יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 04 באפריל, 2024
מספרי מינוי: 2676-2023
מספרנו: 1098-2676-2023.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקשת, איריס צבי גרגורי (מס' 5) בע"מ
באמצעות השמאי
יורם ברק
בדוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, ראשון לציון
באמצעות השמאי
מר אורי כהן
uric9@walla.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
חלק ממגרש 1211 בתכנית רצ/מק/1000/1/7 (413-0669127)
גוש 3947 חלקה 10 (חלק), מתחם האלף, ראשון לציון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 05/02/2024 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים ועו"ד רועי בר. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכניות בניין עיר רצ/1000/1 ו-413-0669127 (רצ/מק/7/1000/1) וזאת בגין מימוש חלקי[1] בדרך של מכר.

3. **מועד קובע לשומה[2]:**

תכנית רצ/1000/1 - 25/04/2016

תכנית 413-0669127 (רצ/מק/7/1000/1) –15/02/2022

4. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ ביום 18/12/2023 וכן במועדים קודמים.

[1] בהתאם לדרישת תשלום מיום 22/08/2023 בקשה למימוש 20231567 החיוב עבור 2516/949663 חלקים בלתי מסוימים מכלל החלקה המהווים כ-758.11 מ"ר ברוטו וכ-350.67 מ"ר נטו ממגרש 1211 בייעוד מגורים, ומסחר. חיוב בגין תכנית רצ/1000/1 תואם שומה מכרעת של החת"מ.

[2] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

5. **<u>פרטי הנכס:</u>**

גוש	3947
חלקה	10 [(חלק) ; מס' ישן 3947/9]
שטח החלקה הרשום במ"ר	286,147
זכויות	בעלות במושע
מגרשים / יעוד (עפ"י תכנית 413-0669127)	חלק ממגרש מס' 1211 ביעוד מגורים ומסחר
גודל המגרש	4,011 מ"ר
החלק הנישום	2516/949663 חלקים בלתי מסוימים מכלל החלקה המהווים[3] כ-758.11 מ"ר ברוטו (739 מ"ר נטו) וכ-350.67 מ"ר נטו ממגרש 1211 בייעוד מגורים, ומסחר
כתובת הנכס	מתחם האלף, ראשון לציון

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. חלקה 10 בגוש 3947, נשוא חוות הדעת, מהווה חלק מחטיבת קרקע הידועה בכינוי "מתחם ה-1000", בראשון לציון.

6.2. המתחם ממוקם בצידה המערבי של העיר ראשון לציון. גבולותיו כדלקמן: מצפון – שד' רחבעם זאבי מעברו אזור תעשיה "ראשון איילון"; ממזרח - כביש מס' 20 (נתיבי אילון) ומעברו שכונת "נווה דקלים"; מדרום – רחוב אבא אבן ומעברו מתחם ה-"סופרלנד"; ממערב- ציר שד' מרילנד בתוואי מוצע חדש, כולל מתחם השירות ("דיפו") הנמצא ממערב לציר שד' מרילנד.

6.3. חטיבת הקרקע מהווה חלק מרצף קרקעי המצויה בשלבי עבודות פיתוח, המתפרסת מערבה ודרומה, בסמיכות לחוף הים.

6.4. המתחם בשטח של כ-1,500 דונם, משלב ייעודי קרקע רבים ומגוונים כגון: תעסוקה (תעשייה מתקדמת, משרדים וכד'), מסחר ומסעדות, מוסדות מחקר ומוסדות חינוך, מגורים, דיור מוגן, מוסדות ציבור, לצד פארק עירוני ומתחמי פנאי. כמו כן בתחומו מתחם ל-"דיפו" של הרכבת הקלה.

6.5. החלקה שבנדון ממוקמת בחלק הדרומי-מערבי של המתחם. פונה בחזית דרומית לרחוב אבא אבן, ובחזית מערבית לציר שד' מרילנד. החלקה הינה בשטח רשום של 286,147 מ"ר. צורתה רגולרית דמוית טרפז.

6.6. מגרש 1211 עפ"י תכנית 413-0669127, הינו ביעוד מגורים ומסחר שטחו 4,011 מ"ר, צורתו רגולרית מלבנית. המגרש ממוקם בחלקו הדרומי-מזרחי של המתחם, גובל מצפון בדרך ברוחב 21 מ' מעברה מגרשים ביעוד מגורים ג' ומבנים ומוסדות ציבור; ממערב ברצועת שצ"פ מעברה מגרש ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה; ממזרח – ביעוד דומה; ומדרום ברחוב אבא אבן.

6.7. המגרש מיועד להקמת שני מבנים המשלבים מגורים ומסחר, המבנה הצפוני במגרש יהיה בגובה מרבי של 16 קומות עיליות, והמבנה הדרומי במגרש יהיה בגובה מרבי של 8

[3] עפ"י דרישת תשלום.

קומות, לסה"כ 82 יח"ד בשטח "פלדלת" ממוצע[4] של 107 מ"ר ול-1,653 מ"ר עיקרי מסחר.

7. **<u>המצב הקנייני:</u>**

7.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 09/05/2022, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	3947
חלקה:	10 (מספרים ישנים 3947/9)
שטח החלקה:	286,147 מ"ר
בעלויות:	החלקה רשומה בבעלות בעלים שונים
להלן זכויות הנישומה:	איריס צבי גרגורי (מס' 5) בע"מ;
	החלק בנכס – 2516/949663

(יתר הפרטים כמפורט בהרחבה בנסח)

7.2. בהתאם לדרישת תשלום מיום 22/08/2023 בקשה למימוש 20231567 (העברה לבעלי מניות) החיוב עבור 2516/949663 חלקים בלתי מסוימים מכלל החלקה המהווים כ-758.11 מ"ר ברוטו וכ-350.67 מ"ר נטו ממגרש 1211 בייעוד מגורים, ומסחר. חיוב בגין תכנית רצ/1000/1 תואם שומה מכרעת של הח"מ.

[4] בכפוף להוראות התכנית.

8. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

<u>מצב קודם:</u>

8.1. **<u>תכנית רצ/1/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1646 מיום 30/07/1970</u>**

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון מסווגת ביעוד "אזור לתכנון בעתיד".

8.2. **<u>תכנית רצ/26/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3248 מיום 15/09/1985</u>**

מטרת התכנית, קביעת תוואי לכבישים. מעיון בתשריט התכנית עולה כי התכנית מתווה כבישים ממערב ומדרום למקרקעין שבנדון.

8.3. **<u>תכנית מתאר ארצית תמ"א/23/א אושרה בהחלטת ממשלה מס' 4263 מיום 03/09/1998, ופורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4687 מיום 15/10/1998</u>**

בהתאם לתשריט התכנית הערוך בקנ"מ 1:25,000 בסביבת המקרקעין שבנדון מסומן שטח שבתחומו יקבע אזור תחזוקה ותפעול[5]. בהתאם להוראות התכנית, כל עוד לא אושרה תכנית מחוזית לאזור תחזוקה ותפעול הקבוע בתכנית זו, לא תאושר בשטח שיועד לאזור תחזוקה ותפעול כל תכנית ולא יינתן כל היתר. משתאושר תכנית כאמור יתבטלו ההגבלות על פי סעיף זה.

8.4. **<u>תכנית מתאר מחוזית תממ/21/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5236 מיום 12/11/2003</u>**

בהתאם לתשריט התכנית[6], החלקה שבנדון מסווגת ביעוד "אזור פיתוח עירוני". בהתאם לתשריט תשתיות והשפעות סביבתיות, קו שפכים ראשי מסומן ממערב למקרקעין שבנדון. באזור פיתוח עירוני, יותרו התכליות והשימושים בהתאם להוראות תכניות המתאר המקומיות או התכניות המפורטות במרחב תכנון מקומי עירוני, וניתן לקבוע בהן תכליות ושימושים נוספים התואמים או המשלימים את התכליות והשימושים הנדרשים לפיתוח הישוב. בתכנית מתאר מקומית בשטחה של רשות מקומית עירונית ניתן לייעד קרקע, בין השאר, למטרות מגורים, תעשייה, מלאכה, תעסוקה ומסחר, נופש, פנאי ותיירות, שטחים פתוחים, חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, תחבורה ותשתיות לסוגיהן.

8.5. **<u>תכנית מתאר ארצית תמ"א/34 אושרה בהחלטת ממשלה מס' 409 מיום 19/06/2003, ופורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5206 מיום 15/07/2003</u>**

ככל שניתן להתרשם מתשריט התכנית (הערוך בקנ"מ 1:100,000) ממערב לחלקה שבנדון מסומן מובל שפכים קיים.

8.6. **<u>תכנית מתאר ארצית תמ"א/35 אושרה בהחלטת ממשלה מס' 4467 מיום 27/11/2005, ופורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5474 מיום 27/12/2005</u>**

בין מטרות התכנית, מתן מענה תכנוני לצורכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור. בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון מסווגת כ-"מרקם עירוני".

---

[5] המוגדר כשטח הדרוש לשירותי התחזוקה, התיקונים האחסנה, הניהול והתפעול של הרכבות.

[6] חלקה 12 (המהווה חלק מעסקאות ההשוואה) מסווגת ביעוד "אזור עתודה לתכנון" – שטח לתכנון בעתיד שיעודו ייקבע בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת. בתחום החלקה שטח אש.

8.7. **<u>תכנית מתאר ארצית 23/א/4 אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1938 מיום 08/07/2010, ופורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6121 מיום 12/08/2010</u>**

בין מטרות התכנית, פריסת רשת קווי מתע"ן[7] במטרופולין תל אביב בהתאמה לשימושי קרקע קיימים ומתוכננים, זאת בין היתר באמצעות, קביעת רצועות לתכנון קווי מתע"ן נוספות לאלה שנקבעו בתמ"א 23/א וביטול חלק מהרצועות לתכנון שאושרו בתמ"א 23/א, וכן קביעת הנחיות לתכנון ולהקמת אזורי תחזוקה ותפעול ("דיפו"). בהתאם לתשריט התכנית מסומן בתחום חטיבת הקרקע שבנדון מתחם "דיפו"[8] (אזור תחזוקה ותפעול מוצע, לצד אזור תחזוקה ותפעול מבוטל[9]) וממערב ובסמוך לו מתחם "דיפו" נוסף לקו רמלה, באר יעקב, ראשל"צ (אזור תחזוקה ותפעול מוצע). שני אזורי התחזוקה והתפעול במערב ראשון לציון הם אזורים חלופיים. עם אישורה של תכנית מקומית לאזור תחזוקה ותפעול, יתבטל אזור התחזוקה והתפעול שלא ייכלל בתכנית ויעוד, יהיה כפי שקבוע בתכנית המתאר המחוזית הכוללת, ולא יראו בכך שינוי לתכנית זו.

בתכנית מקומית, בהתייעצות עם משרד התחבורה, ניתן יהיה להוסיף אזורי תחזוקה ותפעול על אלה המסומנים בתכנית זו. בתכנית מתאר מחוזית, בהתייעצות עם משרד התחבורה, ניתן יהיה לגרוע אזור תחזוקה ותפעול הקבוע בתכנית זו, ולא יראו בכך שינוי לתכנית זו.

8.8. **<u>תכנית מתאר מחוזית חלקית תממ/32/21/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7235 מיום 29/03/2016</u>**

התכנית מבטלת את אזור התחזוקה והתפעול במערב ראשון לציון שנקבע בתכנית העיקרית תמא/23/א/4 (בתחום החלקה שבנדון - גו"ח 3947/10) וקובעת אזור תחזוקה ותפעול חלופי במערב ראשון לציון (בתחום גו"ח 3947/66,67,72,74).

יעוד אזור התחזוקה והתפעול שבוטל יקבע בהתאם לייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית המתאר המחוזית הרלוונטית[10] או בתכנית מקומית שתפרט אותה.

[7] מערכת תחבורה עתירת נוסעים.

[8] שטח הדרוש לשירותי התחזוקה, התיקונים, האחסנה, הניהול והתפעול של מערכות התחבורה עתירות הנוסעים (דיפו)

[9] לרצועה לתכנון שאושרה בתמ"א 23 א' ומבוטלת בתכנית זו. תוואים ואזורי תחזוקה ותיעול שנכללו בתמ"א 23/א והמסומנים לביטול בתכנית זו, יחזרו לייעודם כפי שהיו קודם תחילתה של תמ"א/23/א אלא אם ייעודם שונה בתכנית אחרת.

[10] הערת הח"מ - תממ/21/3 - אזור פיתוח עירוני.

מצב חדש:

8.9. **תכנית רצ/1000/1 (413-0128595) פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7246 מיום 10/04/2016**

מטרת התכנית, תכנון מתחם של כ-1,490 דונם המשלב תעסוקה, מגורים, פארק עירוני ומתחמי פנאי.

התכנית המוצעת כוללת:

תכנון מתחם תעסוקה משולב המשלב בין תעשיה עתירת ידע (היי-טק) מרכזים פיננסיים, משרדים, עסקים, מסעדות, מוסדות מחקר ומוסדות חינוך יעודי, מתחמי פנאי ומגורים; תכנון תנועה וחנייה מערכתי ופנים מתחמי, הכולל חיבור למערך הדרכים החיצוני למתחם והתחברות לכבישים בינעירוניים ולרחובות העירוניים; מיתוג המתחם כייחודי ושונה כולל טיפול ייחודי במרחב הציבורי (עיצוב אורבאני, שילוט ייחודי, שפת רחוב וכו'); פתרון עקרוני למבנים ולמגרשים במרחב הציבורי והפרטי במתחם, כולל התייחסות ארכיטקטונית; התכנית קובעת זכויות בניה במסגרת שימושי קרקע עיקריים, בכללם 4,900 יח"ד בתמהיל מגורים: 2518 דירות גדולות, 1018 דירות קטנות, 600 יח"ד מוגן, 800 יח"ד למגורי סטודנטים; התכנית מבטלת את חלופת הדיפו המאושרת בתמ"א 4/א/23 ומייעדת את תא שטח 1001 במקומה.

בין עיקרי הוראות התכנית:

שינוי יעוד; קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע; קביעת שלושה מתחמי תכנון עיקריים א', ב' ו-ג'. במתחמים ב' ו-ג' מסומן שטח לאיחוד וחלוקה[11]; הנחיות בינוי; התווית דרכים חדשות; קביעת הוראות לפיתוח; קביעת שלבים לפיתוח; ביטול מתחם הדיפו על פי תמ"א/4/א/23 וקביעת מיקום אחר במקומו; הקלה בקו בניין מכביש מס' 20.

להלן עיקרי הוראות התכנית לעניין יעודי קרקע ושימושים:

יעוד מגורים ג': יותרו מחסנים בשטח של 10 מ"ר לכל יח"ד. המחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד; החניה תהיה תת קרקעית; לא יתאפשרו דירות גן.

יעוד מגורים ומסחר: תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי הצירים הראשיים והפארק; מחסנים דירתיים יהיו תת קרקעיים בלבד; החניה תהיה תת קרקעית; תמהיל יח"ד יהיה 50% דירות ששטחן 75 מ"ר שטח מרבי כולל ממ"ד.

יעוד מגורים מסחר ותעסוקה: תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע בקו בניין 0 כלפי הצירים הראשיים והפארק; דירות המגורים יהיו בקומות העליונות; מחסנים דירתיים יהיו תת קרקעיים בלבד; החניה תהיה תת קרקעית; תמהיל יח"ד יהיה 50% דירות ששטחן 75 מ"ר שטח מרבי כולל ממ"ד.

להלן טבלת זכויות הבניה והוראות הבניה למגרשים בתחום מתחם תכנון ג':

[11] המתחמים שמסומנים בתכנית כמתחמים לאיחוד וחלוקה חדשה, יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב התשכ"ה 1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון **לכל אחד משטחים אלה**, תאושר ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכנית זו (הדגשה של הח"מ).

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטח בניה (מ"ר)				תכסית (%)	מס' יח"ד	צפיפות ליח"ד לדונם	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מ')	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			גודל מגרש כללי	גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
					עיקרי	שרות	שרות								
מגורים ג'		103	10156	2000	31944	15546	17500	64990	50	262	25.79	47	15	2	5240
מגורים ג'		104	11469	2000	36066	17544	19760	73370	50	296	25.79	47	15	2	5920
מגורים ג'		105	8977	3500	28210	13702	15460	57372	50	232	25.79	59	19	2	4640
מגורים ג'		106	9168	3500	28982	14092	15880	58954	50	238	25.79	59	19	2	4760
מגורים ג'		107	5614	2000	17776	8642	9740	36158	50	146	25.79	38	12	2	2920
מגורים ג'		108	5686	2000	18033	8772	9880	36685	50	148	25.79	38	12	2	2960
מגורים ומסחר	מגורים	121	7763	1000	15104	6160	10059	33337	50	160	20.6	43	13	3	3200
	מסחר	121			1678	336									
מגורים ומסחר	מגורים	122	8013	1000	15491	6314	10311	34181	50	164	20.4	43	13	3	3280
	מסחר	122			1721	344									
מגורים ומסחר	מגורים	123	8350	1000	15878	6468	10563	35026	50	168	20.2	43	13	3	3360
	מסחר	123			1764	353									
מגורים ומסחר	מגורים	124	8618	1000	16653	6776	11068	36717	50	176	20.4	43	13	3	3520
	מסחר	124			1850	370									
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	304	12689	3500	20139	8162	20195	62152	50	212	16.7	55	17	3	4240
	מסחר	304			6304	1261									
	תעסוקה	304			5076	1015									
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	305	14428	3500	22462	9163	22712	69732	50	242	16.7	55	17	3	4760
	מסחר	305			7058	1412									
	תעסוקה	305			5771	1154									
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	451	3608		5412	1082	4059	13151	50	0	0	30	6	2	
	מבנים ומוסדות ציבור	451			2165	433									
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	452	3569		5353	1071	4015	13008	50	0	0	30	6	2	
	מבנים ומוסדות ציבור	452			2141	428									
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	404	13578	500	21725	12220	6789	40734	50	0	0	16	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	405	13477	500	21564	12129	6739	40432	50	0	0	16	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	406	12125	500	19399	10912	6062	36374	50	0	0	16	4	4	

בין התנאים למתן היתרי בניה:

חלוקה למגרשים: תחום התכנית חולק למתחמים כמסומן בתשריט. במתחמים ב' ו-ג' – תוכן תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחם בנפרד, הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון לאישור הועדה המקומית, על בסיס החלוקה העקרונית המוצעת בתשריט התכנית; אישור תכנית בינוי לכל מתחם; מגרשים 107, 108 304, 305, 4004, 405 נדרשים בסקר גז קרקע טרם הוצאת היתרי בניה; תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית; תנאי לאישור מעל 30% מהמגורים במתחמים ב' + ג' יהיה חיבור רחובות אבא אבן ומרילנד, כמו כן קיימים תנאים בתכנית לאישור שטחי התעסוקה באחוזים שונים המותנים בהוראות תנועה שונות.

חלקה 10 בגוש 3947 נכללת במתחם ג' המסומן לאיחוד וחלוקה, וכולל את המגרשים הסחירים: 108-103; 124-121; 305-304 ; 451 -452.

שלבי הביצוע:

מס' שלב	תיאור שלב	התניה
1	פיתוח מעבר ל-25% מהמגרשים לפיתוח	שדרוג תחנת שאיבת שפכים
2	הקמת מתחם א'	תנאי לקבלת היתר בניה לבינוי במתחם – תכנון, הוצאת היתרי בניה ותחילת ביצוע לשצ"פים במתחם
3	הקמת מתחם ב' ו-ג'	תנאי לקבלת היתר בניה לבינוי בכל מתחם – תכנון, הוצאת היתרי בניה ותחילת ביצוע לשצפים באותו מתחם

8.10. **<u>תכנית מס' 413-0669127 (רצ/מק/7/1000/1) פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 10168 מיום 31/01/2022</u>**

התכנית חלה על שטח של 284.003 דונם וכוללת את חלקי חלקות 10 ו-7 בגוש 3947.

מטרת התכנית, איחוד וחלוקה מחדש כולל טבלאות הקצאה ואיזון למתחם ג' בהתאם להוראות התכנית הראשית רצ/1000/1; שינויים בקווי בניין, הרחבת דרכים ושינויים בהוראות בינוי ופיתוח; תוספת לשטחים למבני ציבור על חשבון מגורים ג' ללא שינוי בזכויות הבניה.

התכנית מסווגת את מגרש 1211 שבנדון ביעוד "מגורים ומסחר". להלן עיקרי הוראות התכנית למגרש:

שימושים: דירות מגורים; שטחים משותפים לרווחת הדיירים; מרתפים; דרכים וחניה תת"ק, שטחי פריקה וטעינה תת"ק; שימושים מסחריים הכוללים: אולמות תצוגה לשימושים מסחריים, חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות כגון אלה לשימוש דיירי אזור המגורים, עובדי אזור התעסוקה ומבקרים; שטחים פתוחים ופיתוח נופי; חניונים ציבוריים לרכב – תת קרקעיים ומעל הקרקע; מתקנים הנדסיים.

הוראות בינוי:

1. תישמר חזית מסחרית בק"ק כלפי הצירים הראשיים והפארק כמופיע בתשריט התכנית.
2. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית (שתערך בהתאם לדרישות[12] הרשומות בס' 6.1 לתכנית).
3. שימושי המסחר במגרש הפרטי יהיו כחלק מבניין בשימוש מעורב, הוע"ק לא תאשר היתר בניה לבניין מסחרי כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.
4. קווי בניין עפ"י תשריט. קו בנין לקומות גבוהות, יהיה מעל קומת המסחר. גובה קומת המסחר לא יעלה על גובה של 7 מ'.

[12] בהתאם לס' 6.1 עיצוב פיתוח ובינוי: הבינוי והפיתוח בתחום התכנית יהיו בהתאם לתכנית בינוי אשר תאושר בוועדה המקומית. פרטי תכנית הבינוי מפורטים בתכנית הראשית; תותר הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של המתחם, ללא שינוי של נספח הבינוי; הנחיות תכנית מפורטת רצ/1000/1 יהיו בתוקף אלא אם צוין אחרת בתכנית זו; בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.

5. שטח הקולונדה יחושב כחלק משטחי השרות המצוינים בטבלה 5.
6. מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מה"ע.
7. היתר בניה לשימושי המסחר במגרש הפרטי יהיו חלק מבניין בשימוש מעורב, הועדה המקומית לא תאשר היתר בניה לבניין מסחרי כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.
8. מחסנים דירתיים בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד יהיו תת"ק בלבד.
9. החניה תהיה תת"ק, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף. בנוסף, יותרו חניות אורחים עיליות בשיעור של 10% ממספר יחידות הדיור בתא השטח. קומת מרתף נוספת תאושר לצורך עמידה בתקן, במידת הצורך ע"י הוע"מק במסגרת הבקשה להיתר בניה[13].
10. תמהיל יחה"ד יהיה 50% דירות ששטחן 75 מ"ר שטח מרבי כולל ממ"ד.
11. לא יותרו דירות גן.
12. כל יחידת מגורים תכלול מרפסת.
13. שטחים עבור רווחת הדיירים יעמדו על 3% מהשטחים העיקרי למגורים. ניוד שטחים אלה למטרות אחרות יהווה סטיה ניכרת.
14. תכנית רצ/1/1/ו לגגות על שינוייה אינה חלה על תכנית זו.

להלן טבלת זכויות והוראות הבניה לתא שטח 1211 ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, ששטחו 4,011 מ"ר:

שימוש	שטחי בניה במ"ר				מרפסות בנוסף לש"ע	תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות	
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת [14]
	עיקרי	שירות	שירות						
מגורים	7,749	3,153	6,256	17,158	1,637	55	82	(*) 16	3
מסחר	1,653	331		1,984					

(*) מבנה צפוני במגרש יהיה בגובה מרבי של 16 קומות; מבנה דרומי במגרש יהיה בגובה מרבי של 8 קומות.

קווי בניין - כמסומן בתשריט.

בין הוראות תנועה (ס' 6.15): תנאי לאישור מעל 30% מהמגורים במתחם ג' יהיה חיבור רחובות אבא אבן ומרילנד.

[13] בין ההוראות לחניה (ס' 6.3): תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה; החניה במגרשים הסחירים תהיה תת קרקעי כולל חניה לפריקה וטעינה. בתאי שטח בהם קיים יעוד למגורים תותר חניית אורחים על קרקעית בהיקף של 10% מסך יח"ד; בחניונים תת"ק בייעודי קרקע הכוללים שימושים ציבוריים או מסחריים, הקומה העליונה תיועד לחניות ציבוריות ולתפעול בלבד. חניות מוצמדות למשתמשי הבניין יהיו מקומה 2- ומטה; חניה מתחת לשטחים ציבוריים (מבני ציבור או שצפים) תהיה לטובת הציבור בלבד; ניתן יהיה לחבר בתת הקרקע בין תאי שטח בתחום מתחם א,ב,ג. בהתאם לעקרונות המסומנים בנספח הבינוי גיליון 2 מתכנית בתוקף רצ/1000/1; אם וכאשר תופעל מע' הסעת המונים באזור, ניתן יהיה, עפ"י תכניות שיאושרו בסמכות הוועמ"ק להסב לשימושים אחרים חלק מקומות החניה התת"ק המתוכננות ובלבד שהשימושים המוצעים יהיו בהתאם לשימושים המותרים בתאי השטח הרלוונטים. בקומות החניה המוסבות ניתן יהיה להפוך שטחי שירות לשטחים לשימוש עיקרי.

[14] בין הוראות מרתפים (ס' 6.14): תכסית מרתפי החניה התת"ק לא תעלה על 85% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים. ניתן לבנות את המרתפים עד קו בניין אפס.

התנאים למתן היתרי בניה (ס' 6.16), כוללים בין היתר: תנאים לפי תכנית ראשית רצ/1000/1; אישור תכנית בינוי למתחם ג'; בדיקה אקלימית ונקיטת אמצעים להגנה על מפלס הולכי הרגל מפני רוחות[15]; במגרשים בהם יש עירוב שימושים לא ינתן היתר בניה למגורים בלבד או למסחר בלבד.

בהתאם להוראות שלבי ביצוע (ס' 7.1): תנאי לקבלת היתר בניה לבינוי במתחם ג' – תכנון, הוצאת היתרי בניה ותחילת ביצוע לשצ"פים.

מעיון בטבלאות האיזון וההקצאה שנערכו ע"י משרד דנוס להט שמאי מקרקעין עולים עיקרי הפרטים הבאים:

1. שטח הרפרצלציה 282,743 מ"ר.
2. שטח חלקה 10 הכלול בתכנית הינו 279,393 מ"ר (מתוך 286,147 מ"ר).
3. חלקה 7 אינה נכללת בהקצאות.
4. היקף הזכויות שנובעות מתכנית מתאר רצ/1000/1 למתחם ג' הוא כלהלן (ס' 6.12): 2,444 יח"ד מגורים בשטח של כ-119 מ"ר, כ- 95 מ"ר עיקרי ליח"ד וכ-94 מ"ר עיקרי ליח"ד, הכל ב-31 מגרשים; 37,600 מ"ר מבונה עיקרי למסחר ב-19 מגרשים; 10,847 מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה ב-9 מגרשים.
5. באומדן השווי הובאו בחשבון הפרמטרים[16] הבאים:

- **מגורים**: שווי מ"ר מבונה למגורים לדירה בשטח של כ-122 מ"ר עיקרי – 7,800 ₪/למ"ר; דירה בשטח של כ-95-94 מ"ר עיקרי – 8,000 ₪/למ"ר; בערכי השווי לעיל מגולמים שטחי ממ"ד, מרפסות ומחסן וכן ההוראות בדבר דירות קטנות.
- **תעסוקה**: 2,100 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.
- **מסחר**: 7,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.
- **מבנים ומוסדות ציבור**: 1,470 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (הוערך לפי מקדם 0.7 ביחס למ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה).
- בנוסף לערכי השווי הנ"ל יוחסו מקדמי שווי שונים למחירים הבסיסיים[17].

[15] במגרשים הכוללים בנין שגובהו 15 קומות ויותר.

[16] בהתאם לס' 11.8 לטבלאות האיזון וההקצאה.

[17] כמפורט להלן:
- מקדם גודל מגרש הפחתה בשיעור של עד 5%.
- מקדם צפיפות הפחתה בשיעור שבין 1% ל-4% (למרכיב המגורים בלבד).
- מקדם העדר דירות גג הפחתה בשיעור של 1%.
- מקדם בינוי (מס' קומות ומס' קומות מרתף) תוספת/הפחתה בשיעור שבין 1.5%- ל-1.5% + (למרכיב המגורים בלבד). הובאה בחשבון עלות בניה זהה עד לקומת מרתף שלישית ועל כן, יוחסה הפיתה בשיעור 1% רק במגרשים 1041 ו-3044 בהם נדרש חלק מקומת מרתף רביעית, בגין ייקור בעלויות הבניה לקומה זו.
- מקדם נוף לים הפחתה ממוצעת יחסית בשיעור של עד 2% - במגרשים בהם בנייה נמוכה יחסית (9-8 קומות; למרכיב המגורים בלבד).
- מקדם עירוב שימושים הפחתה בשיעור של עד 5%- (למרכיב המגורים בלבד).
- מקדם תוספת עלויות בניה לעירוב שימושים הפחתה בשיעור של עד 6% -.
- מקדם כביש ראשי תוספת/הפחתה בשיעור שבין 5% - ל-15% + בהתאם להשפעה על היעודים השונים.
- מקדם קרבה לשצ"פ תוספת בשיעור של עד 5%.
- מקדם קרבה לשב"צ הפחתה בשיעור של עד 7% - (למרכיב המגורים בלבד).
- לא הובאה בחשבון מקדם צורת מגרש משום גדלי המגרשים המאפשרים בניה נוחה בכולם.
- לא הובא בחשבון מקדם פינתיות מאחר ולא נמצא כמוסיף או מפחית בשווי המגרשים הרלוונטיים בתכנית הנדונה, עקב עירוב שימושים ומקום המגרשים.

6. במצב נכנס החלק המיוחס לנישומה שבנדון מסתכם ב-0.26494% (מס״ד 754). שטח הבעלות 739 מ״ר. במצב יוצא חלקם במגרש 1211 מסתכם ב-8.74280%. שטח מוקצה 350.67 מ״ר. שווי המגרש שבנדון הינו בסך של 68,440,432 ₪, ושווי ההקצאה מסתכם ב-5,983,609 ₪.

9. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

9.1. **שומות הצדדים:**

תכנית משביחה	מועד קובע	מגרש	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקשת ב-₪
רצ/1000/1	10/5/2016		4,170 ₪ למ״ר קרקע רשום [*]	3,098 ₪ למ״ר קרקע רשום [ל-758 מ״ר, ובסה״כ 2,348,594 ₪]
(רצ/מק/1000/1/7) 413-0669127	15/02/2022	1211	<u>32,075,600 למגרש בשלמות</u> [הערת הח״מ: ההשבחה המיוחסת לנישומה עפ״י חלקה במגרש 8.74280% מסתכמת בכ-2,804,306 ₪]	1,019,182 ₪

[*] שמאי המשיבה אינו חולק כי היטל ההשבחה בגין תכנית רצ/1000/1 הינו כפי שנקבע בשומה מכרעת קודמת שנערכה ע״י הח״מ במתחם (4,169 ₪ למ״ר קרקע רשום).
שמאי המבקשת אינו חולק על השווי שנקבע במצב חדש בשומה המכרעת הקודמת של הח״מ, אך חולק על השווי שנקבע במצב קודם.

- לא הובאה בחשבון הפחתה לשווי מגרש עקב היקף זכויות מאחר והובאה בחשבון במקדם גודל מגרש.
- לא הובא בחשבון מקדם מושע.

9.2. **<u>תכנית רצ/1000/1 למועד הקובע 25/04/2016</u>**

9.2.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה[18]:</u>**

שומת המשיבה מבוססת על שומה מכרעת של הח"מ בחלקה הנדונה מיום 14/02/2019.

שווי המצב התכנוני החדש, מתייחס להכללת החלקה בתחום מתחם ג' המיועד לאיחוד וחלוקה חדשה ולמגרשי בניה ביעודים שונים הכוללים זכויות בניה המוערכות כדלקמן:

- מגרשים מס' 103-108 ביעוד מגורים ג', בהם אושרו 1,322 יח"ד בשטח ממוצע של כ-122 מ"ר עיקרי. באומדן השווי הובא בחשבון המיקום הפנימי של המגרשים.
- מגרשים מס' 121-124 ביעוד אזור מגורים ומסחר, בהם אושרו 668 יח"ד בשטח ממוצע של כ-94 מ"ר עיקרי וכן 7,013 מ"ר עיקרי למסחר. באומדן השווי הובא בחשבון המיקום הסואן של המגרשים בחזית רחוב אבא אבן.
- מגרשים מס' 304-305 ביעוד אזור מגורים מסחר ותעסוקה, בהם אושרו 454 יח"ד בשטח ממוצע של כ-94 מ"ר עיקרי, 13,362 מ"ר עיקרי למסחר, וכן 10,847 מ"ר לתעסוקה. באומדן השווי הובא בחשבון המיקום בחזית שדרות מרילנד.
- מגרשים מס' 451-452 ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. שווי הזכויות נקבע בהתייחס לשטחי המסחר בלבד בהיקף של 10,765 מ"ר, בכפוף לכך ששטחי הציבור יופרשו ללא תמורה. באומדן השווי הובא בחשבון המיקום בחזית צומת רחובות מרכזי במתחם.
- סך שווי מצב חדש, נקבע בכפוף להפחתות בגין הצורך בהכנת ואישור תכנית איחוד וחלוקה, בגין רכיב המושע ובגין הפיתוח, בשיעור כולל של כ-20%.

שווי מצב קודם, מתייחס ליעוד המתחם לתכנון בעתיד ולשטח ביעוד למתחם "דיפו" המיועד לאזור תחזוקה ותפעול עבור הרכבת, הנכלל במסגרת השטחים לצרכי ציבור שיוקצו בתכנית חדשה. מאחר והעסקאות שבוצעו בחלקה ערב אישור תכנית רצ/1000/1 מגלמות את הזכויות של תכנית רצ/1000/1 המופקדת, נתוני ההשוואה לקביעת שווי המצב התכנוני הקודם מבוססים על עסקאות בחלקה 12 בגוש 3947 הסמוכה המיועדת לתכנון בעתיד ונמצאת בשימוש הצבא. ערכי השווי בחלקה 12 משקפים פוטנציאל לשינוי זכויות עתידי. ההפחתה הנדרשת כתוצאה מהמגבלה בגין השימוש שעורך הצבא בחלקה 12 מתקזזת בקירוב עם המגבלה הנובעת מסימון ה"דיפו" בחלקה 10 הנדונה. בהתאם לכך מוערך שווי הזכויות בקרקע במצב התכנוני הקודם בהתחשב בפוטנציאל לשינוי

[18] בהתאם לשומה מעודכנת בהתאם לשומת הח"מ בחלקה הנדונה מיום 14/02/2019.

יעוד הקרקע לבניה ובהתאם לנתוני ההשוואה בסך של כ-1,080 ₪ למ״ר קרקע רשום.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

1. חוזי מכר במקרקעין שבנדון (גו״ח 3947/10), בהם נקבע כי היטל ההשבחה יחול על הקונה, ומהם עולה כי שווי מ״ר קרקע בממוצע הינו בסך של 3,979 ₪, כמפורט להלן:

מס״ד	תאריך	שטח קרקע במ״ר	מחיר ב-₪	מחיר למ״ר ב-₪
1	01/11/2016	65	255,000	3,886
2	01/11/2016	43.6	173,915	3,989
3	15/11/2016	110	425,000	3,864
4	21/11/2016	200	710,000	3,555
5	07/12/2016	150	637,500	4,250
6	15/12/2016	301	1,290,000	4,281
7	07/02/2017	100	320,000	3,200
8	19/04/2017	301	1,264,200	4,200
9	13/07/2017	110	475,500	4,322
10	21/08/2017	452	1,920,878	4,249

2. עסקאות מכר בחלקה הצמודה (גו״ח 3946/12), מהם עולה כי שווי קרקע בממוצע (לאחר נטרול[19] חריגים באדום), הינו בסך של 1,078 ₪, כמפורט להלן:

מס״ד	תאריך	שטח קרקע במ״ר	מחיר ב-₪[20]	מחיר למ״ר ב-₪
1	08/11/2015	300	288,618	962
2	16/11/2015	339	350,000	1,032
3	07/12/2015	83	93,000	1,120
4	03/05/2016	677	677,000	1,000
5	08/05/2016	999	1,170,000	1,171
6	30/08/2016	169	170,000	1,006
7	25/09/2016	107	117,700	1,100
8	15/11/2016	171	136,000	795
9	01/01/2017	170	136,000	800
10	04/04/2017	500	525,000	1,050
11	15/06/2017	679	816,000	1,202
12	31/08/2017	678	773,838	1,141
13	23/10/2017	69	74,000	1,072
14	31/10/2017	107	149,500	1,397

3. בחלקה 228 בגוש 3946 הצמודה לחלקה הנדונה ונכללת בתכנית רצ/1000/1 כמתחם ב׳, אושרה תכנית רצ/מק/2/1000/1 תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 7703 מיום 15/02/2018. בטבלאות האיזון נקבעו

[19] עפ״י סטיית תקן.

[20] המפורט לעיל הינו לפי עמודת שווי מכירה לפיה חושב שווי מ״ר קרקע (עמודת תמורה מוצהרת אינה תואמת לשווי המכירה בכל העסקאות).

ערכי השווי הבסיסי למ״ר עיקרי ליעודים השונים כדלקמן: מגורים – 6,500 ₪; תעסוקה – 1,500 ₪; מסחר – 6,000 ₪.

4. עפ״י חוזה מכר מיום 23/04/2017 ברח׳ שפירנצק (גו״ח 3946/14) נמכרו זכויות ל-105.44 יח״ד במגרש מס׳ 1 תמורת 89,628,515 ₪ (שהם 850,042 ₪/קרקע ליח״ד). במגרש מס׳ 1 ביעוד אזור מגורים ג׳ מיוחד, ניתן להקים מבנה הכולל 29 קומות מגורים מעל 2 קומות מרתף וקומת לובי גבוהה + חדר מכונות על הגג ל-112 יח״ד בשטח של 100 מ״ר עיקרי + 40 מ״ר שירות. סה״כ זכויות הבניה הינן 11,200 מ״ר עיקרי + 4,500 מ״ר שירות עילי + 7,500 מ״ר שירות תת קרקעי.
5. עפ״י חוזה מכר מיום 07/08/2018 נמכר מגרש מס׳ 5083 לפי תכנית רצ/מק/2/1000/1 בתמורה לסך של 30,303,030 ₪. שטח המגרש 3,222 מ״ר וזכויות הבניה כוללות 322 מ״ר למסחר ו-15,467 מ״ר לתעסוקה. המגרש הוערך בטבלת האיזון בשווי של 21,555,825 ₪.
6. עפ״י חוזה מכר מיום 06/08/2018 נמכר מגרש 5084 לפי תכנית רצ/מק/2/1000/1 בתמורה לסך של 81,555,000 ₪. שטח המגרש 9,133 מ״ר וזכויות הבניה כוללות 1,812 מ״ר למסחר ו-43,841 מ״ר לתעסוקה. המגרש הוערך בטבלת האיזון בשווי של 61,107,075 ₪.
7. שומות מכריעות לערכי שווי למסחר, משרדים ותעסוקה בסביבה:

- שומת גבע בלטר לנכס ברח׳ לישנסקי 4 (גו״ח 3946/128) והתאמה למועד.
- שומת תמיר שדה לנכס בח׳ פלטין 4 (גו״ח 3946/296).
- שומת שלומי יפה לנכס ברח׳ ההגנה 13 (גו״ח 3946/450) והתאמה למיקום.
- שומת תמיר שדה לנכס ברח׳ ילדי טהרן 12 (3946/333).
- שומת נאוה סירקיס לנכס ברח׳ ילדי טהרן 5 (3649/342) והתאמה למועד ומיקום.
- שומה מכרעת של הח״מ, בחלקה הנדונה מיום 14/02/2019.

תחשיב שמאי המשיבה:

מגרשים מס׳	**103-108**
יעוד	מגורים ג׳
שטח עיקרי ליח״ד בממוצע (במ״ר)	122
סה״כ יח״ד	1,322
שווי קרקע ליח״ד ב-₪	790,000
סה״כ ב-₪	1,044,380,000
מגרשים מס׳	**121-124**
יעוד	מגורים ומסחר
שטח עיקרי ליח״ד בממוצע (במ״ר)	94
סה״כ יח״ד	668
שווי קרקע ליח״ד ב-₪	580,000
סה״כ שווי הזכויות למגורים ב-₪	387,440,000
שטח עיקרי למסחר	7,013
שווי מ״ר עיקרי למסחר ב-₪	6,000
סה״כ שווי הזכויות למסחר ב-₪	42,078,000
סה״כ ב-₪	429,518,000
מגרשים מס׳	**304-305**
יעוד	מגורים מסחר ותעסוקה
שטח עיקרי ליח״ד בממוצע (במ״ר)	94
סה״כ יח״ד	454
שווי קרקע ליח״ד ב-₪	540,000
סה״כ שווי הזכויות למגורים ב-₪	245,160,000
שטח עיקרי למסחר	13,362
שווי מ״ר עיקרי למסחר ב-₪	6,000
סה״כ שווי הזכויות למסחר ב-₪	80,172,000
שטח עיקרי לתעסוקה	10,847
שווי מ״ר עיקרי לתעסוקה ב-ש״ח	1,500
סה״כ שווי הזכויות לתעסוקה ב-₪	16,270,500
סה״כ ב-₪	341,602,500
מגרשים מס׳	**451-452**
יעוד	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
שטח עיקרי למסחר	10,765
שווי מ״ר עיקרי למסחר ב-₪	6,000
סה״כ שווי הזכויות למסחר ב-₪	64,590,000
סה״כ שווי זכויות הבניה במתחם ג׳	1,880,090,500
מקדם הפחתה	0.8
סה״כ שווי המתחם במצב חדש	**1,504,072,400**
סה״כ שווי מצב תכנוני חדש	**5,250 ₪/למ״ר קרקע רשום**
סה״כ שווי מצב תכנוני קודם	**1,080 ₪/למ״ר קרקע רשום**
ההשבחה	**4,170 ₪/למ״ר קרקע רשום**

<u>להלן עיקרי טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לשומת המבקשת:</u>

כללי: שמאי המבקשת חוזר על טיעונים שפורטו ונדונו בהרחבה ב-4 "שומות אחרות" שהציג בהליך השמאות המכרעת לתכנית רצ/1000/1. בגין אישור תכנית רצ/1000/1 בחלקה 10 הוגשו שומות נגדיות הן ע"י שמאי הבעלים והן ע"י שמאים נוספים[21]. השמאי המכריע (הח"מ) דן בהרחבה בכל הטיעונים שנטענו ע"י הצדדים וקבע ערכי שווי למצב התכנוני בסך של 1,078 ₪ למ"ר רשום, הגבוה משומת הועדה ופחות משומות הבעלים[22]. על בסיס השומות המכריעות הוציאה הוועדה המקומית חיובים למאות בעלים אשר שילמו את היטל ההשבחה בהסתמך עליהן (ללא כל השגה). הפסיקה מדברת על שיווין בין נישומים ולא יעלה על הדעת כי ישונו שומות מכריעות, שהן שומות "דגל", בהן כאמור ייצגו מספר שמאים ועו"ד. על פי השומות המכריעות הללו מבוצעות עסקאות מכר, כאשר ידוע מה גובה היטל ההשבחה כאשר זה חל על הקונה. למעשה שומות מכריעות אלו (של הח"מ) הן קובעות שוק. תיקון 84 תוקן על מנת שתהיה וודאות, בהירות וסופיות להליך, מה עוד ששומות אלה מתפרסמות לציבור הרחב ומשקלן דמוי פסיקה. צריך להיות טיעון דרמטי ביותר, על מנת שניתן יהיה לומר כי השומות המכריעות הללו שגויות. כדי לשנות שומה מכרעת ולקבע שהשווי הקודם אינו 1,000 ₪ למ"ר, אלא 2,000 ₪ למ"ר, הדבר מצריך שינוי דרמטי בעובדות, ובקרקע ספקולטיבית לא יכול להיות שינוי דרמטי בעובדות לאור פיזור המחירים שמאפיינת קרקע כזו. לכן לא ראוי לשנות את השומות המכריעות במתחם.

לגופו של עניין: גם בשומה הנוכחית כבשומות הקודמות שמאי המבקשת, מתבסס על שווי חלקה 12 הסמוכה ומייחס מקדם התאמה מופרז לחלקה 10 לעומת חלקה 12 לסך של 2,149 ₪ למ"ר (מקדם 1.791). בניגוד לטענת שמאי הבעלים, בטרם תחילת הכנת תכנית רצ/1000/1 ערכי השווי בשתי החלקות היו דומים מאוד, כפי שהוצג בהליך השומה המכרעת, כך ששוק המקרקעין לא הגיב באופן שונה לשווי כל אחת מהחלקות למרות השוני כביכול שמציג שמאי המבקשת, שינויים שאינם מתבטאים בעסקאות, כך שהטבלה והטיעונים הנלווים אליה הינם תאורטיים לחלוטין.

בהתייחס לעמדת שמאי המבקשת שחלקה 12 עקב החזקתה ע"י הצבא פגומה יותר ועל כן לא ראוי להשוותה לחלקה 10, נטען כי העסקאות הקיימות אינן מציגות תמונה כזו. קיימת סתירה בין טענות ב"כ המבקשת לבין טענות השמאים המייצגים. ב"כ הבעלים טוען כי חלקה 12 לעולם תישאר בחזקת הצבא ולא תשוחרר, מצד שני השמאים המייצגים קובעים כי חלקה זו תופשר לבניה

[21] צביקה שפיגל ומאיר נדלר, ואלי סידאווי.

[22] מצטט משומות החי"מ. ולעניין הטענה כי אין דין חלקה 10 כדין חלקה 12, נקבע כי מגבלת הדיפו שקולה למגבלת המטווח וכן ניתנה התייחסות למיקומי החלקות (חלקה 12 סמוכה יותר לים). נטען כי שומות מכריעות אלו נערכו לצד המקל ביחס לנישומים, אולם לבסוף הן אומצו על ידי המשיבה.

בטווח של כ-10 שנים ממועד אישור רצ/1000/1. הטענה כי חלקה 12 תישאר לעולם מחנה צבאי אינה נכונה במבחן השוק לאורך השנים ולכן היא ראויה להשוואה.

חלקה 12 הסמוכה לחוף הים, אטרקטיבית הרבה יותר מאשר חלקה 10 הצמודה לכבישים ארציים. לתימוכין[23] פורטו עסקאות מס שבח בגו"ח 3947/10 ו-3947/12 על בסיסן נטען כי ערכי השווי בשתי החלקות 10 ו-12 בשנים טרם תחילת הכנת תכנית רצ/1000/1 הינה דומים מאד (למעט שני נתונים חריגים – 159 ש"ח למ"ר ו-468 ש"ח למ"ר) ונעים בגבולות של כ- 250-350 שווי למ"ר קרקע ספקולטיבית. יתרון זה מתבטא גם עתה, כאשר במהלך השנים 2022-2023 העסקאות[24] עפ"י רשות המיסים בחלקה 12 שבה טרם הוכנה תכנית כלשהי וכאשר הצבא עדיין נמצא במקום נעות בממוצע לפי כ-3,108 ₪ למ"ר, ואילו בחלקה 10 שבה הדיפו הוסר, יש תכנית מאושרת ומתבצעות עבודות פיתוח, השווי עפ"י שמאי המבקשת הינן בסך 5,547 ₪ למ"ר קרקע + היטל השבחה, דהיינו, פי 1.784 שהוא אותו מקדם שטוען שמאי המבקשים ביחס למצב הקודם שראוי לייחס לחלקה 10 לעומת חלקה 12 (1.791). מתקבל כי למרות שאושרה תכנית המקדם נשאר זהה. הדבר מצביע על כך שחלקה 12 עולה באופן ניכר על חלקה 10, על כל מפגעי חלקה 12, הנטענים, וכל זה מעיד כי התחשיבים המוצגים ע"י שמאי המבקשים ביחס לעדיפות של חלקה 10 על פני חלקה 12 "תלושים" מהנתונים, תיאורטיים לחלוטין וטבלת "הפגמים" של חלקה 12 שמציג שמאי המבקשים ביחס לחלקה 10 חסרה כל אחיזה במציאות.

לעניין הטענה[25] כי שווי חלקה 12 נמוך משמעותית משווי חלקה 10, נטען כי אין מחלוקת כי נדרשת דחיה במימוש הפוטנציאל לבניה בחלקה 12 בגין מגבלות הצבא על חלק מהחלקה, עם זאת דחיה דומה נדרשת גם בחלקה 10 הנדונה בגין סימון של "מתחם דיפו" במרכז החלקה בתכנית מתאר ארצית –תמ"א 23/א/4 משנת 2010 לשימוש ל"אזור תחזוקה ותפעול עבור מערכות התחבורה עתירות הנוסעים". סימון "מתחם הדיפו" בתכנית ארצית מנטרל את אפשרות שינוי יעוד החלקה ופיתוחה וכרוך באי-וודאות גדולה לעניין העתקת "מתחם הדיפו" למיקום אחר כפי שנעשה בתכנית רצ/1000/1 וראוי להפחתה גדולה בגין דחיה ואי וודאות בדומה חלקה 12. לתימוכין, הפנה למכתב פניה של היועמ"ש של העירייה עו"ד אייל קוצ'ינסקי ליועמ"ש משרד הפנים עו"ד יהודה זמרת משנת 2014 המעיד על הקשיים בהעתקת הדיפו מחלקה 10.

שמאי המבקשת מכליל את התכנית המחוזית להעתקת הדיפו משנת 2016 תממ/32/21 כחלק מהמצב הקודם. אולם, תכנית זו מהווה חלק מתכנית רצ/1000/1, כך בסעיף 2.1 בהוראות תכנית רצ/1000/1 נקבע ביו היתר "ו.

[23] כמפורט בהרחבה בטבלה המצורפת בעמ' 2 לתגובת המשיבה ומצ"ב כנספח ב'.
[24] כמפורט בהרחבה בטבלה המצורפת בעמ' 3-4 לתגובת המשיבה ומצ"ב כנספח ג'.
[25] להשלמת טיעוניו הפנה להתייחסותו לחלק מהטענות כפי שהוצגו במסמך הערות לשומות הנגדיות משנת 2018.

התכנית מבטלת את חלופת הדיפו המאושרת בתמ"א 23/א/4 ומייעדת את תא שטח 1001 במקומה". בהחלטת הועדה המחוזית לתו"ב מחוז המרכז בישיבתה מס' 2014009 מיום 30/06/2014 על הפקדת התכנית אחד התנאים להפקדה הינו תיקון הת.מ.מ[26].

נתוני ההשוואה ממס שבח משנים קודמות טרם הכנת תכנית רצ/1000/1 אינם מעידים על שוני בערכי השווי בין חלקות 10 ו-12. מדובר על שתי חלקות ביעוד לתכנון בעתיד ע"פ תכנית המתאר של ראשון לציון רצ/1/1 עם פוטנציאל לשינוי יעוד. בהתחשב שהוחל בהכנת תכנית רצ/1000/1 בשנת 2011 ראוי לבחון את העסקאות בשתי החלקות טרם הכנתה.

עובדתית, כמחצית מחלקה 12 (המזרחית) אינה תפוסה ע"י הצבא ואילו המחצית המערבית תפוסה ע"י הצבא אך ממבט בשטח נראה כי אינה בנויה. בפסק הדין של בית המשפט העליון עא/2281/06 "שמואל אבן זוהר ו-204 אח' נגד מדינת ישראל"[27] שמוצג ע"י שמאי הבעלים המשיבה - מדינת ישראל – מציינת דווקא כי יש כוונה לפנות את המקרקעין[28], והמדינה למעשה אומרת כי ברגע שתוכן תכנית חדשה לשטח הבסיס תיווצר כדאיות כלכלית לפינויו. המסקנות של שמאי הבעלים לפיהן התכנון של חלקה 12 יערך רק לאחר פינוי המתקן הצבאי המחזיק בחלקה ופינוי מתחם צריפין אינם נלמדים מפס"ד. אין כל מניעה להכין תכנית חדשה לחלקה בטרם פינוי הבסיסים ותכנון כזה הוא שיצור כדאיות כלכלית לפינוי חלקה 12.

הערכת שווי הקרקע במצב התכנוני הקודם לפי 2,435 ש"ח למ"ר בנטרול השפעת הכנה ואישור תכנית רצ/1000/1 גבוהה ובלתי סבירה מהטעמים הבאים :

- שווי קרקע בחלקה 10 בשנים 2007-2009 בטרם תחילת הכנת התכנית (שהוגשה לוועדה בתחילת שנת 2011) נע בגבולות של 300-350 ש"ח למ"ר קרקע. ע"פ השמאי הממשלתי עליית מחירי הדירות בראשון לציון בין הרבעון השני של שנת 2009 לרבעון השני של שנת 2016 הינה בשיעור של 50% ואם נייחס זאת לקרקע בלבד, נקבל עליית שווי של בגבולות 100%. עם זאת חלק ניכר מהזכויות בתכנית אינן למגורים אלא למסחר ותעסוקה שעלו בתקופה נדונה בשיעור נמוך מכך. בהתאם לכך מתקבל שהשווי הראוי למצב

[26] מצטט מפסקה 20 כמובא בתגובת המשיבה - בעמ' 5 : *"בתא שטח 1002 עפ"י מסמכי התכנית. תערך למתחם הדיפו בחינה סביבתית והתכנותה לאתר דיפו ומסקנות הדו"ח יוטמעו בהערות התכנית. לנושא גריעת הדיפו מתחום התכנית, הועדה לאחר שהתייעצה עם משרד התחבורה ושוכנעה כי האפשרות לתכנון אזור תפעול לא נפגעה מאחר והתכנית מציעה אזור חדש בתכנית זו, מחליטה כי תנאי להפקדת התכנית בהתאם לס' 20.4 בתמא 23/א/4 הוא אישור המועצה הארצית. תנאי למתן תוקף לתכנית הוא אישור תכנית מתאר מחוזית לגריעת הדיפו בתחום תכנית ה-1000 או תיקון לתמ"א, המוקדם מביניהם. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם, בתיאום עם לשכת התכנון והייעוץ המשפטי".*

[27] שנידון בשנים 2009-2010 – כאשר התאריך הקובע הינו 2016.

[28] מצטט מע"מ 15 לפס"ד : "עוד מציינת המשיבה כי ישנה כוונה לפנות את המקרקעין במסגרת פינוי המתקן הביטחוני כולו. יחד עם זאת, פינוי מחנות צה"ל מתבצע, בהתאם להחלטת ממשלת ישראל מס' 1815 מיום 31.8.1993 רק בשעה שקיימת כדאיות כלכלית לפינוי. משעה שהובהר בהחלטת הועדה כי המצב התכנוני לא צפוי להשתנות, נפגע הסיכוי לקבלת מימון להעברת המתקן, הן מגופי המדינה והן מעיריית ראשון לציון וללא קבלת מימון לא יוכל להתבצע הפינוי ".

התכנוני הקודם בחלקה 10 בנטרול השפעת התכנון של תכנית רצ/1000 הוא בגבולות של 600-700 ש"ח ואינו יכול לעלות על 800 ש"ח למ"ר קרקע.

- לצורך השוואה נבחנו ערכי קרקע בחטיבת קרקע פנויה ולא מפותחת ודומה בתחום תכנית ח/500 בדרום חולון המרוחקת כ-3 ק"מ בלבד מחלקה 10 הנדונה למועד הקובע 4/2016. מדובר בתאריך הקובע, בקרקע בתחום תכנית ח/500 המופקדת משנת 2012 בשטח של 4,080 דונם המיועדת להקמת 12,900 יח"ד ו-930 אלף מ"ר לתעסוקה (וע"פ תיקון 3 שבתוקף במועד הקובע מיועדת ל-4,921 יח"ד ושטחי תעשיה ומסחר). מחירי הקרקע בחטיבת קרקע זו ע"פ עסקאות מס שבח נעים בממוצע לפי 1,700 ש"ח למ"ר. כאמור בחטיבת קרקע פנויה עם תכנית מופקדת למגורים ותעסוקה. מכאן שהערכה של 2,435 ש"ח למ"ר קרקע בחטיבת קרקע סמוכה עם יעוד לתכנון בעתיד עם אי-וודאות גדולה לגבי היעוד ועם מגבלת "מתחם דיפו" בתחום התכנית אינה עומדת בגבולות הסביר.

בחינת העסקאות, בחלקות 10 ו-12, כמו בכל קרקע ספקולטיבית אחרת[29], מצביעה על פערים עצומים בין המחירים המשולמים. כך גם בעסקאות שהוצגו בשומת המשיבה בחלקות אלו. כל קונה שרכש זכויות בחלקה 10 לפני תכנית ה-1000, היה לו צפי לעניין הייעוד, זכויות ופרק הזמן הנדרש וכל קונה הפעיל את שיקול דעתו על כך לפי הערכותיו, לכן קיימים פערים במחירים.

בהליך, טוען רבות מי שהיה יועמ"ש של הוועדה המקומית אשר לו מידע שונה מאשר החזיק קונה פוטנציאלי סטנדרטי ולכן הוא אינו מייצג רוכש פוטנציאלי סטנדרטי.

באשר לרקע התכנוני ההיסטורי שהוצג, ההתייחסות הינה למועד קובע בשנת 2016 ויש להעריך את שווי הקרקע ערב אישורה של התכנית ומיד לאחריה, כך שכל ההיסטוריה לאורך השנים אינה רלוונטית לשומה. במשך השנים הופצו בשוק סיפורים ביחס לפינוי המטווח וביחס להיתכנות או אי-היתכנות הדיפו בחלקה 10 ומשקלן מתקזז.

לעניין הנושא של קרקע בייעוד לפיתוח עירוני, הקרקע הנדונה הוערכה בשומות המכרעות (של החי"מ) כקרקע בייעוד זה (כקרקע בעלת פוטנציאל מובהק). ייעוד זה בתמ"מ אינו מבטיח כלום באשר לזכויות בניה, שימושים וכו'.

כל שמאי בהערכת שווי הקרקע בחלקה 10, כאשר ערב אישור התכנית במידע התכנוני מופיע סימון של דיפו במרכז החלקה, היה מביא זאת בחשבון ומביא בחשבון הפחתה מהותית בגין סיכון שהדיפו יבנה במיקום בו סומן. דיפו משמעותו חניון שינה ותפעול של רכבות. כלומר, למעשה כל החלקה נפגמת באופן

[29] במצב התכנוני הקודם, מדובר בקרקע ספקולטיבית המאופיינת ככל קרקע ספקולטיבית אחרת בפערים גדולים בתמורות בעסקאות, באותה קרקע שהיא בעלת אותם מאפיינים פיזיים ותכנוניים. קרקע ספקולטיבית נאמדת בהתאם לצפי לייעוד עתידי, מה יהיה שוויו, מהו פרק הזמן הנדרש לשינוי וכל סטייה ולו קטנה, הן בפרק הזמן והן בייעוד וזכויות גורם לשינוי דרמטי של השווי. כך לדוגמא, במתחם ח/500 בחולון היו פערים של פי 2-3 באותו המתחם.

מהותי לאור עובדה זו. המשמעות היא קטלנית עבור החלקה. לכן המשקל של סימון הדיפו בחלקה הוא כבד ביותר.

כל הטענות לפיהן כל אחד הניח שהדיפו לא יצא לפועל, לא היו ידועות לשוק. לא מקובלת הטענה שהתכנית אושרה, למרות שידעו שמתחם הדיפו המסומן לא ימומש בפועל. מדובר על תכנית מתאר ארצית במדרג הגבוה ביותר של התכניות שאושרה כחוק ומהווה חקיקת משנה. כל שמאי היה נותן משקל כבד לעובדה זו ומתמחר זאת בהתאם. גם לא מקובלת הטענה לפיה גם ללא תכנית רצ/1000/1 היה מועתק הדיפו, אין לטענה זו עוגנים סטטוטוריים. פרוטוקולים של ועדות אינם בסיס להערכת היטל השבחה. יש תכניות שהגיעו גם לשלב הפקדה ולבסוף לא אושרו. לכן, כל עוד אין תכנית מאושרת להעתקת הדיפו אין שום בסיס סטטוטורי לטענה כי לא היה נבנה דיפו במקום. עוד צוין כי ביטול הדיפו מופיע בתכנית רצ/1000/1 בס' 2.1 – מטרת התכנית ובס' 2.2 עיקרי בתכנית. דהיינו ללא מטרת ביטול הדיפו לא מתקיימת התכנית.

9.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>**

אין מחלוקת באשר למהות ההשבחה[30] מכח תכנית רצ/1000/1, כמו גם באשר לשווי מצב חדש, אשר הוערך עפ"י שומה מכרעת של הח"מ בסך של 1,501,403,151 ₪. עיקר המחלוקת הינה ביחס לשווי המצב התכנוני הקודם, בהתבסס על ערכי השווי בחלקה 12 הסמוכה.

במצב תכנוני קודם, חלקה 10 ששטחה 286,147 מ"ר, הינה קרקע ביעוד "אזור פיתוח עירוני" עפ"י תכנית מתאר מחוזית תממ/21/3, המיועדת לתכנון ליעודים סחירים. נטען כי הנחת "הקונה הסביר" היא[31] שמתחם האלף ובו החלקה הנדונה, יאושר לבניה בוודאות גבוהה של 95%, בשל העובדה כי כל יתרת שטחה הפנוי של העיר מנוע מפיתוח, מתחמי הפיתוח האחרים כבר תוכננו ומומשו באותה עת, והיקפם קטן ביחס לצרכי הגידול הטבעי של העיר. לחיזוק עמדתו, מפנה להכרעות שמאים מכריעים[32] ולפסיקה[33] בהם התקבלה העמדה לפיה יעוד הקרקע ל-"פיתוח עירוני" מהווה השבחה משמעותית שאינה ברת חיוב בהיטל השבחה.

שווי מצב קודם, נבחן בהתאם לעסקאות השוואה שנערכו בחלקה 12 הסמוכה ממערב. לטענת שמאי המבקשים, שווי השוק של חלקה 12 נמוך משמעותית משווי השוק של חלקה 10 טרם אישור התכנית הן בשל הבדלים ביעוד החלקות בהתאם ליעוד המתארי מחוזי (תממ/3/21)[34] וביעוד מתארי מקומי (רצ/2030)[35]; הן בשל היות חלק[36] מחלקה 12 תפוס ע"י צה"ל ("מטווח 24")[37]; והן לעניין צפי

---

[30] באומדן שווי מצב חדש, הובא בחשבון כי אזור לתכנון ג' בהתאם לתכנית רצ/1000/1 כולל זכויות בניה ל-2,444 יח"ד וכן 20,375 מ"ר עיקרי ביעוד למסחר ו-10,847 מ"ר עיקרי ביעוד לתעסוקה.

[31] נטען כי טרם תחילת הליכי התכנון של תכנית רצ/1000/1 עמדו בעיניו של הקונה מרצון העובדות הבאות:
- התכנון והבינוי של ראשל"צ הגיע עד לנתיבי איילון בשכונות נווה דקלים ופרס נובל במערב: שכונות נווה חוף ואזור התעשייה – מצפון; ומתחם הבילויים והתעסוקה בהיקף האגם מדרום.
- רצף תכניות עקביות תמא 31, תממ/21/3, תמא 35 סימנו את השטח האמור לפיתוח עירוני.
- היקף הצפיפות עפ"י לוח 1 לתמא 35 הינו בן 11 ל-22 יח"ד לדונם נטו.
- מרבית השטחים שאינם מבונים בתחום העיר יועדו בתממ ל-"אזור נופש מטרופוליני", אשר הקפיא כל יכולת תכנון ופיתוח בשטחים אלה, ולפיכך הפיתוח היחיד האפשרי למענה על צרכי העיר הינו ב-3 מתחמים פנויים אשר סומנו ל"פיתוח עירוני בתממ (בגוש 6286 בצפון מזרח העיר שם אושרה תכנית רצ/93/1; בגוש 3925 בדרום מזרח העיר שם אושרה תכנית רצ/81/1; בגוש 3633 בדרום מזרח העיר שם מקודמת תכנית רצ/103/1).

[32] מציין את השומות של השמאים המכריעים כדלקמן: בועז קוט גו"ח 6177/200; מרדכי דדון גו"ח 6584/103-105; נוריט ג'רבי – 6369/188; אוולין דוידזון 7661/34; גיא צדיק 6523/91; משה נדם 8024/16-; מרדכי דדון – 6584/95-96. עוד מציין שומות מכריעות ביחס לתכנית מקבילה רצ/81/1 בגוש 3925 בהן נקבעו ערכי שווי לקרקע חקלאית המיועדת לאזור פיתוח עירוני בתממ/21/3, בגבולות הסך של 720 – 750 ₪ למ"ר קרקע (שומות ניקי פרימו, מנחם מלוכנא, שאול אשרת, ומשה נדם)

[33] מציין אף הפסיקה הבאה: בר"מ 2090/16 "הוועדה המקומית הרצליה נ' אקרו בע"מ"; רע"א 4487/01 "הוועדה המקומית רחובות נ' לוסטרניק"; עש"א 16386-10-11 "ועדה מקומית זמורה נ' כדר"; ע"א 28666-03-15 "ועדה מקומית זמורה נ' כדר"; עת"מ 1823/07 "אדם טבה ודין נ' הועדה המחוזית מרכז ואח'"; עמ,נ 32478-01-20 "פזית מחלב ואח' נ' הוועדה המקומית רמת השרון"; ע"א 2082/01 "הוועדה המקומית שרונים נ' רבין אלינוער"; ברע"א 6188/04 "אלינוער רבין נ' הועדה המקומית שרונים"; ערר 72/17/48 "הפטריאך היווני נ' הוועדה המקומית רמלה"; ערר 8072/15 "הועדה המקומית חדרה נ' נכסי יעקב ורחב בע"מ";

[34] חלקה 10 מסווגת לאזור לפיתוח עירוני וחלקה 12 מסווגת כעתודה לתכנון ושטח אש.

[35] חלקה 10 מסווגת לאזור מגורים מסחר ותעסוקה וחלקה 12 מסווגת באזור לתכנון בעתיד.

[36] 144,697 מ"ר תפוס ומגודר ע"י צה"ל משמש כשטח אש וכולל נפלי פגזים וביתרת הקרקע אסורה בניה.

[37] בעוד חלקה 10 פנויה, לעניין חלקה 12 הובא בחשבון פס"ד ע"א 2281/06 "שמואל אבן זוהר ו-204 אח' נ' מדינת ישראל", מיום 28/04/2010. לטענת שמאי המבקשים, המסקנות העולות מפס"ד הן כדלקמן:
א. כמחצית מחלקה 12 מוחזקת ע"י צה"ל על פי חוק, באופן שפינוי צה"ל מהחלקה יכול להתבצע רק ביוזמת צה"ל.
ב. לא קיימת כדאיות כלכלית למדינת ישראל לפינוי המחנה הצבאי מחלקה 12.
ג. תכנון חלקה 12 יחל רק לאחר החלטה לפינוי המתקן הצבאי המחזיק בחלקה.
ד. תכנון חלקה 12 יחל רק לאחר פיתוח המתחמים המוחזקים על ידי צה"ל בצריפין.

התכנון השונה בין החלקות[38]. לפיכך, בשומת המבקשים בוצעה התאמה לערכי השווי מחלקה 12 המגלמת דחייה[39] ל-10 שנים[40] בהתאם ליתרון הזמינות במקרקעין שבנדון.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשת לעניין שווי מצב קודם:</u>

שמאי המבקשת טען כי שווי מצב קודם הינו בסך של 2,149 ₪/למ"ר קרקע, וזאת בהתבסס על שווי מ"ר קרקע בחלקה 12 הסמוכה ממערב (1,200 ₪/למ"ר קרקע) המיועדת לאזור עתודה לתכנון, בכפוף להתאמה הנדרשת לחלקה 10 שבנדון הנובעת מההבדל בפוטנציאל לשינוי יעוד (מקדם 1.791 ; 10 שנים בש.ה. 6%).

בשומתו, נבחנו 19 עסקאות מכר מהשנים 2016-2018, מהן לגישתו עולה כי שווי הקרקע נטו[41] בממוצע הינו בסך של 1,200 ₪/למ"ר (כמפורט בנספח א').

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת בגין תכנית רצ/1000/1:</u>

שווי מצב תכנוני קודם	
שווי מ"ר קרקע ביעוד לאזור עתודה לתכנון (חלקה 12)	1,200 ₪/למ"ר
מקדם התאמה ביחס לחלקה 10 ביעוד פיתוח עירוני (10 שנים בש.ה. 6%)	1.791
שווי מ"ר קרקע בחלקה 10	2,149 ₪/למ"ר
שטח קרקע חלקה 10	286,147
סה"כ שווי חלקה 10 במצב תכנוני קודם	614,934,835 ₪
שווי חלקה 10 במצב תכנוני חדש	1,501,403,151 ₪
השבחה	886,468,316
היטל השבחה למ"ר קרקע רשום	1,549 ₪/למ"ר
שטח הנכס	758.1 מ"ר
היטל השבחה לנכס הנדון	1,174,287 ₪.

ה. תכנון חלקה 12 יחל רק לאחר שתמצא הצדקה לכך בראיה ארצית ואזורית.

[38] בחלקה 10 הצפי לתכנון הינו מידי, בעוד שביחס לחלקה 12 הצפי לתכנון הינו עתידי (כמפורט להלן).

[39] צפי לתכנון – בחלקה 12 - לאחר פיתוח מתחמי קרקע הכוללים מחנות צבא בצריפין, ובמידה וימצא הצורך בראיה אזורית וארצית. על פי החלטת ממשלה מס' 2392 מיום 04/01/2015 בנושא פינוי מחנות צה"ל מאזורי ביקוש הוחלט לפנות את המחנות בצריפין. הפינוי יחל בדצמבר 2016 וימשך עד ינואר 2023. עד כה פונו 427 דונם מתוך 3,700 דונם. טרם החלו בשיווק הקרקע.

[40] משך הזמן המינימלי עד להשלמת פינוי מחנות צריפין נאמד בשומת המבקשים ב-7 שנים ; אומדן משך הזמן המינימלי הנדרש לצורך שינוי היעוד של חלקה 12 לאזור פיתוח עירוני וזאת בכפוף לקבלת החלטת גופי התכנון הארציים והמחוזיים שקיים צורך בפיתוח חלקה 12 בראיה ארצית ואזורית – 3 שנים ; משך הזמן המינימלי הצפוי עד לתחילת תכנון בחלקה 12 – 10 שנים. בהתאם לכך, ותחת הנחה שמרנית הובא בחשבון כי הדחיה היחסית של חלקה 12 לעומת חלקה 10 במצב הקודם הינה 10 שנים (ובמילים אחרות : "במצב קודם לחלקה 10 יתרון בזמינות להפשרה של 10 שנים ביחס לחלקה 12").

[41] סך השטח הרשום של החלקה 322,318 מ"ר, בשומתו בוצעה התאמה לשטח נטו של החלקה שהינו 286,880 מ"ר בהתאם למידע מאתר עיריית ראשון לציון.

<u>עיקרי ההתייחסות לעיקרי טיעוני שמאי המשיבה:</u>

כללי: ההשלכות הרוחביות שטוען להן שמאי המשיבה בגין שינוי שומה מכרעת קודמת, אינן עניין לשמאי המכריע, אינן רלוונטיות לדיון ושומת אמת גוברת על כל ההשפעות הנ״ל.

הגישה לפיה השמאי המכריע קשור בשומות קודמות שהוציא ואינו יכול לסטות מהן, היא מסוכנת משום שהיא מקדשת הכרעות קודמות על פני דיון ענייני ויסודי בטענות שעלו במסגרת ההליך הנדון. על השמאי המכריע לדון בכל שומה מכרעת ״דה נובו״, בכל הטענות המועלות בפניו. במקרה הנדון הובאו טיעונים ונתונים שמשנים את תפיסת העולם לעומת השומות המכריעות הקודמות, גם ביחס לשווי קרקע בייעוד לפיתוח עירוני, גם ביחס לארעיות של הדיפו והעובדה שאף גורם של מוסדות התכנון, מהוועדה המקומית ועד המועצה הארצית, לא חשב שהדיפו ימומש בחלקה 10.

לגופו של עניין:

חלקה 10 הרבה יותר ״בשלה״ מבחינה תכנונית ביחס לחלקה 12, וחייב להיות ביטוי לעובדה זו בקביעת השווי במצב הקודם. ההתבססות של השמאי המכריע (החי״מ) על עסקאות בחלקה 12, לצורך אומדן שווי המצב הקודם בחלקה 10, בוצעה ללא התאמה להבדל בייעודי הקרקע. בהתעלם מהיבטי המיקום וקיומו של שטח אש בשימוש הצבא המשתרע על פני מרבית החלקה, ברי שקונה סביר היה מעדיף את חלקה 10 המיועדת במצב הקדם לאזור פיתוח עירוני ולא את חלקה 12 המיועדת כשטח עתודה לתכנון. ניתן לשנות עתודה לתכנון לאזור פיתוח עירוני, אולם זהו שלב תכנוני נוסף, הקיים כבר בחלקה 10. בבדיקת אותן עסקאות שהציג שמאי המשיבה, מתקבל פער של 18% בין חלקה 10 לחלקה 12, בהתעלם מהפרשי הייעוד. שקלול ההבדלים בייעוד ייתן פער גדול הרבה יותר.

הבסיס הצבאי בחלקה 12 המשתרע כמעט על פני כל שטח החלקה, הוא קריטי מאחר והוא קיים כ-80 שנה. במועד הקובע הצפי לדחייה היה של עשרות של שנים עד למימוש בניה בחלקה 12 זאת ללא קשר לייעוד, ומכאן שאת השפעת הבסיס יש להביא בחשבון במשקל הרבה יותר גבוה מאשר המיקום העדיף של חלקה 12 על פני חלקה 10. יתרון המיקום (אם בכלל קיים) מתבטא לכל היותר ב-750 מ׳ בין מרכז חלקה 10 למרכז חלקה 12. אין הדבר שקול לפער דחייה של עשרות שנים במימוש בניה בין שתי החלקות.

בהתייחס לאנלוגיה שעורך שמאי המשיבה[42] ביחס למקדם השווי בין החלקות הרי שזו אינה נכונה, מאחר והמחירים בחלקה 12 (3,108 ₪/מ״ר), הושגו כתוצאה מהליכים תכנוניים שהחלו בחלקה 12 בשנת 2020. המקדם 1.79, שנקבע בשומת המבקשת ביחס שבין חלקות 10 ל-12, נובע רק מפער הזמינות של 10 שנים (ללא

[42] שמאי המשיבה טען שבשנים 2022-2023, ערכי השווי בחלקה 12 הינם 3,108 ש״ח למ״ר, ובחלקה 10 הינם 5,547 ₪ למ״ר לא כולל היטל השבחה. דהיינו, יחס ש 1.784 בין שני הערכים, דבר המוכיח שמקדם היחס אותו קבענו בשומתנו במצב קודם, בין שווי חלקה 10 לבין השווי בחלקה 12 – 1.79, נשאר ללא שינוי, למרות שבחלקה 10 אושרה תכנית.

היטל השבחה צפוי). מקדם זה מוכיח, שהשוק העריך פער של 10 שנים בזמינות בין החלקות. שומות החי"מ הקודמות לתכנית זו, לא הביאו בחשבון פער זמנים זה.

בהתייחס לבחינה שערך שמאי המשיבה לשווי קרקע במצב קודם עפ"י מדד מחירי הדירות בין השנים 2009-2016, נטען כי הצמדת מחירים של 7 שנים, אינה לגיטימית, בפרט כשקיימות עסקאות בחלקה 12 במועד הקובע, שאינן[43] מושפעות מהכנת תכנית רצ/1000/1.

בתכנית ניצני ראשון (רצ/81/1) שאושרה בשנת 2009, העריכו 9 שמאים מכריעים שווי של 1 מ"ר קרקע בייעוד חקלאי, באזור לפיתוח עירוני בהתאם לתמ"מ, לפי 720 ₪ למ"ר. באם יופעל על נתון זה, מקדם הזמן לו טוען שמאי המשיבה, יתקבל כי שווי הקרקע במועד הקובע, הינו בסך של 1,450 ₪ למ"ר.

הוצגו עסקאות בחלקה 12 תוך ניתוחן לפי שטח נטו שכן בוצעה הפקעה בחלקה 12 במועד הקובע. נתון שלא הובא בחשבון בשומה המכרעת (השומה המכרעת מבוססת על שווי למ"ר ברוטו), זאת לעומת חלקה 10 בה לא היו הפקעות במצב קודם. בניגוד לעמדת השמאי המכריע (החי"מ), לא היה צפי להפקעות בחלקה 10. לכן יש לנתח את העסקאות בחלקה 12 עפ"י שטח נטו. בתכנית הראשית (רצ/1000/1) הופקע שטח מחלקה 12, שנועד לשרת את חלקה 10 בשעה שבעלי חלקה 12 אף לא קיבלו הקצאות בתחום תכנית זו. מכאן שיש להביא בחשבון שטח נטו בחלקה 12.

בניגוד לנטען, חלקה 10 הוערכה במצב קודם על בסיס קרקע בייעוד עתודה לתכנון (יעוד חלקה 12) ולא על בסיס אזור לפיתוח עירוני, כבנכס הנדון.

אין מחלוקת עם שמאי המשיבה כי יש להעריך שווי מצב קודם לפי המצב הסטטוטורי במועד הקובע ועל כן יש להביא בחשבון שווי מצב קודם את תכנית את תיקון 32 לתמ"מ שביטל את הדיפו.

בשומת המבקשת הובאה דחיה למשך 10 שנים במועד שנת 2016 ביחס לחלקה 12 לעומת חלקה 10. דחיה זו קיימת גם היום, על בסיס עסקאות השוואה בין שתי החלקות ואין בכך כל סתירה. בתמ"א 23 א' 4, נקבעו שתי חלופות לדיפו, אך בשומות המכריעות הובא בחשבון שחלופת הדיפו בחלקה 10 היא היחידה, בפרט שהחלופה השנייה הינה בקרקע בבעלות המדינה ואינה גוררת פיצויי ירידת ערך והפקעה.

השלמת התייחסות ע"י ב"כ המבקשת – עו"ד רועי בר:

ההשוואה שבוצעה בשומה המכרעת (של החי"מ) בין מטווח 24 בחלקה 12 והדיפו בחלקה 10, נובעות מאי הכרת הרקע העובדתי של שתי החלקות.

חלקות 10 ו-12 סומנו בתכנית המתאר רצ/1/1, כשטח לתכנון בעתיד. בהמשך לפיתוח המואץ של העיר במהלך שנות ה-90' בין כביש 4 לכביש 20, במרבית

[43] הטריגר לתכנון חלקה 12 הינו תכנון מחנה צריפין ולא חלקה 10 וזאת על פי עמדת המדינה בפס"ד "אבן הזוהר".

השטח הפתוח של העיר הועדה המחוזית אסרה בניה בתמ״מ 21/3 באמצעות ייעוד לנופש מטרופוליטני. נכון לשנת 2003 - מועד אישור התמ״מ, נותרו רק 3 מתחמים שסומנו לפיתוח עירוני: האחד, בצפון מזרח העיר בו אושרה תכנית רצ/93/1 - מתחם צוריאל; השני, שטח בדרום העיר בו אושרה תכנית רצ/81/1 - מתחם ביקל – ניצני ראשון; השלישי, מתחם ה-1000 במערב, הכולל את חלקות 228 ו-10. כאשר התכנון של מתחם ה-1000 הגיע למחוז שתי התכניות הראשונות מומשו בהיקף של 80%. כלומר, מתחם ה-1000 נותר כמתחם האחרון שיועד לפיתוח עירוני, שאיננו מחנה צבאי כמו מתחם צריפין. ומכאן שבעיני הקונה הפוטנציאלי, חלקה 10 בייעוד לפיתוח עירוני, היא בעלת פוטנציאל וודאי ומוחלט לבניה[44], שכן כל שאר העיר מוקפאת.

בתכנית רצ/81/1 כל השמאים המכריעים קבעו שלייעוד פיתוח עירוני בתמ״מ משמעות דרמטית על השווי במצב הקודם, ונקבע בהן שווי של כ-730 ₪ למ״ר קרקע במצב הקודם (לשנת 2009). בחלק[45] מהשומות הבחינה נעשתה על בסיס השוואה לחלקה 10 בגוש 3947. דהיינו, קיים פער של כ-100% בשווי במצב קודם בחלקה 10 בין השומות המכריעות לעמדת הועדה המקומית כאן.

מטווח 24 קיים משנת 1949 והופקע[46] במהלך שנות ה-60׳. כתוצאה מההפקעה, פוצלה חלקת המקור (חלקה 6) לחלקה 8 בבעלות המדינה שהופקעה למטווח, חלקה 10 נשוא הדיון וחלקה 12. חלקה 12 הוכרזה מיד יחד עם חלקה 15 (בבעלות העירייה), כשטח צבאי סגור בצו הרמטכ״ל והן כך משנת 1967 עד היום. העירייה ניסתה לפנות את חלקו הצפוני של המחנה, שהוא מנהלתי ברובו, אך לא הצליחה בשל התנגדות נחרצת של הצבא. החלק ממערב לשד׳ מרילנד הוא שטח צבאי סגור שהצבא מתנגד לפנותו מזה 80 שנה. כל ההבנות שהיו בין ראשי העיר לדורותיהם וראשי משרד הביטחון, לא יצאו לפועל בשל התנגדות הצבא.

הדיפו בחלקה 10 בא והלך כלעומת שבא (תקופת ביניים של כ-6 שנים). בתמ״מ 21/3 ובתמ״א 23 א׳ לא סומן דיפו. הדיפו אושר במסגרת תמ״א/23 א׳ 4, כשכל הנוגעים בדבר[47] ידעו שהמיקום לא יצא לפועל לאור הנזק שהוא מייצר וישנה חלופה מוסכמת אחרת שתקודם במסגרת סעיף הגמישות של התמ״א[48].

---

[44] מפנה, בין היתר לפס״ד של ביהמ״ש המחוזי ״זמורה נגד כדר״, השמאית המכריעה קבעה שהפיתוח העירוני בתמ״מ/21/3 מקנה פוטנציאל ודאי תכנוני, שעליו לא ניתן לתבוע היטל השבחה. דהיינו הועדה לתו״ב זמורה לא יכלה לגבות היטל השבחה בתחום זמ/2/250 במזכרת בתיה בגין התמ״מ, והשמאית המכריעה קבעה שהייעוד לפיתוח עירוני הוא 45% מהשווי החדש, עליו אין חבות בהיטל השבחה. אציין כי מדובר על מוטב של 3 שופטים במחוזי בערעור על בימ״ש השלום שדעתו הייתה זהה. כלומר-השפעת תממ/21/3 כפיתוח עירוני היוותה 45% מהשווי למגורים בתכנית החדשה.

[45] קיימות שתי שומות של השמאי משה נדם במתחם בהן הוא קובע על בסיס עסקאות השוואה מחלקה 10, שווי של 720 ש״ח למ״ר קרקע. ובנוסף, השמאי המכריע נדם, בחן כ- 10 עסקאות השוואה מחלקה 10 הנדונה כיום והגיע לשווי של 720 ₪ למ״ר,

[46] זאת לאחר פעולות משפטיות שעו״ד משה שוב המנוח פעל כנגד המדינה (יצוין כי קיים אף פס״ד בדיון נוסף ״אביבים בגוש 3947 נ׳ מדינת ישראל״, שעסק בפיצויי ההפקעה בחלקה זו).

[47] עיריית ראשון לציון, הוועדה המחוזית, נת״ע והמועצה הארצית. לחיזוק עמדתו, הפנה (ביום 05/03/2024) לפרוטוקולים של ולנת״ע, הועדה המשותפת לתחבורה יבשתית, המועצה הארצית, הועדה המחוזית מרכז, מהשנים 2008 -1010 (הערת הח״מ – כולם טרם אישור תמ״א 23/א/4 אשר קבעה כי שני אזורי התחזוקה והתפעול המסומנים בתכנית הם חלופיים).

[48] בדיון הוועדה המחוזית בעמדת המחוז לתכנית מיום 8.12.2008 (התכנית עצמה אושרה בשנת 2010), שעסק בתכנית הדיפו, עלה נושא מיקומי הדיפו השונים במחוז מרכז, כאשר ביחס לדיפו ראשון לציון, אומרים בני שליט״א מנת״ע ודוד פיק מהמחוז, שיש אתר חלופי לדיפו אותו מנסים לקדם (ר׳ עמ׳ 89 ו- 106,107 לפרוטוקול). היינו, כבר כשהמחוז הביע את עמדתו מול המועצה

נקודת המוצא של שמאי המשיבה, היא כי ביטול הדיפו בתכנית 32, הוא חלק מתהליך התכנון של מתחם ה-1000 ולכן את שניהם צריכים לראות במצב החדש. הביטול של הדיפו בוצע ללא תלות בתכנית ה-1000 והיה עומד בפני עצמו, גם אם תכנית ה-1000 לא הייתה מתאשרת. כל ניסיון לקשור בין הדיפו (אישורו וביטולו), לבין תכנית רצ/1000/1, אינו נכון עובדתית. נכון שתנאי הכרחי לאישור תכנית רצ/1000/1, היה ביטול הדיפו, ביטול הדיפו נבע מהחשש של נת״ע, שאישור הדיפו במתחם זה יוביל לתביעת ירידת ערך גדולה (שלפי הערכתה היה לה בסיס), לכן היא זו שדחפה למיקום באתר החילופי, שהיה אתר אשפה לפינוי. גם אם תכנית רצ/1000/1 הייתה נעצרת (עקב דרישות המחוז לשינוי מהותי בתכנית) הדיפו היה מועתק למיקום חילופי, שכן התקיימו תהליכים עצמאיים להעתקתו ללא קשר לתכנית.

ההנחה של שמאי המשיבה, שקידום תכנית רצ/1000/1 היה זרז להעתקת הדיפו מקובלת, אבל העתקתו הייתה תנאי הכרחי לאישור תכנית ה-1000 ולא להיפך. הדיפו היה מבוטל שכן הוא פגע בעתודת הקרקע המשמעותית ביותר שנותרה לפיתוח בראשון לציון ללא כל הגיון תכנוני או כלכלי כשהיו חלופות זולות יותר בהרבה שאף משרתות שני קווי רק״ל ולא אחד.

בשוק היה ברור שהדיפו לא יישאר בחלקה 10, שכן אחרת הייתה אמורה להיות צניחת מחירים בחלקה 10 בשנת 2010 ואילו השוק התעלם ממנו לחלוטין מתוך ידיעה שהוא לא יהיה שם. בעניין זה הודגש כי לא שולמו פיצויים על ייעוד של שטח פיתוח עירוני והפיכתו לדיפו, שכן היה ברור שמדובר בתכנית ביניים שתבוטל במהרה, עוד לפני שאושרה. בהתייחס לטענה כי כל שמאי היה מביא בחשבון הפחתה לדיפו, נטען כי עובדה היא שהשוק המשוכלל לא תמחר זאת ולא הייתה ירידת מחירים כלשהי, הייתה רק עליה בהתאם לשוק הכללי, וזאת מהסיבה שהשוק ידע שהדיפו לא יהיה בחלקה 10.

בהתייחס לטענה שפרוטוקולים אינם מהווים בסיס לשומת השבחה, נטען כי זהו בדיוק המידע שיש בפני קונה אלמוני, שעליו דיבר השופט אדמונד לוי בפס״ד לוסטרניק. הפרוטוקולים הללו של הוועדה המחוזית והמועצה הארצית, הם הבסיס להערכה סבירה של שווי הקרקע, במצב הקודם בעיניו של אותו קונה מרצון אלמוני.

הארצית, גם המחוז וגם נת״ע הצהירו שידוע להם כי המיקום בחלקה 10 לא ימומש, אלא באתר חלופי ועל מנת לא לעכב את התמ״א לרכבת הקלה בגוש דן כולה, אישרו אותה עם כל קווי המטרו, מתוך ידיעה שהמיקום בחלקה 10 לא ימומש והוא יועתק למיקום חלופי, שנדון כבר אז. קיימים פרוטוקולים נוספים של הוועדה המשותפת לתחבורה יבשתית במועצה הארצית, של הוועדה המחוזית ושל המועצה הארצית, אשר בכולם מבהירים נציגי העיריה ונת״ע ונציג המחוז, שהם סיכמו על העתקת מתחם הדיפו בשנים 2013-2015 (כ-3 שנים לפני המועד הקובע), לשטח הנמצא מערבית לשד׳ מרילנד, כאשר הם ״נחקרים״ בדיון, האם ידוע להם עלויות פינוי האשפה מהמתחם החילופי והם מאשרים שכן ידוע להם והם לוקחים זאת על עצמם. הסיבה הייתה פשוטה, עיריית ראשון לציון הבהירה לנת״ע, שמשמעות הותרת הדיפו במיקום בחלקה-10 תעלה לה 1 מיליארד ₪ פיצויים. יודגש כי נת״ע כבר בשנת 2008 הסכימה למיקום החילופי שאושר בתמ״מ 32/21/3 ביום 29.3.2016 בסופו של יום, ואף לקחה על עצמה את העלויות הכרוכות בהכשרת האתר החלופי מהסיבה הפשוטה שחרב הפיצויים בהיקף אדיר הונפה מעל ראשה של נת״ע. לכן, מעיון בפרוטוקולים עולה, שכבר בשנת 2008, לפני אישור תמ״א 23 א׳ 4, כבר סוכם שהאתר שמוצע בחלקה לא יתממש, אלא באתר חילופי. נת״ע היא הגורם הדוחף לאישור אתר חלופי, כאשר הרגולטור שלו - משרד התחבורה מערים קשיים ושואל שאלות.

יתרה מכך, המשרד להגנת הסביבה דחף לאישור הפתרון החילופי, משום שהוא ראה בכך WIN WIN, גם פינוי שטח לפיתוח בחלקה 10 וגם שיקום אתר אשפה.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה, תכנית רצ/1000/1, קבעה את ביטול הדיפו. תכנית זו היא תכנית מתאר מקומית שאינה מוסמכת לשנות את מיקום הדיפו. מיקום הדיפו אושר בתכנית אחרת, אקסוגנית לה, תממ/32/21/3 שבאה והסדירה את ההסכמה שהייתה בוועדה המחוזית כבר בשנת 2008, לפיה הדיפו ימוקם מעבר לשד' מרילנד.

מכאן, שלתפיסה שעמדה בבסיס השומה המכרעת, לפיה המטווח שקול לדיפו, אין בסיס עובדתי. השוק לא התייחס לדיפו כאל מגבלה ולא תמחר אותו בחסר. לא היתה ירידה במחירים מכיוון שכולם ידעו שהדיפו לא ימומש ויש מיקום חילופי שמוסכם עם נת"ע. לכן השוואה בין מטווח צבאי ייחודי קיים עשרות שנים, אל מול דיפו שכבר ביום אישורו ידעו והוסכם שלא יישאר במיקום זה, היא השוואה שלא ממין העניין, וחלקה 10 במצב הנכנס הינה ללא דיפו, הן סטטוטורית והן ענייינית.

9.2.3. **<u>הכרעה:</u>**

מטרת תכנית רצ/1000/1, תכנון מתחם בשטח של כ-1,490 דונם המשלב תעסוקה, מגורים, פארק עירוני, ומתחמי פנאי. התכנית המוצעת כוללת, בין היתר: תכנון מתחם תעסוקה משולב המשלב בין תעשיה עתירת ידע (היי-טק), מרכזים פיננסיים, משרדים, עסקים, מסעדות, מוסדות מחקר ומוסדות חינוך יעוד, מתחמי פנאי ומגורים; התכנית קובעת זכויות בניה במסגרת שימושי קרקע עיקריים, בכללם 4,900 יח"ד בתמהיל מגורים (דירות גדולות, דירות קטנות, יח"ד מוגן, יח"ד למגורי סטודנטים); התכנית מבטלת את חלופת ה-"דיפו" המאושרת בתמ"א 4/א/23 ומייעדת את תא שטח 1001 במקומה. התכנית קובעת שלושה מתחמי תכנון עיקריים א', ב' ו-ג', אשר השניים האחרונים מסומנים לאיחוד וחלוקה.

אין מחלוקת באשר לשווי מצב חדש (כפי שנקבע בשומה מכרעת קודמת של הח"מ). כמו כן אין מחלוקת כי במצב הקודם יעוד החלקה הינו "אזור פיתוח עירוני" בהתאם לתכנית רצ/1/1 ובהתאם לתמ"מ/21/3.

עיקר המחלוקת הינה ביחס לשווי מצב קודם, בהתבסס על נתוני השוואה מחלקה 12 הסמוכה. בעניין זה ראוי לציין כי בעוד שמאי המשיבה מאמץ את הכרעתי כפי שזו באה לידי ביטוי בשומתי המכרעת הקודמת, שמאי המבקשת חולק על קביעותי לרבות קביעותיו שלו באשר לערכי השווי ולפרמטרים אותם לגישתו יש להביא בחשבון באומדן שווי מצב קודם, וזאת בשעה, שבמספר הליכים קודמים שהתנהלו בפני (ביחס לזכויות נישומים אחרים), אימץ שמאי המבקשת בהליך הנוכחי את מכלול קביעותי שם.

באשר לאפשרות לשנות מהכרעותיי הקודמות, שמאי המשיבה טען שאין לשנות מהכרעתי לאור עקרון השוויון וההסתמכות של בעלי זכויות על הכרעותי שלא הוגשה להן השגה. מנגד ב"כ המבקשת טען כי על השמאי המכריע לדון בכל שומה מכרעת "דה נובו", בכל הטענות המועלות בפניו, במיוחד שעה שבמקרה הנדון הובאו טיעונים ונתונים שמשנים את "תפיסת העולם" (כלשונו) לעומת השומות המכריעות הקודמות, גם ביחס לשווי קרקע בייעוד לפיתוח עירוני, גם ביחס לארעיות של הדיפו והעובדה שאף גורם של מוסדות התכנון, מהוועדה המקומית ועד המועצה הארצית, לא חשב שהדיפו ימומש בחלקה 10.

לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני שמאי הצדדים, לא מצאתי בהם כל חידוש וכל טענה חדשה[49] שלא הועלתה זה מכבר ונידונה בכובד ראש בפני במסגרת הליכים קודמים, וזאת על אף שנטען כי מדובר בטיעונים ונתונים שמשנים את "תפיסת

[49] למעלה מן הצורך, **ובשים לב להבדלים המהותיים בין המקרים**, בסוגייה זו אני מוצא להפנות לפסד דין שניתן לאחרונה בעמ"נ 5200-09-23 "***הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ***" ע"י כב' השופט יעקב שקד (מיום 29/01/2024) בו נקבע כי שמאי מכריע מוסמך לדון בבקשה לתיקון שומה לאחר שיצאה תחת ידיו ולאפשר במקרים מסוימים דיון חוזר בפניו, **<u>כאשר מתגלות עובדות חדשות שלא היו ידועות בשלב בו נוהל ההליך בפני השמאי המכריע.</u>**

העולם" לעומת השומות המכריעות הקודמות. משכך לא מצאתי בטיעוני שמאי וב"כ המבקשת כל צידוק לסטות מהכרעתי בחוות דעתי הקודמת.

[במאמר מוסגר ולמעלה מן הצורך, אציין כי במתודולוגיה השמאית בה נקט שמאי המבקשת בבחינת ההשבחה למדרגת ההשבחה המאוחרת בגין תכנית רצ/מק/7/1000/1, מצופה היה כי תקוזז בשומתו ההשבחה (הממודדת) בגין תכנית רצ/1000/1 זו כפי הנטען בשומתו. חרף זאת, הופחתה במדרגת ההשבחה המאוחרת, ההשבחה בגין תכנית רצ/1000/1 כפי שנקבעה בשומתי המכרעת. עובדה זו, יוצרת עיוות בגישתו של שמאי המבקשת, שכן בהתאם לעקרון "הכלים השלובים", שימוש בהשבחה הנטענת על ידו לתכנית זו, בהכרח הייתה מגדילה את ההשבחה הנובעת בשומתו בגין תכנית רצ/מק/7/1000/1].

לשם הנוחות, תובא להלן הכרעתי בשלמות כפי שזו נוסחה **במקור** בשומתי המכרעת הקודמת, תוך פירוט מכלול הסוגיות שהוכרעו (שם) ואשר רלוונטיות גם להליך הנדון כעת:

מצב קודם:

א. תכנית תממ/32/21/3 וקיומו של מתחם "דיפו" בתחום החלקה:

קיימת מחלוקת בין הצדדים באם תכנית זו מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם, בתחום חלקה 10 או באם התכנית מהווה חלק מרצף תכנוני אחד עם התכנית המשביחה רצ/1000/1. לסוגיה זו השלכה על שאלת קיומו של מתחם "דיפו" בתחום חלקה 10, במצב הקודם, אשר לה כמובן השפעה על השווי. לאחר בחינת מכלול טיעוני הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי עמדתי כעמדת שמאי וב"כ המשיבה, בהתאם לעקרונות שהותוו בפס"ד "הר" (ברם 3781/04 "הועדה המקומית לתו"ב נתניה נ' מרדכי הר"):

בפס"ד הר, נדונה שאלת מועד התגבשותה של הזכות לפיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התו"ב, בגין פגיעה במקרקעין ערב תכנית מקפיאה. בפסה"ד צוין כי כאשר קיימות שתי תכניות שנועדו להשיג מטרה תכנונית משותפת ניתן בנסיבות מתאימות להתייחס אליהן כתכנית אחת[50] לצורך תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. עוד צוין כי קשה להגדיר מראש רשימה סגורה של כל המצבים בהם הדבר יהיה אפשרי, אולם ניתן להצביע על מספר מאפיינים של תכניות אשר בהתקיימם מן הראוי יהיה לראות שתי תכנית, שפורמאלית הן נפרדות זו מזו, כתכנית אחת לצורך תביעה לפי סעיף 197:

> ***" ראשית, על מנת ששתי תכניות תוכרנה כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים על הזיקה התכנונית ביניהן להיות הדוקה ומשמעותית. על שתי התכניות לחול על אותם מקרקעין ונדרש קיומו של קשר ענייני ומשמעותי ביניהן. זאת, בדומה למקרה שלפנינו בו התכנית המקפיאה מייעדת שטח מסוים לאיחוד וחלוקה והתכנית המשחררת מיישמת את שנקבע בתכנית***

[50] בפס"הד ניתנה פרשנות מרחיבה למונח תכנית, לפיה ניתן לראות שתי תכניות כחלק ממהלך תכנוני אחד באופן בו שתי התכניות ייחשבו כתכנית אחת (כחריג לכלל).

המקפיאה וקובעת את אופן האיחוד והחלוקה. שנית, קיומה של זיקה פורמאלית בין שתי התכניות, כך שהתקנון של תכנית אחת צופה את אישורה של תכנית מאוחרת יותר המתייחסת לאותם מקרקעין, מחזק את האפשרות כי שתי התכניות תוכרנה כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים. שלישית, פרק הזמן שצפוי לחלוף בין מועדי אישורן של שתי התכניות אף הוא בעל חשיבות לשאלת ההכרה בהן כתכנית אחת. כך למשל, כאשר התכנית המוקדמת יותר היא תכנית שבמהותה היא תכנית זמנית שנועדה לחול לפרק זמן מוגבל עד לאישורה של התכנית המאוחרת יותר, יהיה בכך כדי לחזק את הקשר בין שתי התכניות. ודוק: עצם העובדה שבדיעבד מסתבר שהתקופה שחלפה בפועל בין מועדי אישורן של שתי התכניות הייתה ארוכה יותר מזו שנצפתה מלכתחילה, אין בה כדי לנתק את הקשר בין שתי התכניות.

מקום בו יתקיימו שלושת המאפיינים שתוארו לעיל הנטייה תהיה, אפוא, להתייחס לשתי התכניות הנדונות כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. עם זאת, מאפיינים אלה אינם בגדר תנאי בל יעבור להכרה בשתי תכניות שונות כתכנית אחת לצורך תביעת פיצויים, וניתן להניח כי בבוא העת יוכרו מצבים נוספים בהם זו תהיה התוצאה הראויה". (הדגשה של הח"מ).

אני סבור כי בענייננו מתקיימים שלושת המאפיינים שתוארו לעיל, בשינויים המחויבים לענייננו[51]:

שתי התכניות חלות על אותם מקרקעין – על חלק מחלקה 10 בגוש 3947, באזור תחזוקה ותפעול לביטול + רצועה לתכנון קווי מתע"ן, וקיים קשר ענייני ומשמעותי ביניהם.

קיימת זיקה פורמאלית בין שתי התכניות. זיקה זו ניתן ללמוד הן מדברי ההסבר לתמ"מ, הן ממטרת תכנית רצ/1000/1 בה נקבע כי: "התכנית מבטלת את חלופת ה-"דיפו" המאושרת בתמ"א 4/א/23 ומייעדת את תא שטח 1001 במקומה", והן מהליכי התכנון שקדמו לאישורן של התכניות כפי שעולה מהחלטת מליאת הועדה המחוזית מתאריך 18/05/2018.

פרק הזמן הקצר (12 ימים) שחלף בין מועדי פרסום התכנית למתן תוקף (29/03/2016 לעומת 10/04/2016) מחזק אף הוא את העובדה כי מדובר ברצף תכנוני אחד.

בהתאם לאמור לעיל, הגעתי לכלל דיעה כי לעניין אומדן שווי מצב קודם יש להתחשב במגבלת ה-"דיפו" בתחום חלקה 10 שבנדון, בשים לב לעובדות כי בהתאם לתמ"א 4/א/23, נקבעו בסביבה שני אזורי התחזוקה ותפעול כאזורים חלופיים, ובהתאם להוראות התמ"א נקבע כי בתכנית מתאר מחוזית, בהתייעצות עם משרד התחבורה, ניתן יהיה לגרוע אזור תחזוקה ותפעול הקבוע בתכנית זו, ולא יראו בכך שינוי לתכנית זו.

[51] לעניין זה אף ראוי לציין את פסה"ד של ביהמ"ש העליון בר"מ 3686/18 "חב' האחים עופר הנדסה וביטוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה".

ב. חלקה 12 כבסיס השוואה לשווי מצב קודם, ומקדם השווי הראוי:

אין מחלוקת בין הצדדים כי ערב המועד הקובע[52], עסקאות אשר בוצעו בחלקה 10 מגלמות את הזכויות הנובעות מתכנית רצ/1000/1, וכן אין מחלוקת כי חלקה 12 הסמוכה יכולה לשמש כבסיס השוואה רלבנטי לשווי במצב הקודם. עיקר המחלוקת הינה לעניין מקדם ההתאמה הראוי בין החלקות:

בשומת המשיבה, שווי הזכויות בקרקע במצב התכנוני הקודם נקבע בהתאם לנתוני ההשוואה בחלקה 12 (1,000 ₪/למ"ר קרקע) בכפוף להפחתה בשיעור של 20% בגין השפעת תכנית רצ/1000/1 על חלקה 12, באופן בו השווי במצב קודם לטענת שמאי המשיבה הינו בסך של 800 ₪/למ"ר קרקע רשום[53].

מנגד, שמאי המבקשים טען כי שווי מצב קודם הינו בסך של 2,415 ₪/ למ"ר קרקע[54], שכן לטענתו, שווי חלקה 12 (1,200 ₪/למ"ר קרקע) נמוך משמעותית משווי חלקה 10 טרם אישור התכנית, הן בשל הבדלים ביעוד החלקות והן בשל היות חלקה 12 תפוסה על ידי צה"ל (בשומתו הובא בחשבון מקדם 2.012 המגלם דחייה של 12 שנים בש.ה. 6%)[55].

בניגוד לעמדת שמאי המשיבה, אני סבור כי ערכי השווי בחלקה 12 אינם מגלמים פוטנציאל מכוחה של תכנית רצ/1000/1. אני סבור שקונה פוטנציאלי יבחן את המידע התכנוני הרלבנטי לחלקה 12, ויקבע את התמורה הראויה בהתאם למאפייני החלקה: מיקומה, חזקה, מצבה הסטטוטורי התקף, ומערך הציפיות הנובע מהפוטנציאל התכנוני הגלום בה. לעניין זה אפנה להלכת "לוסטרניק"[56] בה נקבע כי:

> ***"... כאמור, הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שוויים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשוויים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי, לא כל שכן אם אותם מקרקעין נמצאים, כמו במקרה הנוכחי, בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים, שהרי עם ההתרחבות הטבעית של העיר סיכוייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כל שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה, לשינוי ייעוד, גדולים יותר, וסיכויים וציפיות מסוג זה מביאים בהכרח לעליית ערך השוק של הקרקע. משקלן של ציפיות אלה גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים של הקרקע הינו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את***

---

[52] יצוין, כי כי החל מיום 07/12/2011 עם קבלת התכנית במוסדות התכנון, ערכי השווי בחלקה 10 מגלמים במידה זו או אחרת את הפוטנציאל התכנוני מכח תכנית רצ/1000/1, ולפיכך, אני סבור כי יש לבחון את היחס בין ערכי השווי בין החלקות, טרם קבלת תכנית רצ/1000/1 במוסדות התכנון.

[53] **כאמור, כעת, שמאי המשיבה בהליך הנוכחי מאמץ את קביעותי בשומתי המכרעת הקודמת.**

[54] **כאמור, כעת, שמאי המבקשת בהליך הנוכחי טוען כי שווי מצב קודם הינו בסך של 2,149 ₪ למ"ר קרקע.**

[55] **כאמור, כעת, שמאי המבקשת בהליך הנוכחי טוען כי מקדם ההתאמה לחלקה 10 הינו 1.791 (10 שנים; 6%).**

[56] רע"א 4487/01 "הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ .לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ".

המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה.

כמו כן, בניגוד לעמדת שמאי המבקשים, אני סבור כי שווי מ"ר קרקע בחלקה 12 אינו נופל משווי מ"ר קרקע בחלקה 10:

1. יעוד החלקות אינו שונה באופן מהותי: בהתאם לתמ"מ/3/21 יעוד חלקה 10 הינו "אזור פיתוח עירוני" ואילו יעוד חלקה 12 מסווגת כ-"אזור עתודה לתכנון", מעיון בהוראות התמ"מ עולה כי לגבי שטח עתודה לתכנון נקבע כי בתכנית מתאר מקומית או מפורטת ניתן לשנות את היעוד לכל יעוד אחר, בכפוף לאמור בסעיף 10.4 לתמ"מ לעניין שטחים ביטחוניים, בו נקבע בין היתר (ראה ס.ק. 9. לתמ"מ): "חדל שטח בטחוני מלהיות שטח ביטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן".
2. מגבלה תכנונית בשל "דיפו" אשר סומן על חלקה 10, בדומה לשימוש הצבא בחלקה 12 למטווח "24": אין מחלוקת בין הצדדים כי נדרשת דחייה עד למימוש הפוטנציאל בחלקה 12 בגין תפיסת הצבא. בעוד ששמאי המשיבה סבור כי דחייה דומה נדרשת גם בחלקה 10 בגין מתחם ה-"דיפו", שמאי המבקשת סבור כי אין להביא בחשבון את מתחם ה-"דיפו" וזאת בשל התמ"מ/3/21/32. בהתאם להכרעתי לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה וקובע כי קיימת דחייה דומה בשני המתחמים. ערב אישורה של התכנית המשביחה, לכל אחת מן החלקות נדרשו הליכים תכנוניים דומים לשם הפשרת הקרקע. כמו כן על כל אחת מן החלקות קיים גורם הפרעה מהותי ולא הוכח ע"י מי מהצדדים כי מגבלת ה-"דיפו" שונה מהותית ממגבלת תפיסת הצבא. אני סבור כי בהתחשב בהחלטות הממשלה לפינוי שטחי מחנות צה"ל מאזורי הביקוש (החלטות שהתקבלו החל משנת 1993), ולאור ההתפתחות בהסדרת מחנות קולטים חדשים, משך הזמן הדרוש להליכי התכנון בשתי החלקות הנ"ל הנו שקול ומכאן שהדחיה והסיכון דומים.

   באשר לע"א 2281/06 "שמואל אבן זוהר ו-204 אח' נ' מדינת ישראל". כל אחד מן הצדדים טען את טיעוניו באשר למגבלות התכנוניות והפוטנציאל התכנוני הגלום בחלקה 12, ואולם בפסה"ד בחר ביהמ"ש שלא לעסוק בסוגיה זו.
3. שטח "נטו": בניגוד לעמדת שמאי המבקשים, אני סבור כי יש להביא בחשבון את שטחן הרשום של שתי החלקות. הפקעות קיימות ו/או צפויות מגולמות בשווי שתי החלקות.

4. אני מקבל את טיעון שמאי המשיבה כי מיקומה של חלקה 12, מערבית לחלקה שבנדון, ובסמיכות לים, אטרקטיבי. עם זאת, אני סבור כי יתרון זה שקול ליתרון המובנה בחלקה 10 בשל היותה צמודת דופן לשטחים מפותחים.
5. יצוין כי איני מקבל את הגישה בה נקט שמאי המשיבה בכל הנוגע להתאמה לזמן ובנטרול השפעת התכנון של תכנית רצ/1000, זאת לאור פערי הזמנים הניכר בין עסקאות המכר למועד הקובע. בשל כך, גם איני מקבל את ההשוואה שערך עם מתחם רצ/81/1.
6. באשר לפערי השווי שנמצאו בין החלקות במועדים השונים, אני סבור כי לא ניתן להקיש מפערים אלו לערכי השווי במועד הקובע, שכן:
בשנים 2007-2010 נמצא כי קיים פער בשיעור של כ-23% ; בשנים 2010-2011 הפער עמד על כ-53% ; אולם מעיון, בערכי השווי המתקבלים בשנים 2014-2015 בחלקה 10 מסתבר כי קיימת אנומליה בערכי השווי, שאינה ניתנת להסבר, זאת בעת שהתכנית מצויה בשלבי תכנון.
7. כמו כן, לאור השונות הרבה בין מאפייני מתחם הקרקע שבנדון למאפייני מתחם תכנית ח/500 בעיר חולון, לרבות בכל הנוגע להיקפי הזכויות, הצפיפות ושיעורי ההפרשה לצרכי ציבור, אני סבור כי אין מקום להשוות בין שני המתחמים.

<u>להלן ערכי השווי נכון למועד הקובע בחלקה 12:</u>

יום מכירה	תמורה מוצהרת ב-₪	שווי מכירה ב- ₪	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע ב-₪
08/11/2015	270,000	288,618	300	962
16/11/2015	350,000	350,000	339	1,032
07/12/2015	93,000	93,000	83	1,120
03/05/2016	677,000	677,000	677	1,000
08/05/2016	1,170,000	1,170,000	999	1,171
30/08/2016	170,000	170,000	169	1,006
25/09/2016	117,700	117,700	107	1,100
15/11/2016	272,800	136,000	171	795
01/01/2017	136,000	136,000	170	800
04/04/2017	525,000	525,000	500	1,050
15/06/2017	816,000	816,000	679	1,202
31/08/2017	773,838	773,838	678	1,141
23/10/2017	74,000	74,000	69	1,072
31/10/2017	149,500	149,500	107	1,397
ממוצע				1061
סטיית תקן				155
רף עליון				1216
רף תחתון				906
ממוצע בנטרול חריגים (באדום)				**1,078**

בהתאם להכרעותיי דלעיל, הן לעניין ה-"דיפו", והן לעניין ערכי השווי בחלקה 12, אני סבור כי ניתן לבסס את השווי במצב התכנוני הקודם של חלקה 10 שבנדון, על ערכי השווי של חלקה 12 הצמודה לה, במועד הקובע, באופן בו

שווי מצב קודם בחלקה 10 הינו בסך של 1,078 ₪/למ״ר קרקע, כבחלקה 12 הצמודה״.

מצב חדש:

בחנתי את ערכי השווי בתחום חלקה 10, בהתאם לעסקאות סמוך למועד הקובע (שנת 2016), הן בהתאם לאתר מידע נדל״ן של רשות המיסים והן באמצעות חוזים שהוצגו בפני.

יום מכירה	תמורה מוצהרת ב - ₪	שווי מכירה ב- ₪	שטח במ״ר	שווי מ״ר קרקע ב-₪ (לפי תמורה מוצהרת)
13/03/2016	335,000	335,000	86	3,895
05/04/2016	986,000	1,014,609	263	3,749
10/04/2016	430,000	441,941	110	3,909
30/08/2016	540,000	810,000	150	3,600
01/11/2016	173,915	173,915	43	4,045
01/11/2016	255,000	255,000	65	3,923
15/11/2016	425,000	425,000	110	3,864
21/11/2016	710,000	994,000	200	3,550
07/12/2016	637,500	637,500	150	4,250
15/12/2016	[57]1,322,630	1,668,780	301	4,394
ממוצע				3,918
סטיית תקן				263
רף עליון				4,181
רף תחתון				3,655
ממוצע בנטרול חריגים (באדום)				**3,897**

מנתונים אלה כי שווי מ״ר/קרקע נכון למועד הקובע הינו בגבולות של 3,900 ₪/למ״ר קרקע לא כולל היטל השבחה, אשר יחול על הקונה. מנתונים אלה קשה להקיש על שווי הקרקע במצב החדש. כאן המקום לציין, כי איני מקבל את מכלול טיעוני שמאי המבקשים ביחס לשווי שנקבע בהחלטות מס שבח המגלם את היטל ההשבחה, שכן לא הוצגו כל אסמכתאות, תחשיבים ו/או נתונים על פיהם נקבעה שומת מס השבח. זאת ועוד, כעולה מעסקאות מאוחרות שבוצעו במתחם (לאחר הוצאת שומת ההשבחה ע״י המשיבה), עודכן השווי המוערך ע״י מס שבח, ככל הנראה תוך הבאה בחשבון של נתון היטל ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה.

לאור העובדה כי עסקאות המכר בסמוך למועד הקובע, רובן ככולן, הנן עסקאות נטו בהן היטל ההשבחה הצפוי בגין התכנית הנדונה יחול על הקונה ומשעה שלא הוצגו אסמכתאות לעניין תחשיב אומדן צפי היטל ההשבחה אשר הובא בחשבון ע״י רשות המיסים, אומדן ההשבחה בחלקה הנדונה יבחן תוך אומדן שווי מתחם ג׳ בכללותו המיועד לאיחוד וחלוקה, הכולל מגרשים סחירים לבנייה, כמפורט להלן:

[57] בהתאם לחוזה מכר שהוצג בפני שנחתם ביום 15/12/2016 (המוכר: שאול וראובן דוד) עולה כי התמורה הינה בסך של 1,290,000 ₪. ה״ה יחול על הקונה.

- מגרשים מס׳ 103-108 ביעוד מגורים ג׳, בהם אושרו 1,322 יח״ד בשטח ממוצע של כ-122 מ״ר עיקרי. באומדן השווי יובאו בחשבון שוליות השטחים (מעל 95 מ״ר) והמיקום הפנימי של המגרשים.
- מגרשים מס׳ 121-124 ביעוד אזור מגורים ומסחר, בהם אושרו 668 יח״ד בשטח ממוצע של כ-94 מ״ר עיקרי וכן 7,013 מ״ר עיקרי למסחר. באומדן השווי יובא בחשבון המיקום הסואן של המגרשים בחזית רחוב אבא אבן, וכן הפחתה בגין עירוב שימושים בכפוף ובהתחשב במאפייני הבינוי המוצע.
- מגרשים מס׳ 304-305 ביעוד אזור מגורים מסחר ותעסוקה, בהם אושרו 454 יח״ד בשטח ממוצע של כ-94 מ״ר עיקרי, 13,362 מ״ר עיקרי למסחר, וכן 10,847 מ״ר לתעסוקה. באומדן השווי יובא בחשבון המיקום בחזית שדרות מרילנד, וכן הפחתה בגין עירוב שימושים בכפוף ובהתחשב במאפייני הבינוי המוצע.
- מגרשים מס׳ 451-452 ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש לבחון את שווי הזכויות בהתייחס לשטחי המסחר בלבד בהיקף של 10,765 מ״ר, בכפוף לכך ששטחי הציבור יופרשו ללא תמורה. באומדן השווי יובא בחשבון המיקום בחזית צומת רחובות מרכזי במתחם.

שווי מצב חדש, כמפורט לעיל, נקבע בכפוף למקדם הפחתה 0.84 בגין הצורך בהכנת ואישור תכנית איחוד וחלוקה, ובגין היעדר הפיתוח. מקדם ההפחתה מגלם דחייה של כ-3 שנים עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה (לפי ש.ה. 6%), ובד בבד אפשרות ביצוע עבודות פיתוח המתחם בתקופה זו. בנוסף, הנני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5% בגין מושע צפויה בחלק מהמגרשים בתכנית, לאחר אישורה של תכנית איחוד וחלוקה, עקב ריבוי הבעלויות בחלקה.

ערכי שווי:

בחנתי את מכלול נתוני השווי למגורים אשר הוצגו ע"י שמאי הצדדים, כמו גם נתונים נוספים כמפורט להלן:

1. <u>טבלאות איזון והקצאה לתכנית רצ/מק/1000/2 (413-0458406):</u>

תכנית רצ/מק/1000/2 מהווה תכנית איחוד וחלוקה מחדש למתחם בשטח של כ-300 דונם בהתאם לתכנית רצ/1000/1. התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7703 מיום 15/02/2018. בטבלאות האיזון וההקצאה אשר נערכו ע"י שמאי המקרקעין דנוס- כהן, נקבעו ערכי השווי כדלקמן:

יעוד	שווי מ"ר מבונה עיקרי בסיסי ב-₪	הערות
מגורים	6,500	בשומת דנוס - כהן הוצגו נתוני רשות המיסים[58] במסגרתם נבחנו 31 עסקאות מכר לדירות מגורים בנות 4 חדרים בגושים 5114, 5115, 5116 ו-5119. השווי נקבע בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי 18,000 ₪ לשטח דירה ברוטו כולל ממ"ד; בהתאמה לשטח עיקרי+7%; בניכוי מע"מ בשיעור 17%; בניכוי יזמות בשיעור 20%; בניכוי עלות בניה (כולל חניות תת"ק) 6,500 ₪; ובהתאמה לגודל דירה בשיעור של 90% (117 מ"ר עיקרי לעומת 88 מ"ר עיקרי).
משרדים	1,500	בשומת דנוס - כהן הוצגו נתוני רשות המסים[59] במסגרתם נבחנו 35 עסקאות מכר משרדים בנויים בשנים 2011-2015, ברחבי העיר. השווי נקבע בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי 9,500 ₪; בניכוי יזמות בשיעור 20%; בניכוי עלות בניה 5,200 ₪; ובהפחתה לעלויות בלתי מכוסות לחניה תת"ק 1,200 ₪.
		בשומת דנוס - כהן הוצג סקר נתונים[60] במסגרתו נבחנו 15 עסקאות בקרקעות באזורי תעסוקה בראשון לציון מהשנים 2009-2014. השווי נקבע בגישת ההשוואה לפי שווי ממוצע לדונם 3.2 מש"ח לפי היקף זכויות בניה בשיעור של 140% מתוכם 20% בק"ק למסחר לפי מקדם אקווי' 2; ובניכוי הפחתה מסוימת לעלויות בלתי מכוסות לחניה תת"ק בסך של 500 ₪.
מסחר	6,000	בשומת דנוס – כהן הוצג סקר נתונים[61] במסגרתו נבחנו 13 עסקאות בחנויות בראשון לציון מהשנים 2015-2016. השווי נקבע בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי 16,400 ₪ למ"ר; בניכוי יזמות בשיעור 30%; בניכוי עלות בניה כולל שטחי שירות 5,600 ₪; ובניכוי עלויות בניה בלתי מכוסות לחניה תת"ק בסך של 1,000 ₪.

[58] נספח ד' (חלקי) של טבלאות האיזון וההקצאה.
[59] נספח ה' 1 של טבלאות האיזון וההקצאה.
[60] נספח ה' 2 של טבלאות האיזון וההקצאה.
[61] נספח ו' של טבלאות האיזון וההקצאה.

2. **<u>מכרזי עיריית ראשון לציון למגרשים לתעסוקה ומסחר במתחם ה-1000:</u>**

א. **<u>מכרז 29/18 מגרש מס' 5083 (מחודש יוני 2018):</u>**

סכום ההצעה הזוכה במכרז הינו בסך של 30,303,030 ₪, לא כולל מע"מ. בהתאם לתכנית זכויות הבניה הינן בהיקף של 322 מ"ר עיקרי למסחר ו-15,467 מ"ר עיקרי תעסוקה.

בהתאם ליחס שנקבע בשומת דנוס (כמפורט לעיל) 1:4 בין שטחי המסחר למשרדים, עולה כי סך המ"ר האקווי' הינו 16,755 וכי שווי מ"ר אקווי' הינו 1,808 ₪. ומכאן, כי שווי מ"ר מבונה לתעסוקה הינו בסך של 1,808 ₪ ומ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 7,234 ₪.

ב. **<u>מכרז 30/18 מגרש מס' 5084 (מחודש יוני 2018):</u>**

סכום ההצעה הזוכה במכרז הינו בסך של 81,555,000 ₪, לא כולל מע"מ. בהתאם לתכנית זכויות הבניה הינן בהיקף של 914 מ"ר עיקרי למסחר ו-43,841 מ"ר עיקרי תעסוקה.

בהתאם ליחס שנקבע בשומת דנוס (כמפורט לעיל) 1:4 בין שטחי המסחר למשרדים, עולה כי סך המ"ר האקווי' הינו 47,497 וכי שווי מ"ר אקווי' הינו 1,717 ₪. ומכאן, כי שווי מ"ר מבונה לתעסוקה הינו בסך של 1,717 ₪ ומ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 6,868 ₪.

3. **<u>נתוני רשות המיסים לעסקאות בקרקע ביעוד מסחר ומשרדים:</u>**

- בתאריך 27/06/2016 נמכר חלק ממגרש מס' 501 (לקבוצת דיסקונט) בהתאם לתכנית רצ/1000/1 תמורת 107,844,907 ₪. הזכויות בהתאם לתב"ע הינן בהיקף של 112,792 מ"ר עיקרי לתעסוקה ו-2,350 מ"ר עיקרי. בהתאם לתנאי המכרז הממכר אינו כולל את מלא זכויות הבניה ביעוד למסחר הקיימות במגרש, אלא בכפוף למימוש אופציה. התמורה מגלמת שווי בסך של 956 ₪ למ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה.
  יצוין כי הזכויות למשרדים הוערכו בתנאי המכרז בסך של 105 מש"ח (מגלם שווי בסך של 930 ₪ למ"ר מבונה עיקרי). הזכויות למסחר הוערכו בתנאי המכרז בסך של 7.5 מש"ח (מגלם שווי בסך של 6,383 ₪ למ"ר מבונה עיקרי).
- בתאריך 31/12/2016 נמכר מגרש בשטח של 11,056 מ"ר בתמורה ל- 46 מש"ח (גו"ח 3946/391). בהתאם לתכנית רצ/א/6/158/5 זכויות הבניה הינן בשיעור של 160% מתוכם 80% ביעוד למשרדים ו-80% ביעוד למסחר. מניתוח זכויות הבניה דלעיל, בהתאם ליחס 1:4 כבשומת דנוס – כהן, מתקבל כי שווי מ"ר מבונה למשרדים בגבולות של 1,040 ₪.
- בתאריך 16/07/2017 נמכרו מגרשים 5 ו-6 בהתאם לתכנית רצ/8/21/1 בגו"ח 3946/360. מגרש מס' 5 בשטח של 4,476 מ"ר בתמורה ל-16.26 מש"ח ומגרש מס' 6 בשטח של 4,951 מ"ר בתמורה לכ-18.5 מש"ח.

זכויות הבניה לתעסוקה הינן בשיעור של 260% ובנוסף זכויות בניה למסחר בשיעור של 25%. בהתאם ליחס 1:4 שנקבע בשומת דנוס - כהן, מתקבל כי במגרש מס' 5 שווי מ"ר מבונה למשרדים הינו בסך של 1,009 ₪ ובמגרש מס' 6 שווי מ"ר מבונה למשרדים הינו בסך של 1,039 ₪.

4. <u>הכרעות שמאים מכריעים בסמוך למועד הקובע, ביעוד מסחר ומשרדים:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת הנכס	מועד קובע	יעוד	שווי מ"ר מבונה ב-₪	הערות
גיל הרצברג	3939/572	פיק"א 13	12/03/2015	מסחר	6,500	מבנה מסחרי בן 3 קומות מעל קומת מרתף
נאוה סירקיס	6097-8.9	יוסף לישנסקי 20	05/11/2015	משרדים	2,000	

5. <u>ניתוח מכרזי רמ"י לבניה רוויה למגורים בשכונת "חלום ראשון":</u>

תאריך	גו"ח	שטח קרקע במ"ר	קיבולת יח"ד	הוצאות פיתוח ב-₪ (A)	סכום זכיה ב-₪ (B)	סה"כ ב-₪ (A+B)	שווי קרקע ליח"ד ב-₪	שטח עיקרי לדירה במ"ר	שווי מ"ר מבונה עיקרי ב-₪
27/05/2015	4247/24	1788	16	2,126,579	11,632,000	13,758,579	859,911	120	7,166
27/05/2015	4247/24	1868	16	2,126,579	12,432,000	14,558,579	909,911	120	7,583
27/05/2015	4247/24	1666	14	1,860,754	10,164,000	12,024,754	858,911	120	7,158
27/05/2015	4247/24	1509	14	1,860,754	9,706,186	11,566,940	826,210	120	6,885
27/05/2015	4247/24	1498	14	1,860,754	9,170,000	11,030,754	787,911	120	6,566
27/05/2015	4247/24	1552	14	1,860,754	9,170,000	11,030,754	787,911	120	6,566
15/03/2015	3925/13,15-16	4630	66		42,003,990	42,003,990	636,424	110	5,786
15/03/2015	3925/464	4660	11		6,885,990	6,885,990	625,999	110	5,691
ממוצע									**6,675**

6. **<u>שומת IFRS למתחם חב' פרשקובסקי גו"ח 3927/184 למגורים בבניה רוויה:</u>**

בהתאם לשומת IFRS אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין אהוד המאירי למתחם חב' פרשקובסקי, מגרש 1 בתכנית רצ/מק/1/59/3 בגו"ח 3927/184, בו מתוכננות 64 יח"ד, נכון למועד הקובע 31/03/2015, עולה כי שווי קרקע ליח"ד בשטח עיקרי של 110 מ"ר נאמד בסך של 700,000 ₪ (6,364 ₪ למ"ר מבונה עיקרי).

השווי דלעיל, נקבע בהתבסס בין היתר על מכרזים מאתר רמ"י כדלקמן:

- מכרז מיום 06/1/2013 בגו"ח 7374/108 להקמת 23 יח"ד בבנייה רוויה, בו סכום הזכייה בסך של כ-15.29 מש"ח משקף שווי של 665,005 ₪/לקרקע ליח"ד.
- מכרז מיום 30/01/2013 מגרש 6 בגוש 3946 להקמת 108 יח"ד בבנייה רוויה, בו סכום הזכייה בסך של כ-61 מש"ח משקף שווי של 565,555 ₪/לקרקע ליח"ד.
- מכרז מיום 27/01/2014 מגרש מס' 6 בתחום תכנית רצ/מק/3/59/1 להקמת 64 יח"ד בבנייה רוויה, בו סכום הזכייה בסך של 34 מש"ח משקף שווי של כ-530,000 ₪/לקרקע ליח"ד + היטל השבחה החל על הקונה.
- מכרז מיום 05/09/2014 חלק מנשוא שומת ה-IFRS להקמת 16 יח"ד בבנייה רוויה, בו סכום הזכייה בסך של 8.8 מש"ח משקף שווי של 550,000 ₪/לקרקע ליח"ד + היטל השבחה החל על הקונה.
- עסקה שהושלמה ברבעון הראשון בשנת 2015 למכירה 32 יח"ד בתכנית רצ/מק/1/59/3, בה סכום הזכייה בסך של 20.16 מש"ח משקפת שווי של 630,000 ₪/לקרקע ליח"ד (בכינוס נכסים).
- בתאריך 03/2014 שווקה קרקע ל-110 יח"ד בשכונת "מרום ראשון" תמורת 67 מש"ח, המשקפת שווי של 609,000 ₪/לקרקע ליח"ד.

7. <u>הכרעות שמאים מכריעים בסמוך למועד הקובע, ביעוד מגורים:</u>

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת הנכס	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה / קרקע ליח״ד ב-₪	הערות
דוד טיגרמן	3927/357	עליזה בגין 2	03/04/2016	6,000	שכונת בנות חיל, מגדל מגורים בן 14 קומות מעל קומת מרתף
שלומי יפה	4246/175	מגרש 300 בשכונת הרקפות	27/11/2016	5,000	שכונת הרקפות במזרח העיר, מבנה בן 8 קומות + ק״ק +מרתף חניה (29 יח״ד)
גד נתן	3929/462	ויתקין 12	19/03/2015	6,200	סביבת מגורים וותיקה במרכז ראשון
גד נתן	4247/605	עמנואלה בן יעקב 13	21/05/2017	5,600	בצד המערבי של שכונת ״חלום ראשון״ בדרום - מזרח ראשון
גד נתן	4247/604	עמנואלה בן יעקב 11	21/05/2017	5,600	בצד המערבי של שכונת ״חלום ראשון״ בדרום - מזרח ראשון
דנה שיחור	4247/599	רבי יהודה הנשיא 25	29/01/2017	5,900	שכונת ״מישור הנוף״, בחלק הדרום-מזרחי של העיר, בנייה רוויה 3-4 קומות
דנה שיחור	4247/602	עימנואלה בן יעקב	12/02/2017	5,700	שכונת ״מישור הנוף״, בחלק הדרום-משרחי של העיר, בנייה רוויה 3-4 קומות
גד נתן	3937/176	מעונות ברכה 4	17/05/2017	5,650	הצד המזרחי של מרכז העיר בניה רוויה 3-6 קומות סביבת מגורים וותיקה
גד נתן	3945/600	מיכה יוסף 7	04/07/2016	5,650	אותו ניתוח עסקאות כמו במעונות ברכה 4
ניקי פרימו	7375/81,82	מיכאל סיטרמן 2,4	07/08/2016	6,300	השווי כבשומת המשיבה; ״נחלת יהודה״
אמנון נזרי	3927/184		04/04/2013	600,000	

8. <u>סקר נתוני רשות המיסים לדירות מגורים בשכונות סמוכות:</u>

- בחנתי את עסקאות המכר לדירות ברחוב מעגל השלום בשכונת ״פרס נובל״ הסמוכה משנת 2016, כפי שהוצגו בשומת המשיבה. אני מוצא כי השווי לקרקע בסך של 756,000 ₪/ליח״ד, בהתאם לניתוח בשומת המשיבה, מצוי במתחם הסבירות.
- בהתייחס לעסקאות המכר לדירות ברחוב אח״י להב והשייטת, הגעתי לכלל דיעה כי עסקאות אלו אינן מייצגות, הן בשל מאפייני הבינוי והן בשל הסמיכות לחוף הים.

סיכום:

לאחר שבחנתי את מכלול נתוני השווי שהוצגו ע״י הצדדים, כמו גם נתוני השווי דלעיל, הגעתי לכלל דיעה כי ערכי השווי הבסיסים שנקבעו בשומת דנוס, למקרקעין המהווים חלק ממתחם ה-1000, מצויים במתחם הסבירות ועל כן אאמצם. לפיכך בשומתי יובאו בחשבון ערכי השווי כדלקמן:

- שווי מ״ר מבונה עיקרי בסיסי למגורים בסך של 6,500 ₪[62];
- שווי מ״ר מבונה עיקרי בסיסי למסחר בסך של 6,000 ₪;
- שווי מ״ר מבונה עיקרי בסיסי למשרדים בסך של 1,500 ₪;

[62] בשומת השמאים דנוס - כהן (עורכי טבלת ההקצאות ולוח האיזון לתכנית רצ/מק/2/1000/1) ניתנה כאמור הפחתה בשיעור של 10% בגין התאמה לגודל דירה של 117 מ״ר עיקרי לעומת 88 מ״ר עיקרי. במקרה הנדון שטח הדירות הינו 120 מ״ר עיקרי לעומת כ-94 מ״ר ועל כן, יובא בחשבון יחס דומה בשיעור של 10%.

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש	
מגרשים מס'	**103-108**
יעוד	מגורים ג'
סה"כ יח"ד	1,322
סה"כ שטח עיקרי	161,011
שטח עיקרי ליח"ד בממוצע (במ"ר)	121.8
שווי מ"ר מבונה עיקרי (בסיסי)	6,500
מקדם שוליות	1.00
שווי קרקע ליח"ד ב-₪	791,658
סה"כ ב-₪	1,046,571,500
מגרשים מס'	**121-124**
יעוד	מגורים ומסחר
סה"כ יח"ד	668
סה"כ שטח עיקרי	63,126
שטח עיקרי ליח"ד בממוצע (במ"ר)	94.5
שווי מ"ר מבונה עיקרי (בסיסי)	6,500
מקדם שוליות	1.10
מקדם עירוב שימושים (בהתחשב בגובה המבנה)	0.95
מקדם מיקום	0.90
שווי קרקע ליח"ד ב-₪	577,702
סה"כ שווי הזכויות למגורים ב-₪	385,905,020
שטח עיקרי למסחר	7,013
שווי מ"ר עיקרי למסחר ב-₪	6,000
סה"כ שווי הזכויות למסחר ב-₪	42,078,000
סה"כ ב-₪	427,983,020
מגרשים מס'	**304-305**
יעוד	מגורים מסחר ותעסוקה
סה"כ יח"ד	454
סה"כ שטח עיקרי	42,601
שטח עיקרי ליח"ד בממוצע (במ"ר)	93.8
שווי מ"ר מבונה עיקרי (בסיסי)	6,500
מקדם שוליות	1.10
מקדם עירוב שימושים (בהתחשב בזכויות למסחר ותעסוקה)	0.9
מקדם מיקום	0.9
שווי קרקע ליח"ד ב-₪	543,444
סה"כ שווי הזכויות למגורים ב-₪	246,723,692
שטח עיקרי למסחר	13,362
שווי מ"ר עיקרי למסחר ב-₪	6,000
סה"כ שווי הזכויות למסחר ב-₪	80,172,000
שטח עיקרי לתעסוקה	10,847
שווי מ"ר עיקרי לתעסוקה ב-ש"ח	1,500
סה"כ שווי הזכויות לתעסוקה ב-₪	16,270,500
סה"כ ב-₪	343,166,192
מגרשים מס'	**451-452**
יעוד	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
שטח עיקרי למסחר	10,765
שווי מ"ר עיקרי למסחר ב-₪	6,000
סה"כ שווי הזכויות למסחר ב-₪	64,590,000
סה"כ שווי זכויות הבניה במתחם ג'	1,882,310,711
מקדם הפחתה להיעדר זמינות (3 שנים ; 6%)	0.84
מקדם הפחתה בגין מושע צפויה לאחר תכנית איחוד וחלוקה	0.95
סה"כ שווי המתחם	**1,501,403,151**
סה"כ מ"ר רשום	286,147
סה"כ שווי מצב תכנוני חדש למ"ר קרקע רשום ב-₪	**5,247**
סה"כ שווי מצב תכנוני קודם למ"ר קרקע רשום ב-₪	**1,078**
ההשבחה למ"ר קרקע (₪)	**4,169**
היטל ההשבחה למ"ר קרקע (₪)	**2,084**

לסיכום, בשים לב למכלול האמור לעיל, ההשבחה בגין המקרקעין נשוא שומה זו תחושב בגין מימוש במכר, כדלקמן:

סה"כ שטח החלקה הרשום 286,147 מ"ר X החלק הנישום (2516/949663) =
758.11 מ"ר ברוטו X 4,169 ₪ = **3,160,547** ₪
היטל ההשבחה (50%), מסתכם ב-**1,580,273** ₪

9.3. **<u>תכנית 413-0669127 (רצ/מק/7/1000/1) למועד הקובע 15/02/2022</u>**

9.3.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון, כדלקמן: במצב חדש, נלקחו בחשבון זכויות הבניה ומאפייני תא שטח מס' 1211, הכוללים 82 יח"ד בשטח פלדלת ממוצע של כ-107 מ"ר/ליח"ד ו-1,984 מ"ר ברוטו למסחר, וזאת בכפוף למקדמים הבאים: בשטחי המגורים, הובא בחשבון מקדם הפחתה למיקום מעל מסחר (0.95), כמו כן, הובאה בחשבון הפחתה בגין מושע ודחיה עד פיתוח בשיעור כולל של כ-15%. במצב קודם, השווי מתייחס לשווי הזכויות בתכנית רצ/1000/1 עפ"י החלק היחסי והשווי של המגרש בתכנית איחוד וחלוקה של תכנית רצ/מק/7/1000, ובכפוף להפחתה בגין דחיה לאי-זמינות של המגרש לניצול עד הכנה ואישור של תכנית איחוד וחלוקה עד הפיתוח (כ-4 שנים) + הפחתה למושע, בשיעור כולל של כ-35%. דהיינו, כנגזרת משווי מצב חדש (לפני הפחתה למושע ודחיה) בשיעור של 65%.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

נטען כי ערכי השווי הינם כדלקמן:

מגורים - שווי מ"ר מבונה בסיסי הינו בסך של 16,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה מתואם לבינוי מעל מסחר (0.95) הינו 15,000 ₪;

מסחר - שווי מ"ר מבונה בסיסי הינו בסך של 14,500 ₪.

ערכי השווי דלעיל נקבעו בהתבסס על המפורט להלן:

מגורים:

- ניתוח מכרזי עיריית ראשון לציון מיום 02/06/2022, בגו"ח 3947/93 מתחם א' במתחם ה-1000, בתחום תכנית 415-0865725:

מכרז	מגרשים	זכויות	תמורה ב-₪	שווי מ"ר מבונה למ"ר "פלדלת"[63] ב-₪
26/2022	3034-3035	223 יח"ד אקווי[64]	380,450,180 [65]	15,955
27/2022	3036	122 יח"ד אקווי[66]	208,180,180	15,948
28/2022	3037-3039	171.2 יח"ד אקווי[67]	295,180,180	16,113

[63] שטח ממוצע "פלדלת" ליח"ד 107 מ"ר.

[64] כולל שטחי מסחר עילי בהיקף ברוטו של 3,315 מ"ר שחושבו במקדם אקווי' 1 כשווה ערך ל-31 יח"ד.

[65] כולל מטלה ציבורים בעלות של 270,000 ₪ (300 מ"ר בנוי * 9,000 ₪).

[66] כולל שטחי מסחר עילי בהיקף ברוטו של 1,501 מ"ר שחושבו במקדם אקווי' 1 כשווה ערך ל-14 יח"ד.

- ניתוח מכרז רמ"י מס' 98/2022 מיום 19/09/2022, בו שווק חלק ממגרש 3043 בתכנית רצ/7/10000/1 המיועד למגורים מסחר ותעסוקה, עם זכויות בהיקף של 19.045 יח"ד (מתוך 47 יח"ד). סכום הזכיה 32,286,026 משקף שווי קרקע ליח"ד בסך של 1,723,603 ₪ בשטח פלדלת של 106 מ"ר (16,260 ₪ למ"ר מבונה פלדלת).
- מגרש 101 נכלל במתחם ב' בתחום תכניות רצ/1000/1 ו-רצ/מק/2/1000/1 בגו"ח 3946/228. המגרש מיועד ל-342 יח"ד בש"ע של 40,158 מ"ר בתוספת ש"ש בבינוי של 15 קומות ולאחר הקלות 19 קומות. עפ"י חוזה מכר מיום 04/04/2022 נמכרו לחב' אלקטרה במסגרת כינוס נכסים זכויות במגרש 101 A ל-130 יח"ד בשטח "פלדלת ממוצע של 130 מ"ר, בתמורה ל-248 מש"ח + מע"מ, המשקף שווי למ"ר מבונה "פלדלת" בסך של 14,674 ₪ (הוצ' פיתוח יחולו על הקונה).
- בהתאם לסקירה של 20 עסקאות מכר בגו"ח 3946/228 משנת 2022, מרביתן בנות 5 חד', עולה כי שווי מ"ר בנוי בממוצע הינו בגבולות הסך של 30,776 ₪ (שטח דירה ממוצעת 128 מ"ר), בניתוח בגישת החילוץ (17% מע"מ; 20% יזמות; 8,000 ₪ ע. בניה), מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך של 14,000 ₪.

מסחר:

- עפ"י חוזה קומבינציה מיום 04/07/2022 שנחתם במגרשים 451 ו-452 נמכרו 51.5% מזכויות הבעלים תמורת 48.5% מהזכויות בפרויקט במושע. בהתאם להסכם, הצדדים יתחלקו בהכנסות מהסכם השכירות ובהוצאות הפרויקט. היזם התחייב לפעול להגשת תכנית חדשה לשיפור ומקסום זכויות הבניה במגרשים, הבעלים יישאו בהיטל השבחה ובחיובים ובמטלות הציבוריות שינבעו מהתכנית החדשה ויהיו רשאים להפסיק את קידום התכנית החדשה. בטבלאות האיזון הוערכו זכויות הבניה בסך של 28,311,234 ₪ (2,918 מ"ר ברוטו למסחר לפי 8,000 ₪ ו-2,919 מ"ר ברוטו למוסדות ציבור לפי 1,470 ₪; בכפוף למקדם חשיפה לכביש ראשי 2.45%). נטען כי בחינת ערכי השווי שנקבעו בטבלת האיזון משקפת אחוז קומבינציה בשיעור של כ-35%, לעומת אחוז הקומבינציה שנקבע בהסכם בשיעור של 48.5%.
- נותחו 2 עסקאות קרקע למסחר משנת 2021 בגו"ח 7374/106 ו-3925/752 מהן מתקבל שווי למ"ר מבונה אקווי' למסחר בסך של 28,224 ₪ ו-25,268 ₪, בהתאמה.

[67] כולל שטחי מסחר עילי בהיקף ברוטו של 2,267 מ"ר שחושבו במקדם אקווי' 1 כשווה ערך ל-21.2 יח"ד.

<u>תחשיב השבחה בשומת המשיבה:</u>

מצב חדש	
זכויות למגורים	
שטח "פלדלת" ממוצע (94.5 מ"ר עיקרי + 12.5 מ"ר ממ"ד)	107 מ"ר
שווי מ"ר מבונה פלדלת מתואם ב-₪ (16,000 ₪ * 0.95 מקדם הפחתה למגורים מעל מסחר)	15,000
סה"כ שווי קרקע ליח"ד	1,605,000
סה"כ יח"ד	82
סה"כ	131,610,000 ₪
זכויות למסחר	
מ"ר עיקרי	1,653
מ"ר שירות	331
סה"כ מ"ר ברוטו	1,984
שווי מ"ר מבונה למסחר ב-₪ (צוין כי בשומת החי"מ למגרשים 452-451 נקבע שווי בסך של 12,500 ₪ למ"ר עם שטחי מסחר גדולים)	14,500
סה"כ	28,768,000 ₪
סיכום ביניים	160,378,000 ₪ (*)
סה"כ שווי מצב חדש **(לאחר הפחתה בגין מושע ודחיה עד פיתוח בשיעור כולל של כ-15%)**	**136,321,300** ₪
שווי מצב קודם	
כנגזרת משווי מצב חדש [(*) לפני הפחתות, במקדם 0.65)]	**104,245,700** ₪
סה"כ ההשבחה למגרש 1211	**32,075,600** ₪

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקשים:</u>

- **זכויות הבניה במגרש מס' 1211 בהירות ומפורטות**: זכויות ל-82 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 94.5 מ"ר + ממ"ד (12.5 מ"ר) סה"כ כ-107 מ"ר "שטח פלדלת" ליח"ד בתוספת זכויות למסחר בשטח של 1,653 מ"ר עיקרי + 331 מ"ר שטח שירות עילי וס"ה 1,984 מ"ר בבינוי של 16 קומות מעל מרתפי חניה.

  כשמאים אנו נדרשים לעריך שווי זכויות וקיימים נתוני השוואה ברורים של מכרזים פתוחים, אנו חייבים להיצמד לנתונים אלה ולא לנתונים שהוצגו ע"י שמאי המבקשים.

- **ערכי השווי:**

  - שמאי הבעלים מציג רשימה של עסקאות מחלקה 10 בגוש 3947 ובהסתמך עליהן הוא גוזר את שווי הזכויות במגרש הנדון במצב החדש לאחר ניתוח שווי קרקע בכל עסקה. מדובר בעסקאות של חלקיקי מגרשים (47 מ"ר, 135 מ"ר וכו') במחירים עם פערים של עשרות אחוזים בין העסקאות (5,999 ₪ למ"ר לעומת 7,767 ₪ למ"ר) לא ברור עם משולבות עם קרקע בחלקה 12 בגוש 3947 השכנה, בחלקם הקונה משלם היטל ההשבחה (לא ברור אם היטל ההשבחה בחוזה כולל גם את תכנית רצ/1000/1) כלומר "רב הנסתר על הגלוי". בנוסף השמאי מבצע אומדנים של היטלי השבחה, אומדנים של עליית מחירים ומכאן שלא ניתן לבסס את שווי הנכס על עסקאות אלו המהוות "משוואה עם מספר נעלמים".

- שמאי המבקשים ציין כי אין כל צורך בביצוע כל התאמה ביחס לעסקאות שהציג. בעניין זה נטען כי מדובר בעסקאות שכולן בסד"ג של עשרות מ"ר בלבד. המשקפים מחיר בלבד ולא שווי[68]. כך לדוגמא קיימת עסקה המשקפת מחיר של 5,999 ₪ למ"ר קרקע ועסקה אחרת המשקפות מחיר של 7,767 ₪ למ"ר קרקע, פער של 30%. אין מדובר על קרקע ספקולטיבית בלתי מתוכננת אלא על קרקע בה אושרה תכנית עם זכויות בניה מוגדרות לחלוטין. דהיינו, אם נלך באנלוגיה לתוצאות מכרז ר.מ.י שהוזכר, הרי שנקבל פער בין שווי של כ- 1.7 מלש"ח לקרקע ליח"ד לבין כ -1.3 מלש"ח. אין הדבר סביר בקרקע מתוכננת. יתרה מכך, בחלק מהחוזים שהוצגו, מעבר להיטל ההשבחה שחל על הקונים חל גם מס השבח על הקונים. מכאן שיש בוודאי צורך לעשות התאמות. גם ביחס לטענה כי היטל ההשבחה היה ידוע נטען שלא כך הוא. כך למשל אותו קונה יכול היה לחלוק גם על השומה המכרעת (של החי"מ) ביחס לרצ/1000/1, ולכן כמובן שלא ידוע מהו היטל ההשבחה ביחס החדשה (תכנית 7). במילים אחרות, אדם סביר לא יכול להתבסס על עסקאות אלה לצורך קביעת השווי החדש. כפי שנטען בעסקאות אלה קיימים יותר מדי נעלמים.
- במתחם האלף נערכו עסקאות כולל מכרזים של ר.מ.י. ושל עיריית ראשון לציון למגרשים עם זכויות בניה דומות שפורטו בשומת המשיבה, עסקאות המעידות באופן ברור וללא "נעלמים" ואומדנים משוערים על ערכי השווי ליח"ד במתחם האלף בתאריך הקובע וערכי המסחר. מדובר בעסקאות שנערכו ע"י חברות גדולות וידועות שרכשו את המגרשים וחזקה שהן מוכשרות דיין לתמחר את ערך הקרקע בכדי להפיק רווח על השקעתם. ראוי לציין כי בתאריך הקובע גם המגרשים במכרזים ובעסקת "אלקטרה" לא היו זמינים לבניה.
- במתחם הנדון יצא מכרז ר.מ.י 98/2022 במגרש 3043. מגרש הסמוך לנכסים הנדונים, באותה תב"ע ומאותה חלקת מקור. מגרש 3043 מיועד למסחר תעסוקה ומגורים (עירוב שימושים), סה"כ 47 יח"ד בשטח פלדלת של 106 מ"ר. במכרז זה ר.מ.י מכרה זכויותיה במושע (19.045 יח"ד). הפרסום של המכרז היה ביום 30.3.2022 סמוך למועד הקובע. המחיר הסופי שהושג במכרז הוא 32,826,026 ₪, כאשר מחיר מינימום במכרז היה 31,975,993 ₪. המחיר שהושג מבטא 1.725 מלש"ח קרקע ליח"ד, ולמ"ר פלדלת מתקבל שווי של כ 16,000 ₪ למ"ר מבונה, סמוך למועד הקובע. המכרז מתייחס רק לחלק של 19.045 יח"ד. מכאן

[68] נטען כי הוצגו 10 עסקאות עם חוזים אולם בהליכים אחרים הוצגו מעל 40 נתונים מאתר רשות המיסים הנעים בין 3,000 ש"ח למ"ר קרקע ועד 14,000 ש"ח למ"ר קרקע. מכאן שלא ניתן להתבסס על נתונים אלה.

שבשומת המשיבה הוערכו שווי הזכויות בנכס נשוא השומה לצד הנמוך וזהיר.

- לעניין טענת עליית הריבית בנק ישראל, במועד הקובע ריבית בנק ישראל הייתה 0.1%. עליית הריבית החלה בחודש אפריל 2022. דהיינו אין רלוונטיות למה שקרה לאחר המועד הקובע. לעניין התוצאות שהושגו במכרזי העירייה ומכרז ר.מ.י במגרש 3043, נטען כי המחירים שהושגו היו גבוהים יחסית ולכן נקבע שווי נמוך יותר. המכרזים שיקפו מחירים שבין 1.7-1.74 מלש"ח ליח"ד. בשומת המשיבה הוערך שווי קרקע ליח"ד לפני הפחתה בגבולות 1.537 לש"ח * 0.85 = 1.306 מלש"ח. ובמגרש 1221 בו אין תעסוקה הוערך שווי קרקע ליח"ד 1.605 מלש"ח * 0.85 = 1.364 מלש"ח. דהיינו שווי קרקע ליח"ד נקבע על הצד הזהיר.
- הטענה לפיה מי שמשלם מחירים גבוהים צופה עליית מחירים עתידית, היא להיות קורא עתידות/מחשבות. באותה מידה יתכן והיזמים גם צופים ירידת מחירים. כל שכן לאחר שהייתה עליית מחירים גדולה בתקופה האחרונה. לכן לא ניתן לטעון טענה זו.
- לעניין פרסום בעיתונות של השמאי הממשלתי. השמאי הממשלתי אינו אורים ותומים בנושא שמאות. לא ניתן להתעלם מתוצאות מכרזים. ככל הנראה מטרת הכתבה הייתה להסביר מדוע קיימים פערים בין שומות של שמאים שונים.
- באשר לחישוב שווי הקרקע לפי גישת השווי השיורי, שמאי המבקשת גורס שיזם סביר יתמחר את הקרקע לפי שווי של 8,081 ₪ למ"ר מבונה. יזם כזה לא יוכל לזכות בשום מכרז במתחם.
  גם בגישת השווי השיורי להגיע לשווי קרקע של 8,000 ש"ח למ"ר מבונה מתוך 30,000 ₪ מ"ר בנוי, אינו סביר. בעניין זה הפנה לשומה מכרעת של הח"מ לנכס ברח' ז'בוטינסקי 42 ראשל"צ, שם בגישת החילוץ משווי של 20,122 ₪ למ"ר בנוי מתקבל שווי של 6,832 ש"ח למר מבונה, כולל מרתף. מכאן שמשווי של 30,000 ₪ למ"ר בנוי לא ניתן להגיע ל 8,000 ₪ מ"ר מבונה והדבר אינו משנה באזור עיר מדובר באזור המרכז.
- **תחשיב**: כידוע הפסיקה העדיפה את "גישת ההשוואה הישירה" בהערכת שווי זכויות בניה על פני "גישת החילוץ" או "השווי השיורי". שמאי הבעלים מבצע "חילוץ" של שווי הקרקע משווי מ"ר בנוי הנמכר במתחם האלף לפי 30,672 ₪ ומגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה של 7,596 ₪. שווי זה מעיד על שווי קרקע ליח"ד בשטח של 107 מ"ר לסך של 812,772 ש"ח ומבטא פחות מחצית מהמחיר שהושג בפועל בשלושת המכרזים המפורטים בשומה בהם שולם יותר מ- 1,700,000 ₪ עבור קרקע ליח"ד בשטח של 107 מ"ר.

שתי שומות מכריעות שיצאו לאחרונה ע"י החי"מ במתחם, שונות ברמה העקרונית מהשומה הראשונה שיצאה במתחם ביחס למגרשים בייעוד מסחר ומבנה ציבור (451 + 452).

בשומות המכריעות במתחם התקבלה טענת שמאי המבקשים, ונקבע כי יש לקחת את העסקאות בחלקה 10 כמצב קודם. על אלה נוסף מקדם למצב החדש. בגישה זו קיימות מספר בעיות, שכן העסקאות מייצגות מצב חדש ולא קודם שכן תאריך העסקאות הוא לאחר אישור התכנית. ולא ידוע לאיזה מגרש מתייחסות העסקאות. כל מגרש דינו שונה. לכן במגרשים אלו יש לחזור למתכונת הראשונה, כפי שקבעת במגרשים 451-452.

בשומות אלו, העקרון הוא שמירה על אחידות. אולם אחידות זו בלתי אפשרית מהטעם שהיחסיות בטבלת האיזון נפגמה - בעוד שבטבלת האיזון נקבע שווי מ"ר מבונה בסיס למגורים כמעט זהה למסחר, בשומות נקבע כי שווי מסחר הוא 12,000 -12,500 ₪ למסחר, ואילו למגורים נקבע 8,842 ₪ למ"ר מגורים בהתאם לתחשיב לבקרה. המשמעות שכל היחסיות שבטבלת ההקצאות נפגמה היא שלא ניתן להעריך את כל המגרשים אותו הדבר.

על כן יש לשוב ולהעריך את המגרשים, כפי שהוערך בשומה הראשונה של מגרשים 451-452, לפי שווי המגרש החדש וכנגזרת את השווי הקודם. זהו התחשיב הנכון, שכן את הקונה לא מעניין מה היו זכויות המוכר בחלקה 10. המגרש החדש הוא המייצג את השווי, במיוחד כאשר כל היחסיות נפגמה.

- **זמינות**: זמינות אינה מוכתבת מגורם חיצוני. הזמינות מוכתבת מתוך התכנית. היינו, תכניות גדולות ומורכבות, פרק הזמן יותר גדול ואם מדובר בתכנית קטנה הזמינות מהירה יותר.

לעניין ההשלמה של ה-15% הטענה אינה נכון. מדובר על מועד קובע אחר ומחירים אחרים ואם רואים במועד הקובע החדש כי הדרישות שונות, התנאים שונים וכו' יש לנקוט במקדם זמינות אחר, בין אם נמוך יותר או גבוה יותר.

באשר למקדם הדחיה, במתחם הנדון בשומה לנכס אחר נקבע מקדם דחיה 0.8 לעניין תכנית 1000. במועד הקובע בשנת 2016 היה מדובר בקרקע פנויה ולכן נצפה פרק זמן של 3 שנים, אשר התאים לשנת 2016. כיום התאריך הוא 2022 ויש להקיש מההתפתחות בפועל ולא להיצמד למה שנקבע בעבר. זאת ועוד, במתחם ב' (חלקת מקור 228 במתחם ה- 1000), אושרה תכנית איחוד וחלוקה בתוך שנתיים ולא ניתן היה לאשר את כל המתחמים באותה עת, אלא אחד אחרי השני. כלומר, לא ניתן לחזות במדויק תוך איזה פרק זמן תאושר תכנית. לצפות פני עתיד בשנת 2016 היה הרבה יותר קשה. לכן ה- 0.8 שנקבע במתחם הנדון בשומה מכרעת (של החי"מ) הוא על הצד הנמוך והיה צורך לקבוע דחיה ארוכה יותר.

- לעניין טבלת ההקצאות, צוין כי אומדני השווי שצוינו בשומת המשיבה גבוהים מאלה שהובאו בחשבון בטבלת ההקצאות. לעניין זה ראוי לציין את עסקת אלקטרה המעידה על ערכי שווי הרבה יותר גבוהים מאשר בטבלת ההקצאות והאיזון. לא זו אף זו, קיימת פסיקה התומכת בכך שאין חובה להתבסס על טבלאות הקצאה לעניין השווי משעה שקיימים נתונים אחרים. בעניין זה הפנה לשומת החי"מ במגרשים 451 +452 (למסחר). גם שם לא נקבעו ערכים בדומה לטבלת ההקצאות ולוח האיזון. בעת עריכת טבלאות איזון, קיים פער זמן בין הכנת הטבלה כולל באשר לערכי השווי בטבלה, לבין מועד אישור התכנית ופרסום למתן תוקף.
- באשר לטענה ביחס לסבירות שומת המשיבה והסטטיסטיקה שבוצעה. נטען כי כל שומה מבוצעת בנפרד ולא תמיד עם קשר ישיר לשומות במגרשים אחרים. לעיתים מתגלים נתונים נוספים המאירים את התמונה.

9.3.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>**

באומדן שווי השוק של הנכס בשני מצבי התכנון, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

שווי הנכס בשני מצבי התכנון חושב על בסיס מחירי עסקאות מהחלקה הנדונה שבוצעו לאחר אישור התכנית, וזאת בהתחשב במצב זמינות הקרקע, בשלביות שנקבעה בתכניות ובמושע במצב חדש.

הובא בחשבון כי העסקאות שבוצעו בחלקה לאחר המועד הקובע הן לפני תשלום היטל השבחה, החל על המוכר. בגין תכנית רצ/1000/1 – היטל ההשבחה נקבע בסך של 2,084 ₪ למ״ר קרקע ברוטו בהתאם לשומה מכרעת ואומץ על ידי הוועדה המקומית. היטל ההשבחה חושב לאחר הפחתה של 16% משווי מצב חדש בגין היעדר תכנית איחוד וחלוקה. לפיכך, בגין תכנית רצ/1000/1/7 היטל ההשבחה הינו בשיעור 8% משווי מצב חדש (מחצית ההשבחה שנקבעה בשומה המכרעת הנ״ל).

עסקאות המכר הן מהחלקה הנדונה ממגרשים שונים במתחם. שווי הנכס בשני מצבי התכנון הוערך לפי שווי קרקע ברוטו המשקף שווי יחסי במתחם, שכן, מאחר ומדובר בחלקת מקור אחת, אזי מקדם השווי הנכנס זהה בכל העסקאות, ובכפוף להנחת עבודה כי טבלת ההקצאה מאוזנת, מתקבל כי שווי יחסי של יחידת קרקע במצב נכנס זהה לשווי היחסי של ההקצאה בגין אותה יחידת קרקע במצב יוצא, ללא חשיבות למגרש ההקצאה.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשים:</u>

- בהתבסס על 12 עסקאות מכר קרקע בחלקה הנדונה מהשנים 2022-2023, נטען כי שווי מ״ר קרקע ברוטו מתואם (למועד הקובע), במצב חדש <u>ללא</u> [*] היטל השבחה הינו בסך של 5,547 ₪, ושווי מ״ר קרקע ברוטו במצב חדש (מושבח) הינו בסך של 8,402 ₪ למ״ר [**].

[*] סך[69] היטלי ההשבחה הצפויים למ״ר קרקע ברוטו לפי שומה מכרעת קודמת הינם בסך של 2,856 ₪/למ״ר.

[**] דומה בקירוב לאומדן שווי הקרקע כמושבח כפי שנקבע ע״י רשות המיסים בסך של 9,038 ₪

- בהתבסס על ניתוח[70] 5 עסקאות מכר של מגרשים[71] מהשנים 2018-2021, ביעוד תעסוקה במתחם האלף, נטען כי שווי מ״ר מבונה עיקרי לתעסוקה ללא מגבלת מושע הינו בסך של 1,800 ₪.

[69] כולל היטל השבחה והצמדה בגין תכנית רצ/1000/1 בסך של 2,184 ₪/למ״ר, וכולל היטל השבחה בגין תכנית רצ/מק/1000/1/7 המסתכם ב-715 ₪/למ״ר.

[70] בניתוחו הביא בחשבון מקדם אקווי 1.0 לתעסוקה ו-4.0 למסחר. הערת החי״מ - כפועל יוצא מהמקדמים האקווי הנ״ל, עולה כי שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר מוערך על ידו ב-7,200 ₪.

[71] עסקאות במגרשים 5030, 5061, 5082 ו-5084.

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:</u>

שווי 1 מ״ר קרקע במצב חדש לפני תשלום היטל השבחה בגין 2 התכניות	5,547 ₪ למ״ר
היטל השבחה ל-1 מ״ר קרקע ברוטו בגין תכנית רצ/1000/1 למועד אישור תכנית רצ/1000/1 עפ״י שומות מכריעות חלוטות (2,084 ₪ למ״ר) הצמדה למועד אישור תכנית רצ/מק/1000/7	2,184 ₪ למ״ר
שווי מ״ר קרקע ברוטו במצב חדש לפני תשלום היטל השבחה בגין תכנית רצ/מק/1000/7	7,730 ₪ למ״ר
מקדם היטל השבחה צפוי[72] בגין תכנית רצ/מק/1000/7	92%
שווי מ״ר קרקע ברוטו במצב חדש לאחר תשלום היטל השבחה בגין תכנית רצ/מק/1000/7	8,402
שטח קרקע ברוטו בנכס	758.11מ״ר
שווי מצב תכנוני חדש [*]	6,369,885
שיעור שווי מצב קודם משווי מצב חדש עפ״י שומות מכריעות חלוטות (100%-16%)	84%
שווי מצב קודם	5,350,703
השבחה	1,019,182
היטל השבחה בגין תכנית רצ/1000/7	509,591
היטל השבחה ל-1 מ״ר קרקע ברוטו [**]	673

[*] בנוסף, בשומת המבקשת נבחן השווי במצב חדש בשיטת השווי השיורי[73] בהתאם לעסקאות מכר בדירות חדשות בגו״ח 3946/228 מהן מתקבל כי שווי מ״ר דירתי בנוי מתואם[74] לקומה ממוצעת (קומה 10) הינו בסך של 30,672 ₪/למ״ר, ושווי מ״ר מבונה זמין לבניה במועד קבלת היתר הבניה הינו בסך של 9,624 ₪ למ״ר. בהתאמה לעירוב שימושים (0.94) ולדחיה ומושע (0.8396)[75] שווי מ״ר מבונה מתואם לנשוא השומה הינו בסך של 7,596 ₪ למ״ר מבונה * 908.03 מ״ר מבונה[76] = 6,897,264 ₪. בהתאם למפורט לעיל, מסקנת שמאי המבקשת היא כי עסקאות ההשוואה הישירות בחלקה 10 משקפות את השווי במצב חדש.

[**] בהצבת היטל ההשבחה שנקבע בשומת הוועדה בעסקאות ההשוואה שאינן כוללות היטל השבחה, מתקבל כי היטל ההשבחה שבשומת המשיבה הינו כפול מהמתקבל בתחשיב, ועל כן הוכח כי היטל ההשבחה בשומת הועדה שגוי[77].

[72] עפ״י שומות חלוטות השבחה בגין תכנית איחוד וחלוקה הינה 16% מהשווי החדש, בהתאם לכך היטל השבחה בגין תכנית איחוד וחלוקה הינו 8% מהשווי במצב חדש, ובהתאם שווי מצב תכנוני חדש בניכוי היטל השבחה מחולק ב-0.92, ומכאן ששווי במצב חדש הינו 8,352 ₪ למ״ר קרקע.

[73] עפ״י נתוני המכר במתחם ב׳ ועפ״י שטחי הבניה במגרש 101, בגישת החילוץ הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים: מע״מ 17%, רווח יזמי 20%, ע. בניה 12,222 ₪.

[74] לפי מקדם 0.8% לקומה.

[75] מבטא דחיה כוללת של 36 חודשים הכוללת את משך הזמן מהגשת בקשה להיתר ועד קבלת היתר (מגרש 101; 15 חודשים) + משך הזמן להכנת תכניות כולל קבלת דף מידע, מודד ויתר היועצים (6 חוד׳) + משך הזמן לפתרון בעיית המושע (15 חוד׳). דחייה זו חופפת את פיתוח המתחם.

[76] מגורים, ממ״ד, מסחר ותעסוקה במקדם 0.25.

[77] כמפורט בהחרבה בס׳ 14 לשומת המבקשים.

<u>עיקרי עמדת שמאי וב"כ המבקשת בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

עיקרי עמדת ב"כ המבקשת:

במרבית שומות היטלי השבחה ביחס לתכנית מתארית מול תכנית איחוד וחלוקה, נקבע כי הזמינות שנתנה תכנית החלוקה החדשה, היא כ-15%, לעומת בסיס הזכויות שנתנה התכנית המתארית[78]. היחסיות חייבת להישמר במובן זה, שכאשר שמאי מכריע קובע שהשווי ביחס לתכנית המתארית הוא 85% מקרקע זמינה, הרי שהוא חייב בתכנית המפורטת להמשיך באותו הקו של השלמה ל-100%, דהיינו ההשבחה בגין התכנית המפורטת היא 15%, שאחרת יצא חיוב היטל ההשבחה ביתר, או בחסר לעומת ה-100%. אולם, לאור ההוראות הקבועות בתכנית הראשית ובתכנית רצ/מק/7/1000 גם כיום הקרקע איננה זמינה לבניה בשל החובה לאשר תכנית עיצוב ופיתוח לכל התכנית ולכן יש ליתן דחיה של 3 שנים גם לתכנית המפורטת עד שניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוחה כשהועדה תשלים את הנדרש (תכניות סטטוטוריות שהתב"ע מחייבת וגם ביצוע פיתוח תשתיות).

הרציונל הערכי של היטל השבחה במאות פסקי דין, הוא עקרון חלוקת העושר של הפרט עם הציבור. מדובר בחלוקת עושר אמיתי ולא תאורטי, על בסיס מועד קובע אקראי, שבינו לבין מחירי השוק האמיתיים קיים פער עצום. הייתה ירידת מחירים של 40-50% בעסקאות ומחצית מכרזי רמ"י בשנת 2023 נותרו ללא מציע. במתחם האלף יזמים מנסים למכור קרקע בשני שליש ממחיר הרכישה ולאבד את ההון העצמי ואין קונה. גם מרכיב זה חובה להביא בחשבון לגביית מס אמת.

עיקרי עמדת שמאי המבקשת:

ערכי שווי:

- מתוך 12 העסקאות שפורטו בשומת המבקשים, רק 2 עסקאות כוללות[79] מכר בחלקה 10 ובחלקה 12. התמורות בהן נקבעו באופן כזה שניתן לקבוע את התמורה המדויקת בגין חלקה 10.
- העסקאות שהוצגו בשומת המבקשים, מביאות בחשבון את מצב הפיתוח, המושע, גודל העסקאות וכיוצ"ב. בהתאם לכך העסקאות הנ"ל משקפות את שווי המצב החדש ולא נדרש להפעיל עליהן התאמות, הנחות עבודה ושקול לדעת, באופן ש-12 העסקאות מבטאות את דעתו של האדם הסביר. מחיר השוק גובר על כל שקול דעת המבוסס על הנחות עבודה. בהתאם לכך, חישוב שווי חלק הנכס במגרש הנדון על בסיס עסקאות מכר של מגרשים גדולים

[78] מפנה לסי אנד סאן (ע"א 1341/93), בה נקבע שגם זמינות לבניה מהווה השבחה (עובדות מקרה פרשת סי אנד סאן הן ברקע שומה מכרעת של השמאי יוסף זרניצקי באשר להשפעת הזמינות שבין 7%-14%).

[79] בעסקת המכר מיום 2/5/2022, בהואיל החמישי מפורט כי, הקונים 1,2,3 רוכשים את חלקה 10 וקונה 4 רוכש את חלקה 12. כמו כן, בסעיף התמורה נקבע כמה כל אחד מהרוכשים משלם. דהיינו, ניתן היה לבצע הסכם נפרד לחלקה 12 עם רוכש 4, מבלי שתהיה השפעה על מכר הזכויות בחלקה 10. ביחס לעסקה מיום 30/1/2023, העסקה כוללת הסכם נאמנות, שהועבר במסגרת מסמכי המבקש. בהסכם הנאמנות מפורטת חלוקת התמורה בגין כל אחת מהחלקות. ההסכם מיום 2/5/2022 נבחן גם ע"י ביהמ"ש באמצעות ב"כ היועמ"ש במשרד האפוטרופוס הכללי והיח' הכלכלית. חוות דעתם הועברה במסגרת המסמכים.

בשלמות, הכוללים 223 יח״ד, 122 יח״ד, 150 יח״ד, 130 יח״ד – הינו שגוי, בפרט כשקיימות 12 עסקאות הדומות בהיקפן (גודלן) לנכס הנדון.

- כל העסקאות שהוצגו בשומת המבקשים הינן עסקאות נטו כאשר היטל ההשבחה על הרוכש והוצג תחשיב העמסת היטל ההשבחה אשר היה ידוע. הואיל ועקרונות השומה המכרעת ביחס לתכנית רצ/1000 הופעלו גם על תכנית האיחוד וחלוקה (תכנית 7), ניתן לחשב את היטל ההשבחה הצפוי וממנו את התמורה הכוללת.
- עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת מוכיחות כי ההתבססות על עסקאות ההשוואה הגדולות הנ״ל, או לחילופין קביעת מקדם התאמה בשיעור של 85%, המבטא דחיה למימוש, פיתוח ומושע, אינה נכונה. ההתאמה אינה מובהרת ומובהקת. כלומר, בשומת המשיבה נטען למקדם מסוים, אשר כפי שניתן לראות ב-12 עסקאות השוואה, הוא אינו נכון לחלוטין. שקול דעת שמאי אינו גובר על שיקול דעת שבוצע ע״י השוק הבא לידי ביטוי במחירים ששולמו בפועל באותן עסקאות.
- באשר לעסקאות המכר למגרשים בשלמות, יזם הנכנס לעסקה מנתח אותה בגישת השווי השיורי ולא על בסיס גישת ההשוואה הישירה. יזם לא מתעניין בהערכות של מתחרים אחרים שהציעו וזכו במכרז דומה (דהיינו בעסקאות השוואה), אלה בוחן את ההכנסות והעלויות הצפויות עפ״י הבנתו וברווח היזמי שהוא מעוניין לקבל[80].
- עסקאות מכר במגרשים בשלמות שבוצעו בשנת 2022, גבוהות מהשווי המתקבל בגישת השווי השיורי. כלומר, יזמים הביאו בחשבון עליה עתידית בהכנסות ביחס להכנסות במועד ביצוע העסקה. יזמים הניחו כי מחירי הדירות יעלו בעתיד. בהתאם, מחיר העסקה אינו מהווה שווי שוק, אלא מחיר המגלם צפייה לעליית מחירים[81].
- שמאי המשיבה ערך ניתוח חילוץ שווי קרקע בשומתו. בשומת המבקשים, נערך חילוץ מקביל המבוסס על אותם נתוני שוק. לא צריכה להיות מחלוקת באומדן שווי הקרקע בגישת השווי השיורי, מאחר וקיימת הסכמה בין הצדדים לעניין שווי דירות בנויות, הרווח היזמי וכל המחלוקת מתמקדת בעלויות הבניה. עלויות הבניה, חושבו לפי מחירון ״דקל״ ולפי שטחי הבניה

[80] עוד נטען כי העסקאות אותן הציג שמאי המשיבה, בוצעו בנקודת זמן של שפל בשיעור הריבית במשק. באותה נקודת זמן יזמים יכלו להתממן במינוף גבוה עם ריביות נמוכות. דבר שגרם לכך שיזמים היו מוכנים לשלם מחירים שהם מעל השווי הריאלי, מתוך הנחה תמימה שריבית זו תישאר לאורך זמן. הנחה זו התנפצה במציאות. החל מנקודת הזמן בו עלתה הריבית לאותם יזמים הדבר הכניס אותם לבעיה של עלויות מימון גבוהות, בהם הם אינם מסוגלים לעמוד. כך לדוגמא יזמים שקנו קרקעות במכרזי העיריה מציעים את הקרקעות הנ״ל למכירה במחירים הנמוכים בעשרות אחוזים ממחיר הרכישה. התמחור הגבוה של קרקעות במכרזים אלו נבע מהנחה כי תהיה המשך מגמת עליית מחירי הדירות אשר גם היא התנפצה, לאור עליית הריבית במשק. לכן המחירים בהם נקב שמאי המשיבה אינם משקפים שווי שוק.
[לעניין טענת עליית הריבית בנק ישראל, שמאי המשיבה ציין כי במועד הקובע ריבית בנק ישראל הייתה 0.1%. עליית הריבית החלה בחודש אפריל 2022. דהיינו אין רלוונטיות למה שקרה לאחר המועד הקובע].

[81] לחיזוק עמדתו, הפנה להתייחסות השמאי הממשלתי שפורסמה בעיתון גלובס ביום 28.10.21 ״השמאי הממשלתי: לא תמיד ההצעה הזוכה במכרזי רמ״י״ (פורסם גם דרך גוגל).

בהיתר הבניה במגרש 101 (מתחם ב' חלקת מקור 228). מניתוח מקביל זה, עולה כי עלות הבניה שנקב בה שמאי המשיבה בסך של 8,000 ₪/למ"ר דירתי, כולל העמסת מרתף ושטחים חוץ דירתיים, אינה ריאלית.

- בבחינה מדגמית[82] של שומות ההשבחה של המשיבה, מתקבלים פערים בהיטל השבחה ל-1 מ"ר קרקע ברוטו נכנס בין המגרשים בטווח של עד 20%. הואיל ומדובר באיחוד וחלוקה שהתבצע ביחס לחלקה אחת בלבד, חייב להיות מצב שהיטל ההשבחה ל-1 מ"ר קרקע ברוטו נכנס יהיה זהה בכל המגרשים. הפער שנוצר בשומות המשיבה, מוכיח או שטבלת ההקצאות שגויה או ששומות המשיבה שגויות. מאחר ומדובר בטבלת הקצאות המהווה חלק מתכנית מאושרת, נקודת המוצא חייבת להיות שהיא נכונה. לא היו עררים על טבלת ההקצאות שאושרה ע"י הוועדה המקומית לאחר דיון בהתנגדויות.
- ביחס למכרז ר.מ.י שצוין לעיל, המכרז מהווה עסקה אחת אל מול 10 עסקאות שפורטו בשומת המבקשים. במכרז זה הוגשה רק הצעה אחת, באופן המוכיח כי מחיר המינימום היה גבוה. מדובר על מכרז שיצא לפני עליית הריבית במשק ובתקופה זו היה ביקוש גבוה למגרשים והוא מתייחס ל-40% מהמגרש ואלו הנכסים הנדונים מהווים בסביבות 1% מהמגרשים, לכן יש הבדל גדול ומשמעותי בין שני סוגי העסקאות הנ"ל. נטען כי מכרז זה היה ביחס רק לשטחי מגורים (19.045 יח"ד), אם הדבר נכון, הדבר מצביע כי יש הסכם שיתוף המגדיר את זכויות כל אחד מהבעלים. כלומר אין מדובר על קרקע במושע. אם כן מדובר על קרקע במושע, הדבר אומר שלר.מ.י יש זכויות בכל אחד מהשימושים המותרים.
  בטבלת ההקצאות אין כל הפרדה בנכס נשוא המכרז בין זכויות הבעלים להם הוקצה המגרש.
- בהתייחס לטענה כי העסקאות שפורטו בשומת המבקשים הן מחיר ולא שווי, נטען כי ממוצע של 12 עסקאות מהווה שווי. להבדיל מעסקה אחת, המהווה מחיר.
- נטען כי מדובר בעסקאות של עשרות מ"ר בלבד. רק עסקה אחת היא של עשרות מ"ר (47 מ"ר), יתר העסקאות הן מעל 100 מ"ר. הממכר הנדון הוא בשטח של 758 מ"ר. דהיינו, עסקאות ההשוואה שהוצגו דומות במאפייניהם לנכס הנדון.

[82] שמאי המשיבה מפנה ליחסיות שנקבעה בטבלאות האיזון וטענתו היא כי איזון זה לא נשמר בשומותיך המכריעות. אני מפנה לתגובתנו, שם הוכח כי שומות המשיבה אינן שומרות על היחסיות בטבלאות האיזון. כלומר אין אחידות בשומות הוועדה ביחס ל 1 מ"ר קרקע ברוטו למרות שהן מאותה חלקת מקור וטבלת האיזון מאוזנת. כדלקמן: מגרש 3017: היטל השבחה ל 1 מ"ר ברוטו - 1,529 ₪ למ"ר קרקע; מגרש 1221: היטל השבחה ל 1 מ"ר ברוטו - 1,830 ₪ למ"ר קרקע; מגרש 3050 : היטל השבחה ל 1 מ"ר ברוטו - 1,827 ₪ למ"ר קרקע; מגרש 3051: היטל השבחה ל 1 מ"ר ברוטו - 1,770 ₪ למ"ר קרקע.

[באשר לטענה ביחס לסבירות שומת המשיבה והסטטיסטיקה שבוצעה, שמאי המשיבה ציין כי כל שומה מבוצעת על ידו בנפרד ולא תמיד עם קשר ישיר לשומות במגרשים אחרים. לעיתים מתגלים נתונים נוספים המשפיעים על השומה].

- נטען על הפרשים בשיעור של 30% בין נתוני העסקאות שהוצגו. חלק מההפרש מוסבר במועד העסקאות ובשל כך בוצעה התאמה לזמן וחלק בא לידי ביטוי בשל המושע ואי-הוודאות בגינה. כלומר, אדם מסוים יכול להעריך את המושע ולסבור שזו פתירה במשך זמן קצר, לעומת אחר שסובר שפרק הזמן ארוך יותר משמעותית.
- באשר למס שבח, בהסכמים קיים סעיף נפרד לעניין מס השבח.
- היטל ההשבחה שנטלו על עצמם הקונים, מבוסס על הנחה סבירה שהשמאי המכריע לא ישנה דעתו ביחס למקדם הדחיה שקבע ביחס לתכנית הקודמת.
- בנכס הנדון קיימת עסקה המשקפת את מכלול נתוני הנכס וכן עסקאות נוספות שהוצגו ולא ניתן להתעלם מעסקאות אלו.

מקדם דחייה:

- לנכס הנדון נקבעו היטלי השבחה בגין שתי תכניות תכנית רצ/1000/1 ותכנית רצ/מק/7/1000/1. היטל ההשבחה לתכנית רצ/1000/1 חושב בשומת המשיבה לפי מקדם 16%, על בסיס שומה מכרעת של הח"מ.

היטל ההשבחה לתכנית 7, חושב בשומת המשיבה לפי מקדם דחיה הכולל מושע -35% סה"כ. ככל ששמאי המשיבה סבור כי מקדם הדחיה והמושע הוא 35%, הוא היה חייב לתקן את החיוב בגין תכנית רצ/1000/1, בהינתן שקיימות שתי תכניות רציפות, האחת מחייבת אישור תכנית איחוד וחלוקה (רצ/1000/1) והשנייה לא מחייבת אישור תכנית איחוד וחלוקה (תכנית 7). ההשבחה בשומת המשיבה בגין תכנית רצ/1000/1 מביאה בחשבון דחיה של 3 שנים ואילו ההשבחה לתכנית 7 הביאה בחשבון דחיה לפרק זמן ארוך יותר.

בהתייחס לאמור לעיל, נטען כי חייבת להיות עקביות במקדם, שכן מצב חדש בתכנית הראשונה הינו המצב הקודם בתכנית השנייה. שינוי במקדם יוצר כפל חיוב בהיטל השבחה.

משך זמן הדחיה בפועל אינו רלוונטי, שכן יש לאמוד את משך הזמן הסביר לאישור תוכנית איחוד וחלוקה, כפי שביצע השמאי המכריע למועד אישור תכנית רצ/1000/1 בשנת 2016.

במקרה הנדון, משך זמן הכנת האיחוד וחלוקה הינו בשליטת הועדה המקומית יזמית התכנית. לא יתכן כי הוועדה המקומית תעכב את זמן אישור התכנית מעבר לזמן הסביר ותדרוש על כך היטל השבחה מעבר לזמן הסביר.

בשומות מכריעות רבות קובעים שמאים פרק זמן צפוי ולא את פרק הזמן בפועל בין אם זה קוצר או התמשך. כך לדוגמא תכנית בי/מק/1/410. שם היטל ההשבחה נקבע בשומות מכריעות לפי דחיה של 3 שנים, אף שפרק

הזמן היה ארוך יותר (6 שנים) ובשעה שהשומות הנ"ל נערכו לאחר אישור תכנית איחוד וחלוק ופרק הזמן בפועל כבר היה ידוע.

- בגישת החילוץ יש להביא בחשבון דחיה, שכן התוצאה אליה מגיעים בחילוץ הינה שווי הקרקע במועד היתר הבניה ויש להביא בחשבון את פרק הזמן עד לקבלת היתר הבניה.
- באשר למקדם הדחיה עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה. נטען כי נתנה שומה מכרעת במתחם לפיה המקדם הוא 0.8, מקדם זה התקבל בהסכמת הצדדים. נטען כי טעה השמאי המכריע עת לא בחן את מקדם הדחיה ביחס לשומתו הקודמת.
- במתחם ב' חלקה 228, לקח שנתיים לאישור תכנית איחוד וחלוקה. הנ"ל מוכיח כי 3 שנים שסבר השמאי המכריע הינו ריאלי ואין חשיבות לפרק הזמן שעבר בפועל. הטענה שכיוון שמתחם ב' אושר קודם לכן, לא ניתן היה לאשר את שני המתחמים באותה עת, אינה נכונה. הוועדה המקומית היא זו שאחראית לעיכוב התכנית ועל כך היא רוצה לגבות היטל השבחה.

עוד נטען[83] כי מאחר והתכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה, לאור תקנה 11 לתקנות התכנון והבניה(תכניות איחוד וחלוקה), כי לא ינתן היתר בניה במתחם האיחוד וחלוקה, אלה לאחר שאושרה ע"י הוועדה המקומית תכנית לצרכי רישום לכל המתחם.

[83] ע"י עו"ד רועי בר במכתב מיום 25/03/2024.

9.3.3. **<u>הכרעה:</u>**

מטרת התכנית, איחוד וחלוקה מחדש כולל טבלאות הקצאה ואיזון למתחם ג' בהתאם להוראות התכנית הראשית רצ/1000/1; שינויים בקווי בניין, הרחבת דרכים ושינויים בהוראות בינוי ופיתוח; תוספת לשטחים למבני ציבור על חשבון מגורים ג' ללא שינוי בזכויות הבניה.

במצב חדש זכויות הבניה המיוחסות לבעלי הזכויות שבנדון הינן במגרש 1211 שייעודו מגורים ומסחר. עיקר המחלוקות הן לעניין המתודולוגיה בבחינת ההשבחה, לעניין ערכי השווי במצב חדש, ולמקדמי ההפחתה הראויים.

באשר למתודולוגיית ההשבחה, בשומות קודמות שערכתי במתחם קבעתי כי יש לנקוט במתודולוגיה לפיה שווי המצב הקודם נגזר משווי מצב חדש, בכפוף למקדם הפחתה בשיעור של 20%. אציין כי מתודולוגיה זו הייתה מקובלת ואף ננקטה ע"י שני הצדדים במספר הליכים אחרים שהתנהלו בפני, ועל כן איני מוצא סיבה לסטות ממתודולוגיה זו בהליך דנן. בשומותיי הקודמות במתחם, קבעתי מקדם הפחתה 0.8 בהתייחס לציפייה הסבירה אותה היה רואה לפניו הקונה הסביר במועד הקובע עד להכנת תכנית בינוי, וכי מקדם זה חופף למקדם המושע. גם בעניין זה הצדדים (שם) לא היו חלוקים ביחס למקדם זה. לאור הנסיבות הדומות, איני מוצא לסטות גם מעמדתי זו.

בהתאם למסמכי התכנית, עולה כי היקף השטחים המותר למגורים (עיקרי+ שירות), כפוף למגבלת תכסית מותרת (55%), אולם לא צוינה מגבלת תכסית ביחס לשטחי המסחר אשר ימוקמו בקומת הקרקע והמסד[84]. יצוין כי בתחום המגרש סומן קו לקומות גבוהות אשר יהיה מעל קומת המסחר. מהמקובץ לעיל עולה כי אין מניעה למקם את כלל שטחי המסחר בקומת הקרקע. בהתאם, יובא בחשבון מקדם אקווי' 1 לכלל השטח הסחיר למסחר (ש"ע) בקומת הקרקע.

במסגרת מספר שומות מכריעות שערכתי במתחם, דנתי בכובד ראש ביחס לטיעוני הצדדים ביחס למתודולוגיה הראויה. כבר בפתח הדברים, אציין כי איני מוצא סיבה מהמתודולוגיה בה נקטתי עד כה בשומותיי במתחם [*].

לאור עקרונות השוויון בין הנישומים, כמו גם לאור עקרון רציפות המס והשאיפה לגביית מס אמת במצב בו קיימים בנתוני השווי רכיבים רבים של אי-וודאות ושונות, אני סבור כי בחינת התמורות ביחס למ"ר קרקע המיוחס לחלקת המקור (חלקה 10), בהכרח יביא לגביית היטל שוויוני מכל אחד מהנישומים במתחם, וזאת כמובן בכפוף להנחת היסוד כי טבלאות האיזון של התכנית מאוזנות.

אני סבור כי הסתמכות על עסקאות במתחם (בנטרול ערכי קיצון), הינה הדרך הראויה לקביעת השווי במצב הקודם וכפועל יוצא את השווי במצב חדש. עסקאות אלה מגלמות את מכלול הפרמטרים לרבות מורכבות הפרויקט במתחם. כפי

[84] רוחב המגרש כ-51 מ' ועומקו כ-78 מ' (יתכנו אי-דיוקים בשל שיטת המדידה). קו בניין לקומת הקרקע מסומן 5 מ' לצד מערב ו-7.5 לצד מזרח. דהיינו, תכסית לשטחי המסחר בקומת הקרקע מסתכמת בכ-3,000 מ"ר, בעוד שהיקף הזכויות למסחר במגרש מסתכם ב-1,984 מ"ר ברוטו.

שעולה מהחוזים שהוצגו בפני הרי שבעסקאות במתחם, היטל ההשבחה חל על הקונה הן בגין רצ/1000/1 והן בגין התכנית נשוא שומה זו. על כן, אני סבור כי העסקאות במתחם מייצגות את השווי במצב הקודם, עליו יש להוסיף את ההיטל ביחס לתכנית רצ/1000/1 כפי שנקבע בשומה מכרעת של הח"מ - שאינה שנויה במחלוקת, ואשר הייתה ידועה לצדדים במועד ביצוע העסקאות. ראוי לציין כי בהתאם למסמכים שהוצגו בפני, ניתן לנטרל (בחלק מהעסקאות) את השפעת הממכר בחלקה 12 הסמוכה מהתמורה.

[*] אציין כי במספר שומות קודמות שלי במתחם, בחנתי (לצרכי בקרה בלבד) את ההשבחה גם במתודולוגיה נוספת (הכוללת שווי מ"ר מבונה ומקדמים אקווי'), בחינה זו, לימדה אותי כי המתודולוגיה שננקטה דלעיל, המביאה להיטל אחיד למ"ר קרקע ביחס לכל אחד מבעלי הזכויות בחלקה 10 הינה סבירה ומאוזנת.

<u>הכרעה לעניין ערכי שווי:</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה לעניין ערכי השווי במועד הקובע 15/02/2022.

- בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה אשר נערכו לתכנית נשוא השומה, מיום 22/10/2019 ע"י שמאי המקרקעין דנוס-כהן, נקבעו ערכי השווי הבסיסיים כדלקמן:

יעוד	שווי מ"ר מבונה עיקרי בסיסי ב-₪ (מגלם ש"ש)	הערות
שווי מ"ר מבונה עיקרי בסיסי ב-₪ למגורים (מגלם ש"ש)	בדירה בשטח של כ-122 מ"ר עיקרי – 7,800 ₪/למ"ר; בדירה בשטח של כ-94-95 מ"ר עיקרי – 8,000 ₪/למ"ר;	בערכי השווי לעיל מגולמים שטחי ממ"ד, מרפסות ומחסן וכן ההוראות בדבר דירות קטנות; בשומת דנוס – כהן (נספח ו-1 -נתוני מכירת דירות בראשל"צ עפ"י רשות המיסים לשנת 2019) נבחנו 33 עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות ברחבי העיר מהמחצית הראשונה לשנת 2019, מהן מתקבל שווי למ"ר בנוי בסך של 21,282 ₪ (דירות בשטח 100 מ"ר בממוצע); בנספח ה' מיום 22/10/2019 – צוין כי: "בממוצע שטח דירות של 122 מ"ר עיקרי ראויה הפחתה לכ-7,600 ₪ למ"ר קרקע עיקרי מבונה". השווי נקבע בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי ברוטו (מגלם ממ"ד, מרפסות, מחסנים וחניות) בסך של 21,300 ₪; בניכוי מע"מ 17%, יזמות בשיעור 15%, ובניכוי עלות בניה כוללות בסך של 8,000 ₪
מסחר	7,500	בשומת דנוס – כהן[85] הוצג סקר נתונים במסגרתו נבחנו 11 עסקאות בחנויות בראשון לציון משנת 2019. השווי נקבע בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי נטו כחדש[86] בסך של 21,670 ₪ למ"ר; בניכוי יזמות בשיעור 30%; בניכוי עלות בניה כולל חניות תת"ק 8,300 ₪; ובהפחתה בשיעור של 10% לריבוי מסחר באיזור; בפועל השווי בטבלאות נקבע לפי 8,000 ₪ למ"ר מבונה בסיסי

שווי מגרש 1211 שבנדון נקבע בסך של 68,440,432 ₪.

[85] נספח ד' – תכנית רצ/מק/4/1000 – מתחם ג'

[86] ממוצע שווי מ"ר בנוי נטו לפני התאמה לחדש (תוספת 10%) הינו 19,700 ₪.

- בשומתי המכרעת הקודמת במתחם ביחס למגרשים 451 ו-452 קבעתי כי שווי מ״ר מבונה למסחר הינו בגבולות הסך של 12,500 ₪. בשים לב למקדמי ההתאמה המשוקללים בשומות דנוס שניתנו למגרשים דלעיל בהשוואה למגרש שבנדון (1.02), אני מוצא להביא בחשבון שווי בסך של 12,700 ₪ למ״ר מבונה למסחר.
- בשומות מכריעות קודמות בחנתי עסקאות מכר בהיקפים מצומצמים יותר אשר בוצעו בחלקת המקור, אותן ניתחתי על בסיס הנחת עבודה כי טבלת ההקצאה מאוזנת, ובכפוף להעמסת היטלי השבחה כפי שנקבע על ידי בשומה מכרעת שאין עליה מחלוקת בין הצדדים. על בסיס ניתוחם הגעתי לכלל דיעה כי שווי מ״ר קרקע במצב חדש הינו בסך של כ-11,300 ₪ ושווי מצב קודם כמושבח עפ״י רצ/100/1 הינו בסך של 9,042 ₪. איני מוצא לנכון לסטות מקביעתי זו.

לשם הנוחות להלן ניתוח העסקאות מניתוחן נוטרלו רכיבי שווי שאינם מיוחסים לחלקה 10. אציין כי עסקאות אלה מגלמות את מכלול הפרמטרים לרבות מורכבות הפרויקט במתחם.

שטח חלקה 10 בגוש 3947 הרשום						**286,147**	
שטח החלקה הכלול בטבלת ההקצאות						**279,393**	
תאריך ההסכם	**שטח קרקע מיוחס מחלקה 10**	**התמורה המיוחסת לחלקה 10 ב-₪**	**היטל השבחה**	**מס שבח**	**שטח מיוחס הכלול בתכנית**	**שווי מ"ר קרקע נטו**	**הערות**
02/05/2022	0.000472799	811,570	על הקונה	על המוכר	132.10	6,144	מתייחס רק למכר בחלקה 10
10/06/2022	0.001053005	1,900,000	על הקונה	על המוכר	294.20	6,458	
11/07/2022	0.000164561	282,000	על הקונה	על המוכר	45.98	6,133	
13/09/2022	0.001059323	1,950,000	על הקונה	על המוכר	295.97	6,589	
14/11/2022	0.001053005	2,214,555	על הקונה	על המוכר	294.20	7,527	
30/01/2023	0.000526503	1,165,031	על הקונה	על המוכר	147.10	7,920	בהתאם להסכם נאמנות וחוזה מכר התמורה חושבה לפי 150 מ"ר * 7,766.87
17/04/2023	0.001053005	2,200,000	על הקונה	על המוכר	294.20	7,478	נשוא השומה
	ממוצע שווי מ"ר קרקע נטו (ללא היטלי השבחה)					6,893	
	סטיית תקן					732	
	רף עליון					7,625	
	רף תחתון					6,160	
02/09/2022	**שווי 1 מ"ר קרקע כלול בתכנית בממוצע ב-₪ (בנטרול חריגים באדום; ללא היטלי השבחה בגין 2 התכניות)**					**6,858**	
	היטל השבחה למ"ר קרקע בחלקת המקור עפ"י שומה מכרעת חלוטה רצ/1000/1					2,183.71	היטל השבחה עפ"י שומה מכרעת חלוטה 2,084 ₪ למ"ר קרקע, ממודד מהמועד הקובע 25/04/2016 ליום 15/02/2022
	שווי 1 מ"ר קרקע מצב קודם כמושבח עפ"י רצ/1000/1					**9,042**	
	מקדם התאמה לשווי מצב חדש (1/0.8 ; כבשומה מכרעת קודמת שערכתי)					1.25	
	שווי 1 מ"ר קרקע מצב חדש ב-₪					**11,302**	

- בשומתי המכרעת למגרש 3043, התייחסתי בהרחבה למכרז רמ"י במגרש 3043, ומסקנתי הייתה כי התמורה מהווה מחיר וכי אין להסתמך על העסקה בשל היותה חריגה. איני מוצא לסטות מקביעתי זו. לשם הנוחות להלן התייחסותי למכרז זה:

"בהתאם לטבלת ההקצאה, עולה כי שווי הממכר (744 מ"ר ; 19 יח"ד) הוערך בסך של 15,493,195 ;
בהתאם לטבלת ההקצאה, עולה כי שטח הקרקע המיוחס לממכר במכרז זה בחלקת המקור הינו כ-1,914.5 מ"ר ומכאן שבהתאם לשווי מ"ר קרקע במצב החדש, כמפורט בטבלה לעיל, מתקבל כי השווי המיוחס לממכר במצב חדש הינו בגבולות 21,633,047 ₪ ;
כפי שבא לידי ביטוי בחוות דעת קודמות שערכתי למגרשים 1051 ו-1071 במתחם, מתקבל כי שווי קרקע ליח"ד בשטח "פלדלת" 134.29 מ"ר הינו בגבולות הסך של 1,360,500 ₪ ו-1,354,500 (בהתאמה), שהם כ-10,100 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת" בממוצע במעוגל. בשים לב להיקף יחה"ד ששווקו במכרז, למכלול מקדמי ההתאמה (בהתאמה לטבלאות ההקצאה), ובשים לב לשטח "פלדלת" ממוצע, הרי שמתקבל[87] שווי בגבולות הסך של 17,869,686 ₪, ושווי למ"ר מבונה "פלדלת" למגורים בסך של 8,842 ₪ ; בשים לב למכלול המפורט לעיל, כמו גם לעובדה כי במכרז במגרש 3043 ניגש מציע יחיד, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים כי התמורה בסך של 32,826,026 ₪ מבטאת מחיר ולא שווי. דהיינו, אני מוצא כי אין להסתמך על העסקה בשל היותה חריגה".

87

בחינת המכרז

מ"ר עיקרי ליח"ד	93.87
ממ"ד	12.50
סה"כ שטח פלדלת	106.37
מס' יח"ד במכרז	19.00
סה"כ מ"ר פלדלת	2,021.07
שווי מ"ר מבונה ממוצע לפי שומות במגרשים 1051 ו-1071, במעוגל	10,108.72
מקדם התאמה לשוליות בהתאם לשומת דנוס	1.03
מקדם התאמה משוקלל בין המגרשים בהתאם לשומת דנוס	0.85
סה"כ שווי מיוחס למכר במגרש	17,869,686
שווי למ"ר קרקע	8,842

- עוד אציין כי גם העסקאות עליהן מתבסס שמאי המשיבה, הינן עסקאות בהיקפים גדולים (מרביתן בהיקף של מאות יח"ד), בהן קיים יתרון לגודל בשל החסכון ע"י חברה יזמית בזמן לאיגום זכויות וביטול רכיב המושע.
- כמפורט לעיל, וכפי שבא לידי בתחשיב לצרכי בקרה בשומתי המכרעת במגרש 3043 שווי מ"ר מבונה (שם) נקבע בסך של 8,842 ₪. בהתאמה למגרש שבנדון בהתאם למקדמי ההתאמה שנקבעו בשומת דנוס (1.00), יובא בחשבון השווי דלעיל.

<u>תחשיב הכרעה:</u>

שטח קרקע מצב נכנס	739
(עפ"י שטח מיוחס לחלקה 10 הכלול בתחום התכנית)	
סה"כ שווי מצב קודם	**6,685,462**
(בהתאם לשטח המיוחס במצב נכנס במ"ר * 9,042 ₪)	
סה"כ שווי מצב חדש	**8,356,458**
(בהתאם לשטח המיוחס במצב נכנס במ"ר * 11,302 ₪ [88])	
סה"כ ההשבחה ב-₪ המיוחסת למימוש שבנדון	**1,670,996**
היטל ההשבחה ב-₪	**835,498**

תחשיב לצרכי בקרה בלבד:

מגרש 1211 - תחשיב לצרכי בקרה בלבד				
	סה"כ שטח לשיווק	מקדם אקווי'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ ב-₪
מסחר (ש"ע) [*]	1,653	1.02	12,500	20,993,304
מגורים ("פלדלת") [**]	8,774	1.00	8,842	77,579,708
סיכום ביניים ב-₪				98,573,012
מקדם הפחתה להכנת תכנית בינוי				0.94
סה"כ שווי מצב חדש ב-₪				92,658,631
שווי מצב קודם (כנגזרת משווי מצב חדש)			0.8	74,126,905
ההשבחה ב-₪ למגרש בשלמות				**18,531,726**
ההשבחה המיוחסת למימוש בשיעור של			**8.74280%**	**1,620,192**

[*] שווי בהתאם לשומה מכרעת למגרשים 451 ו-452

[**] שטח יח"ד ממוצעת 107 מ"ר; שווי בהתאם לשומה מכרעת למגרש 3043.

[88] מגלם גם את הצורך בתכנית לצרכי רישום לכל מתחם האיחוד וחלוקה, כנטען.

10. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. מיקומו של הנכס, ב-"מתחם ה-1000" במערב ראשון לציון .

10.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

10.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

10.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

10.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

10.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

10.5. המימוש המבוקש בדרך של מכר חלקי.

10.6. זכויות בעלות במושע.

10.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

10.8. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בס' 3 לעיל.

11. **<u>שומה:</u>**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה החל על המקרקעין שבנדון, הידוע כחלק ממגרש מס' 1211, כחלק מחלקה 10 בגוש 3947, הממוקם ב-"מתחם ה-1000", במערב ראשון לציון, במימוש בדרך של מכר חלקי, הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪
רצ/1/1000	25/04/2016	3,160,547	1,580,273
413-0669127	15/02/2022	1,670,996	835,498

סכום היטל ההשבחה שלעיל יוצמד כחוק, ובמשך התקופה בה התנהל ההליך בפני, לא תחול ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

נספח א' – נתוני שווי למצב קודם בשומת המבקשת ביחס לתכני רצ/1000/1:

להלן עסקאות השוואה לקרקע ביעוד מתארי ל-"עתודה לתכנון" - לאומדן שווי מצב תכנוני קודם

גוש	חלקה	שטח רשום נמכר [1]	שטח נטו נמכר [2]	מחיר מכירה		תאריך
				סה"כ	ל-1 מ"ר נטו	
3947	12	677 מ"ר	603 מ"ר	677,000 ₪	1,124 ₪/מ"ר	3/5/16
3947	12	999 מ"ר	889 מ"ר	1,170,000 ₪	1,316 ₪/מ"ר	8/5/16
3947	12	169 מ"ר	150 מ"ר	170,000 ₪	1,130 ₪/מ"ר	30/8/16
3947	12	107 מ"ר	95 מ"ר	117,700 ₪	1,236 ₪/מ"ר	25/9/16
3947	12	171 מ"ר	152 מ"ר	136,000 ₪	894 ₪/מ"ר	15/11/16
3947	12	85 מ"ר	76 מ"ר	89,250 ₪	1,180 ₪/מ"ר	2/1/17
3947	12	339 מ"ר	302 מ"ר	339,400 ₪	1,124 ₪/מ"ר	22/3/17
3947	12	500 מ"ר	445 מ"ר	525,000 ₪	1,180 ₪/מ"ר	4/4/17
3947	12	679 מ"ר	604 מ"ר	816,000 ₪	1,351 ₪/מ"ר	15/6/17
3947	12	679 מ"ר	604 מ"ר	773,838 ₪	1,281 ₪/מ"ר	31/8/17
3947	12	48 מ"ר	43 מ"ר	50,911 ₪	1,180 ₪/מ"ר	2/10/17
3947	12	69 מ"ר	61 מ"ר	74,000 ₪	1,205 ₪/מ"ר	23/10/17
3947	12	145 מ"ר	129 מ"ר	152,733 ₪	1,180 ₪/מ"ר	25/10/17
3947	12	107 מ"ר	95 מ"ר	149,500 ₪	1,570 ₪/מ"ר	31/10/17
3947	12	97 מ"ר	86 מ"ר	101,822 ₪	1,180 ₪/מ"ר	7/11/17
3947	12	48 מ"ר	43 מ"ר	50,911 ₪	1,180 ₪/מ"ר	7/11/17
3947	12	566 מ"ר	504 מ"ר	578,745 ₪	1,149 ₪/מ"ר	8/4/18
3947	12	339 מ"ר	302 מ"ר	350,618 ₪	1,161 ₪/מ"ר	6/2/18
3947	12	255 מ"ר	227 מ"ר	283,115 ₪	1,250 ₪/מ"ר	22/1/18
ממוצע					1,200 ₪/מ"ר	4/6/17

בהתאם לנתונים לעיל, שווי 1 מ"ר קרקע בחלקה 12 ביעוד מתארי ל- "עתודה לתכנון" מוערך בסך 1,200 ₪/מ"ר.

נספח ב' – עסקאות מכר קרקע בחלקות 10 ו-12 בגוש 3947 בשנים 2007-2010 עפ"י רשות המיסים (עמ' 2 לתגובת המשיבה):

תאריך	מס' חלקה	שטח קרקע במ"ר	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
17.6.2007	**12**	340	83,500	**245**
15.7.2007	10	640	249,485	389
31.7.2007	**12**	1522	452,025	**297**
22.8.2007	**12**	170	27,105	**159**
30.8.2007	10	480	168,633	351
5.9.2007	**12**	679	195,368	**287**
10.9.2007	10	603	163,720	271
17.10.2007	10	303	90,200	297
17.10.2007	**12**	341	100,450	**295**
10.1.2008	10	1281	410,000	320
1.6.2008	10	641	*210,999	329
26.8.2008	10	641	200,000	312
28.9.2008	10	1,281	600,000	468
31.10.2008	**12**	170	35,000	**205**
9.2.2009	10	961	240,000	250
1.4.2009	10	320	90,000	281
4.2.2010	10	644	250,000	388
10.2.2010	**12**	300	90,000	**300**
1.3.2010	10	640	*215,960	337

נספח ג' – עסקאות בחלקה 12 מהשנים 2023-2022 עפ"י רשות המיסים (מעמ' 3 ו-4 לתגובת המשיבה):

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	מהות	חלק נמכר	שטח
003947-0012-000-00	10/01/2022	165,274	קרקע	0	50
003947-0012-000-00	01/02/2022	428,000	קרקע	0	107
003947-0012-000-00	01/02/2022	400,000	קרקע	0	100
003947-0012-000-00	01/02/2022	420,000	קרקע	0	105
003947-0012-000-00	17/02/2022	85,000	קרקע	0	112
003947-0012-000-00	02/02/2022	791,933	קרקע	0	339
003947-0012-000-00	20/03/2022	21,983,021	קרקע	0.021	6895
003947-0012-000-00	16/06/2022	452,000	קרקע	0	226
003947-0012-000-00	06/07/2022	380,000	קרקע	0	100
003947-0012-000-00	18/01/2022	1,508,025	קרקע	0.001	512
003947-0012-000-00	18/01/2022	3,328,973	קרקע	0.003	1131
003947-0012-000-00	18/01/2022	686,600	קרקע	0	467
003947-0012-000-00	18/01/2022	1,338,383	קרקע	0.001	500
003947-0012-000-00	06/02/2022	150,000	קרקע	0	340
003947-0012-000-00	06/03/2022	1,454,000	קרקע	0.002	727
003947-0012-000-00	15/03/2022	176,000	קרקע	0	55
003947-0012-000-00	03/08/2022	3,415,748	קרקע	0.002	854
003947-0012-000-00	21/06/2022	1,950,000	קרקע	0.001	500
003947-0012-000-00	06/04/2022	330,000	קרקע	0	113
003947-0012-000-00	13/04/2022	4,577,657	קרקע	0.003	1144
003947-0012-000-00	27/04/2022	1,350,000	קרקע	0.001	339
003947-0012-000-00	11/05/2022	1,187,908	קרקע	0.001	339
003947-0012-000-00	22/05/2022	6,002,897	קרקע	0.041	2002
003947-0012-000-00	29/06/2022	334,726	קרקע	0	100
003947-0012-000-00	12/05/2022	650,000	קרקע	0	310
003947-0012-000-00	23/05/2022	1,900,000	קרקע	0.001	455
003947-0012-000-00	13/06/2022	444,600	קרקע	0	100
003947-0012-000-00	13/07/2022	420,000	קרקע	0	100
003947-0012-000-00	06/03/2023	600,000	קרקע	0	200
003947-0012-000-00	25/07/2022	638,540	קרקע	0.001	339
003947-0012-000-00	08/08/2022	450,000	קרקע	0	141
003947-0012-000-00	29/03/2023	819,000	קרקע	0	349
003947-0012-000-00	29/03/2023	714,000	קרקע	0	322
003947-0012-000-00	13/09/2022	1,050,000	קרקע	0.001	341
003947-0012-000-00	20/11/2022	650,000	קרקע	0	100
003947-0012-000-00	03/11/2022	935,000	קרקע	0	170
003947-0012-000-00	13/11/2022	400,000	קרקע	0	169
003947-0012-000-00	22/11/2022	320,151	קרקע	0	61
003947-0012-000-00	27/11/2022	3,100,000	קרקע	0.001	641
003947-0012-000-00	07/12/2022	154,876	קרקע	0	35
003947-0012-000-00	09/05/2023	658,000	קרקע	0	188
003947-0012-000-00	04/01/2023	4,419,000	קרקע	0.003	982
003947-0012-000-00	02/01/2023	256,066	קרקע	0	452
003947-0012-000-00	30/01/2023	1,400,000	קרקע	0	311
003947-0012-000-00	06/02/2023	1,350,000	קרקע	0	300
003947-0012-000-00	07/02/2023	530,000	קרקע	0	100
003947-0012-000-00	21/02/2023	530,000	קרקע	0	100
003947-0012-000-00	09/03/2023	1,069,250	קרקע	0	227
003947-0012-000-00	19/07/2023	663,000	קרקע	0	170
003947-0012-000-00	16/03/2023	3,224,324	קרקע	0.002	848
003947-0012-823-00	30/04/2023	6,363,750	קרקע	0.005	3394
003947-0012-000-00	15/08/2023	1,690,000	קרקע	0.001	396
003947-0012-000-00	02/05/2023	441,200	קרקע	0	84