דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 20 ביולי, 2017

מספר מינוי: 707-2017

לכבוד

גב' דרוקמן שולמית וגב' סלע יהודית

ע"י מר רן וירניק, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשות")

ועדה מקומית לתו"ב רעננה

ע"י מר אחיקם ביתן, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 7650, חלקה 376 (חלקת מקור 46)

רעננה

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 07/05/2017 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית רע/3000 בעקבות בקשה למידע מוקדם.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	7650
חלקה	-	376
שטח רשום	-	2,371 מ״ר
מהות הנכס	-	קרקע ריקה
כתובת	-	החלקה ממוקמת בחלקה הדרום מערבי של רעננה, צפונית לגבול המוניציפלי עם הרצליה ולכביש מס׳ 531.

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
רע/3000	14/04/2016

5. **<u>דיון</u>**

ביום 27/6/2017 התקיים דיון במשרדי בנוכחות: מר אחיקם ביתן - שמאי המשיבה, מר רן וירניק – שמאי המבקשות ועו״ד ליאנה שעשוע - שמאית מקרקעין ממשרדי.

פרוטוקול הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר אחיקם ביתן, מיום 13/03/17 (מס׳ 7650/46), על נספחיה.

עמדת המבקשות מפורטת בשומתו של מר רן וירניק, מיום 24/05/17 (מס׳ 4964-17), על נספחיה.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור עצמאי בנכס נערך ביום 29/06/17.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה את חלקה 376 בגוש 7650, והינו חלק ממתחם 7 עפ״י תכנית רע/3000, הממוקם בחלק הדרום מערבי של רעננה (להלן: ״הנכס״).

סביבת הנכס מהווה את שכונת לב הפארק ופארק רעננה ומאופיינת בשטחים בלתי מפותחים צפונית לכביש 531.

הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל כבישים, מדרכות וכיכרות.

בהתאם לתכנית רע/3000, הנכס מהווה חלק ממתחם 7, המתפרש על שטח של כ- 270 דונם, ומוגדר כמתחם תעסוקה מערבי, בו הותרו שימושי משרדים ומסחר.

החלקה הנדונה, בשטח רשום של 2,731 מ״ר, בעלת צורה דמויית טרפז, ופונה בחזית הדרומית לכביש מס׳ 531. אורך החזית הדרומית של החלקה הינו כ- 40 מ׳ ועומקה כ- 67 מ׳.

החלקה ממוקמת מצפון לגבול המוניציפלי של הרצליה, ממערב לכניסה הדרומית לרעננה ומצפון מערב לתחנת הרכבת. צפונית לחלקה ממוקמים בית אבות ״משען״ ובית אבות ״אחוזת בית״.

9. <u>המצב המשפטי</u>

להלן פרטי רישום הנכס, בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 22/05/17:

- גוש 7650 חלקה 376.
- שטח רשום: 2,731 מ״ר.
- החלקה רשומה בבעלות ה״ה דרוקמן שולמית וסלע יהודית, בחלקים שווים.

10. <u>המצב התכנוני</u>

9.1 <u>מצב קודם</u>

9.1.1 <u>**תכנית רע/2000 -** פורסמה למתן תוקף בי.פ 3813 מיום 08/11/1990.</u>

התכנית סיווגה את החלקה ביעוד ״**חקלאי**״.

מבני משק המיועדים לייצור חקלאי כפופים לאישור הועדה המקומית.

9.1.2 <u>**תכנית מתאר מחוזית תמ״מ 21/3** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12/11/2003.</u>

התכנית סיווגה את החלקה ביעוד ״**אזור פיתוח עירוני**״, נקבע כי הוראות התכנון הינן בהתאם לתכניות מתאר מקומיות או מפורטות.

9.1.3 <u>**תכנית מתאר ארצית 35** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 מיום 27/12/2005.</u>

התכנית סיווגה את החלקה בתחום ״**מרקם עירוני**״, אליו יכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע, ומראש או במקביל יובטחו התשתיות הדרושות, במיוחד תחבורה ציבורית והסעת המונים.

9.1.4 **<u>תכנית תשתית לאומית (תת"ל) 15</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5479 מיום 13/12/2007.</u>

בין מטרות התכנית, קביעת מסגרת תכנונית לסלילת דרך (כביש 531) המאושרת בתמ"א 3 על שינוייה, בקטע שבין מחלף שבעת הכוכבים לבין חיבורה עם כביש 2 מצפון לקיבוץ שפיים.

בהתאם לתשריט התכנית הופקע מהחלקה הנדונה שטח של כ- 1,912 מ"ר לטובת דרך מוצעת (כביש 531)[1]. שטח החלקה נטו, לאחר הפקעה, הינו כ- 2,826 מ"ר.

9.2 **<u>מצב חדש</u>**

<u>תכנית רע/3000</u><u>- פורסמה למתן תוקף בי.פ 7237 ביום 30/03/2016.</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר רעננה ומתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח העיר. התכנית חלה על שטח של 14,830 דונם ומחלקת את מרחב העיר ל- 10 מתחמי תכנון, הכוללים מתחמים למגורים, למע"ר, לתעסוקה, לנופש מטרופוליני ולאזור חקלאי.

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית מקומית בסמכות ועדה מחוזית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. היתרי בניה יוצאו מכוחן של תכניות מפורטות, אשר יוכנו בהתאם להוראות תכנית זו.

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד "**מתחם התעסוקה המערבי**", המסומן כמתחם מס' 7, בשטח של כ- 270 דונם, ואזור התייחסות מס' 114, לגביו נקבעו זכויות בניה (שטח עיקרי) ושימושים כדלקמן:

ייעוד תעסוקה				
מסחר	**משרדים ותעשיה עתירת ידע**	**משרדים, תעשיה עתירת ידע ומלאכה**	**מגורים**	**מלונאות**
15,000 מ"ר	130,000 מ"ר	-	0	0

ההוראות הרלוונטיות **<u>למתחם מס' 7</u>** הינן כמפורט להלן:

<u>שימושים:</u>

- שימושים ראשיים – משרדים ותעסוקה 1.

[1] בהתאם להכרעתו של מר עאטף עאלם מיום 01/06/15 בהליך של שמאי מייעץ בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בחלקה הנדונה, המבוססת על תרשים הפקעות של כביש 531 של המועצה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ (להלן: "הכרעת עאטף עאלם").

- שימושים משניים – מסחר 1 ו- 2, מתח"מ ומלונאות, ובלבד שלא יעלו על 15% מסך זכויות הבניה הכוללות במתחם.
- מגרש לשימושים משניים – מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת מגרש ובו רק זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים, בכפוף לכך שהיקף זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים המשניים באזור ההתייחסות בו מצוי המגרש לא יעלה על זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים כאמור לעיל.

<u>זכויות בניה:</u>

- זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת, המותרות במתחם זה, הינן:

גודל מגרש	**זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת**
עד 0.5 דונם	עד 250% זכויות בניה כוללות.
בין 0.5 דונם עד 1.5 דונם	עד 300% זכויות בניה כוללות.
במגרש ששטחו מעל 1.5 דונם	עד 400% זכויות בניה כוללות.

<u>גובה:</u>

- גובה הבניה לא יעלה על 10 קומות.

<u>כללי:</u>

- ככלל, בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימוש למסחר, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית. אין בהוראה זו כדי לשלול את סמכותו של מוסד התכנון להתיר משרדים בקומת החזית המסחרית.
- תכנית למתחם התעסוקה תופקד לאחר שמוסד התכנון יבחן את ההיבטים הבאים:
  - סקר סביבתי הכולל התייחסות, בין היתר, להשפעה ההדדית בין הבנין לסביבתו מבחינת הצללה ומשטר רוחות.
  - מערך התנועה והחניה בתכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה ליוממים הצפויים להגיע לעבוד במתחם התעסוקה כתוצאה מהשינויים המוצעים בתכנית.
  - חיבור ונגישות מתחם התעסוקה שבתחום התכנית למתחם המגורים הסמוך (בדגש על נגישות הולכי רגל ורוכבי אופניים).
  - שלבים לביצוע התכנית הקושרים בין מתן היתרי בניה לפיתוח תשתיות, תחבורה וחניה, תחבורה ציבורית, שבילים, שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים וכד' לפי דרישת מוסד התכנון.

<u>תכנית רע/מק/2021 – תכנית בהכנה</u>.

בהתאם למידע שנמסר ע"י שמאי המשיבה, עסקינן בתכנית מפורטת, המקודמת בימים אלה ע"י הועדה המקומית, בתחומי מתחם התעסוקה המערבי (מס' 7), על שטח קרקע של כ- 102 דונם. התכנית צפויה לאשר זכויות בניה בהיקף של כ- 100,000 מ"ר מבונה לתעסוקה על שטח קרקע המתפרש על שטח של כ- 45.5 דונם נטו.

11. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

11.1 מימוש זכויות הבניה מכוח תכנית רע/3000 כפוף לאישורה של תכנית מפורטת.

11.2 תכנית רע/3000 מחלקת את השטח החקלאי בגוש 7650 לשני מתחמים: מתחם מגורים ומתחם תעסוקה, כאשר לגבי כל אחד מהמתחמים הנ"ל בנפרד מקודמת בימים אלה תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית (מתחם מגורים – תכנית רע/מק/2020, מתחם תעסוקה – רע/מק/2021).

11.3 בהתאם למידע שהתקבל משמאי הועדה המקומית, תכנית רע/מק/2021 המקודמת בימים אלו במתחם התעסוקה, תחול על שטח של כ- 102 דונם וצפויה להתיר בשטח קרקע נטו של כ- 45.5 דונם, שטחי בניה לתעסוקה בהיקף של כ- 100,000 מ"ר, מתוכם כ- 10% לשימושים מסחריים והיתרה למשרדים ותעשיה נקיה.

11.4 זכויות הבניה הסופיות יקבעו ע"י הועדה המקומית. במידה וזכויות הבניה הסופיות תפחתנה מהמפורט בשומת המשיבה, יערך חשבון היטל מתוקן. במידה וזכויות הבניה בתכנית המפורטת תעלנה על המפורט בשומת המשיבה, יותאם סכום ההיטל בהתאם.

<u>שווי מצב קודם</u>

11.5 הובאה בחשבון הכרעת עאטף עאלם לחלקה הנדונה, שם נקבע כי שטח ההפקעה לדרך הינו 1,912 מ"ר ואילו יתרת השטח החקלאי במגבלות בניה הינו 2,826 מ"ר (4,738 מ"ר בניכוי 1,912 מ"ר).

11.6 במהלך הדיון, הסכים שמאי המשיבה כי השטח לחישוב הזכויות הינו לפי שטח החלקה הרשום של 2,731 מ"ר וכי תחשיב ההשבחה בשומתו יתוקן בהתאם.

11.7 הובא בחשבון שווי של 1,000 ש"ח למ"ר קרקע חקלאי, בהתבסס על עסקאות השוואה שנערכו לקרקעות חקלאיות ברחבי העיר רעננה, סמוך למועד הקובע, וכן בהתאם לקביעותיהם של שמאים מכריעים בתחום שכונת נווה זמר בתכנית רע/2015, ולאחר ביצוע התאמה למיקום ולמועד הקובע.

11.8 בהכרעת עאטף עאלם לעניין הפיצויים ניתנה הפחתה בשיעור של 5% בגין שווי קרקע חקלאית הגובלת בכביש. לפיכך, גם בשומת המשיבה ניתנה הפחתה זהה מהשווי החקלאי במצב הקודם, בגין מיקום הנכס וקרבתו לכביש.

<u>שווי מצב חדש</u>

11.9 הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה כי זכויות הבניה שיוקצו לשטח החלקה הנכנס לתכנית הינם כ- 2,500 מ"ר עיקרי לתעסוקה וכ – 270 מ"ר למסחר.

11.10 ההשבחה בגין התכנית נבחנה לפי שווי מ״ר קרקע ברוטו באזור התעסוקה על בסיס אומדן זכויות בניה של כ- 100,000 מ״ר עיקרי לתעסוקה ומסחר בתחום שטח התכנית המקודמת במתחם התעסוקה.

11.11 הובא בחשבון שווי של 2,650 ש״ח למ״ר קרקע ברוטו, במצב החדש, בהתבסס על הקצאה של 2,500 מ״ר לתעסוקה לפי שווי של 2,400 ש״ח למ״ר מבונה ו- 270 מ״ר למסחר לפי שווי של 4,800 ש״ח מ״ר מבונה.

11.12 שמאי המשיבה מבסס את ערכי השווי על עסקאות השוואה, כמפורט בטבלה שלהלן:

תאריך העסקה	גו"ח	מחיר מוערך	שטח נטו	תב"ע חלה	סוג עסקה	שומה חלקים	השומה	לפי תבע	מהות הזכות	ז בניה עיקרי	ז בניה שירות	מ"ר עיקרי	מ"ר שירות	סה"כ מ"ר אקוו'	שווי למ"ר אקווי מבונה
20/1/2013	7657-4	₪ 55,622,648	22118	2002 יא	מכר	0.500	11059	א2002	בעלות	180%	30%	19,906	3,318	21,565	₪ 2,579
21/7/2013	7657-76	₪ 18,144,000	25596	2002	מכר	0.190	5009	--	בעלות	120%	20%	6,011	1,002	6,512	₪ 2,786
31/7/2013	7657-76	₪ 427,350	25596	2002	מכר	0.000	125	--	בעלות	120%	20%	150	25	163	₪ 2,630
18/7/2013	7658-118	₪ 40,500,000	39334	2002	מכר	0.280	11250	רע/2002 ו	בעלות	180%	20%	20,250	2,250	21,375	₪ 1,895
18/3/2015	7658-86	₪ 7,150,000	2166	2002	מכר	1.000	2166	--	בעלות	120%	20%	2,599	433	2,816	₪ 2,539
18/3/2015	7658-86	₪ 10,350,000	2708	2002	מכר	1.000	2708	--	בעלות	120%	20%	3,250	542	3,520	₪ 2,940
16/6/2015	7658-116	₪ 216,090,001	43418	2002 ו	מכר	1.000	43418	--	בעלות	180%	20%	78,152	8,684	82,494	₪ 2,619
4/6/2015	7657-144	₪ 14,999,999	5890	2002 כג	קומבינציה	0.690	4070	--	בעלות	142%	20%	5,779	814	6,186	₪ 2,425
													במצע		₪ 2,552

11.13 במסמך התגובה מטעם המשיבה לשומת המבקשות הוצגו נתוני השוואה נוספים, כמפורט להלן:

- הסכם מכר, מיום 22/2/17, למכירת שטח ברוטו של 489.45 מ״ר, בגוש 7658 חלקה 84, תמורת 1,924,951 ש״ח, כאשר נקבע כי היטל ההשבחה בגין תכנית רע/3000, עבור זכויות בניה בשיעור של עד 220%, יחול על המוכר ואילו היטל ההשבחה שידרש בגין זכויות בניה מעבר ל- 220% ועד 460% יחול על הקונה.
- הסכם מכר, מיום 10/07/16, בגוש 7657 חלקה 2, למכירת מגרש בשטח של 8,887 מ״ר, תמורת 107,000,000 ש״ח. לאחרונה התקבלה שומה מכרעת של מר בועז קוט בנכס נשוא העסקה, במסגרתה אומצה שומת הועדה.
- הערכת שווי לפי תקן 22 לנכס בגוש 7650 חלקה 28, ממנה עולה כי ערכי השווי במתחם התעסוקה נעים בגבולות של 2,540 ש״ח לבין 4,000 ש״ח למ״ר.

<u>דחיה למימוש</u>

11.14 הובאה בחשבון דחיה עד להכנת תכנית מפורטת לתקופה של 3 שנים בשיעור היוון של 6%.

11.15 תכנית רע/3000 הינה תכנית מתאר כוללנית, אשר על בסיסה יאושרו תכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית. דחיה של 3 שנים הינה מעל הסביר ומגלמת בתוכה התפתחויות בלתי צפויות, ככל שיהיו.

11.16 עפ"י תיקון 101 נקבע כי משך הזמן המרבי לאישור תכנית הינו 12 חודשים מיום שהוגשה. כבר בימים אלו מקודמת תכנית למתחם התעסוקה והפקדתה להתנגדויות הועדה המקומית היא ענין של ימים ספורים.

11.17 תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שווי מצב קודם			
	שטח	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
שטח חקלאי	2,826 מ"ר	1.00	2,826 מ"ר
שווי מ"ר חקלאי			₪ 950
שווי מצב קודם			₪ 2,684,700

שווי מצב חדש			
	שטח	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
קרקע לתעסוקה	2,826 מ"ר	1.00	2,826 מ"ר
שווי מ"ר קרקע לתעסוקה ומסחר			₪ 2,650
מקדם דחייה לאישור תכנית מפורטת	6.00%	3.00	0.84
שווי מצב חדש			₪ 6,290,676
שווי מצב קודם			₪ 2,684,700
השבחה			₪ 3,605,976

12. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשות</u>**

12.1 כפי שצוין בשומת המשיבה, ובהתאם להוראות תכנית רע/מק/2021 (מצויה בשלבי הכנה) יותרו במתחם 7 שטחי תעסוקה של כ- 100,000 מ"ר (מתוכם כ- 10% לשימושים מסחריים והיתרה לשימושי משרדים ותעשיה נקיה) בשטח קרקע ברוטו של כ- 102 דונם ובשטח קרקע נטו של כ- 45.5 דונם. לפיכך, בשטח ברוטו של הנכס זכויות הבניה לתעסוקה הן בשטח דומה לשטח הקרקע ברוטו.

<u>שווי מצב קודם</u>

12.2 לצורך חישוב השווי במצב הקודם הובא בחשבון שטח החלקה הרשום של 2,731 מ"ר.

12.3 הובא בחשבון שווי של 1,250 ש"ח למ"ר קרקע חקלאי ברוטו, לאחר הפחתה בשיעור של 5% בגין קרבה לכביש, בהתבסס על נתוני שווי כדלקמן:

- בשומות ועדה לנכסים אחרים בגוש 7650 הוערך שווי חקלאי לפי 1,150 ש"ח למ"ר ברוטו, למועד קובע של תכנית רע/3000.

שמאי המשיבה השיב כי בנכסים האחרים היה מדובר באזור חקלאי שייעודו שונה למגורים לפי תכנית המתאר ואילו בשומה שבנדון מדובר על שינוי יעוד לאזור תעסוקה, ששוויו נמוך יותר ביחס למגורים.

- לא אותרו עסקאות מכר בקרקעות חקלאיות נטולות ציפיה קונקרטית ברעננה, בסמיכות למועד הקובע. אולם, קיימות עסקאות בסמיכות למועד הקובע בהוד השרון (בסמיכות למכון טיהור שפכים), בהן לא קיימת ציפייה קונקרטית לשינוי יעוד, כמפורט להלן, מהן מתקבל שווי ממוצע של 1,200 ש"ח למ"ר קרקע חקלאי בהוד השרון. בהתחשב בערכי שווי גבוהים יותר למ"ר בנוי ברעננה מאשר בהוד השרון, נכון להעריך את שווי הקרקע בנכס, במצב קודם, לפי שווי של כ- 1,250 ש"ח למ"ר ברוטו (כולל הפחתה).

- עסקת מכר מיום 19/01/16 למכירת שטח של 13,000 מ"ר בגו"ח 6413/81, תמורת 16,900,000 ש"ח.

- עסקת מכר מיום 15/12/15 למכירת שטח של 17,746 מ"ר בגו"ח 6413/36, תמורת 21,326,000 ש"ח.

- עסקת מכר מיום 13/08/15 למכירת שטח של 103,658 מ"ר בגו"ח 6413/81, תמורת 104,158,000 ש"ח.

12.4 עסקאות המכר שצויינו בשומת הועדה אינן יכולות לתמוך בשווי שנקבע על ידה שכן מדובר בעסקאות אשר נערכו במתחמים בהם חלה תכנית מופקדת לשינוי ייעוד.

<u>שווי מצב חדש</u>

12.5 שמאי המבקשות טען לשווי של 1,700 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה, בהתבסס על ניתוח 5 עסקאות השוואה, המופיעות גם בשומת הועדה, לגביהן נטען כי ניתוחן בשומת הועדה היה שגוי, שכן לא הובאו בחשבון זכויות נוספות מכוח תכנית רע/3000, אשר היתה מופקדת במועד ביצוען. להלן פירוט עסקאות המכר:

- עסקת מכר מיום 01/02/16, למכירת שטח של 4,592 מ"ר, בגו"ח 6587/355, תמורת 28,500,000 ש"ח. מניתוח העסקה ע"י שמאי המבקשות מתקבל שווי של 1,450 ש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי.

- עסקת מכר מיום 04/06/15, למכירת 4,070 מ"ר, בגו"ח 7657/144, תמורת 15,000,000 ש"ח. מניתוח העסקה ע"י שמאי המבקשות, תוך מתן מקדם 0.4[2] בגין תוספת הזכויות בתכנית רע/3000 ביחס למצב קודם, מתקבל שווי של 1,590 ש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי.

- עסקת מכר מיום 18/03/15, למכירת 2,708 מ"ר, בגו"ח 7658/86, תמורת 10,350,000 ש"ח. מניתוח העסקה ע"י שמאי המבקשות, תוך מתן מקדם 0.4 בגין תוספת הזכויות בתכנית רע/3000 ביחס למצב קודם, מתקבל שווי של 1,910 ש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי.

- עסקת מכר מיום 16/06/15, למכירת 43,418 מ"ר, בגוש 7658 חלקות 116 ו-122, תמורת 216,090,000 ש"ח. מניתוח העסקה ע"י שמאי המבקשות, תוך מתן מקדם

[2] מקדם לתכנית מופקדת כולל היטל השבחה (לשלב תוספת הזכויות ולפני דחיה למפורטת) ודחיה, 0.4 = 0.5 X 0.8. נעשה שימוש במקדם זה בעסקה הנ"ל ובעסקאות המפורטות בהמשך.

0.4 בגין תוספת הזכויות בתכנית רע/3000 ביחס למצב קודם, מתקבל שווי של 1,950 ש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי.

12.6 עסקאות נוספות שצוינו בשומת הועדה הן משנת 2013 ועל כן אינן רלוונטיות למועד הקובע, בייחוד לאור היצע התעסוקה הגבוה בתקופה האחרונה ביחס לביקוש.

12.7 מאחר וכל החלקות נשוא העסקאות כלולות במתחם התעסוקה עפ"י תכנית רע/3000, המתיר גם שימושי מסחר, הרי שהשווי למסחר מגולם כבר בעסקאות ההשוואה. שומת המשיבה מוסיפה שווי בכפל לשימושי מסחר מאחר והיא מתבססת על עסקאות שכוללות שימוש זה.

<u>דחיה למימוש</u>

12.8 הובאה בחשבון דחיה עד להכנת תכנית מפורטת לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%.

12.9 תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשות:

שווי מצב קודם			
	שטח	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
שטח חקלאי	2,731 מ"ר	1.00	2,731 מ"ר
שווי מ"ר חקלאי			₪ 1,250
שווי מצב קודם			₪ 3,414,000

שווי מצב חדש			
	שטח	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
קרקע לתעסוקה	2,731 מ"ר	1.00	2,731 מ"ר
שווי מ"ר קרקע למסחר ותעסוקה			₪ 1,700
מקדם דחייה לאישור תכנית מפורטת	6.00%	5.00	0.75
שווי מצב חדש			₪ 3,482,000
שווי מצב קודם			₪ **3,414,000**
השבחה			₪ **68,000**

13. **<u>עקרונות, דיון והכרעה</u>**

13.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתה של תכנית רע/3000, קרי – 14/04/16.

13.2 המימוש הינו מלא, בדרך של בקשה למידע מוקדם.

<u>תכנית הכוללת זכויות מוקנות - מותנות</u>

13.3 תכנית רע/3000 מהווה תכנית מתאר כוללנית, החלה על כל מרחב העיר רעננה ומחלקת אותו ל- 10 מתחמי תכנון. התכנית כוללת הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות בתחומה, אשר על כל תכנית מפורטת שתוכן מכוחה של תכנית זו לעמוד בהן.

13.4 ההוראות הרלוונטיות במקרה הנדון הן אלו החלות על מתחם התעסוקה המערבי, המסומן כמס' 7, לפיהן שונה יעוד הנכס מאזור חקלאי לאזור תעסוקה, עם זכויות בניה כוללות בשיעור של <u>עד</u> 400% בניה, במגרש ששטחו מעל 1.5 דונם. התכנית קובעת כי הוצאת היתרי הבניה מכוחה יותנה בהכנת תכניות מפורטות. יודגש, כי התכנית אינה יוצרת ודאות בנוגע להיקף זכויות הבניה הסופי, הקצאות השטחים בתחומה ושיעור ההפרשות לצרכי ציבור אלא קובעת לכל היותר מסגרת תכנונית מרבית, אשר תתגבש עם אישורה של תכנית מפורטת מכוחה.

13.5 תכנית כוללנית נועדה לקבוע מסגרת תכנונית אשר תחול על המרחב העירוני, תוך שהיא כוללת בתוכה מצבור של זכויות, אשר כולן או חלקן יכולות להיות ודאיות, מעין ודאיות או מותנות, מעין צפות, העתידות להתגבש ולהפוך לקונקרטיות בכפוף להליך תכנוני נוסף, כגון הכנת תכנית מפורטת. בהתאם לעקרונות המנחים אשר נקבעו בהלכות אשר התקבלו לאחרונה ע"י בהמ"ש העליון (ראו: רע"א 3002/12 **הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון** (15/07/2014), פורסם בנבו, להלן: "פס"ד אליק רון"; בר"מ 2866/14 **הילדה גוזלן נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה**, (07/12/2014), פורסם בנבו; בר"מ 505/15 **אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הועדה מקומית לתו"ב אשקלון** (20/04/2016), פורסם בנבו, ועוד), היה מקום לכאורה לדחות את בחינת ההשבחה בגין מלוא הזכויות למועד בו יתגבשו זכויות אלו בפועל, דהיינו למועד אישורה של התכנית המפורטת. אולם, במקרה הנדון, יש מקום להתייחסות שונה ואבאר.

13.6 אקדים ואומר, כי נכון למועד כתיבת הכרעתי זו, טרם התקבלה פסיקה העוסקת מפורשות בבחינת ההשבחה בגין תכניות כוללניות. לפיכך, ההשבחה במקרה הנדון, נבחנה על ידי בהתבסס על הכלים המשפטיים הקיימים, נוכח הפסיקה העדכנית, ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרה הנדון עפ"י העקרונות המנחים שנקבעו ע"י בהמ"ש העליון וועדות הערר.

13.7 לגופו של ענין, תכנית רע/3000 שינתה את יעוד הנכס מחקלאי לאזור תעסוקה וקבעה כי יותרו זכויות בניה כוללות בהיקף של עד 400% בניה. במקרה הנדון, ולאחר שבחנתי את הוראות תכנית רע/3000 אני בדעה כי זכויות הבניה בנכס, נחלקות לשניים: זכויות מעין ודאיות, בגינן תינתן דחיה עד לאישורה של תכנית מפורטת, וזכויות מותנות, אשר בחינת מלוא ההשבחה בגינן תידחה למועד אישורה של התכנית המפורטת, כפי שיפורט בהרחבה להלן.

13.8 ראשית לכל, אין חולק כי שינוי ייעודו של הנכס מאזור חקלאי לאזור תעסוקה, עם כל העמימות הכרוכה בתכנית הכוללנית, יש בו כדי להביא לעליית שוויה של הקרקע, כפי שאף בא לידי ביטוי בעסקאות שבוצעו לאחר אישורה של התכנית.

13.9 בהתבסס על מידע תכנוני המצוי ברשותה של המשיבה והשמאי מטעמה, כפי שנמסר לי, והמוסכם גם על שמאי המבקשות, עולה כי היקף זכויות הבניה הצפויות להתאשר במתחם התעסוקה המערבי, במסגרת תכנית מפורטת רע/מק/2021, המצויה כיום בשלבי הכנה, הינו בשיעור של כ- 100% משטח הקרקע ברוטו. היקף זכויות בניה זה הינו סביר ומקובל באזורי תעסוקה במרכז הארץ ועל כן אני בדעה כי שיקול הדעת הנתון לועדה המקומית בקשר עם היקף זכויות זה הינו מצומצם, עד שניתן לראות בזכויות אלה כזכויות מעין ודאיות.

13.10 מאידך, יתרת הזכויות, עד לשיעור של 400% בניה, לוט בערפל באשר להיקף זכויות הבניה אשר תאושרנה בפועל, אם בכלל, במסגרת התכנית המפורטת, ועל כן יש לראות בהן כזכויות מותנות, אשר המועד הקובע לבחינת ההשבחה בגינן הינו מועד ההליך התכנוני הנוסף, במסגרתו יתגבשו הזכויות, דהיינו מועד אישורה של התכנית המפורטת.

13.11 לאור האמור לעיל, ההשבחה בגין תכנית רע/3000 תיבחן ביחס לזכויות המעין ודאיות בלבד, בשיעור של כ- 100% בניה משטח הקרקע ברוטו, ואילו יתרת זכויות הבניה, ככל שתאושרנה, תיבחן במסגרת ההשבחה בגין התכנית המפורטת אשר תאושר בעתיד.

13.12 למען הסר ספק, במידה וזכויות הבניה בנכס, במסגרת התכנית המפורטת, תעלנה על היקף זכויות הבניה, אשר היוו בסיס לצורך בחינה ההשבחה בהכרעתי זו בגין תכנית רע/3000, תישמר למשיבה הזכות לגבות בגינן היטל השבחה, למועד הקובע בגין אישורה של התכנית המפורטת, לכשתאושר.

<u>השטח החקלאי במצב קודם</u>

13.13 בין הצדדים התגלעה מחלוקת בנוגע לשטח החקלאי הנכנס במצב קודם, האם 2,826 מ״ר, לשיטת הועדה, או 2,731 מ״ר, לשיטת המבקשות. כאמור לעיל, במהלך הדיון שהתקיים במשרדי, הסכים שמאי הועדה עם שטח הקרקע לבחינת ההשבחה, כנטען ע״י שמאי המבקשות.

13.14 בהתאם לתצ״ר 352/2013, אשר הוכנה לאחר הכרעת עאטף עאלם, הופקע בפועל מחלקת מקור 46, בשטח של 4,738 מ״ר, שטח של 2,007 מ״ר, לצורך הרחבת דרך מכוח תת״ל 15. עפ״י התצ״ר נרשם הנכס כחלקה סופית 376, בשטח רשום של 2,731 מ״ר.

13.15 לאור האמור לעיל, אני מקבלת את הסכמת הצדדים, לפיה השטח החקלאי הנכס, במצב הקודם, הינו 2,731 מ״ר.

<u>שווי מצב קודם</u>

13.16 הצדדים חלוקים בנוגע לשווי החקלאי, במצב קודם, האם 1,000 ש"ח למ"ר קרקע חקלאי – לשיטת שמאי המשיבה, או כ- 1,300 ש"ח למ"ר קרקע חקלאי – לשיטת שמאי המבקשות, טרם הפחתה מוסכמת על הצדדים של 5% בגין קרבה לכביש, כפי שנקבע בהכרעת עאטף עאלם.

13.17 תכנית רע/3000 פורסמה להפקדה בעיתונות ביום 16/05/2014 ואושרה לפרסום ברשומות ביום 30/03/2016. ברי, כי עסקאות בסביבת הנכס אשר נערכו בטווח שבין מועדים אלו, משקפות בתוכן ציפייה ספציפית לשינוי יעוד, אשר מקורה בתכנית רע/3000, ולפיכך לא ניתן להתבסס על ניתוחן לצורך קביעת השווי החקלאי, וזאת בניגוד לציפיה כללית המהווה חלק אינטגרלי משווי המקרקעין. יפים לענין זה דבריו של בהמ"ש העליון ברע"א 4487/01 **הועדה המקומית לתו"ב רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובנין בע"מ** (פורסם בנבו):

> "מטבעם, רבים הם שלבי התכנון ואף מתישים, ועל-כן הם נמשכים זמן ניכר. עובדה זו גורמת לכך שהידיעה על קיומם של הליכי התכנון הופכת לנחלת רבים, ובעקבות כך מתעוררת אצל בעלי עניין ציפייה ואף נכונות להשקיע, ומכאן ועד לעלייה במחירי הקרקע הדרך קצרה. אישורה של התכנית ההופך את הציפייה למציאות, גורם לעלייה נוספת בערך המקרקעין, אם כי נראה שחלק הארי של העלייה התרחש כבר בשלבים של הציפייה לאישורה של התוכנית. **מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתכנית זו, ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל ההשבחה**." (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

13.18 יחד עם זאת, ישנה העדפה ברורה לעסקת השוואה בקרקע הנכללת בתחומה של תכנית רע/3000, ובסמיכות למועד הקובע, בה נותר היעוד החקלאי על כנו, באשר יש בה כדי להעיד יותר מכל על השווי החקלאי בסביבה, בנטרול מוחלט של הציפיות הקונקרטיות לשינוי יעוד. עסקה כזו אותרה על ידי במערכת שע"מ, כמפורט מטה, וניתן לה משקל גבוה.

13.19 עסקינן בעסקת מכר, מיום 18/08/15, למכירת קרקע בשטח של 2,251 מ"ר, בגוש 6588 חלקה 56, תמורת סך של 3,000,000 ש"ח. מניתוח העסקה מתקבל שווי של כ- 1,330 ש"ח למ"ר קרקע חקלאי.

13.20 לצורכי ביקורת, בחנתי עסקאות מכר לקרקעות בסמיכות לנכס, אשר נערכו טרם הפקדתה של תכנית רע/3000, כמוצג בטבלה שלהלן. לאחר ביצוע התאמה למועד הקובע, בשיעור של 10%, מתקבל שווי ממוצע של כ- 1,300 ש"ח למ"ר קרקע חקלאי.

גו"ח	תאריך עסקה	שטח נמכר	תמורה	שווי למ"ר
7650/76	22/08/2012	1,010 מ"ר	₪1,200,000	₪1,188
7650/145	16/05/2013	1,003 מ"ר	₪1,071,260	₪1,068
7650/154	17/05/2013	1,003 מ"ר	₪1,071,260	₪1,068
7650/193	28/05/2013	1,002 מ"ר	₪1,250,000	₪1,248
7650/210	28/05/2013	1,002 מ"ר	₪1,250,000	₪1,248
7650/76	06/12/2013	260 מ"ר	₪340,000	₪1,308
			ממוצע למ"ר	₪1,188
			התאמה לזמן	1.10
			שווי למ"ר מתואם	**₪1,307**

13.21 יובהר, כי איני מקבלת את טיעון שמאי המשיבה לפיו שוויה של קרקע חקלאית אשר שונה ייעודה לתעסוקה הינו נמוך יותר משוויה של קרקע חקלאית אשר ייעודה שונה למגורים בתכנית רע/3000. טיעון מעין זה עומד בסתירה מוחלטת להלכת לוסטרניק לעיל, אשר קבעה מפורשות כי בקביעת השווי של קרקע חקלאית יש להתעלם מציפיות קונקרטיות לשינוי יעוד כפי שבאות לידי ביטוי בתכנית ספציפית, ובמקרה הנדון תכנית רע/3000, ולהביא בחשבון אך ורק את הפוטנציאל הכללי לפיתוח המקרקעין לאור מיקומו בצמוד לאזור בנוי. ייעודם של מקרקעין מסויימים למגורים או לתעסוקה הינם תולדה של תכנית רע/3000, שאין להתחשב בהוראותיה לצורך קביעת השווי החקלאי.

13.22 שקלול נתוני ההשוואה לעיל, תוך מתן העדפה ברורה לעסקת מכר בקרקע חקלאית נטולת פוטנציאל ספיציפי לשינוי יעוד, בסמוך למועד הקובע, ולאחר הפחתה בשיעור של 5% בגין קרבה של הנכס לכביש, כפי שנקבע בהכרעת עאטף עאלם ומוסכם על הצדדים, מביאני למסקנה כי השווי שנקבע ע"י שמאי המבקשות, של 1,250 ש"ח למ"ר חקלאי, הינו סביר ואני מאמצת אותו בהכרעתי.

<u>שווי מצב חדש</u>

13.23 תכנית רע/3000 הינה תכנית מתאר כוללנית, אשר שינתה את ייעוד הנכס מאזור חקלאי לאזור תעסוקה, עם זכויות בניה כוללות של עד 400% בניה. בהתאם להוראות התכנית, באזור התעסוקה הותרו, בין היתר, שימושי משרדים ומסחר, בשיעור שלא יעלה על 15% מכלל זכויות הבניה במתחם.

13.24 לצורך קביעת השווי במצב חדש התבססו הצדדים על הנחת העבודה לפיה היקף זכויות הבניה בנכס מכוח תכנית רע/3000 יהיה תואם את שטח הקרקע ברוטו של הנכס, ועל כן בחרו לבחון את השווי במצב חדש ע"י מכפלת שטח הקרקע בשווי למ"ר קרקע ברוטו. בהתחשב כי עסקינן בבחינת השבחה בגין תכנית מתאר כוללנית, אשר היקף זכויות הבניה הסופי מכוחה אינו ודאי במועד אישורה של התכנית ויתגבש במלואו עם

אישורה של התכנית המפורטת, קיימת חשיבות מכרעת לפירוט שטחי הבניה, על השימושים השונים, בגינם מוטל החיוב בהיטל השבחה, בשלב זה, במטרה ליצור ודאות ושקיפות בעת בחינת ההשבחה במדרגה הבאה, הנובעת מאישורה של התכנית המפורטת, ואין להסתפק בהצגה מעורפלת של השווי במצב חדש.

13.25 היות ונכון למועד כתיבת הכרעתי זו, טרם פורסם נוסח להפקדה של תכנית רע/מק/2021, אין בידי אלא להסתמך על נתונים הנמצאים ברשותה של המשיבה והשמאי מטעמה, לפיהם היקף זכויות הבניה במתחם התעסוקה המערבי, אשר ישתרע על שטח של כ- 100 דונם, יעמוד על כ- 100,000 מ״ר מבונה. בהתאם לאמור, שטחי הבניה לבחינת שווי הנכס במצב חדש, נכון למועד אישורה של תכנית רע/3000, הינם כמוצג בשומת הועדה וכוללים: משרדים בשטח של 2,500 מ״ר ומסחר בשטח של 270 מ״ר.

13.26 תכנית רע/3000 נוקטת בלשון כללית לפיה זכויות הבניה הכוללות (עיקרי + שירות) לא יעלו על 400% בניה, במגרש ששטחו מעל 1.5 דונם. היות והתכנית לא יוצרת אבחנה ברורה בין זכויות הבניה העיקריות לשטחי השירות, עולה כי לבעלי הזכויות קיימת גמישות תכנונית בקביעת שטחי השירות ביחס לשטח העיקרי, בהתאם לצורך הספציפי. לפיכך, תחשיב השווי במצב החדש, מתמקד בשטח העיקרי בלבד, כמגלם בתוכו את שטחי השירות.

13.27 **ערכי השווי** – לצורך ביסוס השווי במצב החדש, הסתמכו הצדדים על עסקאות השוואה, ביעוד לתעסוקה, אשר נערכו טרם אישורה של תכנית רע/3000, תוך שהינם חלוקים בנוגע לניתוח הראוי של העסקאות דנן והשווי הנגזר מהם, האם 2,650 ש״ח למ״ר מבונה/קרקע, כשיטת שמאי המשיבה, או 1,700 ש״ח למ״ר מבונה/קרקע, כשיטת שמאי המבקשות.

13.28 בחנתי את עסקאות ההשוואה, אשר הוצגו ע״י הצדדים, והחלטתי לתת להן משקל נמוך מן הטעם כי ניתוחן ע״י הצדדים מלווה בהנחות עבודות מרובות (היטל השבחה צפוי בגין תכנית רע/3000, דחיה עד לאישורה של התכנית המפורטת, שיעור ההיוון הראוי וכן היקף זכויות הבניה שיש להביא בחשבון בעת ניתוח העסקאות בהתחשב כי עסקינן בתכנית מתאר כוללנית).

13.29 שמאי המשיבה הציג בנוסף 2 עסקאות השוואה שנערכו לאחר אישורה של התכנית, אולם גם להן ניתן משקל נמוך, ואבאר. האחת – עסקת מכר מיום 10/07/16, בגו״ח 7657/2, אשר חוזה המכר שלה הוצג בפני במהלך הדיון אולם לא נמסר. נראה כי רב הנסתר על הגלוי בעסקה זו, שכן הצדדים בחרו שלא להתבסס על השווי המוצהר במסגרת עסקה זו. השניה – עסקת מכר מיום 22/02/17, בגו״ח 7658/84, במסגרתה סוכם כי היטל השבחה בגין תכנית רע/3000 עבור זכויות בניה של עד 220% בניה יחול על המוכר ואילו היטל השבחה בגין יתרת הזכויות עד ל- 460% בניה יחול על הקונה. איני רואה לנכון להתבסס על עסקה זו, הן בשל הנחות העבודה הרבות אשר שימשו את שמאי הועדה לצורך ניתוח השווי והן לאור האבסורד כי לצורך ניתוח השווי, עת מדובר

בעסקת נטו חלקית, יש להוסיף לשווי המקרקעין את גובה היטל ההשבחה הצפוי, כאשר זהו החוב אותו מנסים לאמוד באמצעות ניתוח העסקה.

13.30 מן המוסכמות כי קיימת העדפה ברורה לבחינת השווי בגישת ההשוואה הישירה. אולם, בהעדר עסקאות השוואה מהימנות לקרקע ריקה בסביבת הנכס, ביעוד לתעסוקה, אשר נערכו לאחר אישורה של התכנית, החלטתי לבחון את השווי בגישת היוון הכנסות מדמי שכירות למשרדים ולמסחר, בסביבת הנכס.

13.31 **ערכי שווי למשרדים** – להלן נתונים אשר בחנתי ושימשו אותי לצורך קביעת השווי בגישת היוון הכנסות:

- בהתאם לדו"ח נת"מ לקיץ 2016 עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים ברעננה מגיעים לסך של כ- 67.78 ש"ח למ"ר לחודש (מעטפת + השלמה לגמר ב- 1,500 ש"ח למ"ר).
- בהתאם לדו"ח נת"מ לחורף 2016 עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים ברעננה מגיעים לסך של כ- 68.40 ש"ח למ"ר לחודש, בבנייני משרדים Class A.
- בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חברת מאן נכסים באוקטובר 2016, עולה כי דמי השכירות הממוצעים ברעננה, ברמת גמר מלא (מעטפת + גמר ב- 1,750 ש"ח למ"ר), נכון לרבעון השלישי של שנת 2016, הינם כ- 60 ש"ח בשימוש למשרדים.
- בשומת IFRS שנערכה ע"י השמאי מר אברהם כץ, למועד קובע של 31/12/2015, לחלקות שונות בגוש 6587, ברח' הפנינה, בצומת רעננה "דרום", צויינו הנתונים הבאים:
  - בשנת 2015 נחתמו הסכמי שכירות עם 2 שוכרים קיימים לקומות החדשות ב"מבנה הקניון", לשטח כולל של כ- 5,400 מ"ר, בדמי שכירות ממוצעים של כ- 67 ש"ח למ"ר לחודש ברמת גמר וכ- 57 ש"ח למ"ר ברמת מעטפת.
  - בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חברת אינטר ישראל לחציון השני של שנת 2015, עולה כי דמי השכירות הממוצעים ברעננה, ברמת מעטפת, הינם כ- 55 ש"ח למ"ר בחודש.
  - הוצגו נתוני נכסים מוצעים להשכרה בסביבת הנכס, מתוך לוח "יד 2":

מיקום	שטח (מ"ר)	דמ"ש מבוקשים (₪/מ"ר)	הערות
תדהר 17	כ – 360	70	בבניין משרדים חדיש; בגימור גבוה
אזה"ת רעננה	600	65	בבניין הייטק
אזה"ת רעננה	1,300	57	קומה גבוהה; כולל ריהוט מלא; Open Space
אזה"ת רעננה	400	59	מעטפת בבניין חדש; בקומת הקרקע
אזה"ת רעננה	כ – 1,350	65	רמת גימור גבוהה; חלוקה לחדרים עם Open Space
בית קומברס, אזה"ת רעננה	200-7,000	78 (לשטח של עד 400 מ"ר)	בנין משרדים/הייטק חדש; בגמר מלא

- בשומת IFRS שנערכה ע"י השמאי מר אברהם כץ, למועד קובע של 31/12/2016, לחלקות שונות בגוש 6587, ברח' הפנינה, בצומת רעננה "דרום", צויינו הנתונים הבאים:

- במהלך שנת 2016 נחתמו הסכמי שכירות עם 3 שוכרים לשטח כולל של כ- 219 מ"ר, בדמי שכירות ממוצעים של כ- 58 ש"ח למ"ר לחודש.

- בחודש יולי 2015 השכירה החברה חלק מהקומות החדשות ב"מבנה הקניון", בשטח כולל של כ- 2,700 מ"ר, בדמי שכירות ממוצעים של כ- 57 ש"ח למ"ר לחודש, ברמת מעטפת.

- הוצגו נתוני נכסים מוצעים להשכרה בסביבת הנכס, מתוך לוח "יד 2":

מס' מודעה	מיקום	שטח (מ"ר)	דמ"ש (₪)	דמ"ש למ"ר (₪)	הערות	המפרסם
96642389	רח' היצירה 12	180	8,000	44.4		054-4770480
57657605	קניון רננים	632	50,000	79.1	בקומה 2 בקניון רננים, חניה חינם	שירים 050-7873233
29708426	אזה"ת, מעל קניון כפ"ס הירוקה	250		57.0	משרד בבנין משרדים חדש; קומה גבוהה; מחיר למ"ר מעטפת	ליאור 052-9120347
26406515	רח' החרושת	1,075		55.0	בקומה 4 (עליונה) בבנין הייטק; הבנין עובר מתיחת פנים בימים אלו; חלוקה פנימית; כולל מרפסת גג	מורן 050-3513514 03-5759222
31442367	רח' תדהר	570	35,000	61.4	משרדים מפוארים ברמת גמר גבוהה; חלוקה פנימית + אופן ספייס	לזר 054-9720160
31448373	רח' זרחין	20,000		45.0	בנין עסקים חדש (2017); אפשרות בניה ע"פ התאמה אישית; מחיר למעטפת	לזר 054-9720160
29371528	אזה"ת	500		55.0	קומה 2 מ- 4	אירית 054-5294560
28137455	רח' תדהר	364	23,500	64.6	משרד מחולק ל-11 חד' וחדר ישיבות; מטבחון	שיל 050-6596985 077-4600455
31380383	רח' וייצמן	500		65.0	500 מ"ר- 10,000 מ"ר; אזה"ת רעננה; רמת גמר גבוהה; חלוקה פנימית	מרכז הנדלן למסחר 058-6282801
31449035	אזהת	1,000		45.0	קומה גבוהה עם נוף פתוח; אפשרי התאמה לצרכי הלקוח; בנין בהליך השבחה; יציאה למרפסת דק בגג	לזר 054-9720160
30945485	אזהת	300	18,600	62.0	בבנין יפה ומרכזי; מחולק ל-10 חד' ו- 30 עמדות עבודה; חניות	מאיר 052-7301117 09-8800200

- בהכרעת שושי שרביט שפירא ברח' זרחין 13, גו"ח 7658/90 (להלן: "הכרעת שרביט שפירא"), נקבע כי דמי השכירות הראויים למשרדים, בקומות העליונות, ברמת גמר מלא, הינם 75 ש"ח למ"ר לחודש.

13.32 לאור נתוני ההשוואה המפורטים לעיל ובהתחשב כי הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם תעסוקה חדש אשר עתיד להיות מוקם באזור, אני בדעה כי דמי השכירות החודשיים למשרדים בנכס, הינם כ- 62 ש"ח למ"ר, ברמת מעטפת + גמר בסיסי.

13.33 בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2016, כפי שנערכה ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, עולה כי שיעור התשואה הממוצע למשרדים הינו 7.8%, ואני מאמצת שיעור זה בהכרעתי.

13.34 לסיכום, דמי שכירות למשרדים של 62 ש"ח למ"ר, משקפים שווי של כ- 9,500 ש"ח למ"ר בנוי, לפי שיעור היוון של 7.8%, אשר בניכוי יזמות בשיעור של 20% ועלויות בניה בסך של 5,500 ש"ח, מביא לשווי של כ- 2,400 ש"ח למ"ר מבונה.

13.35 לצורכי ביקורת, בחנתי את השווי גם בשיטת העלות, תוך ניתוח עסקאות מכר למשרדים, סמוך למועד הקובע, בהתאם לנתונים שאותרו על ידי במערכת שע"מ.

בהתאם לנתונים המפורטים בטבלה שלהלן, ובהעמסת שטחי שירות בשיעור של 25%, מתקבל שווי מ״ר בנוי למשרדים של כ- 9,700 ש״ח למ״ר ברוטו.

תאריך עסקה	גו''ח	תמורה	שטח נטו	שטח ברוטו	שווי למ''ר בנוי ברוטו
29/03/2015	7656/243	₪900,000	74 מ"ר	93 מ"ר	₪9,730
14/05/2015	7662/13	₪580,000	45 מ"ר	56 מ"ר	₪10,311
20/08/2015	7662/13	₪2,000,000	187 מ"ר	234 מ"ר	₪8,556
15/02/2016	7662/67	₪762,808	57 מ"ר	71 מ"ר	₪10,706
30/03/2016	7656/243	₪600,000	63 מ"ר	79 מ"ר	₪7,619
31/03/2016	7662/13	₪2,400,000	175 מ"ר	219 מ"ר	₪10,971
שווי מ"ר בנוי, ממוצע					₪9,649
בניכוי יזמות בשיעור 20%					1.20
הפחתת עלויות בניה					₪5,500
שווי מ"ר מבונה					₪2,541

13.36 בשקלול הנתונים לעיל, ובהתאמה למיקום הנכס, הגעתי למסקנה כי השווי למשרדים בנכס הינו 2,400 ש״ח למ״ר מבונה.

13.37 **ערכי שווי למסחר** – בהתאם להוראות תכנית רע/3000 זכויות הבניה למסחר באזורי התעסוקה מוגבלים לשיעור של 15% בלבד מסך זכויות הבניה למתחם ונראה כי מיועדים לשרת בעיקרם את שימושי המשרדים שבאותו מתחם. מסקירת תשריט התכנית, עולה כי עיקר שטחי המסחר מרוכזים לאורך רח׳ אחוזה, במתחם מרכז עסקים ראשי (מע״ר), אשר סומן בתשריט כמתחם 1.

13.38 לצורך בחינת השווי למסחר, איתרתי עסקאות השוואה למסחר מתוך מערכת שע״מ, לאורך רח׳ אחוזה ברעננה, המאופיין בשימושים מסחריים (ועסקה אחת ברח׳ המסגר). בהתאם לנתונים המפורטים בטבלה שלהלן, ובהעמסת שטחי שירות בשיעור של 25%, מתקבל שווי מ״ר בנוי למסחר של כ- 12,700 ש״ח למ״ר ברוטו. היות ומדובר בחנויות ותיקות, נוכתה יזמות שחוקה בשיעור של 15% והופחתו עלויות בניה מופחתות בסך של 5,000 ש״ח. כמו כן, בוצעה הפחתה לגודל ולמיקום ביחס לנכס הנדון, כאמור בסעיף 12.26 לעיל, בשיעור של 20%.

תאריך עסקה	גו''ח	כתובת	תמורה	שטח נטו	שטח ברוטו	שווי למ''ר בנוי ברוטו
01/11/2016	6580/71	אחוזה 88	₪520,000	30 מ"ר	38 מ"ר	₪13,867
12/01/2016	6580/59	אחוזה 148	₪860,000	40 מ"ר	50 מ"ר	₪17,200
28/08/2015	8981/25	המסגר 1	₪800,000	60 מ"ר	75 מ"ר	₪10,667
17/12/2015	6580/40	אחוזה 70	₪960,000	82 מ"ר	103 מ"ר	₪9,366
שווי מ"ר בנוי ממוצע						₪12,775

הפחתת יזמות	1.15
עלויות בניה	₪5,000
שווי מ"ר מבונה ברוטו	₪6,109
הפחתה לגודל ומיקום	0.80
שווי מ"ר מבונה מתואם	₪4,887

13.39 לאור הנתונים לעיל ובהתחשב במאפייני המסחר בנכס הנדון, אני סבורה כי השווי למסחר הינו, במעוגל, 4,900 ש"ח למ"ר מבונה, המהווה כ- פי שניים מהשווי למשרדים.

13.40 **דחיה עד להכנת תכנית מפורטת** – הצדדים חלוקים בנוגע לתקופת הדחיה למימוש זכויות הבניה מכוח תכנית רע/3000, האם 3 שנים – כשיטת שמאי המשיבה, או 5 שנים, כשיטת שמאי המבקשות.

13.41 כאמור לעיל, זכויות הבניה מכוחה של תכנית רע/3000 כפופות להכנת תכנית מפורטת. היות ונכון למועד כתיבת הכרעתי, ובחלוף כ- 16 חודשים ממועד אישורה של התכנית, טרם הופקדה התכנית המפורטת, ובהתחשב כי לאור רגישותה של התכנית סביר להניח כי תוגשנה התנגדויות לכשתופקד, אני סבורה כי תקופת הדחיה המוצעת ע"י שמאי המבקשות, של 5 שנים, הינה סבירה יותר ואני מאמצת אותה בהכרעתי.

14. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

שווי מצב קודם		
שטח חקלאי נכנס	**מקדם שווי**	**שטח אקוי'**
2,731 מ"ר	1.00	2,731 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית		₪1,250
שווי מצב קודם		**₪3,413,750**

שווי מצב חדש			
שימושים	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
משרדים	2,500 מ"ר	₪2,400	₪6,000,000
מסחר	270 מ"ר	₪4,900	₪1,323,000
סה"כ שווי			₪7,323,000
מקדם דחייה לאישור תכנית מפורטת	6.00%	5.00	0.75
שווי מצב חדש			**₪5,472,172**
שווי מצב קודם			**₪3,413,750**
השבחה			**₪2,058,422**

15. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה
רע/3000	14/04/2016	₪ 2,058,422

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ויישאו ריבית על פי חוק.

דנה שיחור

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה