות שלהלן:

שטח מינימאלי - 5,000 מ"ר,
גובה הבניין - קומה אחת או קוטג',
אחוזי בניה - 220 מ"ר או 20% משטח החלקה לפי הקטן משניהם,
מבנה עזר - לפי אישור הועדה המקומית,
קווי בניין - קדמי: 5 מ', צדדי: 4 מ' במגרש רוחבו בין 17 מ' ל – 20 מ' ו- 3 מ' במגרש שרוחבו קטן מ- 17 מ', אחורי: 8 מ'.

6.3 הכרזה חקלאית

בהתאם לפרסום בי.פ. 1435 מיום 07.03.1968, החלקה הנדונה כלולה בתחום הכרזה על קרקע חקלאית.

6.4 תממ/3

התכנית מהווה תכנית מתאר מחוזית למחוז מרכז הכוללת את סביבת הנכס באזור קרקע חקלאית בו יותרו, בין היתר, שימושים לצרכי גידול עצים, צמחיה וטיפול לצורך ניקוז והשקיה, בנייה שימוש בקרקע הדרושה במישרין ליצור חקלאי, עיבוד חקלאי של האדמה או גידולי בעלי חיים.

6.5 הכרזה חקלאית

בהתאם לפרסום בי.פ. 3011 מיום 10.01.1984, החלקה הנדונה כלולה בתחום הכרזה על קרקע חקלאית.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.6 תמא/31

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה פיתוח ולקליטת עליה הכוללת את סביבת הנכס באזור עירוני בנוי.

6.7 הכרזה חקלאית

בהתאם לפרסום בי.פ. 4946 מיום 26.12.2000, החלקה הנדונה כלולה בתחום הכרזה על קרקע חקלאית.

6.8 תמם/21/3

התכנית מהווה תכנית מתאר מחוזית הכוללת את סביבת הנכס באזור פיתוח עירוני בו יותרו לפי תכנית מתאר מקומית שימושים הכוללים, בין היתר, מגורים, תעשייה, מלאכה, תעסוקה ומסחר ועוד.

6.9 תמא/35

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור הכוללת את סביבת הנכס באזור מרקם עירוני.

6.10 תיק בניין 8882

היתר	מיום	מהות
3706	03.01.1979	הקמת לול בשטח 611 מ״ר
4108	21.01.1981	הקמת 2 סככות ללול בשטח 575 מ״ר ו- 705.6 מ״ר, סה״כ 1,280.60 מ״ר, בתוספת ללול קיים בשטח 611 מ״ר והריסת מבנים קיימים מחוץ לקווי הבניין

מצב חדש

6.11 תכנית הר/1202

התכנית מהווה תכנית מפורטת הקובעת מתחם להקמת 4,217 יח״ד ומתחם תעסוקה. מימוש הזכויות כפוף להכנת תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה וטבלאות איזון והקצאה.

להלן זכויות הבניה שאושרו בתחום התכנית[4]:

מס׳ מגרש	יעוד	שטח מגרש מזערי	עיקרי[5]	שרות עילי	שרות תת קרקעי	מס׳ יח״ד	צפיפות	תכסית	מס׳ קומות		קווי בניין			
									עילי	תת קרקעי	קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי
160-195	מגורים ג׳	1,400	3,120	949	1,950	26	18.5	50%	קרקע + 6 + ק. גג	2	5	4		5
101-,106 109-110	מגורים ד׳	5,770	14,400	6,000	10,800	120	20.8	50%	קרקע + 17 + ק. גג	3	5	5 או 8 [6]		5
107-,108 111-114	מגורים ד׳	3,130	7,200	3,000	5,400	60	19.2	50%						
120-129	מגורים ד׳	2,800	5,520	2,300	4,140	46	16.4	50%	קרקע + 12 + ק. גג	3	5	5 או 8 [16]		5
130	מגורים ד׳	7,800	11,760	4,900	8,820	98	13.1	50%						
131-134	מגורים ד׳	2,880	5,400	2,250	5,370	45	16.0	50%						

[4] הזכויות המפורטות הן למגרשים הסחירים בלבד, ללא שב״צ, שצ״פ, בית קברות מסילת ברזל ותחנת רכבת
[5] כולל שטח מרפסות מקורות
[6] לפי נספח הבינוי

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש מזערי	עיקרי[5]	שרות עילי	שרות תת קרקעי	מס' יח"ד	צפיפות	תכסית	מס' קומות		קווי בניין			
									עילי	תת קרקעי	קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי
139-140, 143, 154-155	מגורים ד'	2,050	4,080	1,496	3,060	34	16.6	50%	קרקע + 8 + ק. גג	2	5		4	5
144	מגורים ד'	5,000	10,320	3,784	7,740	86	17.2	50%						
145-146, 148, 151-153	מגורים ד'	1,850	3,960	1,452	2,970	33	17.8	50%						
115-116	מגורים ד' + חזית מסחרית	7,750	13,920 מגורים 1,000 מסחר	5,800 מגורים 400 מסחר	11,900	116	15.0	60%	קרקע + 17 + ק. גג	3	5		5 או 8 [16]	5
135-138	מגורים ד' + חזית מסחרית	6,100	11,040 מגורים 700 מסחר	4,600 מגורים 280 מסחר	9,300	92	15.1	60%	קרקע + 12 + ק. גג		5		5	5
149-150	מגורים ד' + חזית מסחרית	2,350	4,080 מגורים 400 מסחר	1,700 מגורים 160 מסחר	3,650	34	14.5	50%	קרקע + 8 + ק. גג	2	5		4	5
400	מסחר	7,590	9,108	2,277	12,750			65%	קרקע + 3	2	5		5	5
301	תעשיה עתירת ידע	4,707	847 מסחר 7,631 תעשייה	2,543	11,296			65%	8	3	5		5	5
302	תעשיה עתירת ידע	4,875	876 מסחר 7,890 תעשייה	2,630	11,700			65%	8	3	5		5	5
303	תעשיה עתירת ידע	6,096	1,220 מסחר 10,980 תעשייה	3,660	14,630			65%	8	3	5		5	5
304	תעשיה עתירת ידע	7,012	1,402 מסחר 12,618 תעשייה	4,206	16,829			65%	8	3	5		5	5
305	תעשיה עתירת ידע	13,342	2,668 מסחר 24,012 תעשייה	8,004	32,021			65%	8	3	5		5	5
306	תעשיה עתירת ידע	11,736	3,064 מסחר 27,576 תעשייה	9,192	28,166			65%	8	3	5		5	5
307	תעשיה עתירת ידע	8,468	2,210 מסחר 19,897 תעשייה	6,632	20,323			65%	8	3	5		5	5
308	תעשיה עתירת ידע	5,472	1,435 מסחר 12,921 תעשייה	4,307	13,133			65%	8	3	5		5	5
309	תעשיה עתירת ידע	6,250	1,640 מסחר 14,766 תעשייה	4,922	15,000			65%	8	3	5		5	5
310	תעשיה עתירת ידע	8,024	1,604 מסחר 14,436 תעשייה	4,812	19,257			65%	8	3	5		5	5
311	תעשיה עתירת ידע	9,214	1,842 מסחר 16,578 תעשייה	5,526	22,113			65%	8	3	5		5	5
312	תעשיה עתירת ידע	8,965	1,792 מסחר 16,128 תעשייה	5,376	21,516			65%	8	3	5		5	5
313	תעשיה עתירת ידע	9,405	1,880 מסחר 16,920 תעשייה	5,640	22,572			65%	8	3	5		5	5

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש מזערי	עיקרי[5]	שרות עילי	שרות תת קרקעי	מס' יח"ד	צפיפות	תכסית	מס' קומות		קווי בניין			
									עילי	תת קרקעי	קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי
314	תעשיה עתירת ידע	8,642	1,555 מסחר 13,997 תעשייה	4,666	20,741			65%	8	3	5		5	5
315	תעשיה עתירת ידע	8,828	1,589 מסחר 14,305 תעשייה	4,768	21,187			65%	8	3	5		5	15
1000	ספורט ונופש	37,756	7552	3,020	3,500			30%	ק. קרקע + 3	1	5		5	5
680	חניון	5,108	[7]11000	1,000	600			60%	ק. קרקע + 3	2	5	5	0	5

<u>הוראות נוספות</u>

מגורים - באזורי מגורים ג' ו- ד', לא יותרו דירות גן ושטחן של לפחות 20% מהדירות בכל מגרש לא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד.

מסחר - במגרש המסחרי תותר בניה עד לגבול (קו בניין אפס) המזרחי של תא שטח המשותף עם מגרש לחניון (מגרש 680).

תעשייה - במגרשים לתעשייה עתירת ידע יוגבלו שטחי המסחר ל- 10% משטח הבניה המירבי שימוקמו בקומת הקרקע. המרת שטחי תעסוקה לשטחי מסחר תהווה סטייה ניכרת.

ספורט ונופש - במגרש המיועד לספורט ונופש ניתן יהיה לכלול בשטח המותר לבניה מסעדות, מזנונים, בתי קפה, אולמות כנסים ואירועים בשיעור 20% מהשטח המיועד לבניה.

חניון - שטחי החניה במגרש מס' 680, המיועד לחניון, יחושבו כשטחים עיקריים.

מחסן - באזורי מגורים ג' ו- ד', יותר מחסן בקומת קרקע או קומת מרתף, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל יח"ד.

חדרים על הגג - באזורי מגורים ג' ו- ד', תותר הקמת חדרים על הגג בהתאם לתכנית הר/1002, ששטחם יתווסף לשטחים העיקריים שהותרו בתכנית והם לא יחושבו במניין הקומות. לא תותר הקמת חדר על הגג מעל דירת פנטהאוז או מעל קומה חלקית.

חזית מסחרית - במגרשים מס' 115-116, 135-138 ו- 149-150, באזור מגורים ד', תותר הקמת קומת קרקע מסחרית בנסיגה מקו בניין, כך שייוצר מעבר מקורה ברוחב 3 מ' לפחות.

ביתן שומר - במגרש המסחרי ובמגרשים לתעשייה עתירת ידע תותר הקמת ביתן שומר בשטח 15 מ"ר בקו בניין 0.

חניה - מס' מקומות החניה באזור מגורים ומסחר יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. תקן החניה במגרש ביעוד תעסוקה יעמוד על 1:40 לשטח שלא יעלה על 2,000 מ"ר ועל 1:80 לשטח הנוסף. תקן זה יהיה תקן מרבי ושינויו יהווה סטייה ניכרת. תותר חניה עילית בהיקף של עד 10% ממספר המקומות המוצע במגרש, בתנאי מיצוי מלא וביצוע של חניה במרתפים.

[7] בתוספת 5,400 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת

נספח בינוי

נספח הבינוי לתכנית מחייב לעניין קווי הבניין, מס׳ הקומות ומספר יח״ד.

תנאים למתן היתר בניה

התכנית מתנה הוצאת היתר בתחומה, בין היתר, בתנאים המפורטים להלן:

- הכנת תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה וטבלאות איזון והקצאה,
- אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי,
- אישור הועדה המקומית לתשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום של המגרשים בכל אחד ממתחמי התכנון,
- אישור תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בועדה המקומית,
- הכנת נספח תחבורה שיציג, בין היתר, כניסות לחניונים,
- המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית יהרסו תוך עד 3 שנים ממועד אישורה של תכנית מפורטת או כתנאי להוצאת היתר בניה.

תכנית איחוד וחלוקה

הכללת הדרך הארצית בתחום האיחוד וחלוקה מותנית בשינוי המצב המשפטי, יתר השטחים הכלולים בתכנית, למעט שטח בית העלמין, מיועדים לאיחוד וחלוקה.

הפרשת השטחים המיועדים לשטחי ציבור, תעשה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שתוכן. לא תותר כל תפיסה במקרקעין אלא בהסכמת הבעלים.

שלבי ביצוע

שלב 1 - עד 500 יח״ד בהסתמך על רשת הדרכים הקיימת.

שלב 2 - מ- 500 יח״ד ועד 20% מזכויות הבניה מותנה בפתיחה לתנועה של דרך 531 עד לכביש 402.

שלב 3 - מעבר ל- 20% זכויות בניה מותנה בפתיחה לתנועה של דרך 531 עד כביש 4.

שלב 4 - מעבר ל- 75% זכויות בניה מותנה בפתיחה לתנועה של דרך 531 עד כביש 20.

מגרשי המגורים יפותחו בד בבד עם שטחי הציבור.

6.12 בקשה מס׳ 20152316 לשימוש חורג

הבקשה אושרה בישיבת ועדה מס׳ 2018011 מיום 24.06.2018 לשימוש חורג מלול לנגריה בשטח 575 מ״ר ולליטוש אבן בשטח 705.60 מ״ר. הסככה השלישית בשטח 611 מ״א אינה כלולה בבקשה לשימוש חורג. תקופת השימוש החורג עומדת על 3 שנים מיום מתן היתר או עד למימוש התכנית, המוקדם מבניהם. הבקשה כוללת הקלה לאי הריסת מבנים שסומנו להריסה בהיתר מס׳ 4108 ומבנים נוספים, הקיימים ללא היתר. ההיתר אושר בתנאים לרבות התחייבות המבקש לכך שבמקרה שבו יהיה צורך ליישם את התכנית המפורטת למתחם הר/1202, השימוש החורג לא יהווה מניעה ליישום התכנית.

7. המצב הקנייני

7.1 מנסח מס׳ 180288, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 17.07.2019, עולה שחלקה 38 בגוש 6409 ששטחה עומד על 4,410 מ״ר רשומה על שם מספר בעלים. על החלקה רשומה הערה מיום 17.11.1999 בדבר אתר עתיקות וכן הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 15.04.2019, לטובת המבקשת בגין חוזה המכר על חלקו של המוכר העומד על 1/12 חלקים בבעלות.

7.2 מחוזה המכר שנערך ביום 14.04.2019 עולה כי המבקשת רכשה את 1/12 חלקים מהבעלות בחלקה תמורת 648,250 ₪. מתנאי החוזה עולה שככל שיחול היטל השבחה בגין תכניות שאושרו קודם למכר הוא יחול על הקונה.

7.3 ביום 03.04.2019 התחייבו בעלי זכות הבעלות בחלקה לפינוי השוכרים הקיימים בחלקה תוך עד 90 יום מיום קבלת ההיתר, על חשבונם והמבקשת התחייבה שלא לגבות דמי שכירות או תמורה בגין הלולים הקיימים.

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו,

8.1.2 המצב התכנוני והמועד הקובע,

8.1.3 שטח התכנית המיועד לחלוקה חדשה וחלקה היחסי של המבקשת (1/12).

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 תכנית הר/1202

8.2.1.1 שמאי המבקשת

מהות ההשבחה

בהתבסס על אומדן ההשבחה[8] שנערך עבור המשיבה בגין השימוש החורג בנכס, שמאי המבקשת קובע שהתכנית אינה משביחה אותו, שכן השימוש הטוב והיעיל בו במצב חדש הוא לפי הבנוי בפועל. בהתאם לאומדן האמור, שווי מ״ר בנוי קיים עומד על 4,500 ₪[9] ובסך 1,930.2 ₪[10] למ״ר קרקע. שווי מ״ר קרקע במצב חדש עומד על 1,726 ₪[11], בהתבסס על עסקאות השוואה במתחמים סמוכים הר/1200, הר/1201 ובהתחשב בהעדר זמינות.

ככל שעמדתו בעניין זה תדחה, נערך על ידו תחשיב חלופי להשבחה בסך 60 ₪ למ״ר, המבוסס על שומות מכריעות שנערכו במתחם[12], שם לטענתו התקבלה גישתו, להערכת שווי הנכס בהתאם לנתוני השוואה בעסקאות שבוצעו בקרקע זמינה לבנייה במתחמים סמוכים ולאחר התאמה להעדר זמינות בנכס.

---

[8] שומת השבחה שנערכה ע״י הגב׳ מיכל שימקביץ וגב׳ שרית צ׳יצ׳יאן ביום 13.08.2018 למועד קובע ליום 24.06.2018

[9] 1,280.6 מ״ר / 5,260,000 ₪ שווי מבנה חקלאי או בגשת היוון הכנסות 30 ₪ לחודש בהיוון בשיעור 8%

[10] 4,410 מ״ר קרקע / 4,500 ₪ × 1,891.6 מ״ר בנוי בהיתר

[11] 0.65 × 2,656 ₪

[12] ע״י מר אייל יצחקי, מר גיל הרצברג, מר אמנון נזרי, ד״ר גד נתן ומר מוטי דיאמנט שהעריכו את שווי המתחם בשווי הנע בין 3.7 מיליארד ₪ עד 4 מיליארד ₪

8.2.1.2 שווי מצב קודם

בהתחשב במאפייני הנכס, השווי למ״ר קרקע יעמוד בו על 1,930 ₪[11] ולא 1,200 ₪, כפי שנקבע בהכרעת הח״מ בגו״ח 6410/24.

8.2.1.3 שווי מצב חדש

לעמדת שמאי המבקשת, שווי מ״ר קרקע זמינה לבנייה עומד על 2,656 ₪ ועל 1,726 ₪ לקרקע בנכס בהתחשב בדחייה לפי מקדם 0.65. לטענתו, לא ניתן להסתמך על נתוני ההשוואה למכר קרקע במתחם, שכן מרבית העסקאות עליהן ביסס שמאי המשיבה את הערכת השווי, מטילות את היטל ההשבחה על הקונה ומקשות על הערכת השווי של הנכס.

מגורים

שמאי המבקשת מפנה ל- 4 עסקאות מכר בהן היטל ההשבחה חל על המוכר ומסיק מהן ששווי קרקע ליח״ד עומד בהן על 576,000 ₪ ליח״ד בשטח 120 מ״ר, 4,800 ₪ למ״ר מבונה זמין לבניה, כמפורט להלן:

תאריך	גו״ח	מגרש	תמורה ללא מע״מ	שטח עיקרי	שווי למ״ר מבונה עיקרי
12.03.2014	6407/338	212	40,000,556 ₪	8,320.0	4,800 ₪
21.05.2014	6407/323	225[13]	19,520,000 ₪[14]	4,160.0	4,700 ₪
03.02.2016	6407/311	102ב׳[15]	43,334,000 ₪[16]	9,131.5[17]	4,900 ₪[18]
10.03.2016 27.03.2016[19]	6407/313	103[20]	52,450,000 ₪[21]	11,323.0[22]	4,800 ₪[23]

תעסוקה ומסחר

שמאי המבקש קובע לזכויות זמינות למסחר שווי בסך 7,500 ₪ למ״ר מבונה ובסך 2,450 ₪ למ״ר מבונה בתעשייה עתירת ידע, בהסתמך על עסקת מכר מיום 12.01.2016, במגרש 3011 בתכנית הר/מק/1201א׳ ששטחו עומד על 6,774 מ״ר, תמורת 61,770,770 ₪ + מע״מ. מגרש זה סמוך למתחם הנדון ומתאים מבחינת היקפי הבנייה העומדים על 25,064 מ״א, כמפורט להלן[24]:

[13] חלק ממגרש בתחום הר/מק/1200/א
[14] 18,300,000 ₪ + מע״מ למכר קרקע ל- 30 יח״ד מתוך 32 מותרות
[15] חלק ממגרש בתחום הר/מק/1200/א
[16] 13,100,000 ₪ + מע״מ בחוזה למכר 30.23% מהזכויות במגרש
[17] 8,710 מ״ר עיקרי למגורים + 281 מ״ר למסחר במקדם 1.5
[18] 9,131.5 מ״א / 43,334,000 ₪ × 1.03 תוספת בינוי על מסחר מצומצם
[19] לא הוצגו
[20] חלק ממגרש בתחום הר/מק/1200/א
[21] מכר 36/83 חלקים תמורת 22,750,000 ₪ + מע״מ
[22] 10,790 מ״ר עיקרי למגורים + 355 מ״ר למסחר במקדם 1.5
[23] 11,323 מ״א / 52,450,000 ₪ × 1.03 תוספת בינוי על מסחר מצומצם
[24] הזכויות במגרש לפי עמדת שמאי המבקש עומדות על 20,322 מ״ר עיקרי ב- 14 קומות מעל קומת קרקע מסחרית

שטח מסחרי בקומת קרקע (35% תכסית)	-	2,371 מ״ר,
מקדם אקו׳ למסחר ביחס לתעשייה/ משרדים	-	3.00,
שטח אקו׳ למסחר בקומת קרקע	-	7,113 מ״א,
יתרת זכויות בניה עיקרי עילי	-	17,951 מ״א,
סה״כ מ״ר אקו׳	-	25,064 מ״א.

<u>שווי המתחם</u>

שמאי המבקשת קובע ששווי המתחם כזמין לבניה עומד על 3,296,000,000 ₪ ושווי מ״ר קרקע בסך 2,656 ₪, כמפורט להלן:

ייעוד	קיבולת	שווי יחידה	סה״כ
מגורים	4,217 יח״ד	576,000 ₪	2,428,992,000 ₪
מסחר	40,332 מ״ר	7,500 ₪	302,490,000 ₪
תעסוקה/משרדים	230,655 מ״ר	2,450 ₪	565,104,750 ₪
סה״כ			3,296,000,000 ₪

<u>שווי מ״ר קרקע</u>

שווי מ״ר קרקע לא זמינה לבנייה, נקבע בהכרעת הח״מ על 3,000 ₪ לעומת כ- 3,040 ₪ למ״ר קרקע זמינה, שנקבע בשומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי מכריע	שווי מתחם	שווי קרקע ליח״ד	צפיפות	שווי דונם זמין	שווי למ״ר קרקע זמין
אייל יצחקי	3,802,000,000 ₪	725,000 ₪	4.23	3,066,750 ₪	3,067 ₪
גיל הרצברג	3,808,000,000 ₪	650,000 ₪	4.55	3,957,500 ₪	2,958 ₪
אמנון נזרי	3,808,000,000 ₪	650,000 ₪	4.55	2,957,500 ₪	2,958 ₪
דר׳ גד נתן	3,045,000,000 ₪	700,000 ₪	4.6	3,220,000 ₪	3,220 ₪
מוטי דיאמנט	3,700,000,000 ₪	650,000 ₪	4.6	2,981,550 ₪	2,982 ₪
שווי ממוצע למ״ר קרקע זמינה					3,040 ₪

לטענת שמאי המבקשת, השווי הממוצע במתחם עומד על 3,800,000,000 ₪, כזמין לבניה ושווי בסך 3,062 ₪[25] למ״ר קרקע זמינה, ללא השטח המיועד לבית עלמין, בהתאם לשווי שנקבע בשומות מכריעות שנערכו ע״י מר אייל יצחקי, מר גיל הרצברג, אמנון נזרי, דר׳ גד נתן ומר מוטי דיאמנט.

שווי המתחם כזמין	3,296,000,000 ₪
שטח תכנית	1,241 דונם[26]
שווי מ״ר קרקע זמינה	2,656 ₪
שווי מ״ר קרקע לא זמינה (0.65)	1,726 ₪
מס׳ יח״ד אקו׳	5,722 יח״ד אקו׳[27]
צפיפות ליח״ד	4.6 יח״ד/לדונם[28]

[25] 1,241 דונם / 3,800,000,000 ₪
[26] בניכוי 46 דונם לבית עלמין
[27] 576,000 ₪ / 3,296,000,000 ₪
[28] 1,241 דונם / 5,722 יח״ד אקו׳

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>מכר קרקע במתחם</u>

במתחם נערכו עסקאות המכר שלהלן, בהן נקבע שהיטל ההשבחה יחול על המוכר:

תאריך	גו"ח	שטח רשום	תמורה	שטח נמכר	תמורה למ"ר קרקע מושבח
20.12.2016	24/6410	17,809	240,000 ₪	141	1,702 ₪
09.07.2017	27/6409	17,889	670,000 ₪	250	2,680 ₪
12.11.2017	51/6409	17,501	7,801,267 ₪	5,334	1,462 ₪[29]
17.04.2019	51/6409	17,501	14,135,630 ₪	5,334	2,650 ₪[30]
ממוצע למ"ר קרקע מושבח (היטל השבחה על המוכרים) הר' 1202					2,124 ₪

ככל שמבססים את השווי על נתוני עסקאות נטו, כפי שהוצע בהכרעת הח"מ במתחם, יש לכלול בהם גם נתוני מכר לשטח גדול, שנערכו טרם ביצוע העסקאות ספקולטיביות בשטחים קטנים לצפיפות צפויה של 7-8 יח"ד לדונם, כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	שטח רשום (במ"ר)	תמורה	שטח נמכר (במ"ר)	שווי למ"ר
11.11.2014 04.01.2016	6409/15,39	17,946	21,535,002 ₪	17,946	1,200 ₪
11.11.2014 17.06.2015	6409/16	18,137	18,076,160 ₪	15,168	1,192 ₪
11.11.2014 26.06.2016	6409/16	18,137	3,538,240 ₪	2,669	1,326 ₪
15.05.2018	6409/18	17,835	30,319,500 ₪	17,835	1,700 ₪
11.04.2016	6409/27	17,889	11,031,550 ₪	5,963	1,850 ₪
25.07.2016	6409/11	9,272	4,498,000 ₪	3,633	1,238 ₪
22.03.2017	6409/96	5,998	11,996,000 ₪	5,998	2,000 ₪[31]
שווי למ"ר במעוגל למ"ר קרקע בעסקאות מקור בהיקף למועד קובע 04.01.2016					1,500 ₪

מנתונים אלו עולה שהתמורה ששולמה בחלקות שאינן כוללות הפקעה[32] גבוהה משמעותית, בהשוואה לחלקות הכוללת הפקעה, כפי שנקבע בשומות המכריעות שנערכו ע"י מר אמנון נזרי והגב' רינת וייס במתחם.

לטענת שמאי המבקשת בשומות המכריעות, שהוצגו בשומת המשיבה, נקבע היטל השבחה בסך 900,000 ₪ - 1,000,000 ₪. על שומות אלו הוגש ערר, שכן היטל ההשבחה בהן מבוסס על עסקאות נטו לשטחים קטנים, ששווקו לפי צפיפות מטעה / שגויה של 7-8 יח"ד/לדונם, שהם 125 מ"ר - 142 מ"ר, לקרקע ליח"ד, ע"י חברות שרכשו שטחים גדולים. לעומת זאת, בשומות המכריעות אליהן מפנה שמאי המבקשת, הצפיפות שנקבעה נמוכה מ-5 יח"ד לדונם, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	צפיפות
אייל יצחקי	6409/25,27	4.23
גיל הרצברג	6410/29	4.55
אמנון נזרי	6410/135	4.55
ד"ר גד נתן	6409/18,19	4.6
מוטי דיאמנט	6409/54	4.6

[29] ביום 03.06.2019 תוקנה שומת מס שבח והתמורה בעסקה זו נקבעה על 2,650 ש"ח
[30] ביום 03.06.2019 תוקנה שומת מס שבח והתמורה בעסקה זו נקבעה על 2,650 ש"ח
[31] העסקה בוטלה ביום 13.09.2018
[32] גו"ח 6409/18,27,96 לעומת 6409/16,96,15+39

להוכחת טענתו לצפיפות לפיה שווקה הקרקע, שמאי המבקשת מפנה לפרסומים, חוות דעת ותמלול שיחות[33] שנערכו עם המשווקים לפיהן הצפיפות עומדת על כ- 7 יח״ד לדונם בהסתמך על חוות דעתו של מר שי סקיף[34] ושומה שנערכה ע״י מר אבנר גרון בגו״ח 6408/18 לפיה הצפיפות במתחם עומדת על 8 יח״ד לדונם.

<u>גביית יתר</u>

שמאי המבקשת מפנה לפס״ד בר״מ 4367/16 אהרון מאיר נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון בעניין תכניות הר/1200 והר/מק/1200/א׳, הקובע שיש לגבות היטל השבחה מדויק כדי למנוע גביית יתר. בהסתמך על שווים הממוצע של השומות המכריעות במתחם המביאות לשווי של 3.8 מיליארד ו-3,062 ₪ למ״ר ושווי קרקע חקלאית במצב קודם המוערכת בכ- 1,200 ₪ למ״ר מתקבלת השבחה של 1,862,000 ₪ לדונם ברוטו והיטל קטן ממיליון ₪ בגין שינוי היעוד מחקלאי לקרקע זמינה לבניה.

ביום 11.12.2019, שמאי המבקשת העביר את הפסיקה בעת״מ 1909-058-19 אוטמזגין ואח׳ נגד הוועדה המקומית הוד השרון, מיום 02.12.2019. מפסיקה זו עולה שבית המשפט אישר את ההסכמה אליה הגיעו הצדדים, בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 19.03.2019, לפיה המערערים ישלמו את היטל ההשבחה במלואו. ככל שבתכנית האיחוד והחלוקה המפורטת, לכשתהייה, יהיה שחזור זכויות, מלא או חלקי, בעניין כביש 531, כי אז מוסכם כבר עתה כי סכום היטל ההשבחה שהמערערים משלמים כיום הוא תשלום ביתר בתיק זה. עוד מוסכם כבר עתה, כי בחישוב ההשבחה בגין תכנית האיחוד והחלוקה העתידית הנ״ל, תיערך התחשבנות בין הצדדים, שתיקח בחשבון בין היתר את תשלום היתר האמור. למען הסר ספק, קיימת מחלוקת בלתי פתורה בין הצדדים בשאלה מהו גובה תשלום היתר (למקרה שיהיה שחזור זכויות כאמור), והעניין יבורר בין הצדדים עצמם לכשתגיע שעת ההתחשבנות.

8.2.1.4 <u>זמינות ודחייה</u>

שמאי המבקשת קובע מקדם 0.65 בגין העדר זמינות בהתחשב בדחייה של 7-8 שנים. מקדם זה מגלם גם סיכון, פיתוח, מושע, מורכבות וכיוצ״ב, בהתבסס על המקדם שנקבע בשומות המכריעות שנערכו במתחם, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	מקדם זמינות
גיל הרצברג	6410/29	0.675[35]
אמנון נזרי	6410/135	0.675[36]
ד״ר גד נתן	6409/18-19	0.747
מוטי דיאמנט	6409/54	0.675

[33] חברת שורשים, טריגו ו- NG GROUP
[34] מיום 19.10.2014, 16.12.2015 ו- 26.02.2017
[35] 0.75 לאיחוד וחלוקה, 0.9 למושע
[36] 0.75 לאיחוד וחלוקה, 0.9 למושע

לטענתו, מקדם הדחייה שנקבע בשומות מכריעות להשבחה בתכנית הר/1200 עומדים על 0.764-0789 ובתכנית הר/1201 עומדים על 0.75-0.76.

המתחם הנדון גדול פי 4 ממתחם הר/1200 ופי 13.5 ממתחם הר/1201 וכולל שטחי ציבור עצומים וחסרי תקדים בהוד השרון. הראייה שבסעיף 3.2 למסמכי המכרז[37] שפורסם באפריל 2017, לתכנון וניהול תכנית הר/1202, המתכנן הזוכה נדרש לשכור 15 אנשי מקצוע, מומחים בתחומם. שמאי המבקשת מפנה לתמלול שיחה שערך עם החברה הזוכה ביום 10.01.2018, המוכיח את טענתו שהזמינות לא השתנתה.

<u>השפעת כביש 531 על מקדם הדחייה</u>

שמאי המבקשת טוען שהדחייה שקבע מהווה דחייה סבירה בהתחשב בפסיקה בעת"מ 10289-04-13[38], כתוצאה ממנה הוועדה המקומית יכולה להקצות זכויות / זכויות חלקיות או לא להקצות זכויות כלל לבעלי קרקע בתוואי כביש מס' 531 במסגרת התכנית המפורטת שתיגזר מתכנית הר/1202. החלטת הועדה באם להקצות זכויות יכולה להוביל למחלוקות והתנגדויות רבות.

כמו כן, הוועדה המקומית ונציגיה הכוללים שמאים ועו"ד הצהירו בדיון בפני שמאים מכריעים כי יש כוונה לשחזור מלא של הזכויות בחלקות הכוללות הפקעה לכביש 531 לפי מקדם 1, לכן חלוקת הזכויות תתבצע למלוא השטח של 1,241 דונם.

8.2.1.5 <u>סבירות השומה</u>

להוכחת עמדתו בעניין גביית יתר, שמאי המבקשת מצרף את התחשיבים שלהלן, המבוססים על שווי בסך 1,200 ₪ למ"ר קרקע חקלאית:

שווי תכנית הר/1202 זמינה לבניה מצב חדש 3,296,000,000 ₪ וכ- 2,656 ₪/מ"ר				
מקדם התאמה לזמינות	1.00 תיאורטי	0.747 ד"ר גד נתן	0.675 גיל הרצברג, אמנון נזרי, מוטי דיאמנט	0.65 שמאי בעלים
שווי תכנית הר/1202 למ"ר	2,656 ₪	1,984 ₪	1,793 ₪	1,726 ₪
השבחה לדונם ברוטו	1,456,000 ₪	784,000 ₪	593,000 ₪	526,000 ₪
היטל השבחה	728,000 ₪	392,000 ₪	296,500 ₪	263,000 ₪

שווי תכנית הר/1202 זמינה לבניה מצב חדש 3,800,000,000 ₪ וכ- 3,060 ₪/מ"ר				
מקדם התאמה לזמינות	1.00 תיאורטי	0.747 ד"ר גד נתן	0.675 גיל הרצברג, אמנון נזרי, מוטי דיאמנט	0.65 שמאי בעלים
שווי תכנית הר/1202 למ"ר	3,062 ₪	2,288 ₪	2,067 ₪	1,990 ₪
השבחה לדונם ברוטו	1,862,000 ₪	1,088,000 ₪	867,000 ₪	790,000 ₪
היטל השבחה	931,000 ₪	544,000 ₪	433,500 ₪	395,000 ₪

[37] מכרז פומבי מס' 207/17 לתכנון וניהול תכנית הר/1202
[38] דבורה פרידמן ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז מרכז, ועדת המשנה להתויות

8.2.1.6 ריבית פיגורים

ככל שייקבעו תשלומי פיגורים בגין התקופה שחלפה ממועד המימוש, יש לבטלם עד 30 יום לאחר מועד הכרעת הח״מ, בדומה להחלטתו של השמאי המכריע מר אמנון נזרי. בתגובה להתייחסות מנהל מח׳ היטל השבחה לעניין הריבית בפסיקה בעניין אוטמזגין טען שבית המשפט לא דן ולא קיבל החלטה בסוגיה זו.

8.2.2 שמאי המשיבה

8.2.2.1 מהות ההשבחה

ההשבחה נובעת משינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע המיועדת לבנייה בתכנית הר/1202, בהתאם לחלקו היחסי של הנישום העומד על 367.5 מ״ר[39].

8.2.2.2 שווי במצב קודם

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 1,200 ₪ למ״ר ביעוד חקלאי, בהסתמך על נתונים מס שבח ושומות מכריעות המפורטים להלן:

מס שבח

תאריך	גו״ח	שטח נמכר	תמורה	תמורה למ״ר
13.03.2015	6573/4	400	558,000 ₪	1,395 ₪
24.08.2015	6413/12	200	255,000 ₪	1,275 ₪
09.11.2015	6572/2	400	280,000 ₪	700 ₪
11.03.2016	6573/4	200	281,196 ₪	1,406 ₪
07.04.2016	6413/12	200	300,000 ₪	1,500 ₪
19.05.2016	6413/12	100	123,500 ₪	1,235 ₪

שומות מכריעות

שמאי מכריע	תאריך שומה	תכנית	גו״ח	שווי מ״ר קרקע
דורית פריאל	03.05.2018	הר/1202	26/6410	1,200 ₪
עאטף עאלם	20.12.2017	הר/1202	37/6409	1,100 ₪
שושי שרביט שפירא	24.04.2018	הר/1202	18/6408	1,200 ₪
אייל יצחקי	18.02.2018	הר/1202	27/6409	1,200 ₪
אבישי זיו	03.08.2017	הר/1202	6409/51	1,200 ₪

לעמדת שמאי המשיבה, המבנים הקיימים בנכס אינם משפיעים על שוויו.

[39] 4,410 מ״ר × 1/12

8.2.2.3 שווי במצב החדש

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 3,200 ₪ למ״ר קרקע, בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

מס שבח

תאריך	גו״ח	שטח נמכר	תמורה[40]	תמורה למ״ר	הערות
30.07.2016	6409/27	125	368,000 ₪	2,944 ₪	היטל על הקונה
30.06.2016	6409/27	1,000	2,520,000 ₪	2,520 ₪	היטל על הקונה
30.06.2016	6409/28	125	315,000 ₪	2,520 ₪	היטל על הקונה
30.06.2016	6409/27	125	350,000 ₪	2,800 ₪	היטל על הקונה
21.06.2016	6409/28	250	640,000 ₪	2,560 ₪	היטל על הקונה
21.06.2016	6409/27	250	630,000 ₪	2,520 ₪	היטל על הקונה
08.06.2016	6409/27	125	320,000 ₪	2,560 ₪	היטל על הקונה

שומות מכריעות

שמאי מכריע	תאריך שומה	תכנית	גו״ח	שווי מ״ר קרקע
דורית פריאל	03.05.2018	הר/1202	26/6410	3,000 ₪
עאטף עאלם	20.12.2017	הר/1202	37/6409	3,200 ₪
שושי שרביט שפירא	24.04.2018	הר/1202	18/6408	3,200 ₪
אייל יצחקי	18.02.2018	הר/1202	27/6409	3,000 ₪
אבישי זיו	03.08.2017	הר/1202	6409/51	3,200 ₪

8.2.2.4 ריבית פיגורים

יש לחייב בגין ריבית פיגורים ממועד המימוש המהווה את מועד המכר. לפי עמדת מנהל מחלקת היטל השבחה, בעניין אוטומזגין נקבע שכל עוד לא הוסדר הסכום שאינו שנוי במחלוקת, יש לשלם ריבית על מלוא החבות בהיטל השבחה.

8.2.3 תחשיב

שמאי המבקשת[41]		שמאי המשיבה	
שווי מ״ר קרקע במצב קודם	1,930 ₪	שווי מ״ר קרקע במצב קודם	1,200 ₪
שווי מ״ר קרקע במצב חדש	1,990 ₪	שווי מ״ר קרקע במצב חדש	3,200 ₪
חלקו היחסי של הנישום (1/12)	367.5 מ״ר	חלקו היחסי של הנישום (1/12)	367.5 מ״ר
מצב קודם			
367.5 מ״ר × 1,930 ₪ =	709,275 ₪	367.5 מ״ר × 1,200 ₪ =	441,000 ₪
מצב חדש			
367.5 מ״ר × 1,990 ₪ =	731,325 ₪	367.5 מ״ר × 3,200 ₪ =	1,176,000 ₪
השבחה			
השבחה למבקשת (0.3675 דונם)	22,050 ₪	השבחה למבקשת (0.3675 דונם)	735,000 ₪
היטל למבקשת	11,025 ₪	היטל למבקשת	367,500 ₪

[40] היטל השבחה חל על הקונה
[41] תחשיב חלופי

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965 :

9.1.1 השבחה - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 "מימוש זכויות", במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

9.2 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 תיאור הנכס והמפורט בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

10. הכרעה

10.1 שטח המתחם לאיחוד וחלוקה

שמאי הצדדים אינם חלוקים על שטח המתחם העומד, לעמדתם, על 1,287 דונם[42].

מעיון בהוראות התכנית עולה ששטחה עומד על 1,287,013 מ"ר, מתוכם במצב קודם 1,019,508 מ"ר ביעוד חקלאי, 267,505 מ"ר ביעודים ציבוריים הכוללים דרך, שצ"פ, בית עלמין, מסילה וכד', כמפורט להלן:

מצב קודם

יעוד	שטח
חקלאי	1,019,508
שצ"פ	4,514
דרך מאושרת	208,991
בית קברות	6,526
שצ"פ כולל שדרת עצים	2,752
מפגש דרך מסילת ברזל	4,020
מסילת ברזל מאושרת	18,722
מסילת ברזל ותחנת רכבת	21,980
סה"כ	1,287,013

במצב חדש, מוצעים יעודים סחירים למגורים, מסחר ותעסוקה בשטח 384,479 מ"ר, 902,534 מ"ר ליעודים ציבוריים, מתוכם 19,017 מ"ר לבית עלמין ו-883,463 מ"ר ליעודים הכוללים דרך, שצ"פ, מסילה וכד', כמפורט להלן:

[42] לעמדת שמאי המבקשת 46 דונם מתוכם מיועדים לבית עלמין

מצב חדש

יעוד	שטח
מגורים	255,853
מסחר	7,590
מבנים ומוסדות ציבור	164,790
בית קברות	19,071
שצ"פ	235,169
ספורט ונופש	37,756
דרכים (מאושר + מוצע)	393,184
חניון	5,108
תעשייה עתירת ידע	121,036
מתקנים הנדסיים	2,734
מפגש דרך מסילת ברזל	4,020
מסילת ברזל מאושרת	18,722
מסילת ברזל ותחנת רכבת	21,980
סה"כ	1,287,013

מהפסיקה, שהומצאה ע"י שמאי המבקשת בעניין אוטמזגין, עולה ששמאי המבקשת ובא כוחה הסכימו שיש לקבוע את ההשבחה במתחם בהתאם לקביעת הוועדה, ללא שחזור זכויות. ככל שבעתיד יבוצע שחזור זכויות חלקי או מלא, סכום היטל ההשבחה ישולם ביתר יוחזר למבקש.
הסכמת הצדדים, שקיבלה תוקף של פסק דין בפסיקה האמורה, תואמת את הכרעתי הקודמת במתחם, לפיה יש להביא בחשבון את יעוד הקרקע במצב קודם באומדן השווי שייקבע בלוחות האיזון וההקצאה, הכולל שטחים חקלאיים ויעודים ציבוריים בשטח 221,271 מ"ר, המיועדים להפקעה.

10.2 <u>גישת ההשוואה</u>

שמאי הצדדים מסכימים שגישת ההשוואה היא הגישה המועדפת לקביעת השווי במתחם בשני מצבי התכנון, אלא ששמאי המבקשת סבור שבקביעת השווי במצב חדש, יש להעדיף נתוני השוואה ממתחמים סמוכים ולא מהמתחם הנדון, זאת מאחר שבמרביתן היטל ההשבחה משולם ע"י הקונה ולאור ספקולציה שבוצעה ע"י חברות משווקות, שמכרו בו שטחים קטנים המשקפים צפיפות של 7-8 יח"ד לדונם, לעומת 4.6 לפי הערכתו.

לעמדת שמאי המשיבה יש לקבוע את השווי בהתבסס על נתוני ההשוואה במתחם, המהווים השוואה ישירה המגלמת את כל המאפיינים הנדרשים והשווי שנקבע בשומות מכריעות.

הטענה לפיה העסקאות שנערכו במתחם למכר שטחים קטנים, אינן משקפות את השווי במצב חדש במתחם נדחתה בשומות מכריעות שלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד ההכרעה	נימוקי הדחייה
אייל יצחקי	6410/7, 6409/27	28.05.2017	הטענה שהעסקאות שבוצעו לחלקי חלקות במתחם בוצעו במחירים לא רציונאליים מבוססי "חלום" אינה מתיישבת עם כללי הכלכלה הקלאסית המבוססת על הנחת יסוד שהמורכים והקונים מהווים שחקנים רציונאליים עם שאיפה למיקסום הרווח ואינה תואמת לנתוני העסקאות המשקפות שונות נמוכה מחלק גדול ממנה מיוחס לשינוי המחירים לאורך זמן.
אייל יצחקי	6409/25, 27	11.09.2017	
רינת וייס רביב	6409/11,49	28.12.2017	יש להעדיף נתוני השוואה מעסקאות בעלות מאפיינים דומים לנכס הנישום ואומדן השווי הסחיר ביעודים שונים, תוך שימוש בהנחות ומקדמים, הופך גישה זו לפחות מהימנה. באומדן השווי במצב חדש הובאו בחשבון עסקאות למכר העולה על 500 מ"ר בהתחשב בגילום היטל ההשבחה שישולם ע"י הקונה בעסקאות או.
עאטף עאלם	6409/96	20.12.2017	יש לדחות את טענת שמאי הבעלים לפיה העסקאות משקפות ספקולציות וצפיפות שאינה מתאימה למותר בפועל משום שמדובר במספר רב של עסקאות, שבוודאי משקפות איך מספר רב של קונים גילמו את הסיכונים, הדחייה והפוטנציאל עקב אישור התכנית.

בשומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' דורית פריאל בגו"ח 6409/50 הצדדים הסכימו שיש לגזור את שווי הקרקע מעסקאות שבוצעו במתחם הנדון.

בספרו של מר מנחם מלוכנא[43], מבוא לשמאות מקרקעין, הוגדר שווי שוק עפ"י גישת ההשוואה נקבע:
"הסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר **שעשוי להתקבל בתאריך נתון, במונחי מזומן** או **שווה ערך למזומן**, עבור **הזכויות בנכס**, **בכפוף לחשיפה סבירה, בשוק פתוח ותחרותי ובעסקה הוגנת**, תוך ידיעה רחבה מצד הצדדים על פרטי המקרקעין ותנאיו וכאשר הצדדים מונעים על - ידי **אינטרס אישי וללא לחץ**"

להלן ניתוח המרכיבים הנדרשים לאומדן זה:

<u>תאריך נתון במונחי מזומן</u>

הצדדים אינם חלוקים שנתוני העסקאות לשווי הוצגו בטווח סביר של זמן בהשוואה למועד הקובע.

<u>חשיפה סבירה, שוק פתוח ותחרותי, עסקה הוגנת, אינטרס אישי וידיעה רחבה של הצדדים</u>

לעמדת שמאי המבקשת התמורה בעסקאות למכר קרקע בבעלות חברות, שרכשו מתחמים גדולים ולאחר מכן מכרו אותם בשטחים קטנים, שולמה על רקע הטעיה/ שגיאה בעניין הצפיפות שתאושר במתחם תוך יצירת מציאות מדומה.

לא מצאתי שיש ממש בטענה זו.

ריבוי העסקאות במתחם מצביע על חשיפה סבירה של הקונים והרוכשים למחירי השוק. הבעלות בקרקע מתפזרת על פני בעלים רבים ואין לחברות המשווקות מונופול עליה. הטענה לפיה התמורה, שהתקבלה במכר שבוצע ע"י חברות, אינה משקפת שווי משום שהיא הושפעה מפיקציה שהן יצרו בעניין היקף

[43] שמאי מקרקעין וכלכלן, שמאי מכריע בשנים 2009-2015

הזכויות שיוקצו בתכנית החדשה, לא תתקיים בשוק משוכלל שהמידע בו פומבי וחופשי מלחצים. לכן הטענה לפיה המחיר ששולם היה מופקע אינה סבירה, משום שהקונים יכלו לדעת זאת והיו מנהלים מו"מ להפחתתו או שהיו רוכשים את הקרקע מבעלים אחרים.

אין באמור לעיל כדי לבטל את ההתאמה הנדרשת לגודל בהשוואת התמורה למכר שטחים מצומצמים לעומת שטחים נרחבים במתחם, ככל שנתוני ההשוואה מצביעים על כך.

לאור האמור לעיל, העדפתי את גישת ההשוואה הישירה לנתוני השווי במתחם הנדון.

10.3 <u>שווי במצב קודם</u>

שמאי הצדדים מסכימים ששווי מ"ר קרקע חקלאית עומד על 1,200 ₪, אולם לטענת שמאי המבקשת השווי בנכס הנדון עומד על 1,930 ₪ למ"ר קרקע, בהתחשב בשווי המחוברים, המתבסס על שומת הוועדה לשימוש חורג[44]. לעמדת שמאי המשיבה המחוברים אינם תורמים לשווי הנכס.

לעניין החזר הזכויות לקרקע הנכללת בתחום כביש 531, אני מפנה לפסיקה בעניין אוטמזגין, אליה הפנה שמאי המבקשת ולהכרעתי הקודמת במתחם.

הקרקע נשוא המחלוקת מסווגת כקרקע חקלאית עם זכויות בנייה לבית מגורים אחד. בתכנית תג"פ 329 הוגדר "מגרש – כשטח קרקע שאושר בתכנית פרצלציה כמגרש בנייה או שהועדה המקומית הרשתה להקים עליו בית". בחלקה מושא הדיון, לא הוגשה תכנית פרצלציה ולא אושרה הקמת בית מגורים.
שמאי הצדדים מסכימים כי שווי קרקע חקלאית בסביבה משקף קרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי לשינוי יעוד.

בהפ (מרכז) 6574-07-08 עמיר מנדל נ' מ.ע.צ. החברה הלאומית לדרכים בישראל, קבע בית המשפט, ששווי השוק של קרקע (על פי מוכר וקונה מרצון), מגלם בתוכו גם את מרכיב הפוטנציאל הכללי, המשקף ציפייה סבירה של השוק, כי בעתיד יורחבו אפשרויות השימוש בקרקע. קביעה זו מסויגת בתנאי שפוטנציאל שכזה אינו נובע מספקולציה, שהינו בר מימוש, ובלאו הכי – כי קיים "שוק" שכזה.

מעסקאות מכר לקרקע חקלאית בגוש 6413, הסמוך לנכס, עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	מחיר מוערך	שטח נמכר	שווי מ"ר קרקע
05/01/2015	6413/33	₪ 500,000	400	₪ 1,250
28/04/2015	6413/17	₪ 220,000	220	₪ 1,000
24/08/2015	6413/12	₪ 250,000	200	₪ 1,250
31/08/2015	6413/17	₪ 2,633,329	2,700	₪ 975
15/12/2015	6413/36	₪ 21,326,000	17,746	₪ 1,202
31/01/2016	6413/12	₪ 280,000	200	₪ 1,400
27/03/2016	6413/28	₪ 260,000	200	₪ 1,300

[44] הצדדים מסכימים שלא הוצא היתר לשימוש חורג ולא שולם היטל השבחה בגינו

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

תאריך	גו״ח	מחיר מוערך	שטח נמכר	שווי מ״ר קרקע
07/04/2016	6413/12	₪ 300,000	200	₪ 1,500
19/05/2016	6413/12	₪ 123,500	100	₪ 1,235
31/05/2016	6413/81	₪ 1,111,500	500	₪ 2,223
02/06/2016	6413/12	₪ 55,000	50	₪ 1,100
20/06/2016	6413/29	₪ 650,000	500	₪ 1,300
20/11/2016	6413/36	₪ 11,446,800	8,873	₪ 1,290
25/12/2016	6413/33	₪ 240,000	200	₪ 1,200
25/12/2016	6413/33	₪ 240,000	200	₪ 1,200

בגוש זה פורסמה להפקדה תכנית 2050 ביום 12.01.2017, שהוגשה ביום 05.03.2012, והוחלט על הפקדתה ביום 07.09.2015.

מהעסקאות בגושים 6572, 6573 עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו״ח	מחיר מוערך	שטח נמכר	שווי מ״ר קרקע
13/01/2015	6572/02	₪ 53,279	94	₪ 567
03/03/2016	6573/111	₪ 750,000	1,038	₪ 723
18/09/2016	6572/02	₪ 200,000	300	₪ 667
25/09/2016	6572/02	₪ 50,000	100	₪ 500
06/10/2016	6572/02	₪ 225,000	500	₪ 450
20/11/2016	6573/02	₪ 500,000	400	₪ 1,250
27/11/2016	6572/07	₪ 200,000	500	₪ 400

גושים אלו ממוקמים בגבול הדרומי של הוד השרון, בתחום אזור נחל וסביבותיו וגן לאומי. ביום 06.09.2016 התקבלה החלטה על הכנת תכנית מאתר ארצית חדשה לאזור זה, תמ״א 1/48, הכוללת רובע מגורים חדש. מהמידע המפורסם באינטרנט עולה שהמשנה ליועץ המשפטי לממשלה, עו״ד ארז קמיניץ, פסל את קידומה של תכנית קודמת לאיחוד וחלוקה בכל המתחם ועמדתו בעינה עומדת גם לגבי התכנית החדשה.

חלקה 8 בגוש 6408, אינה נכללת בתכנית הר/1202 ו-419 מ״ר משטחה הרשום בסך 1,153 מ״ר הופקע לטובת דרך 531. בחלקה בוצעו העסקאות שלהלן:

תאריך	גו״ח	שטח נישום	שווי מ״ר קרקע
14/03/2015	6408/08	250.00	₪ 1,200
02/08/2015	6408/08	500.00	₪ 1,200

בשומות מכריעות שנערכו במתחם נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי
אייל יצחקי	6410/7, 6409/27	₪ 1,100
אייל יצחקי	6409/25, 27	₪ 1,100
דורית פריאל	6409/50	₪ 1,100
רינת וייס רביב	6409/11,49	₪ 1,050
עאטף עאלם	6409/96	₪ 1,100

בהכרעתי בגוש 6441 חלקות 1,2 קבעתי שווי בסך 1,400 ₪ למ״ר קרקע ליום 01.04.2011. לחלקה מאפיינים דומים לנכס, לרבות האפשרות לבניית מגורים בקרקע חקלאית לפי תג״פ 329.

בשומות מכריעות שנערכו בגושים 6442, 6455 שבמרכז הוד השרון, נקבעו בקרקע חקלאית ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר קרקע	מועד קובע
עאטף עאלם	6442/84	1,300 ₪	15.05.2013
יצחק ברמן	6442/82,104	1,300 ₪	15.05.2013
שושי שרביט	6442/82,104	1,300 ₪	15.05.2013
דוד טיגרמן	6455/19	1,530 ₪	28.11.2015
שושי שרביט	6446/19	1,260 ₪	01.02.2013

בהכרעתי הקודמת במתחם בגו״ח 6410/24 קבעתי שווי לקרקע חקלאית בסך 1,200 ₪ .

<u>השפעת המחוברים על שווי הנכס</u>

בשומת המשיבה להיטל השבחה לשימוש חורג נאמדו דמי השכירות לנגריה וליטוש אבן בסך 45 ₪ למ״ר, בהיוון בשיעור 7.7% ובלול על 30 ₪ למ״ר בהיוון בשיעור 8%. לא הוצג לעיוני היתר בנייה או קבלה על תשלום ההשבחה, לפיכך לא ניתן לקבוע שהשימוש בנכס במועד הקובע כולל שימוש חורג ל-3 שנים. יחד עם זאת, יש להביא בחשבון שהקמת המבנים הקיימים אושרה בהיתר ללול, בתנאים.

בתקן מס׳ 15 בדבר הפירוט המזערי הנדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, נקבע בס.ק. 8.1 שבמתחמי איחוד וחלוקה הכוללים מבנים, יש לאבחן במצב נכנס בין שווין של החלקות הבלתי בנויות ובין תרומת המבנים, לפי שווים הפיזי במצבם, ככל שהם תורמים לשווי במצב קודם. שווין של החלקות כבלתי בנויות במצב נכנס ישתתף בהקצאה היחסית של השווי במצב יוצא ואילו בגין תרומת המבנים לשווי במצב נכנס יוקנו זכויות ששווין זהה לתרומתם. בגין מרכיב התרומה של המבנים לא תתבצע הקצאה יחסית אלא הקצאה מוחלטת והיא לא תשתתף בשיעור ההשבחה הכללית שנוצרה אגב התכנון החדש במתחם האיחוד והחלוקה.

בהתאם לדוגמה שבסעיף 5 לדברי ההסבר, שווי המבנים יקוזז משווי התכנית במצב חדש ויוקצה כתוספת לשווי היחסי של הבעלים בגין ההקצאה המגיעה להם לפי שווי הקרקע. מכאן, שבחישוב היטל השבחה לתכנית הקובעת שהנכס הנדון ייכלל ברה פרצליה, אין להביא בחשבון השווי במצב קודם את שווי המבנים, שכן שווי זה ייכנס לשווי הקודם ולשווי החדש בטבלת ההקצאה שתוכן בעתיד.

יודגש כי המבנים הקיימים בנכס בנויים ברובם מאזבסט ומצב התחזוקה בהם ירוד. בהתחשב בכך שחובת פינוי המבנים חלה על בעלי הקרקע ובהתחשב בכך שנדרש טיפול מיוחד לפירוק ופינוי אזבסט, לא מצאתי שיש במבנים אלו כדי להוסיף לשווי הקרקע במצב קודם וככל שיוקצו בגין שווים של מבנים אלו זכויות במצב חדש, הן ישקפו שווי זניח.

לאור האמור לעיל, קבעתי ששווי מ״ר קרקע בנכס עומד על 1,200 ₪.

10.4 שווי מצב חדש

שמאי המשיבה קבע ששווי מ״ר קרקע במצב חדש עומד על 3,200 ₪, לעומת שמאי המבקשת הקובע אותו על 1,726 ₪ בהתבסס על שווי בסך 2,656 ₪ לקרקע זמינה בדחייה, לפי מקדם 0.65.

מעסקאות מכר במתחם, עולים הנתונים הבאים:

גו״ח	מחיר מוערך	שטח נישום	שווי מ״ר קרקע
6409/26	1,263,000 ₪	710.00	1,779 ₪
6410/29	288,000 ₪	142.00	2,028 ₪
6409/18	30,319,500 ₪	17,835.00	1,700 ₪
6410/38	220,000 ₪	143.00	1,538 ₪
6410/29	850,000 ₪	500.00	1,700 ₪
6409/15	26,552,492 ₪[45]	17,946.00	1,480 ₪
6410/22	323,000 ₪	142.00	2,275 ₪
6410/22	346,000 ₪	142.00	2,437 ₪
6410/36	274,000 ₪	140.00	1,957 ₪
6410/26	220,000 ₪	105.00	2,095 ₪
6410/38	315,000 ₪	143.00	2,203 ₪
6409/54	350,000 ₪	250.00	1,400 ₪
6410/43	2,100,000 ₪	1,000.00	2,100 ₪
6409/16	33,689,970 ₪	15,168.00	2,221 ₪
6409/27	500,000 ₪	250.00	2,000 ₪
6410/135	250,000 ₪	125.00	2,000 ₪
6409/51	299,998 ₪	142.00	2,113 ₪
6410/35	250,000 ₪	125.00	2,000 ₪
6410/35	250,000 ₪	250.00	1,000 ₪
6409/27	16,431,550 ₪[45]	5,963.00	2,756 ₪
6410/29	340,000 ₪	140.00	2,429 ₪
6410/22	500,000 ₪	250.00	2,000 ₪
6409/05	330,000 ₪	250.00	1,320 ₪
6409/27	320,000 ₪	125.00	2,560 ₪
6409/27	640,000 ₪	250.00	2,560 ₪
6409/27	600,000 ₪	250.00	2,400 ₪
6409/27	630,000 ₪	250.00	2,520 ₪
6409/27	310,000 ₪	125.00	2,480 ₪
6409/16	3,538,240 ₪	2,669.00	1,326 ₪
6409/05	180,000 ₪	135.00	1,333 ₪
6409/27	325,000 ₪	125.00	2,600 ₪
6409/27	2,520,000 ₪	1,000.00	2,520 ₪
6409/27	314,999 ₪	125.00	2,520 ₪
6409/27	350,000 ₪	125.00	2,800 ₪
6410/29	330,000 ₪	143.00	2,308 ₪
6410/07	330,000 ₪	268.00	1,231 ₪
6409/27	400,000 ₪	125.00	3,200 ₪
6409/11	11,000,000 ₪[45]	3,633.00	3,028 ₪
6409/27	368,000 ₪	125.00	2,944 ₪
6409/27	368,000 ₪	125.00	2,944 ₪

[45] תמורה מעודכנת

גו״ח	מחיר מוערך	שטח נישום	שווי מ״ר קרקע
6409/51	₪ 500,001	142.00	₪ 3,521
6410/07	₪ 270,000	134.00	₪ 2,015
6409/27	₪ 556,502	125.00	₪ 4,452
6409/27	₪ 550,000	66.00	₪ 8,333
6410/35	₪ 320,000	125.00	₪ 2,560
6409/27	₪ 1,230,000	500.00	₪ 2,460
6409/27	₪ 1,203,750	642.00	₪ 1,875
6410/29	₪ 337,000	143.00	₪ 2,357
6410/29	₪ 337,000	143.00	₪ 2,357
6410/38	₪ 290,000	143.00	₪ 2,028
6409/28	₪ 343,000	120.00	₪ 2,858
6410/24	₪ 240,000	141.00	₪ 1,702

בהתעלם מתוצאות חריגות, עולה שהשווי למ״ר קרקע במצב חדש עומד על הערכים שלהלן:

שטח	לפני המועד הקובע	אחרי המועד הקובע
עד 500 מ״ר	₪ 1,992	₪ 2,246
500-1000 מ״ר	₪ 1,560	₪ 2,168
מעל 1,000 מ״ר	₪ 1,760	₪ 2,370

מכאן שהתמורה, ששולמה לאחר המועד הקובע במכר קרקע בשטח שאינו עולה על 500 מ״ר, דומה לתמורה ששולמה במכר שטחים גדולים.

נתוני המכר לעסקאות שבוצעו לאחר אישור התכנית מצביעים על תמורה הנעה בין כ-1,700 ₪ לכ-3,500 ₪ (ללא חריגים). התמורה הממוצעת בעסקאות אלו עומדת על 2,300 ₪ וסטיית התקן על כ-700 ₪. כ-60% ממספר העסקאות הכולל בתקופה זו בוצעו בתמורה גבוהה מהתמורה הממוצעת. מהחוזים שהועברו לעיוני עולה שבמרבית המקרים היטל ההשבחה במכר לאחר אישור התכנית חל על הקונים.

זכויות המבקשת בשטח 367.5 מ״ר, נמכרו ביום 20.12.2016, כשנה לאחר אישור התכנית, תמורת 648,250 ₪. תמורה זו משקפת כ-1,764 ₪ למ״ר קרקע בתוספת היטל השבחה, שישולם ע״י הקונה. מתנאי העסקה וכתב ההתחייבות שנחתם בגינה עולה כי המוכרים ממשיכים לקבל דמי שכירות בגין המבנים הקיימים בנכס עד לקבלת היתר בנייה. מכאן שקיימת תוספת לתמורה ששולמה למ״ר, בהתבסס על דמי השכירות ושיעור ההיוון בשומת היטל ההשבחה[46] לשימוש חורג בנכס[47], העומדת על כ-1,077,789 ₪[48].

בשומות מכריעות במתחם, נקבעו ערכי השווי שלהלן למ״ר קרקע:

שמאי מכריע	גו״ח	מצב קודם	מצב חדש	ההשבחה
אייל יצחקי	6410/7, 6409/27	₪ 1,100	₪ 3,000	₪ 1,900
אייל יצחקי	6409/25, 27	₪ 1,100	₪ 3,000	₪ 1,900
דורית פריאל	6409/50	₪ 1,100	₪ 3,200	₪ 2,100
רינת וייס רביב	6409/11,49	₪ 1,050	₪ 2,630	₪ 1,580

[46] 45 ₪ למ״ר לפי היוון בשיעור 7.7% ל-1,280.60 מ״ר נגריה ומלטשת אבן + 30 ₪ למ״ר לול בשטח 611 מ״ר בהיוון בשיעור 8%
[47] לפי המידע שנמסר, היטל זה לא שולם וגם לא הופק היתר לשימוש החורג
[48] 1/12 חלקים מהתמורה הנוספת לתקופת הדחייה של 7 שנים, שקבע שמאי המבקשת

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

שמאי מכריע	גו״ח	מצב קודם	מצב חדש	ההשבחה
עאטף עאלם	6409/96	1,100 ₪	3,200 ₪	2,100 ₪
אייל יצחקי	6409/27, 6410/7	1,100 ₪	3,000 ₪	1,900 ₪
אייל יצחקי	6409/27	1,100 ₪	3,000 ₪	1,900 ₪
אייל יצחקי	6409/27	1,100 ₪	3,000 ₪	1,900 ₪
אייל יצחקי	6409/25,27	1,100 ₪	3,000 ₪	1,900 ₪
אייל יצחקי	6409/25,27	1,100 ₪	3,000 ₪	1,900 ₪
אבישי זיו	6409/51	1,200 ₪	3,200 ₪	2,000 ₪
אבישי זיו	6409/51	1,200 ₪	3,200 ₪	2,000 ₪
אבישי זיו	6409/51	1,200 ₪	3,200 ₪	2,000 ₪
אבישי זיו	6409/51	1,200 ₪	3,200 ₪	2,000 ₪
אבישי זיו	6409/51	1,200 ₪	3,200 ₪	2,000 ₪
רינת וויס רביב	6409/11,49	1,050 ₪	2,630 ₪	1,580 ₪
מוטי דיאמנט	6409/54	1,200 ₪	2,635 ₪	1,435 ₪
מוטי דיאמנט	6409/54	1,200 ₪	2,635 ₪	1,435 ₪
שושי שרביט שפירא	6408/18	1,200 ₪	3,200 ₪	2,000 ₪
שושי שרביט שפירא	6408/18	1,200 ₪	3,200 ₪	2,000 ₪
אמנון נזרי	6410/135	1,100 ₪	2,800 ₪	1,700 ₪
אמנון נזרי	6410/135	1,100 ₪	2,800 ₪	1,700 ₪
אמנון נזרי	6410/135	1,100 ₪	2,800 ₪	1,700 ₪
אמנון נזרי	6410/135	1,100 ₪	2,800 ₪	1,700 ₪
נורית גרבי	6410/24	1,200 ₪	3,000 ₪	1,800 ₪
פריאל דורית	6410/26	1,100 ₪	3,200 ₪	2,100 ₪
הרצברג גיל	6410/29	1,100 ₪	2,420 ₪	1,320 ₪
הרצברג גיל	6410/38,29	1,100 ₪	2,420 ₪	1,320 ₪
הרצברג גיל	6410/22	1,100 ₪	2,420 ₪	1,320 ₪
אייל יצחקי	6409/27, 6410/7	1,100 ₪	3,000 ₪	1,900 ₪

יודגש כי המחיר לשווי מ״ר קרקע במצב חדש נקבע בשומות המכריעות כשווי לקרקע במצבה, משמע, קרקע שאינה זמינה לבנייה.

לאור מכלול הנתונים שלעיל, דחיתי את טענת שמאי המבקשת שהתמורה ששולמה במכר משקפת את שוויו וקבעתי ששווי מ״ר קרקע במצב חדש במתחם, יעמוד על הצד הזהיר, על 3,000 ₪, כפי שהוכרע בשומתי הקודמת במתחם.

<u>תחשיב</u>

<u>מצב קודם</u>	367.5 מ״ר	x	1,200 ₪	= 441,000 ₪
<u>מצב חדש</u>	367.5 מ״ר	x	3,000 ₪	= 1,102,500 ₪
<u>ההשבחה</u>				**<u>661,500 ₪</u>**

10.5 <u>ריבית פיגורים</u>

שמאי המבקשת טוען שיש לפטור אותו מתשלום ריבית פיגורים לתקופה שמיום המכר ועד ל-30 יום לאחר מועד ההכרעה. מנהלת מחלקת היטל השבחה קבעה[49] שקיימת חבות בריבית על הסכום שאינו שנוי במחלוקת.

<u>סמכות שמאי מכריע להפחתת תשלומי פיגורים</u>

בסעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע:

"בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת."

<u>החבות בנכס</u>

מועד ההודעה על עסקת המכר שבוצעה בנכס לא נמסר לידיעתי. יחד עם זאת, מהמסמכים שנמסרו עולה שהמכר בנכס בוצע ביום 14.04.2019 ושומת ההשבחה מטעם הועדה נערכה ביום 14.07.2019. לאור נתונים אלו יש להניח שההודעה על המכר בוצעה בסמוך למועד החתימה על החוזה, לפיכך לא מצאתי שיש מקום לחייב את המבקשת בריבית בגין התקופה שממועד המכר עד למועד הכרעתי.

11. <u>חוות הדעת</u>

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי ההשבחה היחסית למבקשת בגין כניסתה לתוקף של תכנית הר/1202 ביום 04.01.2016 הינה בסך 661,500 ₪ והיטל ההשבחה בסך 330,750 ₪.

הסכומים יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה

[49] ביום 04.03.2020 התקבלה הערת מנהלת מחלקת השבחה לפיה הריבית נקבעת בהתאם למדיניות הוועדה בעניין זה ולא עפ"י החלטה שרירותית שלה