בס"ד

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך : 12.01.2026
מס' בקשה : 2878-2024
מספרנו : 7301

לכבוד

חב' נתיבי איילון בע"מ
ע"י גב' פנינה נוי, שמאי מקרקעין
(להלן "המבקש")

בעלי הזכויות
ע"י מר גלעד המאירי, שמאי מקרקעין
(להלן "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע - תביעת פיצויים ;

גוש 3628, חלקה 110; ראשון לציון ;

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 2878-2024 מיום 07.01.2025 לנכס הנדון.

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1. הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בעניין אודמן גובה פיצויים בגין הפקעת מקרקעין לפי תוכנית רצ/מק/1/4/50/1.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

1.2. רכיבי הפגיעה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

<u>שמאי המשיבה</u>

פיצוי בגין הפקעת קרקע (מועד פרסום ס׳ 5 ו-7 - 09.01.24)	;	604,520 ₪
אובדן מחוברים (מועד חוו״ד - 11.24)	;	2,401,842 ₪

<u>שמאי המבקש</u>

פיצוי בגין הפקעת קרקע (מועד פרסום ס׳ 5 ו-7 - 09.01.24)	;	60,250,793 ₪
שימוש ביניים	;	1,259,952 ₪
אובדן מחוברים (מועד חוו״ד 11.24)	;	1,790,400 ₪
פגיעה בנותר	;	21,864,764 ₪

*על רכיבי הפגיעה הובאו בנוסף הוצאות נלוות בשיעור 15%.

2. <u>מועד דיון</u>:

27 ביולי 2025 נערך דיון בנוכחות נציגי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת

22 באוקטובר 2025, נערך דיון שני להשלמת טענות הצדדים

27 באוקטובר 2025, נערך דיון שלישי להשלמת טענות הצדדים

3. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

09 במרץ 2025 הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

4. <u>המועד הקובע להערכה</u>:

09.01.2024 מועד פרסום סעיפים 5 ו-7 לפקודת קרקעות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

---

5. **<u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u> :**

נשוא הדיון, רצועת קרקע בייעוד דרך חדשה עליו במועד הקובע מבנים

גוש	;	3628
חלקה	;	110
שטח רשום	;	2,082 מ"ר
מהות הנכס	;	רצועת קרקע בייעוד דרך חדשה, חלק מחלקה עליה קיימים מספר מבנים עם שימושים מעורבים של מגורים ומסחר
חלק מופקע	:	508 מ"ר (על-פי מפת הפקעות)
שטח מבנים	:	183 מ"ר (על-פי מפת הפקעות)
מיקום	;	רחוב הרצל פינת רחוב המייסדים, ראשון לציון
זכויות מוערכות	;	בעלות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת שמאית המשיבה הגב' פנינה נוי

חוות דעת נגדית מטעם שמאי העורר מר גלעד המאירי

התייחסות משפטית לשומת העורר

התייחסות שמאית לשומת העורר

צילום נסח רישום מקרקעין עדכני לתאריך 22.02.2025

הסכם שימור זכויות משנת 2008 מיום 20.01.2008

מפת הפקעות בחלקה מתאריך 06.08.2023

מדידת פנים למבנים הקיימים

הסכם מכר חלקה 109 בגוש 3628, מתאריך 18.01.2018

מכתב התנגדות לתוכנית רצ/מק/1/4/7/50/1 מתאריך 25.09.2005

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

הסביבה

נשוא הדיון תחום בקרן רחובות הרצל ממזרח והמייסדים מצפון בעיר ראשון לציון.

הבינוי בסביבה מאופיין בבתי מגורים וותיקים וחדשים לצד בנייני מגורים בחלקם שימושים ממעורבים בקומת הקרקע בעיקר למסחר (בחזית לרחוב הרצל).

רחוב הרצל, דו-סטרי ומהווה ציר תנועה מרכזי בעיר. רחוב המייסדים, דו-סטרי, מחבר בין רחוב הרצל לרחובות השמורה/היער.

סביבת הנכס מפותחת וכוללת תשתיות עירוניות ושירותים קהילתיים.

החלקה והמבנים

שטח חלקה רשום 2,082 מ"ר, צורת החלקה דמוית טרפז.

בתחום החלקה מספר מבנים בשימושים מעורבים בתחום ההפקעה. בחזית לרחוב הרצל קיים מבנה צפוני, דו-קומתי הכולל שימוש בקומת קרקע למסחר (מכירת כלי רכב ורחבת תצוגת כלי רכב בחצר) ובקומה העליונה דירת מגורים. מבנה דרומי, חד-קומתי שימש כמגורים.

תצלום אוויר של המתחם מאתר המפות הממשלתי



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

8. רקע תכנוני:

על החלקה שבנדון חלות בין היתר תוכניות בנין עיר הבאות[1]:

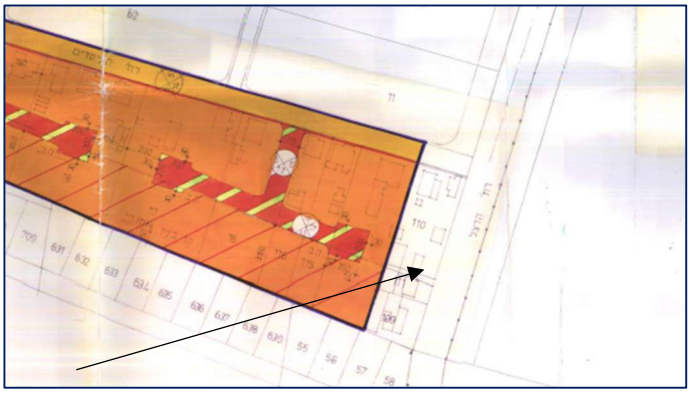
תוכנית R6, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בתאריך 26.03.1942.

תוכנית מנדטורית מחוז מרכז. נשוא הדיון מסווג ב״אזור פיתוח״.

עיקרי הוראות התוכנית:

שטח מגרש מינימלי	1,000 מ״ר
זכויות בניה	15% משטח מגרש ולא יותר מ- 150 מ״ר
גובה	2 קומות, עד 9 מ׳
מבנה חוץ	25 מ״ר לשימוש מוסך, חדר כביסה או מחסן

רצ/7/50/1, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4150 מתאריך 14.10.1993. התוכנית צמודה לחלקה אולם אינה חלה עליה.



הערה:

במצב הקיים בתוכנית רצ/מק/1/4/7/50/1 צוין כי הוא לפי תוכנית רצ/7/50/1 שכאמור אינה חלה על החלקה. בתשריט מצב קיים בתוכנית רצ/7/50/1 צוין כי זכויות הבניה לפי תוכנית ממ/8005 בבדיקה שנערכה על ידי תוכנית ממ/8005 אינה חלה על החלקה.

[1] התכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

רצ/1/1/יג, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5280 מתאריך 09.03.2004.

התוכנית קובעת שטחי שירות מרביים לייעודי הקרקע השונים בעיר.

רצ/מק/1/4/7/50/1, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5848 מתאריך 14.08.2008.

התוכנית מסווגת רצועת קרקע מזרחית בייעוד ״דרך מוצעת״ ויתרת החלקה מסווגת בייעוד ״שטח עירוני בנוי צפוף״.

התוכנית מרחיבה דרך קיימת וקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בעתיד

עיקרי הוראות התוכנית:

איחוד וחלוקה, כל השטחים בתחום התוכנית יאוחדו ויחולקו בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים במסגרת תוכנית בניין עיר אשר תסדיר את הזכויות בחלקה

מבנה להריסה, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המיועדים להריסה עפ״י התשריט על ידי הבעלים ועל חשבונם. לאחר הריסת השטחים הנדרשים לדרך להנחת דעת הוועדה המקומית ניתן יהיה להסדיר שימוש במבנים הקיימים עד לאישורה של תוכנית חלוקה חדשה כאמור.

כל השטחים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית ראשון לציון ללא תמורה ובהתאם לסעיף 26 לחוק התו״ב.

תחום התוכנית הינו שטח עתיקות מוכרז ע״י רשות העתיקות מתוקף חוק העתיקות 1978 על כן יחולו על שטח זה הוראות החוק

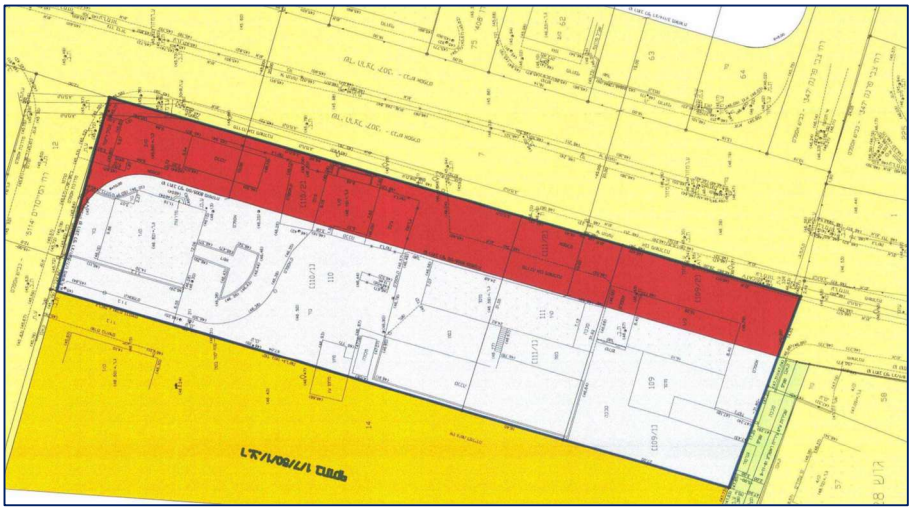
שלבי ביצוע (תוך 10 שנים מיום אישורה):

הוועדה המקומית תהיה רשאית להפקיע ולתפוס חזקה במקרקעין בשטח הנדרש להסדרת נתיב תחבורה ציבורית (נת״צ) לרבות הריסת המרפסת הבולטת אל זכות הדרך בחלקה 110.

בחלוף 36 חודשים מיום אישור התוכנית תהא הוועדה המקומית רשאית לערוך שימוש בסמכויותיה על פי דין ולהפקיע את יתרת השטח המיועד לדרך בתחום התוכנית בהודעה ש 6 חודשים מראש

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מימשו הבעלים, כולם או חלקם, את זכויותיהם בחלקה קודם מועד האמור לעיל תהיה הוועדה המקומית רשאית להפקיע ולתפוס חזקה בשטח המיועד לדרך באותו מועד



טבלת שטחים מצב מוצע

יעוד	מס.מגרש	שטח בדונם
דרך חדשה	109/2	0.284
	110/2	0.701
	111/2	0.162
סה"כ דרך חדשה		1.147
עירוני בנוי צפוף	109/1	0.594
	110/1	1.381
	111/1	0.350
סה"כ עירוני בנוי צפוף		2.325
סה"כ שטח התוכנית		3.472

טבלת שימושי קרקע מצב מוצע

יעוד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח התוכנית
דרך חדשה	1.147	33.0%
עירוני בנוי צפוף	2.325	67.0%
סה"כ שטח התוכנית	3.472	100%

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

רצ/2030, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7531 מתאריך 26.06.2017

החלקה הנדונה חלק ממתחם תכנון 135, באזור חיפוש לבניה בגובה (על-פי נספח 1), ייעוד "מגורים 2" עם חזית מסחרית, וחלק מאתר ארכיאולוגי מוכרז.

עיקרי הוראות התוכנית:

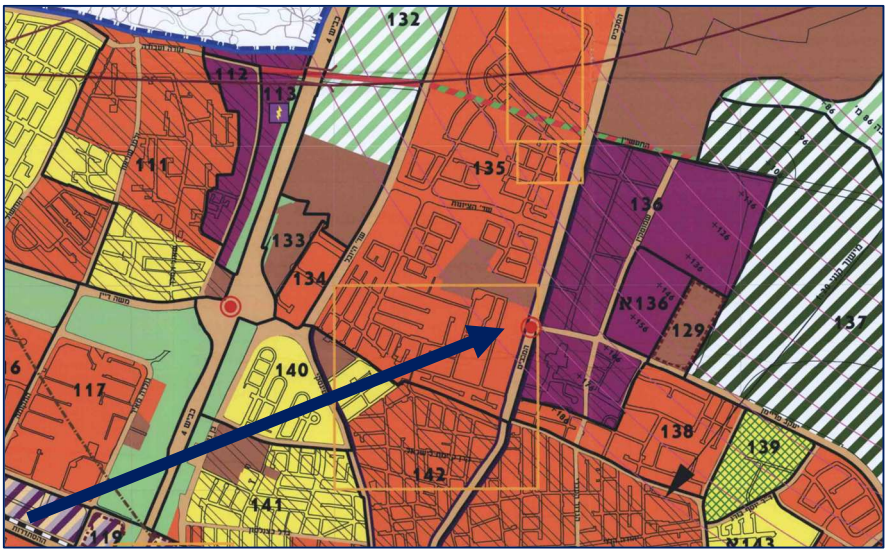
שימושים:

מלבד מגורים מותרים השימושים הבאים כולם או חלקם: שטחים ציבוריים פתוחים, מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות דת ומוסדות תרבות. אכסון מלונאי. מעונות סטודנטים, בתי אבות, דיור מוגן לקשישים. חזית מסחרית ברחובות המסומנים. משרדים בתנאים.

הוראות:

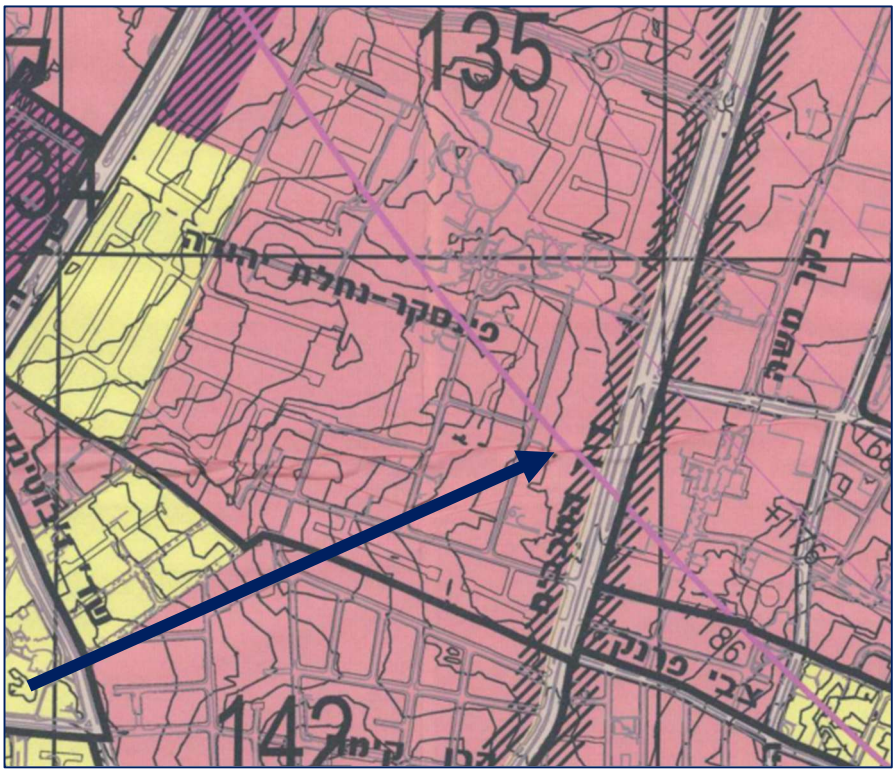
באזורי חיפוש לבניה לגובה רשאי מוסד התכנון לאשר תוכנית מפורטת לבניה לגובה בלבד שמספר הקומות לא יעלה על 40 קומות כמפורט בהוראות התוכנית.

במתחמים הם השימוש העיקרי או היחיד מגורים ומסומנת בהם חזית מסחרית ללא זכויות נוספות למסחר יתאפשר שימוש למשרדים וסחר עד 15% שיחושבו מתוך זכויות המגורים במתחם



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

נספח תבנית הבניה בעיר



9. <u>רישוי בניה</u>:

<u>היתר בניה 200500487, תאריך 06.11.2005</u>

הריסת מרפסת קיימת בבית קומה אחת, בשטח ההפקעה והקמת גדר רשת בגובה 2 מ' כדי להפריד בין הרחוב לחצר הבניין לצורך נת"צ הרצל

<u>היתר בניה 201200612, תאריך 23.10.2012</u>

התקנת תריס גלילה וחיפוי עץ בחזית צפונית ומזרחית

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

10. <u>רקע משפטי</u>[2]

נסח רישום

הוצג בפני צילום נסח רישום מקרקעין בחלקה 110 בגוש 3628 עדכני ליום 22.02.2025, ממנו מתברר הפרטים הבאים:

שטח רשום ; 2,082 מ״ר

בעלויות ; זלצמן משה, זלצמן יפה, זלצמן סידי דברת, זלצמן נוטמן שירה, זלצמן יצחקי יעל ולוי זלצמן בת אל (צפורה)

הערות ; 15.12.1975, הערה לפי פקודת הדרכים, שמור בתיק הפקעות

31.03.2009, הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית ראשון לציון, הערות: ראה ילקוט פרסומים מס׳ 5897 מיום 08.01.09 עמוד 1616 על חלק מהחלקה

22.01.2024, הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה, הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס׳ 11985 מיום 09.01.2024, עמוד 2684-2692

הסכמי שכירות:

- הסכם שכירות מתאריך 14.08.2023 בין זלצמן יפה, זהבי, משה ומלכה טל לבין טיים טו קאר בע״מ, לפיו מתברר הפרטים הבאים:

המושכר, חנות פינתית בחזית לרחוב הרצל ברחוב המייסדים 1, נחלת יהודה, ראשון לציון וחלק מחצר הגובלת ברחוב הרצל ברוחב המבנה בו נמצאת החנות ועד לגינת הבית הדרומי וזכות חניה ושימוש בחצר כמפורט כאשר הכניסה והמעבר לחצר הצמודה למושכר היא מהשער המזרחי צפוני של הנכס

מטרת השכירות, ניהול עסק של מכירת כלי רכב ואביזרי רכב

תקופת שכירות, עד 31.08.2024 עם 2 אופציות להארכה של 12 חודשים כל אחת

[2] החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

דמ״ש חודשי , 11,500 ₪/חודש + מע״מ, עם הצמדה למדד בתנאים בהסכם.

- תוספת להסכם שכירות מתאריך 09.09.2023 בין זלצמן יפה, זהבי, משה ומלכה טל לבין מטביינקו ניקולאי וליודמילה, לפיו מתבררים הפרטים הבאים:

בין הצדים נחתם הסכם שכירות בתאריך 22.10.2008

המושכר, דירה בקומה א׳ (מעל חנויות) בת 2.5 חדרים ברחוב המייסדים 1 פינת הרצל בנחלת יהודה ראשון לציון

תקופת שכירות, 12 חודשים עד 31.10.2024

דמי שכירות, 3,900 ₪/חודש

- הסכם שכירות דירת מגורים מתאריך 27.01.2022, בין זלצמן יפה, זהבי, משה ומלכה טל לבין דרור נתן, לפיו מתבררים הפרטים הבאים:

המושכר, דירה בבית פרטי המכיל 3 חדרים ונמצאת ברחוב הרצל 2, כניסה מרחוב המייסדים 1 בראשון לציון ביחד עם חצר דרומית מוגדרת, מקום חניה לרכב אחד סמוך לכניסה.

תקופת השכירות, מיום 01.02.2022 ועד ליום 31.01.2023.

תוספת להסכם שכירות מתאריך 06.01.2023, על פיו תקופת השכירות תהיה עד ליום 31.01.2024 בדמ״ש חודשיים בסך 5,200 ₪.

- תוספת להסכם שכירות מקורי מתאריך 04.06.2012 אשר נחתמה בתאריך 25.05.2022, בין זלצמן יפה, זהבי, משה ומלכה טל לבין ברון מפעל לייצור עוגות, לפיו מתבררים הפרטים הבאים:

המושכר, חנות חזיתית (צפונית) ברחוב הרצל 2 בראשון לציון.

תקופת השכירות הוארכה עד ליום 24.06.2023. בדמ״ש חודשיים 12,000 ₪.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הסכם "שימור זכויות"

הוצג בפני הסכם שנערך בין בעלי הזכויות בחלקות 111-109 לבין עיריית ראשון לציון, נחתם בתאריך 20.01.2008, על-פי ההסכם שהוצג בפני הוסכם בין הצדדים, כי:

אדריכל דב חפץ יטפל בהכנת תב"ע לחלקות לייעוד משולב מסחר ומגורים, התוכנית תכיל ניצול מיטבי של הבניה האפשרית על החלקות תוך שמירה על תכנון נאות והבעלים יהיו שותפים להליכי התכנון

בעלויות התכנון והכנת התב"ע לרבות שכרם של היועצים השונים, ישאו הוועדה המקומית מחד ובעלי החלקות הכלולות בתוכנית מאידך בחלקים שווים

כפוף למתן תוקף לתוכנית, הבעלים מאשרים כי הינם מוותרים בזאת ויתור סופי ומוחלט על כל זכות תביעה שיש להם כלפי הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון ו/או עיריית ראשון לציון בכל הקשור לשינוי ייעוד חלק מהחלקות לצרכי ציבור ו/או הפקעות מכוח התוכנית ו/או מכח כל תוכנית קודמת והכל בכפוף לאישור הזכויות כמוצע בתוכנית כפי שתאושר ע"י הוועדה המחוזית, בהסכמת הבעלים ולקיום יתר הוראות הסכם זה.

כפוף למתן תוקף לתוכנית, הבעלים מוותרים על כל טענה או תביעה מכח סעיפים 188 ועד 198 לחוק התו"ב (ועד בכלל) לרבות בגין הפקעת שטחים ו/או שינוי ייעודם לצרכי ציבור ע"פ התוכנית, בין שהם עד 40% משטח החלקות ובין שהם מעבר לכך וזאת בתנאי כי הויתור חל על השטחים המיועדים לצרכי ציבור בלבד והכל בכפוף להסכם זה. לצורך קביעת היטל השבחה יהוו התוכנית להרחבת הדרך ותוכנית רצ/4/7/50/1 כהליך תכנוני אחד והמצב הנכנס יחשב במצבם ערב תוכנית הדרך.

במידה והעירייה ו/או מי מטעמה הפקיעו את השטחים המיועדים לדרך ותפסו חזקה בהם תוך הריסת המבנים הקיימים בחלקה לפני מימוש הבניה ע"י הבעלים ע"פ התוכנית החדשה יהיו הבעלים זכאים לפיצוי על פי כל דין. פיצוי זה לא ישולם לבעלים בעין אלא יקוזז מחובם של הבעלים הקיים או העתידי לעירייה בגין אגרות, היטלים והיטל השבחה.

למען הסר ספק לא ייהרס מי מהמבנים המצויים על החלקות בשלב ראשון (למעט מרפסת) עד למימוש הזכויות בפועל על ידי הבעלים, על פי שיקול דעתו (כל אחד מבעלי החלקות) עד חלוף 36 חודש מאישור התוכנית, בתום 36 חודש תהא הוועדה רשאית

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לבצע הפקעה במלואה כקבוע בסעיף 7 להלן וזאת בתנאי שניתנה הודעה מראש לבעלים שישה חודשים מראש.

הבעלים מתחייבים לשלם לוועדה המקומית את חבותם בתשלום היטל השבחה הנובע מאישורה של התוכנית.

כל התחייבויות הצדדים יחולו לגבי תוכנית רצ/מק/1/4/7/50/1 שתאושר למתן תוקף במידה ומסיבה כלשהיא לא תאושר תוכנית רצ/4/7/50/1 נשוא הסכם זה, ובמידה ולא תאושר תוכנית זו שמורות לבעלים הזכויות מכוח הדין כולל פיצויים לפי סעיף 197 ופיצויי הפקעה וכיוצ"ב.

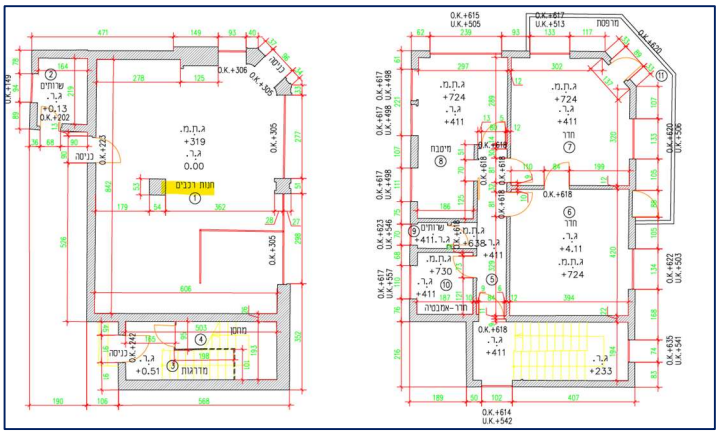
התחייבות הצדדים מותנים במתן תוקף לתוכנית והן ניתנו לאחר שנועצו הצדדים ביועציהם המשפטיים ועל כן לא תישמע כל טענה בדבר פסלות ההסכם מכל סיבה שהיא.

מדידת פנים (מבנים קיימים):

<u>מבנה דו קומתי צפון מזרחי בחלקה</u>

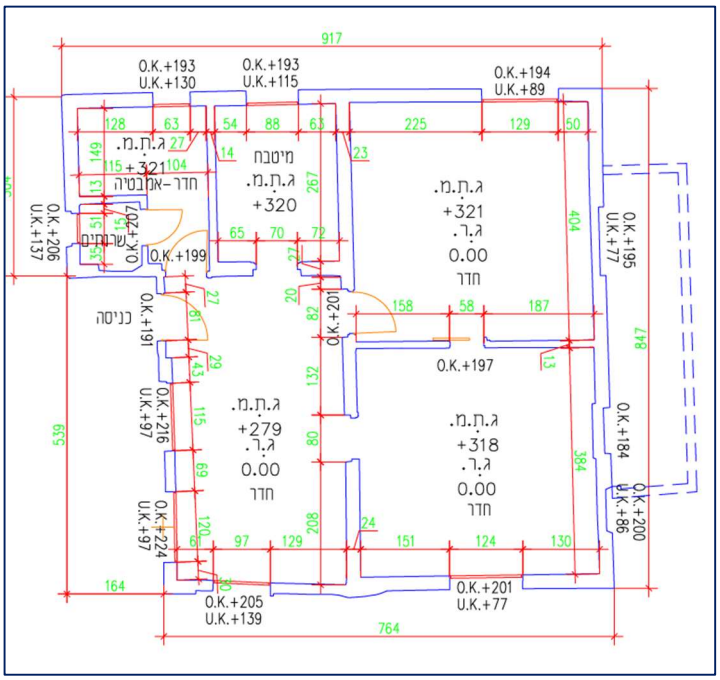
מספר	שם	שטח במ"ר
	קומת קרקע	
1	חנות רכבים	58
2	שרותים	5
3 (4)	מדרגות (כלל מחסן 5 מ"ר)	14
	סה"כ	77
	קומת רשונה	
5	מסדרון	7
6	חדר	18
7	חדר	18
8	מטבח	16
9	שרותים	1
10	חדר-אמבטיה	5
11	מרפסת	12
	סה"כ	77

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com



<u>מבנה דרום מזרחי בחלקה</u>

שטח ברוטו 69.5 מ"ר



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>:

11.1 שמאית מטעם נתיבי איילון

המועד הקובע לתשלום פיצויי ההפקעה הינו מועד פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, בו הקרקע הייתה בייעוד "דרך" על-פי תוכנית מאושרת.

דרך היא ייעוד ציבורי בתוכניות בניין עיר ללא זכויות בניה, אשר הפוטנציאל לשינוי ייעודה ליעוד סחיר קטן מאוד ולכן קיים קושי להעריך שווי קרקע בייעוד דרך.

פרק ג' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי, הנחה להעריך שווי קרקע בייעוד דרך עירונית המשמשת גישה למגרשים אשר יוצרים את תמהיל השימושים העירוניים, תחושב לפי שיעור 10% משווי קרקע בייעוד הנפוץ בסביבה וזאת בהתאם לנוהג שנשתרש בישראל, אך לא פחות משווי קרקע חקלאית משוללת זכויות ומים וללא פוטנציאל לשינוי ייעוד.

בהחלטת וועדת השגות, השגה מס' 88/2019 בפני הוועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) בעניין שאול נצראל ואח' נ' נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים, נדונה שאלת הפיצויים בגין הפקעת קרקע ברח' ארלוזורוב 164 תל אביב-יפו (גוש/חלקה 6111/528), לטובת פרויקט סלילת הקו הסגול של הרכבת הקלה. ועדת השגות קבעה כי שווי הקרקע המופקעת ביעוד לדרך עירונית, הינו 10% משווי מ"ר מבונה למגורים בסביבה.

בהתאם לאמור, ערך הקרקע בייעוד דרך חושב לפי 10% משווי מ"ר מבונה אקו' בסביבה הקרובה שהינו שווי משוקלל של מסחר בקומת קרקע ומגורים בקומות העליונות.

<u>מחוברים</u>:

בתחום הקרקע המיועדת להפקעה לדרך קיימים מבנים שייהרסו, כמפורט להלן:

מבנה דו קומתי ותיק עם גג רעפים בחלק הצפוני בחלקה הכולל מסחר בקומת הקרקע בשימוש ממכר רכבים ודירת מגורים בקומה א' המושכרת בשכירות חופשית.

בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק עם גג רעפים הממוקם במרכז החלקה (שמאית המשיבה מציינת כי במועד הביקור הנכס היה ריק).

לא אותרו היתרי בניה למבנים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאית המשיבה אומדת את גובה הפיצויים למחוברים הנכללים בשטח המופקע לפי מצבם וגילם.

ביחס לשטח של 176 מ״ר המסומן בתשריט כמגרש 110/1 המצוי בתחום דרך קיימת אשר הופקע בעבר ונרשמה הערת הפקעה בגינו ומשמש בפועל לדרך. שמאית המשיבה מציינת כי על פי הנחיה משפטית שקיבלה בגין שטח זה אין זכאות לפיצויי הפקעה על פי דין.

בהתאם למידע שהתקבל ממנהל הפרויקט במסגרת ביצוע הפרויקט קבלן מטעם חברת נת״א יבצע גידור בגבול ההפקעה ולכן לא הובא בחשבון פיצוי בגין הגדר הקיימת כיום בגבול המגרש.

<u>תמריצים</u>

בהתאם להנחיית החברה ולפנים משורת הדין, בנוסף לסכומי הפיצויים בגין הקרקע והמחוברים ישולמו התמריצים הבאים בתנאים שלהלן:

תמריץ פינוי מוקדם, לפי 15% מסך הסכום המוערך המשולם כתוספת במידה ובעלי הזכויות מפנים את הקרקע במועד בו נתבקשו לפנותה.

תמריץ העדר תביעות, לפי 10% מסך הפיצוי המוערך, המשולם כתוספת בתנאי של ויתור מוחלט על כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מצד בעלי הזכות.

במידה ולא יתקיימו התנאים הרשומים לעיל, לא ישולמו התמריצים.

<u>ערכי שווי מסחר</u>

החלטת שמאי מכריע יעקב פז מתאריך בעניין היטל השבחה בגו״ח 3928/933, נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 7,000 ₪ למועד הקובע 23/02/2018

החלטת שמאי מכריע דוד דדון בעניין היטל השבחה בגו״ח 3934/243, קניון G, נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר 11,100 ₪ למועד קובע 05/05/2020

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עסקאות מכר חנויות בקומת קרקע ברחובות מרכזיים בסביבה הקרובה :

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח רשום/ בנוי	תיאור	מחיר עסקה	שווי מ"ר
13/07/2023	3934/65/16	הרצל 74	1950	12		₪ 235,000	₪ 19,583
05/01/2023	3928/60/3	הרצל 4	1970	43	חזיתית	₪ 1,650,000	₪ 38,372
20/07/2022	3928/60/9	הרצל 4	1970	44	עורפית	₪ 500,000	₪ 11,364
20/07/2022	3928/60/11	הרצל 4	1970	50	עורפית	₪ 500,000	₪ 10,000
21/09/2022	3928/912	הרצל 30	1992	33		₪ 920,000	₪ 27,879
21/06/2022	3928/541/1	הרצל 26	1960	16	חזיתית	₪ 490,000	₪ 30,625
19/06/2022	3934/120/3	הרצל 68	1980	101		₪ 4,350,000	₪ 43,069
15/02/2022	3928/541/26	הרצל 26	1960	24		₪ 490,000	₪ 20,417
06/08/2023	3934/112/7	רוטשילד 54	1960	100	קיימת חצר מוצמדת 75 מ"ר	₪ 4,700,000	₪ 47,000
08/06/2023	3928/771/11	ז'בוטינסקי 48	1970	30	חנות בקומת קרקע מסחרית בנין מגורים	₪ 475,000	₪ 15,833
11/08/2022	3934/56/18	רוטשילד 53	1990	18		₪ 465,000	₪ 25,833
24/07/2022	3945/41/2	רוטשילד 108	1960	26	חנות בקומת קרקע מסחרית בנין מגורים	₪ 550,000	₪ 21,154
30/03/2022	3945/73/3	רוטשילד 90	1960	23	חנות בקומת קרקע מסחרית בנין מגורים	₪ 750,000	₪ 32,609

ממוצע העסקאות משקף שווי מ"ר בנוי למסחר בסביבה בסך ₪ 32,000

מחירי היצע להשכרת חנויות ברחבי העיר :

כתובת	שטח בנוי	שטח גלריה	שטח אקו'	דמ"ש מבוקשים לחודש	תיאור	דמ"ש מבוקשים למ"ר	דמ"ש בהתאמה למו"מ- 0.95	מחיר למ"ר בטי עפ"י היוון דמ"ש (i=6.7%)
הרצל 52	94		94	₪ 17,000	חנות במרכז מסחרי "צרפתי סנטרל" בקמת קרקע (מיקום עדיף)	₪ 181	₪ 172	₪ 30,772
הרצל 50	100		100	₪ 6,200	קומת קרקע	₪ 62	₪ 59	₪ 10,549
הרצל	20		20	₪ 2,900	חנות על הרחוב עם חשיפה מלאה	₪ 145	₪ 138	₪ 24,672
הרצל 24	85		85	₪ 8,500	חנות בקומת קרקע של בנין מגורים חדש	₪ 100	₪ 95	₪ 17,015
הרצל	36		36	₪ 4,500	חנות בקומת עמודים של בנין מגורים	₪ 125	₪ 119	₪ 21,269
הרצל	20		20	₪ 1,900	חנות בקומת קרקע כולל חניה פרטית	₪ 95	₪ 90	₪ 16,164
הרצל 75	23		23	₪ 4,500	מיקום מרכזי חשיפה מלאה	₪ 196	₪ 186	₪ 33,290
הרצל 52	140		140	₪ 21,000	חנות במרכז מסחרי "צרפתי סנטרל" בקמת קרקע. חנות חזיתית (מיקום עדיף)	₪ 150	₪ 143	₪ 25,522
הרצל	45		45	₪ 4,200	חנות חזיתית	₪ 93	₪ 89	₪ 15,881
הרצל 52	33	20	43	₪ 10,000	חנות במרכז מסחרי "צרפתי סנטרל" בקמת קרקע. חנות חזיתית (מיקום עדיף).	₪ 233	₪ 221	₪ 39,570
הרצל	63		63	₪ 7,500	חנות ברמת גמר טובה. מיקום מרכזי	₪ 119	₪ 113	₪ 20,256
ממוצע מחיר מ"ר בנוי למסחר ברח' הרצל בעיר ראשון לציון בסביבת הנכס שבנדון (בנטרול עסקאות חריגות):								₪ 27,900

ממוצע העסקאות משקף שווי מ"ר בנוי למסחר בסביבה בסך ₪ 27,900

מחירי היצע למכר שטח מסחר :

כתובת	שטח	שטח גלריה	שטח אקו'	קומה	תיאור המודעה	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר בנוי
הרצל	20		20	קרקע		₪ 530,000	₪ 26,500
ראשון לציון	68		68	קרקע	תקרות גבוהות פוטנציאל לגלריה	₪ 2,800,000	₪ 41,176
הרצל	84		84	קרקע	חניה פרטית	₪ 2,100,000	₪ 25,000
הרצל	12	11	17.5	קרקע	בניין בתהליך של פינוי בינוי	₪ 550,000	₪ 31,429

ניתוח העסקאות משקף שווי מ"ר בנוי למסחר בסביבה בסך ₪ 30,000

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

חוזי שכירות במבנה מסחרי ברחוב הרצל בקרה לשטח ההפקעה:

חוזה משנת 2023, דמ״ש חודשי 4,240 ₪ לשטח 28 מ״ר לתקופה של 4 שנים

חוזה משנת 2020,דמ״ש חודשי 15,000 ₪ לשטח 125 מ״ר לתקופה של 6 שנים

על בסיס האמור, מעריכה שמאית המשיבה שווי מ״ר בנוי למסחר בסך 30,000 ₪

חילוץ שווי מ״ר מבונה למסחר:

עלות בניה ישירה למסחר		₪	5,000		
עלויות עקיפות			1.35		
סה״כ עלות בניה ישירה + עקיפה		₪	6,800		
עלות בניה למ״ר		₪	6,800		
<u>חילוץ שווי מ״ר מבונה</u>					
שווי מ״ר בנוי	₪	30,000			
בניכוי יזמות	₪	24,590	22%		
בניכוי עלות בניה	₪	17,790	-6,800	₪	
בהתאמה למיקום הנדון 1 מ״ר מבונה אקו׳ בשימוש מסחר מוערך בסך	₪	**17,800**			

<u>ערכי שווי מגורים</u>

החלטת שמאי מכריע שלומי יפה בעניין היטל השבחה, גו״ח 3926/1375, נקבע שווי 7,800 ש״ח למ״ר למועד קובע 25.7.21

החלטת שמאית מכריעה אוולין דווידזון בעניין היטל השבחה, גו״ח 2926/408, נקבע שווי 8,400 ש״ח למ״ר מבונה למועד קובע 2.5.21

החלטת שמאי מכריע יעקב פז בעניין היטל השבחה, גו״ח 3926/393, נקבע שווי 9,000 ₪ למ״ר מבונה, למועד הקובע 18.09.22

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עסקאות מכר דירות בבנייני מגורים וותיקים בסביבה:

תאריך	גוש/חלקה	סוג דירה	קומה	חדרים	שטח בנוי	מחיר עסקה	מחיר למ"ר	בהתאמה לזמן
15/12/2022	3928/505/6	טיפוסית	1/3	3	68	₪ 1,820,000	₪ 26,765	₪ 26,765
08/02/2024	3925/438/11	טיפוסית	1/3	3	70	₪ 1,650,000	₪ 23,571	₪ 23,571
31/08/2022	3929/5/9	טיפוסית	1/4	3	71	₪ 1,280,000	₪ 18,028	₪ 18,351
01/12/2022	3925/271/11	טיפוסית	1/4	3	75	₪ 1,800,000	₪ 24,000	₪ 24,000
01/12/2022	3925/271/11	טיפוסית	3/4	3	76	₪ 1,800,000	₪ 23,684	₪ 23,684
12/09/2022	3926/727/5	טיפוסית	3/4	3	77	₪ 2,000,000	₪ 25,974	₪ 26,348
15/12/2022	3928/559/5	טיפוסית	2/4	3	78	₪ 1,600,000	₪ 20,513	₪ 20,513
19/09/2022	3929/701/23	טיפוסית	3/3	3	82	₪ 1,400,000	₪ 17,073	₪ 17,284
01/01/2023	3928/715/12	טיפוסית	3/4	3	84	₪ 1,720,000	₪ 20,476	₪ 20,476
27/02/2022	3928/715/16	טיפוסית	4/4	3	84	₪ 1,457,000	₪ 17,345	₪ 18,614
09/06/2022	3929/4/11	טיפוסית	2/6	3	87	₪ 1,620,000	₪ 18,621	₪ 19,409
23/06/2022	3934/141/13	טיפוסית	1/4	3	95	₪ 1,700,000	₪ 17,895	₪ 18,578
31/05/2022	3928/367/3	טיפוסית	1/3	4	90	₪ 1,585,000	₪ 17,611	₪ 18,404
3929/116/6	3929/116/6	טיפוסית	2/4	4	93	₪ 2,150,000	₪ 23,118	₪ 23,118
28/12/2022	3928/636/1	טיפוסית	1/4	4	102	₪ 2,000,000	₪ 19,608	₪ 19,608
18/12/2022	3928/776/10	טיפוסית	3/8	4	110	₪ 2,150,000	₪ 19,545	₪ 19,545
15/12/2022	3928/776/16	טיפוסית	4/8	4	110	₪ 2,200,000	₪ 20,000	₪ 20,000
28/07/2022	3929/238/19	טיפוסית	1/4	4	113	₪ 2,400,000	₪ 21,239	₪ 21,830

סיכום ממוצע מחירי	שטח דירה ממוצע	מס' חדרים	מחיר בנוי למ"ר
מ"ר בנוי בדירות	79	3	₪ 21,500
מגורים וותיקות	103	4	₪ 20,400

עסקאות מכר דירות מגורים חדשות

תאריך	גוש/חלקה	סוג דירה	קומה	חדרים	שטח בנוי	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי	בהתאמה לזמן
24/12/2023	3629/323	טיפוסית	2/20	3	75	₪ 2,160,000	₪ 28,800	₪ 28,800
21/12/2023	3629/323	טיפוסית	7/27	3	75	₪ 2,160,000	₪ 28,800	₪ 28,800
26/02/2023	3629/320/30	טיפוסית	5/18	3	69	₪ 2,550,000	₪ 36,957	₪ 36,957
25/12/2022	3629/320/9	טיפוסית	2/18	3	82	₪ 2,570,000	₪ 31,341	₪ 31,341
25/12/2022	3629/320/12	טיפוסית	4/18	3	70	₪ 2,750,000	₪ 39,286	₪ 39,286
02/12/2022	3629/320/90	טיפוסית	15/18	3	70	₪ 2,300,000	₪ 32,857	₪ 32,857
13/11/2022	3928/943/2	טיפוסית	5/6	3	75	₪ 2,000,000	₪ 26,667	₪ 26,667
08/03/2024	3629/320/71	טיפוסית	12/18	4	96	₪ 3,250,000	₪ 33,854	₪ 33,854
21/08/2023	3629/320/38	טיפוסית	7/18	4	96	₪ 3,000,000	₪ 31,250	₪ 31,250
01/03/2023	3629/320/76	טיפוסית	13/18	4	96	₪ 3,175,000	₪ 33,073	₪ 33,073
15/06/2023	3629/325/92	טיפוסית	17/18	4	97	₪ 3,000,000	₪ 30,928	₪ 30,928
26/04/2022	3629/325/55	טיפוסית	10/18	4	97	₪ 3,035,000	₪ 31,289	₪ 33,026
13/02/2024	3629/323/77	טיפוסית	20/27	4	109	₪ 3,137,536	₪ 28,785	₪ 28,785
30/01/2024	3629/323/102	טיפוסית	26/27	4	102	₪ 2,980,685	₪ 29,222	₪ 29,222
09/01/2024	3629/323/81	טיפוסית	21/27	4	108	₪ 3,154,203	₪ 29,206	₪ 29,206
11/12/2023	3629/323/70	טיפוסית	18/27	4	102	₪ 2,866,454	₪ 28,102	₪ 28,102
31/03/2023	3629/323/101	טיפוסית	26/30	4	108	₪ 3,298,180	₪ 30,539	₪ 30,539
01/03/2023	3629/320/76	טיפוסית	4/13	4	96	₪ 3,175,000	₪ 33,073	₪ 33,073
26/02/2023	3629/323/103	טיפוסית	26/27	4	102	₪ 3,247,564	₪ 31,839	₪ 31,839
10/02/2023	3629/323/45	טיפוסית	12/27	4	108	₪ 3,231,766	₪ 29,924	₪ 29,924
26/01/2023	3629/323/95	טיפוסית	24/27	4	102	₪ 3,238,556	₪ 31,751	₪ 31,751
14/11/2022	3629/323/79	טיפוסית	20/27	4	102	₪ 3,133,335	₪ 30,719	₪ 30,719
14/11/2022	3629/323/95	טיפוסית	24/27	4	102	₪ 3,222,657	₪ 31,595	₪ 31,595
30/01/2023	3928/435/14	טיפוסית	5/7	4	118	₪ 2,500,000	₪ 21,186	₪ 21,186
26/04/2022	3629/325/55	טיפוסית	10/18	4	97	₪ 3,035,000	₪ 31,289	₪ 33,026
09/08/2022	3629/322/1	טיפוסית	5/24	5	120	₪ 3,635,000	₪ 30,292	₪ 31,028
08/11/2022	3930/714/9	טיפוסית	5/5	5	129	₪ 4,500,000	₪ 34,884	₪ 34,884
09/09/2021	3930/697/10	דירת גג	8/9	5	119	₪ 3,405,000	₪ 28,613	₪ 32,246
25/07/2021	3930/714	טיפוסית		5	119	₪ 3,355,849	₪ 28,200	₪ 32,201
21/09/2022	3930/714/5	טיפוסית	2/5	5	119	₪ 3,250,000	₪ 27,311	₪ 27,633
04/05/2021	3930/697	טיפוסית	8/9	5	119	₪ 3,405,896	₪ 28,621	₪ 33,457
02/06/2023	3927/362/34	דירת גג	9/13	5	130	₪ 4,350,000	₪ 33,462	₪ 33,462
12/02/2023	3927/362/7	טיפוסית	2	5	130	₪ 4,250,000	₪ 32,692	₪ 32,692
13/09/2022	3927/362/23	טיפוסית	6	5	130	₪ 3,625,000	₪ 27,885	₪ 28,278
24/05/2021	3927/362/47	טיפוסית	12/13	5	130	₪ 3,300,000	₪ 25,385	₪ 29,504
07/04/2021	3927/362/45	טיפוסית	12/13	5	130	₪ 3,350,000	₪ 25,769	₪ 30,357

סיכום ממוצע מחירי מ"ר בנוי בדירות מגורים חדשות	שטח דירה ממוצע	מס' חדרים	מחיר בנוי למ"ר
	75	3	₪ 32,100
	100	4	₪ 31,200
	125	5	₪ 30,600

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

פרוייקט SELECTED צרפתי

בניין מגורים ברח' שפרינצק 4 גו"ח 3946/491, שבנייתו הסתיימה בשנת 2023.
בן 29 קומות מעל קומת קרקע ומרתפי חניה, הכולל 112 יח"ד.
דירות מגורים בנות 4 חדרים כוללות מרפסות בשטח של כ-17 מ"ר, דירות מגורים בנות 5 חדרים כוללות מרפסות בשטח של 20-30 מ"ר.

תאריך	תת חלקה	סוג דירה	קומה	חדרים	שטח בנוי	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי	בהתאמה לזמן
22/02/2024	64	טיפוסית	16/29	5	117	₪ 4,100,000	₪ 35,043	₪ 35,043
06/02/2024	97	טיפוסית	25/29	5	127	₪ 4,680,000	₪ 36,850	₪ 36,850
22/01/2024	107	טיפוסית	27/29	5	127	₪ 4,820,000	₪ 37,953	₪ 37,953
12/11/2023	101	טיפוסית	26/29	5	127	₪ 4,700,000	₪ 37,008	₪ 37,008
31/05/2023	45	טיפוסית	12/29	5	116	₪ 3,860,000	₪ 33,276	₪ 33,276
08/05/2022	44	טיפוסית	11/29	5	116	₪ 3,645,983	₪ 31,431	₪ 33,062
28/02/2022	52	טיפוסית	13/29	5	116	₪ 3,475,848	₪ 29,964	₪ 32,148
30/12/2021	43	טיפוסית	11/29	5	116	₪ 3,215,848	₪ 27,723	₪ 30,258
06/09/2022	16	טיפוסית	4/29	4	92	₪ 3,410,000	₪ 37,065	₪ 37,663
30/11/2021	28	טיפוסית	7/29	4	92	₪ 2,720,000	₪ 29,565	₪ 32,546
29/10/2023	12	טיפוסית	3/29	3	73	₪ 2,630,000	₪ 36,027	₪ 36,027
06/09/2022	4	טיפוסית	1/29	3	73	₪ 2,830,000	₪ 38,767	₪ 39,393

סיכום ממוצע מחירי מ"ר בנוי בדירות מגורים חדשות	שטח דירה ממוצע	מס' חדרים	מחיר בנוי למ"ר
	73	3	₪ 37,700
	92	4	₪ 35,100
	120	5	₪ 34,400

פרוייקטים חיזוק ותוספת

דירות חדשות אשר נבנו במסגרת חיזוק ותוספת.
בניין מגורים ברח' קרל נטר 9, שכ' אברמוביץ (גו"ח 3928/153)
בנייני מגורים ברח' יהודה לייב 47-49, שכ' רמב"ם (גו"ח 3929/740)

תאריך	גו"ח	סוג דירה	קומה	חדרים	שטח בנוי	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי	בהתאמה לזמן
02/07/2023	3928/153/23	טיפוסית	5/7	3	86	₪ 2,200,000	₪ 25,581	₪ 25,581
18/06/2023	3928/153/24	טיפוסית	5/7	5	121	₪ 2,600,000	₪ 21,488	₪ 21,488
07/02/2023	3928/153/27	טיפוסית	6/7	5	136	₪ 3,120,000	₪ 22,941	₪ 22,941
19/01/2023	3928/153/21	טיפוסית	5/7	5	123	₪ 2,850,000	₪ 23,171	₪ 23,171
31/08/2022	3928/153/25	טיפוסית	5/7	4	100	₪ 2,300,000	₪ 23,000	₪ 23,411
31/08/2022	3928/153/22	טיפוסית	5/7	4	113	₪ 2,540,000	₪ 22,478	₪ 22,880
21/07/2022	3928/153/26	טיפוסית	6/7	5	125	₪ 2,730,000	₪ 21,840	₪ 22,493
25/12/2023	3929/740/43	טיפוסית	6/7	4	87	₪ 2,050,000	₪ 23,563	₪ 23,563
30/10/2023	3929/740/52	דירת גג	7/7	2	42	₪ 1,760,000	₪ 41,905	₪ 41,905
15/08/2023	3929/740/36	טיפוסית	5/7	4	89	₪ 2,030,000	₪ 22,809	₪ 22,809
23/07/2023	3929/740/39	טיפוסית	5/7	4	87	₪ 2,000,000	₪ 22,989	₪ 22,989
19/07/2022	3929/740/53	דירת גג	7/7	2	42	₪ 1,300,000	₪ 30,952	₪ 31,896

סיכום ממוצע מחירי מ"ר בנוי בדירות מגורים חדשות בבניינים אשר עברו חיזוק ותוספת	סוג דירה	שטח דירה ממוצע	מס' חדרים	מחיר בנוי למ"ר
	דירת גג	42	2	₪ 36,900
	טיפוסית	87	3-4	₪ 23,700
	טיפוסית	120	4-5	₪ 22,700

סיכום:

סיכום ממוצע מחירי מ"ר בנוי בדירות מגורים חדשות לאחר הפחתה למיקום הנכס שבנדון ברח' הרצל המהווה רחוב ראשי עם בינוי של מגורים מעל ק.מסחר	שטח דירה ממוצע	מס' חדרים	מחיר בנוי למ"ר
	75	3	₪ 30,500
	100	4	₪ 29,600
	125	5	₪ 29,100

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עלויות בניה וחילוץ שווי מ"ר מבונה:

תחשיב עלויות הבניה					
עלות בניה ישירה			₪	5,600	
שטחים משותפים	25%				
מקדם שטחים משותפים	1.25				
סה"כ עלות בניה למ"ר (כולל העמסת שטחים משותפים)			₪	7,000	
שטח ממוצע למקום חניה כמקובל			מ"ר	42	
עלות בניה בקומת המרתף			₪	3,000	
עלות בניית מקום חניה תת קרקעי			₪	126,000	
בתוספת עלות בניה למרפסת ליח"ד בשטח של כ-12 מ"ר					
עלות בניה ישירה			₪	2,500	
שטח ממוצע למרפסת זיזית			מ"ר	12	
עלות בניה ישירה למרפסת זיזית			₪	30,000	
			דירות 75 מ"ר	דירות 100 מ"ר	דירות 125 מ"ר
מס' חניות לטיפוס			0.75	1	1.5
סה"כ עלות בניה ישירה			₪ 649,500	₪ 856,000	₪ 1,090,500
בתוספת עלויות עקיפות	1.30				

סה"כ עלות הבניה			סך עלות בניה	עלות בניה למ"ר
דירת 3 חד'	75	מ"ר	₪ 844,350	₪ 11,300
דירת 4 חד'	100	מ"ר	₪ 1,112,800	₪ 11,100
דירת 5 חד'	125	מ"ר	₪ 1,417,650	₪ 11,400

להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה:

סוג	שטח	שווי מ"ר בנוי	בניכוי מע"מ 17%	בניכוי יזמות 16.5%	בניכוי ע.בניה	שווי מ"ר מבונה אקו'
טיפוסית	75	₪ 30,500	₪ 26,068	₪ 22,376	₪ -11,300	₪ **11,100**
	100	₪ 29,600	₪ 25,299	₪ 21,716	₪ -11,100	₪ **10,600**
	125	₪ 29,100	₪ 24,872	₪ 21,349	₪ -11,400	₪ **9,900**

סיכום שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל (מגורים ומסחר):

שטח עיקרי ממוצע בסביבה (למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות)	170%		בהתאם לייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית בתכנית רצ/1/1/ג', הנפוץ ברח' הרצל.
מספר קומות	5		
שטח מסחרי ק"ק	30%		
זכויות בניה מגורים	140%		
זכויות בניה לשטח המופקע (יחיסית)	93	מ"ר	
מסחר	27.9	מ"ר	
מגורים	130.2	מ"ר	
סה"כ שטח מבונה למ"ר קרקע	170%		
שווי מ"ר מבונה משוקלל (מגורים + מסחר)	**11,900**	₪	

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב גובה פיצויים

פיצויים בגין קרקע

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אק' לדרך	סה"כ	מועד קובע
שטח הפקעת קרקע בייעוד דרך	508			09/01/2024
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 11,900	10%	₪ 1,190	
סה"כ			₪ **604,520**	

פיצויים בגין מחוברים

תיאור	כמות / שטח / אורך	מחיר ליח' / מ"ר	סה"כ	מועד קובע
שטח בנוי למסחר בגמר מלא - מבנה צפוני	63.24	₪ 8,500	₪ 537,540	11/11/2024
דירה בקומה א' - מבנה צפוני (שטח דירתי וגרם מדרגות + מרפסת במקדם 0.4)	96.97	₪ 9,100	₪ 882,427	
בית מגורים צמוד קרקע	69.5	₪ 11,900	₪ 827,050	
פיתוח חצר, משטחים ושבילים של בית מגורים צמוד קרקע	1	₪ 70,000	₪ 70,000	
גדר רשת מרותכת בגובה 1.8 מ'	45	₪ -	₪ -	
גדר מתכת עם פח גלי בגובה 2 מ'	11.5	₪ 400	₪ 4,600	
גדר רשת בגובה 1.8 מ' עם בד יוטה	18.5	₪ 100	₪ 1,850	
חומה	9	₪ 1,200	₪ 10,800	
דשא סינטטי	140	₪ 100	₪ 14,000	
שער מתכת להולכי רגל	1	₪ 4,000	₪ 4,000	
מערכת אזעקה עם מצלמות	1	₪ 25,000	₪ 25,000	
שער מתכת דו כנפי	1	₪ 8,000	₪ 8,000	
עץ הדר בוגר	2	₪ 650	₪ 1,300	
סככת סנטף	11	₪ 400	₪ 4,400	
שער כניסה לרכבים חד כנפי ידני באורך 3.5 מ' בגובה 3 מ'	1	₪ 10,000	₪ 10,000	
שלט פרסום באורך 3.5 מ'	1	₪ 875	₪ 875	
סה"כ			₪ **2,401,842**	

חלוקת הפיצויים והתמריצים לבעלי הזכויות בחלקה:

בעלי הזכויות	ת.ז. / ח.פ.	החלק בנכס	פיצוי בגין הקרקע	תמריצים לקרקע - 15% לפינוי מוקדם	תמריצים לקרקע - 10% העדר תביעות	סה"כ פיצוי לקרקע + תמריצים	מועד קובע לקרקע	פיצוי בגין מחוברים	תמריצים - למחוברים - 15% לפינוי מוקדם	תמריצים - למחוברים - 10% העדר תביעות	סה"כ פיצוי למחוברים + תמריצים	מועד קובע למחוברים
ולצמן זהבי	0526304	1/4	₪ 151,130	₪ 22,670	₪ 15,113	₪ 188,913	09/01/2024	₪ 600,461	₪ 90,069	₪ 60,046	₪ 750,576	11/11/2024
ולצמן משה	0526305	1/4	₪ 151,130	₪ 22,670	₪ 15,113	₪ 188,913		₪ 600,461	₪ 90,069	₪ 60,046	₪ 750,576	
טל מלכה	0526306	1/4	₪ 151,130	₪ 22,670	₪ 15,113	₪ 188,913		₪ 600,461	₪ 90,069	₪ 60,046	₪ 750,576	
ולצמן יפה	007188246	1/4	₪ 151,130	₪ 22,670	₪ 15,113	₪ 188,913		₪ 600,461	₪ 90,069	₪ 60,046	₪ 750,576	
סה"כ		**100.00%**	₪ **604,520**	₪ **90,678**	₪ **60,452**	₪ **755,650**		₪ **2,401,842**	₪ **360,276**	₪ **240,184**	₪ **3,002,303**	

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.2 שמאי המבקש

מפנה להוראות החוק והפסיקה לקביעת פיצויי הפקעה

מטרת פיצויי ההפקעה היא העמדת בעל הזכויות במקרקעין שהופקעו, במצב כספי זהה, לזה בו היה מצוי אלמלא ההפקעה, נכון למועד ההפקעה. לפיכך, הקריטריון הבסיסי לשומת הפיצויים הינו הערכת שווי המקרקעין המופקעים בשוק החופשי, אלמלא ההפקעה, בעסקה שבה הצדדים פועלים מרצון תוך מודעות מלאה לכלל הגורמים המשפעים על שווי המקרקעין.

תחשיב הפיצויים הראויים:

- שווי שוק של הזכויות בנכס הנישום אלמלא הליך ההפקעה
- הוצאות נלוות בגין פינוי לרבות אובדן השקעות, הוצאות הכשרת מקום חלופי, עלויות העברה, נזקים אשר נגרמו למבנה במהלך ההעברה, שכ"ט עו"ד ושמאי וכד'
- נזקים ליתרת החלקה שלא הופקעה, בהתאם להוראות סעיף 12 (ח) לפקודת הקרקעות, יש להביא החשבון בשומת הפיצויים נזק שנגרם לבעלים מחמת כל השפעה מזיקה ליתרת המקרקעין שלא הופקעו, עקב ההפקעה. הנזקים הצפויים בענייננו:

החלקה הנדונה גדולה ורגולרית ברוחב כ- 31.5 מ' אשר היתה ניתנת היתה לתכנון מיטבי לניצול בניה אינטנסיבית בהתאם למדיניות העיריה ב"אזור חיפוש בניה לגובה" ובעקבות ההפקעה, רוחב החלקה צומצם לכ- 21.6, אשר בהתחשב במגבלות קווי בנין, אינו מאפשר בניה מיטבית ודורש שיתוף פעולה עם חלקות צמודות לצורך מימוש ריאלי. החלקות הצמודות כוללות מבנים ולא בנקל ניתן יהיה לשתף פעולה עם בעליהן. ולכן לאר ההפקעה לא ניתן יהיה לבנות בחלקה בצורה עצמאית - קווי הבניין הצדדיים יצמצמו את האפשרות לבניה עצמאית לחלוטין.

בחלק החלקה הנותר קיים מבנה מגורים צמוד קרקע פרטי אשר ערב ההפקעה אינו חשוף לכביש הראשי ובעקבות ההפקעה המבנה הופך לחזיתי לכביש וחשוף לנזקים ממנו. יתרה מכך, מדובר במבנה ותיק כך שצפוי כי ידרש שיפוץ בו במהלך השנים. במצב כזה, ככול שהבעלים יבקשו לבצע שינוי בבינוי הקיים, סביר להניח כי הועדה המקומית תדרוש הריסה של חלק/כלל המבנה לאור העובדה כי הוא יהא מצוי בתוך מגבלות קווי הבנין החדשים מהכביש.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ביתרת החלקה מצוי מבנה מסחרי (משמש לממכר עוגות) אשר נהנה, טרום ההפקעה, מחזית המשמשת להצבת שולחנות ללקוחות. שטח החזית הינו חלק מהשטח המופקע ובהכרח תפקוד יתרת השטח בו בניה החנות יפגע

יוער, כי גובה פיצוי ההפקעה המינימלי הינו קביעת "שווי דיור חלוף". אולם גישה זו אינה מביאה בחשבון זכויות בניה שטרם נוצלו ולפיכך מהווה חסם תחתון

שומת נתיבי איילון מתייחסת להריסת המחוברים רק בהיבט של השווי פיזי, ככל הנראה מתוך מחשבה שאין צורך לפצות על מרכיב הקרקע כיוון שהוא נותר בידי הבעלים ולא מופקע .

יחד עם זאת, מרגע שנהרסים המחוברים לא ניתן יהיה להקים אותם מחדש, אלא רק בעתיד לאחר אישור תכנית מפורטת חדשה (לא ניתן להוציא היתרי בניה חדשה ביתרת החלקה שאינה מופקעת כיום), לפיכך, על מנת לגלם את הפגיעה ביתרת החלקה אשר נובעת מההפקעה ומהריסת המבנים בה, יש צורך לחשב את הפסד ההכנסה הצפויה מאותם שטחים שנהרסים וזאת לאורך כל התקופה עד לאישורה של תכנית שתאפשר את הקמתם מחדש.

<u>שטחי הבניה בנכס הנישום</u>

שמאי המבקש מתבסס על שטחי בניה ממדידה שנערכה על ידי נתיבי ישראל

תיאור	כמות / שטח / אורך
שטח בנוי למסחר בגמר מלא - מבנה צפוני	63.24
דירה בקומה א' - מבנה צפוני (שטח דירתי וגרם מדרגות + מרפסת במקדם 0.4)	96.97
בית מגורים צמוד קרקע	69.5
פיתוח חצר, משטחים ושבילים של בית מגורים צמוד קרקע	1
גדר רשת מרותכת בגובה 1.8 מ'	45
גדר מתכת עם פח גלי בגובה 2 מ'	11.5
גדר רשת בגובה 1.8 מ' עם בד יוטה	18.5
חומה	9
דשא סינטטי	140
שער מתכת להולכי רגל	1
מערכת אזעקה עם מצלמות	1
שער מתכת דו כנפי	1
עץ הדר בוגר	2
סככת סנטף	11
שער כניסה לרכבים חד כנפי ידני באורך 3.5 מ' בגובה 3 מ'	1
שלט פרסום באורך 3.5 מ'	1

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

המועד הקובע:

שמאי המבקש מסכים למוע הקובע לפיצויי בגין הקרקע 09.01.2024.

ביחס למועד הקובע למחוברים מעריך כי יש להביא בחשבון את המועד הקובע לעריכת חוות דעת השמאי המכריע או למועד תפיסת החזקה ככל ותהיה קודם לכן.

<u>הוראות החוק והפסיקה לקביעת פיצויי הפקעה</u>

מטרת פיצויי ההפקעה היא העמדת בעל הזכויות במקרקעין שהופקעו, במצב כספי זהה, לזה בו היה מצוי אלמלא ההפקעה, נכון למועד ההפקעה. לפיכך, הקריטריון הבסיסי לשומת הפיצויים הינו הערכת שווי המקרקעין המופקעים בשוק החופשי, אלמלא ההפקעה, בעסקה שבה הצדדים פועלים מרצון תוך מודעות מלאה לכלל הגורמים המשפעים על שווי המקרקעין.

באופן עקרוני, במסגרת פיצויי ההפקעה מדובר בדר"כ על פיצוי "שלב ב'" של מנגנון הפיצוי "הדו שלבי". אולם, המקרה הנדון יחודי כיוון שבו כביכול לא מתקיים "שלב א'" הואיל ובמקביל לאישור התכנית ה"פוגעת" נחתם הסכם עם העיריה במסגרתו נקבע כי בעלי הזכויות שומרים לעצמם כל זכות בגין פיצויים מכוח סעיף 197, פיצויי הפקעה וכיוצ"ב וכחלף פיצויים תקודם תכנית משביחה ביתרת החלקה. ההסכם מהווה הסכם "שימור זכויות" ולמעשה מאיין את ירידת הערך ואת הצורך בתביעה לפי סעיף 197 ב"שלב א". כלומר, במקרה הייחודי הנדון, אין פגיעה ב"שלב א'" וכל קונה פוטנציאלי, לאחר אישור התוכנת, קונה זכות עתידית לבניה וזאת בהתאם להתחייבות מול העיריה כמצויין בהסכם.

במקרה מעין זה שווי השוק של הקרקע בייעוד לדרך אינו נופל ואינו שונה משווי השוק של קרקע סמוכה בייעוד סחיר לבניה וזאת לאור הסכם "שימור הזכויות" הספציפי.

יתרה מכך, עקב הפקעת המקרקעין, מעבר ללקיחת החזקה בשטח המופקע, נפגעת גם יתרת החלקה ובמצב שכזה יש להחיל את כלל "הגנת היתרה" כפי שנפסק ע"י ביהמ"ש העליון בעא 6539/09 הוועדה המקומית לתו"ב "לב הגליל" נ' כמאל מוחמד נסאר אשר מאפשר לקבוע במסגרת פיצויי ההפקעה את שווי הקרקע בהתעלם מהיעוד להפקעה ("דרך" בענייננו) ועפ"י היעוד הסחיר. קרי, קביעת פיצויי הפקעה בהינף אחד ובשלב אחד בלבד וללא מנגנון פיצוי דו-שלבי.

בהקשר למתודה הראויה לפיצוי במצב שכזה, מפנה השמאי להחלטת שמאי מכריע מר ארז כהן (חלקה 50, גוש 7051) ניתנה לאחרונה במקרה דומה, השומה המכרעת עוסקת

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בקביעת פיצויי הפקעה לקרקע ביעוד "דרך" ובה נידון, בין היתר, נושא "הגנת היתרה". בהתאם לפסיקה שצויינה בהחלטה זו, עולה כי במצב בו קיימת פגיעה ביתרת החלקה שלא הופקעה, בין אם פגיעה שמקורה בתכנית ובין אם פגיעה שמקורה בביצוע ההפקעה, אזי קיימת "הגנת היתרה" ובמצב כזה ניתן במסגרת פיצויי ההפקעה לקבוע פיצויים לכלל החלקה בהתאם ליעוד ערב התכנית "הפוגעת". בסופו של יום, באותו מקרה השמאי המכריע קבע כי שווי "דרך" הינו 80% משווי קרקע בסביבה.

השמאי מפנה לקטעים רלוונטיים מההחלטה ופסיקות עליהן הסתמך השמאי המכריע. ומסכם כי הפחתה של 20% נקבעה, בין היתר, בשל העובדה כי המשיבות בהחלטה חששו ממצב של פיצויי מעבר לשווי המלא בשל פיצויי ירידת ערך לפי סע' 197 שנתבעו בעבר.

אולם בענייננו, לא הוגשה תביעה לפי סע' 197 ולמעשה קיים הסכם ברור מול עירית ראשל"צ כי לא תוגש תביעה ומנגד יבוצע "שימור זכויות" לתכנית עתידית.

שמאי המבקש מפנה להחלטות ותוכוכניות בהן נקבע מקדם שווי קרקע בייעוד דרך בשיעור בטווח 75%-100% כמפורט להלן:

תוכנית תא/מק/4599, התוכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה בהן נקבע מקדם שווי לקרקע שייעודה הסטטוטורי דרך 100% משווי קרקעות בסביבה

תוכנית תא/4816, התוכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה בהן נקבע שווי קרקע בייעוד "דרך" בשיעור 75% משווי קרקעות בסביבה

בהחלטת שמאי מכריע יהודה פלד בגו"ח 6926/64, שמאי הוועדה קבע שווי דרך במקדם 0.8 בעוד ששמאי הנשום קבע את שווי הדרך במקדם1, השמאי המכריע קבע כי שווי הדרך הינו בשיעור מלא ביחס לקרקעות ביעוד אזור תכנון בעתיד.

בהחלטת שמאית מכריעה שושי שרביט שפירא בגו"ח 6919/38 שמאי הועדה קבע שווי דרך בשיעור 80% משווי קרקע לתכנון בעתיד.

בהחלטת שמאי מכריע ארז כהן בגו"ח 6927/18 נקבע שווי דרך בשיעור 100% משווי קרקעות לתכנון בעתיד באזור. במקרה שנדון בפניו היעוד הסטטוטורי לפי תא/2277 היה "דרך "אך בהתחשב בבינוי למגורים שהיה קיים על החלקה ובשים לב להודעת הועדה המקומית כי תוואי הדרך לא יעבור בהתאם לסימון הגיע לכלל מסקנה כי שווי הדרך הינו כשווי קרקע לתכנון בעתיד.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

במקרה הנדון, בין היתר, הואיל וקיים הסכם עם העיריה שווי הקרקע צריך להיות במקדם 100% כיוון שכל קונה בשוק החופשי היה מביא בחשבון את העובדה כי קיים הסכם עם העיריה והיה מוכן לשלם את מלוא ערכה של הקרקע.

יש ליישם את ההלכה שנקבעה ע"י ביהמ"ש העליון בעא 6539/09 **הוועדה המקומית לתו"ב "לב הגליל" נ' כמאל מוחמד נסאר** בעניין "הגנת היתרה" ולפיכך יש לקבוע את שווי השוק של המקרקעין בשווי מלא ביעוד הקודם הסחיר (ולא ביעוד "דרך").

<u>ערכי שווי מגורים</u>

שמאי המבקש מפנה לנתוני הלמ"ס לעניין עליית שווי קרקעין בייעוד מגורים בין ינואר/פברואר בשנת 2023 לינואר/פברואר בשנת 2024.

עסקאות מכר דירות מגורים חדשות בשכונת נחלת יהודה:

תאריך עסקה	גו"ח מדווח	קומה	מס' חדרים	שטח ארנונה	שטח רשום מדווח	מחיר עסקה	מחיר למ"ר רשום מדווח	הערות	שנת בניה
18.12.2024	7375/154/13	3/9	5	115	117	₪ 3,700,000	₪ 31,624	חניה ל- 2 רכבים	2020
25.11.2024	7375/153/49	1/7	3	80	78	₪ 2,500,000	₪ 32,051	חניה לרכב אחד	2020
13.09.2024	7375/153/5	1/11	5	112	114	₪ 3,200,000	₪ 28,070	חניה לרכב אחד	2019
05.08.2024	7375/153/31	8/11	3	78	78	₪ 2,890,000	₪ 37,051	חניה ל- 2 רכבים	2019
16.06.2024	7375/154/58	4/9	4	99	100	₪ 3,000,000	₪ 30,000	חניה ל- 2 רכבים	2020
18.04.2024	7375/154/34	7/10	5	117	117	₪ 4,100,000	₪ 35,043	חניה ל- 2 רכבים	2019
17.04.2024	7375/153/24	6/11	4	101	101	₪ 3,145,000	₪ 31,139	חניה ל- 2 רכבים	2019
11.04.2024	7375/154/66	6/9	3	87	81	₪ 2,750,000	₪ 33,951	חניה ל- 2 רכבים	2018
11.04.2024	7375/22/25	6/9	5	103	103	₪ 3,400,000	₪ 33,010	חניה ל- 2 רכבים	2016
31.03.2024	7375/77/21	5/13	3	70	70	₪ 2,450,000	₪ 35,000	חניה לרכב אחד	2018
21.03.2024	7375/77/19	5/13	4	102	103	₪ 3,200,000	₪ 31,068	חניה ל- 2 רכבים	2019
13.03.2024	7375/154/12	3/9	3	82	82	₪ 2,500,000	₪ 30,488	חניה לרכב אחד	2020
13.03.2024	7375/153/50	2/9	4	102	102	₪ 2,945,000	₪ 28,873	חניה ל- 2 רכבים	2019
04.03.2024	7375/81/9	3/4	3	72	71	₪ 2,500,000	₪ 35,211	חניה לרכב אחד	2019
29.01.2024	7375/77/17	4/13	3	74	72	₪ 2,410,000	₪ 33,472	חניה לרכב אחד	2019
23.11.2023	7375/81/34	1/9	4	99	99	₪ 2,700,000	₪ 27,273	חניה ל- 2 רכבים	2019
24.08.2023	7375/154/35	8/9	5	138	138	₪ 4,400,000	₪ 31,884	חניה ל- 2 רכבים	2020
28.06.2023	7375/77/14	4/13	4	103	103	₪ 3,100,000	₪ 30,097	חניה ל- 2 רכבים	2018
24.05.2023	7375/153/17	4/11	5	112	112	₪ 3,555,000	₪ 31,741	חניה ל- 2 רכבים	2020
13.11.2022	7375/153/41	10/11	5	139	139	₪ 4,400,000	₪ 31,655	חניה ל- 2 רכבים	2019
11.08.2022	7375/77/34	8/13	4	102	103	₪ 3,459,750	₪ 33,590	חניה ל- 2 רכבים	2019
05.07.2022	7375/154/6	2/9	3	80	80	₪ 2,600,000	₪ 32,500	חניה לרכב אחד	2019
04.04.2022	7375/154/5	1/8	5	117	117	₪ 3,580,000	₪ 30,598	חניה ל- 2 רכבים	2018
22.03.2022	7375/153/11	3/11	4	101	101	₪ 3,200,000	₪ 31,683	חניה לרכב אחד	2018
21.03.2022	7375/77/24	6/8	4	102	103	₪ 2,900,000	₪ 28,155	חניה ל- 2 רכבים	2018

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

פרוייקט SELECTED, צרפתי:

תאריך	תת חלקה	סוג דירה	קומה	חדרים	שטח בנוי	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי
22/02/2024	64	טיפוסית	16/29	5	117	₪ 4,100,000	₪ 35,043
06/02/2024	97	טיפוסית	25/29	5	127	₪ 4,680,000	₪ 36,850
22/01/2024	107	טיפוסית	27/29	5	127	₪ 4,820,000	₪ 37,953
12/11/2023	101	טיפוסית	26/29	5	127	₪ 4,700,000	₪ 37,008
31/05/2023	45	טיפוסית	12/29	5	116	₪ 3,860,000	₪ 33,276
08/05/2022	44	טיפוסית	11/29	5	116	₪ 3,645,983	₪ 31,431
28/02/2022	52	טיפוסית	13/29	5	116	₪ 3,475,848	₪ 29,964
30/12/2021	43	טיפוסית	11/29	5	116	₪ 3,215,848	₪ 27,723
06/09/2022	16	טיפוסית	4/29	4	92	₪ 3,410,000	₪ 37,065
30/11/2021	28	טיפוסית	7/29	4	92	₪ 2,720,000	₪ 29,565
29/10/2023	12	טיפוסית	3/29	3	73	₪ 2,630,000	₪ 36,027
06/09/2022	4	טיפוסית	1/29	3	73	₪ 2,830,000	₪ 38,767

מגרשי מגורים בתחום תוכנית רצ/14/1000/1 מתחם א' במתחם האלף:

תאריך	מגרשים	שטח עיקרי	מס' יח"ד	סה"כ שטחי "פלדלת"	תמורה	תמורה למ"מ "פלדלת"
21.7.22	3034+3035	20789	192	23,093	₪ 380,180,180	₪ 16,463
21.7.22	3036	11407	108	12,703	₪ 208,180,180	₪ 16,388
21.7.22	037+3038+303	15989	150	17,789	₪ 295,180,180	₪ 16,593

<u>ערכי שווי מסחר</u>

נתוני שווי מסחר מהחלטת שמאית מכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 3939/164:

<u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u>

להלן עסקאות מכר ליחידות מסחר בשטחים דומים, מגו"ח 3942/103 הממוקם באזור התעשייה מב"ת צפון (הנתונים מאתר מס' שבח):

תאריך	מס' דירה	חניה	תמורה בש"ח	תמורה בניכוי שווי חניה[15]	שטח ארנונה	שטח רשום	שנת בניה	מחיר למ"ר ברוטו/ארנונה	מחיר למ"ר נטו/רשום
11/05/2022	21	0	1,720,128	1,720,128	149	120	2019	11,544	14,334
31/01/2021	7	1	4,068,856	3,918,856	184	157	2019	21,298	24,961
05/01/2021	15	1	2,511,482	2,361,482	115	98	2019	20,535	24,097
05/01/2021	14	1	3,254,648	3,104,648	150	128	2019	20,698	24,255
						בממוצע למ"ר		**20,840**	**24,440**

מניתוח הנתונים (בניכוי חריגים) מתקבל שווי מ"ר ברוטו למסחר בסך כ- 20,840 ₪. בניכוי רווח יזמי בשיעור של 20%, ובהפחתת עלות בניה למ"ר בסך כ- 6,400 ₪[16], מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך כ- 11,000 ₪.

- בשומתו המכרעת של מר אלדד חיימי לנכס ברח' יעקב פריימן 5, מב"ת צפון – ראשון לציון, בגו"ח 3942/188, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר בסך 10,000 ₪ - נכון למועד קובע 12/09/2020.

בהתאמה למאפייני הנכס ולמועד הקובע, הובא בחשבון על הצד הזהיר שווי מ"ר מבונה ברוטו בסיסי למסחר בסך 11,000 ₪.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

סיכום בסיסי השווי:

מ"ר רקע מבונה פלדלת למגורים	15,000 ₪
מ"ר קרקע מבונה למסחר	12,500 ₪ (יחס אקו' למגורים 0.83)

<u>תחשיבים וקביעת אומדן פיצויים</u>:

<u>רכיב א' - שווי מרכיב קרקע</u>:

שטח מגרש של 508 מ"ר				
מרכיב		**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שטח במ"ר אקו'**
מסחר עיקרי	30%	152.4		
שטח מסחרי אפקטיבי לשיווק (העמסה 10%)		167.64	0.83	139.1
מגורים עיקרי (35% לקומה , 30 קומות) (על פי תכנית המתאר תותר עד 40 קומות, שמרני 75% - 30 קומות)	1050%	5334	1	5334.0
חדרי יציאה לגג		80	1.25	100.0
מחסנים		360	0.3	108.0
סה"כ מ"ר אקוו'				5681.1
X				
גילום הפקעות עבר בהתאם להסכם שימור הזכויות				1.346
X				
שווי מ"ר אקוו' (ראה סעיף 7.7 לעיל)				₪ 15,000
שווי כזמין				₪ **114,702,241**
היטל השבחה (מצב קודם כקרקע לתכנון בעתיד)	33.00%			₪ **-37,851,739**
				₪ **76,850,501**
X				
מקדם דחייה - 5 שנים (ריבית 5%)				0.784
שווי הקרקע (A)				₪ **60,250,793**

התחשיב הנ"ל מתייחס לפיצויי הפקעה בגין חלק מהחלקה בלבד.

עפ"י הוראות סעיף 190(א)(1) סיפא לחוק נקבע: "לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש." המשמעות היא שהפקעה חלקית, אשר פוגעת בשווייה של יתרת המגרש - אסורה; על המדינה לוותר כליל על רצונה להפקיע ולו חלק מן המגרש, או להפקיע את כל המגרש ולשלם פיצויים בהתאם. לפיכך נתתנה התייחסות גם לגובה פיצויי ההפקעה הראויים בגין הפקעת החלקה בשלמות. כדלקמן:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שטח מגרש של 2082 מ"ר				
מרכיב		שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ שטח במ"ר אקוו'
מסחר עיקרי	30%	624.6		
שטח מסחרי אפקטיבי לשיווק (העמסה 10%)		687.06	0.83	570.3
מגורים עיקרי (35% לקומה , 30 קומות) (על פי תכנית המתאר תותר עד 40 קומות, שמרני 75% - 30 קומות)	1050%	21861	1	21861.0
חדרי יציאה לגג		160	1.25	200.0
מחסנים		1440	0.3	432.0
סה"כ מ"ר אקוו'				23063.3
X				
שווי מ"ר אקוו' (ראה סעיף 7.7 לעיל)				₪ 15,000
שווי כזמין				₪ **345,948,897**
היטל השבחה (מצב קודם כקרקע לתכנון בעתיד)	33.00%			₪ **-114,163,136**
				₪ **231,785,761**
X				
מקדם דחייה - 5 שנים (ריבית 5%)				0.784
שווי הקרקע (A)				₪ **181,720,037**

<u>רכיב ב' - תרומת שימוש ביניים</u>

התפלגות הכנסות חודשיות				
מרכיב				**דמ"ש**
מבנה צפוני	מסחר קומת קרקע			₪ 11,500
	מגורים קומה 1			₪ 3,900
מבנה מגורים דרומי				₪ 5,200
סה"כ הכנסות ממסחר				₪ **11,500**
סה"כ הכנסות ממגורים				₪ **9,100**
הכנסות שנתיות - מסחר				₪ 138,000
X				
מקדם ערך נוכחי (6 שנים ריבית 7%)				4.77
				₪ 658,260
הכנסות שנתיות - מגורים				₪ 109,200
X				
מקדם ערך נוכחי (6 שנים ריבית 2.5%)				5.51
				₪ 601,692
סה"כ שימוש ביניים (B)				₪ **1,259,952**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

רכיב ג' - תרומת המחוברים

תיאור	כמות/ שטח/ אורך	מחיר ליח'/ מ"ר	מועד קובע	סה"כ
שטח בנוי למסחר בגמר מלא- מבנה צפוני	63.24	₪ 8,500	11/11/2024	₪ 537,540
דירה בקומה א'- מבנה צפוני (שטח דירתי וגרם מדרגות+ מרפסת במקדם 0.4)	96.97	₪ 9,100		₪ 882,427
בית מגורים צמוד קרקע	69.5	₪ 11,900		₪ 827,050
פיתוח חצר, משטחים ושבילים של בית מגורים צמוד קרקע	1	₪ 70,000		₪ 70,000
גדר מתכת עם פח גלי 2 מ'	11.5	₪ 400		₪ 4,600
חומה	9	₪ 1,200		₪ 10,800
דשא סינטטי	140	₪ 100		₪ 14,000
שער מתכת להולכי רגל	1	₪ 4,000		₪ 4,000
מערכת אזעקה עם מצלמות	1	₪ 25,000		₪ 25,000
שער מתכת דו כנפי	1	₪ 8,000		₪ 8,000
עץ הדר בוגר	2	₪ 650		₪ 1,300
סככת סנטף	11	₪ 400		₪ 4,400
שער כניסה לרכבים לד כנפי ידני באורך 3.5 מ' בגובה 3.5 מ'	1	₪ 10,000		₪ 10,000
שלט פרסום באורך 3.5 מ'	1	₪ 875		₪ 875
סה"כ מחוברים (בהתאם לשומת נתיבי איילון)				**₪ 2,400,000**
X				
מקדם דחיה (6 שנים, 5%)				0.746
מחוברים בערך נוכחי (C)				**₪ 1,790,400**

רכיב ד' - פגיעה בנותר

תיאור הפגיעה	שיעור הפגיעה	סכום הפגיעה
א. יתרת המגרש אינה רגולארית וקיים צורך בשיתוף פעולה עם חלקות אחרות (מצב קודם מגרש עצמאי) - ר' ס' 7.2.א לעיל	15%	₪ 20,540,700
ב. פגיעה בבית הפרטי (ר' ס' 7.2.ב לעיל)	20%	₪ 1,118,000
ג. פגיעה בתפקוד ובהכנסות של המבנה המסחרי (ר' ס' 7.2.ג לעיל)	30%	₪ 206,064
סה"כ		₪ 21,864,764

סך פיצויי ההפקעה

מרכיב הקרקע	₪ 60,250,793
מרכיב שימוש ביניים	₪ 1,259,952
מרכיב מחוברים	₪ 1,790,400
מרכיב הפגיעה בנותר	₪ 21,864,764
סה"כ במעוגל	**₪ 85,165,909**
הוצאות נלוות 15%*	**₪ 12,774,886**
סה"כ פיצויים ראויים	**₪ 97,940,795**

*שכ"ט עו"ד ושמאי בגין רכישת נכס חלופי ושכ"ט עו"ד ושמאי בגין טיפול בהליכי פיצויי הפקעה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

חלוקת פיצויי ההפקעה לחלק היחסי של בעלי הזכויות

שם בעל הזכויות	חלק יחסי	סה"כ פיצויים ראויים
זלצמן משה	1/4	₪ 24,485,000
טל מלכה	1/4	₪ 24,485,000
זלצמן יפה	1/4	₪ 24,485,000
זלצמן-סידי דברת	1/16	₪ 6,121,250
זלצמן-נוטמן שירה	1/16	₪ 6,121,250
זלצמן-יצחקי יעל	1/16	₪ 6,121,250
לוי זלצמן בת אל (צפורה)	1/16	₪ 6,121,250
סה"כ פיצויים ראויים		₪ 97,940,000

ככול שתופקע מלוא החלקה, בהתאם לסעיף 190א(1), סכום הפיצויים הראוי הכולל עומד על סך של 181,720,000 ₪ ובתוספת הוצאות נלוות בשיעור 15%

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.1 תגובת שמאית המשיבה - מטעם נתיבי איילון:

<u>התייחסות שמאית לטענות העורר</u>

תוכנית רצ/מק/1/4/7/501 ייעדה את השטח המיועד להפקעה ל"דרך" ואת היתר "שטח עירוני בנוי צפוף"

בהתאם לדברי בעלי הזכויות בחלקה בגין אישור תוכנית רצ/מק/1/4/7/50/1 נערכה חוות דעת מטעם הוועדה המקומית לתו"ב לעניין היטל השבחה שנוצר מאישורה של התוכנית וההיטל אף שולם ללא הגשת ערעור.

השמאית מציינת כי השומה לא הועברה לעיונה ולהערכתה סברה הוועדה המקומית שקביעת ייעוד "שטח עירוני בבינוי צפוף" ביתר החלקה מעלה את השווי של כל החלקה למרות סימון רצועת קרקע חזיתית לייעוד "דרך".

שטח שיועד ל"דרך" מכוח תוכנית זו אינו עולה על 40% משטח החלקה הכולל ולכן מבחינה חוקית הוועדה המקומית הייתה רשאית אף להפקיע שטח זה ללא תמורה ישירה (התמורה העקיפה ניתנה בדומת השבחת יתר החלקה בתוכנית)

ואמלא באה ההפקעה לדרך על ידי חברת נתיבי איילון היו השטחים מועברים לרשות הציבור ללא כל תשלום פיצוי נוסף (מעבר לתמורה מכוח השבחה בשינוי היעוד)

בהחלטת וועדת השגות 56/2017 **גולובנציץ אריה וחיים נ' נת"י**, בה נדון הועדה מקרה דומה בו הושבחה יתרת החלקה, ונקבע כי יש לדחות את ההשגה בטענה שניתן לראות את השטחים שהופקעו כשטחים שהפיצוי בגין הפרשתם לצרכי ציבור שולם בעבר, בדמות שינוי ייעוד היתרה, ואין לראות בעיכוב הליכי הוועדה בתפיסת שטחים אלו בפועל כהזדמנות להקנות פיצוי נוסף לבעלי החלקות, שכן מטרת הפיצוי בגין ההפקעות היא להעמיד את הנפגע במצבו הכלכלי ערב ההפקעה ולא להעמידו ביתר לעומת מצבו זה.

לפיכך אין מקום לתשלום פיצויים בגין ההפקעה הנוכחית.

לחילופין, למען הזהירות חושבו פיצויים לפנים משורת הדין בגין הפקעת הקרקע.

<u>הסכם בין בעלי הזכויות בחלקות 111-10 בגוש 3628 לבין עירית ראשון לציון</u>

בהתאם להסכם זה העירייה והבעלים הסכימו על קידומה של התוכנית הנדונה לשינוי ייעוד החלקות למסחר ולמגורים כאשר ביצוע התוכנית יבוצע בשני שלבים: שלב ראשון הרחבת הנת"צ והשלב השני בניה עפ"י התוכנית.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ממועד חתימת ההסכם (20.01.2008) ואישור תוכנית רצ/מק/1/4/7/50/1 (11.09.2008) חלפו כ- 16 שנים. וחרף האמור תוכנית רצ/מק/1/4/7/50/1 לא קודמה, לא אושרה ולא פורסמה למתן תוקף בסופו של דבר. ולכן לאור ייעוץ משפטי שהתקבל ההסכם שנערך עם העירייה אינו תקף ולכן חושבו פיצויי הפקעה.

השמאית מפנה להסכם שנערך על ידי עו״ד פלג אלימלך ועו״ד גלית קיט טלמור לעניין תוקפו של ההסכם והזכות לתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו״ב.

<u>הפרדה בין ירידת ערך לפי 197 לחוק התו״ב לבין פיצויי הפקעה</u>

בכדי להפקיע קרקע לטובת שימוש ציבורי יש לערוך תחילה תכנית) שבה ייקבע הייעוד למטרה הציבורית ולאחר מכן תפורסם הודעת רכישה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, אשר תציין את כוונת הגוף המפקיע לתפוס חזקה בקרקע ותאפשר להשיג בתוך 60 ימים ממועד פרסום ההודעה .

בחלקה הנדונה נקבע ייעוד דרך בתכנית רצ/1/4/7/50/1 ביום אישורה 11/09/2008 והודעת הרכישה לפי סעיפים 5 ו 7- לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור 1943) פורסמה בתאריך 09.01.2024.

בהתאם להוראות החוק והפסיקה הפיצוי יהיה דו שלבי:

<u>שלב א׳</u>

הגשת תביעה לירידך ערך לפי סעיף 197 לחוק התו״ב בגין שינוי הייעוד לדרך ופגיעה ביתרת החלקה שנוצרה בעקבות שינוי הייעוד (ככל וישנה פגיעה)

החוק מאפשר הגשת התביעה לירידת ערך בתוך 3 שנים ממועד פרסומה למתן תוקף של התכנית ״הפוגעת״

תכנית רצ/ 1/4/7/50/1 ייעדה את החלקה ל״דרך מוצעת״ ו״שטח עירוני בנוי צפוף״ וקבעה שהשטחים בתחום התכנית יאוחדו במסגרת תכנית בנין עיר אשר תסדיר את הזכויות בחלקה. ככל וקיימת ירידת ערך בחלקה היה על בעלי הזכויות להגיש תביעה בתקופת של 3 שנים ממועד אישורה, מכיוון שבעלי הזכויות לא הגישו תביעה אין באפשרותם לתבוע על ירידת ערך.

ההסכם בין העירייה לבעלי הזכויות מסדיר את קידומה של תכנית מפורטת להגדלת הזכויות ביתרת החלקה ואינו מאפשר להאריך את תקופת הגשת התביעות לירידת

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ערך לפי סעיף 197. הסמכות להאריך את תקופת ה -3 שנים נתונה רק בידי שר הפנים, כל עוד לא התקבל אישור מהשר פגה תקופת הגשת התביעה.

העוררים טוענים לקבלת פיצוי בגין שינוי הייעוד והפגיעה ביתרה שנוצרה עם שינוי הייעוד, אולם לא הוגשה כל תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו״ב וככל שתוגש תביעה אז תהיה סמכות לדון ברכיב ירידת הערך.

<u>שלב ב׳</u>

תשלום פיצויי הפקעה עפ״י השווי במועד פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות.

הודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת פורסמה בתאריך, 09/01/2024 במועד זה הקרקע הייתה בייעוד דרך ולכן יש לאמוד את הפיצוי עפ״י ערך הקרקע בייעוד דרך בתוספת ערך המחוברים הקיימים בקרקע הנדונה.

<u>ערך הקרקע בייעוד דרך</u>

שמאי העורר קובע שווי בייעוד דרך בשיעור 100% משווי קרקע בסביבה ללא הפחתה בגין היותה קרקע ציבורית המיועדת להפקעה ומפנה להחלטות שמאים מכריעים בהן הוערך מקדם שווי דרך בשיעור גבוה מ- 10%.

התייחסות לשומות מכריעות בשומת העורר:

החלטת שמאי מכריע ארז כהן בגו״ח 7661/103:

מדובר במגרש ביעוד מגורים (לפי רע/2015) אשר במצב הקודם הייתה בייעוד דרך ברוחב 4 מ׳ במתחם מעל 3 אלף דונם בייעוד חקלאי (לפי רע/2000)

ניתן להסיק שכוונת המתכנן הייתה שהדרך תשמש בעת הצורך לנגישות חקלאית בלבד ולכן נקבעה ברוחב צר של 4 מ׳ וללא חיבור לכבישים ראשיים, הדרך שימשה לחקלאים ולא למטרה ציבורית באחריות העירייה

ברוב המוחלט של המקרים, דרכים חקלאיות שאינן משמשות למטרות ציבוריות לא נרשמות על שם הרשות המקומית ונותרות בבעלות פרטית. לכן גם הסבירות להפקעה דרך החקלאית כמעט ולא קיימת

בעת עריכת תכנית איחוד וחלוקה לשינוי ייעוד המתחם החקלאי למתחם למגורים סביר להניח כי לא יהיה צורך בדרך הקיימת למטרת חקלאות ונדרש יהיה לתכנן דרכים חדשות שיקשרו בין מגרשי המגורים לדרכים הראשיות בעיר ולפיכך קיימת

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ציפייה גבוהה לביטול הדרך החקלאית היוצרת פוטנציאל גבוה ומוחשי לשינוי ייעודה ולקבלת זכויות בטבלת ההקצאה והאיזון.

על אף האמור לעיל, בדוח החוקר שדן בהתנגדויות שהוגשו לתכנית רע/ 2015 קיבל החוקר את המקדם שנקבע בטבלת ההקצאה והאיזון בשיעור 0.6 משווי קרקע חקלאית, כלומר הסכים עם הטענה שקרקע לדרך שווה פחות מקרקע חקלאית בסביבה, על אף שהיה ברור שאין תכלית לדרך ברוחב 4 מ׳ במיקום הקיים בסביבת קרקעות חקלאיות .

נקודה נוספת ומהותית, המתחם החקלאי סווג בתמ״מ 21/3 כאזור לפיתוח עירוני, גם גו״ח 7661/24 שהייתה בייעוד דרך בתכנית רע/2000 סווגה בייעוד אזור לפיתוח עירוני. כלומר, גם לחלקה זו קיים פוטנציאל מובהק לשינוי ייעודה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה.

המקרה בגו״ח 7661/24 שונה באופן מהותי מהקרקע הנדונה בגו״ח 3628/110 שבה קיימת רצועת דרך שנקבעה בתכנית רצ1/4/7/50/1 שציינה באופן מפורש שהקרקע בייעוד דרך תשמש להרחבת רח׳ הרצל, המהווה דרך ראשית ברוחב של מעל 20 מ׳ (לפני הרחבת הדרך המוצעת) וקיימת ציפייה גבוהה לרישום הקרקע על שם הרשות המקומית ולכן אין כל פוטנציאל לשינוי ייעודה. השמאית מפנה לסעיפים רלוונטיים בתוכנית לחיזוק הטענה.

<u>החלטת שמאי מכריע ארז כהן בגוש/חלקה 7051/50</u> :

בהחלטה זו החלקה יועדה ברובה בייעוד דרך בתכנית 1367, אשר התוותה דרך ברוחב של 72 מ׳ בקטע שבין דרך בן צבי ורחוב אילת.

בהחלטה זו קבע השמאי המכריע ארז כהן מקדם שווי לדרך בשיעור 0.8 משווי דונם קרקע בסביבה, המתחשב בפוטנציאל לאישורה של תכנית מפורטת להגדלת זכויות הבניה בסביבה הקרובה.

בנוסף קבע השמאי תשלום עבור שימוש ביניים במבנה הקיים עד לאישורה של תכנית מפורטת לשינוי יעודה וכן הוצאות נלוות בגין הטיפול בהליך ההפקעה בשיעור של 15% משווי הקרקע המופקעת.

בסעיף 8.1 לשומה המכרעת הסביר שמאי המבקשים מדוע קרקע זו חריגה בפוטנציאל הייחודי שקיים לשינוי ייעודה,

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי המבקשים הפנה לסיכומי ישיבה ופרוטוקולים של עיריית תל אביב מהם עולה שהועדה המקומית שוכנעה שיש לבטל את תכנית 1367 ולצמצם את תוואי הדרך. כצעד נוסף עיריית תל אביב קידמה את תכנית 1367א׳ שהייתה אמורה לצמצם את תוואי הדרך. כלומר, בכל אותן שנים החל משנת 1975 ועד היום, הייתה קיימת דעה רווחת, המבוססת במסמכי כוונות של עיריית תל אביב, שהקרקע שייעודה דרך תשנה את ייעודה לייעודים סחירים אחרים.

קונה מרצון אשר היה שוקל לרכוש קרקע זו היה מביא בחשבון את פוטנציאל שינוי הייעוד בהתאם לכוונתה של עיריית תל אביב.

ידוע לכל יזם שפוטנציאל לשינוי ייעוד צריך להיות מגובה בכוונות של מוסדות התכנון וככל שהכוונות ברורות יותר כך עולה הפוטנציאל .

במקרה של מתחם תכנית 1367 הכוונה הייתה ברורה במשך כ- 50 שנים ולכן לא נסללה הדרך. תכנית לדרך ברוחב של 72 מ׳ במרכז עיר, איננה ישימה.

השמאית מפנה לקטעים בהחלטת השמאי המכריע, ממנה עולה כי השמאי המכריע לקח בחשבון בקביעתו את העובדה שבסביבת החלקה בתחום תכנית 1367 אושרו תוכניות איחוד וחלוקה אשר כללו את החלקות בייעוד דרך, לאור העובדה שהדרך שנקבעה בתוכנית 1367 לפני כ- 50 שנים, לא מומשה

במועד הקובע להפקעה 05/12/2019, גו״ח 7051/50 הייתה חלק מתוכנית תא/4487 אשר הועברה לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית ביום 15/06/2016 בטבלת ההקצאה והאיזון שנערכה לתוכנית, גו״ח 7051/50 נכנסה מעל הקו וקיבלה זכויות בניה .לאור קידומה של תכנית שניצלר, קבע השמאי את שווי החלקה לפי הזכויות בהוראות תכנית שניצלר, כפי שנהג גם שמאי המשיבה. מדובר בזכויות בתוכנית שהומלצה להפקדה וקודמה כל אותן שנים.

הקרקע הנדונה, בגו״ח 3628/110 נקבעה לייעוד דרך בתוכנית משנת 2008 כחלק מתוכניות של העירייה לביצוע הרחבות שונות ברח׳ הרצל שחלקן אף מומשו באותן השנים. על הקרקע הנדונה לא הייתה קיימת כל תכנית לשינוי ייעוד. עצם קביעת ייעוד יתרת השטח בחלקה כ״שטח עירוני בנוי צפוף״ וההוראות בתקנון התוכנית, מוכיחות באופן חד ערכי שיש כוונה לערוך תכנית לאיחוד וחלוקה בשאר שטחי החלקה ולא בקרקע שייעודה דרך המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

החלטת שמאי ארז כהן בגוש/חלקה 6927/18:

עם אישורה של תכנית 3501 מיום 07/06/2013 אשר שינתה את ייעוד החלקה מדרך ושטח לתכנון בעתיד עפ"י תכניות תא/ 2277 ו-1200 לייעוד מגורים. השמאי ארז כהן קבע את שווי הדרך כשווי קרקע לתכנון בעתיד לאור ההסבר שלהלן:

שווי מצב קודם

במצב הקודם נמצאת החלקה בתחום תכנית 1200 אשר יעדה את החלקה לתכנון בעתיד ולדרך. הצדדים פירטו בהרחבה את עמדתם לגבי תכנית 1200 והאם ניתן היה לממש בניה בחלקה למרות שנאמר בה כי לא תורשה בניה עד להכנת תכנית מפורטת. אין צורך להתייחס ספציפית לתכנית 1200 מכיוון שבמקרה זה על החלקה חלה גם תכנית תא/2277 המייעדת את החלקה לדרך ולשטח לתכנון בעתיד. באזור לתכנון בעתיד, נקבע כי הוראות הבניה יהיו לפי תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ארכיטקטוני. להבדיל מתכנית 1200 בה ניתנה לוועדה המקומית הסמכות לאשר בניה במקרים בהם הבניה לא תפגע לדעתה בתכנון העתידי, בתכנית תא/2277 לא ניתנה סמכות זו. לפיכך, אין אפשרות לממש בניה עד לאישורה של תכנית מפורטת[3]. לפיכך, יש לאמוד את שווי הקרקע בהתאם לייעודה כקרקע לתכנון בעתיד. בתכנית תא/2277 מסומנת דרך על גבי רוב שטח החלקה. לאור העובדה כי בחלקה קיים בינוי וחלקו אף

השמאי המכריע הפנה לפס"ד משנת 2004 שבו הודיעה הועדה המקומית לתו"ב תל אביב שהדרך שסומנה בתכנית תא/2277 לא תעבור במיקום זה ולכן לייעוד דרך במקרה זה אין כל הבדל בין שאר השטחים לתכנון בעתיד. היות ואין כוונה לבצע את הדרך ויש כוונה לערוך תכנית לאיחוד וחלוקה לשינוי הייעוד של השטחים הסובבים את הקרקע בייעוד דרך, הרי שבהכרח הקרקע בייעוד דרך תיכנס לאיחוד וחלוקה. לכן במקרה זה קיים פוטנציאל מובהק לשינוי ייעודה של הקרקע.

החלטת שמאי מכריע יהודה פלד בגוש/חלקה 6926/64:

עם אישורה של תכנית תא/ 3966 (507-0236364) מיום 22/12/2019 אשר שינתה את ייעוד החלקה מדרך ושטח לתכנון בעתיד עפ"י תכניות תא/2277 ו-1200 לייעוד מגורים.

השמאי קבע את שווי הדרך כשווי קרקע לתכנון בעתיד לאור ההסבר שניתן בהחלטתו של השמאי ארז כהן (המוזכרת לעיל) ולאור החלטת ועדת הערר (8133-05-18 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' להב לישבסקי דוד) שקבעה שעמדת הועדה המקומית

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הייתה שלא תבוצע הדרך במיקום שסומן ולכן קיבלה את החלטתו של השמאי ארז כהן

במקרה הנדון בגו"ח 3628/110 אין כל החלטה של הועדה המקומית לביטול הדרך שתוכננה, ההפך הוא הנכון. הוועדה המקומית דאגה להדגיש באותה התוכנית שאכן תבוצע הדרך.

המסקנה: לאורך כל השנים דאגה הוועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ להדגיש לבעלי הקרקע שבכוונתה להרחיב את רחוב הרצל עד לרוחב של 50 מ'.

החלטת השמאית שושי שרביט שפירא בגו"ח 6919/38:

עם אישורה של תכנית תא/3468 אשר מטרתה "ביטול הוראות תכנית 1200 בתחומה, קביעת זכויות והוראות בניה עפ"י תכנית 44 על שינוייה למגרשים בתחום התכנית"

במצב הקודם תכנית 122 סווגה את רוב החלקה בייעוד דרך והיתרה בייעוד לאזור לתכנון בעתיד. השמאית פירטה פסקי דין והחלטות וועדת ערר בהכרעה על המחלוקת המשפטית באשר לתקפותה של תכנית 1200 שברובן נקבע שאין לראות בתכנית 1200 כמצב התכנוני הקודם לצורך קביעת שווי המקרקעין.

פרק ג' לקווים המנחים דן בשאלה כיצד יש לאמוד את ערכה של קרקע בייעוד דרך, הפרק מפרט תחילה מהי דרך ומהם המאפיינים הייחודיים של "דרך".

בסעיף 3 לפרק ג' לקווים המנחים צוין ש"דרך היא מוצר ציבורי שלא מתקיים לגביו שוק" ולכן הגדרת שווי השוק של נכס מקרקעין היא בלתי ישימה לגביה

בסעיף 4 לפרק ג' לקווים המנחים נקבעו עקרונות להערכת מרכיב הקרקע לדרך

> ב. <u>קרקע המשמשת לדרך עירונית (המצויה בתוך המרקם העירוני וגובלת במגרשי בניה)</u>
> דרך עירונית היא דרך המשמשת לגישה אל מגרשים אשר יוצרים את תמהיל השימושים העירוני.
> ערך מרכיב קרקע לדרך עירונית יחושב לפי 10% משווי קרקע בייעוד הנפוץ בסביבתה[8] (מגורים, תעשייה וכיו"ב) זאת בהתאם לנוהג שנשתרש בישראל[9] אך לא פחות משווי קרקע חקלאית משוללת זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד.
> בהערכת שוויה לא יובאו בחשבון התאמות לאי סחירות, לצורה הפיזית של הדרך, ולרמת האינטנסיביות של השימוש בה כדרך.

בסעיף 3 לדברי ההסבר לפרק ג' פורטו הבדיקות שיש לבצע בעת הערכת הקרקע ביידוע דרך ונקבע לבסוף ששיעור של 10% משווי הקרקע הינו סביר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי העוררים קבע שווי דרך 100% משווי קרקע לתכנון בעתיד. את שווי הקרקע לתכנון בעתיד קבע לפי זכויות הבניה שלטענתו ניתן יהיה לקבל באמצעות הכנת תכנית מפורטת בתוספת חדרי יציאה לגג ומחסנים.

להערכת המשיבה, יש לאמוד את פיצויי ההפקעה בלבד ללא מרכיב ירידת הערך לפי סעיף 197 לחוק התו״ב. החוק לא מאפשר לקבוע פיצוי חד שלבי, אלא פיצוי דו שלבי בלבד.

בנספח ההסבר לפרק ג׳ לקווים המנחים השמאי הממשלתי סבור שערך הקרקע ביעוד דרך מהווה 10% משווי הקרקע בסביבה.

שמאית המשיבה מפנה לפסיקה שקבעו שווי דרך 10% משווי קרקע בסביבה הקרובה:

החלטה בהשגה 132/2023 בהרמנד פרהד נ׳ נתיבי איילון בע״מ מתאריך 31/12/2024 ובהחלטה בהשגה מס׳ 139/2023 רבקה ריקי סיטון נ׳ נתיבי איילון בע״מ מתאריך 31/12/2024, נדונה סוגיית מתודת ההפקעה ומתודת הערכת ערך הקרקע בייעוד דרך.

ועדת ההשגות קבעה כי בהתאם להוראות החוק והפסיקה יש לאמוד את הפיצויים בגישה הדו שלבית כאשר הפיצוי בגין הפגיעה התכנונית (ירידת הערך עקב שינוי היעוד לדרך) יהווה 90% מהפיצוי ולאחר מכן יינתן פיצוי משלים בשיעור 10% בגין הפקעת המקרקעין ונטילת החזקה בקרקע המיועדת לדרך, את הפיצוי לדרך קבעה לפי 10% משווי קרקע בסביבה.

בהחלטה בהשגה 114/2020 בפני הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות, הרצל בן צדיק נ׳ נת״ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע״מ, מתאריך 27/12/2023, נדונה מתודת הערכת ערך הקרקע בייעוד דרך . ועדת ההשגות קבעה כי יש לאמוד את הפיצוי לערך הקרקע בייעוד דרך לפי 10% משווי מ״ר מבונה אקו׳ בסביבה.

החלטה בהשגה 100/2020 בפני הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות, אברהם כהן ואח׳ נ׳ נת״ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע״מ מתאריך 01/08/2023, נדונה מתודת הערכת פיצויי הפקעה למבנה מסחרי הבנוי על קרקע בייעוד דרך (בדומה למקרה נשוא הדיון) המבנה שיועד להריסה, היווה מבנה מסחרי הכולל חנויות פעילות ברמת תחזוקה גבוהה, עם רישיון עסק . השמאי המשיג טען לפיצויי הפקעה באמצעות גישת היוון ההכנסות מדמי השכירות בנכס. ועדת ההשגות לא קיבלה את טענתנו של שמאי המבקשים לפיצוי עפ״י היוון ההכנסות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מדמי השכירות וקבעה כי בסיס חישוב פיצויי ההפקעה מוגדר בסעיף 12 לפקודה. לפי הסעיף שווי הקרקע ייקבע למועד פרסום סעיפים 5 ו-7 לפקודה. במועד הקובע ייעוד הקרקע היה לדרך ומשכך קבעה שפיצויי ההפקעה יחושבו לפי שווי הקרקע לדרך (לפי 10% משווי מ״ר מבונה אקו׳ למגורים) בתוספת שווי המחוברים ויזמות על המחוברים בלבד.

החלטה בהשגה 92/2019 בפני הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), אסתר מיכאלי נ׳ נת״ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע״מ מתאריך 25/04/2022, נדונה סוגיית מתודת ההפקעה (פיצוי חד שלבי או פיצוי דו שלבי) ונדונה מתודת הערכת ערך הקרקע בייעוד דרך .

שמאי המבקשים טען לפיצוי לקרקע בייעוד דרך לפי שיעור של 20% משווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר. ועדת ההשגות לא קיבלה את טענת שמאי המבקשים וקבעה כי בהתאם להוראות החוק והפסיקה יש לאמוד את הפיצויים בגישה הדו שלבית כאשר הפיצוי בגין הפגיעה התכנונית (ירידת הערך עקב שינוי היעוד לדרך) יהווה 90% מהפיצוי ולאחר מכן יינתן פיצוי משלים בשיעור 10% בגין הפקעת המקרקעין ונטילת החזקה בקרקע המיועדת לדרך ואת הפיצוי לדרך קבעה לפי 10% משווי מ״ר מבונה אקו׳ בסביבה.

השמאית מפנה להחלטות ופסיקות נוספות בעניין שווי קרקע בייעוד דרך.

<u>התייחסות לפיצוי בגין נזקים ליתרת החלקה שלא הופקעה</u>

שמאי המבקש טען לפגיעה ביתרת החלקה שנגרמה עקב ההפקעה הנדונה לדרך.

להלן התייחסותי לכל אחד מהסעיפים שציין שמאי המבקשים:

להערכת שמאית המשיבה, טעה שמאי המבקש בטענתו כי ערב הליכי ההפקעה החלקה הייתה גדולה ורחבה ואפשרה תכנון עצמאי ומיטבי של הזכויות, בעוד שערב הליכי ההפקעה בתחילת 2024 הקרקע המיועדת להפקעה הייתה בייעוד דרך.

השטח יועד לדרך בשנת 2008 עם אישורה של תכנית רצ/1/4/7/50/1.

המצב התכנוני של החלקה לא השתנה בשנת 2024 עם פרסום סעיפים 5 ו-7

אם וכאשר נפגעה אפשרות התכנון והבינוי, הרי שפגיעה זו מיוחסת לתוכנית ששינתה את ייעוד הקרקע לדרך ולא להודעת ההפקעה שפורסמה כ-16 שנים לאחר אישורה של התוכנית.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לעניין קווי הבניין, תכנית רצ/1/4/7/50/1 קבעה קו בנין 0 מציר הדרך. רוחב של 21.6 מ' בהתחשב בקו בנין חזיתי 0 מ' מאפשר תכנון מיטבי של מבנה מגורים ומסחר, בהתחשב בזכויות הבניה הנהוגות בתוכניות בסביבה.

כאמור, התוכנית "הפוגעת" קבעה קו בנין 0 מציר רצועת הדרך לכן הטענה שהמבנה העורפי יהיה בתחום מגבלות קווי הבניין החדשים מהכביש איננה נכונה. כל עוד המבנה ממוקם מחוץ לציר הדרך, אין בעיה עם מיקומו

התוכנית קבעה שיתרת הקרקע בייעוד "שטח עירוני בנוי צפוף" בו לא ניתן להפיק היתרי בניה ללא הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש.

לכן, המקרה שמציין שמאי המבקשים, שבעל הקרקע יבקש לבצע שינוי בבינוי הקיים באמצעות הגשת היתר בניה – לא מתאפשר לנוכח ייעוד הקרקע שקבעה תכנית רצ/1/4/7/50/1 שאושרה בשנת 2008 מיקומו של המבנה העורפי, בחזית רחוב הרצל, נקבע בעת אישורה של תכנית רצ/1/4/7/50/1 אשר קבעה את הקרקע הסמוכה למבנה בייעוד דרך. ההפקעה לא משנה את המצב התכנוני ואת הקרבה של הדרך למבנה שנקבעה בתוכנית רצ/1/4/7/50/1.

לעניין טענת המבקש לפגיעה בחזית מסחרית המשמשת להצבת שולחנות בתחום השטח המופקע.

במועד הקובע להפקעה (2024) הקרקע הייתה בייעוד דרך. בתיק הבניין של הועדה לא אותר היתר בניה להצבת סוככים/ שמשיות/ פינות ישיבה בקרקע שבייעוד דרך ולכן אם וכאשר בוצע שימוש שכזה, הרי מדובר בשימוש שאיננו חוקי ושלא ניתן להסתמך עליו בהליכי פיצויים . חסימת האפשרות לשימוש בקרקע זו כחצר של מסחר נוצרה עם אישורה של התכנית שקבעה את ייעוד הקרקע לדרך. פרסום ההודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לא יצר פגיעה נוספת בשימושים האפשריים בקרקע.

<u>פיצוי בגין מחוברים</u>

שמאי המבקש חישב את הפיצוי לקרקע עפ"י ערך נוכחי של הזכויות שלטענתו ניתן יהיה לקבל באמצעות אישורה של תכנית מפורטת, בתוספת תרומת המחוברים לשימוש ביניים (תקופת הדחיה) ובתוספת ערך המחוברים.

שמאית המשיבה אינה מסכימה עם מתודת התחשיב.

ובנוסף, לטענת שמאי המשיגים השימוש הטוב והיעיל הינו קרקע ריקה (הכנת תכנית מפורטת) אם כך אין להביא בחשבון כלל פיצוי בגין המחוברים. תרומת המחוברים

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לשימוש הביניים וערך המחוברים מהווים למעשה כפל פיצוי . היות ומדובר בהליך של פיצויי הפקעה בלבד, ללא ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו״ב ולאור העובדה שהקרקע בייעוד דרך, ללא כל פוטנציאל לשינוי ייעוד ולכן ראוי היה להעריך את גובה הפיצויים לפי ערך הקרקע בייעוד דרך בתוספת ערך המחוברים.

בסעיף 6 לפרק ג׳ לקווים המנחים נקבעו עקרונות להערכת מרכיב המחוברים בהפקעת קרקע לדרך, כמפורט להלן:

הערכת המחוברים

בשומת דרכים קיימות תתווסף לערך הקרקע עלות ההקמה לפי עלות תחליף ולא עלות תעתיק[18].

הקמת כביש דורשת בדרך כלל העתקה של תשתיות אחרות. תובא בחשבון העמסה כללית של עלות העתקה סבירה ממוצעת (ולא עלות העתקה בפועל).

מעלות הקמת הכביש יופחת מרכיב ״פחת פיזי נצבר״ שיחושב על ידי חלוקת עלות חידוש הכביש במשך הזמן עד לצבירת פחת פיזי דומה לזה שנצפה.

אם תידרש התאמה תחשיבית של עלויות ההקמה לדרך לזמן ייעשה שימוש ב״מדד התשומות בסלילה״.

להערכת עלות ההקמה לא תתווסף עלות פיצויי ההפקעה או פיצויים לירידת ערך.

שמאית המשיבה מפנה להחלטת השגות לפיצויי הפקעה 100/2020 אברהם כהן ואח׳ נ׳ נת״ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע״מ, מתאריך 01/08/2023, בה נדונה מתודת הערכת פיצויי הפקעה למבנה מסחרי הבנוי על קרקע בייעוד דרך, המבנה שיועד להריסה שימש כמבנה מסחרי הכולל חנויות פעילות ברמת תחזוקה גבוהה, עם רישיון עסק. שמאי המשיג טען לפיצויי הפקעה באמצעות גישת היוון ההכנסות מדמי השכירות בנכס וועדת ההשגות לא קיבלה את טענתנו לפיצוי עפ״י היוון ההכנסות מדמי השכירות וקבעה כי בסיס חישוב פיצויי ההפקעה מוגדר בסעיף 12 לפקודה. לפי הסעיף שווי הקרקע ייקבע למועד פרסום סעיפים 5 ו- 7 לפקודה. במועד הקובע ייעוד הקרקע היה לדרך ומשכך קבעה שפיצויי ההפקעה יחושבו לפי שווי הקרקע לדרך (לפי 10% משווי מ״ר מבונה אקו׳ למגורים) בתוספת שווי המחוברים ויזמות על המחוברים בלבד.

<u>שווי מ״ר מבונה מגורים</u>

התייחסות לנתוני ההשוואה שהוצגו על ידי המבקש:

בהתאם להחלטות וועדות השגות שציינתי לעיל שווי דרך ייקבע במקדם 10% משווי מ״ר מבונה אקו׳ בסביבה. הסביבה הקרובה מאופיינת במגרשי מגורים בייעוד מגורים ד׳ עם חזית מסחרית שבתכנית רצ/1/1/ג נקבעו לייעוד זה זכויות של 4 ק׳ מגורים מעל קרקע למסחר ולכן נדרש לשקלל שווי מ״ר מבונה אקו׳ של מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות לפי זכויות הבניה של ייעוד מגורים ד׳ עם חזית מסחרית.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

העסקאות שנותחו על ידי שמאי המבקש בשכונת נחלת יהודה כוללות בינוי בשטח דירתי ממוצע של כ- 112 מ״ר, המגלם דירת 4 חד׳ טיפוסית ולכן עסקאות ההשוואה לדירות 3 חד׳ אינן רלוונטיות לקביעת שווי מ״ר מבונה אקו׳.

שמאי המבקש חישב ממוצע לכלל עסקאות ההשוואה בשכונת נחלת יהודה עליהן חלה תוכנית רצ/1/50/51 שקבעה זכויות בניה למגורים לפי עיקרי 100 מ״ר ליח״ד (כ- 112 מ״ר דירתי) האופייני לדירות בנות 4 חדרים ולכן יש לבודד מעסקאות ההשוואה את דירות ה-4 חדרים ולבחון את ממוצע המחירים המתקבל מעסקאות אלו

בנוסף, חלק מעסקאות ההשוואה לדירות 3-4 חד׳ כוללות יותר מחניה אחת, השוק מתמחר שווי דירה כולל מקום חניה אחד ולכן יש להפחית מהמחיר שהתקבל את שווי מקום החניה הנוסף. (שווי מקום חניה למגורים מוערך בסך כ80,000 ₪)

ניתוח של העסקאות ההשוואה שציין שמאי המבקש בחלוקה לטיפוסים ובהפחתת שווי מקומות החניה הנוספים:

תאריך	גו״ח	קומה	מס׳ קומות במבנה	חד׳	שטח ארנונה	שטח רשום	מחיר	מחיר למ״ר רשום	מקומות חניה	שנת בניה	מחיר בניכוי חניות מעבר למקום חניה בודד (בדירות 3-4 חד׳)	מחיר למ״ר בניכוי חניות מעבר לתקן	מחיר ממוצע למ״ר לפי טיפוסי דירות
25/11/2024	7375/153/49	1	7	3	80	78	₪ 2,500,000	₪ 32,051	1	2020	₪ 2,500,000	₪ 32,051	₪ 33,464
05/08/2024	7375/153/31	8	11	3	78	78	₪ 2,890,000	₪ 37,051	2	2019	₪ 2,810,000	₪ 36,026	
11/04/2024	7375/154/66	6	9	3	87	81	₪ 2,750,000	₪ 33,951	2	2018	₪ 2,670,000	₪ 32,963	
31/03/2024	7375/77/21	5	13	3	70	70	₪ 2,450,000	₪ 35,000	1	2018	₪ 2,450,000	₪ 35,000	
13/03/2024	7375/15/12	3	9	3	82	82	₪ 2,500,000	₪ 30,488	1	2020	₪ 2,500,000	₪ 30,488	
04/03/2024	7375/81/9	3	4	3	72	71	₪ 2,500,000	₪ 35,211	1	2019	₪ 2,500,000	₪ 35,211	
29/01/2024	7375/77/17	4	13	3	74	72	₪ 2,410,000	₪ 33,472	1	2019	₪ 2,410,000	₪ 33,472	
05/07/2022	7375/154/6	2	9	3	80	80	₪ 2,600,000	₪ 32,500	1	2019	₪ 2,600,000	₪ 32,500	
16/06/2024	7375/15/58	4	9	4	99	100	₪ 3,000,000	₪ 30,000	2	2020	₪ 2,920,000	₪ 29,200	₪ 29,510
17/04/2024	7375/153/24	6	11	4	101	101	₪ 3,145,000	₪ 31,139	2	2019	₪ 3,065,000	₪ 30,347	
21/03/2024	7375/77/19	5	13	4	102	103	₪ 3,200,000	₪ 31,068	2	2019	₪ 3,120,000	₪ 30,291	
13/03/2024	7375/153/50	2	9	4	102	102	₪ 2,945,000	₪ 28,873	2	2019	₪ 2,865,000	₪ 28,088	
23/11/2023	7375/81/34	1	9	4	99	99	₪ 2,700,000	₪ 27,273	2	2019	₪ 2,620,000	₪ 26,465	
28/06/2023	7375/77/14	4	13	4	103	103	₪ 3,100,000	₪ 30,097	2	2018	₪ 3,020,000	₪ 29,320	
11/08/2022	7375/77/34	8	13	4	102	103	₪ 3,459,750	₪ 33,590	2	2019	₪ 3,379,750	₪ 32,813	
22/03/2022	7375/153/11	3	11	4	101	101	₪ 3,200,000	₪ 31,683	1	2018	₪ 3,200,000	₪ 31,683	
21/03/2022	7375/77/24	6	8	4	102	103	₪ 2,900,000	₪ 28,155	2	2018	₪ 2,820,000	₪ 27,379	
18/12/2024	7375/154/13	3	9	5	115	117	₪ 3,700,000	₪ 31,624	2	2020	₪ 3,700,000	₪ 31,624	₪ 31,791
13/09/2024	7375/153/5	1	11	5	112	114	₪ 3,200,000	₪ 28,070	1	2019	₪ 3,280,000	₪ 28,772	
18/04/2024	7375/154/34	7	10	5	117	117	₪ 4,100,000	₪ 35,043	2	2019	₪ 4,100,000	₪ 35,043	
11/04/2024	7375/22/25	6	9	5	103	103	₪ 3,400,000	₪ 33,010	2	2016	₪ 3,400,000	₪ 33,010	
24/08/2023	7375/154/35	8	9	5	138	138	₪ 4,400,000	₪ 31,884	2	2020	₪ 4,400,000	₪ 31,884	
24/05/2023	7375/153/17	4	11	5	112	112	₪ 3,555,000	₪ 31,741	2	2020	₪ 3,555,000	₪ 31,741	
13/11/2022	7375/153/41	10	11	5	139	139	₪ 4,400,000	₪ 31,655	2	2019	₪ 4,400,000	₪ 31,655	
04/04/2022	7375/154/5	1	8	5	117	117	₪ 3,580,000	₪ 30,598	2	2018	₪ 3,580,000	₪ 30,598	

מתקבל מחיר ממוצע לדירות 4 חדרים בסך 29,510 ₪ למ״ר, בדומה למחיר של 29,600 ₪ שנקבע בשומת ההשבחה.

שמאי המבקשי ציין חלק קטן מעסקאות ההשוואה בין השנים 2022-2024 בשכונת נחלת יהודה בראשל״צ, העסקאות שבחר שמאי המבקש מהוות עסקאות בסכומים הגבוהים ביותר בשכונה. שמאית המשיבה מציגה החלטות נוספות בשכונה:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תאריך	גו'/ח	קומה	מס' קומות במבנה	חד'	שטח ארנונה	שטח רשום	מחיר	מחיר למ"ר רשום	מקומות חניה	שנת בניה	מחיר בניכוי חניות מעבר למקום חניה בודד (בדירות 3-4 חד')	מחיר למ"ר בניכוי חניות מעבר לתקן	מחיר ממוצע למ"ר לפי טיפוסי דירות	סטיית תקן
16/01/2025	3629/322/72	15	22	4	99	99	₪ 2,820,000	₪ 28,485	1	2022	₪ 2,820,000	₪ 28,485		-2%
06/01/2025	3629/320/46	8	18	4	96	96	₪ 3,050,000	₪ 31,771	2	2018	₪ 2,970,000	₪ 30,938		6%
31/12/2024	3629/320/50	9	18	4	96	96	₪ 3,170,000	₪ 33,021	2	2018	₪ 3,090,000	₪ 32,188		11%
26/11/2024	3629/322	6	24	4	101	101	₪ 2,885,000	₪ 28,564	1	2018	₪ 2,885,000	₪ 28,564		-2%
11/11/2024	3629/325/19	4	20	4	102	110	₪ 3,050,000	₪ 27,727	1	2016	₪ 3,050,000	₪ 27,727		-5%
10/11/2024	3629/325/38	7	18	4	100	111	₪ 3,090,000	₪ 27,838	2	2017	₪ 3,010,000	₪ 27,117		-7%
14/10/2024	3629/322	15	24	4	107	107	₪ 3,350,000	₪ 31,308	1	2020	₪ 3,350,000	₪ 31,308		8%
30/09/2024	7374/111/35	9	16	4	99	101	₪ 3,200,000	₪ 31,683	2	2017	₪ 3,120,000	₪ 31,683		9%
23/09/2024	3629/322	16	24	4	99	101	₪ 2,850,000	₪ 28,218	1	2020	₪ 2,850,000	₪ 28,218		-3%
14/08/2024	3629/323	2	27	4	97	97	₪ 2,940,000	₪ 30,309	1	2023	₪ 2,940,000	₪ 30,309		4%
01/08/2024	3629/322/50	10	24	4	103	103	₪ 3,200,000	₪ 31,068	2	2018	₪ 3,120,000	₪ 30,291		4%
27/07/2024	3629/322	9	24	4	99	99	₪ 2,950,000	₪ 29,798	2	2020	₪ 2,870,000	₪ 28,990		0%
17/05/2024	3629/323/91	23	27	4	102	102	₪ 3,019,820	₪ 29,606	0	2024	₪ 3,019,820	₪ 29,606		2%
16/05/2024	3629/323/63	16	30	4	102	102	₪ 2,917,108	₪ 28,599	0	2023	₪ 2,917,108	₪ 28,599		-2%
16/05/2024	3629/323	14	27	4	102	102	₪ 2,765,000	₪ 27,108	0	2024	₪ 2,765,000	₪ 27,108		-7%
21/04/2024	3629/323/79	20	27	4	102	102	₪ 2,951,889	₪ 28,940	0	2019	₪ 2,951,889	₪ 28,940	₪ 29,102	-1%
18/04/2024	3629/323/67	17	27	4	102	102	₪ 2,918,365	₪ 28,611	0	2019	₪ 2,918,365	₪ 28,611		-2%
22/05/2024	7374/108/15	5	9	4	116	116	₪ 3,226,000	₪ 27,810	2	2016	₪ 3,146,000	₪ 27,121		-7%
02/04/2024	3629/323/94	24	27	4	102	102	₪ 2,974,372	₪ 29,161	0	2019	₪ 2,974,372	₪ 29,161		0%
22/03/2024	3629/323/77	20	27	4	108	108	₪ 3,107,545	₪ 28,774	0	2019	₪ 3,107,545	₪ 28,774		-1%
13/03/2024	3629/323/49	13	27	4	108	108	₪ 3,003,677	₪ 27,812	0	2019	₪ 3,003,677	₪ 27,812		-4%
08/03/2024	3629/320/71	12	18	4	96	96	₪ 3,250,000	₪ 33,854	2	2018	₪ 3,170,000	₪ 33,021		13%
07/03/2024	3629/323/93	24	27	4	108	108	₪ 3,139,838	₪ 29,073	0	2019	₪ 3,139,838	₪ 29,073		0%
03/03/2024	3629/323/78	20	27	4	102	102	₪ 2,914,587	₪ 28,574	0	2019	₪ 2,914,587	₪ 28,574		-2%
28/02/2024	3629/323/61	16	27	4	108	108	₪ 3,035,388	₪ 28,105	0	2019	₪ 3,035,388	₪ 28,105		-3%
16/02/2024	3629/323/69-	18	27	4	108	108	₪ 3,059,683	₪ 28,330	0	2019	₪ 3,059,683	₪ 28,330		-3%
13/02/2024	3629/323/77	20	27	4	109	109	₪ 3,137,536	₪ 28,785	0	2023	₪ 3,137,536	₪ 28,785		-1%
09/02/2024	3629/323/65	17	27	4	108	108	₪ 3,040,988	₪ 28,157	0	2019	₪ 3,040,988	₪ 28,157		-3%
04/02/2024	3629/323/85	22	27	4	108	108	₪ 3,134,699	₪ 29,025	0	2019	₪ 3,134,699	₪ 29,025		0%
02/02/2024	3629/323/53-	14	27	4	108	108	₪ 3,015,166	₪ 27,918	0	2019	₪ 3,015,166	₪ 27,918		-4%
30/01/2024	3629/323/102	26	27	4	102	102	₪ 2,980,685	₪ 29,222	0	2024	₪ 2,980,685	₪ 29,222		0%
07/12/2023	7374/111/7	2	13	4	99	101	₪ 3,060,000	₪ 30,297	2	2019	₪ 2,980,000	₪ 29,505		1%

המחיר הממוצע מעסקאות ההשוואה כ- 29,100 ₪/מ"ר נמוך מהמחיר שנקבע בשומת ההשבחה.

תאריך	גו'/ח	קומה	מס' קומות במבנה	חד'	שטח ארנונה	שטח רשום	מחיר	מחיר למ"ר רשום	מקומות חניה	שנת בניה	מחיר בניכוי חניות מעבר למקום חניה בודד (בדירות 3-4 חד')	מחיר למ"ר בניכוי חניות מעבר לתקן	מחיר ממוצע למ"ר לפי טיפוסי דירות	סטיית תקן
10/03/2025	3629/322/178	15	24	5	118	120	₪ 3,500,000	₪ 29,167	2	2020	₪ 3,500,000	₪ 29,167		6%
20/02/2025	3629/322/13	3	25	5	120	120	₪ 3,170,000	₪ 26,417	2	2018	₪ 3,170,000	₪ 26,417		-4%
29/12/2024	3629/324	12	19	5	115	117	₪ 3,500,000	₪ 29,915	2	2019	₪ 3,500,000	₪ 29,915		9%
17/09/2024	3629/323/4-1	1	27	5	127	127	₪ 3,117,267	₪ 24,545	0	2019	₪ 3,117,267	₪ 24,545		-11%
12/09/2024	3629/323/44	11	27	5	127	127	₪ 3,434,148	₪ 27,041	0	2019	₪ 3,434,148	₪ 27,041		-2%
17/09/2024	3629/323/52-	13	27	5	127	127	₪ 3,424,988	₪ 26,968	0	2019	₪ 3,424,988	₪ 26,968		-2%
10/09/2024	3629/323/60-	15	27	5	127	127	₪ 3,470,067	₪ 27,323	0	2019	₪ 3,470,067	₪ 27,323		-1%
30/08/2024	3629/33/68-5	17	27	5	127	127	₪ 3,496,977	₪ 27,535	0	2019	₪ 3,496,977	₪ 27,535		0%
18/08/2024	3629/322/3	1	24	5	118	118	₪ 3,250,000	₪ 27,542	2	2019	₪ 3,250,000	₪ 27,542		0%
06/08/2024	3629/323/84	21	27	5	127	127	₪ 3,532,212	₪ 27,813	0	2019	₪ 3,532,212	₪ 27,813		1%
30/07/2024	3629/323/80	20	27	5	127	127	₪ 3,519,934	₪ 27,716	0	2019	₪ 3,519,934	₪ 27,716		1%
15/07/2024	3629/323/76	19	27	5	127	127	₪ 3,510,761	₪ 27,644	0	2019	₪ 3,510,761	₪ 27,644	₪ 27,472	1%
25/06/2024	3629/323/96	24	27	5	127	127	₪ 3,552,524	₪ 27,973	0	2019	₪ 3,552,524	₪ 27,973		2%
07/06/2024	3629/323/56	14	27	5	127	127	₪ 3,456,822	₪ 27,219	0	2019	₪ 3,456,822	₪ 27,219		-1%
02/06/2024	3629/323/64-	16	27	5	127	127	₪ 3,486,973	₪ 27,456	0	2019	₪ 3,486,973	₪ 27,456		0%
29/05/2024	3629/323/48	12	27	5	127	127	₪ 3,427,418	₪ 26,988	0	2019	₪ 3,427,418	₪ 26,988		-2%
10/05/2024	3629/323/92/	23	27	5	127	127	₪ 3,538,453	₪ 27,862	0	2024	₪ 3,538,453	₪ 27,862		1%
24/04/2024	3629/323/36	9	27	5	127	127	₪ 3,362,858	₪ 26,479	0	2019	₪ 3,362,858	₪ 26,479		-4%
18/04/2024	3629/323/92	23	27	5	127	127	₪ 3,537,570	₪ 27,855	0	2019	₪ 3,537,570	₪ 27,855		1%
15/04/2024	3629/323/72	18	30	5	127	127	₪ 3,498,920	₪ 27,551	0	2019	₪ 3,498,920	₪ 27,551		0%
15/04/2024	3629/323/68	17	27	5	127	127	₪ 3,488,914	₪ 27,472	0	2019	₪ 3,488,914	₪ 27,472		0%
14/04/2024	3629/323/76	19	27	5	127	127	₪ 3,507,284	₪ 27,616	0	2019	₪ 3,507,284	₪ 27,616		1%
09/04/2024	3629/323/80	20	27	5	127	127	₪ 3,515,669	₪ 27,682	0	2019	₪ 3,515,669	₪ 27,682		1%
04/04/2024	3629/323/72	18	27	5	127	127	₪ 3,498,921	₪ 27,551	0	2019	₪ 3,498,921	₪ 27,551		0%

שמאי המבקשי הציג עסקאות מגרשים בתחום רצ/14/1000/1 שבמתחם האלף בראשל"צ המהווה שכונת מגורים, פארק תעסוקה ומסחר חדש המוקם בימים אלו במערב העיר ראשון לציון . מדובר באזור יוקרתי, בסמוך לקו החוף.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד״ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

באתר האינטרנט של רשות המיסים אותרו מעל 70 עסקאות השוואה לדירות מגורים שנמכרו במתחם האלף, ממוצע עסקאות ההשוואה לדירות מגורים בנות 4 חד׳ בשטח ממוצע של כ -100 מ״ר הינו -38,787 ₪ למ״ר בנוי, לעומת כ- 29,600 ₪ בשכונת נחלת יהודה. מדובר בהפרש של 31% בשווי מ״ר בנוי בין שכונת מתחם האלף במערב העיר ראשון לציון לבין רח׳ הרצל במזרח העיר ראשון לציון.

הפרש השווי מעיד על כך שמתחם האלף לא מהווה סביבה ברת השוואה למיקום הנכס

השמאית מציגה עסקאות השוואה ממתחם האלף המשקפות שווי מ״ר בנוי בגבולות 38,400 ₪ - 42,800 ₪ בקירוב

שמאי המבקש מתבסס על עסקאות מגורים ללא קומת קרקע מסחרית ולכן היה עליו להביא בחשבון לא הפחתה בגין בינוי מגורים מעל מסחר.

שמאית המשיבה מפנה להחלטות שמאים מכריעים אשר קבעו הפחתה בשווי דירות המגורים בבניין משולב עם מסחר בקומת הקרקע. (דוד בריל 6588/58, יהודה פלד 6588/67-68 הביא מקדם 0.975, מרדכי דדון 6588/67-68,95-97)

בכדי לקבל את השווי למ״ר מבונה אקו׳ לקרקע יש להפחית שיעור מע״מ, רווח היזמי ועלויות הבניה עקיפות והישירות, שיעור הרווח היזמי בהתאם לתקן 21 עמד על הטווח שבין 16%-18%, בשומת ההשבחה הובא על הצד הזהיר 16.5% ועלויות הבניה על פי מחירון דקל, בתוספת שטחים משותפים בשיעור מינימאלי 25% להלן ניתוח עלויות הבניה וחילוץ שווי מ״ר מבונה אקו׳:

תחשיב עלויות הבניה	**שטח למגורים בבניה רוויה**							
עלות בניה ישירה				₪	5,600			
שטחים משותפים		25%						
מקדם שטחים משותפים		1.25						
סה״כ עלות בניה למ״ר (כולל העמסת שטחים משותפים)				₪	7,000			
שטח ממוצע למקום חניה כמקובל					42	מ״ר		
עלות בניה בקומת המרתף				₪	3,000			
עלות בניית מקום חניה תת קרקעי				₪	126,000			
בתוספת עלות בניה למרפסת ליח״ד בשטח של כ-12 מ״ר								
עלות בניה ישירה				₪	2,500			
שטח ממוצע למרפסת זיזית					12	מ״ר		
עלות בניה ישירה למרפסת זיזית				₪	30,000			
				דירות 75 מ״ר		דירות 100 מ״ר		דירות 125 מ״ר
מס׳ חניות לטיפוס				0.75		1		1.5
סה״כ עלות בניה ישירה				₪	649,500	₪	856,000	₪ 1,090,500
בתוספת עלויות עקיפות		1.30						
סה״כ עלות הבניה				**סך עלות הבניה**		**עלות בניה למ״ר**		
דירת 3 חד׳	75	מ״ר		₪	844,350	₪	11,300	
דירת 4 חד׳	100	מ״ר		₪	1,112,800	₪	11,100	
דירת 5 חד׳	125	מ״ר		₪	1,417,650	₪	11,400	

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה:

סוג	שטח	שווי מ"ר בנוי	בניכוי מע"מ 17%	בניכוי יזמות 16.5%	בניכוי ע.בניה	שווי מ"ר מבונה אקו'
טיפוסית	75	₪ 30,500	₪ 26,068	₪ 22,376	₪ -11,300	₪ **11,100**
	100	₪ 29,600	₪ 25,299	₪ 21,716	₪ -11,100	₪ **10,600**
	125	₪ 29,100	₪ 24,872	₪ 21,349	₪ -11,400	₪ **9,900**

<u>הפקעת מלוא שטחה של החלקה</u>

בהתאם למפת ההפקעות שצורפה לשומה, ההפקעה בשטח 508 מ"ר מתוך 1,906 מ"ר שטרם הופקעו (שטח החלקה הרשום הינו 2,082 מ"ר וקיימת הפקעת עבר בשטח 176 מ"ר)

ההפקעה הנוכחית בשיעור כ-26.6% משטח החלקה .

שמאי המבקש מציין את החלטת ארז כהן בגו"ח 7051/50 בה שטח ההפקעה היה 524 מ"ר מתוך חלקה ששטחה הרשום 576 מ"ר, קרי הפקעה בשיעור 91% משטח החלקה

ראשית, אם וכאשר נוצרה פגיעה כלשהי ביתרת החלקה, הרי שראוי לייחס אותה לתכנית המפורטת ששינתה את ייעוד הקרקע לדרך ולא לפיצויי ההפקעה של קרקע שכבר בייעוד דרך.

שנית, הוועדה המקומית גבתה היטל השבחה בגין אישורה של תכנית רצ/מק/1/4/7/50/1 שייעדה את יתרת החלקה באזור המיועד לאיחוד וחלוקה ולכן לדעתה לא נוצרה ירידת ערך עם אישורה של התכנית.

שלישית, ההפקעה הנדונה מהווה כ-26.6% משטח החלקה ולא 91%, במצב הנוכחי, קיימת יתרת שטח של 1,398 מ"ר בה ניתן יהיה לתכנן תכנית מפורטת לבניית בנייני מגורים ומסחר .

יצירת כביש ברוחב של כ-50 מ' המהווה עורק עירוני ראשי המחבר בין מס' ערים באזור המרכז וכולל תחבורה ציבורית שתחבר לרק"ל ולתחנות המטרו, מוביל לכדאיות פיתוח עירוני גבוהה יותר מהמצב שקדם להקמת העבודות לתוואי הקו הכחול . לאור האמור, אין מקום למתן פיצוי בגין הפקעה / פגיעת יתרת החלקה שלא הופקעה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

התייחסות משפטית לטענות העורר

הוצג מסמך התייחסות לטענות המבקש אשר נערך על ידי עו"ד פלג אלימלך ועו"ד גלית קיט טלמור.

להלן עיקרי הדברים:

היעדר סמכות

שומת המשיגים עוסקת רובה ככולה בטענות משפטיות מובהקות ומהותיות המצויות בלב המחלוקת בין הצדדים, שהשמאי המכריע הנכבד אינו מוסמך לדון בהן.

על פי סעיפים 9 ו-9א' לפקודת הקרקעות, השמאי המכריע מוסמך לדון רק בטענות שמאיות הנוגעות לגובה או היקף סכום פיצויי ההפקעה. ככל שיש לבעלי הזכויות טענות חיצוניות יש לבררן בערכאות משפטיות שהוסמכו לכך (בית משפט המוסמך על ידי פקודת הקרקעות ו/או עתירה מנהלית וכו')

בעניין זה יפים דברים שנקבעו במסגרת פסק דין בעליון ברעא/2803/23 **חברת כביש חוצה ישראל בע"מ נ' פנחס בנימין וולר**, "כאשר מדובר במחלוקת שכלל איננה נוגעת לשאלה שמאית, הסמכות להכריע בה אינה נתונה לוועדת ההשגות, אלא בית המשפט הוא בעל הסמכות העניינית לדון בה. כך עולה מסעיף 9א(א)(3). זאת מאחר שבבסיסה, מחלוקת כזו איננה מחלוקת על סכום הפיצויים אלא, למשל, על פרשנות ההסכמות בין הצדדים; על עצם הזכות לקבל את הפיצוי ועוד כיו"ב נושאים... כפי שיפורט להלן, אני סבורה שבמקרה דנן מדובר במחלוקת מהסוג האחרון, קרי – מחלוקת הנוגעת לסוגיות עובדתיות או משפטיות שאין להן נגיעה להערכה שמאית ...אין מדובר כאמור במחלוקת שמאית ביחס לסכום הפיצוי, כי אם במחלוקת משפטית -עובדתית הנוגעת לתוקף ההסכמות בין הצדדים ולפרשנותן

ובעניין זה גם ערר צפון 9006/22 **יוסף עבדאללה נ' הוועדה המקומית לתו"ב מבוא העמקים** ; ערר 85109/12 **קרן תורה ועבודה נ' הוועדה המקומית לתו"ב אור יהודה - אזור** ; ערר 8130/12 **בונה הצפון בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין**.

טענות משפטיות מהותיות

טענת "הגנת היתרה", טענת תשלום פיצוי "יד שלבי" הכולל רכיב פיצוי בגין ירידת ערך בגין שינוי ייעוד הקרקע לדרך וטענת "פוטנציאל תכנוני" ו"שימור זכויות" העומדות בניגוד להלכת דלי דליה וההסכם עצמו.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מהאמור לעיל ניתן לקבוע כי השמאי המכריע הנכבד נעדר כל סמכות לדון בשומת המשיגים ובכל הטענות המשפטיות הנ"ל שהעלו המשיגים, למצער.

<u>הסכם עירייה</u>

יש לדחות על הסף או לגופן את הטענות בנוגע להסכם שנחתם עם העירייה ו/או תוקפו ו/או זכות ל"שימור זכויות" מכוחו, מהסיבות שלהלן:

ההסכם נתחם עם העירייה והועדה המקומית, ולא עם נת"א ואין חולק כי נת"א לא הייתה צד להסכם.

ככל שיש טענות כלשהן בכל הנוגע להסכם, הרי שעפ"י הדין טענות אלה היה עליהם להעלות ולברר למול העיריה והועדה המקומית בערכאות המתאימות ולא למול נת"א במסגרת הליך פיצויי הפקעה, כפי שנעשה על ידי המבקש בניגוד להוראות הדין.

חרף האמור, מעבר לכך שלא התקיימו התנאים המתלים בהסכם והתב"ע הנוספת לא אושרה ע"י הועדה המקומית והעירייה, הרי שהתחייבויות העירייה עפ"י ההסכם אף לא אושרו ע"י מליאת מועצת העיר. מכאן שההסכם נחתם תוך חריגה מסמכות, ועל כן הוא כלל אינו בתוקף ויש לראותו כבטל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הפרשנות שניתנה להסכם שגויה. שכן, המשיגים יוצקים לתוכו תוכן/פרשנות /זכויות ושווי שגויים שאינם כלולים בו ושהעירייה אף מעולם לא התכוונה להעניק להם במסגרת ההסכם. ולהלן נפרט:

ההסכם נחתם בינואר 2008, במועד החתימה טרם אושרה התכנית החדשה שיזמו הבעלים וששינתה את ייעוד חלק מהמקרקעין ל-"דרך" – תכנית רצ/1/4/7/50/1. במועד חתימת ההסכם התוכנית הייתה בשלבי הפקדה ואושרה ביום 11.9.2008, קרי 8 חודשים לאחר חתימת ההסכם.

עפ"י ההסכם נקבע, כי הצדדים יפעלו יחד לקידום תכנית נוספת ביתרת המקרקעין שלא יועדו ל -"דרך" – היא תכנית רצ/4/7/50/1 אשר תחול על כל החלקות הכלולות בהסכם.

בנוסף נקבע במפורש כי התחייבות הצדדים בהסכם ו/או ויתור הצדדים על זכויותיהם עפ"י דין מותנים במתן תוקף לתוכנית זו.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

להלן קטעים רלוונטיים מהחוזה:

כך למשל, **בסעיף 4** להסכם נקבע כדלקמן:

"כפוף למתן תוקף לתכנית, הבעלים מאשרים ומצהירים כי הינם מוותרים בזאת ויתור סופי ומוחלט על כל תביעה שיש להם כלפי הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ו/או עיריית ראשון לציון בכל הקשור לשינוי ייעוד חלק מהחלקות לצרכי ציבור ו/או הפקעות מכוח התכנית ו/או מכוח כל תכנית קודמת, והכל בכפוף לאישור הזכויות כמוצע בתכנית, כפי שתאושר ע"י הועדה המחוזית, בהסכמת הבעלים ולקיום יתר הוראות הסכם זה" (ההדגשות אינן במקור – החי"מ).

כמו-כן, **בסעיף 11** להסכם זה, נקבע במפורש לעניין זה, כי:

"במידה ולא תאושר תכנית זו [התכנית החדשה – הערת החי"מ] – שמורות לבעלים זכויותיהם מכוח הדין, כולל פיצויים ע"פ סעיף 197 (אם מגיעים) פיצויי הפקעה וכיו"ב". (ראו גם בסעיף 12 להסכם).

מהוראות ההסכם הנ"ל נמצאנו למדים כי המשיגים לא ויתרו על זכויותיהם עפ"י דין להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב בגין ירידת ערך, ככל שנגרמה ביתרת המקרקעין, וכי הם היו זכאים במשך כל השנים להגיש תביעה זו, בהתאם להוראות ולמועדים עפ"י דין.

יודגש כי מאז שנחתם ההסכם ועד להיום חלפו מעל 16 שנים, במהלכן התכנית החדשה לא אושרה ואף לא הופקדה ולכן, היה ברור כבר בשלבים המוקדמים שלאחר חתימת ההסכם, כי התנאים המתלים שנקבעו בהסכם כלל לא קוימו וגם לא יקוימו.

לחילופין, תכנית הדרך היא תכנית משביחה ששולם היטל השבחה בגינה, ולכן המשיגים אינם זכאים כלל לקבלת פיצויי ירידת ערך ו/או פיצויי הפקעה.

מבדיקה שערכה נת"א עולה בגין חלקה 109 בגוש 3628 (שאף היא כלולה בהסכם) נערכה שומה מכרעת להיטל השבחה ע"י השמאי המכריע יגאל יוסף, שומה זו רלוונטית לענייננו הואיל והיא נערכה בנוגע למקרקעין סמוכים הכלולים בהסכם ובתכנית הדרך ולא ניתן להתעלם ממנה.

על פי מידע שנמסר לנציגי נת"א בפגישות מקדימות שנערכו עם המשיגים היטל ההשבחה שנקבע כאמור בגין תכנית הדרך גם שולם במלואו ע"י בעלי הזכויות בחלקה ולא הוגשו הליכים משפטיים בגין שומה זו.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לאור השבחת יתרת המקרקעין, לא זאת בלבד שהמשיגים לא זכאים לקבל ת פיצויי ירידת ערך בגין אישורה אף זאת שהם גם לא זכאים לקבלת פיצויי הפקעה בגין נטילת הקרקע שבייעוד דרך, ראו ה"פ 59134-12-12 יעקב אליעזר רונן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה ואח'; עעם 5839/06 אלפרד בראון נ' יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז).

ככל שהמשיגים סבורים כי ההסכם עודנו תקף עליהם להגיש לוועדה המקומית תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב/בקשת ארכה להגשתה, ולברר את תביעתם/זכאותם לפיצויים עקב שינוי הייעוד בתכנית הדרך, ככל שנגרמה, למול הועדה המקומית. וזאת, בהתאם להוראות הדין בדבר פיצוי דו שלבי ולהוראות ההסכם.

המשיגים אינם יכולים לאחוז בחבל משני קצותיו, ולדרוש מחד פיצויים מלאים בשיעור של 100% (המגלמים את שווי הקרקע לפני שינוי הייעוד לדרך), ובה בעת לטעון מאידך- כי ההסכם הינו בתוקף והינו בעל שווי כלכלי כביכול.

<u>טענת "הגנת היתרה"</u>

חלק נכבד משומת המשיגים מבוסס על טענת "הגנת היתרה" מכוח סעיף 12(ח) לפקודת הקרקעות וסעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה, לפיה כך לטענתם, הפקודה מכירה בצורך בפיצוי הנפקעים בגין הנזקים שייגרמו להם כתוצאה מנטילת חלק מהקרקע בה הם מחזיקים.

ראשית, מדובר בטענה משפטית המצויה במחלוקת מהותית בין הצדדים שהשמאי המכריע הנכבד אינו מוסמך לדון בה, ראו בג"צ 4015/17 **מועצה מקומית בענה נגד ממשלת ישראל**.

שנית, אין כל בסיס לטענת המשיגים לעניין הוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה, הקובעת כי "לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש" וזאת מהטעם הפשוט שההפקעה במקרה דנן בוצעה מכוח פקודת הקרקעות ולא מכוח חוק התכנון והבניה, ולכן אין כל רלוונטיות ואין תחולה בעניינו לסעיף זה.

שלישית, עפ"י הפסיקה החלה בעניין המועד להעלאת טענת "הגנת יתרת החלקה" הינו במועד הפקדת התכנית ולכל המאוחר במועד אישור התכנית ובמסגרת תביעה לירידת ערך, ובכפוף לכך שבעלי הזכויות פעלו בתום לב וללא שיהוי.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בעניינו: טענה זו הועלתה בחוסר תום לב ובשיהוי. שכן, אין כל מחלוקת כי הליך קידומה, הפקדתה ואישורה של תכנית הדרך היה מצוי בידיעת המשיגים לכל אורך הדרך. ולכן, ברי כי בכל מקרה המשיגים מנועים מהעלאת טענה זו בשלב זה, מקום בו היה עליהם ובאפשרותם היה להעלות טענה זו בשלבי ההפקדה של התכנית, ולכל המאוחר במועד אישורה. דבר שלא נעשה על ידם ביודעין, במשך מעל עשור, ונראה כי לא בכדי , ראו: פסה"ד בעניין נסאר הנ"ל; עע"מ 1975/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כרמיאל נ' רובינשטיין.

רביעית, אין תחולה להוראת סעיף 190 (א)(1) הנ"ל, שכן ההפקעה נשואת עניינו לא בוצעה מכח חוק התכנון והבניה, אלא חלה ההוראה הקבועה בסעיף 12(ח) לפקודת הקרקעות , הקובעת "כמו כן יביא בית המשפט בחשבון את הנזק, אם יש נזק, שנגרם לבעל מחמת ניתוקה של הקרקע הנרכשת לצרכי ציבור מקרקע אחרת השייכת לאותו בעל, או מחמת כל השפעה מזיקה אחרת שתהא נגרמת לאותה קרקע אחרת בשל השימוש בסמכויות המסורות בפקודה זו."

בניגוד להוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה, סעיף 12 (ח) לפקודת הקרקעות קובע באופן מפורש כי על הרשות המפקיעה לפצות את בעלי הקרקע בגין הנזק שנגרם, ככל שנגרם, ליתרת הקרקע. ודוק: גם אם נגרם נזק ליתרת הקרקע, הרשות המפקיעה אינה מחויבת להחליט אם היא מפקיעה את מלוא הקרקע או חוזרת בה מההפקעה, אלא באפשרותה ליטול את הקרקע הנדרשת לה בלבד תוך פיצוי הבעלים בגין הנזק ליתרת המגרש.

חמישית, בהיבט העובדתי טענות המשיגים לעניין זה נעדרות כל אחיזה במציאות. שכן, כפי שפורט לעיל, תכנית הדרך וההפקעה שנקבעה בה להרחבת הדרך, לא רק שלא גורמת לנזק ליתרת החלקה , אלא שהיא אף הביאה להשבחתה בצורה ניכרת, כפי שהוכרע ע"י השמאי המכריע בשומה המכרעת לחלקה 109

הטענות שהועלו בדבר נזקים שנגרמו לכאורה ביתרת המקרקעין, אינן רלוונטיות כלל להליך ההפקעה עצמו, אלא להליך אישור תכנית הדרך שבמסגרתה שונה ייעוד הקרקע המופקעת ונקבעו הוראות תכנוניות לגבי יתרת המקרקעין. מדובר בטענות שניתן היה להעלותן בתביעת 197 ולא בשלב ההפקעה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

"פוטנציאל תכנוני" במצב קודם

שומת המשיגים נערכה רובה ככולה תוך התחשבות ב"פוטנציאל תכנוני" לתוספת זכויות משביחה מכוח תכנית כוללנית - רצ/2030 בקביעת שווי מצב קודם של הקרקע המופקעת (שבייעוד דרך), וזאת בניגוד גמור להוראות הדין והפסיקה בעניין זה.

טענות בנוגע להתגבשות/התחשבות ב"פוטנציאל תכנוני" הינן טענות משפטיות מובהקות, המצויות במחלוקת מהותית בין הצדדים, ולכן השמאי המכריע אינו מוסמך כלל להכריע בהן ויש לדחותן על הסף.

במסגרת בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה, נקבעה ע"י ביהמ"ש העליון ההלכה הקובעת את התנאים אשר בהתקיימם ניתן יהא ל התחשב ב"פוטנציאל תכנוני", כדלקמן:

"ניתן לבסס טענה של פגיעה במקרקעין בגין אובדן פוטנציאל תכנוני לצורך הגשת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה רק במקרים שבהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטית וקרובה לוודאי המבססת את הפוטנציאל התכנוני שעל פי הנטען "אבד". לשם כך, נדרשת לכל הפחות הצבעה על תכנית המצויה בשלב ההפקדה וב"דבר מה נוסף"... בעת הכנת השומה המעריכה את היקף הפגיעה יש מקום להתחשב בציפייה לשינוי תכנוני משביח רק כאשר מדובר בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, המתבטא לכל הפחות בתכנית מופקדת...

אותו "דבר מה נוסף" יתבטא, בעיקרו של דבר, בהיעדר מניעה נראית לעין לאישורה של התכנית, באופן שמציב את התכנית כמעט בנקודת "אל-חזור"" (ההדגשות אינן במקור).

הלכת דלי דליה קבעה בתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 בעת קביעת שווי המקרקעין במצב קודם, אין להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות.

החריג לכך, הוא במקרה שבו הייתה קיימת "ציפייה סבירה בנסיבות העניין", שהנה קונקרטית וקרובה לוודאי, לאישור התכנית החדשה ולתוספת הזכויות, באופן המציב אותה בנקודת ה-"אל חזור" ומתבטא בהיעדר מניעה נראית לעין לאישורה ולתוספת הזכויות המשביחה מכוחה.

על פי הלכת דלי דליה "ציפייה סבירה בנסיבות העניין", כזו שעל בסיסה ניתן לבסס טענת פגיעה במקרקעין בגין אובדן פוטנציאל, מתקיימת רק מקום בו מתקיימים 2 תנאים מצטברים, תנאי ראשון הופקדה תכנית מפורטת משביחה ע"י מוסד התכנון המוסמך לאשר אותה תנאי שני התקיים "דבר מה נוסף", קרי במקרה שבו היה קיים סיכוי ממשי, גבוה, וקרוב לוודאי כי התכנית המשביחה ותוספת הזכויות מכוחה תאושר ולא תידחה, באופן ה מציב את התכנית כמעט בנקודת "אל - חזור", ומתבטא בהיעדר מניעה נראית לעין לתוספת הזכויות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בעניינו לא התקיים אף לא אחד מהתנאים המצטברים הנ"ל לכל הדעות, ואף לא הוחל בהכנת תכנית מפורטת מכוח התכנית הכוללנית.

לאור אישורה של תכנית הדרך שהינה מאושרת ותקפה, ברור לכל, כי כל תכנית מפורטת שתוכן בעתיד מכוח תכנית רצ/2030 תביא בחשבון את שטח החלקה "נטו" לאחר ההפקעה מכוח תכנית הדרך. ועל כן, ברי כי במועד הקובע לא התגבש "פוטנציאל תכנוני" לשינוי תכנוני, ואף לא פוטנציאל כללי שניתן להתחשב בו בקביעת שווי הקרקע המופקעת במצב קודם.

במסגרת פסק דין שניתן ע"י ביהמ"ש העליון במסגרת עא 7116/14 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה נ' רפי יהודה, אשר אוזכרה על ידי המשיגים באופן מטעה, להלן הקביעות הרלוונטיות לענייננו:

> **"ההליך שלפנינו עוסק בפיצויי הפקעה (בשלב השני), ולא בפיצויי שינוי ייעוד (השלב הראשון). משום כך יש לבחון את שווי הקרקעות במועד פרסום ההודעה על ההפקעה, ולא עובר לשינוי הייעוד (סעיף 12(ב) לפקודת הקרקעות). בעת פרסום ההודעה האמורה כבר היו הקרקעות בייעוד שצ"פ (או דרך). המשיבים לא הוכיחו שבשלב זה הייתה להם ציפייה כלשהי לשינוי ייעוד נוסף. על כן אין לקבל את טענתם בעניין "רכיב הפוטנציאל".**
>
> **נוסף על כך, טענה זו של המשיבים יש בה משום ניסיון לעקוף את הלכת דלי דליה. כאמור, שני שלבי הפיצוי נפרדים זה מזה, וכל אחד מהם מתייחס לחלק אחר של ירידת ערך המקרקעין...**
>
> **הערעור דנן עוסק בשלב השני של המסלול הדו-שלבי. כעת המשיבים מבקשים להכניס את אותן ציפיות לגדרי השיקולים בשלב השני... פיצויי ההפקעה נועדו להעמיד את בעלי המקרקעין מבחינה כלכלית במצב שהיו בו אלמלא ההפקעה. אלמלא ההפקעה – ולא אלמלא תהליך נטילת המקרקעין כולו. כפי שהבהרתי, בשלב השני אין בוחנים את שווי הקרקע (או ציפיות לגביו) עובר לשינוי הייעוד, כי אם עובר להפקעה ולאחר שינוי הייעוד...**
>
> **אין לשלול כי במקרה מסוים יוכיחו הבעלים כי גם לאחר שינוי הייעוד קמה להם ציפייה בת הסתמכות, אשר באה לידי ביטוי בשווי השוק של המקרקעין בשלב השני, ושראוי להתחשב בה בחישוב פיצויי ההפקעה. כפי שכבר הובהר, המשיבים לא הוכיחו ציפייה כזו במקרה שלפנינו. מכאן, שדין טענתם בהקשר זה להידחות..."**

בהחלטת שמאי מכריע לחלקה 109 נקבע ביחס לתוכנית רצ/2030 כי אינה השביחה את הנכס הנדון, כדלקמן:

> באנלוגיה לאמור בפסק-הדין בעניין אופל קרדן, סביר בעיניי להניח, כי ככל שתוגש לוועדה המקומית תביעה לפיצויי מכוח סעיף 197 לחוק התכנון, בשל האפשרות לבנייה במגרש גובל לפי הוראותיה של התכנית הכוללנית, הרי שתביעה שכזו תידחה על-ידה על הסף, ובצדק, מהטעם שהזכויות אותן ניתן להקנות מכוחה של תכנית זו מתגבשות, אם בכלל, רק במסגרת תכנית עתידית.
>
> וכשם שלצורך דחיית תביעת הפיצויים, נכונה הקביעה שהזכויות שנקבעו בתכנית הכוללנית לא שינו את הנורמות התכנוניות של המקרקעין שבתחומה, כך גם נכון שלעניין היטל השבחה לא יובאו הן בחשבון.
>
> לפיכך, בשל כל המפורט לעיל, עמדתי היא, שלא ניתן לקבוע שתכנית רצ/2030 השביחה את מגרש הנכס.

על פי דין פיצויי ההפקעה משולמים לפי עקרון פיצוי דו שלבי, לפי שווי קרקע בייעוד דרך.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מפנה לפס״ד בעניין רפי יהודה, כדלקמן:

*"**הליך הנטילה דו-שלבי**: שינוי ייעוד ואחריו הפקעה. כל אחד משלבים אלה מפחית את ערך הקרקע לבעליה ופוגע בקניינם. הם זכאים לפיצוי. **גם הפיצוי דו-שלבי**. בשלב הראשון זכאים הבעלים לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבנייה), על הפגיעה שיצר שינוי הייעוד. הפיצוי מחושב לפי אותה פגיעה: ההפרש בין שווי הקרקע בייעוד הקודם לשווייה בייעוד החדש. **בשלב השני הם זכאים לפיצוי לפי החקיקה שמכוחה הפקיעו את הקרקע, על הפגיעה שיצרה ההפקעה. הפיצוי משולם בגין נטילת הקרקע בפועל, כלומר אובדן הבעלות בחלק המופקע, לפי השווי המופחת של הקרקע בייעודה לצורכי ציבור** (עניין מסרי, פסקה 13. סקירה מקיפה של חוקי הפקעות אצל אהרן נמדר הפקעת מקרקעין 89-110 (מהדורה שניה 2011) (להלן: נמדר); משה י׳ קמר דיני הפקעת מקרקעין כרך ראשון 81-223 (מהדורה שמינית 2013)). לכל פיצוי כללים משלו מבחינת המהות ומבחינת סדרי הדין (עע״ם 7834/19 ועדת ההשגות לפי סעיף 9א לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 נ׳ השקעות טאורו בע״מ, [פורסם בנבו] פסקות 10-11 (27.4.2021) (להלן: עניין טאורו)). **בית המשפט הכיר בהבחנה בין סוגי הפיצוי לפני שנים רבות, והיא נוהגת עד היום** (למשל בג״ץ 62/61 זקס נ׳ הוועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר, ירושלים, פ״ד טו 1516, 1520-1521 (1961) (להלן: עניין זקס); ע״א 474/83 הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים, ראשון לציון נ׳ חממי, פ״ד מא(3) 370, 380 (1987) (להלן: עניין חממי); עניין מסרי, פסקה 13; עניין דלי דליה, פסקה 13 לפסק הדין של השופטת ד׳ ברק-ארז; עניין טאורו)".*

לאור האמור, בשלב השני של הנטילה, הוא שלב ההפקעה, יש לחשב את שווי הקרקע המופקעת, לפי הייעוד הציבורי ל״דרך״, ולא לפי הייעוד שקדם להפקעה כביכול, כפי שנעשה בשומת המשיגים. קרי יש לקבוע פיצויי הפקעה לפי שווי של 10% משווי קרקע בסביבה.

<u>מחוברים</u>

בשומת המשיגים ניתן שווי מלא לצמיתות למבנים הקיימים במקרקעין ובנוסף לכך ניתן שווי בגין זכויות בניה ביתרת המקרקעין שמקורן בפוטנציאל תכנוני מכוח התכנית הכוללנית רצ/2030.

תחשיב זה יוצר כפל פיצוי שלא כדין מאחר ומדובר בחלופות פיצוי. שכן, שווי בגין זכויות בניה שמקורן בפוטנציאל תכנוני, ככל שהתגבש כזה (ולטענת נת״א לא התגבש) מותנה בהריסת המבנים הקיימים. לכן, לא ניתן לפצות בגין שני הרכיבים גם יחד ובוודאי שלא ניתן לתת למבנים שווי מלא לצמיתות ובנוסף לכך גם שווי מלא בגין פוטנציאל תכנוני למימוש קרוב.

בנוגע לטענות פגיעה ביתרת המקרקעין, הן רלוונטיות לשלב הראשון של הליך פיצוי דו שלבי ולא בשלב פיצויי ההפקעה ולכן אינן רלוונטיות.

גם בנוגע לטענה בדבר היעדר אפשרות להשתמש בחזית המבנה המסחרי המצוי ביתרת החלקה להסעדה/הצבת שולחנות/מקומות ישיבה ללקוחות, בכל מקרה, מדובר בזכות שימוש שאינה מוקנית בקרקע בייעוד דרך, בשטח שכבר הופקע בעבר מהחלקה אך טרם הוסדר רישומית אשר אף משמש בפועל למדרכה ולצורכי הציבור

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

כולו מזה עשרות שנים. בנוסף, זכות שימוש בחזית המבנה המסחרי בשטח שבייעוד דרך כאמור, מותנית בקיומם של תנאים רבים לפי תכנית רצ/2/36/1/1 ובכלל אלה, קבלת אישורים מגורמים שונים בעירייה ; מוגבלת בכל מקרה ל- 5 עד 10 שנים בלבד ; מותנית בקבלת רישיון תקופתי מתחדש ; אינה חלה במקרקעין דנן שעליהם חלות מגבלות בניה בשל סימון רצועת מתע״ן מכוח תמ״א 23 ותמ״א 23/א/4, לאור התנאים הנ״ל אף נקבע בשומה המכרעת לחלקה 109 כי תכנית רצ2/36/1/1 אינה משביחה את המקרקעין.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12. <u>דיון בין הצדדים</u>

דיון ראשון בין הצדדים - מיקוד ראשי המחלוקות

סמכות השמאי המכריע לדון בטענות משפטיות

סמכות השמאי המכריע לדון בהסכם עם העירייה

מעמדו של הסכם העירייה (מחייב/לא מחייב)

השפעת ההסכם על המחלוקות המשפטיות והשמאיות

תוכנית הדרך האם משביחה או פוגעת

נזק לנותר, והאם הוא תוצאה של צו ההפקעה או אישור התוכנית

הגנת היתרה מכוח סעיף 12ח' לפקודת הקרקעות וסעיף 190 (א)(1) לחוק התכנון והבניה. שווי התביעה לפי מצב קודם או חדש (סעיף עוקף 197)

פוטנציאל תכנוני - האם בסמכות השמאי המכריע והאם יש להביא בחשבון במסגרת הפיצוי

שווי קרקע לדרך

כיצד יש לחשב שווי קרקע בייעוד "דרך"

שווי קרקע למגורים ושווי קרקע למסחר

דיון שני בין הצדדים - השלמת טענות

<u>טענות שמאי המבקש</u>:

הסכם שימור זכויות:

מפנה גם לערר תא/**95035/04/23 יהושע נוף נ' הוועדה המקומית תל אביב** שרלוונטי גם כאן והיא המחייבת כרגע.

שווי קרקע בייעוד דרך:

על הקרקע יש הסכם עם עיריית ראשון לציון. הסכם זה עומד בפני קונה מרצון הבוחן את פוטנציאל השחזור. על-כן יש לתת ביטוי להסכם עם העירייה באומדן שווי שוק הנכס.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

המחלוקת המשפטית היא לא מול הגורם המפקיע אלא לעניין אומדן שווי שוק.

כשהיזם רכש את הקרקע או התכוון לרכוש את הקרקע הביא בחשבון שימוש בתת הקרקע לחניה במסגרת שיקולי הרכישה.

נת״א אינה צד להסכם ואינה רשאית לטעון שהוא לא תקף.

ההסכם בתוקף ולא היה מוגבל בזמן.

טענת דו שלביות ;

השווי החדש מכיל זכות שחזור וקובע פוטנציאל במצב הקודם.

כך גם לגבי טענת התיישנות סעיף 197, ההסכם מאפשר הטמעת הזכויות מהתוכנית החדשה ומשאיר את הזכות לקבל פיצויים להפקעה ולירידת ערך לפי 197 תוך קיזוז מהיטל ההשבחה. לכאורה אפילו אין צורך להגיש תביעה לפי סעיף 197 שכן מדובר בזכות קיזוז שהיא לא מתיישנת.

נזק לנותר ;

משאושרה התוכנית גם היתרה נפגעה.

ההסכם אפשר גם שחזור זכויות וגם שימוש בתת הקרקע לחניה במסגרת הסכם חכירה ארוכה שהתשלום בגינה יקוזז מהיטל ההשבחה.

עיריית ראשון לציון מצדה לא קבלה את הקרקע ולכן לא תיתן את הפיצוי על-פי ההסכם.

נת״א לא מוסמכת להעניק חכירה מתחת לכביש. הבעלים לא יכולים לבנות חניון וזה קרה רק בגלל ההפקעה.

קווי בניין ;

דומה העניין לקונקרטיזציה של תוכנית מאוחרת. אלמלא ההסכם הייתה תוכנית פוגעת. אבל ההסכם מחזיר לערב התוכנית ומייצר מצב שאין פגיעה. ההפקעה יוצרת מצב שלא ניתן לקיים את ההסכם ומגיע שלב הפיצוי.

מההסכם עם הוועדה למדים שכל נזק באשר הוא שנוצר לבעלים עקב אישור התוכנית ועקב הפקעה צפויה והפקעה שתבוצע, תבוא לידי ביטוי בפיצויים גבוהים על אחת כמה וכמה ביתרת השטח.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

העירייה התחייבה בסעיף 6 להסכם חניה בתת הקרקע ללא תשלום. זה לא שחזור. במידה ויידרשו דמי חכירה הם יתקזזו מהיטל ההשבחה.

ככל שמדובר על להחכיר שטח ציבורי שעיריית ראשון לציון עומדת להפקיע, אז היא בעלת הזכות להחכיר את השטח. כל ההתחייבויות לגבי תוכנית עתידית, זו תוכנית בסמכות ועדה מקומית, לפחות ערב ההרחבה מכיוון שהיא תתבצע על בסיס תוכנית המתאר הכוללנית.

תוכנית שיצרה את הדרך בסמכות הועדה המקומית ולכן הועדה המקומית היא בת הסמכות לקבוע את השימושים שתחת הדרך

תוכנית הדרך ;

שני הצדדים להסכם חשבו שתוכנית הדרך פוגעת, אחרת לא היה נולד ההסכם.

השמאי מפנה לשומה מכרעת בחלקה 109 שבסמיכות שקבעה שתוכנית הדרך משביחה, יצאה לעת מכירה לחברת נכסי אבות שלא הייתה צד להסכם. עמדת שמאי המבקש שהתוכנית לא משביחה.

נת״א משלמת מהמ״ר הראשון שעל-פי הפסיקה הזכות לקבל פיצויים מהמ״ר הראשון זה כשהיתרה לא מושבחת. זה מעיד שמדובר במקרה שהיתרה לא מושבחת ואפילו ניזוקה

תוכנית הדרך לא זאת שיצרה את פוטנציאל הבנייה העתידית ביתרה, הזכויות הפוטנציאליות היו קיימות לפני כן על בסיס תוכנית R6.

הקביעה שהקרקע היא לבנייה עתידית לא שנתה דבר.

שמאי המבקש אינו מסכים עם השמאי המכריע (בחלקה 109) שקבע כי התוכנית יצרה פוטנציאל תכנוני וקידום זמינות לא נכונה ומפנה לתשריט מצב קודם וחדש בתוכנית רצ/מק/1/4/7/50/1. ומציין כי לא נוספו בפועל זכויות חוץ משטח המגרש בגלל ההפקעה. שמאי המבקש מקבל את עמדת השמאי המכריע שקבע קידום זמינות בגלל תוכנית מקומית ולא בגלל תוכנית R6 שקידם את הזמינות מ 6 שנים ל 4 שנים.

אם מדובר בתוכנית משביחה אז בשלב ההפקעה אין ירידת ערך לשיטת נת״א בדיון. וממילא היה צריך להחיל את פס״ד ת.א. (נצרת) 8882-10-22 יורשי המנוח גלבן קופל נ׳ עיריית עפולה ששם קבע ביה״מ שאם שלב א׳ של ההפקעה לא יצר ירידת ערך אלא

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עליית שווי ואין תביעה לפי סעיף 197 אז בשלב ב׳ פיצויי ההפקעה יגלמו את שווי השטח המופקע על-פי הייעוד הקודם. כלומר חד שלביות.

שווי הקרקע;

התוכנית הכוללנית מאפשר הקמת מבנה גבוה.

בהליך השומה המכרעת בחלקה 109 טענו השמאים על 8 קומות ולא 30 קומות.

הטענה בהליך ההשבחה הייתה כנגד הוודאות של התוכנית הכוללנית. שיש סיכוי שהתוכנית לא תתממש בהיקף שטוענים לו, ולא ניתן לגבות היטל השבחה.

פירוט הזכויות לא עקרוני אלא הטענה שלא צריך לגבות בעקבות תוכנית מתאר כוללנית, עניין שאושר בפסיקה מאוחר יותר.

היום, בהליך ההפקעה, בוחנים את הפוטנציאל של התוכנית הכוללנית וגם אם לא תתממש, היא יוצרת פוטנציאל זכויות.

בהחלטת ועדת השגות השגה 134/2023 ש.ש.כ. הורט ודיזיין נכסים ויזמות נ׳ נתיבי ישראל. הוועדה הסבירה שפסק דין דלי דליה לא רלוונטי לפיצויי ההפקעה שם ניתן לפצות בגין פוטנציאל.

נזק לנותר והגנת היתרה;

בעלי הזכויות זכאית לקבל פיצוי על מלוא שטח החלקה ולכן מדובר בחלוקה טכנית מתמטית.

השמאי מפנה לעניין יהושע נוף, כאשר בשלב ההפקעה עולה טענה שגם יתרת השטח נזוקה, הן מעצם ההפקעה והן מהוראות התכונית המפקיעה, אז יש זכות לעלות את טענת הגנת היתרה שהמשמעות המעשית שלה היא עקיפת לוח הזמנים של תביעה לפי סעיף 197 ובקשה להאריך גם את שווי הקרקע המופקעת לפי ייעודה הקודם ולכן פיצוי חד שלבי. זה גם דלוק על ההתיישנות ב 197 וגם פיצוי הפקעה. זו טענה חלופית.

התובעים לא הגישו 197 מעולם בעקבות ההסכם ולכן לא מהרו. וגם לא ירד להם הערך בעקבות ההסכם ששמר את הערך. הערך ירד לראשונה שנת״א נכנסת כגוף שלישי חיצוני וטוענת שהיא לא חלק מההסכם.

בשנת 2008 חברות התשתית נהגו לפצות בפיצוי חד שלבי. אז לא היה לבעלים סיבה לחשוב שזה יעמוד נגדם בעתיד. משׂ זלצמן חשבה שהפיצוי יהיה חד שלבי. מדובר בתום לב.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לעניין הטענה שהגנת היתרה היא מכוח חוק התכנון והבנייה ולא פקודת הקרקעות, הטענה נולדה מכוח כך שמדובר בשלב תכנוני המייעד את הקרקע להפקעה אבל יש יתרה שנפגעת. בפקודת הקרקעות אין חובה בהכנת תוכנית בניין עיר.

אצלנו ההפקעה על פי תוכנית ואין ספק שבמצב הקיים לבעלי הקרקע הייתה טענת הגנת היתרה מראש. והם יכלו להתנגד לתוכנית ולבקש להפקיע הכל אבל ההסכם איין את הצורך הזה.

גם כשההפקעה לפי פקודת הקרקעות, היא מכוח תוכנית ששומרת על זכות הטענה להגנת היתרה גם בשלב ההפקעות.

ביהושע נוף ההפקעה בוצעה על-ידי הועדה המקומית אבל ההפקעה על-ידי נת״א.

גם סעיף 12 ח׳ לפקודת הקרקעות שנת״א מפנה אליו, קובע פיצוי בגין יתרת החלקה גם בלי לחייב הפקעה ונטילה של יתרת השטח.

שווי קרקע לדרך ;

בענייננו אין ללכת לפי 10% כיוון שיש פוטנציאל גבוה.

אם הולכים לפי שיטת האחוז משווי קרקע בסביבה אז יש ללכת לפי שווי קרקע ולא שווי מבונה קרקע.

השמאי מפנה לה״פ 7775-06-15 הדרי אשקלון אגודה שיתופית בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשקלון, שם נקבע 10% משווי קרקע בסביבה הקרובה ללא קשר לקרקע המופקעת. ההליך הנ״ל הגיע לעליון ושם הצדדים הגיעו להסכמה ונמחקה החלטה בה״פ.

השמאי מפנה שוב להחלטת ועדת השגות ש.ש.כ., שסבורה שמאחר ומדובר בפגיעה בזכות הקניין יש לקבוע שווי 10% משווי קרקע בסביבה כולל פוטנציאל. הפוטנציאל הוא 40 קומות לפי תכנית המתאר הכוללנית. הקביעה בעניין דלי דליה לא רלוונטי אלא יש לחשב לפי פוטנציאל.

השמאי מפנה לחוות דעת בה הוצגו מקרים ששווי דרך לא מקובע ל 10%.

מטרת הפיצויים לשמור על סטטוס קוו פיננסי שבו הפיצויים יתקנו את הנזק שהפקעה גרמה וצריך להיות שווי הקרקע ערב ההפקעה.

מהות הדיון האם מדובר בפיצוי חד שלבי או דו שלבי. אם התוכנית משביחה אז אין שאלה זה חד צדדי.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הנוהג שהיה אצל חברות התשתית לתת פיצוי חד שלבי, אומר שצריך לנהוג בחד שלביות. אבל אם לא אז האם הגנת היתרה חלה כאן ואם כן אז שוב מתקיימת החד שלביות. להערכתנו יש ליישם את עקרון החדש שלביות.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>;

הסכם שימור זכויות;

אין אזכור בהסכם גם שמדובר על שחזור זכויות.

שמאי התובעים טוען שלא חייב את ההסכם כי זה הנוהג. אבל לא הוצג נוהג. הוצגו פסיקות מעיר אחרת שתוכניות מסוימות חלות עליה, בעיקר להחלטה של ועדת הערר.

ההסכם לא מקנה שימור זכויות, ולא מקנה הארכת מועד להגשת תביעה לפי סעיף 197, והסמכות היחידה להעניק הארכת מועד לפי סעיף 197 הוא שר הפנים.

החוזה לא מאפשר לתבוע פיצויי הפקעה בהתעלם מהוראות התוכנית. מפנה לסעיף 4 בהסכם לפיו אם מאושרת תוכנית על יתרת הקרקע אז יש ויתור על תביעות 197 והפקעה בגין השטח הציבורי. הסעיף לא אומר שניתן להגיש תביעה לפי סעיף 197 גם בחלוף 3 שנים.

חתימת ההסכם ינואר 2008. התוכנית של הדרך הייתה ברקע ואושרה 8 חודשים לאחר מכן ב 11.9.2008. לצד תוכנית הדרך הבעלים דחפו תוכנית מפורטת ליתרת הקרקע בסמכות הועדה המחוזית, זה לא מקנה עילה לדחייה במועדים להגשת תביעה לפי סעיף 197 או אפשרות לסטות מתורת הפיצוי הדו שלבית שהייתה קיימת גם באותה העת.

מיום חתימת ההסכם ולאחר אישור תוכנית הדרך עמדו למשיגים הזכויות לתבוע לפי סעיף 197 שלפי מה שיודעים אלה לא הוגשו.

לא הוגשה תביעת ירידת ערך כיוון שבעלי הזכויות הבינו שתוכנית הדרך משביחה כפי שנקבע שמאי מכריע בחלקה 109.

שמאי המשיבה מפנה לסעיף 6.4 בתקנון תוכנית משנת 2007 תת"ל 15 לכביש 531.

"מקרקעין הכלולים בתוכנית זו שיכללו בתוכניות איחוד וחלוקה חדשה, לאחר אישורה של תוכנית זו, יוערכו בטבלאות האיזון של תוכניות האיחוד והחלוקה על-פי ייעודן בטרם אישור תוכנית זו או בטרם אישורה של כל תוכנית קודמת המתייחסת לדרך 531."

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

כך נראה סעיף של שחזור זכויות. ואינו דומה לנוסח ההסכם הנדון.

שיעור ההפקעה ושינוי הייעוד לדרך הוא בין 30.3%-32.58% מהחלקות הסמוכות.

ממילא שלושת בעלי הזכויות ישמרו על השווי היחסי שלהן כל אחד כלפי משנהו בטבלת האיחוד והחלוקה.

גם לו הייתה פגיעה, גם אז מנגנון שחזור הזכויות לא נפגע.

השמאי מפנה לתקנון תוכנית ח/500 בחולון שם נקבעו הנחיות להכנת תוכנית איחוד וחלוקה בעתיד. לפי שווי נכנס של ערב התוכנית המתארית. מפנה גם לתוכנית בתל אביב תא/1111 שם גם יש הוראה דומה התוכנית משנת 1969. מפנה לסעיף 12 הקובעת הוראה דומה ביחס לצפיפות ברוטו. על בסיס זה נערכו תוכנית תא/3700 ואחרות.

השמאות המכרעת לחלקה 109 התבררה בשלב ההליך. שכתוצאה מתוכנית הדרך קיימת השבחה וההשפעה של תוכנית הדרך שם דומה למקרה אצלנו.

טענת המשיגים שנכסי אבות התובעת היום לא הייתה צד אז בפני השמאי המכריע יגאל יוסף. לא אומרת שצריך להתעלם מהשומה במקרה שלנו. ובטח לא שמביאים שומות מעיר אחרת.

לעניין פיצויי ההפקעה;

הפסיקה אומרת שאם תוכנית השביחה את הקרקע ולצד ההשבחה יש שינוי ייעוד למטרה ציבורית אז לא צריך לשלם פיצויי הפקעה.

שומתנו הלכה לכוון המחמיר.

הטענה שהועלתה שהמהות של התיק האם הפיצוי יהיה חד שלבי או דו שלבי, כאן הרכבת נסעה ואנחנו בפיצוי הדו שלבי.

הגנת היתרה;

השמאי המכריע אינו אמור לדין בטענות תיאורטיות של צדדים.

לעניין טענת הגנת היתרה אין לשמאי המכריע סמכות לדון בה. אין בין הצדדים מחלוקת בנוגע לשאלה הסמכות.

טענת הגנת היתרה נעוצה בסעיף 190 א בחוק התכנון והבנייה. ההפקעה לא בוצעה מכוח חוק זה. ואין הגנת יתרה. הגנת היתרה לא חלה בהפקעה מוכח פקודת הקרקעות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

סעיף 12ח׳ לפקודת הקרקעות ;

נזק לנותר - אם ההפקעה גרמה לנזק ליתרת החלקה יש לשלם בגין הנזק. יש אבחנה של נזקים אגב תוכנית בעיקר לדרך לבין פגיעה כתוצאה מהפקעה לטובת דרך.

השמאי מפנה לפס״ד סבח בית עדה בדיון נוסף בעליון ופס״ד טרכטנברג בכביש 431 שם ייצג את בעלי הזכויות השמאי המאירי.

קווי הבניין - התוכנית קובעת קווי בניין ליתרת החלקה. אם ההפקעה לא מתממשת אבל מתאשרת תוכנית על יתרת החלקה וממומשת בנייה. אז עדיין יש קווי בניין.

חניות - התוכנית אושרה אחרי ההסכם. לא מאפשרת בתחום הדרך חניות בשנת 2024 הוא המועד הקובע. המצב המשפטי לא נקבע בהסכם מלפני 20 שנים

התוכנית שאושרה אחרי חתימת ההסכם קובעת שאין חניה מתחת לדרך. וכשבאים להפקיע מכוח צו הפקעה, לא ניתן לטעון שיש התכנות בתוכנית עתידית, לחניה מתחת לדרך לחניות.

השאלה של שווי הזכות אינה תלויה בשאלה האם תהיה נטילה קניינית או לא. יש שווי שמבוסס על פוטנציאל עתידי ובין אם ההפקעה תתממש ובין אם לא, בין על-ידי הועדה המקומית או השלטון המרכזי, התכנון לא היה משתנה.

בהחלטה של השמאי המכריע בחלקה 109 יגאל יוסף, סעיף 9.3 אומר שהחלקה נמכרה ב 18.1.2018 והמבקשת בהליך ההשגה מכרה את הקרקע תמורת 4 מליון ₪.

משנת 2018 ועד המועד הקובע (2024) חלפו כשש שנים. אין חולק שבתקופה זו לא רקה דבר מכיוון שתוכנית רצ/2030 כבר אושרה לפני העסקה.

בשומת המאירי לא כולל הגנת היתרה, פיצויי ההפקעה הם 45 מליון ₪.

למרות חלוף 6 שנים ההפרש לא מתקבל על הדעת.

אפשר לקחת עליית ערך המקרקעין בין התקופות וגם אם לוקחים פי 2 אז מגיעים ל 8 מליון ולא 40 מליון לא כולל הגנת היתרה.

יש עסקה ישירה ולא ניתן להתעלם ממנה. כשהשמאי המכריע קובע שהדרך לא גרמה לירידת ערך אז יש כשל בסיסי באומדן התובעים, ששומט את הקרקע מתחת לכלל התיאוריות והערכים המוצגים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

רצ/2030 קובעת בתשריט התנועה שלה רוזטה של 50 מ׳ רוחב דרך רחוב הרצל. כך שאם מנסים לשאוב פוטנציאל משם יש להתייחס גם לנושא הזה.

מקדמי הדרך בפסיקה ;

לא נכון שמקובל להביא פסיקות מעיר אחרת. השמאי מפנה להחלטת ערר בעניין יהושע נוף.

המקרים שהוצגו על ידי המבקש הם חריגים ולמקרה החריג מתייחסת וועדת הערר בעניין יהושע נוף. אשר המקרה בה שונה מהמקרה שלנו הן מבחינת מאפייני הדרך, רוחה ומיקומה ביחס למרקם העיר והן מבחינת הפוטנציאל לביטול הדרך בהחלטה.

שטחים שהופקעו ;

ביום 8.1.2009 פורסמה בילקוט פרסומים 5897 הודעת הפקעה לפי ס׳ 5 ו- 7 לפי חוק התכנון והבנייה של הוועדה המקומית בנוגע לשטחים שנכללו בתוכנית הדרך. לפיהם וכך גם לפי התשריטים המקובלים על המשיגים, הוועדה המקומית לא תפסה חזקה בשטחים שמופיעים בתשריט.

לגבי הפקעות עבר (חלקה 109 – הפקעת עבר 173 מ״ר ; חלקה 110 – 176 מ״ר וחלקה 111 – 85 מ״ר), ברגע שנתפסת חזקה והשטח עבר לעירייה לא ניתן להגיש תביעה. זו הפקעה שמומשה, הציבור עושה בה שימוש שנים רבות ואין כאן יריבות ואין יכולת של המשיגים להגיש השגה אצל שמאי מכריע בגין השטח הזה שהם לא הבעלים שלו.

לעניין הטענה שנת״א משלמת פיצויים מהמ״ר הראשון וזה מעיד שהיתרה הנפגעת לא מושבחת, נת״א משלמת פיצויים על-פי פקודת הקרקעות שקובעת תשלום מהמ״ר הראשון. בעבר ההפקעות לטובת דרכים ומסילות ברזל היו על פי פקודת הדרכים ושם הייתה הפחתה של הרבע הראשון מהחלקה או 40% אם ההפקעה על ידי הועדה המקומית.

לגבי הטענה שתוכנית הדרך משביחה ולכן הפיצוי הוא חד שלבי, כאשר תוכנית משביחה או פוגעת לוקחים את כלל המקרקעין כיחידה אחת ומחשבים שווי לפני ושווי אחרי. בניגוד לכך, צו הפקעה מוטל על הקרקע שמופקעת על אף שיש גורם של פגיעה בנותר פוטנציאלי ההפקעה לעולם בוחנת את שווי המקרקעין המופקעים ולא מביאה בחשבון שיקולים אחרים לעניין תשלום פיצויים למטעם פגיעה בנותר אם קיימת. ויכולה להביא בחשבון במקרקעין מסוימים השבחה של יתרת החלקה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בשומת נת״א לא ניתן פיצוי בגין היתרה אלא לקרקע המופקעת ולמחוברים, היות שלא ניתן היה להרוס חלק מהמבנים, הובא בחשבון פיצוי לכל המבנה.

דיון שלישי בין הצדדים

<u>נציגי המבקש</u>;

הסכם שימור זכויות עם העירייה;

ההסכם תקף וחזקה על כך שאושר על ידי כל הגורמים בכך שהוא חתום על-ידי הועדה המקומית וראש העירייה שהוא גם יו״ר הוועדה המקומית וגזבר העירייה. מרגע שההסכם המוצג לא יכולה להשמע טענה לגבי תקפותו ובוודאי שהשמאי המכריע לא אמור לקבל החלטה לפי ההסכם המוצג בפניו אינו תקף.

יש להביא בחשבון את ההסכם ולהחליט מה השפעתו על שווי המקרקעין המופקעים.

ההסכם נדון בהליך השמאות המכרעת של חברת נאות רבקה (המוכרת של חלקה 109) ובהליך זה בו הועדה המקומית ההייתה צד לא הועלתה על ידה כל טענה בעניין חוקיות או תקפות ההסכם.

סעיף 16.2 לתגובה משפטית של נתיבי איילון נטען שהבעלים יזמו את תוכנית הדרך, זה לא נכון. הבעלים לא יזמו את תוכנית הדרך אלא התנגדו במהלך ההפקעה.

סעיף 16.5 נטען שההתחייבויות של הצדדים להסכם מותנים במתן תוקף לתוכנית החדשה. זה לא נכון, הבעלים הסכימו לא לתבוע פיצויים בהמתנה לתוכנית החדשה.

התחייבויות הוועדה המקומית לא הותנו בכך שהתוכנית תאושר.

השמאי המכריע רשאי להכריע בסוגיות משפטיות.

לגבי הפגיעה ביתרת החלקה, פקודת הקרקעות לא מתנה פיצוי בגין פגיעה כאמור בהפקעת יתרת החלקה. טענות הפגיעה ביתרה נובעות מעצם ההפקעה. לא מהתוכנית.

ההסדר המקובל הוא תכנון ופיצוי, מלכתחילה תכננו את הכביש והפקיעו וכדי למנוע פגיעה, יצרו את ההסכם שאפשר לעוררים להתייחס במצב הקודם בתוכנית איחוד וחלוקה עתידית למצב ערב תוכנית הדרך כזכויות נכנסות.

לו לא היה הסכם, התוכנית הייתה נחשבת תוכנית דרכים. אבל מכיוון שהיא לא מסמנת את יתרת המתחם לאיחוד וחלוקה, אז סימון הדרך היה פוגע בשווי שכן קונה פוטנציאלי היה מתייחס לחלקה כאל דרך ששוויה 10%. אלא שההסכם טוען שבתכנון

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עתידי יתייחסו למצב הנכנס לאיחוד והחלוקה כאל ייעודה ערב אישור התוכנית. זה מקבע את שווי החלקה למקדם 1.00 ולא 0.1.

לאומדן הבסיס יש להשוות לקרקעות בסביבה במועד ההפקעה שחלה עליהן תוכנית המתאר הכוללנית 30-40 קומות.

המצב הנוכחי הוא שלוקחים לבעל הזכויות קרקע ודנים כמה היא שווה ומגיע לו לקבל את שוויה. אם הייתה נמכרת בשוק הקונה היה נכנס בנעלי בעל הזכויות ומקבל שווי מלא.

בעניין החניות התת קרקעיות מתחת לדרך - מרגע שההפקעה של נת״א ולא של הוועדה לא ניתן לבנות את החניות כיוון שהשטח בבעלות נת״א ולא העיריה כל נושא החניות מתחת לכביש ירד ולכן בכל מקרה נוצרת פגיעה בשווי.

יש להביא בחשבון פגיעה בשימוש בזכויות המחוברים בחלקות.

מידות המגרש לפני ההפקעה 31.5 מ׳. אחרי ההפקעה 21.6 מ׳. הפחתת קווי בניין לא מאפשרת להכניס בניין. ולכן הפגיעה כאן היא קריטית.

המחירים בסביבה בצד המזרחי זה 29,500 ₪ / מ״ר בדירות ישנות ובצד המערבי לדירות קטנות 32,000 ₪ / מ״ר.

מקדם 0.1 זה מקדם לדרך סטנדרטית שיש ציפייה להפקעה בזמן הקרוב. אנחנו מדברים כדרך שמשמשת בפועל את הבעלים כבר שנים כדרך פרטית.

נת״א משלמת רק נזקי הפקעה ומתוך כך שהעניקה פיצוי למבנים ביתרת החלקה, אין מחלוקת שהמבנים נזוקו.

מרגע שהמבנים נהרסים, לא ניתן להקים אותם מחדש. לעניין אובדן שימוש ביניים על-פי שווי דמי שכירות. מפנה להחלטת שמאי מכריע של רינת וייס בחלקה 146 בגוש 6346 (הפקעות). שם הוערך הפסד ריאלי שנקבע לדמי שכירות מהוונים של עשרים שנים (קרקע ומבנה) מכיוון שהחכירה לא הייתה לצמיתות.

לגבי המוסד מרגע שתיסגר הכניסה הדרומית הוא לא יוכל להמשיך להשתמש במוסד, מהתוכנית לא נקבעת מגבלה לכניסה לחלקה. מה שיוצר את המגבלה לתוכנית ההפקעה בפועל שקובעת הסדרי תנועה ספציפית. אם המוסד לא יכול להשתמש בכניסה הדרומית אזי המוסד לא יוכל להמשיך לתפעל אותו או לא לתפעל אותו באופן מלא שיפגע בדמי השכירות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בעניין נזק ליתרה מעבר לנושא החניות, לעת אישור תוכנית איחוד וחלוקה חוזרים למצב ערב אישור התוכנית המפקיעה אבל מדובר בהחלפת בעלים (נת״א במקום העירייה) ואז הטענה לא עומדת.

בשומה המכרעת לחלקה 109 קובעת הועדה זכויות לשמונה קומות למועד רצ/2030. בשנת 2020 החלו המצרפים להתאשר. ויש עלייה משמונה קומות ל 40 קומות המשפיעה על מחירי השוק.

מרגע שלא ניתן להשתמש בשטח התת קרקעי של הדרך לחניה הפגיעה היא מההפקעה ולא מהתוכנית.

<u>נציגי המשיבה</u>;

על-פי ההסכם זכות החניה אינה מוקנית, ההסכם כפוף לאישור שר הפנים. (סעיף 6).

לעניין הטענה שעל-פי חוק התכנון והבנייה בדרך ניתן לאשר חניה, מפנה לסעיף ההגדרות בחוק התכנון והבנייה שקובע שדרך זה לרבות מתקני דרך ובהגדרה של מתקני דרך נכללת גם ״חניה במפלס הקרקע״. המשמעות היא שבדרך על-פי חוק התכנון והבנייה לא ניתן לבנות חניה בתת הקרקע כל שכן חניה פרטית ולא ציבורית.

מדובר בדרך ארצית 412 ולא ניתן לטעון ברצינות שהועדה המחוזית תאשר חניה פרטית מתחת לדרך ארצית.

טענות לפגיעה ביתרת המקרקעין, הפסיקה הבהירה כי צו הפקעה לא מתייחס ולא קובע דרכי גישה ליתרת החלקות המופקעות. מי שקובע גישה זו התוכנית שמתירה את ההפקעה. מפנה לה״פ (מחוזי) 23920-09-12 אריאלה סניור נ׳ נתיבי ישראל ואושר בעליון.

לא ניתן לטעון שההפקעה לא מאפשרת תכנון ויחד עם זאת לבסס את השווי על תכנון של 30 קומות.

הטענה הנוגעת לכך שהרשויות שלמו פיצוי חד שלבי ולא דו שלבי אינה בסמכות השמאי המכריע וגם לא בסמכות ועדת ערר אלא רק בית משפט, מפנה לפסק הדין של העליון ע״א 2803/23 חברת כביש חוצה ישראל נ׳ פנחס בנימין וולר.

כאשר ההפקעה לא מבוצעת לפי חוק התכנון והבנייה אין מקום להעלות את טענת הגנת היתרה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בשומה המכרעת של יגאל יוסף כותב שהתוכנית של הדרך קדמה זמינות לשינוי ייעוד ומכאן ההשבחה. זה שהתוכנית לא קודמה לא רלוונטי. יש לבחון את מועד ההשבחה במועד אישור התוכנית.

דיון רביעי – המשך טענות הצדדים;

<u>נציגי המבקש</u>;

לגבי הטענה שביתרת החלקה יש עליית ערך, אנחנו עוסקים בפיצויי הפקעה לא ירידת ערך לפגיעה תכנוני ולכן לא בוחנים מצב קודם ומצב חדש.

ההפקעה לא מתוקף חוק התכנון והבנייה אלא מתוקף פקודת הקרקעות ושם מגיע פיצוי מהמ״ר הראשון. אין רלוונטיות לשאלה אם שווי הקרקע עלה או לא לעניין עצם הערכת שווי הקרקע המופקעת.

כשאומרים ששווי קרקע לדרך הוא 0.1 מהסביבה, זה נובע מהרצון לקבוע ערך כלכלי שתשקף את התרומה הציבורית. באזור יקר זה שווה יותר. לכן זה לא נגזרת של מ״ר מבונה. יש הבדל בין דרך כזו לדרך בין-עירונית שמשרתת מחוז שלם. אצלנו הסביבה אינטנסיבית אלא במובהק היא תורמת לסביבה. לכן הדרך שווה יותר מחצר. בלי הדרך אין סביבה.

לגבי חניות מתחת לדרך מציג השמאי תוכניות בהן זה בוצע.

התוכנית מסמנת דרך. כל אחד מהכביש נכנס למגרש שלו. המגבלה שלא ניתן להיכנס מהכביש היא בעקבות אופן ההפקעה והפיכתו לתחבורה ציבורית ולא סתם דרך. זה לא נובע מהתוכנית.

בפרוטוקול הדיון של השמאי המכריע יגאל יוסף הועדה המקומית מציינת (סעיף 2.21 לפרוטוקול) ״מנגד ניתן לטעון שהנכס ממוקם בכניסה לעיר באזור של בנייה גבוהה ולכן ניתן היה להביא בחשבון גם 20 ו 30 קומות״. במועד אישור רצ/2030 אין וודאות ל 20-30 קומות אבל גם הועדה המקומית יודעת שמדובר באזור של חיפוש לגובה של 20-30 קומות.

מפנה לתוכנית שמופקדת רצ/מק/1/9/11/7 (413-0840454) הרצל 30 שם מדובר ב 40 קומות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

13. <u>דיון במחלוקת בין הצדדים והחלטה</u>

<u>רקע כללי</u>

נשוא הדיון מהווה את חלקה 110 בגוש 3628 בשטח רשום של 2,082 מ״ר.

21.01.2008 - נחתם הסכם ״שימור זכויות״

11.09.2008 - אושרה תוכנית רצ/1/50/1 ייעדה רצועת קרקע ל״הרחבת דרך קיימת״ ויתרת שטח החלקה בייעוד ״שטח עירוני בנוי צפוף״

31.03.2009 - נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית ראשון לציון. י.פ. 5897 עמוד 1616 על חלק מחלקה.

22.01.2024 - נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/ משרד התחבורה. י.פ. 11985 עמוד 2684-2692.

בהתאם למפת ההפקעה, שטח חלקה רשום 2,082 מ״ר. מתוכה שטח הפקעה 508 מ״ר ושטח מופקע במצב קודם 176 מ״ר סך ההפקעות 683 מ״ר (כ 33% משטח החלקה) יתרת חלקה בשטח 1,399 מ״ר.

נשוא הדיון - הפקעה משנת 2024 בהיקף 508 מ״ר

<u>סמכות השמאי המכריע</u>

נטען ביחס לחלק מהסוגיות שבמחלוקת שהן חורגות מסמכות השמאי המכריע לדון בהן.

כאשר מבקש הנישום להעלות טענות גם במישור השמאי וגם במישור המשפטי, עליו לפנות לוועדת הערר על מכלול טענותיו (ראו עת״מ (חי׳) 36735-05-13, **אנרג׳יקס - אנרגיות מתחדשות בע״מ נ׳ הועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה** 29.8.13)

או לבית המשפט בהתאם להוראות סעיף 9 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור):

9א. (א) (1)

על אף האמור בסעיף 9, הציע שר האוצר או מי מטעמו לבעל קרקע או לבעל זכות או טובת הנאה בקרקע (בסעיף זה – בעל הזכויות) פיצויים בעד זכויותיו בקרקע ובעל הזכויות חלק על סכום הפיצויים שהוצע לו, לא ייושב סכסוך

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בעניין סכום הפיצויים אלא בידי שמאי מכריע או בידי ועדת ההשגות בהתאם לבחירתו של בעל הזכויות בתוך 90 ימים מיום שהובאה ההצעה לידיעתו, ובהתאם להוראות סעיף זה;

(2)

בחר בעל הזכויות בשמאי מכריע ליישוב הסכסוך כאמור בפסקה (1), יפנה בתוך המועד הקבוע באותה פסקה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה כי ימנה שמאי מכריע; בחר בעל הזכויות בוועדת השגות ליישוב הסכסוך כאמור בפסקה (1), יגיש את השגתו לוועדה בתוך המועד הקבוע באותה פסקה;

(3)

הוראות סעיף זה יחולו רק על סכסוך בעניין סכום הפיצויים כאמור בסעיף 9 ואילו סכסוך באחד העניינים המנויים בסעיף האמור שאינו סכום הפיצויים, ייושב על ידי בית המשפט ויחולו לגביו הוראות סעיף 9.

בהחלטת בית המשפט בעניין פרמינגר (עמ״נ (ת״א) 18063-05-21, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ׳ ד״ר ניסן פרמינגר בע״מ** (11.12.2022)) אפשר ביה״מ להעלות טענה משפטית (שם בעניין העדר צורך בהקלה) אבל לא קובע שניתן לדון בכך בפני השמאי המכריע עצמו.

ההחלטה משקפת שתי שאלות, האחת האם ניתן להעלות את הטענה בעניין שאלת החבות וביה״מ משיב בחיוב. השאלה השנייה מי מוסמך להכריע בסוגייה זו ובעניין זה ביה״מ בעניין **אנרג׳יקס** מספק את התשובות.

בנסיבות נשוא דיון זה בכל הקשור לשאלת עצם החבות להערכתי המקום בוועדת ערר.

דא-עקא, שלא רק שאלת עצם החבות היא משפטית, אלא אף שאלת סמכות השמאי המכריע לדון בשאלה זו, אף היא משפטית. ואמורה להיעשות אל מול יו״ר מועצת שמאי המקרקעין (לעת קבלת הודעת המינוי).

לנוכח האמור, על אף עמדתי כי מקומן של שאלות בדבר עצם החבות במקרה זה מקומן בוועדת ערר, מדובר בסוגייה משפטית נוספת שבמחלוקת שעניינה עצם סמכותו של השמאי המכריע לדון במחלוקת ואופן תקיפת עניין זה לאחר שהתיק כבר הועבר במסגרת מינוי לשמאי המכריע. משכך לא מצאתי עצמי פטור מלדון לגופו של עניין.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עוד אציין את הוראות סעיף 190 (א)(7) בחוק התכנון והבניה ולפיו:

"סעיף 9א לפקודה האמורה יחול, ואולם לא ייושב סכסוך בעניין סכום הפיצויים בהפקעות לפי חוק זה, אלא על ידי שמאי מכריע."

<u>הסכם "שימור זכויות"</u>

הוצג בפני צילום הסכם מיום 01/2008 בין בעלי הזכויות בחלקות 109-111 לבין עיריית ראשון לציון. בהתאם להסכם, תקודם תוכנית רצ/4/7/50/1 אשר תהווה תוכנית מפורטת לייעוד משולב מסחר ומגורים אשר תכיל ניצול מיטבי של בניה אפשרית בחלקות.

בכפוף למתן תוקף לתוכנית, הבעלים יוותרו על כל זכות תביעת פיצויים מכוח סעיפים 188-198 לחוק התכנון והבנייה לרבות הפקעת שטחים ו/או שינויי ייעודם לצרכי ציבור ולצורך קביעת היטל השבחה יהוו תוכנית להרחבת הדרך ותוכנית רצ/4/7/50/1 הליך תכנוני אחד והמצב הנכנס יחשב לפי מצבם ערב תוכנית הדרך.

במידה ולא תאושר התוכנית שמורות לבעלים זכויותיהן כולל פיצויים עפ"י סעיף 197, פיצויי הפקעה וכיוצ"ב.

התחייבויות הצדדים מותנות במתן תוקף לתוכנית.

ההסכם הנ"ל יצר מצב בו בעלי הזכויות בחלקה "מצפים" לאישורה של תוכנית מפורטת אשר רק לאחר אישורה ישולם ויחושב היטל ההשבחה על בסיס שווי מצב קודם ערב אישורן של תוכנית הדרך והתוכנית המפורטת מכוחה. וכן דרישת פיצויים בגין ירידת ערך או הפקעה אשר כפופים לאישורה של התוכנית המפורטת.

בפועל התוכנית המפורטת (רצ/4/7/50) לא אושרה ואף לא הופקדה.

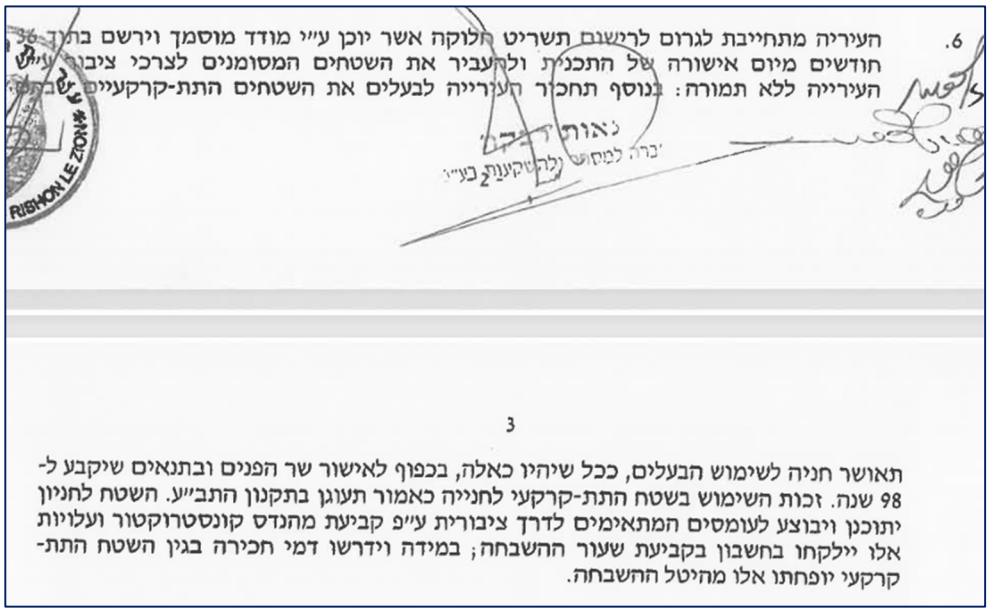
נוצר מצב בו בעלי הזכויות לכאורה המתינו לאישורה של תוכנית על בסיס ההסכם עם העירייה עד למצב בו איבדו לכאורה את זכותם להגיש טענות לירידת ערך בגין אישורה של התוכנית מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

מסגרת המינוי בהחלטה זו עניינה קביעת גובה תשלום פיצויי הפקעה בהתאם לייעוד המקרקעין ערב פרסום הודעת ההפקעה. מסגרת המינוי ומכוחה ההחלטה אינה עוסקת באומדן ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

אומדן פיצויי ההפקעה יהיה בהתאם לשווי המקרקעין לפי ייעודם במועד הקובע.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

חניון תת קרקעי:



6. העירייה מתחייבת לגרום לרישום תשריט החלוקה אשר יוכן ע"י מודד מוסמך וירשם בתוך 36 תודשים מיום אישורה של התכנית ולהעביר את השטחים המסומנים לצרכי ציבור ע"ש העירייה ללא תמורה: בנוסף תחכיר העירייה לבעלים את השטחים התת-קרקעיים

3

תאושר חניה לשימוש הבעלים, ככל שיהיו כאלה, בכפוף לאישור שר הפנים ובתנאים שיקבע ל-98 שנה. זכות השימוש בשטח התת-קרקעי לחנייה כאמור תעוגן בתקנון התב"ע. השטח לחניון יתוכנן ויבוצע לעומסים המתאימים לדרך ציבורית ע"פ קביעת מהנדס קונסטרוקטור ועלויות אלו יילקחו בחשבון בקביעת שעור ההשבחה; במידה וידרשו דמי תכירה בגין השטח התת-קרקעי יופחתו אלו מהיטל ההשבחה.

במסגרת ההסכם (כונה על-ידי המבקשים "הסכם שימור זכויות") התחייבה העירייה לאשר חניון תת קרקעי לדרך המופקעת, בפועל התוכנית לא אושרה ובמקומה אושרה תוכנית אחרת (נשוא החלטה זו).

העירייה לכאורה לא עמדה בהתחייבויותיה כלפי בעלי הזכויות.

בירידת ערך לפי סעיף 197 נבחנת ירידת הערך שנוצרה במקרקעין עקב אישורה של תכנית, כלומר שווי מצב קודם אל מול שווי מצב חדש. גם אם הייתה נבחנת ירידת ערך לתוכנית, נתון זה לא היה מובא בחשבון בתחשיב ההשבחה כיוון שבמצב הקודם היה נחשב כפוטנציאל תכנוני אותו יש לזקק ובמצב החדש כל עוד לא עוגן בתוכנית ולא אושר להביאו בחשבון. קל וחומר בנשוא דיון זה, אשר מהותו בחינת גובה תשלום פיצויי הפקעה המביא בחשבון את שווי המקרקעין למועד הקובע לאחר אישורה של התוכנית וכמצב מוגמר של דרך על כלל מרכיביה ומכאן שלא הענקתי מקום לרכיב זה.

הליך הפקעה

להליכי הפקעת המקרקעין שני שלבים, שלב מקדמי ושלב ההפקעה.

השלב המקדמי הוא השלב תכנוני - שלב שינוי הייעוד למטרות ציבוריות. שלב זה אינו מהווה חלק מהליך ההפקעה אולם מהווה תנאי מקדים ומחייב לה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שלב ההפקעה - שלב זה מתחלק לשלושה שלבים עיקריים:

א. הכרזה על ידי הרשות הציבורית בדבר הכוונה להפקיע את קרקע ;

ב. הליכי תפיסת המקרקעין ;

ג. הקניה ורישום הקרקע על שם הרשות ;

חוק התכנון והבניה מאמץ הליך קבוע בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

על פי סעיף 5 לפקודת הקרקעות, רשאי שר האוצר להוציא צו בו הוא מתייחס לקרקע מסוימת ומודיע שהוא זקוק לה לצרכי ציבור והריהו מוכן לשאת ולתת על רכישתה. המשא ומתן הינו על גובה הפיצויים בלבד, שכן, עם פרסום ההודעה הקרקע כבר נחשבת כקרקע מופקעת. הקרקע יכולה עדיין להיות ברשות בעליה, אבל פרסום ההודעה מוציא אותה מגדר קרקע סחירה (לגבי החלק המופקע).

משמעותו המעשית של הצו, בין היתר, היא הקפאת מחיר הקרקע וזאת כיוון שסכום הפיצויים שהרשות המפקיעה צריכה לשלם עבור הקרקע מתגבש על פי שווי הקרקע במועד הקובע שהוא יום פרסום הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה.

בשומה זו התבקשנו לאמוד גובה פיצויי הפקעה, דהיינו שלב ההפקעה אשר מניח מצב בו הושלם השלב המקדמי. משכך מתייתרת השאלה האם התוכנית המפקיעה יצרה השבחה במקרקעין או לא, הרלוונטית לשלב המקדמי לעת בחינת ירידת ערך או השבחה.

ככל שהיינו מקבלים את טענת המבקש שיש לחבר במסגרת פיצוי ההפקעה את ירידת הערך בעקבות אישור התוכנית, במועד פרסום הודעת ההפקעה, היו הערכים נשענים על אלו שבהחלטה זו.

לא הונחה בפנינו כל תשתית ראייתית ועובדתית ולא נטען לגבי ערכי הקרקע במועד אישורה התוכנית על פי דרישות ס' 197 לחוק התכנון והבנייה וממילא עניין זה הינו מחוץ למסגרת המינוי בהחלטה זו.

במידה וקיימת טענה לפיצוי בגין ירידת הערך (סעיף 197 בחוק התכנון והבנייה) שיצרה התוכנית (המפקיעה) היה מקום לבחון את הפער בין שווי הקרקע במועד אישורה של התוכנית (בנשוא הדיון במקדם אי וודאות ובמידת הצורך השפעת החוזה על ערכי השוק, ראו הרחבה לעיל), בניכוי שווי קרקע בייעוד דרך. שמאי המבקש לא הציג ערכי שווי נכון למועד אישורה של התוכנית כפי שנדרש בעת בחינת פיצויי ירידת ערך אלא

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ערך תחשיב לפיצויי ירידת ערך ופיצויי הפקעה יחד והכל למועד פרסום סעיפי ההפקעה המהווים מועד קובע לתשלום פיצויים בשלב השני.

<u>שווי הנכס כבסיס לפיצויי הפקעה</u>

המבחן הקובע להערכת פיצוי עבור מקרקעין מופקעים הוא שווי השוק שלהם ביום בו פורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה. באומדן שווי השוק יש להתעלם מעצם הידיעה על הכוונה להפקיע את המקרקעין. באומדן שווי השוק יש להביא בחשבון את פוטנציאל הבניה שהוא מרכיב חשוב בשומת השווי ובלבד שאין מדובר בסיכוי ערטילאי אלא כזה שעשוי להתממש בעתיד הנראה לעין.

הגישה השמאית המועדפת לאומדן פיצויי הפקעה הוא הגישה ההשוואתית כאשר ניתן ליישמה במקרה הנבחן.

כאשר להודעת ההפקעה קדמה תכנית בניין עיר אשר שינתה את ייעוד הקרקע לייעוד ציבורי שעל פיה פורסמה הודעת ההפקעה, יהיה האומדן על בסיס שוויה של הקרקע בייעודה הציבורי התקף במועד אישור הודעות ההפקעה.

<u>שווי קרקע בייעוד ציבורי - בענייננו דרך</u>

לאומדן שווי קרקע בייעוד ציבורי מספר גישות.

קרקע שייעודה ציבורי בתוכנית בניין עיר, אף על פי שהליך ההפקעה לא הוחל לגביה, הרי שייעודה פוגע באפשרויות שיווקה בדרך שבין "מוכר מרצון" ל"קונה מרצון". מכאן שגם מציאת עסקאות השוואה לסוג זה של נכסים היא כמעט בלתי אפשרית.

מאז קיבל בית משפט (בחלק מדיוניו) את גישה כי שווי קרקע לדרך הוא אפס, תופס נושא שווי קרקע לדרך ולייעודים ציבוריים אחרים מקום נכבד בפולמוס השמאי.

יש הטוענים כי לקרקעות ציבוריות כמו דרך, קיים שווי מכיוון שיש לה שימוש פוטנציאלי כמו הנחת תשתיות, שימוש ככביש אגרה, פרסומים, שלטי חוצות וכד'. כך גם קרקעות לשטחים פתוחים שיש בהן פוטנציאל לשימושים מסחריים כמו קיוסקים, חניונים ועוד.

מנגד יש הטוענים כי בעל הקרקע אינו יכול לעשות שימוש כזה אלא הרשות בלבד, לפיכך שימושים אלה נמנעים מקונה מרצון.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

יש הטוענים כי שווי קרקע ציבורית כמו דרך גבוה משווי קרקעות חקלאיות בסביבה, יש הטוענים כי שוויה אפס ויש הטוענים כי לדרך יש פוטנציאל ויש לתת לה שווי.

ההתייחסות לשווי קרקע בייעוד ציבורי נחלקת לשני היבטים עיקריים, ההיבט המשפטי וההיבט השמאי. דומה כי אין מחלוקת שקרקעות בישראל שייעודן ציבורי בתוכניות בניין עיר, אינן סחירות בשוק החופשי או לפחות יש עליהן מגבלת סחירות חמורה המשתקפת במחירי השוק. שאלת השווי רלוונטית לנושא פיצויי ירידת ערך ופיצויי הפקעה. ההערכות הנדרשות למקרים אלו הן למטרות משפטיות ולא למטרות אומדן שווי בין קונה מרצון למוכר מרצון הנהוגות בדרך כלל בתחום השמאות. השמאי נדרש לאמוד את שווי הקרקע מתבקש להניח כי קיים שוק חופשי של שטחים ציבוריים מסוג זה ולהתעלם ממגבלת סחירות. השאלה השמאית כיצד לאמוד שווי קרקע שאינה סחירה או בעלת מגבלות סחירות חמורות, תוך התעלמות ממגבלות אלו שייכת לתחום תורת השמאות.

באופן כללי הגישות השמאיות נחלקות. יש הבוחנים את שווי הקרקע בייעוד הציבורי כשווי ההפסד האלטרנטיבי למשק מקיומה של דרך ולפיכך אומדים את שווי הקרקע בייעוד זה על בסיס שווי קרקע חקלאית ללא מרכיב פוטנציאל וללא זכויות מים. לעומתם יש האומדים את שווי הקרקע על בסיס 10% משווי קרקע סחירה בסביבה הקרובה כשהם מאמצים קביעות משפטיות קודמות, המוצדקות על ידם כשווי המשקף פוטנציאל עתידי רחוק לשינוי ייעוד והשבת הקרקע לבעליה בחלוף הצורך הציבורי.

ראו לדוגמא בהחלטה בהשגה 141/2023 **חנינא את יניב בע"מ ואח' נ' חב' נתיבי איילון בע"מ, גוש/חלק מחלקה 7933/113**, כדלקמן:

"... התועלת הנצמחת מרכישת קרקע שמיועדת להפקעה היא הזכות לפיצויים שעתידים להשתלם בגינה שהם כאמור אותו שיעור של 10% מהשווי בסביבה.. שיטה זו קנתה לה אחיזה במקצוע השמאות בישראל ועוגנה, בין היתר, בפרק ג' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.. לעיקרון שלפיו פיצויי ההפקעה במלואם אמורים להעמיד את הנפקע במצבו הכלכלי הקודם, נקבע בהחלטות וועדת השגות[3] כי נקודת הייחוס לצורך חישוב שווי הדרך בשלב השני (קרי: פיצויי ההפקעה) צריכה אף היא להתבסס באופן דומה לקביעת פיצויי ירידת הערך, ועל שיעור של 10% משווי הנכס במצב הקודם, כלומר: השווי לפי ייעודו הקודם של הנכס המופקע טרם אישור

[3] החלטות וועדת השגות לפיצויי הפקעה 92/2019 אסתר מיכאלי נ' נת"ע; 126/2021 לאה פייגין נ' נת"ע;

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

התוכנית המפקיעה .באופן זה, יושב בעל המקרקעין למצבו הכלכלי הקודם, ויזכה לפיצוי מלא (100%), תחילה לפיצוי בשיעור 90% בגין הפגיעה התכנונית (ירידת הערך עקב שינוי היעוד לדרך) ולאחרי כן פיצוי משלים בשיעור 10% בגין הפקעת המקרקעין ונטילת החזקה (בקרקע המיועדת לדרך). משכך נקבע לסיכום כי, ככלל, שווי דרך יעמוד על שיעור 10% ביחס לשווי הקרקע בסביבה . בהתאם לייעודה בתב"ע שקדמה לתוכנית הדרך שלפיה הופקעו המקרקעין".

גישה נוספת בוחנת את שווי הקרקע על בסיס ההליך בו הופקעה הקרקע. לגישה זו, כאשר הבסיס להפקעה הוא הליך איחוד וחלוקה חדשה (רה-פרצלציה) שוויה של הקרקע יהיה נמוך וקרוב לאפס ובהפקעה בדרך אחרת השווי בין 10% ל- 40% כאשר הפרשי השווי נובעים מהכללת שאלת הפוטנציאל בקרקע אילו הוערכה כחקלאית.

הגישה שאומדת את שווי הקרקע בייעוד הציבורי כאחוז קבוע הנגזר מאופי השימוש הציבורי בהתאם לשימושים בסביבה הקרובה קובעת טווח רחב שבהן הדרך היא בטווח הנמוך.

גישות כלכליות שאומדות את שווי הדרך על בסיס תרומתה למשק (מקרב את האומדן לשווי קרקעות סחירות בסביבה הקרובה), אינן רלוונטיות לשאלות השמאיות כמו בנשוא דיון זה.

<u>פרק ג' לקווים מנחים העוסק ב"עריכת שומות לדרכים"</u>

דרך היא מוצר ציבורי שלא מתקיים לגביו שוק ולכן הגדרת שווי שוק אינה ישימה לגביו. שומה לנכס ציבורי אחר בו לא מתקיים שוק נעשית על ידי כימות תיאורטי של התועלת הכלכלית אשר נצמחת מנכס דומה שמתקיים לגביו שוק, אולם גישה זו אינה ישימה מאחר ודרך היא חלק ממערכת אזורית או ארצית והתועלת המופקת ממנה קשה להפרדה ומדידה ותלויה בהנחות יסוד מאקרו כלכליות רבות אשר עשויות להביא לטווח רחב של תוצאות שומה. לנוכח העדר תשתית תאורטית מוצקה לחישוב שוויה של דרך ולנוכח הצורך לקבוע מנגנון אחיד לקביעת שווי לצרכים שונים הקשורים ברישום חשבונאי לאומי, פיצויים וכיוצא באלה, תיקבע שיטה לשומת קרקע לדרך המתבססת על המקובלות והנוהגים ככל שהשתרשו בארץ ובעולם.

ערך מרכיב קרקע לדרך עירונית יחושב לפי 10% משווי קרקע בייעוד הנפוץ בסביבתה זאת בהתאם לנוהג שנשתרש בישראל (לאחר שהתקבל פס"ד בית משפט מחוזי ת"א 5720/70 **גוגול נ' עיריית חולון**) אך לא פחות משווי קרקע חקלאית משוללת זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי ייעוד.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בהערכת שוויה לא יובאו בחשבון התאמות לאי סחירות, צורה פיזית של דרך ורמת האינטנסיביות של השימוש בה כדרך.

בסיכומו של עניין המעוגן בין היתר בפסיקה והחלטות נוספות, הדעה הרווחת היא כי את שווי קרקע בייעוד ״דרך״ יש לחשב בשיעור 10% משווי קרקע בסביבה הקרובה.

<u>שווי קרקע בסביבה הקרובה כבסיס לחישוב שווי דרך</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי קרקע ע בסיס זכויות של 4 קומות מגורים מעל קומת מסחר בהתאם לייעוד הרווח בסביבה הקרובה כ״מגורים ד״ בתוכנית רצ/1/1/ג.

שמאי המבקש מביא בחשבון 30 קומות בשיעור 35% על בסיס פוטנציאל זכויות מכוח תוכנית רצ/2030.

הנכס הנדון ממוקם בקרן רחובות הרצל והמייסדים.

רחוב המייסדים מאופיין ברובו במבני מגורים בני 1-3 קומות וצפיפות בינוי נמוכה.

רחוב הרצל מאופיין ברובו בבנייני מגורים עם שימוש מסחר בקומת הקרקע ומבני מסחר עצמאיים.

סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים הכוללים, מגורים, מסחר ומשרדים בבינוי בעצימות משתנה.

במצב שקדם לתוכנית הדרך (רצ/מק/1/4/7/50/1), על החלקה הנדונה חלו הוראות תוכנית מנדטורית (R6) לבינוי 15% משטח המגרש ב- 2 קומות. עד לאישורה של תוכנית הדרך לא אושרו תוכניות מפורטות על החלקה עצמה אשר קבעו היקף זכויות בניה נוסף.

לצורך קביעת הייעוד אותו יש להביא בחשבון הבאתי בחשבון בין היתר, סקירה כללית של ייעודי החלקות והזכויות בסביבה הקרובה, כפי שיפורט להלן.

ביחס לחלקות סמוכות לנשוא הדיון לאורך רחוב המייסדים, בתאריך 14.10.93 אושרה תוכנית מפורטת (רצ/7/50/1), בה נקבעו זכויות בניה בשיעור 45% בכל המפלסים, תכסית 30% ומרתף. למגרש מינ׳ 750 מ״ר תותר בניה של 2 יח׳ בבינוי חד קומתי או קוטג׳.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ביחס לגושים 3939 ו- 3928-3929, תוכנית רצ/1/1 מסווגת את מרבית החלקות בייעוד "מגורים ג", בו על פי תוכנית רצ/1/1ג' זכויות הבניה בהתאם לשטח המגרש, בשטחי מגרש 450-1,000 מ"ר הנפוצים ביותר מותרת בניה של 4 קומות על עמודים בשיעור 36.25% לקומה ו- 8-16 יח"ד.

ביחס לחלקות בגוש 3928 הפונות לרחוב הרצל, על-פי תוכנית רצ/9/1 ותוכנית רצ/1/1ג' בייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית, בהן מותר לבנות 4 קומות מגורים/משרדים מעל לקומת מסחר, בשיעור 30% בקומת קרקע ו- 35% לכל קומת מגורים ומשרדים וסה"כ 170% לבניין בצפיפות בינוי של 16 יח' לדונם.

בהתחשב באמור, הובא בחשבון זכויות בניה לפי ייעוד "מגורים ד' עם חזית מסחרית" הנפוץ בחלקות הפונות לרחוב הרצל.

חישוב זכויות לחלקה:

שטח חלקה להפקעה בייעוד "דרך"	508 מ"ר
זכויות בניה למסחר 30%	152.4 מ"ר
זכויות בניה למגורים 4 קומות * 35%	711.2 מ"ר
צפיפות/מס' יח'	8 יח' (16 יח/דונם * 0.508)
שטח יחידה ממוצע	89 מ"ר בקירוב

התוכנית אושרה בשנת 1978.

בהתאם לתקנות התו"ב חישוב שטחים תשנ"ב 1992, סעיף 13(א)(1), לגבי תוכניות שהופקדו לפני תחילתן של תקנות, נקבע כי "נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט אופן חישובם, יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות, וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות; והוא כשאין הוראה מפורשת אחרת בתכנית".

<u>טענת פוטנציאל זכויות מכוח תוכנית רצ/2030 (2017):</u>

התוכנית אושרה לאחר אישור תוכנית הדרך ולפני פרסום הודעת ההפקעה (המועד הקובע בהחלטה זו) ומסווגת את החלקה בייעוד "מגורים 2" עם חזית מסחרית באזור חיפוש בניה לגובה, אשר בהתאם להוראות התוכנית, יהיה רשאי מוסד התכנון לאשר תוכנית מפורטת לבניה לגובה בלבד שמספר הקומות לא יעלה על 40 קומות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לא מצאתי לנכון להשתית ערך הקרקע על בסיס פוטנציאל מכוח תוכנית המתאר הכוללנית רצ/2030 מטעמים אלו:

<u>חוסר וודאות</u>

החלקה הנדונה חלק ממתחם תכנון 135, באזור חיפוש לבניה בגובה (על-פי נספח 1), ייעוד ״מגורים 2״ עם חזית מסחרית, וחלק מאתר ארכיאולוגי מוכרז.

בהתאם להוראות סעיף 4.2.1.א. במתחם התכנון נשוא הדיון יתאפשרו שימושים שונים ומגוונים, מלבד מגורים מותרים שימושים לשטחים ציבוריים פתוחים, מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות דת ומוסדות תרבות. אכסון מלונאי. מעונות סטודנטים, בתי אבות, דיור מוגן לקשישים. חזית מסחרית ברחובות המסומנים. משרדים בתנאים.

הבניה כפופה לאישורה של תוכנית מפורטת אשר תכלול בין היתר, נספח תנועה ותחבורה המציג מערכת דרכים, עקרונות תנועה וחניה, גישה למגרשים, נפח תנועה ופתרונות חניה ועוד. בנוסף, נספח הכולל בחינת דרישות שטחי ציבור פתוחים ושטחים למבני ציבור ומתן פתרונות.

זכויות הבניה על פי חלוקה למתחמי תכנון ביחס למתחם הנדון 135 (עמ׳ 42 בתקנון):

אזור מגורים 2, מספר הקומות יהיה בהתאם לתוכניות מאושרות, תכסית הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתוכניות מאושרות. זכויות בניה למגורים כוללות למתחם התכנון 120,000 מ״ר כאשר תוספת הזכויות היא ביחס לאזורי התחדשות עירונית (נשוא הדיון <u>אינו</u> חלק ממתחם להתחדשות עירונית).

קביעת שווי מ״ר קרקע בייעוד דרך נשען על עסקאות שבין היתר הן בתחום תוכנית רצ/2030. תוכנית זו, מהווה תוכנית כוללנית שמימוש פוטנציאל תכנוני ככל שקיים בה, כפוף להכנת תוכנית מפורטת.

<u>ועוד</u>

מטרת תשלום פיצויי ההפקעה כפי שהורחב לעיל הוא השבת הערך הכלכלי של הנפגע בשל אישורה של תוכנית הדרך אשר מבוצע בשני שלבים. לכן שווי הדרך ייגזר משווי קרקע בייעוד הנפוץ בסביבה. ראו גם החלטת השגות לעיל אשר נקטה בעמדה זו.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>המועד הקובע לשומת הפיצויים ומועד תשלום הפיצוי</u>

הפיצוי בגין ההפקעה מתגבש עם פרסום הודעה על הפקעה

המועד הקובע לשומת הפיצויים בהפקעה הינו היום השישים לאחר פרסום ברשומות הודעה בדבר הכוונה להפקיע לפי סעיף 5 לפקודה. מכאן שקיימת הפרדה בין מועד הפרסום ברשומות המגבש את זכות תביעת הפיצויים למועד הקובע לאומדן השמאי הוא היום השישים לאחר פרסום הודעה זו.

מועד תשלום הפיצוי הוא מועד נטילת החזקה בפועל.

המועד הקובע לשומת פיצויי הפקעה על פי פקודת הדרכים הוא מועד פרסום צו ההכרזה על ידי שר העבודה. בהתאם לפקודת הדרכים, הערכת שווי המקרקעים עצמם תהיה על פי מועד צו ההכרזה לעומת הערכת הפיצוי בגין המחוברים שהינה על פי מועד תפיסת החזקה בפועל. ראו גם: ת"א (מחוזי חי') 23606-11-19 **טריף נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ.**

מועד תשלום הפיצוי יהיה מועד תפיסת החזקה בפועל כשהוא משוערך כחוק מהיום הקובע לשומת הפיצויים.

מועד הרכישה לצורך חישובי הצמדה וריבית על קרן פיצויי ההפקעה הינו מועד פרסום ההודעה ברשומות 09.01.2024.

<u>הפקעה ללא פיצוי</u>

טענת המשיבה בתגובה כי היה מקום שלא לפצות את בעל הזכויות בגין הפקעה הקטנה משיעור 40% בחלקה.

הפקעה היא "רכישה כפויה" וככזו מחייבת תשלום פיצוי. לפיכך, העקרון הוא שלא ניתן להפקיע מקרקעין ללא תשלום פיצויים אלא אם כן המחוקק שלל את הפיצויים במפורש.

סעיף 190 לחוק התכנון והבניה קובע את העקרונות לפיצויי ההפקעה. השטח שניתן להפקעה ללא תשלום פיצויי הפקעה לפי חוק זה הינו 40% משטח המגרש, החוק מגדיר מהן המטרות בשלן מותר להפקיע 40% ללא פיצויי הפקעה הנוספים לשימושים הקבועים בפקודת הקרקעות, ביניהם, הרחבת דרך.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הפקעה ללא פיצוי היא פעולה שיש לשקול במשנה זהירות ולוודא שהפגיעה אינה סותרת את עקרון המידתיות.

הפקעה ללא תשלום פיצויים חלה על הקרקע בלבד. אם על הקרקע מחוברים, יהיו זכאים בעלי הקרקע לפיצוי הולם בגינם ובלבד שהם פעלו כחוק ובעלי היתרים כדין.

בפועל חושבו פיצויי הפקעה במקרקעין על ידי המשיבה. על-אף ששמאי מכריע אינו מוגבל לשומות הצדדים ועמדתו בעלת שיקולים עצמאיים, הליך שמאי מכריע אינו המקום למקצה שיפורים על-יד הצדדים.

<u>הפקעת חלק ממגרש - נזק לנותר</u>

הסיפא לסעיף 190 (א)(1) לחוק התכנון והבניה, מחיל את הוראות סעיף 20 לפקודת הקרקעות וקובע סייג:

"... אולם לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של החלקה"

הפסיקה אינה חד משמעית בעניין פירוש המונח "הפחתת שוויו של מגרש" וקיימת עמימות באשר לתוכן הסעיף. כפי שגם בא לידי ביטוי במחלוקות נשוא דיון זה. לא מעט דיו נשפך על המונח "יפחת שווי של חלקה" בדיונים משפטיים, שנע בין נזקים ישירים בלבד, לדוגמא כאלה שלא מאפשרים שקלול פגיעה משימוש עתידי במקרקעין המופקעים ובין נזקים ישירים ועקיפים, המרחיבים את תחולת ההגדרה; גישות שרואות הצדקה לתחולת סעיף 190 (א)(1) רק בפגיעה חמורה ביותר שאינה מאפשרת את ניצולה הסביר של החלקה ואף פיצוי כספי אינו יכול לרפא זאת, כמו למשל, הפקעת חלק מחלקה שהשטח הנותר קטן משטח מגרש מינימאלי מותר לבניה, או גישות לפיהן כל הפקעה שאין עמה השבחה מצדיקה פיצויי מלא, עד גישות המחילות את סעיף 190(א)(1) לחוק במקרים בהם לא ניתן לנצל באופן סביר את יתרת הקרקע ולא ניתן לפצות את בעלי הקרקע על פגיעה בשוויה של יתרת הקרקע.

בהחלטה זו הבאתי בחשבון את הקריטריונים שלהלן:

החלטה זו עניינה פיצויי הפקעה ללא מרכיב ירידת ערך או השבחה, ככל שקיימים, מכוח תוכנית בניין עיר שסמנה את הפרשת השטח לדרך ומקביל סווגה את יתרת החלקה בייעוד מגורים בבינוי צפוף המצריך הכנה של תוכנית מפורטת, אשר מכוחה תקבענה מגבלות הבניה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שיעור ההפקעה אולם לא כקריטריון יחיד.

האפשרות לנצל באופן סביר את יתרת החלקה בהתאם לייעוד המקרקעין ערב הודעת ההפקעה ולחילופין בלבד, על-פי ייעודה ערב אישור התוכנית המפקיעה.

שטח המגרש הנותר לאחר ההפקעה לדרכים הוא 1,393 מ"ר. צורתו דמוית מלבן.

להלן תרשים מגרש על רקע התוכנית הדרך ומדידה גרפית מאתר GIS :



מידות המגרש המקורבות :

אורך	66 מ' בקירוב
רוחב	21 מ' בקירוב

קווי בניין תואם לתוכנית רצ/1/1/ג' בייעוד "מגורים ד'" עם חזית מסחרית, המהווה את בסיס השווי לייעוד קרקע נפוץ בסביבה, הם :

קוו בניין קדמי (לפי תוכנית מתאר רצ/1/1), 5 מ'

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

קוו בניין צידי 0 מ׳ או 4 מ׳, בתנאי מעבר ברוחב 3 מ׳ אל חלקו האחורי של הבניין

קוו בניין אחורי 5 מ׳.

נשוא הדיון מהווה מגרש פינתי בעל שתית חזיתות קדמיות, חזית צד וחזית אחורית. כך שקווי הבניין לשתי חזיתות ולאחור 5 מ׳ ולצד 0 או 4 מ׳.

משכך, מתקבלת תכסית קרקע בתחום קווי הבניין בהיקף של 648 מ״ר, מהווה 46.51% משטח מגרש נותר (1,393 מ״ר)

שטחי בנייה כוללים מקורבים אפשריים לניצול בקומה 30% - 35%

מכלל האמור, ההפקעה לא יצרה פגיעה שאינה מידתית או נזק שאינו מאפשר תכנון יעיל של זכויות בניה ביתרת החלקה.

ערכי שווי ונתוני השוואה - מועד קובע 9.1.24

שווי מ״ר מבונה מסחר

שמאית המשיבה קובעת שווי מ״ר מבונה למסחר 17,800 ₪ הנגזר משווי מ״ר בנוי 30,000 ₪ בניכוי יזמות 22% ועלות בניה 6,800 ₪. מתבססת על עסקאות מכר חנויות ברחובות ראשיים, מחירי היצע לשכירות או מכר של שטחי מסחר והסכמי שכירות בנכס הנדון.

שמאי המבקש קובע שווי מ״ר מבונה למסחר 12,500 ₪ ומתבסס על נתוני השוואה מהחלטת שמאית מכריעה אולין דוודזון שמאמאה בגוש/חלקה 3939/164.

החלטות שמאים מכריעים (כבקרה):

בהחלטת שמאית מכריעה אולין דוודזון בגוש/חלקה 3939/164, רחוב שמוטקין, נכס המהווה אולם תעשייה בשימוש מסחר, נכון למועד קובע 03.05.2023, נאמד שווי מ״ר בנוי ברוטו למסחר בסך 20,840 ₪ ובניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה 6,400 ₪, שווי מ״ר מבונה 11,000 ₪.

בהחלטת שמאי מכריע אלי כהן בגוש/חלקה 3933/18, רחוב הרצל 83, מגרש ביעוד מסחרי עם מבנים להריסה ומבנים לשימור, נכון למועד הקובע 16.02.2019, נאמד שווי מ״ר בנוי למסחר 32,800 ₪ ושווי מ״ר מבונה למסחר בסך 19,200 ₪.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

בהחלטת שמאית מכריעה דנה שיחור בגוש/חלקה 3939/69,56-58, מבנה מגורים עם שימוש מסחר, נכון למועד הקובע 19.06.2021, נאמד שווי מ״ר מבונה למסחר עיקרי בסך 6,150 ₪.

בהחלטת שמאית מכריעה אוולין דוודזון שמאמאה, גוש/חלקה 3939/581-582, רחוב בניין מגורים עם קרקע מסחרית, מועד קובע 06/2021, נאמד שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 5,200 ₪.

גוש 3939 באזור תעשיה הכולל שימושי תעשיה ומסחר לעומת נשוא הדיון המהווה מסחר בחזית לרחוב מרכזי עם שימושים מעורבים למגורים/משרדים.

<u>ניתוח הסכם שכירות קיימים בנכס נשוא החלטה זו</u> :

הסכם שכירות ותוספת להסכם, לחברת טיים טו קאר בע״מ.

דמ״ש חודשי לתקופת שכירות 1.9.24-31.8.25	11,500 ₪
שטח החנות כולל שירותים, מדרגות ומחסן [4]	81.42 מ״ר
דמ״ש חודשי למ״ר	141 ₪ בקירוב
דמ״ש שנתי (12 חודשים)	1,692 ₪
שיעור תשואה למסחר בין 2023-2024 [5]	6.75%
שווי מ״ר בנוי מסחר בגישת היוון הכנסות	25,067 ₪

תוספת להסכם שכירות, לחברת ברון מפעל לייצור עוגות בע״מ.

<u>ניתוח הסכמי שכירות בחלקה 109 סמוכה ;</u>

<u>הסכם שכירות מתאריך 04.05.2021, קיוסק/פיצוחיה</u>

דמ״ש חודשי לתקופת שכירות 07/21 עד 06/23	4,150 ₪
שטח מושכר	28 מ״ר
דמ״ש חודשי למ״ר	148 ₪

[4] לפי שומת המשיבה – 57.87 מ״ר חנות + 5.42 מ״ר שירותים + 13.64 מ״ר מדרגות + 4.54 מ״ר מחסן

[5] מסמך סקירת שיעורי תשואה בנדל״ן עסקי של משרד המשפטים מתאריך 17.02.2025

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

דמ״ש שנתי למ״ר	₪ 1,778.6
שיעור תשואה למסחר בין 2023-2024[6]	6.75%
שווי מ״ר בנוי מסחר בגישת היוון הכנסות	₪ 26,349
<u>הסכם שכירות מתאריך 20.05.2020</u>	
דמ״ש חודשי לתקופת שכירות 06/23 עד 05/24	₪ 12,900
שטח מושכר	125 מ״ר
דמ״ש חודשי למ״ר	₪ 103
דמ״ש שנתי למ״ר	₪ 1,238.4
שיעור תשואה למסחר בין 2023-2024[7]	6.75%
שווי מ״ר בנוי מסחר בגישת היוון הכנסות	₪ 18,346

[6] מסמך סקירת שיעורי תשואה בנדל״ן עסקי של משרד המשפטים מתאריך 17.02.2025

[7] מסמך סקירת שיעורי תשואה בנדל״ן עסקי של משרד המשפטים מתאריך 17.02.2025

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מחירי היצע יד 2 לשכירות חנויות ושטחי מסחר ברחוב הרצל

רחוב	קומה	שטח	דמ״ש חודשי	דמ״ש למ״ר
הרצל	קרקע	30	₪ 3,200	₪ 107
הרצל 52	קרקע	94	₪ 14,000	₪ 149
הרצל 7	קרקע	80	₪ 8,000	₪ 100
הרצל 16	קרקע	250	₪ 30,000	₪ 120
הרצל	קרקע	95	₪ 13,000	₪ 137
הרצל 95	קרקע	27	₪ 3,800	₪ 141
הרצל	קרקע	40	₪ 6,800	₪ 170
הרצל	קרקע	140	₪ 18,000	₪ 129
הרצל	קרקע	30	₪ 3,000	₪ 100
הרצל 34	קרקע	60	₪ 8,000	₪ 133

ממוצע משוקלל של הנתונים שלעיל משקף היצע דמ״ש למ״ר מסחר בסך 130 ₪/מ״ר.

מתקבל שווי מ״ר בנוי 23,100 ₪ (תשואה 6.75%)

מחירי ההיצע משקפים את דרישות בעלי הזכויות ואינם אינדיקציה ישירה לשווי שוק. הם כוללים מרווח מיקוח ומבוססים לעיתים על ציפיות שאינן תואמות את רמת המחירים בשוק. בהתאמה מקדם השקלול שהוענק להלן.

עסקאות מכר שטחי מסחר ברחוב הרצל בין 09-2022-09/2025 :

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שווי מכירה בשלמות	מהות	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	ארנונה	קומה	קומות	שווי מ"ר בנוי
003925-0561-014-00	25/06/2025	₪ 400,000	₪ 400,000	חנות	1	1988	18	18	1	6	₪ 22,222
003929-0463-002-00	30/03/2025	₪ 640,000	₪ 960,000	חנות	0.667	1960	27	27		7	₪ 35,556
003928-0296-007-00	10/02/2025	₪ 395,000	₪ 395,000	חנות	1	1950	16	16	0	2	₪ 24,688
003925-0561-007-00	27/06/2024	₪ 800,000	₪ 800,000	חנות	1	1989	31	30	1	7	₪ 26,667
003934-0065-016-00	13/07/2023	₪ 117,500	₪ 235,000	חנות	0.5	1950	11	11	1	2	₪ 21,364

לא הבאתי בחשבון עסקאות בהן הדיווח לגבי השימוש בהן סותר, או שהייעוד המדווח אינו מסחרי (עסקאות 3925/271 , 3925/561 , 3934/65)

כמו כן, לא הבאתי בחשבון עסקאות לשטחי מסחר במבנים חד קומתיים (עסקאות 3928/60 , 3928/912) כיוון שהייעוד הנבחן הוא בניין מגורים עם קרקע מסחרית על-פי הייעוד הנפוץ בסביבה הקרובה

העסקאות שלהלן משקפות שווי מ״ר בנוי במבני מסחר וותיקים.

ממוצע השווי בעסקאות משקף שווי מ״ר בנוי למסחר בסך 26,000 ₪ בקירוב.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

סיכום נתוני שווי מ״ר בנוי למסחר:

היוון הסכמי שכירות בנכס ובחלקות סמוכות	25,000 ₪	(25%)
היוון מחירי היצע יד 2	23,100 ₪	(10%)
מכר שטחי מסחר וותיקים ברחוב הרצל	26,000 ₪	(20%)
שומה מכרעת אלי כהן רחוב הרצל (2019)	32,800 ₪	(25%)
החלטת אוולין דוודזון רח׳ שמוטקין (2023)	20,840 ₪	(20%)

קביעת שווי מ״ר בנוי משוקלל כבסיס לחילוץ שווי מ״ר קרקע מבונה המתבסס על ערכי השווי שלעיל מביא בחשבון מקדמי רמת תוקף ביחס לרמת האמינות ו/או הדמיון של נתון ההשוואה לנכס הנדון. כך שנתונים בגישת הוון ההכנסות קיבלו מקדם תוקף נמוך ולנתוני מכר למסחר וותיקים והחלטות שמאים מכריעים הוענק מקדמי רמת תוקף גבוהים יותר ביניהם אובחנו פרמטרים של מיקום וזמן אשר השפיעו גם הם על גובה המקדם.

בשקלול ערכי השווי מתקבל שווי מ״ר בנוי למסחר בסך 26,200 ₪ במעוגל.

כאינדיקציה כללית: שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי מ״ר בנוי מסחר ברחוב הרצל בסך 30,000 ₪ ושמאי המבקש הנסמך על שומה מכרעת כפי שצוין לעיל מתבסס על שווי מ״ר בנוי מסחר חדש בסך 20,840 ₪ לפני התאמה ממועד 05.23 למועד הקובע.

חילוץ שווי מ״ר מבונה:

רווח יזמי:

שמאית המשיבה מעריכה שיעור רווח יזמי 22%

שמאי המבקש נסמך על שומה מכרעת (כמפורט לעיל) בה הובא בחשבון רווח יזמי 20%

קביעת הרווח היזמי נעשית בדרך כלל על ידי השוואה לרווח היזמי המקובל בשוק[8] לגבי אותו סוג נכס. שיעור הרווח היזמי המתוכנן משתנה מתקופה לתקופה ובין היתר בהתאם למצב השוק, הריביות הנהוגות בו, רמת התחרות בין היזמים לבין עצמם, רמת הסיכון הכללי בענף הנדל״ן ולמשתנים כלכליים נוספים. גורמים נוספים המשפיעים על גובה הרווח היזמי הם רמת המורכבות המשפטית והתכנונית, גודל הפרויקט ומשך הקמתו הצפוי. ככל שמשך ההקמה הצפוי ממושך יותר כך גדל משך

[8] קווים מנחים פרק יח׳ – בחירת ה״רווח היזמי״

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

החשיפה לסיכוני השוק גדלים ושיעור המימון משתנה.

להלן החלטות שמאים מכריעים ביחס לשיעור רווח יזמי למסחר בסביבה:

בהחלטת שמאית מכריעה אוולין דוודזון שמאמה בגוש/חלקה 3939/164, נכון למועד הקובע 05.2023, בחילוץ ערכי שווי מ״ר מבונה למסחר הוערך שיעור רווח יזמי 20%.

החלטה נוספת של השמאית אוולין דוודזון שמאמה בגוש/חלקה 3939/581-582, נכון למועד הקובע 06.2021, בחילוץ ערכי שווי מ״ר מבונה למסחר הוערך שיעור רווח יזמי 20%.

בהחלטת שמאי מכריע אלי כהן בגוש/חלקה 3933/18, רחוב הרצל 83, מגרש ביעוד מסחרי עם מבנים להריסה, מועד הקובע 16.02.2019, נאמד רווח יזמי בשיעור 25%.

בהחלטת הח״מ בגוש/חלקה 5654/69,80 למבנה בשימוש מסחר ומשרדים במודיעין בעלי מאפיינים שונים ביחס לנכס הנדון, נכון למועד הקובע בשנת 2022 הוערך שיעור רווח יזמי 20%.

בהתחשב במאפייני מבנה הכולל שימושים מעורבים למגורים בקומות עליונות ושטח מסחר בקומת הקרקע, היקף השטח המותר לבניה ביחס לשטח הקרקע המופקע בנשוא דיון זה ובהתחשב במאפייני סביבה ואפשרויות הבינוי הוערך על ידי שיעור רווח יזמי לשטחי המסחר 22%.

<u>עלות בניה</u>

שמאי המשיבה מעריכה עלות בניה כוללת בסך 6,800 ₪

שמאי המבקש מתבסס על קביעת שמאית מכריעה אוולין דוודזון שמאמה בה הוערכה עלות בניה למועד 05.2023 בסך 6,400 ₪

להלן החלטות שמאים מכריעים בעניין עלות הבניה לשטחי מסחר בסביבה:

בהחלטת שמאית מכריעה אוולין דוודזון שמאמה בגוש/חלקה 3939/164, נכון למועד הקובע 05.2023, בחילוץ ערכי שווי מ״ר מבונה למסחר הוערכה עלות בניה כוללת בסך 6,400 ₪.

בהחלטה נוספת של השמאית אוולין דוודזון שמאמה בגוש/חלקה 3939/581-582, נכון למועד הקובע 06.2021, בחילוץ ערכי שווי מ״ר מבונה למסחר הוערכה עלות בניה כוללת בסך 6,400 ₪.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בהחלטת שמאי מכריע אלי כהן בגוש/חלקה 3933/18, רחוב הרצל 83, מגרש ביעוד מסחרי עם מבנים להריסה, מועד הקובע 16.02.2019, בחילוץ ערכי שווי מ״ר מבונה למסחר הוערכה עלות בניה בסך 7,000 ₪

בנסיבות נשוא דיון זה, בהתחשב בצורת המגרש זכויות בניה ואפשרויות בינוי, סטנדרטים של בניה הנפוצים בפרויקטים דומים בסביבה הקרובה, ובשים לב למגמת העלייה של מחירי הבניה החל מהרבעון האחרון של שנת 2023 (מגמה שנמשכה בשנת 2024) ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים הוערכה עלות הבניה כוללת בסך 9,000 ₪ בדומה לגישת המשיבה בתיק זה.

חילוץ שווי מ״ר קרקע מבונה למסחר:

שווי מ״ר בנוי	26,200 ₪
רווח יזמי	22%
עלות בניה כוללת	9,000 ₪
שווי מ״ר קרקע מבונה	12,475 ₪
ובמעוגל	12,500 ₪

<u>שווי מ״ר מבונה מגורים</u>

שמאית המשיבה מעריכה שווי מ״ר מגורים בהתאם לשטח דירה, 11,100 ₪ - 75 מ״ר דירתי, 10,600 ₪ - 100 מ״ר דירתי ו- 9,900 ₪ - 125 מ״ר דירתי. מתבססת על עסקאות מכר דירות מגורים ותיקות וחדשות חלקן במסגרת פרויקט חיזוק ותוספת.

שמאי המבקש מעריך שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 15,000 ₪, אינו מציג תחשיב או נתוני חילוץ ומתבסס על עסקאות מכר דירות חדשות בנויות בשכונת נחלת יהודה ומכר מגרשים במתחם האלף בראשון לציון.

<u>החלטה</u>:

היקף זכויות הבניה אשר הובא בחשבון מאפשר בינוי תאורטי בשטח קרקע המופקע של יחידות דיור בשטח ממוצע 89 מ״ר (ראו החלטה לעיל בעניין שווי קרקע בסביבה)

באומדן שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים התבססתי על נתוני ההשוואה ביחס לדירות המגורים החדשות ללא פרויקטים של חיזוק ובניה בכדי לצמצם הטיות אפשריות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

פרויקט "SELECTED", גוש/חלקה 3946/491 - משומות הצדדים:

תאריך	תת חלקה	סוג דירה	קומה	חדרים	ש"ט בנוי	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי	בהתאמה לזמן
22/02/2024	64	טיפוסית	16/29	5	117	₪ 4,100,000	₪ 35,043	₪ 35,043
06/02/2024	97	טיפוסית	25/29	5	127	₪ 4,680,000	₪ 36,850	₪ 36,850
22/01/2024	107	טיפוסית	27/29	5	127	₪ 4,820,000	₪ 37,953	₪ 37,953
12/11/2023	101	טיפוסית	26/29	5	127	₪ 4,700,000	₪ 37,008	₪ 37,008
31/05/2023	45	טיפוסית	12/29	5	116	₪ 3,860,000	₪ 33,276	₪ 33,276
08/05/2022	44	טיפוסית	11/29	5	116	₪ 3,645,983	₪ 31,431	₪ 33,062
28/02/2022	52	טיפוסית	13/29	5	116	₪ 3,475,848	₪ 29,964	₪ 32,148
30/12/2021	43	טיפוסית	11/29	5	116	₪ 3,215,848	₪ 27,723	₪ 30,258
06/09/2022	16	טיפוסית	4/29	4	92	₪ 3,410,000	₪ 37,065	₪ 37,663
30/11/2021	28	טיפוסית	7/29	4	92	₪ 2,720,000	₪ 29,565	₪ 32,546
29/10/2023	12	טיפוסית	3/29	3	73	₪ 2,630,000	₪ 36,027	₪ 36,027
06/09/2022	4	טיפוסית	1/29	3	73	₪ 2,830,000	₪ 38,767	₪ 39,393

על בסיס נתוני שווי אלה קבע שמאי המשיבה בדירות בשטח 92 מ"ר שווי מ"ר בנוי בסך 35,100 ₪.

שמאי המבקש לא הציג ניתוח של העסקאות או ממוצע המתקבל רק הציג את הטבלה מתוך שומת המשיבה.

נתוני שווי דירות מגורים חדשות אשר הוצגו בנוסף על ידי הצדדים:

ביחס לנתוני השוואה לדירות חדשות שהוצגו על ידי המשיבה בין השנים 2021-2024 משתקף שווי מ"ר בנוי לדירה בשטח 90-102 מ"ר בגבולות 28,000 ₪ - 33,900 ₪.

ביחס לנתוני השוואה לדירות חדשות שהוצגו על ידי המבקש בין השנים 2022-2024 משתקף שווי מ"ר בנוי לדירה בשטח 99-103 מ"ר בגבולות 28,000 ₪ - 33,800 ₪.

עיון בנתוני ההשוואה אשר הוצגו בשומות הצדדים משקף שווי מ"ר בנוי בדירות מגורים בשטח של כ- 90 מ"ר בסך מקורב של 32,000 ₪.

עסקאות מכר דירות מגורים חדשות בגוש 3928 חלקה 933 - רחוב ז'בוטינסקי 42

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח	ארנונה	שטח דירה בתוכנית	קומה	קומות	שטח בהתאמת שוליות	קומה ממוצעת	שווי מ"ר בנוי
003928-0933-041-00	26/05/2025	₪ 2,804,655	76	76	70.93	8	26	67.55	95%	₪ 39,235
003928-0933-038-00	26/05/2025	₪ 2,804,655	76	76	70.93	8	26	74.48	95%	₪ 35,587
003928-0933-020-00	27/05/2025	₪ 2,744,655	76	0	70.93	5	26	74.48	98%	₪ 35,931
003928-0933-021-00	27/05/2025	₪ 2,706,655	75	0	69.7	5	26	73.19	98%	₪ 36,059
003928-0933-022-00	29/05/2025	₪ 2,711,655	75	0	69.7	5	26	73.19	98%	₪ 36,126
003928-0933-014-00	09/06/2025	₪ 2,724,655	76	0	70.93	4	26	74.48	99%	₪ 36,035
003928-0933-046-00	09/06/2025	₪ 2,791,655	75	0	69.7	9	26	73.19	94%	₪ 35,666
003928-0933-040-00	18/06/2025	₪ 2,771,655	75	75	69.7	3	26	73.19	100%	₪ 37,683
003928-0933-023-00	18/06/2025	₪ 2,744,655	76	76	70.93	5	26	74.48	98%	₪ 35,931
003928-0933-056-00	26/06/2025	₪ 2,864,655	76	0	70.93	11	26	74.48	92%	₪ 35,194
003928-0933-078-00	26/06/2025	₪ 3,646,540	95	0	90.1	14	26	90.10	89%	₪ 35,818
003928-0933-071-00	26/06/2025	₪ 2,932,655	76	0	70.93	13	26	74.48	90%	₪ 35,242
003928-0933-084-00	30/06/2025	₪ 3,666,540	95	0	90.1	15	26	90.10	88%	₪ 35,607
003928-0933-055-00	24/07/2025	₪ 3,622,540	95	0	90.1	11	26	90.10	92%	₪ 36,788

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בניין מגורים בן 26 קומות מגורים מעל לקומת קרקע הכוללת שימושי מסחר, משרדים ומבני ציבור ודת ומרתפי חניה, סה״כ 146 יח״ד.

רחוב ז׳בוטינסקי מהווה ציר תנועה מרכזי.

שטח דירות בהתאם לתוכנית ההגשה להיתר בתיק הבניין.

נתוני ההשוואה הנ״ל משקפים מקדם שוליות למ״ר דיה 70 מ״ר לעומת דירה 90 מ״ר בשיעור 1.05. ולכן הובא בחשבון התאמה לשוליות דירה בשטח קטן מ-90 מ״ר דירתי.

הובא בחשבון התאמה לקומה ממוצעת 2.5 (בהתאם לבינוי של 4 קומות מגורים מעל קרקע מסחרית), מקדם קומה 1.5%.

ממוצע העסקאות משקף שווי מ״ר בנוי חדש בסך 33,900 ₪ בקירוב.

העסקאות הנ״ל משקפות שווי מ״ר מגורים בצפיפות גבוה מנשוא הדיון הכולל קרבה לציר תנועה מרכזי ושימושי מסחר בקומת הקרקע, ביחס למועד מאוחר מנשוא הדיון.

סיכום נתוני ההשוואה:

פרויקט SELECTED	35,100 ₪
נתוני השוואה נוספים משומות הצדדים	32,000 ₪
פרויקט מגורים בגוש/חלקה 3928/933	33,900 ₪

ממוצע העסקאות שלעיל משקף שווי מ״ר בנוי למגורים בסך 33,000 ₪ בקירוב. (שווי מ״ר פלדלת מגלם שטחי שרות משותפים).

לעניין קביעת שיעור רווח יזמי ועלויות בניה ראו דיון לעיל.

שיעור רווח יזמי, בהתחשב במאפייני הבינוי והיקף השטחים המותר, עירוב שימושים ושטח הקרקע המיוחס להערכתי יש להביא בחשבון שיעור רווח יזמי 20% (תואם החלטות קודמות של הח״מ, ראו לדוגמא 6388/115,644, החלטה נוספת בגו״ח 6418/268)

<u>עלויות בניה</u>:

בהחלטות קודמות של הח״מ בסמיכות למועד הקובע ולפני פרוץ מלחמת חרבות ברזל, הובאו בחשבון עלויות בניה בסך 8,500-10,500 ₪ בקירוב (ראו לדוגמא החלטת הח״מ בגוש/חלקה 6527/310 נכון למועד הקובע 02/2022 הובא בחשבון עלות בניה בסך 9,000 ₪ למ״ר דירתי, בגוש/חלקה 6536/414 נכון למועד הקובע 07/2022 הובא בחשבון עלות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בניה בסך 9,200 ₪)

בהתחשב בהיקף שטחי הבניה בנתוני ההשוואה ובנכס נשוא ההחלטה לרבות שטחי שירות, עירוב שימושים והסטנדרטים הנפוצים בפרויקטים דומים הבאתי בחשבון עלויות בניה בסך 10,500 ₪/מ"ר.

חילוץ שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי	33,000 ₪
מע"מ	17%
רווח יזמי	20%
עלות בניה	10,500 ₪
שווי מ"ר מבונה	13,000 ₪ במעוגל (כאמור, מגלם שירות משותף שאינו סחיר)

<u>שווי קרקע על-פי זכויות בייעוד נפוץ בסביבה (ראו הרחבה לעיל)</u>;

שטח קרקע	508				
	זכויות בניה לקומה	קומות	שטח במ"ר	שווי מ"ר	
מסחר בקומת קרקע	30%	1	152.4	12,500	₪
מגורים	35%	4	711.2	13,000	₪
סך הכל שווי קרקע				11,150,600	₪
שווי מ"ר קרקע				21,950	₪
מקדם שווי דרך				10%	
שווי מ"ר קרקע בייעוד דרך				2,195	₪
פיצויי לשטח קרקע מופקע				**1,115,060**	₪

בהחלטת ערר תא/95035/0423 וערר תא/95034/0423 **יהושוע נוף ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו**, הדנה ברכיבי הפיצוי במסגרת הפקעה של מקרקעין לייעוד דרך. להלן עיקרי הדברים שנקבעו:

<u>פיצוי דו שלבי</u>

בשים לב לכך שההליך שלפנינו עוסק בפיצוי הפקעה ולא בפיצוי בגין שינוי יעוד לפי סעיף 197 לחוק, ומשעה שבעת פרסום הודעה לפי סעיף 5 ו-7 היתה החלקה כבר בייעוד

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

של דרך, הרי שצדק השמאי המכריע עת בחן את שווי החלקה במועד פרסום ההודעה על ההפקעה כדרך ולא בהתאם לייעודה ערב תוכנית 1367"

<u>הגנת היתרה</u>

".. הרשות המפקיעה נדרשת לבחור בין הפקעת החלקה בשלמותה ותשלום פיצויים עבור כל החלקה, לבין ויתור על ההפקעה. הטענה לפיה שווי יתרת חלקה נפגע בעקבות ההפקעה החלקית וכי יש לפעול לפי סעיף 190 (1)(א) סיפא, מכונה "הגנת היתרה" ...הנה כי כן, בהתאם להלכת "לב הגליל" ו"מלי ויינברג" מקום שבו מתקבלת, בשלב ההפקעה, טענת הגנת היתרה .. בגין הפגיעה שהסבה התוכנית - ראוי לתת לבעל המקרקעין פיצוי מלא, וזאת גם בגין הפגיעה שנגרמה לחלק שהופקע כבר בגין התוכנית שייעדה אותו להפקעה.. האם וכיצד להחיל את פסקי הדין הללו, מטבע הדברים ייבחנו כל מקרה בהתאם לנסיבותיו.."

".. השטח הרשום של החלקה הנדונה הוא 576 מ"ר. הגם שהחלקה במלואה יועדה לדרך , השטח לגביו נתנו הודעות הפקעה הינו 524 מ"ר. היינו, השטח הנותר בחלקה מהווה רצועת קרקע צרה בשטח של 52 מ"ר שלא הופקעו"

..מדברי השמאי המכריע עולה, כי הוא סבר שיש פגיעה ביתרת החלקה וחלה "הגנת היתרה" באופן שבהתאם לפסיקות לעיל ניתן "לעקוף" את ההתיישנות בגין העובדה שלא הוגשה תביעה לפי סעיף 197 לחוק בגין תכנית 1367 משנת 1975 אך הואיל ונושא זה מצוי בקביעה משפטית שמעבר לסמכותו, הוא קבע את הפיצוי בהתאם לחלק בקרקע שהופקע בלבד. אנו סבורים כי השמאי המכריע נהג בדרך זהירה וראויה בנסיבות דנן.

.. אנו דוחים את טענת הנפקעים, לפיה היה מקום לקבוע פיצוי על מלוא שטח החלקה , ואנו בדעה כי התוצאה האופרטיבית במקרה דנא לפיה שם השמאי את החלק שהופקע בלבד הינה ראויה ואין מקום להתערב בקביעתו זאת.

הערה: קל וחומר לעניין נשוא החלטה זו בה נותר שטח קרקע המאפשר ניצול של זכויות בניה ללא מגבלה כמפורט בהרחבה לעיל.

<u>התחשבות בפוטנציאל</u>

"השמאי המכריע סבר כי נוכח הוראת תכנית 1367 להכין תכנית מפורטת למבנן רחובות, משמע התכנית קובעת צורך להכין תכנות מפורטות וסביר כי אלה יכללו הוראות איחוד וחלוקה אשר יקנו זכויות סחירות לבעלי החלקות שיועדו לדרך"

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

"אכן בחינת שורה של תכניות שאושרו לאורך תוואי תכנית 1367 לאורך השנים אותן בדק והציג השמאי המכריע .. כללו הוראות איחוד וחלוקה אשר העניקו זכויות סחירות גם לבעלי מקרקעין בתחום שטחים שיועדו לדרך בתכנית 1367

נוכח האמור, קבע השמאי המכריע בענייננו בדומה לחלק משומות אחרות שלו בסביבה, כי שווי השוק של הנכסים בסביבה גילם גם הוא לאורך השנים כי החלקה תקבל זכויות סחירות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה תוך הבאה בחשבון של מקדם סיכון בשל הייעוד לדרך.

"לסיכום האמור עד כה, השומה המכרעת וכן התשובות להבהרה של השמאי המכריע בצירוף הפסיקה עליה עמדנו בהרחבה לעיל מובילה אותנו למסקנה כי קביעותיו במקרה דנא מבוססות ומנומקות היטב ומשקפות להבנתנו מחיר אותו היה מוכן לשלם קונה מרצון בשוק החופשי במועד קובע על בסיס מכלול הנתונים והבדיקות אותן היה מבצע לגבי החלקה הנדונה שאלמלא ההפקעה הייתה נכללת באיחוד וחלוקה תוך הבאה בחשבון של מקדם סיכון בשל היעוד לדרך, לפיכך ברי כי לא נפל פגם בשומה המכרעת בעת קביעת המקדם 0.8, ולפיכך אין מקום להתערבותנו, ובהתאם דין טענת הוועדה המקומית לשינוי המקדם למקדם 0.1 להידחות, ומאידך אף דין טענת הנפקעים לשינוי מקדם 1.0 להידחות גם כן"

<u>בענייננו כאן</u>

המקרה הנדון בערר לעיל, מתאר מצב בו בסביבת הנכס נשוא הערר שלהלן אושרו תוכניות איחוד וחלוקה אשר העניקו זכויות בניה סחירות גם למקרקעין בייעוד דרך ומשכך ייעוד הדרך בסביבה גילם שווי שוק הכולל פוטנציאל לקבלת זכויות בניה במסגרת תוכנית מפורטת בדומה לחלקות סמוכות. מה שאין במצב המקרקעין נשוא הדיון בו לא אושרו תוכניות אשר העניקו זכויות בניה לשטחים בייעוד דרך ולא קיים צפי לביטול הרחבה של הדרך ו/או ההפקעה לרבות הענקת זכויות למקרקעין בייעוד דרך.

<u>שימוש ביניים</u>

השמאי המכריע שם את השווי למועד הקובע כמתכלל שני רכיבים: האחד הוא שווי הנגזר מציפיות לשינוי יעוד עתידי למגורים מסחר ותעסוקה, שיתרחש בעוד 8 שנים. השני הוא שימוש ביניים במשך אותן 8 שנים (דמי שכירות המתקבלים בפועל מהנכס בגובה של 14,500 ₪ לחודש), בהן הקרקע לא עומדת כ"אבן שאין לה הופכין" אלא היא מושכרת, וזהו למעשה השימוש ביניים שהובא בחשבון במסגרת הפיצוי נכון

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

למועד קובע. אי לכך, החישוב שערך השמאי המכריע על שני רכיביו, אכן משקף את ראיית השוק בדבר השווי למועד הקובע.

צוין בבחינת למעלה מן הצורך כי כעולה מהשומה המכרעת, רכיב זה של דמי שימוש ביניים בתחשיב מחליף את רכיב המחוברים בשומת הועדה המקומית.

על כן, במקרה כזה הבאת שימוש הביניים כחלק מתחשיב הפיצוי, הינה במקומה ואכן נדרשת ותקינה לחלוטין. כך שאין מקום להתערב ולהפחית רכיב זה מתחשיב הפיצוי ולכן דין טענת הועדה המקומית להידחות בטיעונה זה.

<u>בעניינו</u>

הנכס נשוא הערר בעניין יהושע נוף כולל פוטנציאל ממשי לקבלת זכויות בניה סחירות למרות שייעודו דרך ומשכך תחשיב הפיצוי נערך בהתאם לשווי זכויות הבניה הפוטנציאליות בדחיה ובתוספת שימוש ביניים עד לקבלת הזכויות הסחירות וללא שווי מחוברים. לעומתו, נשוא החלטה זו מהווה קרקע בייעוד דרך ללא פוטנציאל לשינויי לייעוד סחיר ו/או קבלת זכויות בניה סחירות ובו התחשיב כולל שווי קרקע בייעוד ציבורי "דרך" בתוספת שווי מחוברים (לא נטען על-ידי המבקשים פיצוי על בסיס דיור חלוף).

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>שווי מחוברים</u>

רכיב תרומת שווי המחוברים בתחום השטח המופקע מוסכם על הצדדים, בהתאם לפירוט המרכיבים שלהלן:

תיאור מרכיב	כמות/שטח	מחיר למ"ר/יח'	סה"כ
מסחר בנוי בגמר מלא	63.24	₪ 8,500	₪ 537,540
דירת מגורים בקומה א'	96.97	₪ 9,100	₪ 882,427
בית מגורים צמוד קרקע	69.5	₪ 11,900	₪ 827,050
פיתוח חצר	--	--	₪ 70,000
גדר מתכת עם פח	11.5	₪ 400	₪ 4,600
גדר רשת עם יוטה	18.5	₪ 100	₪ 1,850
חומה	9	₪ 1,200	₪ 10,800
דשא סינטטי	140	₪ 100	₪ 14,000
שער מתכת הולכי רגל	--	--	₪ 4,000
מערכת אזעקה ומצלמות	--	--	₪ 25,000
שער מתכת דו כנפי	--	--	₪ 8,000
עץ הדר בוגר	2	₪ 650	₪ 1,300
סככת סנטף	11	₪ 400	₪ 4,400
שער כניסה לרכבים	--	--	₪ 10,000
שלט פרסום	--	--	₪ 875
סה"כ שווי מחוברים בתחום השטח המופקע			**₪ 2,401,842**

פיצוי בגין קרקע	₪ 1,115,060
פיצוי בגין מחוברים	₪ 2,401,842

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב חלופי

עיקר המחלוקת עליה נסובו הדיונים בין הצדדים היא מחלוקת משפטית בשאלת מעמדו של הסכם ״שימור הזכויות״ ושאלת הזכות לקבלת פיצוי בגין החלק המופקע לדרך על בסיס ייעודו ערב אישור התוכנית המפקיעה ובמנותק משאלת הפרש השווי בין המצב הקודם למצב החדש.

עמדתי בשאלות אלה רשומה בהרחבה לעיל ועל בסיסה הערכתי את החלק המופקע על-פי שוויו במועד פרסום הודעת ההפקעה - כדרך. יחד עם זאת, מכיוון שהשאלה משפטית, נתונה להלן עמדתי בחלופה הנוספת, על מנת שאם יגיע העניין לערכאה שיפוטית, יעמוד בפני אותה ערכאה מידע מלא לקבלת החלטה, ככל שעמדתי בשאלה המשפטית לא תתקבל.

עמדת המבקשים ״על קצה המזלג״:

> הדיון הוא בפיצויי הפקעה לא ירידת ערך לפגיעה תכנוני ולכן לא בוחנים מצב קודם ומצב חדש. גם שמסמנים חלק מהחלקה להפקעה בתוכנית ויתרת החלקה משתנה ועולה על פניו יש זכאות לפיצויי הפקעה לגבי החלק המופקע.
>
> בחוק התכנון והבנייה ניתן להפקיע עד 40% ללא תמורה שההסבר הוא עליית שווי היתרה. אלא שההפקעה הנוכחית היא מתוקף פקודת הקרקעות ולא מתוקף חוק התכנון והבנייה ועל כן מגיע פיצוי מהמ״ר הראשון. אין רלוונטיות לשאלה אם שווי הקרקע עלה או לא לעניין עצם הערכת שווי הקרקע המופקעת.
>
> שווי הדרך גבוה מ 0.1 משווי קרקע בסביבה ועל כך נוספת הזכות לאשר שימוש של חניה מתחת לדרך. כך שההפקעה נוטלת קרקע שתרומתה לסביבה גבוה ומבטלת אפשרות לחניה מתחת אותה הדרך וכל זה בעקבות ההפקעה. על כל אלה נוספת פגיעה לנגישות ליתרת החלקה שלגישתו של השמאי לא נובעת מהתוכנית המפקיעה אלא מההפקעה.

לו הייתי מקבל את עמדת שמאי המבקשים ולפיה יש זכאות לקבל פיצויי הפקעה בגין החלק המופקע על-פי שוויו במועד פרסום הודעת ההפקעה, במנותק משאלת הפרש השווי בין המצב הקודם למצב החדש, היה נוסף לפיצוי שנקבע בהחלטה זו הסכום שלהלן:

שווי מ״ר קרקע (ראו לעיל)	21,950 ₪
שטח קרקע שיועד לדרך	508 מ״ר

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

סה״כ שווי קרקע גולמי	11,150,600 ₪
מקדם דחייה לקידום תכנוני (5 שנים 6%)	0.747
שווי	8,329,498 ₪ *

* שווי המחוברים במקום הכנסות משימוש ביניים

תוספת הפיצוי על האומדן של מרכיב שווי הקרקע בהחלטה זו

8,329,498 ₪ - (1,115,060 ₪)	**7,214,438** ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

14. <u>החלטה</u>

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את גובה הפיצויים בגין הפקעת מקרקעין למועד הקובע בסך שלהלן:

3,516,902 ₪ (שלושה מיליון, חמש מאות ושש עשר אלף ותשע מאות ושניים ₪)

פיצויים בגין הוצאות נלוות - 15% משווי הקרקע המופקעת.

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

<u>נערך ע״י</u>
ד״ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com