מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

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

תאריך: 17.10.2021
מס' בקשה/מינוי: 551-2021
מספרנו: 3707

לכבוד

המבקש – מר מורגנשטרן אריה

באמצעות מר יורם ברק שמאי מקרקעין
דוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net

המשיבה – הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה
דוא"ל: ortalch@raanana.muni.il

באמצעות גב' פנינה נוי שמאית מקרקעין
באמצעות מר צחי לוי שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@pninanoy.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6584 **חלקות**(חלק): 10,103,104,105,120,124 **מגרש תמורה**[1]: 2022 (חלק) בתכנית רע/מק/2012ב'
כתובת: שכונת מגורים חדשה בדרום העיר רעננה

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 551-2021 מיום 10.03.2021, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תכנית מתאר כוללנית רעננה-רע/3000, תכנית רע/מק/2012ב' (416-0426395).

גורם המימוש: מימוש בדרך של מכר – חוזה קומבינציה (בהתאם לחוזה קומבינציה מיום 16.09.2020).

מהות הנכס: מכר של חלק בלתי מסוים בסך 13%[2] מהזכויות במגרש תמורה מס' 2022 אשר בתכנית מפורטת רע/מק/2012ב' – שכונת מגורים בדרום העיר רעננה (תכנית מס' 416-0426395).

3. מועד דיון

ביום 27.05.2021, קיימתי דיון[3] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

---

[1] בהתאם ללוח איזון והקצאות בתכנית מס' 416-0426395 – רע/מק/2012ב'-שכונת מגורים בדרום העיר רעננה.

[2] סך זכויות המבקש במגרש התמורה הינן 25%, הממכר בהתאם לחוזה הקומבינציה מיום 16.09.2020 הינו 52% מזכויות הבעלים המהווים 13% (0.25*0.52) מהזכויות במגרש תמורה 2022.

[3] עקב סכנת הידבקות מנגיף הקורונה, למרות ההקלות, בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 18.04.2021[4], ע"י החת"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור כללי.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	: שכונת מגורים חדשה בדרום העיר רעננה (בין שכונת "פרדס משותף" מצפונה, וכביש מס' 531 מדרומה).						
גוש	: 6584.						
חלקות[5]	: 10.	103.	104.	105.	120.	124.	
שטח החלקות הרשום[6]	: **1,442 מ"ר**	**7,568 מ"ר**	**5,386 מ"ר**	**10,212 מ"ר**	**7,819 מ"ר[7]**	**40,789 מ"ר[8]**	
מגרש תמורה[9]	: 2022.						
שטח מגרש תמורה[10]	: 2,846 מ"ר.						
יעוד המגרש	: מגורים ד'.						
חלק יחסי במגרש תמורה[11]	: 100%.						
החלק היחסי של המבקש במגרש התמורה[12]	: 25%.						
החלק הנמכר[13]	: 13%.						
זכויות רשומות	: בעלות (לצורכי חוות דעת זו בלבד).						
מהות הנכס	: מכר של חלק בלתי מסוים בסך 13% מהזכויות במגרש תמורה מס' 2022 אשר בתכנית מפורטת רע/מק/2012ב' – שכונת מגורים בדרום העיר רעננה (תכנית מס' 416-0426395).						

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י גב' פנינה נוי ומר צחי לוי שמאיי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקש, נערכה ע"י מר יורם ברק שמאי מקרקעין.

---

[4] נערך ביקור קודם בנכס ביום 26.04.2020, במסגרת מינוי 975-2020, ומינויים 858-860-2020, בנכס נשוא החלטה זו.

[5] המספר הישן של חלקות 103,104 ו-105 הינו 6584/56, המספר הישן של חלקות 120,124 הינו 6584/119.

[6] כעולה משומות הצדדים, ובהתאם להעתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מפנקס הזכויות לחלקות 10, 103, 104 ו-105 שהופקו ביום 08.03.2021 ולחלקות 120 ו-124 שהופקו ביום 02.04.2020.

[7] בהתאם ללוח איזון והקצאות לתכנית רע/מק/2012ב', שטח החלקה הכלול בחלוקה חדשה הינו 3,215 מ"ר.

[8] בהתאם ללוח איזון והקצאות לתכנית רע/מק/2012ב', שטח החלקה הכלול בחלוקה חדשה הינו 14,825 מ"ר.

[9] בהתאם ללוח איזון והקצאות וטבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לתכנית רע/מק/2012ב'.

[10] בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע שבתקנון תכנית רע/מק/2012ב'.

[11] בהתאם ללוח איזון והקצאות לתכנית רע/מק/2012ב'.

[12] בהתאם ללוח איזון והקצאות של תכנית רע/מק/2012ב', תצהיר מיום 29.09.77 וכעולה מחוות דעת הצדדים, בעניין זה ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים וכפי שהובהר בדיון, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב".

[13] ראה פירוט בהערת שוליים מס' 2.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- העתק דרישת תשלום, הודעה על חיוב בהיטל השבחה בגין העברה בטאבו, הופק ביום 24.01.2021.
- העתק חוזה קומבינציה שנערך ונחתם ביום 16 לחודש ספטמבר 2020.
- העתק נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מפנקס הזכויות לחלקות מס' 10, 103, 104, 105 שהופקו ביום 08.03.2021 ולחלקות מס' 120 ו-124 שהופקו ביום 02.04.2020.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות (כולל רשומות מבוטלות) - נסח היסטורי לחלקה מס' 56 שהופק ביום 05.04.2021.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות (כולל רשומות מבוטלות) - נסח היסטורי לחלקה מס' 10 שהופק ביום 05.04.2021.
- תצהיר (רכישה) מיום 29.09.77.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקש), מיום 21.04.2021.
- פרוטוקול עיקרי הדיון על נספחיו.
- ביקורים בנכס ובסביבתו.
- פס"ד, החלטות שמאים מכריעים.
- שונות (כגון: תחשיבי הצדדים, מידע כמופיע בתיק בניין אינטרנטי, תוכניות רלוונטיות, עסקאות מכר, חוזי מכר נוספים בשטח התכנית וכיוצ"ב).

7. מועדים קובעים

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, 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 "*.

המועדים הקובעים לאומדני שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית כוללנית מס' רע/3000	14.04.2016	פרסום ברשומות 30.03.2016, י.פ. 7237, עמ' 4748
תכנית רע/מק/2012ב'	28.11.2019	פרסום ברשומות 13.11.2019, י.פ. 8518, עמ' 1215

8. תיאור הנכס והסביבה

בהתאם לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס נשוא ההחלטה.

תיאור הנכס: הנכס נשוא ההחלטה מהווה מכר של חלק בלתי מסוים בסך 13% מהזכויות במגרש תמורה מס' 2022 בתכנית מפורטת רע/מק/2012ב', ביעודו למגורים ד', המהווה חלק משכונת מגורים חדשה בדרום העיר רעננה, שמיקומה בין שכונת "פרדס משותף" בצפון וכביש מס' 531 בדרום.

מגרש 2022 הינו פינתי בעל צורה רגולרית (כעין דמוי מלבן, עם פינה צפונית-מערבית מעוגלת-מקומרת), בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה במצב המוצע, שטח המגרש הינו 2,846 מ"ר, יעוד המגרש הינו מגורים ד', ובהתאם לנספח הבינוי, על המגרש תתאפשר בניה של שני בנייני מגורים בני 11 קומות על קרקעיות (קומת קרקע + 9 קומות + קומת גג) וסה"כ 58 יח"ד, גבולותיו של המגרש, כדלקמן:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

צפון: רצועת קרקע ביעוד לדרך מוצעת.

מזרח: מגרש מס' 2021 ביעוד לאזור מגורים ד'.

מדרום: מגרש מס' 2023 ביעוד לאזור מגורים ד' (בתחום המגרש מסומנים מבנים קיימים להריסה).

מערב: רחוב מאה ושישים / כביש סלול מחופה אספלט ביעוד לדרך מאושרת.

תיאור שכונת הנכס: הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלקה המרכזי של השכונה המתוכננת, הנמצאת בחלקה הדרומי של העיר רעננה, בין שכונת "פרדס משותף" בצפון וכביש מס' 531 בדרום, במסגרת תכנית מפורטת לשכונה, מתוכננת הקמה של 1,562 יח"ד, מהן 20% דירות קטנות, בבנייני מגורים בני 4- 11 קומות מעל לכניסה הקובעת.

השכונה גובלת ברחוב פרדס משותף ומעברו שכונת "פרדס משותף" בצפון, כביש מס' 531[14] ומעברו שטחים חקלאיים פתוחים בתחום שיפוט העיר רעננה, מושב גבעת ח"ן ושכונות צפוניות של העיר הרצליה בדרום, אדמות מושב גבעת ח"ן והמשכו של כביש מס' 531 במערב והחלק הדרומי של שכונת הפרחים במזרח.

תיאור סביבת הנכס: למועד הביקור בנכס הנדון, סביבת הנכס מאופיינת בשטחים פתוחים בלתי מפותחים.

פיתוח: טרם החלו עבודות פיתוח בשכונה.

נגישות: הגישה הרגלית מתאפשרת מחזיתות המגרש, בשלב זה, קיימת נגישות מוטורית חלקית למגרש.

[14] כביש רוחב, חוצה השרון הדרומי ממערב למזרח ומקשר בין כביש 6 לכביש 2 ונתיבי איילון בסמוך למושב רשפון, אורכו של הכביש כ-17 ק"מ, לרוחבו 4-6 נתיבי נסיעה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

מצב קודם

תכנית מתאר רעננה מס' רע/1/1 א'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1482, עמוד 129, ביום 31.10.1968.

יעוד	:	אזור חקלאי.
תכליות	:	בתי מגורים למשפחה אחת (לאב ולבן), מבנים הקשורים בעיבוד הקרקע והחזקת בעלי חיים על מגרש מינימאלי לפי התקנון. בתי הבראה והחלמה, בתי אבות ומוסדות ללקויים בשכלם ובגופם. האתור לפי שיקול הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.
שטח מגרש מינימאלי	:	10,000 מ"ר.
רוחב חזית מינימאלית	:	25 מ'.
שטח מותר לבניין	:	עד 150 ממ"ר בכל דירה. שטח המבנים הקשורים בעיבוד הקרקע, שטח בניינים המיועדים להחזקת בעלי חיים ושטח המותר ליתר השימושים - לפי אישור הועדה המקומית.
שטח מותר לבנייני עזר	:	לפי אישור הוועדה המקומית.
מספר קומות או גובה	:	לפי אישור הוועדה המקומית.
מספר מקס' של דירות	:	על שטח מינימלי של מגרש – 2.
קווי בניין	:	חזית – כמסומן בתשריט או 10 מ' מציר הדרך, אך לא פחות מ-5 מ' מגבול המגרש, צדדי/אחורי – לפי החלטת הוועדה המקומית.

מצב חדש

תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/3 – מחוז מרכז

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2798, עמוד 1435, ביום 31.03.1982.

מטרת התכנית	:	קביעת הפרטים הדרושים לביצוע תכניות מתאר ארציות, בגבולות המחוז, קביעת התנאים, ההוראות וההנחיות לעריכת תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות, בגבולות תכנית זו, קביעת תנאים, הוראות והנחיות אלה: יצירת תנאי מגורים ותעסוקה נאותים, בגבולות שטח התכנית, הבטחת תנאים נאותים מבחינת בריאות, תברואה, בטיחות ומניעת מטרדים, בגבולות שטח התכנית, הבטחת מתן שירותים מנהליים, ציבוריים, תרבותיים, הנדסיים ותחבורתיים נאותים לאוכלוסיית המחוז. קביעה וייעוד השטחים הדרושים לעיל. קביעה וייעוד השטחים הנדרשים למתקנים, מפעלים ומוסדות ציבוריים המשרתים את מחוז תל-אביב, ואשר אין למצוא להם מקום בגבולות מחוז תל-אביב.
כללי	:	בהתאם לעיון בתשריט התכנית **נראה** כי תכנית זו מייעדת את החלקה ביעוד לשטח עירוני בנוי – צפוף /דליל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המשך תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/3

תכליות ושימושים: בתחום שטח עירוני מותר לקבוע בתכניות מתאר מקומיות, תכליות שהן שונות מאלו שנקבעו בתשריט.
באזורי מגורים יותרו השימושים הבאים, כולן או מקצתם, בהתאם להוראות תכניות המתאר המקומיות או התכניות המפורטות: בתי מגורים, מוסדות ומשרדים לשרות הציבור ולתועלתו, חנויות למסחר קמעוני ולשירותים מסחריים ועוד.

תכנית מתאר מקומית לעיר רעננה מס' רע/2000

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3813, עמוד 450, ביום 08.11.1990.

מטרת התכנית: לקבוע הוראות בעניינים המפורטים בסעיף 63 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

יעוד: אזור חקלאי.

תכליות: בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של אדמה או לגידול בעלי חיים.
לא יינתן היתר בניה למבנים המשמשים לגידול בעלי חיים באזור חקלאי אלא אם הובטח כי האתר מרוחק מאזור מגורים קיים או מתוכנן כל שהוא, מרחק כמפורט בספר סיווג התעשיות שפורסם ע"י משרד הבריאות.

מגרש מינימאלי: 10,000 מ"ר.

אורך חזית מינ': 25 מ'.

אחוזי בניה: מבני משק המיועדים לייצור חקלאי יאושרו ע"פ תכנית הגשה בוועדה המקומית.

תמ"א 3 שינוי מס' 60 – דרך מס' 531 בקטע מדרך מס' 2א' עד דרך מס' 444

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4724, עמוד 1701, ביום 26.01.1999.

תכנית מח/54 ד'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5143, עמוד 1032, ביום 31.12.2002.

מטרת התכנית: ליעד השטחים המסומנים בצבע אדום לדרך ובצבע אפור למסילת ברזל, ליעד שטח בתכנית להקמת גשרים, גשרונים, תעלות, גדרות, קירות תומכים, קירות אקוסטיים, סוללות עפר וכן כל עבודות חפירה, מילוי והריסה הכרוכים בסלילת כביש, סגירה וביטול דרכים כנדרש ע"י התכנית, הסדר הסתעפויות ומחלפים, הריסת מבנים, ליעד שטחים בתחום התכנית לטיפול נופי שיקום סביבתי והפחתת מפגעי רעש.

יעוד: חלקה 10 - שטח חקלאי.
חלקה 56[15] – שטח חקלאי, דרך מוצעת או הרחבת דרך.

הפקעות: השטחים המיועדים לדרך על פי תכנית זו יופקעו על פי דין, ועוד.

[15] חלקה היסטורית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/21/3 - מחוז מרכז</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5236, עמוד 284, ביום 12.11.2003.

מטרת התכנית : יצירת התנאים הנאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסייה במחוז עד לשנת היעד של התכנית שבה תגיע אוכלוסיית מדינת ישראל ל-8 מיליון תושבים, יצירת התנאים הנאותים שיאפשרו תמורות במבנה התעסוקה ואת קליטתם של המועסקים החדשים במחוז עד לשנת היעד של התכנית, שיפור רווחת התושבים במגורים, בתעסוקה, בתחבורה, בדגש על תחבורה ציבורית, באפשרויות לפנאי ונופש ובנגישות למגוון שירותים ציבוריים ואישיים, ועוד.

כללי : בהתאם לעיון באמצעות קומפילציית GIS אינטרנטית של מינהל התכנון נראה כי תכנית זו מייעדת את חלקה הצפוני של שכונת המגורים שבנדון ביעוד אזור פיתוח עירוני, ואילו את חלקה הדרומי הינו חלק מתוואי דרך מס' 531.

<u>תמ"א 35 – תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5474, עמוד 1030, ביום 27.12.2005.

מטרת התכנית : מתן מענה תכנוני לצורכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור.
ארגון המרחב של ישראל תוך הבחנה בין חמישה סוגי מרקמים, ועוד.

יעוד : מרקם עירוני.

צפיפות : בהתאם ללוח 1 "צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב", במחוז מרכז, נפת השרון, במרקם עירוני דגם יישוב 2 (אוכלוסייה 50,000+), **הצפיפות הינה 10.0 יח"ד לדונם נטו.**

כללי : בהתאם לעיון באמצעות קומפילציית GIS אינטרנטית של מינהל התכנון נראה כי תכנית זו מייעדת את חלקה הצפוני של שכונת המגורים בתחום מרקם עירוני ואילו את חלקה הדרומי הינו חלק מתוואי דרך מס' 531, מסילת ברזל ומחלף.

<u>תכנית תת"ל 15 -מסילת השרון ודרך מס' 531</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5749, עמוד 916, ביום 13.12.2007.

מטרת התכנית : קביעת מסגרת תכנונית להתוויה של מסילת ברזל (מסילת השרון), המאושרת בשינוי 12 לתמ"א 23, בקטעים כמפורט בהוראות התכנית, ועוד.

יעוד : חלקה 10 – לא נכללת בתחום התכנית, חלקה 56 (חלק) – שטח חקלאי, דרך מוצעת או הרחבת דרך ודרך קיימת.

סעיף 6.4 : **מקרקעין הכלולים בתוכנית זו אשר יכללו בתכניות איחוד וחלוקה חדשה, לאחר אישורה של תכנית זו, יוערכו בטבלאות איזון של תכניות האיחוד והחלוקה על פי ייעודם בטרם אישור תכנית זו או בטרם אישורה של כל תכנית קודמת המתייחסת לדרך 531.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מתאר כוללנית רעננה-רע/3000</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7237, עמוד 4748, ביום 30.03.2016.

דברי הסבר	:	תכנית המתאר הכוללנית לעיר רעננה, מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח, להצערת העיר ולהבטחת הטרוגניות חברתית – כלכלית לאוכלוסייה של כ-120,000 עד לשנת היעד 2035, התכנית חלה על כל מרחב התכנון של העיר רעננה, לרבות בשטחים המיועדים לפיתוח עתידי וקובעת קווים מנחים והוראות להכנת תכניות מפורטות מכוחה ועוד.
מטרות התכנית	:	התווית מסגרת תכנונית להגדלת אוכלוסיית העיר לכ-120,000 תושבים, הגדלת אפשרויות התעסוקה בעיר ליצירת בסיס כלכלי איתן והזדמנויות תעסוקה רחבות על ידי הגדלת שטחי התעסוקה, שימור המרקם העירוני ופיתוח מרחב ציבורי ועוד.
סיווג התכנית	:	התכנית היא תכנית מתאר כוללנית מקומית בסמכות ועדה מחוזית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.
מתחם תכנון	:	מתחם לתכנון לבניה חדשה מס' 4ב', המהווה חלק ממתחם מגורים בבניה גבוהה (הטבעת החיצונית – מתחם מס' 4) בשטח של כ-3,520 דונם.
הגדרות לשימושים	:	דירות מגורים למיניהם. פירוט לדוגמא: בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים, דיור בר השגה.
זכויות הבניה	:	במגרשים עד 0.6 דונם - עד 280% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת. במגרשים בין 0.6 - 1.0 דונם - עד 330% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת. במגרשים בין 1.0 - 2.0 דונם - עד 350% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת. מעל 2 דונם - עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
צפיפות	:	הצפיפות לא תפחת ממוצע של 14 יחידות דיור לדונם נטו בתכנית.
גובה	:	מספר הקומות המרבי לא יעלה על 9 קומות מעל קומת קרקע ובנוסף קומת חדרי גג.
הוראות למתחם לתכנון לבניה חדשה	:	תנאי להפקדת תכנית במתחם לתכנון לבניה חדשה הינו הכנת מסמך מדיניות לכל מתחם ומתחם, מסמך המדיניות למתחם לתכנון לבניה חדשה יכלול התייחסות כמפורט לעיל. תכנית מפורטת בתחום מתחם לתכנון לבניה חדשה תכלול הוראה כי יש לאחד תשתיות (קוויות) ככל הניתן. בתכנון מתחם חדש יש להתייחס לאזור החקלאי הקיים שסביבו ולמאפייניו כחלק מההיבטים הסביבתיים ולהבטיח את הנגישות אליו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תמ"א 35 – תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור, שינוי מס' 1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7299, עמוד 8438, ביום 07.07.2016.

מטרת התכנית : עדכון תמ"א 35 בהתאם להוראות סעיף 18.

יעוד : מרקם עירוני.

צפיפות : בהתאם ללוח 1 "צפיפות בנייה **<u>מינימלית</u>** ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב", במחוז מרכז, נפת השרון, במרקם עירוני דגם יישוב 2 (אוכלוסייה 50,000-200,000) **הצפיפות הינה 13.0 יח"ד לדונם נטו.**

<u>תכנית מס' 416-0426395 – רע/מק/2012ב'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 8518, עמוד 1215, ביום 13.11.2019.

מטרת התכנית : פיתוח עירוני - שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים ומסחר לשם הקמת שכונת מגורים חדשה בדרום העיר, התווית דרך עירונית בדרום העיר רעננה.

יעוד : אזור מגורים ד'.

מספר מגרש : 2022.

ממ"ד : מרחב מוגן דירתי בשטח 12.5 מ"ר ברוטו, בהתאם לתקנות.

שימושים : מגורים.

גודל מגרש כללי : 2,846 מ"ר.

היקף בינוי : מעל לכניסה הקובעת: עיקרי - 6,634 מ"ר, שרות - 2,666 מ"ר.
מתחת לכניסה הקובעת: שרות - 4,838 מ"ר.

מרפסות 696 מ"ר - בנוסף לשטח העיקרי.

תכסית : 35%.

מספר יח"ד : 58.

מספר קומות מעל לכניסה הקובעת – 11 קומות (קומת קרקע + 9 קומות + קומת גג).

הוראות בינוי לאזור מגורים ד' : 1. נספח בינוי המצורף לתכנית זו מחייב לעניין – קווי בניין, מספר קומות, מיקום קומת הגג, מקום דירות הגן והפניית מרפסות בהתאם להוראות סעיף 4.3.2.א.1.ג.

2. א. מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית, יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה בנספח הבינוי.

ב. במגרשים בהם מסומנים 2 מבנים ניתן לשנות את צורת המבנים או מיקומם בהליך של הקלה לפי סעיף 147 בחוק התכנון והבנייה, ובלבד שיישמרו מספר הדירות ומספר הקומות המצוינים בנספח הבינוי למגרש. הקלה זו תותנה באישור מוקדם של לשכת התכנון המקומית למיקום דירת הגן והפנייתה.

3. א. 1. בקומת הקרקע המסומנת בנספח הבינוי "ק", תותר הקמת דירת גן אחת בלבד לכל מגרש בהתאם לסימון בנספח הבינוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>המשך – הוראות תכנית מס' 416-0426395 רע/מק/2012ב'</u>

המשך הוראות בינוי לאזור מגורים ד'

3. גובה החלל בדירת הגן יהיה בהתאם לגובה של קומת הכניסה. לעניין זה לא יחשב הגובה המותר למבואת הכניסה הראשית כגובה מותר בדירת גן.

4. לדירת גן תותר הצמדת גינה פרטית, מיקום הגינה המוצמד יהיה בהתאם לסימון בנספח הבינוי. גבולות גינה פרטית לא יחרגו מגבולות דירת הגן. במקום בו מיקום הגינה אינו מגיע עד גבול המגרש, יש להותיר בין גבול הגינה הפרטית לגבול המגרש מרווח של 2 מ' נטו לפחות כשטח משותף זמין לשימוש ומעבר כלל דיירי הבניין.

ב. בקומה זו יתאפשרו השימושים הבאים: מבואה, מדרגות ומעברים, חדרים משותפים למטרות שירות, מחסנים דירתיים.

ג. גובה הקומות בכל מבנה יהיה עד 3.5 מ' ברוטו. קומת הקרקע בלבד תתאפשר עד גובה 4.5 מ' נטו – ממפלס הכניסה עד תקרת הבטון. מבואת הכניסה לבניין תותר עד 6 מ'.

4. סטייה נכרת – תוספת קומות ותוספת גובה וכן, תוספת דירות גן מעבר למצוין בהוראות תכנית זו – יהוו סטייה נכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

5. א. קומת גג – קומת גג כמצוין ברוזטה ע"ג המבנים בנספח הבינוי הינה קומה בשטח שלא יעלה על 50% ברוטו משטח תכסית הקומה שמתחתיה, ומספר הדירות בה יהיה עד מחצית ממספר הדירות בקומה שמתחתיה.

ב. מעל קומת דירות הגג לא תתאפשר בניה נוספת למגורים ולא ייבנו חדרי יציאה לגג. כן תותר הקמת מתקנים טכניים ככל שיידרשו בהיקף הבינוי המינימלי הנדרש ובהתאם להנחיות המרחביות כאמור בסעיף 4.3.2.ה להלן. מאגרי המים יוקמו בתת הקרקע בלבד, לא תותר הקמתם על גגות המבנים.

6. 20% מיח"ד בכל בניין יהיו בשטח כולל של 75-70 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

מפלסי המבנים והפיתוח בכל מגרש יהיו כמפורט בנספח הפיתוח הסביבתי. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח בכפוף לאישור מהנדס העיר, ובתנאי שמפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מפני המדרכה בנקודה הסמוכה לכניסת הולכי רגל למגרש.

7. א. במגרש בו יותר מבניין אחת ניתן לממש את זכויות הבניה של כל בניין בנפרד. במקרה כזה היתר הבניה לכל בניין יפרט את זכויות הבניה לשטח עיקרי ושירות בהתאמה להערה מתחת לטבלת הזכויות בסעיף 5 להוראות תכנית זו.

ב. מימוש חלקי של זכויות הבניה במגרש בו 2 מבנים יתאפשר רק בהתאם לנספח הבינוי, במקרה כזה לא תתאפשר הקלה כמפורט בסעיף 4.3.2.א.2.ב.

ג. בעת מימוש חלקי של זכויות הבניה במגרש יש להציג את תכנון מערך התנועה והחניה במגרש כולו לאישור מהנדס העיר, לרבות שלבי ביצוע ודרכי גישה אל כל חלקי המגרש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המשך הוראות בינוי לאזור מגורים ד'	8.	בכל מגרש חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מאורך החזית הפונה לרחוב. במגרשים פינתיים חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מכל אחת מהחזיתות הפונות לרחוב.
	9.	מרפסות א. מרפסות ייבנו בהתאם לתקנות התכנון והבניה אך בשטח מרבי של 12 מ"ר לכל יח"ד, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחי הבנייה המותרים למגרש, כמצוין בטבלת הזכויות בסעיף 5 להלן. ב. מרפסות יפנו לרחוב או לשצ"פ בלבד, אסורה הפניית מרפסות למגרש שכן ולשב"צ. ג. במגרשים 2010, 2017-2022, 2027-2030, 2031-2033 יופנו המרפסות בחלק מיחידות הדיור בהתאם למסומן בנספח הבינוי. יתר המפרסות במגרשים אלה, אשר אינן מסומנות בנספח הבינוי, יופנו בהתאם להוראות ס"ק ב' לעיל. ד. סגירת מרפסת בכל חומר בניה שהוא תהווה סטייה נכרת.
	10.	מסתורי כביסה - חובה לבנות מסתור כביסה בכל יח"ד לרבות בדירות הגג. מסתורי הכביסה יהיו בשטח מרבי של 3 מ"ר ליח"ד וייבנו בהתאם להנחיות המרחביות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית, למתחם כולו לאחר אישורה של תכנית זו.
מימוש התכנית		שלבי האכלוס של יחידות הדיור בתכנית יהיו כלהלן: עד 60% מסך יחידות הדיור בתכנית – אכלוס מידי, יתרת יחידות הדיור יאוכלסו לאחר השלמת החיבור מזרחה של כביש הטבעת הדרומי אל רח' קזן.

<u>הערה ברמת הטבלה</u>:

א. שטחי שירות:

א. שטחי שירות על קרקעיים לשימושי מגורים לכל בניין, חושבו עפ"י המפתח שלהלן:

- מבואות כניסה ולובי בקומת הקרקע - 220 מ"ר.
- מבואה קומתית בבניינים עד 10 קומות (כולל): 40 מ"ר לבניין בן 2 יח"ד בקומה טיפוסית, 50 מ"ר לבניין בן 3 יח"ד בקומה טיפוסית, בניינים בגובה 11 קומות: 60 מ"ר לבניין בן 2 יח"ד בקומה טיפוסית, 70 מ"ר לבניין בן 3 יח"ד או יותר בקומה טיפוסית.
- שטחי שירות משותפים בקומת קרקע - 50 מ"ר.
- ממ"דים ומחסנים דירתיים.
- במגרשים 2001-2003, 2018, 2025, 2028, 2031, 2033, 2037-2040, 2042, 2043, שטח המבואה בקומת הקרקע יהיה 100 מ"ר בלבד.

שטח המבואה הקומתית בכל קומה בבניין, הינו מרבי ויעודי ולא ניתן לניידו לקומות אחרות ו/או שימושי שירות אחרים.

ב. חללים טכניים על הגג ומסתורי הכביסה, אינם כלולים במניין שטחי השירות המפורטים בטבלה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. שטחי שירות תת קרקעיים מותרים לשימושים הבאים: חניות, מסעות ומדרכות, מבואה, מדרגות ומעלית, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים משותפים ככל שלא ייבנו בקומת הקרקע, מאגרי מים.
שטחי מרתפים חושבו עפ"י תכסית בהיקף של 85% משטח המגרש כפול מספר המרתפים, בכל מקרה של מימוש חלקי של שטחים אלה, לא ניתן יהיה להסב את השטח לשימושים שאינם מפורטים בסעיף זה.

ב. מספר קומות - מספר הקומות מתייחס לכלל הקומות המותרים במגרש, בהתאם לרוזטה המסומנת לכל בניין בנספח הבינוי.

ג. שטחי המגרשים בטבלה הינן כפי שנקבעו ע"י המודד עפ"י השטח המדוד.

<u>רישוי</u>

לא רלוונטי - מדובר בחטיבת קרקע בלתי מפותחת.

יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית, האמור הינו לצורכי החלטה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

בהתאם לטענות הצדדים אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

להלן עיקרי תמצית מידע ממסמכים שונים שהוצגו ע"י הצדדים.

נסחי רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מס' 65381, 65384, 65385, 65389, לחלקות מס' 10 ו-103,104 מיום 08.03.2021, והעתק נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מס' 81668 ו-81670 לחלקות מס' 120 ו-124 מיום 02.04.2020, המהווים העתקי רישום מפנקס הזכויות, המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה, להלן עיקרי תמציתם:

חלקה מס' 10:

גוש 6584.

חלקה **10.**

שטח החלקה 1,442 מ"ר.

בעלויות	תאריך	מהות הפעולה	בעלים	החלק בנכס
	08/03/1987	**מכר ללא תמורה**	**מורגנשטרן אריה**	**1/8**
	08/03/1987	מכר ללא תמורה	גרוסמן מלכה	1/8
	27/11/2013	**צוואה**	**מורגנשטרן אריה**	**1/8**
	24/10/2019	צוואה	עליס גדעון	1/12
	24/10/2019	צוואה	זילברמן מירי	1/12
	02/12/2019	ירושה	גרוסמן מלכה	1/8
	03/06/2020	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/4
	25/06/2020	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/12

הערות 27/10/2019 – הערת אזהרה סעיף 126, שם המוטב: גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ, הערות: הסכם מיום 22.07.2019, על הבעלות של: עליס גדעון.

02/12/2019 – הערת אזהרה סעיף 126, שם המוטב: חברת נוה שוסטר בע"מ, הערות: הסכם מיום 27.11.2019, תיאור הנכס: קרקע, על הבעלות של: זילברמן מירי.

16/09/2020 – הערת אזהרה סעיף 126, שם המוטב: חברת נוה שוסטר בע"מ, הערות: קרקע מגרש 2021,2022,2048, לפי תב"ע רע/מק/2012/ב, על הבעלות של: מורגנשטרן אריה.

חלקה מס' 103:

גוש 6584.

חלקה **103** המספרים הישנים של החלקה 6584/56.

שטח החלקה 7,568 מ"ר.

בעלויות	תאריך	מהות הפעולה	בעלים	החלק בנכס
	03/01/2017	**חלוקה**	**מורגנשטרן אריה**	**1/8**
	03/01/2017	חלוקה	גרוסמן מלכה	1/8

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המשך חלקה 103

03/01/2017	**חלוקה**	**מורגנשטרן אריה**	**1/8**
24/10/2019	צוואה	עליס גדעון	1/12
24/10/2019	צוואה	זילברמן מירי	1/12
02/12/2019	ירושה	גרוסמן מלכה	1/8
03/06/2020	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/4
25/06/2020	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/12

הערות 27/10/2019 – הערת אזהרה סעיף 126, שם המוטב: גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ. הערות: הסכם מיום 22.07.2019, על הבעלות של: עליס גדעון.
02/12/2019 – הערת אזהרה סעיף 126, שם המוטב: חברת נוה שוסטר בע"מ.
הערות: הסכם מיום 27.11.2019, תיאור הנכס: קרקע, על הבעלות של: זילברמן מירי.
16/09/2020 – הערת אזהרה סעיף 126, שם המוטב: חברת נוה שוסטר בע"מ, הערות: קרקע, מגרש 2021,2022,2048, לפי תב"ע רע/מק/2012/ב, על הבעלות של: מורגנשטרן אריה.

זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר על פני גוש 6584 חלק/דף 11.

חלקה מס' 104:

גוש 6584.

חלקה **104** המספרים הישנים של החלקה 6584/56.

שטח החלקה 5,386 מ"ר.

בעלויות

תאריך	**מהות הפעולה**	**בעלים**	**החלק בנכס**
03/01/2017	**חלוקה**	**מורגנשטרן אריה**	**1/8**
03/01/2017	חלוקה	גרוסמן מלכה	1/8
03/01/2017	**חלוקה**	**מורגנשטרן אריה**	**1/8**
24/10/2019	צוואה	עליס גדעון	1/12
24/10/2019	צוואה	זילברמן מירי	1/12
02/12/2019	ירושה	גרוסמן מלכה	1/8
03/06/2020	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/4
25/06/2020	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/12

הערות 27/10/2019 – הערת אזהרה סעיף 126, שם המוטב: גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ, הערות: הסכם מיום 22.07.2019, על הבעלות של: עליס גדעון.
02/12/2019 – הערת אזהרה סעיף 126, שם המוטב: חברת נוה שוסטר בע"מ.
הערות: הסכם מיום 27.11.2019, תיאור הנכס: קרקע, על הבעלות של: זילברמן מירי.
16/09/2020 – הערת אזהרה סעיף 126, שם המוטב: חברת נוה שוסטר בע"מ, הערות: קרקע, מגרש 2021,2022,2048, לפי תב"ע רע/מק/2012/ב, על הבעלות של: מורגנשטרן אריה.

זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר על פני גוש 6584 חלק/דף 11.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>חלקה מס' 105</u>:

גוש	6584.
חלקה	**105** המספרים הישנים של החלקה 6584/56.
שטח החלקה	10,212 מ"ר.

בעלויות	תאריך	מהות הפעולה	בעלים	החלק בנכס
	03/01/2017	**חלוקה**	**מורגנשטרן אריה**	**1/8**
	03/01/2017	חלוקה	גרוסמן מלכה	1/8
	03/01/2017	**חלוקה**	**מורגנשטרן אריה**	**1/8**
	24/10/2019	צוואה	עליס גדעון	1/12
	24/10/2019	צוואה	זילברמן מירי	1/12
	02/12/2019	ירושה	גרוסמן מלכה	1/8
	03/06/2020	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/4
	25/06/2020	מכר	חברת נוה שוסטר בעמ	1/12

הערות: 27/10/2019 – הערת אזהרה סעיף 126, שם המוטב: גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ, הערות: הסכם מיום 22.07.2019, על הבעלות של: עליס גדעון.
02/12/2019 – הערת אזהרה סעיף 126, שם המוטב: חברת נוה שוסטר בע"מ.
הערות: הסכם מיום 27.11.2019, תיאור הנכס: קרקע, על הבעלות של: זילברמן מירי.
16/09/2020 – הערת אזהרה סעיף 126, שם המוטב: חברת נוה שוסטר בע"מ, הערות: קרקע, מגרש 2021,2022,2048, לפי תב"ע רע/מק/2012/ב, על הבעלות של: מורגנשטרן אריה.

זיקת הנאה: חלקה נהנית מזכות מעבר על פני גוש 6584 חלק/דף 11

<u>חלקה מס' 120</u>:

גוש	6584.
חלקה	**120** המספרים הישנים של החלקה 6584/119.
שטח החלקה	7,819 מ"ר.
סוג המקרקעין	מקרקעי יעוד.
יעוד המקרקעין	מסילת ברזל.
בעלויות	מדינת ישראל – בשלמות.

<u>חלקה מס' 124</u>:

גוש	6584.
חלקה	**124** המספרים הישנים של החלקה 6584/119.
שטח החלקה	40,789 מ"ר.
סוג המקרקעין	מקרקעי יעוד.
יעוד המקרקעין	דרך.
בעלויות	מדינת ישראל – בשלמות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>חלקה מס' 56 (היסטורית):</u>

גוש 6584.

חלקה **56** מספרים חדשים של החלקה 6584/101-105.

שטח החלקה 41,206 מ"ר.

סוג המקרקעין מירי.

בעלויות רשום מספר רב של בעלים וביניהם:

שטר מבטל		**תאריך ביטול**	**סוג שטר**
554/2017/24		03.01.2017	פרצלציה לא רצונית
מס' שטר	**תאריך**	**מהות הפעולה**	**הבעלים**	**החלק בנכס**
21036/1987/1	08.03.1987	מכר ללא תמורה	מורגנשטרן אריה	1/8
שטר מבטל		**תאריך ביטול**	**סוג שטר**
43416/2013/1		27.11.2013	רישום שוטף
מס' שטר	**תאריך**	**מהות הפעולה**	**הבעלים**	**החלק בנכס**
21036/1987/2	08.03.1987	עודף	מורגנשטרן רחל לאה	1/8
שטר מבטל		**תאריך ביטול**	**סוג שטר**
554/2017/24		03.01.2017	פרצלציה לא רצונית
מס' שטר	**תאריך**	**מהות הפעולה**	**הבעלים**	**החלק בנכס**
43416/2013/1	27.11.2013	צוואה	מורגנשטרן אריה	1/8

<u>תצהיר</u>

בהתאם לאמור בהעתק תצהיר מיום 29.9.77, כפי שנתקבל מאת שמאי המבקש, להלן עיקרי תמציתו:

אנו הח"מ: רחל לאה מורגנשטרן, אריה מורגנשטרן, מכאל בן-עמי, בלהה בן-עמי, שרגא עליס, מרגלית עליס, חיים גרוסמן, ו-מלכה גרוסמן, ... מצהירים בזה בכתב כדלהלן:

1. הגב' רחל לאה מורגנשטרן (ת.ז. 9928260) חתמה ביום 1.2.72 על הסכם עם מר יצחק צבי ברלינגר לרכישת חלקות 10 ו-56 בגוש 6584 (להלן "החלקות").
2. הגב' רחל לאה מורגנשטרן רכשה את החלקות הנ"ל עבורה ועבור כל יתר החתומים על תצהיר זה, בחלקים שווים ביניהם, כך שלכל אחד תהיה 1/8 בכל אחת מהחלקות כדלהלן:

א. רחל מורגנשטרן - 1/8
ב. אריה מורגנשטרן - 1/8
ג. מכאל בן-עמי - 1/8
ד. בלהה בן-עמי - 1/8
ה. שרגא עליס - 1/8
ו. מרגלית עליס - 1/8
ז. חיים גרוסמן - 1/8
ח. מלכה גרוסמן - 1/8

כל המנויים לעיל ייקראו להלן "הרוכשים".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

3. למעשה רכישת החלקות נעשתה ע"י הגב' רחל לאה מורגנשטרן בנאמנות עבורה ועבור כל הרוכשים המנויים לעיל ובמימונם המשותף.
4. בין מר יצחק צבי ברלינר מוכר החלקות, לבין הרוכשים הנ"ל נתגלעו סכסוכים, דבר שהצריך הכנת תביעה משפטית אשר הגשתה נמנעה מתוקף מטרה שהושגה בין הצדדים אך על מנת למנוע עילה אשר תצדיק, כביכול, בטול העסקה, הקפידו הרוכשים על קיום דווקני של ההסכם ללא כל סטיה ועל כן הוסכם על כל הרוכשים להעבירו החלקות תחילה לשם הגב' לאה מורגנשטרן בלבד.
5. מיד בסמוך לאחר שמסר המוכר מר יצחק צבי ברלינר ביום 10.08.72, יפוי-כח נוטריוני לשם ביצוע העיסקה, מסרה אף הגב' רחל לאה מורגנשטרן ביום 13.8.72 יפוי-כח נוטריוני וכן נחתם הסכם בין כל הרוכשים אשר באו להבטיח העברת החלקות לכל הרוכשים בהתאם.
6. אנו הח"מ – הרוכשים – פעלנו בהתאם לאמור וברצוננו לבצע המוסכם ולהעביר לכל אחד מאתנו את חלקו בבעלות בחלקות דהיינו, 1/8 חלקים.
7. הננו נותנים תצהירינו זה כהשלמה להצהרה שהוגשה לשלטונות האוצר מס-שבח מקרקעין.

<u>חוזה קומבינציה</u>

בהתאם לאמור בהעתק חוזה קומבינציה שנערך ונחתם ביום 16.09.2020, בין אריה מורגנשטרן (להלן: "הבעלים"), לבין נוה שוסטר בע"מ (להלן- "היזם"), להלן עיקרי תמציתו:

והבעלים מצהירים כי הינם, ביחד עם בעלים נוספים (להלן: "הבעלים הנוספים"), הבעלים הרשומים והמחזיקים, בחלקים בלתי מסוימים שונים ביניהם של המקרקעין הידועים כחלקות 10, 103, 104 ו-105 בגוש 6584 ברעננה המהווים חלק ממתחם ביחס אליו אושרה למתן תוקף תכנית רע/מק/2012/ב על פיה הוקצו לבעלים, יחד עם הבעלים הנוספים הזכויות במגרשים 2022, 2021 ו-2048 שעל פי התכנית עליהם ניתן לבנות 164 יחידות למגורים בהתאם למפורט בתכנית ומסמכיה, לרבות לוח איזון והקצאות המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.... והיזם מעוניין להתקשר עם הבעלים בעסקת קומבינציה על פיה ימכור הבעלם ליזם את מקרקעי היזם כהגדרתם בתמורה לשירותי בניה ביחס למקרקעי הבעלים, הכל כמפורט בחוזה זה להלן הבעלים מעוניין להתקשר עם היזם בעסקה כאמור כך שהיזם יבנה את הפרויקט על מקרקעי הפרויקט ובכלל זה את יחידות הבעלים כהגדרתן מונחים אלה להלן והכל בכפוף להוראות חוזה זה ובהתאם לתכניות ולהיתרי בניה, על פי הזכויות הניתנות לבניה בהתאם לתב"ע בניצול מרבי של זכויות הבניה המותרות על פי התב"ע באופן מקסימאלי, לרבות הקלות כאמור בהסכם זה, הן מבחינה כמות יחידות המגורים הניתנות לבניה לפי התב"ע והן מבחינת שטחים ומהן תיוחדנה לבעלים ו/או לפקודתו דירות שיבטיחו את מלוא חלקם של הבעלים, והיתרה תיוחד ליזם ו/או לפקודתו הכל בהתאם להוראות חוזה זה, והיחידות תרשמנה על שמם של הצדדים בלשכת רישום המקרקעין לאחר רישומה של פרצלציה ורישום בית משותף.

והצדדים מעוניינים להסדיר את מערכת היחסים ביניהם, בין היתר בכל הנוגע למכירת חלק מהזכויות במקרקעי הפרויקט מהבעלים ליזם, תכנון הבניה, השגת אישור רשויות התכנון והבניה לבניה, ביצוע הבניה, בחירת ורישום היחידות בבניין/ים על שם הצדדים או לפקודתם, והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה על נספחיו.

והצדדים מסכימים כי הסכם זה מותנה בתנאים מתלים כמפורט להלן בהסכם זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

העסקה	: בכפוף לקיום התנאים המתלים בתמורה לבניית יחידות הבעלים על ידי היזם, מסירתן לבעלים ו/או לפקודתם, רישומן כיחידות נפרדות בבית משותף על שם הבעלים ו/או לפקודתם ועמידת היזם בכלל התחייבויות המוטלות עליו עפ"י הסכם זה, מתחייבים הבעלים למכור ליזם והיזם מתחייב לרכוש מהבעלים את מקרקעי היזם (על פי חלקו היחסי בקרקע) באופן שהיחידות שניתן לבנות על מקרקעי היזם ישקפו 52% משווי כלל היחידות והשטחים במקרקעי הפרויקט (להלן גם: "הממכר"), וזאת כשהממכר נקי ופנוי מכל מחזיק וחופשי ונקי מכל זכות מגבילה למעט כזו שתרשמנה בגין זכויות היזם או כל הערה תכנונית שמקורה בתב"ע או בהיתר הבניה, והכל בהתאם להוראות חוזה זה לעיל ולהלן. כן, מובהר כי על אף כל האמור בחוזה זה לעיל ולהלן, הצדדים מאשרים כי בבסיס העסקה נשוא חוזה זה, הוסכם בין הצדדים כי בגין העסקה נשוא חוזה זה הבעלים יהיה פטור מכל תשלום ו/או הוצאה ו/או חבות מכל מין וסוג שהיא בגין ובקשר עם התקשרות הצדדים בעסקה נשוא חוזה זה וכי למעט התשלומים המפורטים בסעיף 18 להלן שיחולו וישולמו על ידי הבעלים (כל אחד בחלקו בנפרד), כל תשלום ו/או הוצאה ו/או חבות נוספת ו/או אחרת כאמור תחול ותשולם על ידי היזם בלבד.
"מקרקעי היזם" ו"יחידות היזם"	: 52% (חמישים ושניים אחוזים) מחלקם של הבעלים במקרקעי הפרויקט עליהן ייבנו יחידות היזם אשר ישקפו שווי כלכלי של 52% מכלל היחידות והזכויות אותן ניתן לבנות במקרקעי הפרויקט ואשר על פי הוראות חוזה זה, תרשמנה על שמו של היזם בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום הבית המשותף.
"מקרקעי הבעלים" ו"יחידות הבעלים"	: 48% (ארבעים ושמונה אחוזים) מחלקם של הבעלים במקרקעי הפרויקט עליהן ייבנו יחידות הבעלים אשר ישקפו שווי כלכלי של 48% מכלל היחידות והזכויות אותן ניתן לבנות במקרקעי הפרויקט ואשר על פי הוראות חוזה זה, תרשמנה על שמם של הבעלים בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום הבית המשותף.
"הפרויקט"	: פרויקט בניה למגורים שיוקם על מגרשי הפרויקט בהתאם לתכנית ובהתאם לתכניות הבניה שיאושרו על ידי הוועדה המקומית, ולרבות עבודות הפיתוח הצמוד וכל עבודה אחרת שתידרש בהתאם להיתרי הבניה ובהתאם לחוזה זה. מובהר כי הפרויקט אשר יתוכנן ויבנה על מגרשי הפרויקט על ידי היזם יכלול לפחות את מלוא הזכויות הבניה לשטחים עיקריים ושירות המותרים על פי התב"ע (עיליים ותת קרקעיים).
מיסים	: הבעלים יישאו במיסים ותשלומים כדלהלן: מס שבח אשר יחול בגין מכירת הממכר ליזם, מס רכוש החל על זכויותיהם במקרקעין עד למועד חתימת הסכם זה, ככל שחל, ארנונה בגין יחידות הבעלים החל מהמועד בו נמסרה לבעלים החזקה ביחידות הבעלים.... מס ערך מוסף אשר תשלומו יידרש בקשר עם מתן שירותי בניה של יחידות הבעלים ליזם כנגד מסירת חשבונית מס כדין במועד מסירת החזקה לעבודות לידי היזם. הבעלים יישאו בהיטל השבחה בקשר עם הממכר אשר חל ביום חתימת הסכם זה לרבות היטל השבחה בגין תב"ע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>הערת הח"מ</u>

הנישום/המבקש הינו הבעלים (החייב) – וזאת כעולה בהתאם מחוות דעת הצדדים, בעניין זה ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי, זהות הנישום – החייב).

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש, ההחלטה הינה לאומדני השווי למועד/ים הקובע/ים כמפורט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

11.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

"**השבחה**" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

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

11.2 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקורים בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני מיקום וסביבה.

11.6 מאפייני נכס.

11.7 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.8 המועדים הקובעים.

11.9 למען הסר ספק, החלטה זו נועדה למטרתה בלבד.

11.10 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.11 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.12 מצב משפטי – החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים קרי, בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש, ההחלטה הינה לאומדני השווי למועד/ים הקובע/ים כמפורט.

11.13 הנישום (מבקש) הינו הבעלים (החייב) – וזאת כעולה מחוות דעת הצדדים, בעניין זה ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה מלאה-שומת משיבה	השבחה מלאה-שומת מבקש
רע/מק/2012ב'	28.11.2019	₪ 5,785,927	₪ 3,938,528

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס (החלקות/מגרש) בהתאם לנתוני הצדדים.

ב. מצב תכנוני.

ג. מצב משפטי, כעולה משומות הצדדים, הנישום (מבקש) הינו החייב בהיטל ההשבחה במקרקעין, קרי במקרה דנן היטל ההשבחה הינו בהתאם לתוכניות שפורטו, לצורכי החלטה זו בלבד, וזאת בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב".

ד. גורם ההשבחה – מימוש חלקי בדרך של מכר – בהתאם לחוזה קומבינציה מיום 16.09.2020.

ה. מועדים קובעים לעניין התוכניות האמורות בהחלטה זו.

ו. העדר השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית רע/3000 וזאת, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, השבחה בגין תכנית כוללנית, ככל שישנה, תיווסף לשומת השבחה בעת אישור תכנית נוספת – בעניין קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין זה[16].

העובדות השנויות במחלוקת

תכנית מס' רע/מק/2012ב'

עובדה ראשונה – ערכי שווי במצב הקודם

א. שמאי המבקש – שווי מצב קודם ביעוד כקרקע חקלאית מביא בחשבון כי הנכס ממוקם בסמוך לשכונת מגורים וכי תכנית תממ/21/3 יעדה את הנכס לאזור פיתוח עירוני.

לא קיימות עסקאות השוואה מהעיר רעננה לקרקע ביעוד חקלאי באזור לפיתוח עירוני שאינן מושפעות מהליך הכנת תכנית.

על פי פרוטוקול ועדת ערר, בערר מס' 8162/19 (מצ"ב), במצב בו אין נתוני שוק, אין פסול בהתבססות על נתונים מעיר אחרת ואף אומרים לשמאים המכריעים "קחו דוגמאות מערים אחרות".

בהתאם לכך, באומדן שווי המצב הקודם התבססתי על מחירי מכירה של קרקעות באזורים המכילים קרקע חקלאית באזור פיתוח עירוני או שווה ערך, לגביה לא קיימת תכנית בהכנה או תכנית מתאר המשנה יעוד בביצוע התאמה למיקום.

נתוני שוק לאומדן שווי הנכס במצב תכנוני קודם:

מחירי עסקאות מחלקה 12 בגוש 3947 המיועדת לאשור לתכנון בעתיד ולגביו אין תכנית בהכנה:

[16] בענין זה, ראה גם מכתב המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) עו"ד רז קמיניץ מיום 05.11.2018 לעניין פרשנות סעיף 4(5א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

חלקה	גוש	שטח רשום נמכר[17]	שטח נטו נמכר[18]	מחיר מוצהר	מחיר ל-1 מ"ר נטו	תאריך עסקה
12	3947	340 מ"ר	303 מ"ר	₪ 501,794	1,658 ₪/מ"ר	30.11.2020
12	3947	141 מ"ר	125 מ"ר	₪ 155,100	1,236 ₪/מ"ר	26.11.2020
12	3947	188 מ"ר	167 מ"ר	₪ 221,130	1,322 ₪/מ"ר	22.11.2020
12	3947	188 מ"ר	167 מ"ר	₪ 221,130	1,322 ₪/מ"ר	22.11.2020
12	3947	294 מ"ר	262 מ"ר	₪ 324,005	1,238 ₪/מ"ר	05.07.2020
12	3947	86 מ"ר	77 מ"ר	₪ 90,518	1,183 ₪/מ"ר	17.05.2020
12	3947	339 מ"ר	302 מ"ר	₪ 491,500	1,629 ₪/מ"ר	22.01.2020
12	3947	1,000 מ"ר	890 מ"ר	₪ 1,450,000	1,629 ₪/מ"ר	26.12.2019
12	3947	339 מ"ר	302 מ"ר	₪ 340,700	1,129 ₪/מ"ר	28.11.2019
12	3947	339 מ"ר	302 מ"ר	₪ 338,999	1,124 ₪/מ"ר	27.11.2019
12	3947	400 מ"ר	356 מ"ר	₪ 580,000	1,629 ₪/מ"ר	13.11.2019
12	3947	678 מ"ר	603 מ"ר	₪ 684,800	1,135 ₪/מ"ר	06.10.2019
12	3947	169 מ"ר	150 מ"ר	₪ 234,188	1,557 ₪/מ"ר	21.08.2019
12	3947	806 מ"ר	717 מ"ר	₪ 1,128,400	1,573 ₪/מ"ר	25.06.2019
12	3947	4,317 מ"ר	3,842 מ"ר	₪ 6,800,000	1,770 ₪/מ"ר	23.05.2019
12	3947	136 מ"ר	121 מ"ר	₪ 220,000	1,817 ₪/מ"ר	21.05.2019
12	3947	136 מ"ר	121 מ"ר	₪ 220,000	1,817 ₪/מ"ר	21.05.2019
12	3947	136 מ"ר	121 מ"ר	₪ 220,000	1,817 ₪/מ"ר	21.05.2019
12	3947	999 מ"ר	889 מ"ר	₪ 1,485,000	1,670 ₪/מ"ר	03.03.2019
12	3947	169 מ"ר	150 מ"ר	₪ 270,556	1,799 ₪/מ"ר	07.02.2019
12	3947	339 מ"ר	302 מ"ר	₪ 457,650	1,517 ₪/מ"ר	10.01.2019
12	3947	100 מ"ר	89 מ"ר	₪ 100,000	1,124 ₪/מ"ר	03.12.2018
12	3947	69 מ"ר	61 מ"ר	₪ 151,800	2,472 ₪/מ"ר	19.11.2018
12	3947	566 מ"ר	504 מ"ר	₪ 700,000	1,390 ₪/מ"ר	03.10.2018
12	3947	277 מ"ר	247 מ"ר	₪ 503,586	2,043 ₪/מ"ר	20.09.2018
12	3947	264 מ"ר	235 מ"ר	₪ 480,861	2,046 ₪/מ"ר	20.09.2018
12	3947	428 מ"ר	381 מ"ר	₪ 600,000	1,575 ₪/מ"ר	27.08.2018
12	3947	3,394 מ"ר	3,021 מ"ר	₪ 5,125,736	1,697 ₪/מ"ר	02.08.2018
12	3947	75 מ"ר	68 מ"ר	₪ 115,000	1,723 ₪/מ"ר	09.07.2018
12	3947	136 מ"ר	121 מ"ר	₪ 200,000	1,652 ₪/מ"ר	01.07.2018
-	**1,576 ₪/מ"ר**	**ממוצע**				

[17] סך שטח רשום של החלקה – 322,318 מ"ר.

[18] סך שטח נטו של החלקה – 286,880 מ"ר (על פי מידע מאתר עירית ראשל"צ).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

התאמה לרעננה:

שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי המגלם ממ"ד על פי טבלת הקצאה ואיזון לתכנית רצ/מק/7/100/1 המתייחסת לחלקה 10 בגוש 3947 (הגובלת בחלקה 12 הנ"ל) – הינו 8,000 ₪/מ"ר עיקרי מגלם ממ"ד.

שווי 1 מ"ר דירתי (עיקרי + ממ"ד) – 7,100 ₪/מ"ר. (= 134 / 122 * 8,000).

בהתאם לכך, מקדם התאמה למיקום בין ראשון לציון לרעננה – 113%.

בהתאם לכך, שווי 1 מ"ר קרקע חקלאית באזור פיתוח עירוני ברעננה **1,780** ₪/**מ"ר.**

ב. **שמאי המשיבה** – שווי הקרקע בייעוד חקלאי הוערך בהתאם להלכת פס"ד לוסטרניק לפיה יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי ייעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע ולנכות את הציפיות הספציפיות הנובעות מהליכי התכנון של התכנית המשביחה.

שווי הקרקע הוערך עפ"י ניתוח עסקאות השוואה לקרקעות חקלאיות ברעננה וכן ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים.

עסקאות השוואה – מצב קודם (כולל קרקעות בתחום התכנת הנדונה).					
תאריך	**גוש**	**חלקה**	**שטח המגרש**	**מחיר מוערך**	**מחיר 1 מ"ר**
31.05.2015	6588	42	1062	₪ 523,642	₪ 493
03.08.2015	6588	42	760	₪ 760,000	₪ 1,000
27.08.2015	6588	60	243	₪ 185,000	₪ 761
09.10.2015	6588	42	760	₪ 760,000	₪ 1,000
23.11.2016	6588	2	333	₪ 347,863	₪ 1,045
15.01.2017	6588	69	500	₪ 600,000	₪ 1,200
22.03.2017	6588	69	800	₪ 765,000	₪ 965
22.02.2017	7661	8	3383	₪ 3,500,000	₪ 1,035
04.07.2018	7660	42	800	₪ 450,000	₪ 563
21.11.2018	7660	25	1000	₪ 400,000	₪ 400
08.10.2018	6584	60	5000	₪ 1,050,000	₪ 210
25.10.2018	6584	60	3000	₪ 600,000	₪ 200
28.11.2018	6584	60	1000	₪ 230,000	₪ 230
24.12.2018	6584	60	1000	₪ 230,000	₪ 230
09.01.2019	6584	60	5000	₪ 1,100,000	₪ 220
09.01.2019	6584	60	3000	₪ 660,000	₪ 220
04.02.2019	6584	60	1000	₪ 230,000	₪ 230
20.03.2019	6584	60	1000	₪ 200,000	₪ 200
22.05.2019	6584	60	2000	₪ 400,000	₪ 200
03.11.2019	6588	68	1470	₪ 918,030	₪ 625
23.12.2019	6584	60	5000	₪ 1,100,000	₪ 220

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים למועד הקובע של תכנית המתאר רע/3000 – 14.04.2016:

תאריך שומה	שמאי מכריע	גוש	חלקות	מתחם תכנון	שווי 1 מ"ר חקלאי
10.08.2018	מוטי דיאמנט	6588	67,68	ב4	₪ 1,200
05.09.2017	שלומי יפה	7650	28	7	₪ 1,167
21.02.2018	משה נדם	7650	188	א'4	₪ 1,150
29.03.2017	משה נדם	7650	232	א'4	₪ 1,150
20.07.2017	דנה שיחור	7650	378	7	₪ 1,250
15.08.2018	עאטף עאלם	7650	400	א'4	₪ 1,150

מניתוח העסקאות הנ"ל, בהתאמה למיקום ולתקופה ובהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד לוסטרניק לפי יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי יעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע ולנכות את הציפיות הספציפיות הנובעות מהליכי תכנון של התכנית המשביחה, שווי 1 מ"ר קרקע חקלאית מוערך בסך **1,150 ₪.**

<u>להלן התייחסות שמאי המשיבה לערכי שווי שנקבעו בשומת שמאי המבקש</u>:

לצורך קביעת שווי מ"ר קרקע במצב הקודם מתבסס שמאי המבקש על מאגר עסקאות בגו"ח 3947/12 - בעיר ראשון לציון (בקרבה לחוף הים) - לדעתנו הגישה איננה נכונה ואינה ברת השוואה.

<u>מקדם התאמה בין הערים</u>:

לצורך התאמה בין הערים השמאי העריך שווי מ"ר מבונה דירתי בעיר ראשון לציון הינו בסך 7,100 ₪ / מ"ר בהתבסס על שומה בחלקה סמוכה.

ושווי מ"ר מבונה דירתי ברעננה העריך השמאי בסך 7,680 מ"ר, עפ"י הנתונים לעיל הגיע השמאי למקדם התאמה של 1.08 בין הערים.

עפ"י גישתו השווי המתקבל לקרקע חקלאית צריך היה להיות 1,576×1.08 = 1,704 ₪ / למ"ר ולא 1,780 ₪ / מ"ר.

מדובר בקרקע הממוקמת בסמוך לחוף הים, בצמוד למתחם ה- 1000 בראשון לציון, הממותג המתחם היוקרתי ביותר בכל גוש דן.

בחוות דעתנו הוצגו נתוני השוואה רבים לשווי קרקע במצב הקודם מתחום העיר רעננה בסביבה הקרובה למקרקעין הנדון. היות וקיימים נתוני השוואה רבים מהסביבה הקרובה, מדוע להציג נתונים מעיר אחרת באזור אחר בעל מאפיינים ורמות ביקוש / היצע שונים וודאות תכנונית שונה.

בשומה מתאריך 17.08.2020 שערך כבוד השמאי המכריע מוטי דדון למגרשים 2012 , 2021 , 2022 2048 בתכנית רע/מק/2012/ב' נותחו עסקאות השוואה רבות מגוש 7650 בעיר רעננה.

עפ"י העסקאות שנערכו בשומה המכרעת בין התאריכים 16.05.2013 – 12.02.2014 השווי המתקבל הינו בסך של 1,177 ₪ / מ"ר ובהתאמה לזמן לפי 3% שנתי שקבע השמאי המכריע, מתקבל שווי בסך 1,384 ₪/ מ"ר.

מפנה לחלק רלוונטי מהחלטת וועדת ערר לשווי מצב קודם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במועד הקובע של התכנית הנדונה היה בפנינו מאגר נרחב של נתוני השוואה מהסביבה הקרובה שהוכיח כי שווי מ"ר קרקע חקלאית ללא ציפיות ספציפיות מתכנית מסוימת לשינוי ייעוד (בהתאם לפס"ד לוסטרניק) הינו לכל היותר **1,150** ₪ כפי שמפורט בחוות דעתנו.
מפנה לטבלת ערכי שווי שנקבעו בהחלטות של שמאים מכריעים שהוצגה בשומת המשיבה.
מסקנה: ישנן עסקאות השוואה וערכי שווי רבים מהסביבה הקרובה של המקרקעין הנדון ולכן אין צורך להעריך קרקע חקלאית על בסיס עסקאות השוואה מעיר אחרת.
להערכתנו לא הייתה עליית מחירים בקרקעות חקלאיות עם פוטנציאל עירוני כללי בין השנים 2016-2019.

ג. **הכרעה** – הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי לקרקע ביעודה החקלאי במצב הקודם, למועד הקובע **28.11.2019**, בהתאם לאומדן שווי המשיבה שווי מ"ר קרקע חקלאית הינו **1,150** ₪, ובהתאם לאומדן שווי המבקש **1,780** ₪.

<u>בטרם אתייחס לערכי השווי, להלן התייחסותי לעסקאות מכר שהוצגו בחוות דעת המשיבה</u>:

<u>עסקאות בגוש 6584 חלקה 60</u>:

כעולה מחוות דעת המשיבה, הוצגו 10 עסקאות מכר שבוצעו בחלקה מס' 60, טווח מחירי המכירה נע בין 200-230 ₪.
לעניין עסקאות אלו, מיקומה של חלקה 60 הינו מדרום לכביש מס' 531, החלקה מנותקת מרצף שטחים בנויים של העיר רעננה ואינה צמודת דופן לשכונת מגורים, יתר על כן, כעולה מתשריט תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 21/3, יעוד השטחים הנמצאים דרומית לכביש מס' 531 הינו שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח, שהינו שונה במהותו מייעוד חלקת המקור של הנכס הנדון שהינה ביעוד לשטח עירוני[19].
בנוסף, ברמת התכנון המקומית, בתשריט תכנית מתאר כוללנית לעיר רע/3000, יעוד החלקה הינו חקלאי, המהווה חלק ממתחם תכנון מס' 9 – אזור חקלאי, בו כל תכנית חדשה תוכן בהתאם להנחיות תמ"מ 21/3 ליעוד אזור חקלאי / נוף פתוח.
מכל האמור, רוצה לומר, כי במסגרת עקרונות מדיניות ארוכת טווח לעיר רעננה, כפי שבאים לידי ביטוי בהוראות תכנית מתאר כוללנית לעיר עד לשנת 2035, רוכש פוטנציאלי לא יראה בקרקע זו כבעלת פוטנציאל לשינוי יעוד / הפשרה בטווח הנראה לעין, אם בכלל.
לפיכך, המסקנה הינה כי עסקאות אלו אינן יכולות לשמש כעסקאות ברות השוואה לנכס הנדון.
יתרה מזאת, במסגרת חוות דעת המשיבה, אומדן שווי מ"ר קרקע חקלאית נאמד בסך של 1,150 ₪ כך שלא מובן הצורך בהצגת נתונים שלא נעשה בהם כל שימוש, קרי אינם מובאים בחשבון.

<u>עסקאות בחלקה 80 בגוש 7661 ובחלקות 42,25 בגוש 7660</u>:

הוצגו 3 עסקאות, כדלהלן:

תאריך	גו"ח	שטח המגרש	מחיר מוערך	מחיר 1 מ"ר
22.02.2017	7661/8	3,383	3,500,000 ₪	1,035 ₪
04.07.2018	7660/42	800	450,000 ₪	563 ₪
21.11.2018	7660/25	1,000	400,000 ₪	400 ₪

[19] בשים לב לשטחים שיועדו והופקעו בתוכניות קודמות לדרך (כביש 531).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ראשית, כעולה מחוות דעת המשיבה, העסקה בגוש 7661 צוינה כחלקה מס' 8, כאשר עסקה זו אותרה על ידי כחלקה מס' 80 (לפי תאריך ומחיר העסקה, לא אותרו דיווחים של עסקאות בחלקה 8 בגוש 7661), כ"כ העסקאות נערכו לאחר מועד אישורה של תכנית כוללנית רע/3000 ולפיכך, מחירי המכירה מבטאים פוטנציאל קונקרטי הנובע מאישורה של התכנית.

שנית, הקרקעות נמצאות בחלק הצפוני של העיר רעננה ומנותקות מרצף השטחים הבנויים של העיר כעולה ממסמכי תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 21/3, יעוד החלקות הינו אזור נופש מטרופוליני, יעוד הזהה לייעוד החלקות ברמת תכנון מקומית בתכנית מתאר כוללנית לעיר רעננה רע/3000, כאשר הממכר הינו חלק ממתחם מס' 8 ביעוד לאזור נופש מטרופוליני, כלומר גם עסקאות אלו אינן ברות השוואה לנכס הנדון.

זאת ועוד, כעולה ממסמכי תכנית תמ"א 35 ותיקון מס' 1 לתמ"א 35, נראה כי יעוד חלקות 25 ו-42 בגוש 7660 הינן ביעוד למרקם שימור משולב, להבדיל מהנכס הנדון שהינו ביעוד למרקם עירוני.

<u>עסקאות בגוש 6588 חלקה 69</u>:

כעולה מחוות דעת המשיבה, הוצגו 2 עסקאות מכר המשקפות שווי מ"ר של 956 ו-1,200 ₪ למ"ר קרקע, כלהלן:

תאריך עסקה	שטח המגרש	מחיר <u>מוערך</u>	מחיר 1 מ"ר
15.01.2017	500	600,000 ₪	1,200 ₪
22.03.2017	800	765,000 ₪	956 ₪

בדומה לאמור לעיל, לעניין חלקה מס' 60 בגוש 6584, מיקום חלקה 69 הינו דרומית לכביש מס' 531. כפי שכבר הובהר, עסקאות אלו אינן יכולות לשמש כנתון בר השוואה לנכס הנדון.

להערכתי, מחירי המכירה בחלקה זו, מבטאים את מיקומה של החלקה בסמיכות לשכונת המגורים "יד התשעה" בעיר הרצליה, יחד עם זאת, לא ניתן להתעלם מהעובדה כי יעוד החלקה הינו שונה במהותו מהנכס הנדון, לפיכך, לא מצאתי כי מדובר בעסקאות רלוונטיות לקביעת ערכי שווי בנכס נשוא החלטה זו.

<u>עסקאות בגוש 6588 חלקה 42</u>:

בחוות דעת המשיבה הוצגו 3 עסקאות מכר בחלקה 42 שנערכו במהלך שנת 2015, כלהלן:

תאריך עסקה	שטח המגרש	מחיר <u>מוערך</u>	מחיר 1 מ"ר
31.05.2015	1062	523,642 ₪	493 ₪
03.08.2015	760	760,000 ₪	1,000 ₪
09.10.2015	760	760,000 ₪	1,000 ₪

הנני סבור כי ניתוח העסקאות כפי שבוצע בחוות דעת המשיבה אינו נכון, ואסביר:

מדובר בחלקה היסטורית אשר בהתאם לתצ"ר מס' 360/2013, חולקה ל-3 חלקות, כלהלן:

מספר חלקה סופי	השטחים בדונם/מ"ר
84	12.095
85	12.690
86	2.794
סה"כ	**27,579**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כעולה מטבלת לוח איזון והקצאות לתכנית רע/מק/2012ב', חלקה 42 הינה חלקה היסטורית בשטח של 27,579 מ"ר, כאשר שטח החלקה ההיסטורית הכלול בחלוקה החדשה הינו 15,484 מ"ר בלבד לפיכך, השטח הנמכר בעסקה המשתתף בחלוקה החדשה הינו כ-56.1% **בלבד** (15,484 / 27,597) יתרת שטח החלקה ההיסטורית נמצא דרומית לכביש מס' 531.

כעולה מדיווח העסקאות מיום 03.08.2015 ומיום ה-09.10.2015, נמכר חלק בלתי מסוים של 760 מ"ר מחלקה מס' 42 בשטח של 27,579 מ"ר, לפי הדיווח יעוד הממכר הינו **מגורים לפי תב"ע רע/2012/א**[20].

מכל האמור ולאור מאפייני דיווח העסקאות כקרקע למגורים לפי תכנית רע/2012א, הנני סבור כי יש לנתח את העסקה רק לפי שטח שנכלל בתחום התכנית שהינו כ-56% משטח החלקה ההיסטורית וכ-426.36 מ"ר במקרה הנדון (56.1% משטח נמכר של 760 מ"ר), **לפיכך מחיר העסקאות הינו כ-1,782 ₪ למ"ר לשנת 2015**, או, לחילופין, יש להביא בחשבון כי במועד העסקה, חלקה 42 מורכבת ממספר ייעודי קרקע שונים, כלהלן (בהתאם ללוח איזון והקצאות – רע/מק/2012ב', וכן תצ"ר מס' 360/2013[21]):

גוש חלקה	שטח חלקה היסטורית	שטח החלקה ההיסטורית הכלול בחלוקה חדשה	חלקה חדש	שטח	יעוד
6588/42	27,579 מ"ר	15,484 מ"ר	96,97	10,797 מ"ר	כביש 531
			95	1,893 מ"ר	מסילת רכבת
			86	2,794 מ"ר	חקלאי + כביש מתת"ל 15
			-	**15,484**	-

כעולה מהטבלה, שטח החלקה שלא כלול בתכנית רע/מק/2012ב' הינו כ-12,095 מ"ר, שהינו השטח הרשום[22] של חלקה מס' 84, הנמצאת מדרום לכביש מס' 531, חלקה אשר בדומה לחלקה 60 בגוש 6584 וחלקה 69 בגוש 6588 הינה ביעוד, מיקום ופוטנציאל להפשרה שונים מזה של החלקות הנמצאות מצפון לכביש מס' 531 בתחום התכנית מס' רע/מק/2012ב', עובדות שכאמור לא הובאו בחשבון ע"י המשיבה.

מכל האמור, רוצה לומר, כי אין הגיון כי מחיר מכירה של חלק נמכר שנכלל בחלוקה חדשה יהיה זהה לחלק שלא נכלל!! כאשר ללא כל ספק במועד ביצוע העסקאות, בעלי הזכויות ידעו לעניין החלוקה לייעודים אלו (בהתאם לתצ"ר 360/2013 המהווה תכנית כשרה לרישום עם חותמת מיום 26.10.2014 שהוכן לפי תכנית מס' תת"ל 15).

לאור האמור לעיל, הממכר מתחלק לשני החלקים הבאים: 56.1% מהממכר נכלל בחלוקה חדשה ו-43.9% שאינו נכלל, כלומר חלק של 426.36 מ"ר בלבד נכלל בחלוקה חדשה ו-333.64 מ"ר לא נכלל (סה"כ 760 מ"ר).

---

[20] תכנית רע/2012א' הינה תכנית פיתוח של שכונת מגורים בת כ-1,350 יח"ד בשטח של כ-365 דונם בדרום רעננה מצפון לדרך 531 שחלה על קרקע פרטית ביעוד חקלאי, דרכים ושצ"פ, אשר קודמה בעבר, לפני אישורה של תכנית רע/מק/2012ב' נשוא החלטה זו, התכנית נגנזה בשנת 2011.

[21] תכנית עם חותמת כשרה לרישום מיום 26.10.2014.

[22] שטח רשום הינו בהתאם לאתר גובמאפ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כעולה מעסקאות המכר בחלקה 60 בגוש 6584 מחירי המכירה בעסקאות מדרום לכביש מס' 531 שאינן נכללות בחלוקה חדשה, נעים בטווח של בין 200-230 ₪ למ"ר קרקע (בהתאם לעסקאות שהוצגו ע"י המשיבה בין השנים 2018-2019), כאשר אם מעסקת המכר ננטרל חלק שאינו נכלל בתכנית לפי ערכי שווי של 230 ₪ למ"ר, על הצד הזהיר (ללא מקדם התאמה למועד העסקה), נקבל כי שווי חלק הממכר שנכלל בתכנית הינו בסך של כ-**1,602** ₪ (426.36 מ"ר / ((230 ₪ × 333.64 מ"ר) – 760,000 ₪)), לשנת 2015!!.

לעניין עסקת מכר של 1,062 מ"ר מיום 31.05.2015 - מחיר העסקה 493 ₪ - יעוד המכר בדיווח הינו מגורים, לא צוין לפי איזו תב"ע, כ"כ מחיר העסקה המוצהר ומחיר המוערך הינו אותו מחיר, וזאת להבדיל משתי עסקאות אחרות, לפיכך, ייתכן ומחיר העסקה אינו סכום שהתקבל בפועל, כך שללא עיון בהסכם המכר קיים קושי בלהסיק איזו חלק של חלקה היסטורית נמכר, שכן, במועד זה החלקה הייתה מחולקת לחלקות 84 ,85 ו-86, כלומר, ייתכן והעסקה משקפת חלק בלתי מסוים מחלקה 84 שלא נכלל בחלוקה החדשה, אחרת איני רואה הגיון כלכלי מצד בעלי הזכויות למכור קרקע מצפון לכביש מס' 531 במחיר זה.

אם נחזור ל-2 עסקאות שנותחו, בדומה לתחשיב לפי ניתוח שווי מ"ר קרקע בחלקה 60 שפי שהוצג אך במקום זאת נביא בחשבון את מחיר המכירה של 493 ₪, עדיין שווי הקרקע המתקבל בעסקה הינו **1,396** ₪ (426.36 מ"ר / ((493 ₪ × 333.64 מ"ר) – 760,000 ₪)), בשנת 2015 !!.

<u>עסקאות בגוש 6588 חלקה 60</u>:

הוצגה עסקת מכר מיום 27.08.2015, במסגרתה נמכר חלק בלתי מסוים של 243 מ"ר בתמורה ל-185,000 ₪, מחיר העסקה משקף שווי של 761 ₪ למ"ר.

כעולה מדיווח העסקה באתר רשות המיסים, ביום 27.08.2015, דווחו 2 עסקאות מכר של חלק בלתי מסוים של 243 מ"ר לפי מחיר עסקה של 185,000 ₪ כל דיווח.

מדובר בחלקה היסטורית אשר בהתאם לתצ"ר מס' 360/2013, חולקה ל-3 חלקות, כלהלן:

מספר חלקה סופי	השטחים בדונם / מ"ר
89	12.742
90	15.752
91	0.253
סה"כ	**28,747**

כעולה מטבלת לוח איזון והקצאות שבתכנית רע/מק/2012ב', חלקה 60 הינה חלקה היסטורית בשטח של 28,747 מ"ר, כאשר שטח החלקה ההיסטורית הכלול בחלוקה חדשה הינו 16,005 מ"ר בלבד, כך שהשטח הנמכר הנכלל בחלוקה חדשה הינו כ-55.67% בלבד, יתרת שטח החלקה ההיסטורית של כ-12,742 הינם כיום חלקה מס' 89, הנמצאת מדרום לכביש מס' 531, ביעוד השונה מהנכס הנדון ואינו נכלל בחלוקה חדשה.

ניתוח העסקה על בסיס עקרונות של חלוקת חלקה לפי שטח שנכלל בחלוקה חדשה שהינו כ-135.27 מ"ר ושטח שלא נכלל שהינו כ-107.72 מ"ר, מוביל לשווי של כ-**1,184** ₪ לפי ערכי שווי של חלקה מס' 60 {135.27 מ"ר / ((230 ₪ × 107.72 מ"ר) – 185,000 ₪)}, או שווי של כ-**975** ₪ לפי שווי של 493 ₪ כפי שהתקבל בניתוח העסקה בחלקה 42 {135.27 מ"ר / ((493 ₪ × 107.72 מ"ר) – 185,000 ₪)}.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עסקה בגוש 6588 חלקה 2</u>:

הוצגה עסקת מכר מיום 23.11.2016 במסגרתה נמכר חלק בלתי מסוים של 333 מ"ר בתמורה ל-347,863 ₪, מחיר העסקה משקף שווי של 1,045 ₪ למ"ר קרקע.

ראשית, העסקה נערכה לאחר **<u>אישורה</u>** של תכנית מתאר רע/3000 (14.04.2016), כלומר עסקה זו **לא** יכולה לשמש כנתון בר השוואה היות ומגלמת פוטנציאל קונקרטי.

שנית, בבדיקה במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, חתך קרקע / קרקע חקלאית, כל העסקאות עסקה זו לא אותרה על ידי.

בעניין זה, עיינתי ב-4 החלטות של השמאי המכריע מר דיאמנט מוטי מיום 10.08.2018 בגוש 6588 חלקת מקור 2 (בשטח של 41,742 מ"ר) חלקות חדשות 67 ,68, לחלק מחלקה בשטח של כ-333 מ"ר (3 החלטות), ולחלק מחלקה בשטח של 250 מ"ר, שנמכרו לפי הסכם מכר מיום 23.11.16, התואם לתאריך בטבלת עסקאות של המשיבה.

כעולה מהחלטת השמאי המכריע, למועד קובע לתכנית רע/3000, **14.04.2016,** שווי קרקע חקלאית נקבע על **1,200** ₪, כלומר, כבר מקביעה זו, ניתן ללמוד כי אין סבירות למחיר בסך של 1,045 ₪.

זאת ועוד, המועד הקובע לאישורה של תכנית רע/3000, מוקדם בכ-3.5 שנים מהמועד הקובע בענייננו וכן, ערכי השווי שנקבעו בהחלטות, גבוהים יותר מערכי השווי שנאמדו בחוות דעת המשיבה, במקרה הנדון שהינו 1,150 ₪ למועד הקובע 28.11.2019, רוצה לומר, כי אומדן שווי מ"ר קרקע בחוות דעת המשיבה בענייננו, לפיה לא רק שלא חלה עליית מחירים, אלא המחירים אף ירדו אין בה משום הגיון, בפרט בעשור האחרון בו זינקו מחירי הנדל"ן בישראל, ובנוסף אישורה של תמ"א 35 תיקון 1 אשר הביא להגדלה בציפייה למינימום יח"ד (הגדלת צפיפות).

<u>עסקה בגוש 6588 חלקה 68</u>:

הוצגה עסקת מכר מיום 03.11.2019 במסגרתה נמכר חלק בלתי מסוים של 1,470 מ"ר בתמורה ל-918,030 ₪, מחיר העסקה משקף שווי של 624 ₪ למ"ר קרקע.

העסקה בוצעה כחודש לפני אישורה של תכנית רע/מק/2012ב', כלומר יש לנתח את העסקה במונחים של יח"ד ולא לפי מ"ר קרקע, ניתוח העסקה מוצג בהחלטות קודמות שניתנו על ידי בנכס הנדון לפיכך, איני מוצא טעם בניתוח נוסף של העסקה.

אציין כי מדובר בעסקה המבטאת פוטנציאל קונקרטי מאישורה של התכנית, לפיכך, רלוונטיות הצגת העסקה בחוות דעת המשיבה אינה מובנת, אלא אם מטרת המשיבה להציג ערכי שווי נמוכים התומכים בשווי מ"ר קרקע חקלאי שנאמד על ידה.

לענייננו, במועד הקובע לאישורה של התכנית המשביחה רע/מק/2012ב' (28.11.2019), במצב הקודם, **<u>ברמת תכנון מקומית</u>**, הקרקע הינה ביעוד חקלאי לפי תכנית מתאר לעיר רעננה רע/2000 (08.11.1990)[23], אשר הליכים להפשרת הקרקע החלו עוד בשנת 2002 במסגרת תכנית רע/2012, ביום 03.07.2002 החליטה מליאת הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים, נכון ליום 04.06.2007 בהחלטת ועדת משנה ב' (של הוועדה המחוזית) נדחתה התכנית לאור זמן רב שחלף.

[23] בשים לב לשטחים שיועדו והופקעו בתוכניות קודמות לדרך (כביש 531).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בשנת 2011 קודמה תכנית רע/2012א, שהינה תכנית פיתוח של שכונת מגורים בת כ-1,350 יח"ד בשטח של כ-365 דונם בדרום רעננה מצפון לדרך 531 שחלה על קרקע פרטית ביעוד חקלאי, דרכים ושצ"פ, אשר קודמה לפני אישורה של תכנית רע/מק/2012ב' נשוא החלטה זו.
כעולה ממידע המופיע באתר מנהל תכנון של משרד האוצר, סטטוס אחרון של תכנית רע/2012א הינו החלטה בדיון בהפקדה מיום 03.10.2011 (לא אותרו מסמכי התכנית, להרחבה בנושא ניתן לעיין בפרוטוקול דיון והחלטות – מליאת הועדה המחוזית מתאריך 1.12.14).
כ"כ, על המקרקעין חלה תכנית מתאר כוללנית לעיר רעננה רע/3000, כאשר הקרקע נשוא ההחלטה מהווה חלק ממתחם לתכנון לבניה חדשה מס' 4ב', המיועד למגורים בבניה גבוהה.

<u>ברמת תכנון מחוזית</u>, הקרקע מהווה חלק מחטיבת קרקע ביעוד לאזור פיתוח עירוני (אזור כתום) כפי שסומן בתכנית מתאר מחוזית תמ"מ 21/3[24].

<u>ברמת תכנון ארצית</u>, בהתאם לתשריט תכנית מתאר ארצית תמ"א 35 (27.12.2005), הנכס הנדון מסומן כשטח לפיתוח עירוני, בהתאם ללוח 1 "צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב", במחוז מרכז, נפת השרון, במרקם עירוני דגם יישוב 2 (אוכלוסייה 50,000+), **צפיפות מינימלית** נקבעה על **<u>10.0 יח"ד לדונם נטו</u>**.
יודגש כי בהתאם ללוח 1 "צפיפות בניה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דמי ישוב במחוז מרכז", נפת השרון במרקם עירוני דגש יישוב 2 (אוכלוסייה 50,000-200,000) שבתיקון מס' 1 לתמ"א 35 (07.07.2016), **הצפיפות המינימלית** נקבעה על **<u>13.0 יח"ד לדונם נטו</u>**.

לאור האמור, ובהתייחס לתוכניות החלות ומאפייני מיקומה של הקרקע, בסמוך לשכונת מגורים להערכתי, מדובר ביעוד קרקע אופטימלי לקידום תוכניות הפשרה, עם צפי לאישור תכנית עם **צפיפות מינימלית** של 13 יח"ד לדונם נטו נכון למועד הקובע (28.11.2019).

זאת ועוד, המועד הקובע העומד לבחינה במקרה דנן הינו **28.11.2019** והבחינה העומדת לפתחנו הינה, מה שווי הקרקע בתנאי שוק חופשי "מוכר מרצון לקונה מרצון", לקרקע הממוקמת באזור ביקוש עירוני (מרכז הארץ), אשר הינה צמודת דופן לשכונת מגורים.
בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה (ופרשנות היועמ"ש), את השווי של הנכס הנדון במצב הקודם יש להעריך בנטרול הפוטנציאל הנובע מאישורה של תכנית רע/3000 תוך התייחסות לפוטנציאל הכללי הנובע מההשפעה של תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 21/3 ותמ"א 35, על תיקוניה **(בדגש על תיקון מס' 1)**, לעניין זה, יצוין כי פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת התכנית באתר האינטרנט של התכנית רע/3000 הינו מיום **13.05.2014** ופרסום להפקדה בעיתונים הינו מיום **16.05.2014**, התכנית אושרה לפרסום ברשומות ביום 30.03.2016, קרי עסקאות מכר שנערכו בין השנים הללו ולאחר מכן משקפים ציפייה ספציפית לשינוי יעוד, היות ובמסגרת התכנית הוגדרו זכויות בניה כתלות בגודל המגרש והמידע אודות התכנית פורסם באתרים הפתוחים לציבור, **ואולם** במקרה דנן, הקונה הסביר רואה לנגד עיניו קרקע ביעודה כחקלאית, באזור ביקוש, צמודת דופן לשכונת מגורים, וכל זאת נכון ליום 28.11.2019 (בדגש), עליה חלות תמ"מ 21/3 ותוכנית ארצית עם מגמת שינויים במהלך השנים להגדלת צפיפות מספר יח"ד לדונם נטו, כמו כן, בעבר טרם תכנית

[24] בשים לב לציר דרך 531 בהתאם לתוכנית מתאר ארצית 3 תיקון 60 שפורסמה למתן תוקף ביום 26.01.1999.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

רע/3000 קודמו תוכניות על הקרקע אשר נגנזו, רוצה לומר, **כי הפוטנציאל בקרקע זו היה קיים ברמת ציפייה גבוהה מאוד עוד בטרם הפקדתה של תכנית רע/3000, או, במילים אחרות, במועד הפקדתה של תכנית רע/3000 הייתה קיימת ציפייה גבוהה כי מתחם זה ישנה את ייעודו, ובמועד זה, לא בהכרח ניתן לייחס לתכנית רע/3000 את מלוא הפוטנציאל.**

עוד יוער, לעניין תוכניות אלו אשר תוכננו בשנים עברו ברמת צפיפות הרלוונטית לזמנם, כאשר במועד הקובע 28.11.2019 (בדגש), רמת הצפי למספר יח"ד (10 מינימום לפי תמ"א 35, ו-13 מינימום לפי תיקון מס' 1) שתתקבלנה הינו גובר ובעלת רמת צפיות גבוהה יותר.

בהתאם להלכת לוסטרניק, ציטוט: *"את "שווי השוק" של מקרקעין יש לבחון מבעד למשקפיו של אותו "קונה מרצון" אלמוני, כאשר הדגש הוא על המידע שהיה בידיו ועל מערכת ציפיותיו מהמקרקעין שהוצעו לו ערב אישורה של התכנית המשביחה..... הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שווים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינם כשווים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי.....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 המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה".*

בשל העובדה כי תכנית רע/3000 חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר רעננה, קיים קושי בלהתבסס על ניתוח עסקאות מכר בתחום העיר **בסמוך למועד הקובע בענייננו** (28.11.2019), לרבות עסקאות מכר בגוש 7650 לצורך קביעת אומדן שווי קרקע ביעודה כחקלאית.

לצורך בחינת ערכי השווי בתחום העיר רעננה, מצאתי לנכון לבחון עסקאות מכר בגוש 7650 ובגוש 6588 וזאת במטרה לבחון השפעת תכנית רע/3000 על מחירי הקרקעות בסביבה הקרובה לנכס הנדון.

<u>להלן סקירת שווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי בגוש 7650</u>:

כללי: ע"פ מידע תכנוני מאתר הוועדה, ביום 17.10.2017 פורסמה להפקדה תכנית רע/מק/2020/416-0452573 לשכונת מגורים חדשה במתחם, התכנית טרם אושרה (הערה: לא הובאו בחשבון עסקאות מכר של חלקות הכלולות ביעוד לתעסוקה).

תאריך עסקה	גוש/חלקה	שטח מדווח (מ"ר)	חלק נמכר (מ"ר)	מחיר עסקה	מחיר מ"ר קרקע
30.03.2020	7650/22	23,121	181	₪ 597,413	₪ 3,301
09.03.2020	7650/50	1,066	1,066	₪ 2,665,000	₪ 2,500
30.12.2019	7650/23	616	616	₪ 1,878,306	₪ 3,049
25.08.2019	7650/76	1,010	150	₪ 420,000	₪ 2,800
07.02.2019	7650/210	1,002	35	₪ 112,000	₪ 3,200
10.04.2018	7650/235	6,649	75	₪ 225,075	₪ 3,001
01.05.2018	7650/281	4,417	220	₪ 619,565	₪ 2,816

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תאריך עסקה	גוש/חלקה	שטח מדווח (מ"ר)	חלק נמכר (מ"ר)	מחיר עסקה	מחיר מ"ר קרקע
23.01.2018	7650/232	2,510	205	₪ 614,998	₪ 3,000
27.12.2018	7650/281	4,417	260	₪ 780,000	₪ 3,000
19.12.2017	7650/246	14,175	250	₪ 320,000	₪ 1,280
19.04.2017	7650/188	1,008	504	₪ 2,183,000	₪ 4,331
02.08.2016	7650/283	4,930	2,465	₪ 3,911,500	₪ 1,578
19.01.2016	7650/22	23,121	1,000	₪ 2,300,000	₪ 2,300
10.01.2016	7650/23	21,698	52	₪ 93,600	₪ 1,800
10.01.2016	7650/23	21,698	198	₪ 356,400	₪ 1,800
14.10.2015	7650/246	14,175	500	₪ 782,033	₪ 1,564
23.09.2014	7650/131	1,000	400	₪ 490,000	₪ 1,225
04.09.2014	7650/164	1,003	613	₪ 1,225,000	₪ 1,998
30.07.2014	7650/188	1,009	504	₪ 900,000	₪ 1,786
24.07.2014	7650/210	1,002	125	₪ 180,000	₪ 1,440
ממוצע מהפקדת תכנית מתאר כוללנית רע/3000 (16.05.2014), ואילך					**₪ 2,389**
12.02.2014	7650/19	85	85	₪ 84,999	₪ 1,000
20.01.2014	7650/165	1,002	1,002	₪ 1,700,000	₪ 1,697
06.12.2013	7650/76	1,010	260	₪ 340,000	₪ 1,308
13.08.2013	7650/179	1,001	500	₪ 450,000	₪ 900
09.06.2013	7650/246	14,175	250	₪ 155,000	₪ 620 [25]
28.05.2013	7650/193	1,002	1,002	₪ 1,250,000	₪ 1,248
28.05.2013	7650/210	1,002	1,002	₪ 1,250,000	₪ 1,248
17.05.2013	7650/154	1,003	1,003	₪ 1,071,260	₪ 1,068
16.05.2013	7650/145	1,003	1,003	₪ 1,071,260	₪ 1,068
ממוצע עסקאות עד להפקדת תכנית רע/3000 (13.05.2014) בנטרול עסקאות קיצון					**₪ 1,192**
תאריך ממוצע לעסקאות שבוצעו עד למועד הפקדת התכנית					**28.08.2013**
מקדם התאמה למועד קובע (הובא בחשבון 6% שנתי[26], **<u>על הצד הזהיר</u>**, ותקופה של 6.25 שנים מהתאריך הממוצע לעסקאות שבוצעו לפני פרסום הפקדת תכנית רע/3000).					1.38
שווי מ"ר קרקע חקלאית למועד הקובע					**₪ 1,639**

[25] עסקת קיצון.

[26] לעניין קביעת מקדם התאמה שנתי ממוצע, ראה פירוט בהמשך.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן סקירת שווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי בגוש 6588 חלקה 2[27]:

תאריך עסקה	גוש/חלקה	שטח מדווח (מ"ר)	חלק נמכר (מ"ר)	מחיר עסקה	מחיר מ"ר קרקע
18.08.2014	6588/2	41,472	250	₪ 300,000	₪ 1,200
23.07.2014	6588/2	41,472	250	₪ 300,000	₪ 1,200
15.07.2014	6588/2	41,472	50	₪ 60,000	₪ 1,200
ממוצע מהפקדת תכנית מתאר כוללנית רע/3000 (16.05.2014), ואילך					**₪ 1,200**
13.10.2013	6588/2	41,472	250	₪ 300,000	₪ 1,200
18.04.2013	6588/2	41,472	333	₪ 350,000	₪ 1,051
ממוצע עסקאות עד להפקדת תכנית רע/3000 (13.05.2014)					**₪ 1,126**
תאריך ממוצע לעסקאות שבוצעו עד למועד הפקדת התכנית					**16.07.2013**
מקדם התאמה למועד קובע (הובא בחשבון 6% שנתי[28], **<u>על הצד הזהיר</u>**, ותקופה של 6.37 שנים מהתאריך הממוצע לעסקאות שבוצעו לפני פרסום הפקדת תכנית רע/3000).					1.38
שווי מ"ר קרקע חקלאית למועד הקובע					**כ-1,556 ₪**

במסגרת החלטות קודמות שניתנו על ידי במתחם, לצורך קביעת שווי קרקע חקלאית במועד הקובע 28.11.2019, הובאו בחשבון 4 עסקאות מכר מגוש 7650, שנערכו תקופות קצרות בלבד לאחר ההודעה בדבר הפקדת תכנית רע/3000 (13.05.2014), אולם במקרה הנדון, **לשם הזהירות** ועל מנת שלא לסתור את האמירה כי עסקאות שנערכו בטווח שבין מועד הפקדת התכנית למועד אישורה נושאות בתוכן פוטנציאל קונקרטי, בהחלטה זו, אומדן שווי מ"ר קרקע חקלאית יתבסס על עסקאות שבוצעו לפני מועד פרסום הודעה בדבר הפקדת התכנית באינטרנט ובעיתונים, בהתאמות מתבקשות.

אדגיש כי הנני סבור כי הסתמכות על עסקאות שבוצעו תקופה קצרה בלבד לאחר ההודעה על דבר הפקדת התכנית באינטרנט / עיתונים, תקופה של **חודשים בודדים בלבד**, אין בה בהכרח פסול, וזאת מכיוון שמועד העסקה המדווח הינו מועד חתימת החוזה בפועל, כאשר ידוע כי התגבשות העסקה מתחילה הרבה לפני החתימה על החוזה, ולכן חתימת החוזה, הלכה למעשה, רק מסיימת הליך זה. זאת ועוד, לא אחת עולה הטענה כי בשוק המקרקעין לוקח זמן להפנים את **<u>אישורה</u>** של תכנית כאשר במקרה דנן, קל וחומר מדובר על **<u>הפקדתה</u>** של תוכנית (ולא אישורה) אשר עליה לעבור כברת דרך ארוכה עד לאישורה הסופי, כאשר לא ידוע ואין וודאות כלל באם התכנית תאושר, קל וחומר כאשר מדובר בתכנית כוללנית לתחום שיפוט של העיר רעננה ואם תאושר ובאילו תנאים ושינויים (בעניין זה ראה לדוגמא תוכנית רע/2012, רע/2012א במתחם שלא הגיעו לכדי אישור).

כ"כ לעניין תנאי הוודאות והקונקרטיות **מהפקדתה** של תכנית, מפנה לדברי כבוד השופטת ד' ברק-ארז בפסק דינו של בית המשפט העליון בר"מ 10212/16, דלי דליה ועוד 333 אח', העוסק בשאלה האם וכיצד יש להתחשב בציפייה בלתי ממומשת לשינוי יעוד של מקרקעין במסגרת בחינת תביעה לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ציטוט:

[27] מדובר בחלקה היסטורית שנכללה בשלמות בתחום התכנית.

[28] לעניין קביעת מקדם התאמה שנתי ממוצע, ראה פירוט בהמשך.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

*"90. ניתן אפוא לומר, **כי בטרם הגיע שלב ההפקדה ממילא לא התקיימו שני התנאים שעליהם עמדתי – תנאי הקונקרטיות ותנאי הוודאות.** על כן, הצבעה על תכנית מופקדת שהיה בה פוטנציאל להשבחת המקרקעין היא המינימום הנדרש מבחינה ראייתית על מנת לבסס טענה עצמאית בדבר פגיעה בפוטנציאל תכנוני. למעשה, על דרך ההיקש, ניתן לומר כי הכרה בציפייה המצדיקה מתן פיצוי עוד בטרם שלב ההפקדה שקולה למתן תוקף להבטחה מינהלית שניתנה על-ידי גורם מינהלי שלא היה מוסמך לכך (ראו: דפנה ברק-ארז משפט מנהלי כרך ג – משפט מנהלי כלכלי 322 (2013) (להלן: ברק-ארז, משפט מנהלי כלכלי).*

*91. לצד זאת, כאמור, **אין די בהצבעה על תכנית מופקדת**. כפי שציינתי, **אני סבורה כי על הטוען לפיצוי מוטל הנטל להצביע על "<u>דבר מה נוסף</u>", מעבר לעובדת הפקדתה של תכנית, שמניחה את הבסיס הראשוני לציפייה סבירה מצד בעלי המקרקעין למימוש פוטנציאל תכנוני**. אותו "דבר מה נוסף" יתבטא, בעיקרו של דבר, בהיעדר מניעה נראית לעין לאישורה של התכנית, באופן שמציב את התכנית כמעט בנקודת "אל-חזור". כך למשל, תכנית שעל פני הדברים יש בה אי התאמה לתכניות אחרות, תכנית שהוגשו לה התנגדויות רבות, תכנית שיש לגביה מחלוקת ציבורית, או תכנית שחלף זמן רב מאז הפקדתה – כל אלה הן תכניות מופקדות שלא מתקיים לגביהן התנאי של "דבר מה נוסף," שכן לכאורה קיים חשש לכך שישנה מניעה לאישורן, ולא ניתן לומר כי הן הבשילו והגיעו לנקודת האל-חזור. הנסיבות במקרים שנדונים בפנינו רחוקות מאד ממצב דברים זה, ועל כן אין באמור כדי לקבוע מסמרות. כל מקרה ייבחן לפני נסיבותיו – ובהקשר זה יש לערוך בחינה פרטנית לגבי רמת הוודאות של אישור התכנית, היינו, הגשמת הציפיה למימוש הפוטנציאל התכנוני".*
(ההדגשות אינן במקור).

<u>בחינת מקדם התאמה שנתי</u>

כעולה מתשובת המשיבה לערכי השווי שנקבעו בחוות דעת המבקש, ציטוט: *"להערכתנו לא הייתה עליית מחירים בקרקעות חקלאיות עם פוטנציאל עירוני כללי בין השנים 2016-2019".*

יוער, כי בעניין זה טענת המשיבה לא נתמכה בנתונים עובדתיים כלשהם, קרי, טענה ללא תימוכין ייתכן וטענה וזו מקורה בנתוני השווי כפי שהוצגו בחוות דעת המשיבה, אלא שבבחינת עסקאות אלו כפי שפורט לעיל, הגעתי למסקנה כי רובן של העסקאות אינן רלוונטיות ולא יכולות לשמש כנתון בר השוואה, וזאת בנוסף לניתוח שגוי של חלק מהעסקאות שהוצגו, לפיכך, איני יכול לקבל טענה זו.

לעניין זה, ראוי לציין כי במסגרת מספר רב של החלטות שמאים מכריעים בגוש 7661 למועד הקובע **07.06.2012**, ערכי השווי לקרקע ביעודה כחקלאית, ברמת תכנון מקומית ושטח לפיתוח עירוני לפי תמ"מ 21/3, בחלקה הצפוני של העיר רעננה (לימים שכונת "נווה זמר"), נאמד בטווח בסך של 1,000 ל-1,150 ₪ למ"ר, וברובן הגורף של החלטות הינו בסך כ-**1,100** ₪ **למ"ר.**

כפי שפורט לעיל, נכון למועד הקובע **28.11.2019**, המשיבה בעניינינו, אומדת שווי מ"ר קרקע חקלאית בסך של 1,150 ₪.

במסגרת מינוי אחר שהובא בפני בחלקה 173 בגוש 7661, אף השמאי מטעם המשיבה אמד שווי מ"ר קרקע בסך **1,100** ₪ (אומדן זה נתמך בהחלטות שונות של שמאים מכריעים), קרי, בהתאם לגישת המשיבה בעניינינו, מיום 07.06.2012 ועד למועד הקובע 28.11.2019 הפרש של כ-**7.5 שנים** בקירוב

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הייתה עליית שווי בסך של כ-4.5% בלבד (כמחצית האחוז לשנה) וזאת, למרות ההתפתחות בפוטנציאל הכללי במהלך השנים לרבות כתוצאה מאישורה של תמ"א 35 תיקון 1 בדבר מס' יח"ד מינימלי, ובשוק גואה בתקופה זו, לטעמי, אין סבירות בעניין זה, כפי שיובהר בהמשכם של דברים.

יוער, כי במסגרת החלטות קודמות שניתנו על ידי במתחם, לצורך קביעת שווי מ"ר קרקע חקלאית במועד הקובע 28.11.2019, נקטתי במקדם התאמה שנתי של 3%, אולם, בהחלטתי נכתב בצדו של מקדם זה "**על הצד הזהיר**", קרי, מקדם זה הינו מקדם שמרני ועל הצד הזהיר המבטא את המינימום שבמינימום, והינו בוחן ממוצע כללי שנתי זהיר ושמרני הרלוונטי **למכלול השיקולים** שהובאו בהחלטתי כפי שפורטה.

במקרה דנן, המועד הקובע הינו **28.11.2019**, כאמור, יש לכלול באומדן שווי הקרקע כחקלאית פוטנציאל כללי בנטרול פוטנציאל קונקרטי, לאור זאת, הובאו עסקאות מכר שהינן שנים טרם מועד קובע זה, אי לכך יש למצוא את מקדם ההתאמה (השנתי) הראוי.

לאור המחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי השווי במועד הקובע כפי שנקבע, לאחר בחינה מחודשת הובא בחשבון מקדם שמרני בשיעור של **6%** וזאת, בהתבסס על **המבחנים העובדתיים**, כלהלן:

<u>מבחן ראשון</u>

במינוי אחר שהובא בפניי בעיר רעננה, בחלקה הצפוני של העיר, בגוש 7661 חלקה 173 (רח' משה וילנסקי 13, שכ' נווה זמר, רעננה), **השמאי מטעם המשיבה אמד שווי מ"ר קרקע חקלאית למועד הקובע 07.06.2012 בסך של 1,100** ₪ (תואם בכללי לממוצע החלטות שמאים מכריעים, בהחלטתי 1,130 ₪), בעניין ערך שווי זה ראה כפי שפורט לעיל.

במקרה דנן, בהתעלם לעת עתה מהחלטתי, יקבע המועד הקובע **07.06.2012** כנקודת ייחוס לצורך **התחשיב** לאומדן שווי הקרקע כחקלאית, כאשר ישנם 2 מרכיבים שיש לבחון ולהביאם בחשבון לבחינת השינויים אשר חלו מהמועד הקובע 07.06.2012, ועד למועד הקובע 28.11.2019, כלהלן:

א. שיעור שינוי עליית שווי הקרקע למגורים (ממנה נגזרת הציפייה בקרקע החקלאית) בתקופה לעיל.

ב. שיעור השינוי במרכיב הציפייה למספר יח"ד שתתקבלנה לדונם קרקע נטו בהפשרתה של הקרקע.

שני המרכיבים לעיל, למעשה מהווים את מקדם ההתאמה הראוי והנכון שיש להביא בהתאמה לשווי מ"ר קרקע חקלאית שנאמדה ע"י המשיבה (ואף ע"י שמאים מכריעים) נכון ליום 07.06.2012 באומדן שווי למועד הקובע, במקרה דנן, שהינו 28.11.2019, וזאת בנטרול הציפיות הקונקרטיות.

<u>מרכיב ראשון – שיעור השינוי בעליית שווי הקרקע למגורים</u>:

ראשית, יוער, כי בחלוף השנים היצע הקרקעות הקיים הולך וקטן, הביקוש גובר על ההיצע, קרקעות אילו מבוקשות על ידי יזמים המבקשים ליצור לעצמם עתודות קרקע זמינות לבניה עתידית, במיוחד קרקעות פרטיות (שאינן בניהול רשות מקרקעי ישראל), בנוסף גורמים שונים במשק הרואים בקרקע זו השקעה.

מרכיב זה בוחן את עליית השווי לדירות בנויות, וגם, קרקע מבונה לדירות, ביחס של "אחד מול אחד", כאשר המרכיב השני (כפי שיפורט בהמשך) בוחן את הצפי למספר יח"ד שתתקבלנה עם הפשרתה של הקרקע האמורה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בדיקה ראשונה - בעניין זה, באם נבחן את מדד מחירי הדירות (הלמ"ס), מיום 07.06.2012 ועד ליום 28.11.2019, מתקבל כי שיעור עליית המדד הינו 43%.

ערך המדד כממוצע לשנה, כ-7.5 שנים בעניינינו, הינו כ- **5.73%** לשנה (עליו יש להוסיף את המרכיב השני).

בדיקה שניה - בעניין זה, תתבצע בחינה קונקרטית לשינויים בתקופה האמורה לקרקע ברעננה עצמה. בהתאם להחלטתי מיום 19.02.2021 בגוש 7661, חלקה 173, מגרש 2086, תכנית רע/2015 ברחוב משה וילנסקי 13, פינת רחוב עופרה חזה 5, ברעננה, נאמדה שווי קרקע ממוצעת ליח"ד למועד הקובע 07.06.2012 בסך של כ- 900,000 ₪ (ממוצע הכולל דירות טיפוסיות, קטנות, גג, גן).

בהחלטתי זו, נאמדה שווי קרקע ממוצעת ליח"ד למועד הקובע 28.11.2019 בסך של כ-1,222,000 ₪ (ממוצע הכולל דירות טיפוסיות, קטנות, גג, גן), מכאן ששיעור עליית השווי הינו 35.78%.

ערך העלייה כממוצע לשנה הינו כ- **4.77%** לשנה (עליו יש להוסיף את המרכיב השני).

סיכום – לעניין המרכיב הראשון, המגלם את ערך עליית שווי המגורים בתקופה האמורה, אשר נבחן באמצעות 2 בדיקות נפרדות כמפורט לעיל, בהתייחס כי אומדן שווי לקרקע חקלאית הינו בהתאם לציפייה למגורים ומהווה נגזרת ממנו ביחס ישר, הינו בטווח של 4.77% - 5.73%, הפרש הטווח מהווה פחות מאחוז אחד (0.96%) – קרי, **לעניין מרכיב זה תובא עליית שווי שנתית של כ-5%.**

מרכיב שני – שיעור השינוי במרכיב הציפייה ליח"ד שתתקבלנה לדונם קרקע נטו בהפשרתה:

כאמור, בכל מועד קובע לעיל, עלינו לבחון בנפרד את מרכיב מערכת הציפיות העומדות בפני הקונה הסביר, אותה מערכת עליה הינו מתבסס, הקרקע הנרכשת מגלמת בעיני הקונה הסביר מערכת ציפיות להפשרתה למגורים, כאשר מערכת זו בוחנת בין היתר את ההיתכנות למספר יחידות הדיור שתתקבלנה כאשר קרקע זו תופשר.

במהלך השנים רף הציפיה הינו גובר כי תאושרנה יותר ויותר יח"ד דיור, קרי, זאת לאור מדיניות המועצה הארצית לציפוף הבניה, ובפועל, בהתאם לשינויים בעיר רעננה עצמה.

מועד קובע 07.06.2012 - רף הציפיות הבסיסי במועד זה מתבסס על תמ"א 35 (27.12.2005), שבה צפיפות יח"ד **מינימלית** לדונם נטו הינה **10 יח"ד.**

מועד קובע 28.11.2019 - רף הציפיות הבסיסי במועד זה מתבסס על תמ"א 35 תיקון 1 (07.07.2016) שבה צפיפות יח"ד **מינימלית** לדונם נטו הינה **13 יח"ד.**

ניתן לראות מובהקות כי רף הציפייה בין המועדים השונים הינו שונה, מספר יח"ד המינימליות עלה והוגברה הצפיפות, כפועל יוצא, רף הציפיה גובר, בנוסף במועד הקובע 28.11.2019 בהתאם למידע הבא, העומד בפני הקונה הסביר, ניתן לראות שרמת הצפיפות ברעננה עצמה אף היא עלתה, כדלקמן:

מספר תכנית	מועד אישור	שטח התכנית ביעוד חקלאי	שטח ביעוד למגורים	מס' יח"ד	צפיפות לדונם
רע/2014 שכונת מגורים במערב העיר רעננה	08.11.**2010**	64.329 דונם	35.059 דונם	382	כ-11 יח"ד
רע/2015 שכונת נווה זמר	28.06.**2012**	773.733 דונם	318.166 דונם	3,484	כ-11 יח"ד
רע/מק/2011ב' – שכונת מגורים במזרח העיר	15.11.**2016**	41,432 דונם	13,019 דונם	304	**כ-19.5 יח"ד לדונם נטו**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מספר תכנית	מועד אישור	שטח התכנית ביעוד חקלאי	שטח ביעוד למגורים	מס' יח"ד	צפיפות לדונם
רע/מק/2020 – שכונת מגורים במערב רעננה **בסמיכות למתחם הנדון**	פורסמה להפקדה ביום 17.10.**2017**	251.160 דונם	94.778 דונם	1,975	**כ-20.8 יח"ד**
רע/מק/2011ב' – שכונת מגורים בדרום העיר רעננה – **המתחם הנדון**	13.11.**2019**	187,960 דונם	84,621 דונם	1,562	**כ-18.5 יח"ד לדונם נטו**

סיכום – לעניין המרכיב השני, במערכת הציפיות המגלמת את ערך שינוי מספר יח"ד הצפויות להתקבל עם הפשרתה של הקרקע בתקופה האמורה, כאשר אומדן השווי לקרקע חקלאית מתבסס על ציפייה זו, בהתבסס **לכל הפחות** ולמען הזהירות ובצורה שמרנית על תמ"א 35 ותיקוניה (למרות שבפועל הקונה הסביר במועד הקובע 28.11.2019 רואה את התוכניות והצפיפויות אשר אושרו ברעננה כמפורט לעיל) ואת המדיניות המשתנה, הינו 30% (10 יח"ד / 13 יח"ד), ובהפחתה בגין הגדלת הצפיפות בדונם קרקע נטו עצמו -27% (0.9*30%), ובממוצע שנתי בתקופה האמורה 3.6% – קרי לעניין מרכיב זה בלבד תובא עליית שווי שנתית של כ-**3.6%**.

תחשיב – בהתאם לאמור, נכון למועד הקובע 07.06.2012, נאמד שווי מ"ר קרקע חקלאית בנטרול ציפיות לרבות תכנית רע/3000, בסך של 1,100 ₪ (אף לשיטת המשיבה).

נכון למועד הקובע במקרה דנן, 28.11.2019, ניתן לחלק את שיעור עליית השווי לשתי תקופות זמן המתחלקות עד למועד אישור תכנית תמ"א 35 תיקון מס' 1 (07.07.2016) ומתיקון מס' 1 עד למועד הקובע בענייננו, כלהלן:

תיאור	מספר שנים	שיעור עלייה שנתי	סה"כ שיעור עלייה
תקופת זמן בין 07.06.2012 ל-07.07.2016	4.08	5%	20.42%
תקופת זמן בין 07.07.2016 ל-28.11.2019	3.39	8.6%	29.19%
סה"כ שיעור עלייה			49.62%
שווי מ"ר קרקע חקלאית במועד הקובע 07.06.2012			1,100 ₪
סה"כ שווי קרקע מתואם למועד הקובע (28.11.2019), מקדם 1.4962			**1,645** ₪

כעולה מהתחשיב, מקדם שיעור עליית שווי שנתית ממוצעת הינו כ-6.63%.

יוער, לשם הזהירות, התוספת השנתית בשיעור של 3.6% בגין הגדלת הצפיפות, הובאה בחשבון רק בתקופת הזמן שחלף מאישורה של תמ"א 35 תיקון מס' 1, כאשר הבאה בחשבון של כל התוספת הצפויה מהגדלת הצפיפות תוביל לערכי שווי של כ-1,807.56 ₪.

<u>מבחן שני</u>

כעולה מבחינת עסקאות המכר בגוש 7650, עולה כי ממוצע עסקאות המכר שהתקבל לקרקעות חקלאיות שבוצעו (בנטרול עסקת קיצון של 620 ₪), לפני הפקדתה של תכנית רע/3000, הינו בסך של **1,192** ₪, כאשר עיקרן של עסקאות אילו הינו **אמצע שנת 2013 וממוצע התאריכים (ללא עסקת הקיצון) הינו 28.08.2013.**

כאמור, כפי שפורט לעיל, שווי ממוצע לאמצע שנת 2013 הינו 1,192 ₪ למ"ר קרקע חקלאית, שווי מ"ר קרקע חקלאית למועד 07.06.2012 הינו כ-1,100 ₪, לקרקע מנוטרלת פוטנציאל קונקרטי

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כלומר, **עלייה בתקופה זמן של כ-1.227 שנים בלבד בסך של 8.357%** וכ-6.811% לשנה, לפי התחשיב כלהלן:

תיאור	מועד קובע תאריך ממוצע	שווי מ"ר קרקע חקלאית
תכנית רע/2015 שכונת נווה זמר	07.06.2012	₪ 1,100
ממוצע עסקאות בגוש 7650 לפני הפקדת תכנית רע/3000	28.08.2013	₪ 1,192
תקופת זמן / שיעור עלייה השווי	1.227 שנים	8.357%
שיעור עליית השווי השנתית	**6.811%**	

בנוסף, דרך נוספת לבחינת שיעור עליית השווי הינה באמצעות בחינת עסקאות מכר בטווח של כשנה לפני המועד הקובע לאישורה של תכנית רע/2015 שהינו 07.06.2012.

בבחינת דיווחי עסקאות מכר שבוצעו במתחם הנכס הנדון, גוש 6588 חלקה 2 (היסטורית), אותרו על ידי מספר עסקאות שבוצעו באמצע שנת 2011[29], כלהלן:

תאריך עסקה	גוש/חלקה	שטח מדווח (מ"ר)	חלק נמכר (מ"ר)	מחיר עסקה	מחיר מ"ר קרקע
26.06.2011	6588/2	41,472	600	₪ 630,000	₪ 1,050
22.05.2011	6588/2	41,472	500	₪ 500,000	₪ 1,000
ממוצע עסקאות					**₪ 1,025**
תאריך ממוצע לעסקאות					**08.06.2011**

כאמור, כפי שפורט לעיל בטבלה, שווי ממוצע למ"ר קרקע חקלאית לאמצע שנת 2011 הינו 1,025 ₪ שווי מ"ר קרקע חקלאית למועד 07.06.2012 הינו כ-1,100 ₪, לקרקע מנוטרלת פוטנציאל קונקרטי כפי שפורט לעיל, כלומר, **עלייה בתקופה זמן של כ-1 שנה בלבד בסך של 7.327%**.

לסיכום, בהתבסס על הנתונים בתחשיב החלופי לעיל שיעור עליית שווי הקרקע נע בין 6.811% ל-7.327%, ומיוחס לעלייה בשוק המקרקעין כתוצאה מביקוש בלבד, אולם, אחוז זה מבטא רק חלק מהממוצע שהוצג לעיל, היות כי תיקון 1 לתמ"א 35 טרם אושר (משנת 2016 מגדיל צפיפות).

מבחן שלישי

נכון למועד הקובע לאישורה של תכנית רע/2015 שכונת "נווה זמר" שהינו 07.06.2012, שווי מ"ר קרקע חקלאית הינו 1,100 ₪, קרי, 10 דונם חקלאי שווים 11,000,000 ₪.

כעולה מטבלת התפלגות ייעודי הקרקע במצב החדש לתכנית רע/2015, התכנית חלה על שטח של 815.836 דונם ולאחר הפרשות לצורכי ציבור נותר כ-318.166 דונם ביעוד למגורים, כלומר מ-10 דונם חקלאי במצב הקודם, נותר כ-4 דונם למגורים במצב החדש, כאשר לפי צפיפות מינימלית בהתאם לתמ"א 35 של 10 יח"ד לדונם, מתקבל בסך הכל כ-40 יח"ד (בפועל הצפיפות בתכנית הינה כ-11 יח"ד לדונם נטו).

ממוצע שווי יח"ד הינו כ-900,000 ₪, וסך הכל מתקבל כ-36,000,000 ₪, כלומר היחס בין חקלאי למגורים הינו 30.5% (36 מיליון / 11 מיליון).

[29] אותרה עסקה נוספת מיום 05.02.2012, לשם הזהירות, וכן בשל הסמיכות למועד הקובע לאישורה של תכנית רע/2015 (07.06.2012), לא הובאה בחשבון, בשכלול עסקה זו מתקבל שיעור עלייה שנתי של כ-8.557%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתייחס לנכס הנדון, במצב החדש, בהתאם לצפיפות על פי תמ"א 35 תיקון 1, מינימום 13 יח"ד לדונם נטו בשווי יח"ד ממוצעת בסך של 1,221,714 ₪, קרי, סה"כ מתקבל כ- 63,529,152 ₪ (4 דונם × 13 יח"ד × 1,221,714 ₪), ובהתאמה ליחס לעיל (30.5%), מתקבל שווי קרקע חקלאית במצב קודם בסך של כ- 19,411,685 ₪, ובממוצע מתקבל כי שווי מ"ר קרקע חקלאית הינו כ-**1,941** ₪/**מ"ר.**

בהתייחס למועד הקובע בעניינינו (28.11.2019), ביחס למועד קובע לאישור תכנית רע/2015 שהינו 07.06.2012, תקופה של כ-7.5 שנים, שיעור עליית השווי השנתית הינו כ-**10.2%** (1,100 / 1,941).

סיכום המבחנים, ושווי מ"ר קרקע חקלאי במצב הקודם

כאמור, כפי שפירטתי לעיל, מקדם ההתאמה השנתי שהובא בהחלטות הקודמות שניתנו על ידי, הינו 3%, וכפי שפורט שם הינו על הצד הזהיר (בדגש), והובא הלכה למעשה כממוצע כללי למכלול השיקולים שעמדו בהחלטות שם.

לאור המחלוקות, בבחינה חוזרת של מקדם עליית השווי, תוך בחינה חוזרת של הנתונים, עולה כי מקדם עליית השווי הראוי הינו בטווח שבין 6.3% ל-7.3% לשנה ואף מגיע עד ל-10.2% בהתאם למבחן השלישי (זאת, בבחינה שמרנית ביותר המתייחסת למספר יח"ד מינימלי של 13 יח"ד לפי תיקון מס' 1 לתמ"א 35 (07.07.2016), כאשר ניתן לראות, הצפיפות בתכניות שאושרו / הופקדו בתחום מרחב של העיר רעננה לפני ובסמוך למועד הקובע, הינה כ-20 יח"ד לדונם נטו).

כאמור, במסגרת הבחינה החוזרת למקדם ההתאמה, הגעתי לכלל מסקנה כי מקדם שנתי בסך של **6%** כפי שהובא בחשבון בהחלטה זו, הינו גם הוא על הצד הזהיר וזאת על מנת לנטרל לחלוטין את הפוטנציאל הקונקרטי הקיים מאישורה של תכנית רע/3000, כאשר מבחנים אילו מהווים חיזוק ותימוכין ברורים לאומדן השווי כפי שנקבע על ידי בהחלטות האחרות בסך של **1,600** ₪ למ"ר קרקע חקלאית במועד הקובע לאישורה של תכנית רע/מק/2012ב' (28.11.2019), **אי לכך בבחינה המחודשת עולה כי אומדן שווי מ"ר קרקע חקלאית בגילום פוטנציאל כללי בלבד הינו בסך של <u>1,600</u> ₪ (על הצד הזהיר והשמרני), למועד הקובע 28.11.2019.**

בחינת ערכי שווי לקרקעות חקלאיות מערים אחרות – לצורכי בקרה

בעניין זה מפנה תחילה לתקן מספר 3.0, הוועדה לתקינה שמאית מועצת שמאי המקרקעין – יישום גישות השומה בשומות מקרקעין **לנכסים לא בנויים** למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה, מסחר **ולקרקע חקלאית**, ספטמבר 2007, סעיף 4.1 (עמ' 3, רישא), ציטוט: *"בהעדר נתוני השוואה מספיקים בסביבת הנכס, תתבסס השומה על נתוני השוואה מאזורים אחרים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר תוך הפעלת מקדמי התאמה ראויים על מחירי ההשוואה".*

כאמור, הקרקעות האמורות בהחלטה זו, הינן קרקעות ביעוד חקלאי המגלמות פוטנציאל כללי. בהתייחס לשוק הרוכשים של קרקעות חקלאיות המגלמות פוטנציאל כללי, בשונה לדוגמא מרוכש של דירת מגורים המעוניין לגור בעיר מסוימת, כך שמבחינתו ישנה פחות רלוונטיות לדירות מגורים מערים אחרות, קרקעות חקלאיות שכאלה הינן מבוקשות כקרקעות להשקעה בלבד ולכן יזם / משקיע רלוונטי עבורו קרקעות שכאלה ביישובים אחרים שאותן הוא בוחן.

כפועל יוצא, **לפחות ברמת הבקרה,** ראוי וניתן לבחון בעניין זה גם קרקעות חקלאיות שכאלה הממוקמות ביישובים אחרים וזאת, על מנת לקבל פרופורציה כפי שנוקט המשקיע בקרקעות אלו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

זאת ועוד, העסקאות היחידות שאינן מגלמות פוטנציאל קונקרטי שאותרו על ידי בתחום מרחב העיר רעננה, הינן עסקאות שבוצעו במועד שלפני דבר הפקדתה של תכנית רע/3000 באתרי האינטרנט ועיתונים מיום 16/13.05.2014, תקופה של כ- 5.54 שנים לפני המועד הקובע בענייננו, כלומר בשל זמן רב שחלף בין מועדים אלו, ניתן לקבל פרופורציה לעליית המחירים ע"י בחינת ערכי השווי המתקבלים מקרקעות ביעוד דומה מערים אחרות, המהוות את עקרון התחלופה עבור היזם/משקיע.
לצורך בחינת הסבירות לשווי מ"ר קרקע חקלאית שהתקבל על ידי, מצאתי לנכון לבחון עסקאות מכר מעיר סמוכה, הוד השרון, עסקאות המכר שייבחנו הינם שטחים ביעוד חקלאי ברמת תכנון מקומית, שטח פיתוח עירוני ברמת תכנון מחוזית לפי תמ"מ 21/3 וכן, מרקם עירוני לפי תמ"א 35 ותיקון מס' 1 לתמ"א 35, **כלומר מדובר בעסקאות בעלות מצב תכנוני הדומה לנכס הנדון.**

<u>להלן סקירת מחירי מכירה של קרקעות בהוד השרון</u>

על החלקות חלה תכנית מתאר להוד השרון הר/2050 שטרם אושרה, בהתאם למידע מאתר מנהל התכנון, סטטוס אחרון של התכנית הינו מיום 19.04.2017 - פרסום נוסח ההפקדה על גבי שלט בתחום התכנית, פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת תכנית באתר אינטרנט הינו מיום **29.12.2016.**
לעניין הפוטנציאל הקונקרטי הנובע מאישורה של התכנית, יוער תחילה, כי במועד הקובע לענייננו (28.11.2019), הסטטוס האחרון של תכנית הר/2050 נותר ללא שינוי, כלומר עברו למעלה מ-3 שנים בלי שהסטטוס של התכנית השתנה.
לעניין שימוש בעסקאות אלו, שוב מפנה לדברי כבוד השופטת ד' ברק-ארז בפסק דין של בית המשפט העליון בר"ם 10212/16, דלי דליה ועוד 333 אח', העוסק בשאלה האם וכיצד יש להתחשב בציפייה בלתי ממומשת לשינוי יעוד של מקרקעין במסגרת בחינת תביעה לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965? (ראה בהחלטה זו עמ' 33, רישא).
יוער, תכנית הר/2050 עמדה במוקד מאבק משפטי של ועד פעולה אזרחי נגד עיריית הוד השרון לתכנית הוגשו התנגדויות רבות, בשל הסיכון הנובע מאי וודאות נוכח ההליכים המשפטיים שנקטו המתנגדים והוועדה המקומית (בשלב מאוחר יותר) וכן זמן רב שחלף ממועד הפקדתה (29.12.2016) לרבות אי שינוי הסטטוס מיום 19.04.2017.
להערכתי, בשלב זה מדובר בעסקאות המגלמות פוטנציאל כללי בלבד, לצורך ההמחשה, תכנית כוללנית לעיר רעננה רע/3000 ותכנית הר/2050 התקבלו בתחילת שנת 2012.
תכנית רע/3000 אושרה ביום 30.03.2016, ותכנית הר/2050 לא אושרה עד היום, **יחד עם זאת**, לשם הזהירות, יובאו בחשבון עסקאות מכר שנערכו עד למועד פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת התכנית באתר האינטרנט שהינו **29.12.2016.**
זאת ועוד, כעולה מטופס מידע לפי סעיף 119 א' לחוק התכנון והבניה, שהופק מאתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון, לכל חלקה בעסקאות ההשוואה, **יעוד החלקות הינו שטח חקלאי וכן, מדובר בקרקע חקלאית מוכרזת בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה!!**
רוצה לומר, במועד הקובע לענייננו (28.11.2019), מה שעומד לנגד עיני הקונה הסביר הינו חלק בלתי מסוים מקרקע, אשר ברמת תכנון מקומית של תכניות מאושרות הינה ביעוד חקלאי שהינה מוכרזת בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התו"ב, וכן, תכנית מתאר מקומית כוללנית ללא שינוי סטטוס של

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

למעלה מ-3 שנים, בשל מספר רב של התנגדויות שהוגשו, קרי, קיימת אי וודאות לעניין השלמת הליכי התכנון במסגרת תכנית הר/2050 לפיכך, להערכתי, המצב הסטטוטורי הקיים גובר על הליכי התכנון של התכנית הכוללנית.

להלן סקירת עסקאות מכר לקרקעות חקלאיות בחלקה המערבי של העיר הוד השרון, גוש 6413 :

תאריך העסקה	חלקה	שטח מ"ר	חלק נמכר מ"ר	מחיר עסקה	מחיר מ"ר קרקע	הערות
עסקאות שבוצעו טרם פרסום בדבר הפקדת תכנית הר/2050 מיום 29.12.2016						
27.12.2016	6413/81	85,912	200	₪ 480,000	2,400 ₪ עסקת קיצון	העסקאות דווחו כקרקע חקלאית
25.12.2016	6413/33	8,888	200	₪ 240,000	₪ 1,200	
20.06.2016	6413/29	16,774	500	₪ 650,000	₪ 1,300	
31.05.2016	6413/81	85,912	500	₪ 1,111,500	2,223 ₪ עסקת קיצון	
28.04.2015	6413/17	26,249	220	₪ 220,000	₪ 1,000	
05.01.2015	6413/33	8,888	400	₪ 500,000	₪ 1,250	
26.05.2013	6413/12	200	200	₪ 270,000	₪ 1,350	
09.05.2013	6413/17	200	200	₪ 240,000	₪ 1,200	
07.05.2013	6413/38	180	180	₪ 190,000	₪ 1,056	
ממוצע כל העסקאות					**1,442** ₪	
ממוצע בנטרול עסקאות קיצון					**1,194** ₪	
עסקאות שבוצעו בסמיכות למועד הקובע בעניינינו (28.11.2019)						
27.03.2020	6413/29	125	125	₪ 200,000	₪ 1,600	העסקאות דווחו כקרקע ללא יעוד
08.03.2020	6413/81	125	125	₪ 386,100	3,089 ₪ עסקת קיצון	
05.12.2019	6413/29	16,744	500	₪ 703,000	₪ 1,406	
26.11.2019	6413/81	125	125	₪ 315,000	₪ 2,520	
10.11.2019	6413/33	8,888	300	₪ 600,000	₪ 2,000	
10.11.2019	6413/33	8,888	200	₪ 400,000	₪ 2,000	
13.09.2019	6413/38	17,272	200	₪ 310,000	₪ 1,550	
23.07.2019	6413/81	85,912	63	₪ 140,400	₪ 2,229	
ממוצע, ללא עסקת קיצון					**1,901** ₪	

<u>סיכום הנתונים</u>

בבחינת עסקאות המכר שבוצעו **טרם** מועד פרסום הודעה (באתר האינטרנט) בדבר הפקדת תכנית הר/2050 (29.12.2016), עולה כי ממוצע העסקאות לתאריך הממוצע 03.04.2015, הינו 1,442 ₪ למ"ר ובהתאמה למועד הקובע בעניינינו, לפי עליית שווי של 6% שנתית ותקופת זמן של כ- 4.65 שנים מתקבל שווי של כ-**1,845** ₪/מ"ר קרקע.

לשם הזהירות בבדיקת ממוצע העסקאות, בנטרול עסקאות הקיצון, מתקבל שווי של 1,194 ₪ למ"ר קרקע לתאריך ממוצע 03.11.2014, ובהתאמה למועד הקובע בעניינינו (28.11.2019), לפי עליית שווי של 6% בשנה ותקופה זמן של כ-5.07 שנים, מתקבל שווי של כ-**1,557** ₪/מ"ר קרקע.

בחינה נוספת לבחינת סבירות מקדם ההתאמה (6%), נבחן ממוצע של עסקאות מכר הסמוכות בחודשים בודדים למועד הקובע בעניינינו (28.11.2019), בבחינה זו מתקבל (ללא עסקת קיצון) ממוצע

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בסך של **1,901** ₪, עניין זה מוכיח כי הייתה עליית שווי הנובעת מביקוש בגין הפוטנציאל הכללי, ללא גילום פוטנציאל קונקרטי הנובע מתכנית הר/2050, אחרת היינו נוכחיים לראות קפיצת מחירים משמעותית יותר.

<u>החלטות שמאים מכריעים בעיר הוד השרון</u>

להלן ערכי שווי לקרקע חקלאית מהחלטות שמאים מכריעים שנערכו בגושים 6442, 6455 בהוד השרון, בעניין חטיבות קרקע בתחום אזור הכרזה כקרקע חקלאית.
בהתאם לתכנית מתאר מחוזית תמ"מ 21/3 משנת 2003 הקרקע ביעוד אזור פיתוח עירוני, בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 35 יעוד הקרקע הינו מרקם עירוני.

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע חקלאית	שווי קרקע ליח"ד זמינה	הערות
שושי שרביט	6446/19	01.02.2013	1,260 ₪	860,000 ₪ כזמינה לבניה ליחידה בשטח עיקרי של 132.5 מ"ר	**הקרקע הוכרזה כחקלאית**
עאטף עאלם	6442/84	15.05.2013	1,300 ₪	836,358 ₪ כזמינה לבניה	
יצחק ברמן	6442/82,104	15.05.2013	1,300 ₪	902,469 ₪ כזמינה לבניה	
דוד טיגרמן	6445/19	28.11.**2015**	1,530 ₪	900,000 ₪ כזמינה לבניה	

כאמור, ברעננה, במועד הקובע **07.06.2012,** שווי מ"ר קרקע חקלאי הינו 1,100 ₪, ושווי קרקע ליח"ד ממוצעת הינו כ-900,000 ₪ (בהתאם להחלטתי – בהתאם לשומת המשיבה 975,000 ₪).

תחילה, יוער, לעניין החלטות השמאים המכריעים לעיל, כי הקרקעות במצב קודם כחקלאיות הינן קרקעות **שהוכרזו כחקלאיות** בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התו"ב, יובהר, כי עניין זה איננו קיים במקרקעין נשוא ההחלטה – קרי, גורם זה הינו מכביד על הפשרתה של הקרקע החקלאית.

לעניין 3 ההחלטות הראשונות, כפי שניתן לראות שווי מ"ר קרקע חקלאית (מוכרזת), למועד הקובע שהינו כשנה לאחר המועד הקובע 07.06.2012 הינו כ-**1,300** ₪, עליית שווי שנתית של כ-18.18% (1,300/ 1,100).

כמו כן, בשים לב, בבחינה השאלה, איזה מקום הינו יוקרתי יותר, קרי היכן קרקעות למגורים יקרות יותר ? הוד השרון או רעננה, בהתאם להכרעתי למועד, 07.06.2012 שווי הקרקע למגורים הינו כ-900,000 ₪/יח"ד ממוצעת, בתוספת של כ-5% התאמה שנתית מתקבל 945,000 ₪ - קרי, בהתאם לנתונים אילו, אין חולק כי ברעננה ערכי הקרקע למגורים גבוהים יותר.

כמו כן, בהחלטת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן, נכון למועד הקובע **28.11.2015**, נאמד שווי מ"ר קרקע חקלאית (מוכרזת) בסך של **1,530** ₪, מועד זה הינו **4 שנים בדיוק טרם המועד הקובע בענייננו** כאשר בעוד האומדן למגורים למועד זה הינו כ-900,000 ₪, כאשר ברעננה ערך זה עמד עוד ביום 07.06.2012 – קרי, אין ספק ברעננה ערכי הקרקע למגורים גבוהים יותר.

בחינה נוספת למקדם עליית השווי, כעולה מהחלטת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן מיום 28.11.2015, שווי קרקע חקלאית מוכרזת הינו 1,530 ₪, זאת לעומת 3 החלטות למועד קובע ממוצע

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שהינו 10.04.2013, כלומר בתקופת זמן של כ-2.63 שנים מחיר הקרקע עלה בכ-17.69% **וכ-6.72% שיעור עליית שווי שנתית.**

להלן סקירת עסקאות מכר לקרקעות חקלאיות בחלקה הדרומי של העיר הוד השרון, גוש 6444 :

תאריך העסקה	חלקה	שטח מ"ר	חלק נמכר מ"ר	מחיר עסקה	מחיר מ"ר קרקע
עסקאות שבוצעו בסמיכות למועד הקובע בענייננו (28.11.2019)					
30.12.2019	6444/55	498	498	₪ 1,140,000	₪ 2,289
25.11.2019	6444/17	18,598	150	₪ 300,000	₪ 2,000
25.11.2019	6444/17	18,598	250	₪ 500,000	₪ 2,000
20.11.2019	6444/23	2,758	203	₪ 356,125	₪ 1,754
20.11.2019	6444/67	1,909	95	₪ 167,037	₪ 1,758
07.10.2019	6444/59	200	200	₪ 270,000	₪ 1,350
06.10.2019	6444/55	58,795	166	₪ 330,000	₪ 1,988
02.09.2019	6444/55	58,795	332	₪ 756,990	₪ 2,280
04.08.2019	6444/17	18,598	150	₪ 225,000	₪ 1,500
18.07.2019	6444/55	58,795	498	₪ 945,081	₪ 1,898
09.07.2019	6444/59	23,734	200	₪ 300,000	₪ 1,500
04.07.2016	6444/7	72,592	500	₪ 1,000,000	₪ 2,000
ממוצע					**₪ 1,860**

לסיכום, בבחינת עסקאות מכר הסמוכות בחודשים בודדים למועד הקובע בענייננו (28.11.2019) מתקבל שווי ממוצע של 1,860 ₪ למ"ר קרקע, המוכיח את עליית השווי השנתית הממוצעת של כ-6% (בגישה השמרנית), הנובעת מעלייה בביקוש ללא גילום של פוטנציאל קונקרטי.

<u>נתונים נוספים</u>:

- במסגרת טבלת הקצאה ואיזון לתכנית תמ"ל/1083 "קרית המסלול" הרצליה מיום **12.12.2019** שנערכה ע"י שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין, שווי מ"ר קרקע חקלאית נאמד בסך של **2,500** ₪.
  הערת הח"מ : להלן התייחסות שמאי הועדה המקומית הרצליה מר נתן נוימן, לעניין ערכי השווי שנקבעו בטבלת הקצאה ואיזון, כמופיע בהחלטת השמאי המכריע מר אלדד חיימי בחלקה 17 בגוש 6664, הרצליה, ציטוט : *"לעניין השווי שנקבע על ידי השמאי שאול רוזנברג, בסך של 2,500 ₪ למ"ר קרקע במסגרת תמ"ל 1083 :*
  מפנה לדוח ביניים לשמיעת התנגדויות לתכנית, בו אומר השמאי רוזנברג כי השווי הנכנס של קרקע חקלאית הנו גבוה יחסית ומגלם בתוכו את הערכים הנוספים.
  כלומר גם השמאי רוזנברג עצמו מפרט את דעתו על כך כי ערכי השווי גבוהים. יש הידברות עם השמאי שאול רוזנברג להפחתה של שווי קרקע חקלאית במצב קודם ***לגבולות 1,400 ₪- 1,600 ₪"***. (יוער, כי במסגרת החלטת השמאי המכריע מר אלדד חיימי לעיל, נאמד שווי מ"ר קרקע חקלאית ללא גילום פוטנציאל בסך של **1,600** ₪ למועד הקובע **04.05.2019**).
- במסגרת טבלת הקצאה ואיזון לתכנית תמ"ל/1082 "קרית שחקים" הרצליה מיום **10.07.2019** שנערכה ע"י שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין, שווי מ"ר קרקע חקלאית נקבע על סך **1,750** ₪.
  בטבלת איזון הוצגו 5 הכרעות של שמאים מכריעים בגוש 6617 ברמת השרון, בהן ממוצע למ"ר קרקע חקלאית נע בין 1,200-1,400 ₪ ובממוצע 1,285 ₪ למועד קובע 13.05.2010.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן החלטות שמאים לתכנית רע/3000, מועד קובע 14.04.2016:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	ערכי השווי שנקבעו	הערה
מוטי דיאמנט	6588/67,68	1,200 ₪	-
דנה שיחור	7650/376	1,250 ₪	נקבע שווי של **1,300** ₪, הובאה בחשבון הפחתה של 5% בגין קרבה לכביש.
יפה שלומי	7650/26	1,167 ₪	הוצג מסד נתונים של החלטות של שמאים מכריעים מגוש 7661 (שכונת נווה זמר), ממוצע שהתקבל מהנתונים הינו 1,105 ₪.
משה נדם	7650/188	1,150 ₪	מעיון בהחלטה, הוצגו 8 עסקאות בין השנים 2012-2013 ניתן מקדם של 1.1 למועד קובע, ממוצע העסקאות הינו 1,230 ₪, שווי של 1,150 שנקבע הינו בהתאם לגישת הצדדים.
משה נדם	7650/232	1,150 ₪	
עאטף עאלם	7650/246	1,150 ₪	-

מעיון בהחלטות השמאים המכריעים שניתנו במועד הקובע לאישורה של תכנית רע/3000, מצאתי לנכון לא לאמץ את ערכי השווי שנקבעו בהחלטות אלו, היות ובחלקן של ההחלטות לא קיים פירוט מסד הנתונים על פיו נקבע השווי וכן, מעיון במסד הנתונים שהוצג בהחלטות שבהן הוצגו נתונים לא ראיתי תימוכין למקדם ההתאמה השנתי הראוי לערכי השווי שנקבעו במסגרת החלטות למועד אישורה של תכנית רע/2015 (שכונת נווה זמר), מיום 07.06.2012, כאמור שם שווי מ"ר חקלאית הינו כ-1,100 ₪, כאשר ממוצע ערכי השווי המתקבל מההחלטות למועד אישורה של תכנית רע/3000 (14.04.2016) הינו כ-1,178 ₪, קרי עלייה של כ-7% ב-4 שנים.

בהעדר פירוט המידע בדבר השיקולים אשר עמדו בפני השמאים המכריעים בהחלטות לעיל, ולאור המבחנים העובדתיים בהם נקטתי למציאת מקדם ההתאמה השנתי הראוי, אין באפשרותי לאמץ ערכי שווי אילו, ועל כן הסתמכותי בהחלטה זו הינה בהתבסס על המבחנים האמורים.

יוער, כי תמ"א 35 תיקון 1 המגדילה את הצפיפות המינימלית למס' יח"ד אושרה לאחר המועד הקובע בהחלטות השמאים המכריעים לעיל, קרי, מעבר לעלית שווי המקרקעין חל שינוי ברמת הציפיות לעניין היקף הצפיפות.

יוער, כי הצגת נתונים אלו בחוות דעת המשיבה, סותרים את אומדן השווי שנקבע על ידה, כאמור לפי אומדן המשיבה שווי מ"ר קרקע במועד הקובע בענייננו (28.11.2019) הינו 1,150 ₪, קרי, לפי אומדן זה של המשיבה, לא רק שלא חלה עליית שווי בתקופה בסך של 3.5 שנים, בין מועד קובע לתכנית רע/3000 לבין המועד הקובע בענייננו, אלא אף חלה ירידה, שכן ממוצע ההחלטות של השמאים המכריעים הינו 1,178 ₪ שהינו גבוה יותר מאומדן השווי בחוות דעת המשיבה במקרה הנדון, וכן, השמאית המכריעה הגב' דנה שיחור קבעה אומדן שווי בסך של 1,300 ₪/מ"ר קרקע והשמאי המכריע מר מוטי דיאמנט קבע אומדן שווי בסך של 1,200 ₪/מ"ר קרקע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>התייחסות לעסקאות המכר בחוות דעת שמאי המבקש</u>

כעולה מניתוח 30 עסקאות מכר לקרקעות לתכנון בעתיד (לגביה אין תכנית בהכנה) שהוצגו בחוות דעת המבקש, עולה כי ממוצע השווי המתקבל מניתוח העסקאות הינו כ-**1,576** ₪.

העסקאות שהוצגו הינן לקרקע הנמצאות בגוש 3947 חלקה מס' 12, בתחום שיפוט העיר ראשון לציון, שטח החלקה הרשום הינו 322,318 מ"ר, שטח החלקה נטו הינו 286,880 מ"ר.

כעולה מאיתור גוש חלקה באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, החלקה המבוקשת עברה פרצלציה (חלוקה מחדש), כדלקמן:

גוש	חלקה	מגרש	תכנית	יעוד	שטח
3947	**2127**	**-**	**-**	**אזור לתכנון בעתיד**	**286,880**
בהתאם לתצ"ר 201/2019 מספר חלקה ארעי 109 (בשטח 286,704 מ"ר).					
3947	3016	958	1000/1	רצועה תשתיות	18,339
3947	3017	957	1000/1	רצועת תשתיות	9,254
3947	3018	866	1000/1	דרך מוצעת	19,718

חלק החלקה (נטו) גובל במזרח בתכנית רצ/1000/1 (413-0128595) שאושרה ביום 10.04.2016, שבין מטרותיה: תכנון מתחם של -1,490 דונם המשלב תעסוקה, מגורים, פארק עירוני ומתחמי פנאי.

<u>להלן עיקרי המידע התכנוני הרלוונטי החל על החלקה</u>

- <u>תכנית מתאר מקומית ראשון-לציון מס' רצ/1/1 (פורסמה למתן תוקף ביום 30.07.1970)</u>

יעוד החלקה: אזור לתכנון מחדש.

כעולה מהוראות התכנית, לא תותר כל עבודה או בניה בשטח זה בטרם הוכנה ואושרה תכנית מפורטת חדשה המקיפה שטח קרקע רצוף והמופיע בתכנית מתאר כחטיבה אחת.

- <u>תמ"מ 21/3 – תכנית מתאר מחוזית למחוז המרכז (פורסמה למתן תוקף ביום 12.11.2003)</u>

יעוד החלקה: אזור עתודה לתכנון.

בהתאם להנחיות והוראות לתכנון שטח עתודה לתכנון שבהוראות התכנית, בתכנית מתאר מקומית ניתן לשנות את ייעודו של שטח עתודה לתכנון לכל יעוד אחר, עד למתן תוקף לתכנית המתאר המקומית או המפורטת באזור זה יעמדו בתקפם השימושים והתכליות המותרים באזור זה ערב אישורה של תכנית זו לרבות עיבוד חקלאי.

- <u>תמ"א 35 תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור (פורסמה למתן תוקף ביום 27.11.2005)</u>

יעוד: מרקם עירוני.

- <u>תמ"א 35 תיקון מס' 1 (פורסמה למתן תוקף ביום 07.07.2016)</u>

יעוד: מרקם עירוני , פארק מטרופוליני.

- <u>תכנית רצ/2030 תכנית מתאר מקומית ראשון-לציון</u>

יעוד – חלק ממתחם תכנון מס' 104 ביעוד לשטח לתכנון בעתיד.

שימושים: על פי תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/21/3 ועל פי תכניות מתאר ארציות החלות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הוראות: במתחם תכנון זה לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א"/ג'/4 לחוק. לפיכך במתחם זה התכנית אינה מהווה בסיס להעברת סמכויות לועדה המקומית כאמור בסעיף 62א"/ג', ועוד.

כעולה מסקירת עיקרי המצב התכנוני הרלוונטי ברמה של תוכניות מתאר ארציות ותכנית ברמת תכנון מקומית, בדגש על העובדה כי בהתאם להוראות תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 21/3 יעוד החלקה הינו אזור עתודה לתכנון וכן אי שינוי יעוד / סטטוס החלקה במסגרת של תכנית מתאר מקומית לעיר ראשון-לציון רצ/2030, נראה כי בשלב זה מדובר בעסקאות המבטאות פוטנציאל כללי לשינוי יעוד בטווח הרחוק, לא קיימת מניעה משימוש בעסקאות אלו לצורך בחינת שווי מ"ר קרקע במצב הקודם במתחם הנכס הנדון לכל הפחות כבקרה ובחינת הסבירות, וזאת, בהתייחס לפוטנציאל הגלום בעסקאות אלו וכן, המצב התכנוני התקף שהינו קרקע המהווה מעין רזרבה לתכנון בעתיד לפיכך, להערכתי האפשרות להפשרת הקרקע הינה נחותה ביחס לשטחים ביעוד לפיתוח עירוני.

זאת ועוד, לא קיימת וודאות כי שינוי היעוד עתידי יהיה למגורים, כך לפי תיקון מס' 1 לתמ"א 35 קיים סימון של פארק מטרופוליני בחטיבת הקרקע.

<u>התאמה למתחם הנכס הנדון</u>:

כעולה מחוות דעת המבקש, ההתאמה נעשתה על בסיס נתונים מטבלת הקצאה ואיזון לתכנית רצ/מק/7/100/1 המתייחסת לחלקה 10 בגוש 3947 (הגובלת בחלקה 12 הנ"ל), שהינו 8,000 ₪/מ"ר עיקרי מגלם ממ"ד.

שווי 1 מ"ר דירתי (עיקרי + ממ"ד) – 7,100 ₪/מ"ר (= 134 / 122 * 8,000).

בהתאם לכך, מקדם התאמה למיקום בין ראשון לציון לרעננה – 113%.

בהתאם לכך, שווי 1 מ"ר קרקע חקלאית באזור פיתוח עירוני ברעננה 1,780 ₪/מ"ר.

בעניין הנדון, לא קיבלתי את מקדם ההתאמה שנקבע ע"י המבקש וזאת בשל מספר אי דיוקים שנפלו בתחשיב, כלהלן:

- בהתאם לתחשיב שהוצג לעיל, שווי 1 מ"ר דירתי (עיקרי + ממ"ד) המתקבל הינו 7,283 ₪ ולא 7,100 כפי שצוין על ידי המבקש.
- לא ברור מקור המקדם 113% בין הערים, בעניין זה, שמאי המבקש קבע שווי 1 מ"ר מבונה על סך 7,680 (עיקרי + ממ"ד) במתחם הנדון, כלומר היה צריך להעמיד את מקדם ההתאמה על 108.16% ושווי קרקע מתואם על 1,704 ₪.
- שווי מ"ר קרקע מבונה הינו מושפע משיעור הרווח היזמי ועלויות הבניה, רוצה לומר, כי על מנת לבצע התאמה בין הערים, העדיפות הינה לבחון שווי מ"ר בנוי ממנו נגזר שווי מ"ר מבונה והפחתה של שיעור היזמות ומרכיב עלות הבניה זהה, וזאת על מנת לא ליצור עיוות.
- כעולה מנספח ד' 1 – נתוני מכירת נדל"ן מסחרי בראשון לציון על פי רשות המיסים, לשנת 2019 המהווה חלק מנספח עקרונות שומה לתכנית מס' רצ/מק/7/1000/1 (413-0669127), לאיחוד וחלוקה חדשה, גוש 3947 חלק מחלקות 7, 10, מתחם ג' של תכנית מתאר רצ/1000/1, ראשון לציון, שווי מ"ר בנוי לדירות 4 חדרים בשטח של בין 94-108 מ"ר הינו 21,282 ₪ בממוצע, ולצורך "חילוץ" למציאת שווי מ"ר קרקע מבונה סך של 21,300 ₪/מ"ר בנוי (נספח ו').

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במסגרת סקר מחירים לדירות חדשות ברעננה שנערך על ידי, שווי מ"ר בנוי לדירות 4-5 חדרים הינו בסך של כ-22,940 ₪, כלומר אם נביא בחשבון הפחתה של מע"מ 17%, יזמות 15% ועלות בניה של 8,000 ₪, בדומה לתחשיב בנספח ד' – תכנית רצ/מק/4/1000/1 – מתחם ג', נקבל פער של כ-15.49% בין שווי מ"ר מבונה בעיר רעננה לשווי מ"ר מבונה בעיר ראשון לציון, ושווי מ"ר מתואם של קרקע חקלאית של **כ-1,800** ₪/**מ"ר** בעיר רעננה (1,557 × 1.1549).

בניתוח העסקאות שהוצגו (שווי מוצהר), שווי מ"ר שהתקבל הינו **1,557** ₪ ולא 1,576 ₪.

למרות יעודה של חלקה 12 כשטח עתודה לתכנון, עדיין מדובר בחלקה הנמצאת בחלק המערבי של העיר, בסמיכות לרצועת החוף וכן בסמיכות למתחם ה-1000, כלומר, לא ניתן לשלול כי אישורה של התכנית למתחם הביאה לביקוש גובר של קרקעות בסביבתה, ומאידך, אישורה של התכנית במתחם ה-1000 גרמה להיצע נרחב של שטחי מסחר/תעסוקה ומגורים, כך שהדבר עלול לעקב באופן משמעותי את האפשרות לשינוי יעוד והפשרת חלקה 12 הסמוכה, בנוסף רמת האי וודאות בחלקה זו לטעמי הינו בעצימות גבוהה יותר כי קיימת האפשרות שהאזור יתוכנן כנופש מטרופוליני.

לסיכומו של עניין, בהתאם לטענת המבקש, היות ועסקאות המכר בסמוך למועד הקובע מושפעות מפוטנציאל קונקרטי, ואילו העסקאות בסביבת הנכס שאינן מושפעות מהפוטנציאל הקונקרטי נעשו במועדים קודמים שנים טרם המועד הקובע, ולאור זאת יש להתבסס על עסקאות מכר שהינן בסמיכות למועד הקובע אשר אינן מושפעות מפוטנציאל קונקרטי כלשהו, כך, שבאזור גוש דן נמצאו עסקאות אילו כברות השוואה, ויש להתבסס עליהן.

במקרה הנדון, לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים בעניין זה, הגעתי לכלל מסקנה, **שלכל הפחות** ניתן להסתמך על עסקאות אילו לצורכי בקרה ובחינת הסבירות, ראה תקן 3.0 לעיל.

כפי שניתן להיווכח, בבחינת עסקאות ההשוואה להן טוען המבקש, נראה כי הינן תומכות באומדן ערך השווי כפי שקבעתי בסך של 1,600 ₪/מ"ר קרקע, וזאת לכל הפחות על הצד הזהיר והשמרני.

<u>עובדה שניה</u> – ערכי שווי במצב החדש

א. שמאי המבקש – נתוני שוק למצב החדש, ניתוח נתוני שוק מהמתחם הנדון, הוצגו נתונים כלהלן:

<u>עסקה א'</u>:

א. תאריך עסקה 29.12.2019			מחיר קרקע
סוג עסקה: מזומן		ל-1 יח"ד	ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל
תמורה במזומן	14,850,050 ₪		
כמות יח"ד נמכרות	13.8 יח"ד	1,075,022 ₪/יח"ד	
שטח דירתי משוקלל נמכר	1,728 מ"ר		**<u>8,595 ₪/מ"ר</u>**
שטח דירתי משוקלל ל-1 יח"ד	125 מ"ר/יח"ד		

<u>עסקה ב'</u>:

ב. תאריך עסקה 09.01.2020			מחיר קרקע
סוג עסקה: מזומן		ל-1 יח"ד	ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל
תמורה במזומן	44,500,000 ₪		
כמות יח"ד נמכרות	41.4	1,073,812 ₪/יח"ד	
שטח דירתי משוקלל נמכר	5,183 מ"ר		**<u>8,585 ₪/מ"ר</u>**
שטח דירתי משוקלל ל-1 יח"ד	125 מ"ר/יח"ד		

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עסקה ג':

ג. תאריך עסקה 05.05.2020		מחיר קרקע
סוג עסקה: מזומן (82.4%), קומבינציה (17.6%)	ל-1 יח"ד	ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל
תמורה במזומן	139,102,500 ₪	
כמות יח"ד נמכרות	153 יח"ד	912,148 ₪/יח"ד
שטח דירתי משוקלל נמכר	19,599 מ"ר	**7,097 ₪/מ"ר**
שטח דירתי משוקלל ל-1 יח"ד	129 מ"ר/יח"ד	

<u>ניתוח לפי עסקה משולבת: מזומן + קומבינציה</u>

עלות שירותי בניה ל-1 יח"ד לפי שומת וועדה		1,135,167 ₪/יח"ד
כמות יח"ד		14.88 יח"ד
תמורה בשירותי בניה דחויה לגמר הבניה		16,8910,285 ₪
מקדם היוון (3 שנים בריבית 5%)		86%
תמורה בשירותי בניה מהוונת למועד החתימה		14,591,327 ₪
תמורה במזומן		139,102,500 ₪
סה"כ תמורות לבעלים		153,693,827 ₪
כמות יח"ד ליזם		170.12 יח"ד
מחיר ל-1 יח"ד		903,444 ₪/יח"ד
שטח דירתי משוקלל ל-1 יח"ד		129 מ"ר/יח"ד
מחיר ל-1 מ"ר זכויות בניה דירתי	**7,030 ₪/מ"ר**	**7,030 ₪/מ"ר**

עסקה ד':

ד. תאריך עסקה 03.06.2020		מחיר קרקע
סוג עסקה: מזומן (37.4%), קומבינציה (62.6%)	ל-1 יח"ד	ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל
תמורה במזומן	55,490,000 ₪	
כמות יח"ד נמכרות	58 יח"ד	956,724 ₪/יח"ד
שטח דירתי משוקלל נמכר	7,066 מ"ר	**7,853 ₪/מ"ר**
שטח דירתי משוקלל ל-1 יח"ד	122 מ"ר/יח"ד	

<u>ניתוח לפי עסקה משולבת: מזומן + קומבינציה</u>

עלות שירותי בניה ל-1 יח"ד לפי שומת וועדה		1,064,981 ₪/יח"ד
כמות יח"ד		46.56 יח"ד
תמורה בשירותי בניה דחויה לגמר הבניה		49,585,536 ₪
מקדם היוון (3 שנים בריבית 5%)		86%
תמורה בשירותי בניה מהוונת למועד החתימה		42,833,850 ₪
תמורה במזומן		55,490,000 ₪
סה"כ תמורות לבעלים		98,323,850 ₪
כמות יח"ד ליזם		108.44 יח"ד
מחיר ל-1 יח"ד		906,712 ₪/יח"ד
שטח דירתי משוקלל ל-1 יח"ד		122 מ"ר/יח"ד
מחיר ל-1 מ"ר זכויות בניה דירתי	**7,443 ₪/מ"ר**	

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עסקה ה':

ה.	**תאריך עסקה 16.09.2020**		מחיר קרקע
סוג עסקה: קומבינציה		ל-1 יח"ד	ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל
תמורה במזומן	0 ₪		
כמות יח"ד נמכרות	41 יח"ד		
שטח דירתי משוקלל נמכר	5,137 מ"ר		
שטח דירתי משוקלל ל-1 יח"ד	125 מ"ר/יח"ד		

ניתוח עסקת קומבינציה

עלות שירותי בניה ל-1 יח"ד לפי שומת וועדה	1,195,527 ₪/יח"ד	
כמות יח"ד	19.68 יח"ד	
תמורה בשירותי בניה דחויה לגמר הבניה	23,527,971 ₪	
מקדם היוון (3 שנים בריבית 5%)	86%	
תמורה בשירותי בניה מהוונת למועד החתימה	20,324,346 ₪	
תמורה במזומן	0 ₪	
סה"כ תמורות לבעלים	20,324,346 ₪	
כמות יח"ד ליזם	21.32 יח"ד	
מחיר ל-1 יח"ד	953,300 ₪/יח"ד	
שטח דירתי משוקלל ל-1 יח"ד	125 מ"ר/יח"ד	
מחיר ל-1 מ"ר זכויות בניה דירתי	**7,609 ₪/מ"ר**	**7,609 ₪/מ"ר**

סיכום נתוני שוק מהמתחם:

תאריך העסקה	מחיר ל-1 מ"ר זכויות בניה דירתי	מקדם התאמה למועד קובע (זמן)	מחיר מתואם למועד הקובע
29.12.2019	8,595 ₪/מ"ר	99.5%	8,552 ₪/מ"ר
09.01.2020	8,585 ₪/מ"ר	99.3%	8,528 ₪/מ"ר
05.05.2020	7,030 ₪/מ"ר	97.5%	6,854 ₪/מ"ר
03.06.2020	7,443 ₪/מ"ר	97.0%	7,223 ₪/מ"ר
16.09.2020	7,609 ₪/מ"ר	95.4%	7,261 ₪/מ"ר
שווי 1 מ"ר זכויות בניה דירתי			7,680 ₪/מ"ר

ב. שמאי המשיבה – שווי מגרשי התמורה חושב עפ"י ניתוח עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בשכונת "נווה זמר" (שהוקמה בשנים האחרונות), ניתוח ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים וכן עפ"י ניתוח עסקאות מכר לקרקעות בתחום תכנית רע/מק/2012ב' ועסקת המכר הנדונה.

בחישוב שווי המגרשים הובא בחשבון תמהיל יח"ד כפי שמופיע בנספח הבינוי המחייב.

בקרקע הנדונה טרם בוצע פיתוח ולכן בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון דחייה של שנתיים לביצוע עבודות הפיתוח.

עסקאות השוואה וערכי שווי לקרקעות לבניה רוויה – מצב חדש:

נתוני השוואה:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- בטבלת הקצאה ואיזון לתב"ע רע/מק/2012/ב' שנערכה ע"י השמאי אחיקם ביתן בתאריך 04.02.2019, נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שווי 1 מ"ר קרקע חקלאית ללא השפעת תכנית רע/3000	1,000 ₪
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בשטח 120 מ"ר עיקרי במצב הנוכחי	1,100,000 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו' לדירות מגורים - עיקרי	9,167 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר	8,000 ₪

- בתאריך 29.12.2019 נמכרו 1/12 חלקים מהזכויות במגרשי התמורה שניתנו עבור גו"ח 6584,10,120,124,103,104,105 תמורת 14,850,000 ₪.

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק היחסי מהזכויות שהוקצו לחלקות המקור במגרש התמורה	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושאע	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) משוקלל מושע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	10.38%	8%	0.865%	0.147	18.63	0.8	14.91
2022	מגורים ד'	2,846	6,634	58	100%	8%	8%	4.8	610.83	1	610.83
2021	מגורים ד'	2,758	6,638	58	100%	8%	8%	4.8	611.17	1	611.17
2048	מגורים ד'	2,491	5,308	48	100%	8%	8%	4.8	490.33	1	490.33
			20,530	181				13.814	1,731		1,727.24
מחיר מכירה									14,850,000 ₪		
סה"כ שטח פלדלת									1,727.24		
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'									**8,600 ₪ מתייחס לשטח פלדלת**		
השווי לעיל מגלם את כל מקדמי הפחתה / התאמה לקרקע											

- בתאריך 09.01.2020 נמכרו 25% מהזכויות במגרשי התמורה שניתנו עבור גו"ח 6584,10,120,124,103,104,105 תמורת 44,500,000 ₪.

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק היחסי מהזכויות שהוקצו לחלקות המקור במגרש התמורה	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושאע	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) משוקלל מושע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	10.38%	25%	2.595%	0.441	55.90	0.8	44.72
2022	מגורים ד'	2,846	6,634	58	100%	25%	25%	14.5	1832.50	1	1832.50
2021	מגורים ד'	2,758	6,638	58	100%	25%	25%	14.5	1833.50	1	1833.50
2048	מגורים ד'	2,491	5,308	48	100%	25%	25%	12.0	1471.00	1	1471.00
			20,530	181				44.441	5,193		5,181.72
מחיר מכירה									44,500,000 ₪		

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק היחסי מהזכויות שהוקצו לחלקות המקור במגרש התמורה	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושאע	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) משוקלל מושע
סה"כ שטח פלדלת						5,181.72					
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'						**8,600 ₪ מתייחס לשטח פלדלת**					
השווי לעיל מגלם את כל מקדמי הפחתה / התאמה לקרקע											

- בתאריך 05.05.2020 נמכרו 10.295% מהזכויות במגרש 2012, 89.7% מהזכויות במגרש 2004, 100% מהזכויות במגרש 2033, 72.41% מהזכויות במגרש 2019 ו-68.75% מהזכויות במגרש 2029, תמורת 139,102,500 ₪ בתוספת מע"מ.

בתאריך 05.05.2020 נמכרו 14.34% מהזכויות במגרש 2019 ו-16.25% מהזכויות במגרש 2029, בהסכם קומבינציה בתמורה לבניית 14.88 יח"ד, המהווה המשך להסכם המכר לעיל (עם אותם בעלי הזכויות).

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושאע	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) משוקלל מושע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	10.295%	100.0%	10.30%	1.75	222	0.8	177.40
2004	מגורים ג'	1,554	2,758	23	89.7%	100.0%	89.70%	20.63	2721	1	2721.35
2019	מגורים ד'	2,524	6,937	58	100.00%	86.8%	86.75%	50.32	6622	1	6621.92
2033	מגורים ד'	1,581	4,213	39	100.00%	100.0%	100.00%	39.00	4681	1	4681.00
2029	מגורים ד'	2,485	5,774	48	100.00%	85.0%	85.00%	40.80	5398	1	5397.50
			21,632	185				152.50	19,644		19,599

להלן תחשיב עלות בניה ליח"ד ממוצעת בהתאם למחירון דקל (יולי 2020):

תיאור	מחיר למ"ר	שטח	סה"כ עלות ליח"ד
עלות בניה ישירה (עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן)	4,980 ₪	128.8	641,485 ₪
מרפסת לא מקורה	1,410 ₪	12	16,920 ₪
חניון תת קרקעי לרבות חפירה (עבור 2 מקומות חניה)	2,270 ₪	90	204,300 ₪
פיתוח חצר (לרבות גינון)	350 ₪	30	10,500 ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תיאור	מחיר למ"ר	שטח	סה"כ עלות ליח"ד
סה"כ עלות בניה ישירה	--	--	₪ 873,205
בתוספת הוצאות עקיפות (תכנון, פיקוח, אגרות והיטלים, שיווק, משפטיות וכו') בהתאם לפרק יח' לקווים מנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, שיעור ההוצאות העקיפות נע בין 25%-35%	30%	--	₪ 261,962
סה"כ עלות בניה ליח"ד		--	₪ 1,135,167
סה"כ עלות בניה למ"ר דירתי	129	--	₪ 8,800
-			
מחיר מכירה עפ"י הסכם מכר	₪ 139,102,500	-	-
מחיר תמורה מהסכם קומבינציה (כולל מע"מ שירותי בניה)	₪ 19,762,802	-	-
סה"כ שווי התמורה	₪ 158,865,302	-	-
סה"כ שטח פלדלת	19,599.17	-	-
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'	**₪ 8,100**	-	-
השווי לעיל מגלם את כל מקדמי הפחתה / התאמה לקרקע		-	-

- בתאריך 03.06.2020 נמכרו 100% מהזכויות במגרש 2010 תמורת 55,490,000 בתוספת מע"מ ובתוספת היטלי פיתוח לקרקע.

בתאריך 03.06.2020 נמכרו 52% מהזכויות במגרשים 2017,2020 בהסכם קומבינציה בתמורה לבניית 48% מהזכויות במגרשים אלו, המהווה המשך להסכם המכר לעיל (עם אותם בעלי הזכויות).

להלן חישוב שווי מ"ר מבונה עפ"י עסקאות אלו:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים
2010	מגורים ד'	2,213	6,370	58	100%	100%	100%	58.00	7066
2017	מגורים ד'	2,516	6,770	58	100%	52%	52%	30.16	3882
2020	מגורים ד'	1,480	3,805	39	100%	52%	52%	20.28	2222
			16,945	155				108.44	13,170
מחיר מכירה עפ"י הסכם מכר									₪ 55,490,000

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים
מחיר תמורה מהסכם קומבינציה (בהתייחס לשטח דירתי ממוצע של כ-121 מ"ר ליח"ד									₪ 49,585,536
בתוספת הריבית בגין ערבות הביצוע בסך 4,000,000 ₪ שתהיה בתוקף עד מסירת ערבויות חוק המכר (סעיף 11.1 להסכם המכר)									₪ 499,456
בתוספת היטלי פיתוח בגין החלק היחסי בקרקע									₪ 216,649
סה"כ שווי התמורה									₪ 105,791,641
סה"כ שטח פלדלת									13,170
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'									**₪ 8,000**
השווי לעיל מגלם את כל מקדמי הפחתה / התאמה לקרקע									

- בתאריך 16.09.2020 נמכרו 52% מהזכויות של הבעלים במגרשי תמורה שניתנו עבור גו"ח 6584/10,120,124,103,104,105, ללא מגרש 2012. זכויות הבעלים מהוות 25% ממגרשי התמורה, קרי נמכר כ-13% מהזכויות במגרשי התמורה, במסגרת הסכם קומבינציה בתמורה לבניית 19.68 יח"ד.

להלן חישוב שווי מ"ר מבונה עפ"י עסקאות אלו:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים
2022	מגורים ד'	2,846	6,634	58	100%	52%	25%	7.54	953
2021	מגורים ד'	2,758	6,638	58	100%	52%	25%	7.54	953
2048	מגורים ד'	2,491	2,491	48	100%	52%	25%	6.24	765
			18,580	164					2,671

להלן תחשיב עלות בניה ליח"ד ממוצעת בהתאם למחירון דקל (יולי 2020):

תיאור	מחיר למ"ר	שטח	סה"כ עלות ליח"ד
עלות בניה ישירה (עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן)	₪ 4,980	138.1	₪ 687,916
מרפסת לא מקורה	₪ 1,410	12	₪ 16,920
חניון תת קרקעי לרבות חפירה (עבור 2 מקומות חניה)	₪ 2,270	90	₪ 204,300
פיתוח חצר (לרבות גינון)	₪ 350	30	₪ 10,500
סה"כ עלות בניה ישירה		--	₪ 919,636
בתוספת הוצאות עקיפות (תכנון, פיקוח, אגרות והיטלים, שיווק, משפטיות וכו') בהתאם לפרק יח' לקווים מנחים של אגף שומת	30%	--	₪ 275,891

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תיאור	מחיר למ"ר	שטח	סה"כ עלות ליח"ד
מקרקעין במשרד המשפטים, שיעור ההוצאות העקיפות נע בין 25%-35%			
סה"כ עלות בניה ליח"ד		--	₪ 1,195,527
סה"כ עלות בניה למ"ר דירתי	138	--	₪ 8,700
מחיר תמורה מההסכם קומבינציה (כולל מע"מ שירותי בניה)	₪ 23,527,973	-	-
סה"כ שווי התמורה	₪ 23,527,973	-	-
סה"כ שטח פלדלת	2,671.24	-	-
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'	**₪ 8,800**	-	-
השווי לעיל מגלם את כל מקדמי הפחתה / התאמה לקרקע		-	-

סיכום נתוני השווי:

תאריך	מגרשים	שווי מ"ר מבונה אקו' (פלדלת) עיקרי + ממ"ד
טבלת הקצאה ואיזון	-	₪ 8,294
29.12.2019	2010 ,2048 ,2022 ,2021	₪ 8,600
09.01.2020	2010 ,2048 ,2022 ,2021	₪ 8,600
05.05.2020	2029 ,2033 ,2019 ,2004 ,2012	₪ 8,100
03.06.2020	2020 ,2017 ,2010	₪ 8,000
16.09.2020	2010 ,2048 ,2022 ,2021	₪ 8,800

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>להלן התייחסות שמאי המשיבה לעסקאות שהוצגו בשומת שמאי המבקש</u>:

בעמוד 8 לשומה הנגדית שמאי המבקשים ניתח את עסקאות ההשוואה במתחם - בצורה שגויה:

עסקה א' - אין מחלוקת על השווי המתקבל.

עסקה ב' - אין מחלוקת על השווי המתקבל.

<u>עסקה ג'</u>:

מדובר על עסקת מכר + קומבינציה שנערכה לאותו קבלן בתאריך 05.05.2020, בעסקת המכר נמכרו 10.295% מהזכויות במגרש 2012, 89.7% מהזכויות במגרש 2004, 100% מהזכויות במגרש 2033 72.41% מהזכויות במגרש 2019 ו-68.75% מהזכויות במגרש 2029, תמורת 139,102,500 ₪ בתוספת מע"מ.

בעסקת הקומבינציה נמכרו 14.34% מהזכויות במגרש 2019 ו-16.25% מהזכויות במגרש 2029 בהסכם קומבינציה בתמורה לבניית 14.88 יח"ד, המהווה המשך להסכם המכר לעיל (עם אותם בעלי הזכויות).

בתחשיב השווי השמאי חילק את התמורה בהסכם המכר בלבד במס' יח"ד היחסי של מגרשי התמורה כולל החלק היחסי בגין הסכם הקומבינציה, ובכך יצר עיוות בשווי.

אין ספק שניתוח עסקת הקומבינציה איננו חד משמעית לעומת ניתוח עסקת מכר רגילה. במקרה הנדון קיימת עסקת מכר טיפוסית, אם ננתח רק אותה נקבל שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪ / מ"ר.

בניתוח עסקת הקומבינציה של השמאי קיימות טעויות, כמפורט להלן:

- השמאי הביא דחיה לתמורה בגין שירותי הבניה לגמר הבנייה - בכל עסקת מכר של קרקע מתקבל תמורה והתחייבות כספית (ערבויות וכו') למועד העסקה.
- כמות יח"ד ליזם – השמאי קבע שכמות יח"ד שנמכרו ליזם הינו 170 יח"ד ובכך הגיע לשווי קרקע ליח"ד נמוך מהשווי הראוי.

לא ברור איך הגיע למספר זה.

להלן תחשיב מס' יח"ד בפרויקט:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	10.295%	100.0%	10.30%	1.75
2004	מגורים ג'	1,554	2,758	23	89.7%	100.0%	89.70%	20.63
2019	מגורים ד'	2,524	6,937	58	100.00%	86.8%	86.75%	50.32
2033	מגורים ד'	1,581	4,213	39	100.00%	100.0%	100.00%	39.00
2029	מגורים ד'	2,485	5,774	48	100.00%	85.0%	85.00%	40.80
			21,632	185				152.50

<u>עסקה ד'</u>:

מדובר בעסקת מכר + קומבינציה שנערכה לאותו קבלן בתאריך 03.06.2020, בעסקת המכר נמכרו 100% מהזכויות במגרש 2010 תמורת 55,490,000 ₪ בתוספת מע"מ ובתוספת היטלי פיתוח לקרקע.

בעסקת הקומבינציה נמכרו 52% מהזכויות במגרשים 2017,2020, בהסכם קומבינציה בתמורה לבניית 48% מהזכויות במגרשים אלו, המהווה המשך להסכם המכר לעיל (עם אותם בעלי הזכויות).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהמשך לסעיף 3.3 לעיל (עסקה ג'), אם ננתח את עסקת המכר בלבד, נקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 7,900 ₪ / מ"ר.

בניתוח עסקת הקומבינציה של השמאי קיימות טעויות, כמפורט להלן:

- השמאי הביא דחיה לתמורה בגין שירותי הבניה לגמר הבנייה - בכל עסקת מכר של קרקע מתקבל תמורה והתחייבות כספית (ערבויות וכו') למועד העסקה.
- השמאי התעלם מתוספת היטלי הפיתוח שאינן כוללים בתמורה בהסכם המכר, ובתוספת ריבית בגין ערבות ביצוע אותו יצטרך לשלם היזם (סעיף 11.1 להסכם המכר).

<u>עסקה ה' – נשוא חוות הדעת</u>:

מדובר על עסקת קומבינציה שנערכה לזכויות של אריה מורגנשטרן בתאריך 16.09.2020.

בעסקת הקומבינציה נמכרו 52% מהזכויות של הבעלים במגרשי התמורה שניתנו עבור גו"ח 6584/10,120,124,103,104,105, ללא מגרש 2012. זכויות הבעלים מהוות 25% ממגרשי התמורה קרי נמכר כ - 13% מהזכויות במגרשי התמורה, במסגרת הסכם קומבינציה בתמורה לבניית 19.68 יח"ד.

השמאי הביא דחיה לתמורה בגין שירותי הבניה לגמר הבנייה - בכל עסקת מכר של קרקע מתקבל תמורה והתחייבות כספית (ערבויות וכו') למועד העסקה.

אין ספק שניתוח עסקת הקומבינציה איננו חד משמעית לעומת ניתוח עסקת מכר רגילה. במקרה הנדון קיימת עסקת מכר טיפוסית, אם ננתח רק אותה נקבל שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪ / מ"ר.

השמאי לבסוף הגיע לשווי קרקע ליח"ד ממוצע בסך של כ- 970,000 ₪ ולשווי מ"ר מבונה בסך של כ- 7,680 ₪ / מ"ר - שהינם נמוכים משווי השוק.

סיכום שווי קרקע ליח"ד וממוצע ליח"ד:

מניתוח העסקאות במתחם התכנית המפורט לעיל, עולה כדלקמן:

מס"ד	שווי קרקע ליח"ד (אחרי דחייה)	שווי קרקע זמינה לבניה (לפי דחייה)	שטח ממוצע ליח"ד למ"ר
1	₪ 986,000	₪ 1,107,900	121
2	₪ 1,041,800	₪ 1,170,600	129
3	₪ 1,073,800	₪ 1,206,500	125
4	₪ 1,075,000	₪ 1,207,900	125
ממוצע	₪ 1,044,150	₪ 1,173,225	125.2

מניתוח העסקאות ע"י השמאי המכריע מוטי דדון במתחם התכנית המפורט לעיל, עולה כדלקמן:

מס"ד	שווי קרקע ליח"ד (אחרי דחייה)	שווי קרקע זמינה לבניה (לפי דחייה)	שטח ממוצע ליח"ד למ"ר
2	₪ 1,075,022	₪ 1,207,900	126
3	₪ 1,075,018	₪ 1,207,900	126
4	₪ 1,096,374	₪ 1,231,900	126
ממוצע	₪ 1,082,138	₪ 1,215,900	126

מפנה לסיכום נתונים שהוצגו במסגרת החלטת הח"מ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. **הכרעה** – קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי השווי למגרשי התמורה בתכנית, בהתאם למתודת המשיבה שווי מגרשי התמורה נאמד בשקלול ערכי השווי שהתקבלו מניתוח עסקאות מכר למגרשים בתחום התכנית שהינו 44,427,269 ₪ ומקדם משוקלל של 70% ושווי לפי עסקאות השוואה לדירות חדשות בנווה זמר שהינו 44,347,440 ₪ ומקדם משוקלל של 30%, שווי מצב חדש נאמד בסך של 44,403,320 ₪, המבטא שווי קרקע ליח"ד של כ-1,071,479 ₪.

כעולה מחוות דעת המבקש, שווי מ"ר מבונה נאמד בסך של 7,680 ₪, המבטא שווי קרקע ליח"ד בסך של כ-967,680 ₪ לפי שטח יח"ד ממוצע של 126 מ"ר במגרשים הנדונים.

בעניין הנדון, כפי שפורט ע"י המשיבה, בניתוח עסקה ג' בחוות דעת המבקש, נפלה טעות במספר יח"ד שנמכרו במסגרת עסקת המזומן שהינו כ-136.4 ולא 153 כפי שהובא בחשבון ע"י המבקש ולפיכך, ערכי השווי שהתקבלו אינם נכונים.

ניתוח עסקת המזומן (ברוטו) לפי 136.4 יח"ד, היה מוביל לשווי מ"ר מבונה (עיקרי + ממ"ד) בסך של 7,906 ₪ ולא 7,097 ₪ כפי שהתקבל בתחשיב המבקש, זאת ועוד, כעולה מחישוב שטח דירתי משוקלל בעסקאות א' ו-ב', הובא בחשבון שטח של 1,980 מ"ר ומקדם בסך של 0.8 (להערכתי מדובר במקדם בגין מושע) למגרש 2012, כאשר השטח העיקרי לבניה במגרש זה הינו 1,950 מ"ר וכן מחיר העסקה מגלם את כל המרכיבים, כך שמקדם בסך של 0.8 מהווה כפל הפחתה, כ"כ ניתוח עסקת מזומן (ברוטו) ד' בשומת שמאי המבקש, משקפת ערכי שווי של 7,853 ₪.

לעניין ניתוח עסקאות קומבינציה, לרבות עסקת הנכס הנדון, בשל העובדה כי בניתוח עסקאות קומבינציה הנחשבת לעסקה "מורכבת" שאופן ניתוחה דורש הנחות רבות, לרבות עלות בניה ליח"ד שהינה תלויה בסטנדרט בניה, גובה ריבית, משך תקופת הבניה של הפרויקט וכן, העובדה כי התמורה הינה דחויה וכן, מרכיב מיסוי, סיכון ואי וודאות לבעלי הזכויות, שהופך למעין שותף של היזם ובהינתן היצע נרחב של עסקאות מזומן, לא מצאתי כי ישנו צורך בניתוח חוזי קומבינציה אלו.

זאת ועוד, במסגרת החלטות קודמות שניתנו על ידי במגרשים הנדונים, שווי קרקע ליח"ד נקבע לפי תמהיל יח"ד הניתן לבניה בתחום התכנית.

בהתאם לתקנון התכנית, נספח הבינוי הינו מחייב חלקית ומחייב לעניין מיקום קומת הגג ודירות הגן, במסגרת הוראות הבינוי לייעודי הקרקע השונים קיימות הוראות שונות ורבות המתייחסות לאופן הבניה לדירות הגן ודירות בקומת הגג, כמו כן מדובר בטיפוסי דירות המהווים מוצר שונה בעל מאפיינים ייחודיים ביחס לדירה טיפוסית וזאת, לאור הצמדת שטחי חצרות/מרפסות ומיקום הדירות בבניין, דירות אלו נסחרות בערכי שווי גבוהים יותר, יתר על כן, בהתאם להוראות הבינוי ובדברי הסבר לתכנית, הוגדר כי 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח כולל של 70-75 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד), נתון זה יובא בחשבון במצב החדש בנוסף לתמהיל הדירות כפי שנקבע בנספח הבינוי.

לצורך בחינת השווי במצב החדש, מצאתי לנכון לבחון ערכי שווי בהתאם לניתוח הנתונים הבאים:

- ניתוח 5 עסקאות מכר (מזומן) לקרקעות במתחם הנכס נשוא ההחלטה, 2 עסקאות מכר למגרשים בשכונת נווה זמר, ועסקת מכר של מגרש 105 במתחם נאות שדה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- "חילוץ" יתרה לקרקע משווי דירות בנויות בשכונת נווה זמר, בעלות מאפייני בינוי הדומים לטיפוסי הדירות שייבנו במגרשי התמורה.
- עסקאות מכר לקרקעות בשכונת נווה זמר.

- **<u>ניתוח עסקאות לקרקעות במתחם הנכס נשוא ההחלטה</u>**

- **<u>עסקת מכר (מזומן) למגרש 2010 מיום 03.06.2020</u>**

במסגרת השלמת מסמכים מהמשיבה, הוצג בפניי חוזה מכר (מזומן) בלבד, פרטי חוזה קומבינציה מופיעים בהחלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה שניתנה ביום 08.04.2021.
במסגרת ניתוח העסקה, לרבות עסקת הקומבינציה, שווי קרקע ליח"ד שנקבע בהחלטה הינו 1,000,000 ₪.

מספר מגרש	מס' יח"ד לבניה	שטח עיקרי לבניה במ"ר	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	בתוספת ממ"ד 12.5 מ"ר	חלק יחסי של בעלי הזכויות ביח"ד	שטח פלדלת המיוחס לבעלי הזכויות
2010	58	6,370	109.82	122.33	58	7,095 מ"ר
סה"כ שטח המיוחס לבעלי הזכויות (עיקרי + ממ"ד)						7,095 מ"ר
מחיר עסקה						55,490,000 ₪
מחיר למ"ר מבונה כולל ממ"ד						**7,821** ₪
שווי קרקע ליח"ד (שטח ממוצע של כ-122 מ"ר)						**956,724** ₪
שווי קרקע ליח"ד מתואם לנכס הנדון (שטח ממוצע של כ-126 מ"ר 126/122)						**988,092** ₪

הערה: כעולה מהסכם המכר, למוכרים הוקצו בנוסף מגרשים 2012 (חלק), 2017 ו-2020 מכוח בעלותם בחלקות המקור, כאשר במסגרת הסכם שיתוף וחלוקה מותנה, הקונה תהיה הבעלים היחיד והבלעדי של הזכויות במגרש 2010, והמוכרים יהיו הבעלים היחידים והבלעדיים של הזכויות במגרשים הנוספים (בכפוף לעסקת הקומבינציה הנערכת ונחתמת בין הצדדים במעמד חתימת הסכם זה).
יוער, כי במסגרת חוות דעת הצדדים, ניתוח העסקה כולל ניתוח עסקת קומבינציה, הסכם זה לא הוצג בפניי.

- **<u>עסקת מכר + קומבינציה למגרשים מס' 2004,2019,2029,2033 מיום 05.05.2020</u>**

כעולה מהסכם המכר, הממכר הינו 89.695% מזכויות המוכרים במגרש 2004, 10.295% ממגרש 2012, 72.4138% ממגרש 2019, 68.75% ממגרש 2029 ו-100% מזכויות במגרש 2033, בנוסף נחתם חוזה קומבינציה לממכר יתרת הזכויות של חלק מהבעלים במגרשים 2019 ו-2029.

במסגרת השלמת מסמכים מהמשיבה, הוצג בפני חוזה קומבינציה בלבד, שווי העסקה נלמד מדיווח העסקה במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, שומות הצדדים והחלטת השמאית המכריעה גב' רינת וויס רביב למגרשים מיום 8.04.2021.
כעולה מההחלטה, שווי קרקע ליח"ד נקבע על 1,010,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מספר מגרש	מס' יח"ד לבניה	שטח עיקרי לבניה במ"ר	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	בתוספת ממ"ד 12.5 מ"ר	חלק יחסי של בעלי הזכויות ביח"ד	שטח פלדלת נמכר המיוחס לבעלי הזכויות
2004	23	2,578	112.08	124.58	20.63	2,570.21 מ"ר
2012	17	1,950	114.7	127.20	1.75	222.63 מ"ר
2019	58	2,666	119.6	132.10	42.0	5,548.34 מ"ר
2029	48	2,373	120.3	132.79	33.0	4,382.34 מ"ר
2033	39	1,320	108.02	120.52	39.0	4,700.50 מ"ר
ממוצע			114.94	127.44	סה"כ- 136.4	--
סה"כ שטח נמכר המיוחס לבעלי הזכויות (עיקרי + ממ"ד)						17,423.81 מ"ר
מחיר עסקה						₪ 139,102,500
מחיר למ"ר מבונה כולל ממ"ד						**₪ 8,003.3**
שווי קרקע ליח"ד (שטח ממוצע של כ-127.44 מ"ר)						₪ 1,019,018
שווי קרקע ליח"ד מתואם לנכס הנדון (שטח ממוצע של כ-126 מ"ר 126/127.44)						**₪ 1,008,437**

- **עסקת מכר (מזומן) במגרשים הנדונים מיום 09.01.2020 – בן עמי:**

מספר מגרש	מס' יח"ד לבניה	שטח עיקרי לבניה במ"ר	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	בתוספת ממ"ד 12.5 מ"ר	חלק יחסי של בעלי הזכויות ביח"ד	שטח פלדלת המיוחס לבעלי הזכויות
2012	17	1,950	114.7	127.2	0.44	56.12 מ"ר
2022	58	6,634	114.3	126.9	14.5	1,839.75 מ"ר
2021	58	6,635	114.4	126.9	14.5	1,840.0 מ"ר
2048	48	5,308	110.6	123	12.0	1,477.0 מ"ר
סה"כ שטח המיוחס לבעלי הזכויות (עיקרי + ממ"ד)						5,212.9 מ"ר
מחיר עסקה						₪ 44,550,000
מחיר למ"ר מבונה כולל ממ"ד						**₪ 8,546**
שווי קרקע ליח"ד (שטח ממוצע של כ-126 מ"ר)						**₪ 1,075,018**

- **עסקת מכר (מזומן) במגרשים הנדונים מיום 29.12.2019 – עליס:**

מספר מגרש	מס' יח"ד למגרש	שטח עיקרי לבניה במ"ר	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	בתוספת ממ"ד 12.5 מ"ר	חלק יחסי של בעלי הזכויות ביח"ד	שטח פלדלת המיוחס לבעלי הזכויות
2012	17	1,950	114.7	127.2	0.147	18.71 מ"ר
2022	58	6,1634	114.3	126.9	4.83	613.25 מ"ר
2021	58	6,638	114.4	126.9	4.83	613.58 מ"ר
2048	48	5,308	110.6	123	4.0	492.33 מ"ר
סה"כ שטח המיוחס לבעלי הזכויות (עיקרי + ממ"ד)						1,737.62 מ"ר
מחיר עסקה						₪ 14,850,000
מחיר למ"ר מבונה כולל ממ"ד						**₪ 8,546**
שווי קרקע ליח"ד (שטח ממוצע של כ-126 מ"ר)						₪ 1,075,022

- **עסקת מכר במגרשים הנדונים מיום 22.07.2019** - בהתאם לנסחי רישום מקרקעין, ביום 22.07.2019 על זכויותיו של גדעון עליס, נרשמה הערת אזהרה לטובת גיא & דורון לוי הנדסה בניה והשקעות, ניתוח העסקה מבוסס על החלק היחסי של גדעון עליס בזכויות:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מספר מגרש	מס' יח"ד לבניה	שטח עיקרי לבניה במ"ר	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	בתוספת ממ"ד 12.5 מ"ר	חלק יחסי של בעלי הזכויות ביח"ד	שטח פלדלת המיוחס לבעלי הזכויות
2012	17	1,950	114.7	127.2	0.147	18.71 מ"ר
2022	58	6,634	114.3	126.9	4.83	613.25 מ"ר
2021	58	6,638	114.4	126.9	4.83	613.58 מ"ר
2048	48	5,308	110.6	123	4.0	492.33 מ"ר
סה"כ שטח המיוחס לבעלי הזכויות (עיקרי + ממ"ד)						1,737.9 מ"ר
מחיר עסקה						15,145,000 ₪
מחיר למ"ר מבונה כולל ממ"ד						**8,716** ₪
שווי קרקע ליח"ד (שטח ממוצע של כ-126 מ"ר)						1,096,374 ₪

- **<u>ניתוח עסקת מכר במתחם נאות שדה</u>**

עסקת מכר למגרש מס' 105 מיום 23.08.2019, מעיון באתר ההנדסי של עיריית רעננה, למגרש הופק היתר בניה מיום 18.11.2018.

במסגרת ההיתר אושר: הקמת שלושה בנייני מגורים המכילים סה"כ 46 יח"ד.

מדובר במתחם הממוקם בצמוד לאזור התעשייה/תעסוקה הממוקם על צומת דרכים ראשיות ובמיקום נחות ביחס לשכונת נווה זמר ונכס נשוא ההחלטה.

שטח עיקרי לבניה בהיתר	4,246.66 מ"ר
ממ"דים בהיתר	568.13 מ"ר
סה"כ שטח לבניה (עיקרי + ממ"ד)	4,814.79 מ"ר
מחיר עסקה	43,700,000 ₪
מחיר עסקה למ"ר כולל ממ"ד	**9,076** ₪
התאמה למיקום לפי מקדם של 1.03	**9,350** ₪
שווי קרקע ליח"ד (שטח ממוצע של כ-105 מ"ר)	**950,000** ₪
שווי קרקע ממוצע ליח"ד בהתאמה למיקום מקדם 1.03	**978,500** ₪

- **<u>ניתוח עסקאות מכר למגרשים בשכונת נווה זמר</u>**

- ביום 21.05.2018 נמכרה חלקה 119 בגוש 7661, מגרש מס' 2031, רחוב ששה ארגוב 6.

בהתאם למידע מאתר ההנדסי של עיריית רעננה, ביום 27.03.2019 הופק היתר בניה המתיר: הקמת שלושה בנייני מגורים עם סה"כ 48 יח"ד.

שטח עיקרי לבניה בהיתר	5,104.76 מ"ר
ממ"דים בהיתר	576.0 מ"ר
סה"כ שטח לבניה (עיקרי + ממ"ד)	5,680.76 מ"ר
מחיר עסקה	50,350,000 ₪
מחיר עסקה למ"ר מבונה כולל ממ"ד	**8,863** ₪
התאמה לזמן מקדם 1.05 (כשנה וחצי לפי המועד הקובע)	**9,306** ₪
שווי קרקע ליח"ד (שטח ממוצע של כ-118 מ"ר)	**1,050,000** ₪
שווי קרקע ממוצע ליח"ד בהתאמה לזמן 1.05	**1,100,000** ₪

- ביום 08.07.2018 נמכרה חלקה 142 בגוש 7661, מגרש מס' 2055, רחוב יהודה עמיחי 12.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם למידע מאתר ההנדסי של עיריית רעננה, ביום 04.12.2019 הופק היתר בניה המתיר הקמת בניין מגורים אחד הכולל 18 יח"ד.

שטח עיקרי לבניה בהיתר	1,848.88 מ"ר
ממ"דים בהיתר	216.0 מ"ר
סה"כ שטח לבניה (עיקרי + ממ"ד)	2,064.88 מ"ר
מחיר עסקה	18,300,000 ₪
מחיר עסקה למ"ר מבונה כולל ממ"ד	**8,863 ₪**
התאמה לזמן 1.05 (כשנה וחצי לפי המועד הקובע)	**9,306 ₪**
שווי קרקע ליח"ד (שטח ממוצע של כ-115 מ"ר)	**1,017,000 ₪**
שווי קרקע ממוצע ליח"ד בהתאמה לזמן 1.05	**1,067,500 ₪**

- **<u>ניתוח עסקאות מכר של קרקעות בשכונת נווה זמר</u>**

להלן סקירת נתוני מכר לקרקעות בשכונת נווה זמר, גוש 7661:

תאריך העסקה	מספר מגרש	שטח המגרש מ"ר	מס' יח"ד למגרש	שטח עיקרי מ"ר	ממ"דים (12 מ"ר ליח"ד)	שטח נמכר מ"ר	חלק יחסי במכר	מחיר עסקה	מחיר מ"ר עיקרי + ממ"ד
18.12.2019	2002	5,057	55	5,885	660	77	1.52%	896,500 ₪	8,996 ₪
07.11.2019	2007	4,500	49	4,738	588	180	4.0%	1,350,000 ₪	**6,337 ₪**[30]
23.09.2019	2051	4,714	51	5,304	612	82	1.74%	920,000 ₪	8,940 ₪
12.09.2019	2036	4,810	50	4,926	600	100	2.08%	1,209,999 ₪	10,532 ₪
25.08.2019	2003	2,200	24	2,588	288	149	6.77%	1,630,000 ₪	8,368 ₪
12.06.2019	2099	1,527	17	1,850	204	233	15.26%	2,140,000 ₪	**6,828 ₪**[31]
05.06.2019	2075	3,919	42	4,408	504	100	2.55%	1,122,000 ₪	8,952 ₪
05.06.2019	2075	3,919	42	4,408	504	80	2.04%	873,000 ₪	8,706 ₪
08.05.2019	2037	2,041	25	2,329	300	79	3.87%	969,999 ₪	9,532 ₪
27.02.2019	2047	3,302	30	3,540	360	110	3.33%	980,000 ₪	**7,543 ₪**[32]
03.01.2019	2075	3,919	42	4,408	504	200	5.1%	2,082,798 ₪	8,309 ₪
24.12.2018	2003	2,200	24	2,588	288	72	3.27%	800,000 ₪	8,500 ₪
11.12.2018	2036	4,810	50	4,926	600	113	2.35%	1,120,000 ₪	9,244 ₪
05.11.2018	2037	2,041	25	2,329	300	78	3.82%	1,023,007 ₪	10,182 ₪
05.11.2018	2037	2,041	25	2,329	300	78	3.82%	1,023,007 ₪	10,182 ₪
28.10.2018	2002	5,057	55	5,885	660	78	1.54%	830,650 ₪	8,228 ₪
30.08.2018	2002	5,057	44	5,885	660	78	1.54%	880,000 ₪	8,717 ₪
28.08.2018	2036	4,810	50	4,269	600	102	2.12%	1,080,000 ₪	9,216 ₪
ממוצע ללא עסקאות קיצון ובמעוגל									**9,100 ₪**

[30] עסקת קיצון.

[31] עסקת קיצון.

[32] עסקת קיצון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- **<u>ניתוח עסקאות מכר של דירות מגורים חדשות בשכונת נווה זמר</u>**

- תיאור: פרויקט ברחוב עוזי חיטמן 1, שני בנייני מגורים סה"כ 24 יח"ד, היתר הופק ביום 16.12.2019 עסקאות "על הנייר", גוש 7661 חלקה 154:

תאריך העסקה	שטח מדווח	חצר/גג לפי מקדם 0.2	שטח אקו'	קומה	מחיר עסקה	מחיר מ"ר בנוי	הערות
16.03.2020	92	-	92	1	₪ 2,350,000	₪ 25,543	-
02.02.2020	92	-	92	2	₪ 2,360,000	₪ 25,652	-
05.01.2020	74	-	74	2	₪ 2,060,000	₪ 27,838	-
30.12.2019	124	-	124	3	₪ 2,790,000	₪ 22,500	-
20.11.2019	126	-	126	4	₪ 2,780,000	₪ 22,063	-
27.10.2019	134	59	146	קרקע	₪ 3,250,000	₪ 22,257	דירת גן
01.09.2019	74	-	74	4	₪ 2,210,000	₪ 29,865	-
13.06.2019	92	-	92	5	₪ 2,350,000	₪ 25,543	-
03.04.2019	92	-	92	4	₪ 2,330,000	₪ 25,326	-
03.06.2019	124	-	124	5	₪ 2,760,000	₪ 22,258	-
15.05.2019	138	-	138	5	₪ 3,725,000	₪ 26,993	דירת דופלקס גג
ממוצע דירות קטנות 92-74 מ"ר בתוספת 10% בגין "עסקאות על הנייר"						**₪ 29,291**	-
ממוצע דירות 126-124 מ"ר בתוספת 10% בגין "עסקאות על הנייר"						**₪ 24,501**	
דירת גן בתוספת 10% "עסקה על הנייר"						**₪ 24,483**	
דירת דופלקס גג בתוספת 10% "עסקה על הנייר"						**₪ 29,692**	

- תיאור: פרויקט ברחוב אהוד מנור 20, 3 בנייני מגורים סה"כ 43 יח"ד, לבניין הופקה תעודת גמר, גוש 7661 חלקה 100:

תאריך	שטח מדווח	חצר/גג לפי מקדם 0.2	שטח אקו'	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי	הערות
16.03.2020	88	-	88	1	₪ 2,050,000	₪ 23,295	-
12.02.2020	88	-	88	2	₪ 2,160,000	₪ 24,545	-
08.12.2019	134.6	60	146.6	קרקע	₪ 3,200,000	₪ 21,821	דירת גן
30.10.2019	88	-	88	3	₪ 2,190,000	₪ 24,886	-
03.10.2019	88	-	88	4	₪ 2,150,000	₪ 24,432	-
03.07.2019	141	-	141	1	₪ 2,700,000	₪ 19,149	-
26.09.2019	113	-	113	2	₪ 2,520,000	₪ 22,301	-
18.09.2019	141	-	141	4	₪ 3,050,000	₪ 21,631	-
11.09.2019	134.6	60	146.7	קרקע	₪ 3,230,000	₪ 22,018	דירת גן
03.09.2019	138	66	151.2	6	₪ 4,100,000	₪ 27,103	דירת גג
17.06.2019	135	58	146.5	קרקע	₪ 3,250,000	₪ 22,188	דירת גן

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תאריך	שטח מדווח	חצר/גג לפי מקדם 0.2	שטח אקו'	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי	הערות
07.05.2019	141	60	153.0	6	₪ 4,140,000	₪ 27,050	דירת גג
17.04.2019	113	-	113	3	₪ 2,500,000	₪ 22,124	-
ממוצע דירות קטנות 88 מ"ר						**₪ 24,290**	-
ממוצע דירות 113-141 מ"ר						**₪ 21,301**	
ממוצע דירות גן						**₪ 22,009**	
ממוצע דירות גג						**₪ 27,076**	

- תיאור: פרויקט ברחוב משה וילנסקי 9, שני בנייני מגורים סה"כ 22 יח"ד, לבניין הופקה תעודת גמר, גוש 7661 חלקה 115:

תאריך	שטח מדווח	חצר/גג לפי מקדם 0.2	שטח אקו'	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי	הערות
17.11.2019	118	-	118	5	₪ 3,600,000	₪ 30,508	**קיים קושי בניתוח העסקה**
17.06.2019	118	-	118	1	₪ 2,790,000	₪ 23,664	-
16.04.2019	118	-	118	3	₪ 2,880,000	₪ 24,407	-
21.02.2019	118	-	118	2	₪ 2,830,000	₪ 23,983	-
13.02.2019	116	60	127.7	קרקע	₪ 3,225,000	₪ 25,251	דירת גן
ממוצע דירות 118 מ"ר						**₪ 24,011**	-
דירת גן						**₪ 25,251**	

- תיאור: פרויקט ברחוב עוזי חיטמן 2, 3 בנייני מגורים סה"כ 51 יח"ד, לבניין הופקה תעודת גמר גוש 7661 חלקה 183:

תאריך	שטח מדווח	חצר/גג לפי מקדם 0.2	שטח אקו'	קומה	מחיר עסקה	מחיר מ"ר בנוי	הערות
22.07.2019	123	-	123	2	₪ 2,690,000	₪ 21,870	-
11.07.2019	120	-	120	4	₪ 2,800,000	₪ 23,333	-
16.06.2019	149	60	161	קרקע	₪ 3,425,000	₪ 21,273	דירת גן
07.05.2019	124	-	124	1	₪ 2,670,000	₪ 21,532	-
14.04.2019	157	-	157	6	₪ 3,650,000	₪ 23,248	דופלקס גג
10.02.2019	124	-	124	1	₪ 2,750,000	₪ 22,177	-
06.02.2019	155	-	155	6	₪ 3,580,000	₪ 23,097	דופלקס גג
02.01.2019	120	-	120	3	₪ 2,409,999	₪ 20,083	-
20.12.2018	92	--	92	2	₪ 2,375,000	₪ 25,815	-
29.11.2019	93	-	93	2	₪ 2,300,000	₪ 24,731	-
27.11.2019	95	-	95	2	₪ 2,370,000	₪ 24,947	-
ממוצע דירות קטנות 95-92 מ"ר						**₪ 25,165**	-
ממוצע דיות 124-120 מ"ר						**₪ 21,800**	
דירת גן						**₪ 21,273**	
ממוצע דירות גג						**₪ 23,173**	

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- תיאור: פרויקט ברחוב ששה ארגוב 26, שני בנייני מגורים סה"כ 23 יח"ד, היתר הופק ביום 08/03/2018 עסקאות על הנייר, גוש 7661 חלקה 92:

תאריך	שטח מדווח	חצר/גג לפי מקדם 0.2	שטח אקו'	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי	הערות
13.11.2019	123	-	123	1	₪ 2,494,340	₪ 20,279	-
28.10.2019	123	-	123	1	₪ 2,413,150	₪ 19,619	-
27.10.2019	123	-	123	2	₪ 2,415,669	₪ 19,640	-
22.10.2019	124	-	124	5	₪ 2,524,466	₪ 20,359	-
24.09.2019	128	-	128	3	₪ 2,511,519	₪ 19,621	-
23.07.2019	128	-	128	2	₪ 2,509,323	₪ 19,604	-
25.06.2019	124	-	124	5	₪ 2,525,872	₪ 20,370	-
13.06.2019	123	-	123	2	₪ 2,408,137	₪ 19,578	-
13.06.2019	123	-	123	2	₪ 2,407,126	₪ 19,570	-
11.06.2019	123	-	123	3	₪ 2,411,332	₪ 19,604	-
31.01.2019	93	-	93	5	₪ 1,822,851	₪ 19,601	-
27.11.2018	93	-	93	3	₪ 1,953,864	₪ 21,009	-
21.11.2018	93	-	93	4	₪ 1,988,893	₪ 21,386	-
21.11.2018	93	-	93	4	₪ 1,829,257	₪ 19,669	-
ממוצע דירות קטנות 93 מ"ר בתוספת 10% בגין עסקאות על הנייר						**₪ 22,458**	-
ממוצע דירות 128-123 מ"ר בתוספת 10% בגין עסקאות על הנייר						**₪ 21,807**	

- תיאור: פרויקט ברחוב משה וילנסקי 37, 3 בנייני מגורים סה"כ 44 יח"ד, לבניין הופקה תעודת גמר, גוש 7661 חלקה 176:

תאריך	שטח מדווח	חצר/גג לפי מקדם 0.2	שטח אקו'	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי	הערות
30.12.2019	125	-	125	2	₪ 2,850,000	₪ 22,800	-
22.09.2019	126	-	126	קרקע	₪ 2,800,000	₪ 22,222	-
30.06.2019	146	-	146	5	₪ 3,840,803	₪ 26,307	דופלקס גג
15.04.2019	138	-	138	1	₪ 2,865,803	₪ 20,767	-
24.01.2019	130	54	140.8	קרקע	₪ 3,270,000	₪ 23,224	דירת גן
17.01.2019	138	-	138	2	₪ 2,903,803	₪ 21,042	-
03.01.2019	138	-	138	3	₪ 2,905,803	₪ 21,057	-
ממוצע דירות 138-125 מ"ר						**₪ 21,578**	-
דירת גן						**₪ 23,224**	
דירת גג						**₪ 26,307**	

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- תיאור: פרויקט ברחוב אמדורסקי 4, 3 בנייני מגורים סה"כ 40 יח"ד, לבניין הופק היתר ביום 10/01/2019 עסקאות "על הנייר: גוש 7661 חלקה 101:

תאריך	שטח מדווח	חצר/גג לפי מקדם 0.2	שטח אקו'	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי	הערות
14.05.2020	93	-	93	5	₪ 2,466,000	₪ 26,516	-
01.03.2020	93	-	93	2	₪ 2,420,000	₪ 26,022	-
19.01.2020	123	-	123	1	₪ 2,820,000	₪ 22,927	-
11.12.2019	142	60	154	1	₪ 3,640,000	₪ 23,636	דירת גן
05.09.2019	142	-	142	2	₪ 3,320,000	₪ 23,380	-
02.04.2019	124	-	124	3	₪ 2,825,000	₪ 22,782	-
31.03.2019	142	-	142	5	₪ 3,290,000	₪ 23,169	-
25.03.2019	132	-	132	4	₪ 3,000,000	₪ 22,727	-
25.03.2019	93	-	93	2	₪ 2,365,000	₪ 25,430	-
07.02.2019	124	-	124	5	₪ 2,850,000	₪ 22,94	-
03.02.2019	93	-	93	3	₪ 2,300,000	₪ 24,731	-
ממוצע דירות קטנות 93 מ"ר בתוספת 10% עסקאות על הנייר						**₪ 28,242**	-
ממוצע דירות 124-142 מ"ר בתוספת 10% עסקאות על הנייר						**₪ 25,682**	
דירת גן בתוספת 10% עסקה על הנייר						**₪ 26,000**	

- תיאור: פרויקט ברחוב משה וילנסקי 50, שני בנייני מגורים סה"כ 37 יח"ד, לבניין הופקה תעודת גמר, גוש 7661 חלקה 174:

תאריך	שטח מדווח	חצר/גג לפי מקדם 0.2	שטח אקו'	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי	הערות
17.03.2019	142	36.2	149.2	5	₪ 3,965,000	₪ 26,567	דירת גג
20.02.2019	122	-	122	3	₪ 2,825,000	₪ 23,156	-
08.11.2018	133	39.7	140.9	5	₪ 3,650,000	₪ 25,897	דירת גג
08.10.2018	124	-	124	3	₪ 2,707,000	₪ 21,831	-
04.07.2018	123	-	123	5	₪ 2,850,000	₪ 23,171	-
06.06.2018	125	-	125	6	₪ 2,900,000	₪ 23,200	-
22.02.2018	77	-	77	2	₪ 1,970,000	₪ 25,584	-
ממוצע דירות 122-125 מ"ר						**₪ 22,839**	-
דירה קטנה 77 מ"ר						**₪ 25,584**	
ממוצע דירות גג						**₪ 26,232**	

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן טבלת סיכום בחלוקה לפרויקטים ואומדן שווי למ"ר מבונה בגישת השווי השיורי ("גישת החילוץ"):

רחוב	גוש/חלקה	דירות קטנות 77-93 מ"ר	דירות 118-138 מ"ר	דירות גן	דירות גג
עוזי חיטמן 1	7661/154	₪ 29,291	₪ 24,501	₪ 24,483	₪ 29,692
אהוד מנור 20	7661/100	₪ 24,290	₪ 21,301	₪ 22,009	₪ 27,076
וילנסקי 9	7661/115	--	₪ 24,011	₪ 25,251	--
עוזי חיטמן 2	7661/183	₪ 25,165	₪ 21,799	₪ 21,273	₪ 23,173
ששה ארגוב 26	7661/92	₪ 22,458	₪ 21,807	--	--
וילנסקי 37	7661/176	--	₪ 21,578	₪ 23,224	₪ 26,307
אמדורסקי 4	7661/101	₪ 28,242	₪ 25,682	₪ 26,000	--
וילנסקי 50	7661/174	₪ 25,584	₪ 22,839	--	₪ 26,232
ממוצע בנוי	**--**	**₪ 25,838**	**₪ 22,940**	**₪ 23,707**	**₪ 26,496**
בניכוי מע"מ	17%	₪ 22,084	₪ 19,607	₪ 20,262	₪ 22,646
בניכוי יזמות	18%[33]	₪ 18,715	₪ 16,616	₪ 17,171	₪ 19,192
בניכוי עלות בניה		₪ 7,400 (-)	₪ 7,400 (-)	₪ 7,400 (-)	₪ 7,400 (-)
סה"כ אומדן שווי מ"ר מבונה ובמעוגל		**₪ 11,300**	**₪ 9,200**	**₪ 9,800**	**₪ 11,800**

<u>ביאורים לעניין עלות הבניה</u>

בהתאם למחירון דקל, אומדן עלויות בניה נובמבר 2019, מחיר בניה עילי של בתי מגורים 3-8 קומות (בינוי המאפיין את שכונת נווה זמר) הכוללת: שטח עיקרי + ממ"ד + מדרגות + מחסן, הינה בסך של 4,730 ₪/מ"ר.

הובא בחשבון העמסת שטחים משותפים (חניה, לובי, פיתוח החצר וכד') וכן בניית מרפסות בדירות בשיעור של 20%[34] ועלויות בניה עקיפות בשיעור של 30%.

[33] בהתאם לקווים מנחים, פרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי, שיעורי הרווח ליזם, מתוך סך ההשקעה, על פי הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים כיום, בבניה יזמית למגורים (צמודת קרקע או רוויה) הינו 15%-18%.

[34] משקף העמסה של כ-1,000 ₪ על כל מ"ר עלות בניה ישירה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סיכום הנתונים שהוצגו

תיאור	שווי למ"ר מבונה עיקרי + ממ"ד	הערה
5 עסקאות מכר (מזומן) לקרקע בשכונת הנכס הנדון.	7,820-8,700 ₪ למ"ר מבונה.	הערכים שהתקבלו מבטאים קרקע שאינה זמינה לבניה, שווי מ"ר מבונה זמין הינו 8,786-9,775 ₪ (תקופת זמן של שנתיים לפי שיעור היוון של 6%).
עסקת מכר למגרש 105 במתחם נאות שדה.	9,350 ₪ למ"ר מבונה (עיקרי + ממ"ד).	השווי שנקבע הינו לאחר התאמה למיקום לפי מקדם של 1.03 וזאת, בשל סמיכות המתחם לאזור התעשייה/תעסוקה.
מגרשים מס' 2031 ו-2055 שכונת נווה זמר.	9,300 ₪ למ"ר מבונה (עיקרי + ממ"ד).	השווי הינו לאחר התאמה לזמן לפי מקדם 1.05.
עסקאות מכר של קרקעות בשכונת נווה זמר.	9,100 ₪ למ"ר מבונה (עיקרי + ממ"ד).	מדובר בעסקאות של חלקים מהקרקע המבטאות בעלות משותפת.
גישת השווי השיורי.	9,200 ₪ למ"ר מבונה (עיקרי + ממ"ד).	שווי מ"ר מובנה הינו בהתייחס לדירות בשטח של בין 118-138 מ"ר (מרבית העסקאות מתייחסות לדירות בשטח של 124-126 מ"ר).

סיכום, בבחינת ערכי השווי כפי שהתקבלו בניתוח הנתונים שהוצגו מחוץ לתחום התכנית בה כלול המגרש הנדון, עולה כי טווח מחירי המכירה ליח"ד בשטח הדומה לשטח ממוצע של הדירות בנכס הנדון, נע בין 9,100 ל-9,350 ₪ למ"ר מבונה (עיקרי + ממ"ד).

בבחינת ערכי השווי שהתקבלו מניתוח העסקאות במתחם הנכס הנדון, עולה כי טווח מחירי המכירה הינו רחב יותר ונע בין 8,786-9,775 ₪ קרקע למ"ר מבונה.

יוער כי ערכי השווי הגבוהים התקבלו בניתוח עסקאות מזומן שנערכו במגרשים 2012,2021,2022 ו-2048, כאשר במסגרת החלטות קודמות שניתנו על ידי במגרשים אלו, במחלוקת לעניין ערכי השווי קיבלתי שם את עמדת המבקשים כי היזם שילם "פרמיה" מסוימת הנובעת מהרצון של היזם לרכוש חלקים רבים ככל האפשר במגרשים על מנת להוציא לפועל בניה וזאת, בבחינת עסקאות נוספות של היזם במגרשים אלו, רוצה לומר, כי ליזם היה אינטרס לרכוש כמה שיותר יחידות, כאשר אינטרס זה בא לידי ביטוי במחיר שהיה מוכן לשלם עבור קרקע ליח"ד.

בבחינת 2 הסכמי מכר (מזומן) שנערכו ביום 03.06.2020 ו-05.05.2020, לאחר עסקאות המכר של החלקים האחרים במגרש הנדון, עולה כי שווי קרקע למ"ר מבונה במועד ההסכם נע בין 7,821 ₪ ל-8,000 ₪, ובהתאמה קטנה למרכיב הזמן טווח של בין 7,560 ל-7,800 ₪, לעומת עסקאות במגרש הנדון על פיהן שווי קרקע מ"ר מבונה נע בין 8,546 ₪ ל-8,715 ₪, כלומר עובדה זו מחזקת את הטענה ל"פרמיה" מסוימת ששולמה על ידי היזם.

במסגרת החלטות קודמות שניתנו על ידי, שווי הזכויות במגרשים הנדונים, משקף שווי קרקע של כ-1,000,000 ₪ שהינו כ-7,936 ₪ למ"ר מבונה, התואם לערכי שווי המתקבלים במסגרת ניתוח 2

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עסקאות מזומן (בהתעלם מחוזה הקומבינציה שנחתם עם בעלי הזכויות בנוסף) מיום 03.06.2020 ו-05.05.2020 וכן, שווי קרקע של כ-1,000,000 ₪ שנקבע בהחלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה לעסקה מיום 03.06.2020 ו-1,010,000 כפי שנקבע בהחלטת השמאית המכריעה הגב' רינת וויס רביב.

במסגרת החלטה זו, לא מצאתי לנכון לסטות מערכי השווי שנקבעו על ידי במסגרת החלטות קודמות שניתנו על ידי ובתחשיב ההשבחה, במצב החדש, יובאו בחשבון ערכי השווי לטיפוסי הדירות השונים כפי שהתקבלו בגישת השווי השיורי לקרקע משכונת נווה זמר, תוך התאמות לשכונת הנכס הנדון, **כאשר לדירות הגן והגג אשר להן חצרות ומרפסות גג, היות ולא ידוע שטחן, תובא תוספת של 10% בלבד למ"ר מבונה וזאת על מנת לגלם את השטחים הללו בשווי האמור.**

להלן תחשיב לתמהיל הדירות במגרש הנדון ומגרשי תמורה אחרים שהוקצו לבעלי הזכויות כפי שעולה מהוראות ונספח הבינוי של תכנית רע/מק/2012ב' שיובא בתחשיב ההשבחה:

מגרש 2012 – בניין בודד		**מגרש 2048 – בניין בודד**	
סה"כ מס' דירות	17	סה"כ מס' דירות	48
מס' קומות טיפוסיות	5	מס' קומות טיפוסיות	9
דירות גן	1	דירות גן	1
יתרת הדירות בניכוי דירת גן	16	יתרת הדירות בניכוי דירת גן	47
מספר דירות בקומה טיפוסית	3	מספר דירות בקומה טיפוסית	5
סה"כ דירות בקומות טיפוסיות	15	סה"כ דירות בקומות טיפוסיות	45
דירת גג	1	דירת גג	2
דירות קטנות (20% מהדירות בבניין)	כ-3	דירות קטנות (20% מהדירות בבניין)	כ-10
מגרשים 2022-2021 - שני בניינים בכל מגרש			
בניין א'		**בניין ב'**	
סה"כ מס' דירות	39	סה"כ מס' דירות	19
מס' קומות טיפוסיות	9	מס' קומות טיפוסיות	9
דירות גן	1	דירות גן	אין
יתרת הדירות בניכוי דירת גן	38	יתרת הדירות בניכוי דירת גן	19
מספר דירות בקומה טיפוסית	4	מספר דירות בקומה טיפוסית	2
סה"כ דירות בקומות טיפוסיות	36	סה"כ דירות בקומות טיפוסיות	18
דירת גג	2	דירת גג	1
דירות קטנות (20% מהדירות בבניין)	כ-8	דירות קטנות (20% מהדירות בבניין)	כ-4

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה שלישית</u> – דחייה לזמינות ומקדמי התאמה

א. שמאי המבקש – לא הועלתה טענה לעניין מקדמי דחייה.

ב. שמאי המשיבה – בתחשיב שווי המצב החדש, בחלופה 2 המתייחסת לערכי השווי שנקבעו על ידי הח"מ שניתנו על ידי במגרשים, הובאה בחשבון דחייה של שנתיים לפי שיעור היוון של 6%.

ג. הכרעה – לעניין מקדם הזמינות, במועד הקובע מתחם התכנית מהווה חטיבת קרקע בלתי מפותחת האמורה לכלול כ-1,562 יח"ד חדשות, התכנית למתחם אינה קובעת תנאים חריגים לפיתוח המתחם אולם, בשל העובדה כי קיימת שלביות טבעית בכל תכנית בניין עיר שעל פיה אמורות להתבצע תוכניות הפיתוח, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון מקדם בסך של 0.89 המבטא דחייה של שנתיים לפי שיעור היוון של 6%, כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה, המבטא להערכתי, צפי זמן סביר לזמינות שרוכש פוטנציאלי יביא בחשבון.

<u>עובדה רביעית</u> – מקדמי התאמה למיקום

א. שמאי המבקש – כעולה משומת שמאי המבקש, לא הובאו בחשבון מקדמי התאמה למיקום.

ב. שמאי המשיבה – בתחשיב שווי המצב החדש, בחלופה 2, המתייחסת לערכי השווי שנקבעו על ידי הח"מ בהחלטות אחרות שניתנו על ידי במגרשים, הובאו בחשבון מקדמי מיקום הבאים:

מגרש תמורה	מקדם מיקום
2012	0.97
2022	1.00
2021	1.02
2048	1.05

ג. הכרעה – במקרה הנדון, לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ואסביר,
במסגרת ערכי השווי שנקבעו על ידי בהחלטות קודמות שניתנו על ידי במגרשים, שווי הקרקע הינו בהתבסס על ערכי השווי שהתקבלו לטיפוסי הדירות השונים בשכונת נווה זמר, ממגוון רחב של פרויקטים במיקומים שונים בשכונה, כאשר באופן כללי, מדובר בשכונה המאופיינת בבינוי בצפיפות נמוכה יותר ביחס למתחם הנכס הנדון, של בנייני מגורים פנימיים והיקף נרחב של שטחים ציבוריים פתוחים המקיפים אותם.
רוצה לומר, כי לא מצאתי לנכון לנקוט במקדמי התאמה למיקום, למעט מקדם התאמה לכביש שהינם מגולמים בערכי השווי שהתקבלו.
זאת ועוד, מקדמי ההתאמה שנקבעו על ידי במסגרת ההחלטות הקודמות שניתנו על ידי, הינם ברף התחתון והשמרני ביותר וזאת, בשל מיקומה של השכונה בסמיכות ליציאה מהעיר ובנוסף, הנהנית מגישה ישירה לכבישי תנועה מס' 4, כביש מס' 6, כביש מס' 2, כביש מס' 20 (נתיבי איילון) וכן הימצאות לצד תוואי מסילת הרכבת המאפשרים גישה נוחה לשכונה ומביאים לתועלת חיובית מהימצאות זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיבים

השבחה בגין תוכנית רע/מק/2012ב'

מצב קודם

מצב קודם – **קרקע חקלאית במצב הנכנס** (לפי טבלת איזון)					
גוש	**מספר חלקה**	**שטח החלקה**	**שווי מ"ר קרקע חקלאית**	**סה"כ שווי**	**החלק היחסי בזכויות**	**סה"כ שווי הזכויות היחסי**
6584	10	1,442 מ"ר	₪ 1,600	₪ 2,307,200	25%	₪ 576,800
	103	7,568 מ"ר		₪ 12,108,800		₪ 3,027,200
	104	5,386 מ"ר		₪ 8,617,600		₪ 2,154,400
	105	10,212 מ"ר		₪ 16,339,200		₪ 4,084,800
	120	3,215 מ"ר		₪ 5,144,000		₪ 1,286,000
	124	14,825 מ"ר		₪ 23,720,000		₪ 5,930,000
סה"כ	-	**42,648 מ"ר**	-	**₪ 68,236,800**	-	**₪ 17,059,200**

מצב חדש

מס' מגרש	**יעוד**	**שטח עיקרי**	**סה"כ מס' יח"ד**	**מס' יח"ד קטנות**	**שטח עיקרי לדירה קטנה**	**שטח עיקרי לדירה קטנה בתוספת ממ"ד**	**סה"כ שטח עיקרי לדירות קטנות**	**שטח עיקרי ממוצע ליח"ד ליתרת הדירות**	**שטח יח"ד ממוצעת בתוספת ממ"ד**
2012	מגורים ג'	1,950 מ"ר	17	3	62.5 מ"ר	75 מ"ר	187.5 מ"ר	125.9 מ"ר	138.4 מ"ר
2022	מגורים ד'	6,634 מ"ר	58	12	62.5 מ"ר	75 מ"ר	750 מ"ר	127.9 מ"ר	140.4 מ"ר
2021		6,638 מ"ר	58	12	62.5 מ"ר	75 מ"ר	750 מ"ר	128.0 מ"ר	140.5 מ"ר
2048		5,308 מ"ר	48	10	62.5 מ"ר	75 מ"ר	625 מ"ר	123.2 מ"ר	135.7 מ"ר
סה"כ		**20,530 מ"ר**	**181**	**37**			**2,313 מ"ר**		

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המשך מצב חדש בחלוקה לטיפוסי הדירות וסה"כ שווי המגרש כזמין לבניה

מגרש תמורה	דירות קטנות			דירות טיפוסיות			דירות גן			דירות גג			סה"כ שווי המגרש
	שווי מ"ר מובנה	מס' יח"ד	שווי קרקע	שווי מ"ר מובנה	מס' יח"ד	שווי קרקע	שווי מ"ר מובנה	מס' יח"ד	שווי קרקע	שווי מ"ר מובנה	מס' יח"ד	שווי קרקע	
2012	11,300 ₪	3	2,542,500 ₪	9,200 ₪	12	15,278,571 ₪	10,780 ₪	1	1,491,875 ₪	12,980 ₪	1	1,796,339 ₪	21,109,286 ₪
2022		12	10,170,000 ₪		42	54,255,600 ₪		1	1,513,653 ₪		3	5,467,684 ₪	71,406,937 ₪
2021		12	10,170,000 ₪		42	54,289,200 ₪		1	1,514,590 ₪		3	5,471,070 ₪	71,444,860 ₪
2048		10	8,475,000 ₪		35	43,707,263 ₪		1	1,463,243 ₪		2	3,523,728 ₪	57,169,235 ₪
סה"כ		**37**	**31,357,500 ₪**		**131**	**167,530,635 ₪**		**4**	**5,983,361 ₪**		**9**	**16,258,822 ₪**	**221,130,317 ₪**

המשך מצב חדש

מגרש תמורה	שווי המגרש	מקדם מושע	מקדם קרבה לכביש	סה"כ שווי המגרש כזמין לבניה	חלק יחסי לחלקות המקור בהקצאת מגרשי התמורה	חלק יחסי של בעל הזכויות במגרש	סה"כ שווי ההקצאה לזכויות המוכר כזמין לבניה	מקדם דחייה	סה"כ שווי ההקצאה לזכויות המוכר במצבם	חלק יחסי של שווי מגרש התמורה משווי סך מגרשי התמורה
2012	21,109,286 ₪	0.9	0.9	17,098,521 ₪	10.38%	2.595%	443,707 ₪	0.89	394,897 ₪	0.954%
2022	71,406,937 ₪	0.97	0.95	65,801,492 ₪	100%	25%	16,450,373 ₪		14,640,773 ₪	35.36%
2021	71,444,860 ₪	0.97	0.95	65,836,438 ₪	100%	25%	16,459,110 ₪		14,648,549 ₪	35.38%
2048	57,169,235 ₪	0.97	0.95	52,681,450 ₪	100%	25%	13,170,362 ₪		11,721,576 ₪	28.31%
סה"כ	**221,130,317 ₪**			**201,417,902 ₪**			**46,523,552 ₪**		**41,405,795 ₪**	**100.00%**

השבחה מגרש 2022

חלק יחסי של מגרש 2022 משווי מגרשי התמורה שהוקצו	35.36%
שווי הקרקע במצב החדש	14,640,773 ₪
שווי הקרקע במצב הקודם (לפי חלק יחסי של מגרש התמורה שהינו 35.36%)	6,032,003 ₪
סה"כ השבחה	8,608,770 ₪
חלק נמכר – לפי לחוזה קומבינציה	52%
השבחה לחלק הנמכר	**4,476,561 ₪**
היטל השבחה	**2,238,280 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' רע/מק/2012ב'	28.11.2019	₪ 4,476,561	₪ 2,238,280

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 17.10.2021

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נספח תחשיבי הצדדים

שמאי המשיבה (בהתאם לתחשיב בגוף חוות הדעת):

שווי מצב קודם

שווי 1 מ"ר קרקע חקלאית 1,150 ₪						
גוש	**חלקה**	**ייעוד**	**שטח**	**שווי הקרקע**	**החלק היחסי מהזכויות בחלקה**	**שווי הזכויות בחלקה במצב הקודם**
6584	10	חקלאי	1,442 מ"ר	1,658,300 ₪	25%	414,575 ₪
6584	124	כביש 531	14,825 מ"ר	17,048,750 ₪	25%	4,262,188 ₪
6584	120	מסילת ברזל	3,215 מ"ר	3,697,250 ₪	25%	924,313 ₪
6584	103	חקלאי	7,568 מ"ר	8,703,200 ₪	25%	2,175,800 ₪
6584	104	חקלאי	5,386 מ"ר	6,193,900 ₪	25%	1,548,475 ₪
6584	105	חקלאי	10,212 מ"ר	11,743,800 ₪	25%	2,935,950 ₪
סה"כ			**42,648 מ"ר**	**49,045,200 ₪**	-	**12,261,300 ₪**

שווי מצב חדש

שווי הקרקע במצב החדש יחושב כמכפלה של שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך השטחים העיקריים שהוקצו לכל מגרש, כדלקמן:

מגרש תמורה	יעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק היחסי מהמגרש שהוקצה לבעלי הזכויות בחלקות המקור לעיל	החלק בזכויות במגרש המיוחס למבקשים	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת המיוחס למוכרים	מקדם מושעא ביחס לעסקאות ההשוואה לקרקעות בתב"ע רע/מק/2012/ב	שטח פלדלת משוקלל מושאע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	10.38%	25%	2.595%	0.44	56	0.95	53.10
2022	מגורים ד'	2,846	6,634	58	100%	25.00%	25.00%	14.50	1833	1	1832.50
2021	מגורים ד'	2,758	6,638	58	100%	25.00%	25.00%	14.50	1834	1	1833.50
2048	מגורים ד'	2,491	5,308	48	100%	25.00%	25.00%	12.00	1471	1	1,471.00
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,190.10
שווי מ"ר מבונה אקו' פלדלת למגורים הזמין לבניה (בהתאם לשקלול בשיעור 70% לעסקאות המכר בתחום התכנית, 30% לעסקאות בשכונת נווה זמר,, מגלם הפחתות בגין מושע, מיקום ובינוי)											8,560 ₪
סה"כ שווי הממכר במצב החדש											44,427,269 ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

חלופה 2

להלן ערכי שווי למגורים שנקבעו ע"י השמאי המכריע מוטי דדון בחלקות הנדונות:

בשומה מכרעת של מרדכי דדון בחלקות הנדונות נקבע שווי מ"ר מבונה לדירות למגורים כדלקמן :		
סוג	**שטח ממוצע**	**שווי מ"ר מבונה**
דירות קטנות	75	11,300 ₪
דירות טיפוסיות	139	9,200 ₪
דירות גן	139	10,780 ₪
דירות גג	139	12,980 ₪

שווי מצב חדש

מגרש תמורה	ייעוד	שטח	שטחי בניה			תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות	מרפסות – בנוסף לשטח העיקרי	שטח פלדלת ליח"ד קטנה	שטח פלדלת ליח"ד טיפוסית
			עיקרי	שירות	מתחת לכניסה הקובעת						
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	1,180	1,330	40%	17	ק+5+גג	204	75	137.79
2022	מגורים ד'	2,846	6,634	2,666	4,838	35%	58	ק+9+גג	696	75	139.78
2021	מגורים ד'	2,758	6,638	1,673	4,689	35%	58	ק+9+גג	696	75	139.87
2048	מגורים ד'	2,491	5,308	1,325	4,235	35%	48	ק+9+גג	576	75	139.87
סה"כ		**9,660**	**20,530**	**6,844**	**15,092**	**-**	**181**	**-**	**2,172**	**-**	**138.14**

מגורים

מגרש תמורה	דירת גן			דירות קטנות – בשטח 75 מ"ר			דירה טיפוסית			דירת גן			שווי גולמי
	שווי מ"ר מבונה אקו'	מס' יח"ד	שווי הקרקע	שווי מ"ר מבונה אקו'	מס' יח"ד	שווי הקרקע	שווי מ"ר מבונה אקו'	מס' יח"ד	שווי הקרקע	שווי מ"ר מבונה אקו'	מס' יח"ד	שווי הקרקע	
2012	10,780 ₪	1	1,485,330 ₪	11,300 ₪	3	2,542,500 ₪	9,200 ₪	12	15,211,543 ₪	12,980 ₪	1	1,788,459 ₪	21,027,831 ₪
2022	10,780 ₪	1	1,506,857 ₪	11,300 ₪	12	10,170,000 ₪	9,200 ₪	42	54,012,000 ₪	12,980 ₪	3	5,443,135 ₪	71,131,991 ₪
2021	10,780 ₪	1	1,507,794 ₪	11,300 ₪	12	10,170,000 ₪	9,200 ₪	42	54,045,600 ₪	12,980 ₪	3	5,446,521 ₪	71,169,915 ₪
2048	10,780 ₪	1	1,456,435 ₪	11,300 ₪	10	8,475,000 ₪	9,200 ₪	35	43,503,895 ₪	12,980 ₪	2	3,507,333 ₪	56,942,662 ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מגרש תמורה	יעוד	שווי גולמי	מקדם מושעא	מקדם מיקום	שווי המגרש כזמין לבניה
2012	מגורים ג'	21,027,831 ₪	0.90	0.97	18,357,297 ₪
2022	מגורים ד'	71,131,991 ₪	0.97	1.00	68,998,032 ₪
2021	מגורים ד'	71,169,915 ₪	0.97	1.02	70,415,514 ₪
2048	מגורים ד'	56,942,662 ₪	0.97	1.05	57,996,101 ₪

מגרש תמורה	ייעוד	שטח	מס' יח"ד	החלק היחסי מהמגרש שהוקצה לבעלי הזכויות בחלקות המקור לעיל	החלק היחסי מזכויות שהוקצו לחלקות המקור במגרש התמורה	החלק היחסי מהזכויות שהוקצו לחלקות המקור במגרש התמורה	שווי המגרש כזמין לבניה	סה"כ שווי ההקצאה לחלקות המקור	החלק היחסי של שווי מגרש התמורה משווי סך מגרשי התמורה	החלק בזכויות במגרש המיוחס למבקשים	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	סה"כ שווי הממכר
2012	מגורים ג'	1,565	17	10.38%	100%	10.38%	18,357,297 ₪	1,905,487 ₪	0.96%	25%	2.595%	476,372 ₪
2022	מגורים ד'	2,846	58	100%	100%	100%	68,998,032 ₪	68,998,032 ₪	34.62%	25%	25%	17,249,508 ₪
2021	מגורים ד'	2,758	58	100%	100%	100%	70,415,514 ₪	70,415,514 ₪	35.33%	25%	25%	17,603,878 ₪
2048	מגורים ד'	2,491	48	100%	100%	100%	57,996,101 ₪	57,996,101 ₪	29.10%	25%	25%	14,499,025 ₪
								199,315,134 ₪	**100%**			**49,828,784** ₪

שווי החלק היחסי בממכר במגרשי התמורה (נשוא השומה)	49,828,784 ₪
בדחייה לביצוע עבודות הפיתוח 0.89 N=2, I=6%	44,347,440 ₪
שווי הקרקע במצב החדש	**44,347,440** ₪

מגרש תמורה	שווי לאחר דחייה
2012	423,969 ₪
2022	15,352,001 ₪
2021	15,667,389 ₪
2048	12,904,081 ₪
	44,347,440 ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סיכום שווי			
מצב קודם			שווי
שווי מצב קודם			**12,261,300** ₪
מצב חדש	**שווי**	**חלק יחסי**	**שווי משוקלל**
שווי לפי עסקאות ההשוואה למגרשים בתכנית רע/מק/2012/ב	44,427,269 ₪	70%	31,099,088 ₪
שווי לפי עסקאות ההשוואה לדירות חדשות בנווה זמר	44,347,440 ₪	30%	13,304,232 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**44,403,320** ₪

<u>פרק ז' - הערכה</u>

לאחר שבדקנו את פרטי המקרקעין הנדון, המהווה מגרש תמורה מס' 2022 כחלק מעסקת מכר חלקי (קומבינציה), מתאריך 16.09.2020 שבה נמכרו חלק ממגרשי התמורה שלהלן:

מס' מגרש	החלק היחסי בזכויות המגרש המהווה את הממכר
2021	13%
2022	13%
2048	13%

הננו בדעה כי ההשבחה שנוצרה למגרש מס' 2022 בגין עסקת המכר הנדונה, המהווה מימוש מלא לתכנית בנין עיר רע/מק/2012/ב', הינה כדלקמן:

ההשבחה למלוא הזכויות שהוקצו לבעל הקרקע במגרשי התמורה	
שווי הקרקע במצב החדש	44,403,320 ₪
שווי הקרקע במצב הקודם	12,261,300 ₪
ההשבחה	**32,142,020** ₪

הערה: ההשבחה לעיל מתייחסת ל-2.6% ממגרש 2012 ו-25% ממגרשים 2021,2022,2048. בהסכם מכר מתאריך 16.09.2020 נמכרו 52% מהזכויות במגרשים 2021,2022,2048 בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מגרש	שיעור המכר בהסכם מתאריך 16.09.2020	החלק היחסי של מגרש התמורה משווי סך מגרשי התמורה שהוקצו	ההשבחה למגרש	היטל השבחה
2022	**52%**	**34.62%**	**5,785,927 ₪**	**2,892,963 ₪**

שמאי מבקש

חישוב שווי הנכס במצב תכנוני קודם

יעוד	שטח	שווי 1 מ"ר קרקע	סה"כ
חקלאי	42,648 מ"ר	1,780 ₪/מ"ר	75,913,440 ₪
חלק הנכס			25%
שווי יחסי של מגרש 2022 מסך ההקצאה (על פי טבלת ההקצאה)			34.25%
חלק נמכר			52%
שווי הנכס במצב תכנוני קודם			3,379,744 ₪

חישוב שווי הנכס במצב תכנוני חדש

יעוד	שטח	שווי 1 מ"ר זכויות בניה	סה"כ
מגורים	7,334 מ"ר	7,680 ₪/מ"ר	56,294,400 ₪
חלק הנכס			25%
חלק נמכר			52%
שווי הנכס במצב תכנוני קודם			7,318,272 ₪

שווי השבחה והיטל השבחה

שווי הנכס במצב תכנוני חדש	7,318,272 ₪
שווי הנכס במצב תכנוני קודם	3,379,744 ₪
השבחה	3,938,528 ₪
היטל השבחה	**1,969,264 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101