שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

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

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

02/06/2014
ד' סיון, תשע"ד
תיק: 55.1628.1.05.14
מס' מינוי: 1248

לכבוד: ב"כ המבקשים[1]
ע"י מר יוסי ברק וגב' מיכל שימקביץ
<u>שמאי המבקש</u>
מגדל ב.ס.ר 1, בני ברק
בדוא"ל: office@kfb.co.il

לכבוד: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה
ע"י מר אחיקם ביתן
<u>שמאי המשיבה</u>
רח' ויצמן 30(בית המלין) תל אביב
בדוא"ל: achikam@ab-shamaim.com

שומה מכרעת

גוש 7661 חלקה: 47 מגרשים[2] 2054,2053

<u>שכונת נווה זמר, רעננה</u>

1. <u>כללי</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב אישורה של תכנית רע/2015.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקש מר יוסי ברק וגב' מיכל שימקביץ מיום 23.12.2013, בצירוף העתק המסמכים הבאים:

מס' נספח	תוכן	פרטים
א'	שומת שמאי המשיבה	בגו"ח 7661/47 מגרשים 2053 , 2054 ומידע ממערכת מידע נדלן לעסקה בגו"ח 6619/7 מיום 31.10.2013
ב'	מידע מפנקס הזכויות	מיום 25.11.2013 בגו"ח 7661/47
ג'	נתוני עסקאות ממערכת מידע נדלן -בשנים 2010-2012	בגו"ח 7650/28,7650/57,7650/56,7650/22 7650/131 7650/281, 7650/238, 7650/297 7650/20,7650/76, 7650/171, 6599/1,6598/37 6598/9,6587/276
	חוזה מכר[3]	מיום 11.06.2013 בגו"ח 7661/ 49 מגרש 2057 מיום 05.05.2013 בגו"ח 7661/ 50 מגרש 2059,2061 מיום 16.06.2013 בגו"ח 7661/50 מגרש 2059,2061 מיום 29.07.2013 בגו"ח 7661/47 מגרש 2054 מיום 02.05.2013 בגו"ח 7661/60 מגרש 2076,2077
	חוזה שכירות לאנטנה סלולרית[4]	מיום 16.05.2007 בגו"ח 7661/47 ותוספת מיום 27.06.2009
ד'	פרוטוקול דיון בפני שמאי מכריע	מהדיון בפני הגב' שושי שרביט בגו"ח 7661/34

[1] בהתאם להחלטת יו"ר המועצה להסתרת פרטים התאם לסעיף 94 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה
[2] בתכנית רע/2015
[3] בצירוף 13 נספחים
[4] נספח 15 להסכם מיום 29.07.2013 במגרש 2054

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

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

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

מס' נספח	תוכן	פרטים
ה'	מכרז ופרוטוקול ועדת מכרזים של האפוטרופוס הכללי	מודעת פרסום למכרז מס' 10/2013 בגו"ח 7661/49 מגרש 2055 ופרוטוקול ועדת מכרזים מיום 08.12.2013

במועד הדיון הוגש ריכוז טענותיהם לתגובת שמאי המשיבה בצירוף פס"ד של בית המשפט המחוזי - ע"א 28793-07-12 הוועדה המקומית תל אביב יפו נ' חניוני מאיה בע"מ (להלן: חניוני מאיה).

ביום 23.02.2014 התקבלה תגובת מר גד גרשון סמנכ"ל חב' שפיר הנדסה ייזום ותעשיות לפרוטוקול הדיון וביום 26.02.2014 התקבלה תגובת שמאי המבקש לפרוטוקול הדיון בצירוף תוספת להסכם מכר בגו"ח 7661/60 מגרשים 2076, 2077 מיום 02.05.2013.

ביום 02.04.2014 התקבלה תגובת שמאי המבקש למסמכי שמאי המשיבה מיום 19.03.2014, בצירוף כתבה מיום 15.09.2009 בעניין הסדרי תנועה בצומת רעננה.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר אחיקם ביתן מיום 21.10.2013 במגרש 2054 ומיום 19.11.2013 במגרש 2053 בצירוף המסמכים שלהלן:

תוכן	פרטים
שומת שמאי המשיבה בגו"ח 7661/47	במגרשים 2053, 2054
עסקאות השוואה לקרקע בייעוד חקלאי	פירוט ניתוח כולל אסמכתאות
נתוני עסקאות ממערכת מידע נדלן	בגוש 7661 לשנים 2010-2012
היתר בניה	בגו"ח 7661/30 מיום 17.09.2013
תכנית רע/2015	מסמך לעניין השלבים הסטטוטוריים
ערר (י-ם) 496/11 - אחוזת כרמיה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים	החלטה מיום 17.04.2012
חוות דעת משפטית בעניין מע"מ ופטור לממ"ד	מיום 17.11.2013, נערכה ע"י עו"ד עירית גל היוהמ"ש של הוועדה המקומית
חוזי מכר	מיום 15.12.2010 בגו"ח 6582/25 מיום 07.03.2011 בגו"ח 6583/51 מיום 02.12.2011 בגו"ח 6578/561,562 מיום 31.07.2011 בגו"ח 7650/12 מגרש 2003 בתכנית רע/2014
הסכם מכר מותנה	מיום 25.07.2010 בגו"ח 6578/30
יומון "כל יום"	מס' 1895 מיום 28.11.2012 בעריכת עו"ד עפר טויסטר
תוצאות מכרזי רמ"י	לבנייה רוויה ברעננה – שנים 2011-2012
עסקאות השוואה מאתר מדלן	בשכונה הירוקה בכפ"ס ורעננה מהשנים 2011,2012
נתוני עסקאות לקרקע חקלאית ברעננה	גוש 6581,6584,6588,6587,7650

ביום 23.01.2014 התקבלו המסמכים שלהלן :

מס' נספח	תוכן	פרטים
	ריכוז הטענות לדיון בפני שמאי מכריע	מיום 21.01.2014
א'	היתר בניה ראשון במתחם	היתר 20130294 מיום 17.09.2013 מגרש 2023 גו"ח 7661/30
ב/1	מכרז- 01/2013	עמדת סמה"ע להצעות שהוגשו להרחבת רחוב ויצמן
ב/2		פרוטוקול ועדת מכרזים מיום 23.07.2013 ובחירת קבלן מבצע לעבודות תשתית ופיתוח בשכונת "נווה זמר"
ג/1	ילקוט פרסומים 6158	מיום 08.11.2010 לאישור תכנית רע/2014
ג/2	ילקוט פרסומים 6446	מיום 08.11.2010 לאישור תענית רע/1001
ד'	פרוטוקול הועדה המקומית	מיום 16.05.2012 למתן תוקף לתכנית רע/מק/1002
ה'	שלביות היתרי בנייה בכפר סבא בתכניות כס/80/א ו - כס/60/א'	מהשנים 2007 עד 2011
ו'	עסקאות השוואה לקרקע בייעוד חקלאי	פירוט ניתוח כולל אסמכתאות
ז'	קומפילציה עירונית	תכניות רע/2009, רע/2010, רע/2011, רע/2012, רע/2014, רע/2015 על רקע תצ"א
ח'	ערר (ת"א) 9011/11 חנני ויובל רויכמן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה	מיום 01.09.2013 בנושא פגיעה מתכנית תת"ל 15
ט'	סטטוס תכנון תכנית רע/3000	הודעת דואר אלקטרוני מאדריכל עיריית רעננה מיום 15.10.2013 לפיה תכנית רע/3000 מהווה תכנית מתאר שהוכנה בהליך הכולל את שיתוף הציבור החל מחודש אוקטובר 2010, לא ניתן להפיק היתרי בנייה מכוחה, אלא מכוחן של תכניות מפורטות שתוכנה בתחומה
י'	ניתוח מחיר קרקע ליח"ד ותחשיב השבחה	נתוני השוואה למכר קרקע מיום 12.05.2010 עד 12.05.2013 ותחשיב השבחה מתואם לרע/2015
יא'	ניתוח פדיון למכר יח"ד	לפי חוזי מכר בחלקות 50 ,49 ,44
יב'	חוזה מכר של האוניברסיטה העברית בירושלים	מיום 31.07.2011 בגו"ח 7650/12
יג'	לוח איזון	בתכנית רע/2014 (מעודכן לאחר התנגדויות)
יד', טו'	נתוני עסקאות ממערכת מידע נדלן	מיום 24.05.2011 בגו"ח 7650/241 מגרש 2002
טז/1	ריכוז עסקאות השוואה	בנייה רוויה בגו"ח 7650/12 , 7650/241
טז/2	ריכוז עסקאות השוואה	בגוש 7661 בתכנית רע/2015
יז'	תוצאות מכרזי רמ"י	מיום 16.11.2011, 21.09.2011, 12.04.2011 27.03.2012 לבנייה רוויה בכפר סבא
יח'	חוות דעת משפטית בעניין מע"מ ופטור לממ"ד	מיום 17.11.2013, נערכה ע"י עו"ד עירית גל היוהמ"ש של הוועדה המקומית
יט'	ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים	מיום 13.03.2012 הקובע שסעיף הפטור מהיטל השבחה לממ"ד הנו בהיתר בנייה ולא במימוש במכר

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

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

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

מס' נספח	תוכן	פרטים
כ'	פרוטוקול דיון בהתנגדויות לתכנית רע/2015	מיום 23.05.2010 בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז והחלטה למתן תוקף
כא'	חוזה מכר	מיום 02.05.2013 בגו"ח 7661/60 מגרשים 2076, 2077
כב'	ניתוח הסכם מכר	מגרש 2054 - חב' שפיר מגורים ובניין בע"מ
כג'	נתוני עסקאות ממערכת מידע נדלן	מיום 02.05.2013 בגו"ח 7661/60
כד'	פרוטוקול דיון בפני שמאי מכריע	מהדיון בפני מר מוטי דיאמנט בגו"ח 7661/60 מגרשים 2076, 2077
כה'	הסכם מכר	מיום 23.12.2012 בגו"ח 6430/261/262 מגרשים 114/2, 114/3 – כפר סבא
כו'	תוצאות מכרז מר/267/2013	בגו"ח 6430/225 – כפר סבא

ביום 23.02.2014 התקבלו הערותיו לפרוטוקול הדיון.

ביום 02.03.2014 התקבלו המסמכים שלהלן:

תוכן	פרטים
הסכם מכר, הסכם שיתוף והסכם שירותי בניה	מיום 02.05.2013 במגרשים 2076, 2077 בגו"ח 7661/60
תוספת להסכם מכר	מיום 23.02.2014 במגרשים 2076, 2077 בגו"ח 7661/60
מסמך הכולל דירוג שווי הדירות במגרשים 2076, 2077	שווי דירות ניר ותשלומי איזון לגינדי בניינים A-E של חב' חן ואיתי גינדי

ביום 19.03.2014 הגיש את תגובתו לפרוטוקול הדיון בצירוף המסמכים שלהלן:

תוכן	פרטים
פרוטוקול ישיבת וועדת ערר בערר תא/5338/11 + 5335+5330	מיום 10.10.2011
חוות דעת משפטית בעניין מתן היתרי בנייה לשלב ב' ברע/2015	מיום 09.03.2014, נערכה ע"י עו"ד עירית גל היוהמ"ש של הוועדה המקומית
אישור מהנדס העיר רעננה	מיום 12.03.2014 למס' יח"ד שניתן להפיק להן היתר בנייה ברע/2015
עת"מ/ 00137/06 ג'יימס בראט ודויד וויט נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב	מיום 15.02.2007
ע"עמ 9654/06 החברה להגנת הטבע ועמותת אדם טבע ודין נ' וועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה	מיום 05.05.2008
עת"מ/ 241-09 מרצף תעשיית מוצרי מלט נ' ו.מ.לתכנון ובניה הרצלייה	מיום 26.01.2011
עת"מ 57630-05-11 קבוצת קדם חיזוק וחידוש מבנים בע"מ נ' עיריית תל אביב	מיום 19.12.2012
היתר בניה להרחבת רח' וויצמן	מיום 30.10.2013 בגו"ח 7661/33
צו התחלת עבודה להרחבת רח' וויצמן	מיום 01.12.2013
היתרי בניה ברע/2015	ריכוז בקשות להיתרים, היתרים, מס' יח"ד ומועד ההיתר

1.3 ביום 18.02.2014 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 18.03.2014 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית רע/2015.

3. פרטי הנכס

גוש	חלקה	שטח רשום	מגרש	כתובת ברעננה	שטח מגרש[5]	מס' יח"ד
7661	47	21,494	2053	רח' משה וילנסקי 74,76	4,297	46
			2054	רח' משה וילנסקי 66, 68, 70 פינת דרך כפר נחמן	4,304	46

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתן לתוקף של התכניות שלהלן :

תכנית	מועד קובע
רע/1/292 א'	21.01.1999
רע/2015	13.07.2012

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס:

המתחם נשוא חוות הדעת מצוי בצפון העיר רעננה, ממערב לדרך מס' 4, בשכונת נווה זמר המהווה מתחם חדש למגורים, התחום מדרום ברחוב ויצמן, ממזרח בשכונת קריית בן צבי ואזור התעשייה של רעננה, ממערב בדרך כפר נחמן ומעבר לה בשכונת קרית שרת ומצפון כפר נחמן ומתחם השירות הוטרינרי של העיר.

סביבת הנכס מהווה ברובה קרקע ללא בנייה וללא פיתוח עם טופוגרפיה מישורית ושיפוע יורד ממערב למזרח. במתחם החלו בעבודות חפירה ודיפון במספר בודד של מגרשים. בחלק הצפון מערבי של המתחם ממוקמת חורשת החקלאים הכוללת נטיעות משנת 2007, מתקן מים לשיפור מי השתיה ובריכות מים.

[5] שטח לפי תצ"ר בהתאם למידע מאתר הוועדה

רח' וויצמן מהווה עורק תנועה עירוני ראשי סואן במרבית שעות היממה והוא ברמת פיתוח מלאה הכוללת רצועת גינון בחזיתו הצפונית. בחלק מאזור זה החלו בביצוע עבודות פיתוח חדשות. רח' נחמן מהווה רחוב מקומי צר סלול ללא מדרכות המשמש כגישה לכפר נחמן, השירות הוטרינרי ובית העלמין.

5.2 <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 47 בשטח 21,494 מ"ר, מהווה חלקה רגולרית עם מגרעת בחלקה הצפון מערבי עליה בנוי מתקן תקשורת הכולל תורן וטופוגרפיה מישורית הכוללת שיפוע קל ממערב למזרח. החלקה ממוקמת בחלק המערבי של התכנית בלב שטח חקלאי.

גוש	חלקה	מגרש	שטח במ"ר	תיאור המגרש
7661	47	2053	4,296	המגרש ממוקם בחלק המערבי של המתחם בסמוך לצומת הרחובות משה וילנסקי ודרך כפר נחמן. המגרש פונה בחזית הדרומית לרח' משה וילנסקי ובחלקו המערבי לשטח ירוק ומעבר לו לדרך כפר נחמן. המגרש פונה בחזית הצפונית לציר ירוק הכולל שביל הולכי רגל.
		2054	4,303	המגרש ממוקם בחלק המערבי של המתחם ופונה בחזית הדרומית לרח' משה וילנסקי ובחלקו המזרחי לשב"ץ. המגרש פונה בחזית הצפונית לציר ירוק הכולל שביל הולכי רגל.

<u>גבולות המתחם</u>:

מצפון - שטחים פתוחים, משתלות, השירות וטרינרי עירוני, מתקן לטיהור שפכים וכפר נחמן,

מדרום - רח' וויצמן ומעבר לו שכונת מגורים ותיקה,

ממערב - רח' נחמן ושכונת קריית שרת המאופיינת בבנייה צמודת קרקע,

ממזרח - קריית בן צבי ואזור התעשייה של רעננה.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

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

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

6. <u>המצב התכנוני</u>

בהתאם למידע שנמסר, התכניות המקומיות החלות בנכס הנדון הנן[6]:

תכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
<u>מצב קודם</u>			
רע/1/1/א'	תוקף	1482	31.10.1968
תממ/3	תוקף	2798	31.03.1982
רע/2000	תוקף	3813	08.11.1990
תמ"א 31	תוקף	4624	03.02.1998
תמ"מ 21/3	תוקף	5236	12.11.2003
תמ"א 35	תוקף	5474	27.12.2005
<u>מצב חדש</u>			
רע/1/292 א'	תוקף	4719	06.01.1999
רע/2015	תוקף	6439	28.06.2012

להלן פירוט עיקרי התכניות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>רע/1/1/א'</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר לרעננה. בהתאם להוראות התכנית מסווגת הקרקע שבנדון ביעוד חקלאי.

6.2 <u>תממ/3</u>

בהתאם לתשריט התכנית נכלל הנכס ב"**אזור חקלאי**".

בהתאם להגדרה, "קרקע חקלאית" מהווה קרקע שנועדה לשמש לצורכי חקלאות בין שחלה עליה הכרזה לפי סעיף 5 לתוספת הראשונה לחוק ובין שאין הכרזה כזו עליה.

6.3 <u>רע/2000</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית לעיר רעננה. בהתאם לתשריט התכנית מסווגות החלקות שבנדון לאזור חקלאי בו מותרת בניה לשימוש ולייצור חקלאי בלבד.

[6] בנכס חלות תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות נוספות ששלא פורטו.

6.4 **<u>תמ"א 31</u>**

בהתאם לתשריט התכנית מסווגות החלקות שבנדון ל"שטח עירוני בנוי" המוגדר כשטח המשקף אזורים שבכוונת גורמי התכנון להפכו לשטח עירוני, אך בכפוף לאישור תכנית לפי חוק. מתשריט התכנית עולה שבמתחם עובר קו מתח עליון מצפון לדרום.

6.5 **<u>תמ"מ/21/3</u>**

מטרת התכנית, בין היתר, להבטיח שירותים מינהליים, ציבוריים, תרבותיים, הנדסיים ותחבורתיים נאותים לאוכלוסיית המחוז וקביעת ייעוד השטחים הדרושים להגשמת מטרות אלו.

בהתאם לתשריט התכנית נכלל הנכס ב"**אזור פיתוח עירוני**", שיעודי הקרקע בתחומו ייקבעו עפ"י תכנית המתאר של הרשות המקומית. רשימת התכליות לאזור זה כוללת מגורים, תעשייה, מלאכה, תעסוקה ומסחר, נופש, פנאי ותיירות, שטחים פתוחים, תרבות, חינוך, רווחה, בריאות, תחבורה ותשתיות.

מתשריט התכנית עולה שבמתחם עובר קו מתח עליון מצפון לדרום. כמו כן עולה שרח' ויצמן מסומן כדרך עורקית עירונית, המקשרת בין המחלף המוצע בצפון העיר עם כביש 4 לרח' ירושלים.

6.6 **<u>תמ"א 35</u>**

בהתאם לתשריט התכנית, נכלל המתחם נשוא חוות הדעת במרקם עירוני, עם פיתוח שברובו עירוני, המושתת על יתרונות לגודל תוך הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובינעירוניים לצרכי ציבור ושמירה על שטחים ומסדרונות המיועדים לתשתיות לטווח ארוך.

במרכז המתחם נקבע סימבול לפארק מטרופוליני (צורת כוכב בצבע ירוק תחום כתום) המהווה שטח פתוח במרקם עירוני שיועד בתכנית מתאר מחוזית לאזור נופש מטרופוליני או לפארק מטרופוליני/ אזורי.

6.7 **<u>היתר בניה מס' 20070243</u>**

בהתאם להיתר מיום 29.07.2007 אושרה הצבת תורן בגובה 32.6 מ', מבנה יביל וחיבור תשתיות בהתאם להוראות תמ"א 36 א'.

<u>מצב חדש</u>

6.8 <u>רע/292/1 א'</u>

התכנית קובעת הוראות בניה על גגות בנייני מגורים.

בהתאם להוראות התכנית נקבע כי באזור מגורים השונה מאזור מגורים א', ב' ודמוי א', הותרה בנייה בחלל גג בשטח של 40 מ"ר לדירה .

באזור מגורים בו אין חובה התקנת גג רעפים מותרת בניית חדר יציאה לגג בשטח של 20 מ"ר לדירה בקומה עליונה בבניין.

תחולת התכנית על בניינים שהוצא להם היתר לאחר מתן תוקף לתכנית ולבניינים קיימים שבנייתם הושלמה טרם אישורה ואשר הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה לניצול זכויות הבנייה בגג.

6.9 <u>רע/2015</u>

<u>מטרות התכנית:</u>

התכנית משנה את יעוד הקרקע מחקלאי לשכונת מגורים חדשה בת 3,484 יח"ד הכוללת שטחי ציבור, מרכז מסחרי, התווית דרכים והרחבת שטח ספורט עירוני, לרבות הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בגושים 7649, 7652, 7656, 7661.

<u>התכנית קובעת במגרשי מגורים ההוראות שלהלן</u>

- 1/3 מהדירות בכל מגרש תהיינה בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר.
- שטחי שירות מעל הקרקע כוללים, בין היתר, מחסן בשטח של 6 מ"ר לדירה (ניתן למקם המחסן גם מתחת לקומת הקרקע) ו – 12 מ"ר ממ"ד.
- בנייה בחלל גג בשטח עד 40 מ"ר ליח"ד עליונות בהתאם לתכנית מתאר רע/292/1/א'.
- ניתן להבליט מרפסות מקורות או לא מקורות בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד.
- תותר בניית דירות בקומת הקרקע כדלהלן: **בבנין בן 2 דירות בקומה מס' הדירות בקרקע יהיה דירה אחת בלבד, בבנין בן 3 דירות בקומה מס' הדירות בקרקע יהיה 1-2, בבנין בן 4 דירות בקומה מס' הדירות בקרקע יהיה 3-2.**
- לכל דירה בקומת הקרקע ניתן יהיה להצמיד עד 60 מ"ר גינה.

מלוחות האיזון וההקצאה, המהווים חלק ממסמכי התכנית עולה שלבעלים בחלקה 47 בגוש 7661 הוקצו מגרשים 2053, 2054 ביעוד מגורים ג' כמפורט להלן:

חלקה	שטח נכלל במ"ר	החלק בבעלות	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד במגרש	שטחים עיקריים	בינוי	מס' בניינים
47	21,959	1	2053	4,296	46	4,845	קרקע + 4 + גג	3
		1	2054	4,303	46	4,845	קרקע + 4 + גג	3

<u>חניה</u>

החניה תהיה עפ"י תקן תקף בעת מתן היתרי בניה ולפחות 40% ממספר החניות הנדרשות ימוקמו במרתף.

<u>תנאים להיתר</u>:

התכנית מתנה מתן היתר בנייה, בין היתר, במטלות שלהלן:

- תכנון מפורט של התשתיות, הכנת תכנית חניה מפורטת, עמידה בתנאי הוראות 4.1.2 לתכנית, התקנות משאבות לתגבור לחץ מים בכל המבנים במתחם ועמידה בתנאים תברואתיים.
- הריסת ופינוי מבנים בתחום התכנית.
- טיפול במי נגר עילי.
- טיפול אקוסטי בשבצ"יים.
- טיפול בפסולת הבנייה.
- <u>שלביות פיתוח</u>:

הפיתוח הנדרש	מס' יח"ד שיותרו
על בסיס מערכות דרכים קיימות	720 יח"ד, 2,500 מ"ר מסחר, 3,000 מ"ר משרדים.
לאחר הרחבת רחוב ויצמן ולחילופין התקנת מת"צ ברחוב והשלמת מחלף רעננה צפון	1,070 יח"ד נוספות.
השלמת סלילת כביש הטבעת הצפונית וחיבורו להמשך רחוב ויצמן מערב	360 יח"ד נוספות.
השלמת ביצוע הפרדה מפלסית בצומת ירושלים אחוזה	520 יח"ד נוספות.
לאחר פתיחת דרך מס' 531 בקטע שבין דרך מס' 4 ודרך מס' 20	814 יח"ד נוספות.

6.10 היתרי בנייה

מנתונים שהתפרסמו באתר הוועדה עולה שבנכס ניתנו היתרי בנייה המפורטים להלן:

תאריך	מס' בקשה	גו"ח	מגרש	מס' היתר	תאריך ההיתר	מהות הבקשה
12.09.2013	20121121	7661/47	2053	20140084	18.03.2014	46 יח"ד ב- 3בניינים
12.09.2013	20121187	7661/47	2054	20140085	18.03.2014	46 יח"ד ב-3 בניינים

7. מצב הקנייני:

7.1 בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט ביום 25.11.2013 עולה שחלקה 47 בגוש 7661 בשטח של 21,494 מ"ר רשומה בבעלות המבקשים.

7.2 בהתאם להסכם מיום 29.07.2013 נמכרו זכויות הבעלים במגרש 2054 ל-46 יח"ד בתמורה ל-7.5 ₪ מיליון ₪ + מע"מ[7]+ בניה מלאה ומושלמת[8] של 10.82 יחידות דיור[9]. מהחוזה עולה שהרוכשת תשלם החזר הוצאות לחברת קידר בסך 239,757 ₪ + 111,000 ₪ תשלום ליועצים+ 193,011 ₪ היטלי פיתוח לעיריית רעננה.

7.3 בהתאם להסכם ל-24 חודשים מיום 16.05.2007 בגו"ח 7661/47, הושכר שטח מגרש של 130 מ"ר וחדר אחסנה להצבת מתקן תקשורת בתמורה ל- 6,400 ₪ לחודש. מתנאי החוזה עולה שלשוכרת הוקנתה אופציה להארכת ההסכם ל-4 תקופות נוספות של 24 חודשים. יחד עם זאת, נקבע שמאחר שהמקרקעין מיועדים לבנייה, בעל המקרקעין יהיה זכאי לאחר אישור התכנית, להודיע בהודעה של 90 יום מראש על ביטול ההסכם והשוכרת תפנה את המקרקעין על חשבונה ותחזיר את החזקה בהם לבעלים ללא זכות פיצוי.

7.4 בהתאם לתוספת להסכם מיום 27.06.2009 שנחתמה לצורך קביעת דמי השכירות, נקבעו דמי שכירות של 6,060 ₪ לחודש+ מע"מ בהצמדה למדד.

---

[7] הרוכשת תוציא חשבונית מס עצמית
[8] כולל מע"מ
[9] מע"מ על שירותי בנייה יחול על הקונה

8. עמדות הצדדים:

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 המועד הקובע, זיהוי בנכס, המצב התכנוני והקנייני,

8.1.2 העדר השבחה בגין אישורה של תכנית רע/292/א'.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 שווי מצב קודם

8.2.1.1 שמאי המבקש

המקרקעין שבנדון, נכללו לאורך השנים ביעוד חקלאי בסיווג לאיזור פיתוח עירוני עפ"י תמ"מ 21/3 ובמרקם עירוני עפ"י תמ"א/35. בהערכת שווי הנכס במצב קודם יש להוסיף על השווי החקלאי בסביבה את שווי דמי השכירות לאנטנה בהיוון בשיעור היוון של 9% לצמיתות.

שמאי המבקש קובעים שווי הקרקע במצב קודם על 1,460 ₪ בהתבסס על מחירי מקרקעין חקלאיים ללא פוטנציאל ביעוד דומה בתכניות המתאר המחוזיות והארציות החלות עליהם, פסיקת שמאים מכריעים, עסקאות לקרקע חקלאית בסביבת רעננה ותרומת האנטנה הסלולארית.
הקריטריון לבחינת פוטנציאל תכנוני בקרקע מסוימת הנו קיומה של תכנית בהליכי הפקדה[10]. בעסקאות שהוצגו אין תכנית בהכנה.

שמאי המבקש מציגים ברעננה נתוני העסקאות שלהלן:

תאריך	גוש	חלקה	שטח	מחיר	שווי מ"ר	התאמה למועד	שווי מותאם
26.09.2010	7650	28	200	₪ 250,000	₪ 1,250	1.05	₪ 1,312.50
06.10.2010	7650	28	200	₪ 237,500	₪ 1,188	1.05	₪ 1,246.88
06.10.2010	7650	28	200	₪ 237,500	₪ 1,188	1.05	₪ 1,246.88
12.10.2010	7650	28	200	₪ 225,000	₪ 1,125	1.05	₪ 1,181.25
12.10.2010	7650	28	200	₪ 225,000	₪ 1,125	1.05	₪ 1,181.25
13.10.2010	7650	28	200	₪ 225,000	₪ 1,125	1.05	₪ 1,181.25
14.10.2010	7650	28	200	₪ 225,000	₪ 1,125	1.05	₪ 1,181.25
01.11.2010	7650	28	200	₪ 230,000	₪ 1,150	1.04	₪ 1,196.00
13.12.2010	7650	28	200	₪ 285,000	₪ 1,425	1.04	₪ 1,482.00
17.04.2011	7650	28	200	₪ 280,112	₪ 1,401	1.03	₪ 1,442.58
12.06.2011	7650	57	250	₪ 248,000	₪ 992	1.02	₪ 1,011.84
13.06.2011	7650	56	250	₪ 248,000	₪ 992	1.02	₪ 1,011.84

[10] מפנים בעניין לעררים בעניין תממ/3/21 , לדוגמא ערר 08/389 – האוניברסיטה העברית ירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון

תאריך	גוש	חלקה	שטח	מחיר	שווי מ"ר	התאמה למועד	שווי מותאם
26.06.2011	7650	22	667	₪ 700,350	₪ 1,050	1.02	₪ 1,071.00
15.09.2011	7650	26	250	₪ 250,000	₪ 1,000	1.02	₪ 1,020.00
05.10.2011	7650	281	100	₪ 145,000	₪ 1,450	1.01	₪ 1,464.50
20.11.2011	7650	236	100	₪ 145,000	₪ 1,450	1.01	₪ 1,464.50
23.11.2011	7650	297	16,905	₪ 13,744,142	₪ 813	1.01	₪ 821.15
01.12.20111	7650	131	400	₪ 455,160	₪ 1,138	1.01	₪ 1,149.28
10.05.2012	7650	28	100	₪ 240,000	₪ 2,400	1.01	₪ 2,424.00
09.07.2012	7650	200	1,002	₪ 900,000	₪ 898	1.00	₪ 898.20
22.08.2012	7650	76	1,010	₪ 1,200,000	₪ 1,188	1.00	₪ 1,188.12
15.10.2012	7650	171	1,000	₪ 1,510,000	₪ 1,510	0.99	₪ 1,494.90
[1]11.07.2010	6587	276	500	₪ 1,040,000	₪ 2,080	1.06	₪ 2,204.80

כמו כן הוצגו נתוני עסקאות ברמת השרון כמפורט להלן:

תאריך	גוש	חלקה	שטח	מחיר	שווי מ"ר	התאמה למועד	שווי מותאם
14.03.2010	6599	1	750	₪ 1,951,950	₪ 2,603	1.05	₪ 2,732.73
28.03.2010	6599	1	1,000	₪ 2,200,000	₪ 2,200	1.05	₪ 2,310.00
15.04.2010	6599	1	500	₪ 1,250,002	₪ 2,500	1.05	₪ 2,625.00
16.06.2011	6598	370	125	₪ 300,000	₪ 2,400	1.05	₪ 2,448.00
17.05.2012	6598	9	500	₪ 750,000	₪ 1,500	1.00	₪ 1,500.00

לטענתם, לא קיים שוני מהותי בין רמת השרון ורעננה בשווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל ספציפי ומציינים גם את פסיקת הח"מ בהוד השרון לשווי של 1,400 ₪ למ"ר קרקע טרם אישורה של תכנית רע/2015.

<u>התייחסות לנתוני שמאי המשיבה</u>

חלק מהעסקאות שצוינו ע"י שמאי המשיבה מהוות עסקאות ללא תמורה בין קרובים, לפיכך יש להתייחס לעסקאות מגובות בחוזים ומרביתן נמצאות בסמוך לכביש 1 ו – 4 ומתחם שלא ברור אם יישאר בתחום המוניציפאלי של רעננה או הרצלייה.
את הטענות בעניין השלביות ונוסחת ביתן יש לייחס למצב שאין עסקאות השוואה.

<u>אנטנה סלולארית</u>

בע"א 28793-07-12[11] נפסק כי "ככל ששימוש חורג אינו מעלה את ערכו הכולל של נכס, אולם מאפשר קבלת הנאה ממנו בשימוש ביניים יחויב שימוש זה בהיטל השבחה".
לפיכך יש להביא בחשבון שווי מצב קודם את ההכנסות מאנטנה סלולארית, המניבה הכנסות גבוהה יותר.

[11] הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' חניוני מאיה בע"מ

נוסחת ביתן

כאשר היטל השבחה ושווי קרקע במצב חדש ידועים, הקונה מרצון לא ישלם יותר משווי קרקע במצב חדש בניכוי היטל השבחה. מהצבת הערכים שנקבעו בשומת המבקש בנוסחה (P=v+a)/2), מתקבל היטל השבחה של כ- 120,000 ₪[12].

בדוגמא המספרית במאמרו של ביתן מתקבל היטל השבחה של כ- 386,000 ₪ ליח"ד, כאשר שווי קרקע חקלאית עומד על 1,200 ₪/למ"ר ושווי קרקע ליח"ד על 1,300,000 ₪. במקרה הנדון שווי קרקע חקלאית ושווי קרקע ליח"ד נמוכים מדוגמת ביתן, לפיכך גם היטל ההשבחה אמור להיות נמוך יותר.

סה"כ שווי מצב קודם

מס' מגרש	שווי מ"ר	שטח	סה"כ
2053	1,460 ₪	10,747 מ"ר	15,690,620 ₪
2054	1,460 ₪	10,747 מ"ר	15,690,620 ₪ בתוספת 866,667 ₪[13] בגין אנטנה סלולארית ובסה"כ 16,557,287 ₪

8.2.1.2 שמאי המשיבה

בהתאם לפסיקה ברע"א 4487/01 (לוסטרניק), יש לשום את שווי המצב הקודם בנטרול הפוטנציאל הנובע מהכנת התכנית המשביחה. לפיכך הובאו בחשבון מחירי קרקע בחלקות חקלאיות המיועדות לפיתוח עירוני לפי תמ"מ 21/3. ממחירים אלו הופחת פוטנציאל ספציפי הנובע מקידומה של תכנית באותו מתחם, ככל שקיימת תכנית זו.

שמאי המשיבה קובע השווי לקרקע חקלאית במצב קודם על 900 ₪ בהתבסס על נתוני העסקאות שלהלן:

תכנית	גוש	שווי שנת 2009 כולל השפעת תכנית	שווי שנת 2010 כולל השפעת תכנית	שווי שנת 2011 כולל השפעת תכנית	ממוצע כולל
רע/2012/א'	6588	716 ₪	1,180 ₪	1,025 ₪	974 ₪
תממ - 21/3 -ללא השפעת תכנית	6588	293 ₪	351 ₪	280 ₪	308 ₪
	6584		700 ₪		
רע/2009/א'	6587			2,080 ₪[14]	
רע/2011/א'	6581			967 ₪	
רע/2010	7650	901 ₪	1,124 ₪	1,156 ₪	1,060 ₪
ממוצע כולל השפעת תכנית					**925** ₪
ממוצע ללא השפעת תכנית					308 ₪

[12] V = 820,000 ₪, A = 340,000 ₪, P = 580,000 ₪

[13] לפי 78,000 ₪ לשנה בשיעור היוון של 9%

[14] עסקת קיצון

בקביעת השווי נערך חישוב משוקלל של הממוצע תוך התייחסות לשטח הממכר, היות שהרבה עסקאות בוצעו לשטח קטן מ – 200 מ״ר.

עסקאות 2009

תאריך	חלקה	מחיר	שטח נמכר במ״ר	יעוד לפי מפת גוש	כמות יח״ד שנמכר בעסקה	מחיר לקרקע ליח״ד	ממוצע משוקלל לפי כמות יח״ד בעסקה
05.01.2009	49	₪ 288,975	250	חקלאי	1.10	₪ 263,056	
04.02.2009	37	₪ 600,000	198	חקלאי	0.86	₪ 694,595	
11.03.2009	59	₪ 280,000	250	חקלאי	1.07	₪ 261,067	
05.01.2009	11	₪ 320,333	200	חקלאי	0.88	₪ 364,539	
05.01.2009	11	₪ 320,333	200	חקלאי	0.88	₪ 364,539	
05.01.2009	11	₪ 320,000	200	חקלאי	0.88	₪ 364,160	
05.01.2009	11	₪ 360,374	225	חקלאי	0.99	₪ 364,538	
05.01.2009	11	₪ 360,374	225	חקלאי	0.99	₪ 364,538	
05.01.2009	11	₪ 640,666	400	חקלאי	1.76	₪ 364,539	
19.04.2009	21	₪ 15,480,000	9275	חקלאי	43.00	₪ 360,000	₪ 372,755
23.04.2009	59	₪ 400,000	250	חקלאי	1.07	₪ 372,952	
21.05.2009	2	₪ 675,000	440	חקלאי	1.92	₪ 352,107	
21.06.2009	11	₪ 320,333	200	חקלאי	0.88	₪ 364,539	
21.06.2009	11	₪ 320,333	200	חקלאי	0.88	₪ 364,539	
23.06.2009	50	₪ 13,125,000	8210	חקלאי	34.97	₪ 375,355	
23.06.2009	50	₪ 6,400,000	3754	חקלאי	15.99	₪ 400,288	
30.0.2009	11	₪ 320,333	200	חקלאי	0.88	₪ 364,539	
10.09.2009	2	₪ 800,000	440	חקלאי	1.92	₪ 417,311	
26.10.2009	11	₪ 373,188	200	חקלאי	0.88	₪ 424,688	
		₪ 40,356,267			108.75		

עסקאות 2010

תאריך	חלקה	מחיר	שטח נמכר במ״ר	יעוד לפי מפת גוש	כמות יח״ד שנמכר בעסקה	מחיר לקרקע ליח״ד	ממוצע משוקלל לפי כמות יח״ד בעסקה
12.05.2010	49	₪ 740,000	500	חקלאי	2.20	₪ 336,814	
07.10.2010	11	₪ 10,200,000	5462	חקלאי	24.27	₪ 420,290	
16.12.2010	31	₪ 650,000	214	חקלאי	0.94	₪ 688,954	
12.01.2010	54	₪ 1,700,000	1000	חקלאי	4.32	₪ 393,493	₪ 473,647
24.01.2010	40	₪ 650,000	400	חקלאי	1.81	₪ 359,109	
01.02.2010	2	₪ 1,309,999	659	חקלאי	2.87	₪ 456,256	
09.02.2010	40	₪ 775,000	400	חקלאי	1.81	₪ 428,168	
26.04.2010	65	₪ 535,000	363	חקלאי	1.50	₪ 357,158	

תאריך	חלקה	מחיר	שטח נמכר במ"ר	יעוד לפי מפת גוש	כמות יח"ד שנמכר בעסקה	מחיר לקרקע ליח"ד	ממוצע משוקלל לפי כמות יח"ד בעסקה
06.06.2010	31	₪ 9,400,000	4536	חקלאי	20.00	₪ 470,052	₪ 473,647
19.07.2010	37	₪ 400,000	200	חקלאי	0.87	₪ 458,432	
22.07.2010	37	₪ 400,000	200	חקלאי	0.87	₪ 458,432	
22.07.2010	37	₪ 400,000	200	חקלאי	0.87	₪ 458,432	
01.09.2010	2	₪ 475,000	220	חקלאי	0.97	₪ 491,398	
05.10.2010	43	₪ 1,260,000	825	חקלאי	2.76	₪ 456,247	
10.10.2010	20	₪ 530,000	213	חקלאי	0.91	₪ 583,785	
14.11.2010	16	₪ 8,000,000	3389	חקלאי	15.00	₪ 533,333	
16.12.2010	34	₪ 900,000	423	חקלאי	1.88	₪ 477,723	
		₪ 26,734,999			56.44		

<u>עסקאות 2011</u>

תאריך	חלקה	מחיר	שטח נמכר במ"ר	יעוד לפי מפת גוש	כמות יח"ד שנמכר בעסקה	מחיר לקרקע ליח"ד	ממוצע משוקלל לפי כמות יח"ד בעסקה
24.01.2011	31	₪ 666,000	214	חקלאי	0.94	₪ 705,913	₪ 654,669
26.01.2011	45	₪ 1,250,000	750	חקלאי	3.23	₪ 387,508	
12.04.2011	49	₪ 550,000	250	חקלאי	1.10	₪ 500,669	
30.05.2011	27	₪ 550,000	233	חקלאי	1.00	₪ 548,923	
12.06.2011	20	₪ 589,692	213	חקלאי	0.91	₪ 655,213	
13.06.2011	45	₪ 520,000	250	חקלאי	1.08	₪ 483,611	
20.06.2011	15	₪ 19,500,000	6680	חקלאי	28.00	₪ 696,429	
04.07.2011	21	₪ 500,000	216	חקלאי	1.00	₪ 499,300	
06.07.2011	45	₪ 900,000	375	חקלאי	1.61	₪ 558,012	
25.07.2011	46	₪ 1,000,000	400	חקלאי	1.74	₪ 573,457	
10.08.2011	34	₪ 22,381,034	7634	חקלאי	34.00	₪ 658,266	
27.09.2011	45	₪ 500,000	250	חקלאי	1.08	₪ 465,010	
04.10.2011	46	₪ 550,000	200	חקלאי	0.87	₪ 630,803	
05.12.2011	45	₪ 650,000	312	חקלאי	1.34	₪ 484,386	
27.12.2011	45	₪ 175,000	70	חקלאי	0.30	₪ 581,263	
28.12.2011	34	₪ 3,339,828	1123	חקלאי	5.00	₪ 673,756	
		₪ 51,735,554			56.44		

עסקאות 2012

תאריך	חלקה	מחיר	שטח נמכר במ"ר	יעוד לפי מפת גוש	כמות יח"ד שנמכר בעסקה	מחיר לקרקע ליח"ד	ממוצע משוקלל לפי כמות יח"ד בעסקה
12.01.2012	62	₪ 550,002	200	חקלאי	0.96	₪ 570,815	₪ 623,556
31.01.2012	37	₪ 2,100,000	793	חקלאי	3.46	₪ 607,004	
10.05.2012	34	₪ 5,096,531	1793	חקלאי	7.99	₪ 637,066	
		₪ 7,746,533			12.42		

עסקאות 2012 לאחר כניסתה לתוקף של תכנית רע/2015

תאריך	חלקה	מחיר	שטח נמכר במ"ר	יעוד לפי מפת גוש	כמות יח"ד שנמכר בעסקה	מחיר לקרקע ליח"ד	ממוצע משוקלל לפי כמות יח"ד בעסקה
25.06.2012	62	₪ 550,000	200	מגורים	0.96	₪ 570,815	₪ 677,890
08.07.2012	40	₪ 1,300,000	400	מגורים	1.92	₪ 676,027	
18.07.2012	37	₪ 585,000	200	מגורים	0.87	₪ 670,457	
06.08.2012	28	₪ 20,190,000		מגורים	17.50	₪ 756,749	
11.12.2012	34	₪ 926,000	269	מגורים	1.20	₪ 772,337	
		₪ 3,361,000			4.96		

עסקאות 2013 לאחר כניסתה לתוקף של תכנית רע/2015

תאריך	חלקה	מחיר	יעוד לפי מפת גוש	כמות יח"ד שנמכר בעסקה	מחיר לקרקע ליח"ד	ממוצע משוקלל לפי כמות יח"ד בעסקה
20.02.2013	20	₪ 500,000	מגורים	0.91	₪ 550,740	₪ 702,740
18.02.2013	31	₪ 785,000	מגורים	0.94	₪ 832,045	
21.02.2013	30	₪ 670,000	מגורים	1.00	₪ 670,000	
21.02.2013	30	₪ 670,000	מגורים	1.00	₪ 670,000	
10.03.2013	37	₪ 550,000	מגורים	0.82	₪ 670,646	
17.03.2013	62	₪ 550,000	מגורים	0.96	₪ 570,813	
07.04.2013	66	₪ 15,260,000	מגורים	22.00	₪ 693,636	
02.05.2013	60	₪ 38,400,000	מגורים	64.00	₪ 600,000	
02.05.2013	28	₪ 19,295,000	מגורים	17.50	₪ 705,571	
12.05.2013	59	₪ 315,000	מגורים	0.43	₪ 734,250	
		₪ 76,995,000		109.56		

<u>פסיקת שמאים מכריעים</u>

שמאי מכריע	שווי מ״ר מבונה
משה נדם	950 ₪ (לפני מע״מ)
דורית פריאל	1,122 ₪ (כולל מע״מ)
עאטף עאלם	1,165 ₪ (כולל מע״מ)

<u>התייחסות לנתוני שמאי המבקש</u>

אין רלוונטיות לעסקאות השוואה, שמגלמות ציפיות שונות להפשרה, מערים אחרות.
בגוש 6588 – קיימות מספר עסקאות ללא פוטנציאל ספציפי היות ומיקומן מדרום לדרך מס׳ 531, שהשווי הממוצע שלהן מהווה כ – 300 ₪ למ״ר.

גוש 7650 – בהתאם להחלטת וועדת ערר נקבע כי עוד בשנת 2007 קיים פוטנציאל ספציפי בעניין תת״ל 15. כמו כן, בגוש זה יש לנטרל את השפעת תכנית רע/3000 אשר יצרה פוטנציאל ספציפי. לתמיכה עמדתו בעניין זה צירף הודעת דואר אלקטרוני של אדריכל העיר.

<u>אנטנה סלולארית</u>

הטענה לתוספת שווי בגין הכנסות מאנטנה סלולארית במצב קודם נדחתה עוד בשלב ההתנגדויות לתכנית, השימוש לאנטנה אינו משקף את השימוש היעיל והטוב. יש לבחור- או שהקרקע מניבה הכנסות מאנטנה סלולארית או שהיא כוללת פוטנציאל להפשרה.

<u>המודל התיאורטי</u>

בהתאם לנוסחה בתקן 3 להערכת שווי קרקע חקלאית בהליכי תכנון, תורגם מחיר העסקה למונחי יחידות דיור.
היטל ההשבחה ביום אישור התכנית היה 470,000 ש״ח[15] (T) ונגזר משווי קודם (A) לקרקע חקלאית בשטח כ – 220 מ״ר בשווי כ – 200,000 ₪ ושווי קרקע ליח״ד של כ-670,000 ₪ (P).
בסביבה בוצעו עסקאות רבות בהן הקונים לקחו על עצמם את היטל ההשבחה. המסקנה המתבקשת היא שכאשר יש נתוני שוק רבים ברמת אמינות גבוהה (השווי P), השימוש בערך זה עדיף.

<u>סה״כ שווי מצב קודם</u>

מס׳ מגרש	שווי מ״ר	שטח במ״ר	סה״כ
2053	900 ₪	10,637	9,573,643 ₪
2054	900 ₪	10,637	9,573,643 ₪

[15] T = P-A = 670,000 ₪ - 200,000 ₪

8.2.2 מצב חדש

8.2.2.1 שמאי המבקש

דחייה בגין שלביות ופיתוח

במועד הקובע המתחם היה ללא פיתוח והיו קיימות התניות למתן היתרי בניה, יש להביא בחשבון ציפיות סבירות לרמת פיתוח המאפשרת בנייה בפועל ולהתחשב בשלבים שנקבעו.
העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה הן ממתחמים שונים עם רמת הפיתוח ובינוי שונה מהנכס, לפיכך בהתאמת השווי לנכס יש להביא בחשבון דחייה להליכי פיתוח.

בשומות מכריעות בכפר סירקין[16] נקבעה דחייה של 3 שנים לתכנית שהיקפה קטן יותר מתכנית רע/2015.

כשנתיים לאחר אישור התכנית, רק החלו בעבודות הפיתוח וטרם החלו בעבודות להרחבת רח' וויצמן. הצעת שמאי המשיבה לסימון מסלול תחבורה ציבורית ברח' וויצמן אינו קביל ואינו ישים.
טרם אישור התכנית הכינו יזמים רבים תכניות לרישוי, אך לא קיבלו היתר עקב מצב הפיתוח במתחם, אלא רק לאחר כשנתיים, אז ניתן היתר אחד בלבד.

בפסיקת שמאים מכריעים במתחם נקבעה הפחתה לדחייה בגין פיתוח כדלקמן:

שמאי מכריע	תקופת הדחייה	שיעור היוון
משה נדם	4 שנים	6%
דורית פריאל	3 שנים	6%
עאטף עאלם	3 שנים	5%

בחוות דעת היועצת המשפטית של הוועדה לנושא השלביות הנובעת מהוראות תכנית רע/2015, קיים חוסר בהירות למושג "הרחבת דרך". לדעת שמאי המבקש הכוונה הייתה ל"סלילת דרך" רח' וויצמן. בעניין זה הפנו לבג"צ 1100/00 עיריית רעננה נ' המפקחת על התעבורה מחוזות תל אביב מרכז ואח'[17] ולכתבה שפורסמה באינטרנט ביום 16.09.2009, בה נטען ע"י מהנדס העיר שהשינויים בהסדר התנועה בצומת רעננה יגרמו לעומסי תנועה רבים. תוספת של כ– 7,000 כלי רכב לשכונת נווה זמר תדרוש הרחבתו בפועל של רחוב וויצמן. להערכת שמאי המבקש, הרחבת רחוב וויצמן תושלם במרץ 2016 ולא ניתן היה להוציא היתרי בניה בהתאם לשלב ב' עד אז.

[16] לא נמסרה הפניה

[17] הפסיקה מתייחסת לדרך עוקפת במושב גבעת ח"ן שמצבה הסטטוטורי איננו ברור ובית המשפט הורה על הכנת תכנית מתוקנת להסדרת מעמד הדרך ושימוש בתקופת ביניים- נ.ג.

<u>כביש הטבעת</u>

כביש הטבעת לא יושלם עד להשלמת הפיתוח בהתאם לתכנית רע/2015.

<u>שלביות טבעית</u>

העסקאות במתחם משקפות את כל הגורמים והשיקולים שרואה בפניו יזם נדל"ן כשמציע מחיר עסקה, לכן בעסקאות ממתחם אחר נדרשת התאמה לשלביות.

<u>שווי</u>

שמאי המבקש קובעים שווי קרקע של 820,000 ₪ ליח"ד במגרש 2053 בגין צמידותו לשב"צ ו – 800,000 ₪ למגרש 2054 בגין צמידותו לכביש. שווי זה נקבע בהתבסס על חוזי מכר בגוש 7661, מכרז האפוטרופוס הכללי מיום 08.12.2013 ונתוני שווי נוספים המפורטים להלן:

<u>חוזי מכר לעסקאות מזומן</u>

תאריך	חלקה	מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	סה"כ שטח אקוו' במ"ר	חלק נמכר	מחיר מכירה	שווי יח"ד
03.05.2013	49	2057	5,553	61	7,527.1	100.00%	₪ 52,460,000	₪ 850,000
05.05.2013	50	2059 2061	3,953 4,690	113	14,305.3	32.00%	₪ 30,600,000	₪ 840,000
[18]29.07.2013	47	2054	4,303	46	5,825.6	76.48%	₪ 28,777,232	₪ 818,000
02.05.2013	60	2076 2077	7,685	83	10,464.3	77.11%	₪ 57,600,000	₪ 900,000
							ממוצע	₪ 852,000
בהתאמה למועד הקובע 7% במעוגל								₪ 800,000
תוספת להסכם מכר מיום 02.05.2013								
[19]23.02.2014	60	2076 2077	7,685	83	10,464.3	74.7%	[20]₪ 54,260,000	[21] ₪ 850,000

[18] עסקת מזומן וקומבינציה
[19] תוספת להסכם מיום 02.05.2013
[20] לאחר הפחתת 140000 ₪ מסכום החוזה המקורי (54,400,000 ₪) עקב בחירת דירות של 20 יח"ד במקום 19 - בשווי גבוה יותר של 140000 ₪
[21] היטל השבחה חל על המוכר

<u>עסקאות לדירות מגורים בחלקות 30 ו – 50 בגוש 7661</u>

תאריך עסקה	חלקה	שטח דירה	מס' חדרים	מחיר עסקה	שווי למ"ר בנוי
08.10.2013	30	92	3	₪ 1,600,000	₪ 17,391
22.10.2010	30	120	5	₪ 2,525,000	₪ 21,042
23.10.2013	30	92	3	₪ 1,630,000	₪ 17,717
31.10.2013	30	91	4	₪ 1,820,000	₪ 20,000
21.08.2013	30	92	3	₪ 1,750,000	₪ 19,022
28.11.2013	30	93	4	₪ 1,900,000	₪ 20,430
26.12.2013	30	100	4	₪ 1,850,000	₪ 18,500
30.12.2013	30	116	4	₪ 2,350,000	₪ 20,259
30.12.2013	50	100	4	₪ 2,015,468	₪ 20,155
30.12.2013	50	138	5	₪ 2,880,397	₪ 20,872
				ממוצע	**₪ 19,539**

בהתחשב בשטח ממוצע של 119 מ"ר לדירה יעמוד מחירה הצפוי על 2.3 – 2.4 מיליון ₪.

<u>מכרז האפוטרופוס הכללי מיום 08.12.2013 במגרש 2055 בתכנית רע/2015</u> :

מס' יח"ד	שטח עיקרי +ממ"ד	מחיר מינימום	שווי קרקע ליח"ד במעוגל	התאמה למועד הקובע [22] 10%
18	107	₪ 16,127,723	₪ 896,000	₪ 810,000

המכרז פורסם לאחר המועד הקובע באזור השרון, המהווה שוק משוכלל שבדל שמועה מספיק בו כדי ליצור עניין בתכניות ובמכרזים.

<u>התייחסות לנתוני שמאי המשיבה</u>

<u>כללי</u>

על נתוני ההשוואה ממתחמים אחרים יש לבצע התאמות למיקום ולמועד העסקה. עסקאות לאחר אישור תכנית רע/2015 משקפות התקדמות הפיתוח ולפיכך יש להתאימן למועד הקובע.

בהתחשב בעלות ישירה של 700,000 ₪ ליח"ד, עלויות פיתוח והוצאות נלוות ובהתחשב בכך שעסקת קומבינציה מקובלת מתבצעת לפי 50% ושהבעלים משלמים את המע"מ על עלות הבניה, השווי תואם את השווי המפורט בשומה.

[22] 1.5 שנים, 7%

ניתוח העסקה שנערכה ע"י המבקשים

מדובר בעסקה של שני בעלים, אחד חתם עסקת קומבינציה נטו בשיעור 16.26% והשניים האחרים חתמו על עסקת משולבת- קומבינציה ומזומן בשיעור של 7.26%, ההפרש במס' יח"ד (4.14) בין הבעלים מגלם סך של 7.5 מליון ₪. ניתוח שמאי המשיבה שגוי מאחר וקיימים שיקולי מס וסיכויים לרווח עתידי.

מגרש 2057

בעסקה במגרש זה שולם סך של 860,000 ₪ ליח"ד בתוספת 10,000 ₪ בגין פיתוח והיטל השבחה חל על המוכר.

עסקאות במגרשים 2059 ו - 2061

במגרשים אלו מותרת הקמת 113 יח"ד. 36 יח"ד נמכרו במזומן, עבור 30 יח"ד נחתמה עסקת קומבינציה בשיעור 50% ולחילופין נערכה עסקת תמורות בשיעור 48.6%, לגבי 83 יח"ד נחתמה עסקת תמורות בשיעור של 28.313% מהסך הכולל של המכירות במגרשים, שיעור המשקף עסקת תמורה של 50% מהיתרה[23].

בהתחשב בעלויות בניה של 750,000 ₪ ליח"ד ממוצעת, הערכים המתקבלים מעסקאות מזומן תואמים את שיעור הקומבינציה המקובל במתחם.

חלקה 60

בתיקון לעסקה מיום 23.02.2014 עולה שהרף העליון לשווי קרקע ליח"ד עומד על 850,000 ₪ כולל היטל השבחה שחל על המוכרים, משום שהציפייה בשוק הייתה להיטל השבחה של 200-250 אלף ₪ ליח"ד, ולא 400 אלף ₪ כפי שנטען. מאחר שכמעט כל פרטי ההסכם נשארו זהים, לא היה טעם בחוזה חדש.

התוספת של 140,000 ₪ משקפת את הפרש השווי שמקבל המוכר בגין בחירת הדירות.

עלות הבניה למ"ר עומדת על 6,700 ₪/מ"ר ומגלמת שטחים ציבוריים ושטחי חוץ דירתיים.

הפרשי ההצמדה שהוסיף שמאי המשיבה נוגעים לחבות המוכר במס שבח.

לעניין הפרמיה/קנס נטען כי מדובר בתמריץ עסקי.

בניתוח העסקה, בהתחשב בנתונים ששמשו את שמאי המשיבה, יעמוד שווי הקרקע ליח"ד ממוצעת על 840,000 ₪[24] במעוגל.

---

[23] 113-30-36 = 47 יח"ד X 50% = 23.5 יח"ד. 83 X 28.313% = 23.5 יח"ד

[24] 2,540,000 ₪ יח"ד ממוצעת , בחילוץ מע"מ= 2,152,542 ₪, בחילוץ יזמות (20%)= 1,793,785 ₪ , בניכוי עלות בניה (850,000 ₪) = 943,785 ₪ , דחייה לתום הבניה במקדם 0.89 (שנתיים 6%) = 840,000 ₪

מיקום

בתכנית קיימים הפרשי שווי הנובעים ממיקום המגרשים בסמיכות לכביש ובסמיכות לשב"צ. בהתנגדויות לתכנית נקבע כי ערכי השווי בלוח האיזון אינם מהווים שווי לתחשיב השבחה.

סה"כ שווי מצב חדש

מס' מגרש	שווי קרקע ליח"ד	מס' יח"ד	סה"כ
2053	₪ 820,000	46	₪ 37,720,000
2054	₪ 800,000	46	₪ 36,800,000

8.2.2.2 שמאי המשיבה

שלבי הפיתוח להוצאת היתר בניה

לטענת שמאי המשיבה שלבי הפיתוח המופיעים בסעיף 6.1 לתכנית אינם מעכבים הוצאת היתר בניה ודומים בשלביות לתכניות דומות. במועד הקובע קיימות תכניות פיתוח ולכל היותר מדובר בדחייה להתארגנות המשקפת הפחתה נמוכה מהפיתוח עצמו.

שלביות טבעית של היתרי בניה בתכניות בנין עיר שונות

לכל תכנית ולכל עיר יש שלבי פיתוח טבעיים. שמאי המשיבה הציג טבלה הכוללת היתרי בניה ובקשות להיתר בתכניות כס/60 א' וכס/80 א' ממנה עולה שהתנאים בתכניות עיכבו את הפקת ההיתרים, כמו כן הוצגה טבלת ההיתרים במתחם רע/2015.

לטענת שמאי המשיבה, הדחייה שקבעו שמאים מכריעים מוגזמת היות ובשנת 2013 נקבע זוכה לביצוע עבודות הפיתוח והחלו עבודות להרחבת רח' וויצמן. היתר הבניה הראשון ניתן במתחם ביום 17.09.2013, שהם כ- 5 חודשים לאחר התאריך הקובע, לכן בהתחשב בזמן הנדרש לתכנון הבניין, אין מקום להביא בחשבון דחייה. בפרק זמן של עד שנה וחצי מהמועד הקובע ניתנו היתרים ל – 350 יח"ד נוספות, מתוך 720 יח"ד שניתן לאשר על בסיס מערכת הדרכים הקיימת. הוצאת היתרים ל- 1,070 יח"ד מתאפשרת לאחר הרחבת רח' וויצמן, שעל פי חוות הדעת המשפטית שצורפה, לאור המכרז, היתר הבנייה, צו התחלת עבודה ועבודות הפיתוח הנמצאות בעיצומן ברח' ויצמן, ניתן לממשן מיד עם השלמת המכסה ל-720 יחידות הדיור של השלב הראשון.

שווי

שמאי המשיבה קובע במצב חדש שווי קרקע של 1,180,000 ₪ ליח״ד במגרש 2053 בגין צמידותו לשב״צ ו – 1,150,000 ₪ במגרש 2054 בגין צמידותו לדרך בהתבסס על נתונים ועסקאות שלהלן :

עלות פיתוח

בעסקאות ההשוואה הופחתה עלות פיתוח.

העסקה בנכס - מגרש 2054 :

חלופה א׳ :

כמות יח״ד למגרש	46
חלק הבעלים	23.52%
יחידות הבעלים	10.8
יחידות קבלן	35.1808
שיעור קומבינציה בממוצע בהתאם לחוזים	50.00%
כמות יח״ד לפי קומבינציה	23
כמו יח״ד לקבלן מעבר לקומבינציה	12.1808
התמורה בגין יחידות הקבלן	
תמורה במזומן	₪ 7,500,000
בתוספת הוצאות קידר	₪ 240,000
בתוספת יועצים קידר	₪ 111,000
סיכום ביניים	₪ 7,851,000
מע״מ שירותי בניה	
עלות בניה ליח״ד	₪ 650,000
שיעור מע״מ	18%
סה״כ מע״מ בגין שירותי בנייה	₪ 1,263,600
סה״כ התמורה במזומן	₪ 9,114,600
שווי קרקע ליח״ד עבור היחידות הנמכרות :P	₪ 748,276
תחשיב היטל השבחה	
שווי קרקע ליח״ד מצב קודם במעוגל :A	₪ 200,000
היטל השבחה : T	₪ 548,276

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

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

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

חלופה ב' :

שווי קרקע ליח"ד לפי יורם ברק	2,650,000 ₪
כמות יח"ד לבעלים	10.82
שווי יח"ד לבעלים	28,673,000 ₪
מקדם תמורה יורם ברק	1.215
שווי יח"ד בעלים עפ"י קומב'	23,599,177 ₪
סיכום התמורה הכוללת בעסקה	9,114,600 ₪
סה"כ תמורה לבעלים מהעסקה	32,713,777 ₪
סה"כ כמות יח"ד במגרש	46
שווי קרקע ליח"ד בעסקת הקומב' : P	711,169 ₪
שווי קרקע ליח"ד מצב קודם במעוגל : A	200,000 ₪
היטל השבחה : T	511,169 ₪

ניתוח חוזים

תאריך	גו"ח	תמורה	שווי קרקע ליח"ד	שווי ממוצע ליח"ד לאחר הפחתת פיתוח	שווי ממוצע ליח"ד לאחר הפחתת פיתוח בהתאמה לרע/2015
31.07.2011	7650/12	51,774,063 ₪ [25]	1,224,552 ₪	1,160,164 ₪	1,180,025 ₪
07.03.2011	6583/250-251	18,050,000 ₪	1,413,873 ₪		
25.10.2010	6578/30	8,225,000 ₪	1,434,776 ₪		
15.12.2010	6582/25	7,000,000 ₪	1,193,209 ₪		
28.12.2011	6578/561-562	37,554,000 ₪	876,351 ₪		

ניתוח עסקאות במגרשים 2044, 2045, 2059,2061:

גוש	חלקות	מגרשים	מס' יח"ד במגרש	מס' יח"ד בעסקה	שווי קרקע ליח"ד
7661	44,49,50	2044	47	94	1,646,525 ₪
		2045	47		
		2059	62	77	1,179,376 ₪
		2061	51		
		חלק ממגרשים2061 2059	62	36	1,160,631 ₪

[25] כולל מע"מ

הסכם מכר בגו"ח 7661/60

תאריך	מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	חלק נמכר	מחיר מכירה	שווי קרקע ליח"ד
02.05.2013	2076 2077	7,685	83	77.11%	₪ 38,400,000	₪ 600,000 [26]

נתוני שווי דירות מאתר מדלן – שכונת לב הפארק, רעננה

תאריך מכירה	כתובת	מחיר	שטח	מחיר למ"ר
08.08.2012	דיין משה 44	₪ 2,150,000	94	₪ 22,872
19.07.2012	הסחלב 8	₪ 1,691,921	75	₪ 22,559
06.06.2012	הפרחים 6	₪ 1,880,000	91	₪ 20,659
03.06.2012	החרצית 6	₪ 2,050,000	91	₪ 22,527
08.05.2012	רעננה	₪ 2,100,000	100	₪ 21,000
12.02.2012	הפרחים 34	₪ 2,330,000	100	₪ 23,300
12.12.2011	הפרחים 54	₪ 2,260,000	100	₪ 22,600
08.12.2011	הלוטוס 7	₪ 2,150,000	98	₪ 21,939
14.08.2011	החרצית 7	₪ 2,150,000	90	₪ 23,889
13.06.2011	הפרחים 6	₪ 2,000,000	92	₪ 21,739
06.06.2011	היקינטון 4	₪ 2,100,000	100	₪ 21,000
25.05.2011	הפרחים 38	₪ 2,250,000	97	₪ 23,196
28.04.2011	הורד 6	₪ 2,070,000	86	₪ 24,070
05.04.2011	הפרחים 40	₪ 2,210,000	97	₪ 22,784
09.02.2011	הלוטוס 7	₪ 2,592,000	97	₪ 26,722
		ממוצע		**₪ 22,724**

נתוני שווי דירות מאתר מדלן – שכונת כפ"ס הירוקה, כפ"ס

תאריך מכירה	מחיר	שטח	מחיר למ"ר
14.10.2012	₪ 1,735,000	103	₪ 16,845
09.10.2012	₪ 1,615,000	100	₪ 16,150
21.09.2012	₪ 1,644,300	100	₪ 16,443
20.09.2012	₪ 1,628,080	100	₪ 16,281
13.09.2012	₪ 1,620,000	96	₪ 16,875
12.09.2012	₪ 1,550,000	97	₪ 15,979
09.09.2012	₪ 1,550,000	97	₪ 15,979
09.09.2012	₪ 1,550,000	97	₪ 15,979
30.08.2012	₪ 1,678,710	100	₪ 16,787
30.08.2012	₪ 1,560,000	97	₪ 16,082
29.08.2012	₪ 1,707,990	120	₪ 14,233

[26] בתוספת היטל השבחה על הקונה

תאריך מכירה	מחיר	שטח	מחיר למ"ר
28.08.2012	₪ 1,570,000	99	₪ 15,859
26.08.2012	₪ 1,688,884	100	₪ 16,889
26.08.2012	₪ 1,690,000	100	₪ 16,900
20.08.2012	₪ 1,550,000	99	₪ 15,657
20.08.2012	₪ 1,590,000	99	₪ 16,061
15.08.2012	₪ 1,575,000	98	₪ 16,071
14.08.2012	₪ 1,672,800	100	₪ 16,728
13.08.2012	₪ 1,630,000	100	₪ 16,300
13.08.2012	₪ 1,646,000	103	₪ 15,981
09.08.2012	₪ 1,648,188	100	₪ 16,482
09.08.2012	₪ 1,660,000	100	₪ 16,600
02.08.2012	₪ 1,570,000	100	₪ 15,700
31.07.2012	₪ 1,665,000	100	₪ 16,650
31.07.2012	₪ 1,603,700	100	₪ 16,037
31.07.2012	₪ 1,690,000	100	₪ 16,900
31.07.2012	₪ 1,683,717	100	₪ 16,837
30.07.2012	₪ 1,550,000	100	₪ 15,500
30.07.2012	₪ 1,653,275	125	₪ 13,226
30.07.2012	₪ 1,720,000	104	₪ 16,538
30.07.2012	₪ 1,590,000	98	₪ 16,224
30.07.2012	₪ 1,570,000	99	₪ 15,859
30.07.2012	₪ 1,570,000	99	₪ 15,859
29.07.2012	₪ 1,625,000	98	₪ 16,582
26.07.2012	₪ 1,590,000	98	₪ 16,224
	ממוצע		**₪ 16,196**

עסקאות השוואה בגו"ח 7650/241

תאריך	מחיר בעסקה	שטח נטו	מחיר למ"ר בנוי
04/01/2012	₪ 1,900,000	94	₪ 20,213
09/01/2012	₪ 2,000,000	94	₪ 21,277
09/01/2012	₪ 4,500,000	200	₪ 22,500
12/01/2012	₪ 3,100,000	158	₪ 19,620
05/02/2012	₪ 1,900,000	97	₪ 19,588
18/03/2012	₪ 2,100,000	110	₪ 19,091
19/04/2012	₪ 2,680,000	130	₪ 20,615
16/05/2012	₪ 3,000,000	122	₪ 24,590
17/06/2012	₪ 3,050,000	136	₪ 22,426
14/08/2012	₪ 4,000,000	175	₪ 22,857
28/01/2013	₪ 2,954,314	130	₪ 22,725

תאריך	מחיר בעסקה	שטח נטו	מחיר למ״ר בנוי
17/02/2013	₪ 2,166,400	110	₪ 19,695
18/02/2013	₪ 2,166,400	110	₪ 19,695
11/04/2013	₪ 2,113,444	110	₪ 19,213
		ממוצע	₪ 21,008

<u>עסקאות השוואה בגו״ח 7650/12</u>

תאריך	מחיר בעסקה	שטח נטו	מחיר למ״ר בנוי
08/05/2012	₪ 2,700,000	125	₪ 21,600
08/05/2012	₪ 3,750,000	162	₪ 23,148
06/06/2012	₪ 1,955,000	92	₪ 21,250
16/07/2012	₪ 2,000,000	100	₪ 20,000
30/07/2012	₪ 1,991,801	100	₪ 19,918
31/07/2012	₪ 2,640,000	125	₪ 21,120
05/11/2012	₪ 2,005,000	92	₪ 21,793
18/11/2012	₪ 2,130,002	100	₪ 21,300
01/01/2013	₪ 3,060,000	124	₪ 24,677
31/01/2013	₪ 1,950,000	92	₪ 21,196
07/02/2013	₪ 2,035,099	92	₪ 22,121
04/03/2013	₪ 2,640,000	124	₪ 21,290
08/04/2013	₪ 2,035,000	92	₪ 22,120
22/04/2013	₪ 2,636,462	127	₪ 20,760
23/04/2013	₪ 2,638,964	127	₪ 20,779
13/05/2013	₪ 1,960,000	92	₪ 21,304
16/05/2013	₪ 2,656,772	131	₪ 20,281
09/07/2013	₪ 1,950,000	92	₪ 21,196
		ממוצע	**₪ 21,436**

<u>ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות במתחם</u>

שמאי	מס' מגרש	שווי מ״ר קרקע מצב קודם	שווי קרקע ליח״ד מצב חדש	היטל השבחה ליח״ד
משה נדם[27]	2037	₪ 950	₪ 950,000[28]	₪ 376,000
דורית פריאל	2026	₪ 1,122	₪ 1,058,000	₪ 397,000
עאטף עאלם			₪ 1,040,000	

[27] השמאי המכריע ניכה את מרכיב המע״מ בשני מצב התכנון והוגש ערר בנושא

[28] ללא מע״מ

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

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

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

עסקאות לדירות מגורים בגו"ח 7661/30 לשנת 2013

תאריך עסקה	שטח דירה	קומה	מס' חדרים	מחיר עסקה	שווי למ"ר בנוי
21.08.2013	84	2	3	₪ 1,750,000	₪ 20,833
08.10.2013	75	2	3	₪ 1,600,000	₪ 21,333
22.10.2010	120	3	5	₪ 2,525,000	₪ 21,042
23.10.2013	75	4	3	₪ 1,630,000	₪ 21,733
31.10.2013	91	1	4	₪ 1,820,000	₪ 20,000
28.11.2013	93	1	4	₪ 1,900,000	₪ 20,430
				ממוצע	**₪ 20,895**

חוזי מכר לבנייה רוויה בכפ"ס

תאריך	מגרש	גו"ח	סוג עסקה	שיעור מכר	מחיר מכירה	תוספת לתמורה	שווי יח"ד
23.12.2012	114/2 114/3	6430/261,262	מזומן קומבינציה	78.95%	₪ 13,954,444	8 יח"ד	₪ 740,000

תאריך	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד	הוצאות פיתוח	סכום זכייה	שווי קרקע ליח"ד
05.01.2014	16/4	3,764	47	₪ 771,776	₪ 35,555,556	₪ 756,000

תוצאות מכרז ממ"י בכפר סבא

תאריך	מס' מגרש	שטח	קיבולת (יח"ד)	הוצאות פיתוח במגרש	סכום זכייה	מחיר כולל פיתוח וכולל מע"מ	שווי ליח"ד כולל פיתוח ומע"מ	שווי ליח"ד כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי ליח"ד ללא פיתוח וללא מע"מ
12.04.2011	184/4	4,313	57	₪ 859,104	₪ 47,355,556	₪ 55,791,549	₪ 831,979	₪ 717,223	₪ 706,179[29]
12.04.2011	184/3	3,853	50	₪ 753,600	₪ 36,755,556	₪ 43,390,045	₪ 737,631	₪ 635,889	₪ 624,844[29]
12.04.2011	184/2	4,394	57	₪ 859,104	₪ 47,355,556	₪ 55,791,549	₪ 831,979	₪ 717,223	₪ 706,179[29]
12.04.2011	184/1	1,461	19	₪ 286,368	₪ 15,270,000	₪ 17,999,568	₪ 805,224	₪ 694,176	₪ 683,132[29]
12.04.2011	016/5	4,255	56	₪ 844,032	₪ 46,755,556	₪ 55,080,477	₪ 836,043	₪ 720,727	₪ 709,683[29]
12.04.2011	016/1	3,768	51	₪ 768,672	₪ 41,055,556	₪ 48,393,117	₪ 806,552	₪ 695,303	₪ 684,259[29]
21.09.2011	2039	1,776	22	₪ 333,630	₪ 13,966,666	₪ 16,534,963	₪ 751,589	₪ 647,922	₪ 634,848
21.09.2011	2049	339	46	₪ 697,590	₪ 28,972,444	₪ 34,305,625	₪ 745,774	₪ 642,909	₪ 629,836
16.11.2011	015/1	1,400	15	₪ 230,805	₪ 9,833,325	₪ 11,637,462	₪ 775,831	₪ 668,820	₪ 655,555
16.11.2011	016/3	1,465	19	₪ 292,353	₪ 13,215,545	₪ 15,622,385	₪ 822,231	₪ 708,820	₪ 695,555
27.03.2012	1*4/2	2,827	36	₪ 556,857	₪ 23,055,556	₪ 27,301,302	₪ 758,369	₪ 653,767	₪ 640,432
27.03.2012	1*4/3	1,461	16	₪ 247,492	₪ 10,055,180	₪ 11,911,501	₪ 744,469	₪ 641,783	₪ 628,449
							₪ 787,308	₪ 678,713	₪ 666,579

[29] קוזזו 15% בגין בניה מהירה

נתוני שווי מאתר שע"מ

תאריך עסקה	גו"ח	מגרש	תב"ע	שטח רשום	חלקים בשומה	שטח רלוונטי לשומה	תמורה	מהות עסקה
24.05.2011	7650/241	2002	רע/2014	4,073	0.44	1,800	₪ 23,539,103	קומבינציה
24.05.2011	7650/241	2002	רע/2014	4,073	0.05	244	₪ 3,300,000	קומבינציה

השוואה בין שווי קרקע ליח"ד בכפ"ס לשווי קרקע ליח"ד ברעננה

לטענת שמאי המשיבה בשכונה הירוקה של כפ"ס ובשכונת נווה זמר ברעננה בונים אותם קבלנים שמציעים אותו מפרט טכני בשטח דירות דומה, עם הצפיפות ועלות הבניה זהה, למרות זאת שווי מ"ר בנוי בכפ"ס הנו כ – 16,000 ₪ לעומת שווי מ"ר בנוי ברעננה שהנו כ – 22,000 ₪. ניתוח שווי הקרקע בשתי הערים משקף שווי קרקע שונה כמפורט להלן:

		שווי למ"ר בנוי כ"ס	שווי למ"ר בנוי רעננה
שווי מ"ר בנוי		₪ 16,192	₪ 22,000
בניכוי מע"מ	1.18	₪ 13,722	₪ 18,644
בניכוי יזמות	1.2	₪ 11,435	₪ 15,537
יתראה לקרקע בניכוי עלות בניה	₪ 5,250	₪ 6,185	₪ 10,287
שטח נטו ליח"ד		119.5	117.5
שווי קרקע ליח"ד		₪ 739,111	₪ 1,208,690

התייחסות לנתוני שמאי המבקש

<u>מכרז האפוטרופוס הכללי</u>

אין להסיק ממכרז שנכשל לעניין השווי. לפי תנאי המכרז לא הייתה כוונה למכור במחיר מינימום. פרסום המכרז מחדש יניב תוצאות אחרות.

<u>חוזה מסטרמן - גינדי</u>

העסקה המקורית נחתמה ביום 02.02.2013 על מנת לקבל הפחתה במס שבח עפ"י הוראת שעה שהייתה אמורה לפוג ביום 05.05.2013. חיסכון מס זה נאמד בכ – 1,000,000 ₪ למוכר וכ – 6 עד 10 מליון ₪ לקונה[30].

העסקה הראשונה בוטלה עקב היטל השבחה צפוי של כ -400,000 ₪ ליח"ד. תנאי ההסכם הקודם עדיפים למוכר מתנאי ההסכם החדש ולפיכך ניתוח ההסכם החדש מהווה רף תחתון לשווי במרכיב העסקה.

אף חברה קבלנית לא הייתה מוותרת על הרווח היזמי ועל הטבת המס הגלומה בעסקה, לפיכך נחתמה תוספת להסכם המהווה שיפור ניכר לקבלן.

[30] בהנחה שהפרמיה היא בין 10% ל – 15% מסכום המס

שמאי המשיבה מציג ניתוח העסקה כדלהלן:

חלופה א' – בהתאם לכל ההסכמים	
<u>מקבל - המוכר</u>	
תמורה במזומן בחוזה	₪ 54,400,000
הפרשי הצמדה	₪ 500,000
סה"כ סכומים שמקבל המוכר	₪ 54,900,000
<u>משלם המוכר</u>	
תשלומי איזון	₪ 140,000
עלויות בניה כולל מע"מ	₪ 19,204,500
סה"כ סכומים שמשלם המוכר	₪ 19,344,500
סה"כ נטו שמקבל המוכר	₪ 35,555,500
בתוספת 20 דירות ששוויין	₪ 48,397,000
סה"כ מקבל המוכר שווה ערך מזומן	₪ 83,952,500
מס "יח"ד במגרשים 2077 + 2076	83
שווי קרקע ליח"ד - תמורה למוכר ליח"ד	**₪ 1,011,476**

חלופה א' – בהתאם להסכם המקורי	
שווי דירה ממוצעת	₪ 2,540,000
מס "יח"ד	19
עלות בניה ליח"ד הבעלים	₪ 19,204,500
עלות בניה ליח"ד	₪ 1,010,000
שווי קרקע ליח"ד לאחר היטל השבחה (הנחה)	₪ 1,100,000
סה"ע עלות ליח"ד	₪ 2,110,000
שווי יח"ד עפ"י החומר שהועבר	₪ 2,540,000
רווח ליח"ד	₪ 430,000
סה"כ רווח צפוי	₪ 8,170,000
כמות יח"ד נמסרות ליזם	64
רווח ליח"ד בעסקה	₪ 127,656
תשלום קונה (ק) לפני היטל ליח"ד	₪ 600,000
סה"כ מחיר יחידה לפני היטל	₪ 727,656
היטל השבחה	₪ 400,000
סה"כ קרקע ליח"ד	**₪ 1,127,656**

<u>חלופה ב' בהתאם לעסקה החדשה</u>	
רווח ליח"ד בעסקה	₪ 127,656
תמורה	₪ 54,400,000
ריבית והצמדה	₪ 500,000
סה"כ תמורה בעסקה החדשה	₪ 54,900,000
מס' יח"ד	64
סה"כ קרקע ליח"ד	₪ 857,813
שוי קרקע ליחידות הנמכרות	₪ 63,070,000
שווי קרקע ליחידות מסטרמן	₪ 20,900,000
סה,כ שווי קרקע בפרויקט	₪ 83,970,000
סה"כ קרקע ליח"ד	**₪ 1,011,700**

<u>אנטנה סלולארית</u>

בהיתר הבניה כלולה התחייבות לפינוי הקרקע עם אישורה של התכנית. בתמ"א 36 א' נקבע שלא יותרו תרנים קרקעיים במרחק של 100 מ' ממבני מגורים באזור עירוני, ובנוסף נקבע שהמרחק בין תרנים קרקעיים יהיה לפחות 1 ק"מ, לפיכך הפוטנציאל להכנסות משויך לכל תחום התכנית. ככל שמביאים בחשבון את שווי הקרקע לאנטנה, לא מתקיים בה פוטנציאל.

<u>סיכום נתוני שווי:</u>

גו"ח	מספר יח"ד	תאריך	תמורה	סה"כ שווי	קרקע ליח"ד
7650/241	21.12	24.05.2011	23,540,000 ₪		1,114,500 ₪[31]
7650/241	2.4		3,300,000 ₪		1,375,000 ₪[32]
7650/12		31.07.2011	44,362,813 ₪		1,100,000 ₪[33]
7661/40	1.92	08.07.2012	1,300,000 ₪[34]	2,021,920 ₪	1,053,083 ₪[35]
7661/30	1	21.02.2013	670,000 ₪		1,070,000 ₪[36]
7661/66	22	07.04.2013	15,260,000 ₪	24,060,000 ₪	1,093,636 ₪[37]
7661/60	64	02.05.2013	38,400,000 ₪	64,000,000 ₪	1,000,000 ₪[38]

<u>סיכום שווי קרקע ליח"ד:</u>

מהות/מיקום	שווי קרקע ליח"ד
עסקאות חיצוניות	מ- 916,000 ₪ עד 1,700,000 ₪
בתוך התכנית בגוש 7661	מ- 1,053,000 ₪ עד -1,200,000 ₪
הכרעות שמאים מכריעים	משה נדם : 950,000 ₪ לפני מע"מ וכולל מע"מ 1,120,000 ₪
	דורית פריאל : 1,058,000 ₪
	עאטף עאלם : 1,040,000 ₪ ,מס שבח קבע 1,100,000 ₪

[31] לפי 44% מ - 48 יח"ד. במועד זה לא היה פיתוח
[32] לפי 5% מ - 48 יח"ד. במועד זה לא היה פיתוח
[33] בתוספת מע"מ. במועד זה לא היה פיתוח
[34] חבות בהיטל השבחה על הקונה כ-376,000 ₪ ליח"ד וסכום היטל השבחה של 721,920 ₪
[35] היטל לפי משה נדם. לפני ערעור
[36] היטל לפי דורית פריאל
[37] היטל לפי דורית פריאל
[38] נמצא בהליך מול מוטי דיאמנט, טרם נקבע היטל- המיקום הגרוע בתכנית.

<u>סיכום סכום היטל ההשבחה לפי הנתונים לעיל</u>

מקור הקביעה להיטל ההשבחה	סכום היטל ההשבחה ליח"ד
דורית פריאל	397,400 ₪
משה נדם	376,000 ₪ [39]
עאטף עאלם	383,000 ₪
לוח איזון	460,000 ₪
מס שבח	363,000 ₪
הנוסחה	470,000 ₪ [40]

<u>סה"כ שווי מצב חדש</u>

מס' מגרש	שווי קרקע ליח"ד	מס' יח"ד	סה"כ
2053	1,180,000 ₪	46	54,280,000 ₪
2054	1,150,000 ₪	46	52,900,000 ₪

8.2.3 <u>תחשיב</u>

<u>שמאי המבקש</u>		**<u>שמאית המשיבה</u>**	
שווי מ"ר קרקע מצב קודם	1,460 ₪	שווי מ"ר קרקע מצב קודם	900 ₪
שווי קרקע ליח"ד במגרש 2053	820,000 ₪	שווי קרקע ליח"ד במגרש 2053	1,180,000 ₪
שווי קרקע ליח"ד במגרש 2054	800,000 ₪	שווי קרקע ליח"ד במגרש 2054	1,150,000 ₪
מס' יח"ד בכל מגרש	46	מס' יח"ד בכל מגרש	46
שטח מגרש 2053	10,747 מ"ר	שטח מגרש 2053	10,637 מ"ר
שטח מגרש 2054	10,747 מ"ר	שטח מגרש 2054	10,637 מ"ר
תרומת אנטנה לשווי מגרש 2054[41]	866,667 ₪		
<u>מצב קודם</u>			
<u>מגרש 2053</u>		**<u>מגרש 2053</u>**	
10,747 מ"ר X 1,460 ₪ =	15,690,620 ₪	10,637 מ"ר X 900 ₪ =	9,573,643 ₪
<u>מגרש 2054</u>		**<u>מגרש 2054</u>**	
10,747 מ"ר X 1,460 ₪ + 866,777 ₪ =		10,637 מ"ר X 900 ₪ =	
	16,557,287 ₪		9,573,643 ₪

[39] נמצא בערעור, אמור להיות 440,000 ₪
[40] לפי תקן 3 בחישוב נכון
[41] לפי הכנסה של 78,000 לשנה בשיעור היוון של 9%

שמאי המבקש		שמאית המשיבה	
מצב חדש			
מגרש 2053		**מגרש 2053**	
46 יח"ד X 820,000 ₪ =	37,720,000 ₪	46 יח"ד X 1,180,000 ₪ =	54,280,000 ₪
מגרש 2054		**מגרש 2054**	
46 יח"ד X 800,000 ₪ =	36,800,000 ₪	46 יח"ד X 1,150,000 ₪ =	52,900,000 ₪
ההשבחה			
מגרש 2053		**מגרש 2053**	
37,720,000 ₪ - 15,690,620 ₪ =	22,029,380 ₪	54,280,000 ₪ - 9,573,643 ₪ =	44,706,357 ₪
היטל השבחה מגרש 2053	**11,014,690 ₪**	**היטל השבחה מגרש 2053**	**22,353,179 ₪**
מגרש 2054		**מגרש 2054**	
36,800,000 ₪ - 16,557,287 ₪ =	20,242,700 ₪	52,900,000 ₪ - 9,573,673 ₪ =	43,326,357 ₪
היטל השבחה מגרש 2054	**10,121,350 ₪**	**היטל השבחה מגרש 2054**	**21,663,179 ₪**

8.3 מע"מ

8.3.1 שמאי המבקש

לטענת שמאי המבקש, בהתבסס על תקן 11 א' של הוועדה לתקינה שמאית ולאור זאת שמרבית העסקאות במתחם רע/2015, כולל העסקה הנדונה מבוצעות ע"י חברות קבלניות המזדכות על המע"מ, אין להוסיף מע"מ לשווי הקרקע. לטענתם כפי שניתן להתרשם מפרוטוקול ישיבה בפני השמאית המכריעה בגו"ח 7661/34, גם שמאי המשיבה מסכים לכך, שבמקרה של חשבונית עצמית המע"מ מקוזז ואינו מובא בחשבון השווי.

8.3.2 שמאי המשיבה

המוכרים בנכס הם אנשים פרטיים והקונה הוא עוסק. שאלת המע"מ נפתרה ע"י חשבונית עצמית ולכן אין לקזז מע"מ מתחשיבי השווי.

בחוות דעת משפטית שהוגשה מטעם המשיבה, המתייחסת בין היתר לפסיקה 2409/99, עש"א 35472-05-10 ולתקן 11, נטען שלצורך היטל השבחה יש להוסיף מע"מ לשוויים של המקרקעין.

8.4 <u>ממ"ד</u>

8.4.1 <u>שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש לא מתייחסים לנושא הממ"ד בשומתם.

8.4.2 <u>שמאי המשיבה</u>

פרשנות ביהמ"ש העליון לפטור לפי התוספת השלישית, הנו על דרך הצמצום. בהתאם לתוספת השלישית ולפסיקה, סעיף 9 לפטור מהיטל השבחה חל על בניית ממ"ד ולא על מכר הממ"ד על ידי מי שאינו בונה אותו. עמדה זו נתמכת בחוות דעת משפטית של ב"כ המשיבה עו"ד עירית גל.

8.5 <u>ריבית פיגורים</u>

8.5.1 <u>שמאי המבקשים</u>

עפ"י החוק ותיקון 84, השמאית המכריעה מוסמכת לקבוע את ריבית הפיגורים ממועד המימוש. שמאי המבקש מפנים לפס"ד מנהיים 2070/99, לפסקי דין נוספים ולבקשה לתביעה ייצוגית נגד עיריית חולון ותל אביב בהן הותוותה הדרך לנושא תשלום ריבית פיגורים. לעמדתם, מרגע שהעסקה דווחה אין ריבית עד לאחר 30 יום לאחר פסיקת השמאית המכריעה כך נוהגות רוב הוועדות וכך יש לנהוג גם כאן.

8.5.2 <u>שמאי המשיבה</u>

בהתאם לחוות דעת משפטית של ב"כ המשיבה עו"ד עירית גל נטען, שהחיוב נגזר ממועד המימוש והריבית תחול ממועד חתימת הסכם המכר אותו יש להמציא לוועדה. בכל מקרה אין לבטל את חיובי הריבית אלא, לכל היותר, לקבוע אותו בשיעור המקובל עפ"י חוק פסיקת ריבית והצמדה[42] גם במקרה שבו החייב נמנע מתשלום ההשבחה בשל מחדלי הרשות.

8.6 <u>שכר השמאית המכריעה</u>

8.6.1 <u>שמאי המבקשים</u>

נציג הרוכשת טוען ששמאי המשיבה מצטט החלטות שמאים מכריעים לשווי ובלוח האיזונים שערך בתכנית הנדונה קבע ערכים מספריים שונים לשווי. לטענתו, במקרה זה חייבים לפסוק הוצאות לחובת המשיבה משום שזה לאחר 3 שומות מכריעות והוועדה גוררת את המבקש להוצאות מיותרות.

[42] עפ"י 49939-12-10 חברת צמרות בוני הארץ בע"מ נ' כונס נכסים הרשמי (החלטה מיום 01.07.12)

8.6.2 **<u>שמאי המשיבה</u>**

בנספח בעמ' 8 לשומה מצוין מה פסקו שמאים מכריעים ונותנים לנישום אפשרות לשלם לפי פסיקתם, גם אם הפסיקה אינה לפי דעת המשיבה.

הנישום מקבל בנספח את תחשיב ההשבחה לפי המימוש שלו בהתאמה לפסיקת כל אחד מהשמאים המכריעים (אז היו שניים). אבל על השומה של נדם (ההשבחה הנמוכה יותר) יש ערר ולכן בפועל הוא לא ניתן לשלם לפיה, אלא לאחר הפסיקה בערר.

ברגע שהנישום מודיע שהוא מסכים להשבחה לפי דורית פריאל, הוא מודיע לוועדה והיא מוציאה לו חשבון מתוקן לפי שומת דורית פריאל.

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:</u>

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

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

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

9.1.2 **מימוש זכויות"** במקרקעין - אחת מאלה:

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

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

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

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

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

9.3 מחיר מקרקעין בתאריך הקובע בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

10. הכרעה:

10.1 שווי מצב קודם

הצדדים אינם חלוקים על כך ששווי הקרקע משקף שווי קרקע חקלאית הצמודה למרקם עירוני וכלולה במרקם לבנייה עירונית לפי תכניות המתאר הארציות ותכנית המתאר המחוזית, אולם הם חלוקים על השווי. שמאי המבקש קובע השווי למ״ר קרקע לפי 1,460 ₪ לעומת שמאי המשיבה הקובע 900 ₪ בלבד.

טרם אגש לניתוח השווי, אתייחס להפניית שמאי המבקש לשומתי בהוד השרון. בנכס שהוערך שם, יעוד הקרקע אומנם היה חקלאי, אולם לפי התכנית המפורטת הר/ 329 א׳ החלה במקום, הותר שם בית מגורים בשטח של 220 מ״ר או 20% משטח החלקה הנמוך מבניהם. לפיכך, אין בשווי שנקבע שם כדי להוות אינדיקציה לנכס הנדון.

השיטה להערכת השווי

שמאי המשיבה הציג תחשיב לפי ה״מודל הכלכלי״ המבוסס על היוון שווי עתידי למגורים בהתחשב בהיטל ההשבחה הצפוי. שמאי המבקש טוענים שהצבת ערכי השווי שקבעו בשומתם בנוסחה, מצביעה על היטל השבחה נמוך יותר ממה שקבעו.

בהתאם לתקן 3 לתקינה השמאית של מועצת השמאים, נקבע שהערכת הקרקע תתבצע ככל האפשר בגישת ההשוואה ובהעדר נתוני השוואה, ניתן להתבסס על נתונים מאזורים אחרים ובגישות אחרות. כמו כן נקבע שרמת התוקף של תוצאת תחשיב היוון לשווי עתידי צפוי למגורים, נמוכה מתוצאת השווי בגישת ההשוואה.
בהתחשב בריבוי העסקאות במתחם ובסביבתו, העדפתי את השימוש בגישת ההשוואה.

שווי קרקע חקלאית

שמאי המשיבה הציג נתונים לעסקאות מכר בקרקע חקלאית בשנים 2009-2011 בגושים 6588,6584,6587,6581,7650. בנוסף הוצגו על ידו נתוני עסקאות מגוש 7661. עסקאות אלו נותחו על ידו לפי מס׳ יחידות הדיור הנמכרות[43].
שמאי המבקש הציג נתוני מכר בשנים 2010-2012 לקרקע ברמת השרון בגוש 6587,6598,6599 וברעננה בגוש 7650 ו-7661.

[43] יעוד הקרקע חקלאי והמכר ליחידת דיור צפוייה

מניתוח השווי בגוש 7661 למ״ר קרקע חקלאית, נמצא שהוא עומד בממוצע על הערכים שלהלן:

שנה	שווי מ״ר ממוצע
2009	₪ 1,658
2010	₪ 1,991
2011	₪ 2,473
2012	₪ 2,747

תכנית רע/2015 התקבלה במשרדי הוועדה המחוזית ביום 20.03.2006. ההחלטה על הפקדתה התקבלה ביום 30.10.2006 ופרסום הפקדתה בוצע בחודש אפריל 2009. בעלי הקרקע היו מודעים להליכי התקדמות התכנית עוד מראשיתה, לפיכך יש לראות בנתוני בעסקאות משנת 2009 כמשקפים צפייה ספציפית לאישורה של התכנית.

ברע״א 4487/01 הועדה המקומית לתו״ב, רחובות נ׳ מ. לוסטרניק ובנו חב׳ להנדסה ובניין בע״מ ול.י.ג.ר. השקעות בע״מ נקבע ש״הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שוויים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשוויים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי״.

כמו כן נקבע:

״מטבעם, רבים הם שלבי התכנון ואף מתישים, ועל-כן הם נמשכים זמן ניכר. עובדה זו גורמת לכך שהידיעה על קיומם של הליכי התכנון הופכת לנחלת רבים, ובעקבות כך מתעוררת אצל בעלי עניין ציפייה ואף נכונות להשקיע, ומכאן ועד לעלייה במחירי הקרקע הדרך קצרה. **אישורה של התכנית ההופך את הציפייה למציאות, גורם לעלייה נוספת בערך המקרקעין, אם כי נראה שחלק הארי של העלייה התרחש כבר בשלבים של הציפייה לאישורה של התוכנית. מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתכנית זו, ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל ההשבחה** (ראה פרשת מנור [7], בעמ׳ 271-272).״

השווי במצב קודם ישקף קרקע חקלאית מוכרזת בעלת פוטנציאל תכנוני הנגזר מתמם/21/3 ותכניות המתאר הארציות, בהתחשב ברמת הוודאות והמסוימות שנקבעה בהן תוך ניטרול מרכיב השווי הנובע מהציפיות לאישורה של רע/2015.

מאחר ושווי הקרקע משקף פוטנציאל לתכנון, שסביר שיערך למתחם גדול יחסית ויכלול חלוקה חדשה והקצאות לצרכי ציבור ובהתחשב במיקום עסקאות ההשוואה, לא מצאתי שיש מקום לקבוע שונות בהערכת השווי החקלאי בחלקות הנדונות. קונה פוטנציאלי יראה בקרקע במצב קודם קרקע לתכנון שמיקומה, שטחה ויעודה ישתנה.

לשם ניטרול השפעת התכנית בחנתי נתוני עסקאות בקרקע חקלאית בגוש 7661, בחלקות שאינן נכללות בתחום רע/2015 או במרקם למגורים לפי תממ/21/3. מעסקאות אלו עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	שווי מכירה	שטח נמכר	תמורה	מחיר למ"ר
22/01/2008	7660/78	94,875	₪ 500	₪ 94,875	₪ 190
09/04/2008	7661/7	64,722	₪ 500	₪ 129,492	₪ 259
30/06/2008	7661/12	166,600	₪ 350	₪ 166,601	₪ 476
30/06/2008	7661/12	195,500	₪ 450	₪ 195,500	₪ 434
30/12/2009	7660/39	882,837	₪ 1,000	₪ 882,837	₪ 883
27/07/2010	7661/12	91,000	₪ 1,260	₪ 273,000	₪ 217
27/08/2010	7660/48	90,000	₪ 300	₪ 90,000	₪ 300
06/01/2011	7660/48	80,000	₪ 302	₪ 80,000	₪ 265
25/04/2013	7661/12	75,000	₪ 140	₪ 75,000	₪ 536
09/05/2013	7661/12	75,000	₪ 140	₪ 75,000	₪ 536

מהנתונים עולה שקרקע חקלאית, ללא פוטנציאל בסביבות הנכס, נסחרת בכ-500 ₪ למ"ר בשנת 2013. בחלקה 39 הממוקמת מול השירות הווטרינרי בוצעה עסקה בסך כ-900 ₪ למ"ר קרקע.

בנוסף, בחנתי נתוני העסקאות שהוצגו בגושים אחרים כדלהלן:

תאריך	גוש	שווי ממוצע למ"ר קרקע	הפוטנציאל התכנוני
2009-2011	6588	₪ 1,015	בדרום העיר, סמוך לדרך מס'531. חלק מהחלקות נכללו בתכנית רע/2012 א' שלפי החלטת ועדה מחוזית מיום 03.10.2011 נדרשה שם תכנית חדשה. בעבר נדונה בחלק מהחלקות תכנית רע/2012 שנדחתה ע"י הוועדה המחוזית.
2010	6584	₪ 700	כנ"ל
2010	6581	₪ 967	במרכז העיר בחלק הצפוני מזרחי בסמוך לצומת רעננה מרכז. החלטה להפקדת התכנית התקבלה ביום 6.5.2012 בתנאים. ביום 6.5.2012 נקבע שהתנאים לא מולאו[44]

[44] בהתאם להוראות סעיף 86 ד' לחוק התכנית בטלה

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

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

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

תאריך	גוש	שווי ממוצע למ"ר קרקע	הפוטנציאל התכנוני
2009-2011	7650	1,070 ₪	בצפון מערב העיר בסמוך לפארק רעננה. במתחם קיימת תכנית בהכנה (רע/2010) שלפי הודעת מהנדס העיר התנהל בה הליך של שיתוף הציבור מאוקטובר 2010 עד סוף 2011.

מכלל נתוני ההשוואה שהוצגו, מצאתי שגוש 7650 הוא המתאים ביותר לבחינת השווי החקלאי במצב קודם. להלן פירוט נתוני העסקאות בגוש זה:

תאריך	חלקה	מחיר	שטח רשום	שטח נמכר	מחיר למ"ר
26.07.2009	28	358,200 ₪	31,875	400	896 ₪
16.11.2009	28	180,000 ₪	31,875	200	900 ₪
16.11.2009	28	180,000 ₪	31,875	200	900 ₪
18.11.2009	28	180,000 ₪	31,875	200	900 ₪
24.11.2009	139	427,612 ₪	2,211	550	777 ₪
29.11.2009	28	198,000 ₪	31,875	191	1,037 ₪
29.11.2009	28	216,000 ₪	31,875	240	900 ₪
15.02.2010	28	529,032 ₪	31,875	600	882 ₪
23.05.2010	250	79,800 ₪	18,839	84	950 ₪
26.09.2010	28	250,000 ₪	31,875	200	1,250 ₪
06.10.2010	28	237,500 ₪	31,875	200	1,188 ₪
06.10.2010	28	204,741 ₪	31,875	200	1,024 ₪
12.10.2010	28	225,000 ₪	31,875	200	1,125 ₪
12.10.2010	28	225,000 ₪	31,875	200	1,125 ₪
13.10.2010	28	225,001 ₪	31,875	200	1,125 ₪
14.10.2010	28	225,000 ₪	31,875	200	1,125 ₪
01.11.2010	28	230,000 ₪	31,875	200	1,150 ₪
13.12.2010	28	285,000 ₪	31,875	200	1,425 ₪
17.04.2011	28	280,112 ₪	31,875	200	1,401 ₪
13.06.2011	56	124,000 ₪	1,004	125	992 ₪
12.06.2011	57	124,000 ₪	1,004	125	992 ₪
26.06.2011	22	700,350 ₪	23,121	667	1,050 ₪
15.09.2011	26	250,000 ₪	18,522	250	1,000 ₪
05.10.2011	281	145,000 ₪	4,417	100	1,450 ₪
01.12.2011	131	455,160 ₪	1,000	400	1,138 ₪

מטבלה זו ניתן להתרשם שמחירי הקרקע בשנים 2009-אוקטובר 2010 (מועד בו התקיים שיתוף הציבור) עמדו על כ-1,000 ₪ ולאחר מכן על כ-1,200 ₪.

שמאי המשיבה מפנה **לערר (ת"א) 9011/11 חנני ויובל רויכמן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה** בגוש 6663 חלקות 86 ו – 93 לעניין הפוטנציאל התכנוני. מהחלטת הוועדה עולה:

"מקרקעין שבמצב התכנוני הקודם היו בתחומה המוניציפלי של רעננה, שוויים במצב התכנוני הקודם היה גבוה יותר, כאשר אין מחלוקת בין הצדדים כי בנסיבות הספציפיות **שבפנינו יש לראות את ייעודם כייעוד חקלאי עם פוטנציאל לשינוי ייעוד למגורים. הכוונה כאמור, למקרקעין שהיו בתחום העיר רעננה**[45] טרם שינוי הגבולות ואישור התכנית. מקרקעין שהיו בתחום המוניציפלי של הרצליה טרם שינוי הגבולות ואישור התכנית, והיו נעדרי פוטנציאל תכנוני, שוויים במצב התכנוני הקודם יוערך על פי שווי חקלאי בלבד, גם אם עברו לתחום העיר רעננה."

כמו כן קבעה הוועדה:

"השמאי המייעץ יקבע את שווי המקרקעין במצב הקודם בכפוף ל"עננה התכנונית" שהיתה על המקרקעין על פי המצב התכנוני הקודם כמפורט לעיל, תוך אבחנה בין המקרקעין שהיו בתחום המוניציפלי של העיר רעננה לבין המקרקעין שהיו בתחום המוניציפלי של העיר הרצליה, כאשר שוויים של האחרונים יקבע לפי ייעודם החקלאי בלבד, ללא כל פוטנציאל או מתן ערך כלשהו לציפייה לשינוי ייעוד."

מכאן שגם בהחלטת הוועדה שם, בעניין תביעה לפי סעיף 197, נקבע שיש להביא בחשבון השווי לקרקע חקלאית ברעננה[46] את הפוטנציאל התכנוני.

<u>שומות מכריעות</u>

מערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס, עולים הנתונים הבאים:

פרטי המקרקעין	מגרש	שווי מ"ר קרקע חקלאית
7661/30	2026	1,122 ₪
7661/40	2037	950 ₪
7661/28	2020	1,165 ₪

בהתחשב בעליית המחירים לקרקע למגורים בשנים 2009-2013 קבעתי שווי מ"ר קרקע חקלאית לפי 1,100 ₪.

[45] הדגשה שלי- נ.ג.
[46] להבדיל מהקרקע בהרצליה

10.2 <u>אנטנת תקשורת סלולארית</u>

שמאי המבקש טוענים שיש להוסיף לשווי הקרקע את ההכנסות מדמי השכירות לאנטנת תקשורת סלולארית ומפנים ל**ע"א 28793-07-12 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' חניוני מאיה בע"מ** (להלן: ערעור חניוני המאה) שדן בשאלת ההשבחה במקרה שבו ניתן שימוש חורג לחניון בתקופת ביניים, שהינו שימוש <u>נחות</u> מהשימוש בהתאם לייעוד התכנוני של המקרקעין (מסחר או מגורים).
שמאי המשיבה טוען שלפי הוראות תמ"א 36 א', הפוטנציאל להכנסות מאנטנת תקשורת סלולארית משויך לכל המתחם, והטענה לשווי גבוה יותר בשל קיומה של האנטנה, נדחה בדיון בהתנגדויות לתכנית.

תמ"א 36 א' מאפשרת הקמת אנטנת תקשורת סלולארית גם בקרקע שיעודה חקלאי. מכאן שיעוד זה מהווה חלק מתכונות הקרקע החקלאית במצב הקודם.

דמי השכירות המשולמים בנכס הינם בגין זכות השימוש בקרקע בלבד, ללא שווי המחוברים שהקמתם והריסתם תבוצע ע"י השוכר[47].
מכאן שבהשוואה בין הנכס לנכסים אחרים, אין בנכס ייעוד עדיף על פני חלקות גובלות.

בערעור חניוני המאה, קיבל בית המשפט המחוזי את גישת השמאי המכריע שקבע שבעל קרקע הפועל רציונאלית לא ישתמש בקרקע בשימוש נחות כלכלית אשר מכניס לו לשנה רק חלק קטן מהתשואה שהוא יכול לקבל עבור מלוא הפוטנציאל בנכס, אלא רק בשימוש ביניים בתקופת ביניים של אי שימוש מלא וראוי בנכס. שימוש זה לתקופת ביניים מאפשר לבעל הקרקע לקבל הכנסה שהייתה נמנעת ממנו כליל בתקופה זו. לדעתו של בית המשפט המחוזי, ההשוואה לא צריכה להיעשות בין השימוש של המקרקעין כחניון לבין השימוש המיועד של המקרקעין כמגורים או מסחר, אלא לגבי המצב הזמני בין מקרקעין המיועדים למגורים או למסחר שנעשה בהם שימוש ביניים כחניון לבין מקרקעין המיועדים למגורים או למסחר שלא נעשה בהם שימוש ביניים כחניון והם נשארים ריקים בתקופת הביניים.

בנכס הנדון מתקיים במצב קודם שימוש לפי הוראות התכנית ובהתאם לייעוד הקרקע. שימוש זה איננו מהווה שימוש ביניים עד למימוש יעודה התקף של התכנית (חקלאי). הסכמת הצדדים להסרת האנטנה היא לצורך מימוש עתידי שטרם בא לעולם ולפיכך איננו דומה למקרה שנדון בחניוני המאה.

[47] מחוזה השכירות עולה שתוך 90 יום מיום אישור התכנית זכאי בעל המקרקעין לפנות לשוכרת שהתחייבה לפנות את הקרקע בחלוף 90 הימים על חשבונה

מפרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות לתכנית רע/2015 מיום 23.05.2010 עולה שהחוקר בהתנגדויות המליץ לדחות ההתנגדות לעניין תוספת שווי לנכס בגין האנטנה הסלולארית והכנסות הביניים בגינה היות ש"השווי הנכנס" נקבע לפי עקרון "השימוש הטוב והיעיל". מהמלצת החוקר עולה שישנן חלקות מקוריות לא מעטות בתכנית עם מחוברים מניבים ואין הלוחות צריכים להתחשב בהם גם בגלל עקרון "השימוש הטוב והיעיל".

דמי השכירות החודשיים לאנטנה עומדים על 6,065 ₪[48] במועד הקובע. אורך חיי אנטנה מוערך בכ-10 שנים ויתרת החיים הכלכליים שלה תהייה עד שנת 2017[49], מכאן שבהיוון ההכנסות ליתרת החיים הכלכליים בשיעור היוון של כ-10%, ישקף השימוש לאנטנה שווי של כ- 330,000 ₪ שהם כ-15 ₪ למ"ר קרקע, כאשר הקרקע הוערכה לפי 1,100 ₪.

לאור האמור לעיל, הנני קובעת ששווי הקרקע החקלאית בסביבה משקף את השווי המיטבי למלוא הזכויות והשימושים המותרים, לרבות הפוטנציאל הגלום בה. לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה שאין מקום לתוספת לשווי הקרקע במצב קודם בגין קיומה של האנטנה.

10.3 <u>שווי מצב חדש</u>

שמאי המבקש קובע שווי קרקע של 820,000 ₪ ליח"ד במגרש 2053 ו - 800,000 ₪ במגרש 2054. שמאי המשיבה קובע שווי קרקע של 1,180,000 ₪ ליח"ד במגרש 2053 ו – 1,150,000 ₪ במגרש 2054.

<u>ניתוח חוזה המכר בנכס</u>

מחוזה המכר שנכרת בחלקה ביום 29.07.2013 עולה שנמכרה קרקע ל-35.18 יח"ד בתמורה ל-7.5 מיליון ₪ בתוספת עלות בנייה (ללא מע"מ) של 10.82 יח"ד הנותרות בבעלות המוכרים. בניתוח חוזה המכר לפי שווי משוער של כ-2.5 מיליון ₪ ליח"ד, מתקבל שווי קרקע ליח"ד של כ-850,000 ₪.

<u>תמורה מותנית</u>

חלק מהחוזים כוללים תוספת לשיעור תמורה למוכר. כלי זה מאפשר למוכר להנות מעליית מחירים עתידית גם לאחר כריתת החוזה.

מבדיקה עם רשויות המס נמסר שככל שתתקבל תמורה נוספת בגין הממכר, חלה על המבקשים חובת דיווח והתמורה תתווסף לשומתם.

[48] דמי שכירות בסך 6,060 ₪ לפי חוזה מיום 27.06.2009, לאחר הצמדה למדד המחירים לצרכן
[49] הונח שמועד ההקמה היה בסביבות שנת 2007, מועד חתימת הסכם השכירות הראשון

לאור מועד כריתת ההסכם, ואומדן המחיר הצפוי ליח״ד, לא הבאתי בחשבון את התמורות העתידיות המשקפות פני עתיד.

<u>תוספת שווי בגין ערבות בנקאית</u>

בחוזה בגוש 7661/49, נקבע שהקונה ימציא ערבות בנקאית בסך 40,000 ₪ לפי הנוסח שיקבע המנהל ובהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים) - הוראת שעה. ערבות זו נועדה להבטיח את התשלום סכום המס הנדרש במקרה בו יימצא ע״י מנהל מס שבח, שלא התקיימו ״התנאים המוקדמים״. מחוזה המכר עולה, שככל שהקונה לא יעמוד בתנאים או שהמנהל ייקבע שלא התקיימות התנאים המוקדמים אזי תבוטל הערבות / תוחזר לקונה.

מכאן שככל שיש לערבות זו השפעה על מחיר המכירה היא תבוא לידי ביטוי בעלותה של הערבות ולא בסכום הערבות. לפיכך ניתחתי חוזה המכר במקרה זה לפי מחיר התמורה, ללא תוספת סכום הערבות.

מניתוח שווי קרקע ליח״ד העולה מחוזי מכר במגרשים שונים במתחם נמצא שווי קרקע ליח״ד כדלהלן:

תאריך	גו״ח	מגרש	מס׳ יח״ד	תמורת תקבולים[50]	אומדן בסיסי למחיר דירה	תמורה לממכר	תמורה לקרקע ליח״ד[51]
05.05.2013	7661/44	2044	47				
		2045	47	49%	₪ 2,460,000	₪ 96,023,390	**₪ 1,021,525**
16.06.2013	7661/44	2044	47				
		2045	47	49%	₪ 2,505,000	₪ 97,779,915	**₪ 1,040,212**
05.05.2013	7661/50	2059	62				
		2061	51		₪ 2,500,000	₪ 30,600,000	**₪ 850,000**
16.06.2013	7661/50	2059	62				
		2061	51		₪ 2,500,000	₪ 30,600,000	**₪ 850,000**
05.05.2013	7661/50	2059	62				
		2061	51	50%	₪ 2,460,000	₪ 80,237,278	**₪ 1,042,043**
16.06.2013	7661/50	2059	62				
		2061	51	28.313%[52]	₪ 2,505,000	₪ 55,194,939	**₪ 1,082,254**
11.06.2013	7661/49	2057	61			₪ 52,460,000[53]	**₪ 860,000**[54]
23.02.2014	7661/60					₪ 54,140,000	**₪ 845,938**

[50] בסיסי לאומדן המחיר הבסיסי לדירה
[51] ללא מע״מ
[52] מתקבולים של 83 יח״ד בתוספת שווי בנוי של 26 יח״ד
[53] התמורה כוללת תוספת 140,000 ₪ בגין איזון בשווי היחידות שנבחרו ע״י הרוכש
[54] על שווי זה יש להוסיף סכום היטל ההשבחה החל על הרוכש. בנכס זה קיים הסכם מקורי מיום 02.05.20113, המשקף כ-600,000 ₪ ליח״ד + היטל השבחה. המכר בוצע לפי ההסכם מיום 11.06.2013

מעסקאות מכר נוספות בגוש 7661 למגרשים בתחום התכנית, עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	שטח נמכר	מגרשים	מס' יח"ד במגרש	מס' יח"ד בממכר	מחיר מוערך	תמורה לקרקע ליח"ד
10/05/2012	34	1,796	2031-2032	100	8.00	₪ 8,241,528	₪ 1,030,329
25/06/2012	62	200	2078- 2079	95	0.96	₪ 900,000	₪ 934,058
08/07/2012	40	400	2035-2037	101	1.81	₪ 1,300,000	₪ 718,218
06/12/2012	62	200	2078- 2079	95	0.96	₪ 929,998	₪ 965,191
11/12/2012	34	268	2031, 2032	100	1.19	₪ 1,686,000	₪ 1,411,207
30/12/2012	28	1,578	2019	35	17.50	₪ 18,200,000	₪ 1,040,000[55]
21/02/2013	30	428	2023-2027	118	1.83	₪ 2,100,000	₪ 1,144,472
07/04/2013	66	5,014	2084 - 2086	56	22.00	₪ 23,620,000	₪ 1,073,728
05/05/2013	30		2023	26	13.00	₪ 13,520,000	₪ 1,040,000
09/06/2013	37	397	2033, 2034	74	1.73	₪ 1,818,380	₪ 1,049,880

מנתונים אלו עולה ששווי קרקע ליח"ד לאחר אישור התכנית עומד על כ-1,100,000 ₪ וכ-900,000 ₪ לפני אישורה.

בשומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס נקבעו הערכים שלהלן:

גו"ח	מגרש	שווי קרקע ליח"ד
7661/30	2026	₪ 1,058,000
7661/40	2037	₪ 950,000
7661/28	2020	₪ 1,040,000

לאור מכלול הנתונים קבעתי השווי לקרקע ליח"ד בסיסית במגרש פינתי הגובל בשביל שצ"פ במתחם לפי 1,000,000 ₪ ללא מע"מ[56].

<u>התאמות</u>

דחייה וסיכון- מאחר ונתוני השווי נגזרו מערכי קרקע בתחום התכנית, קיבלתי את העמדה שככל שקיימת דחייה למימוש הבנייה בנכס, היא משתקפת בשווי העסקאות. בנוסף יש לומר שבמתחם חדש, המהווה הפשרה של קרקע חקלאית ללא תשתיות ובהיקף של אלפי יחידות דיור, הליך הפיתוח משתרע על פני מספר שנים, כמו גם קצב הבנייה. במתחם החלו בעבודות פיתוח ראשוניות, לרבות בעבודות לרחבה רח' ויצמן. בהתאם למידע שנמסר במשרדי המכירות, צפי האיכלוס של הדירות לא ייפחת משנתיים (פברואר- מאי 2016). יש להניח שעד מועד זה יושלמו מרבית עבודות התשתית הנדרשות לאיכלוס לצד בנייה חלקית של מבני הציבור ופיתוח השטחים הציבוריים. בהתאם למידע שנמסר במועד הסיור ממשרד

[55] לפי ההסכם התמורה תהייה עפ"י שומה מכרעת שנערכה ע"י מר עאלם עאטף
[56] ראו לעניין זה החלטתי בעניין מקדם מיקום

פיתוח האתר, השלמת הסלילה והדרכים תהיה בעוד שנתיים והפיתוח בסביבה יושלם תוך 5 שנים.

מיקום- מיקום המגרשים משפיע על שווים. מאחר ועסקאות ההשוואה משקפות בחלקן מגרשים פינתיים לאורך שבילים ירוקים להולכי רגל, הבאתי בחשבון שהשפעתם מגולמת בשווי. בקביעת השווי בכל מגרש הבאתי בחשבון מקדם מיקום בסמיכות לשב"צ-0.95, סמיכות לפארק או גינה ציבורית-1.05, סמיכות לשביל ציבורי / ציר ירוק 1.02 ולמגרש פינתי - 1.03.

סמיכות לדרך ראשית- מתשריט התכנית עולה שדרך כפר נחמן עתידה להתחבר בצפון לדרך חדשה המשלימה את כביש הטבעת המקיף את העיר רעננה. במדרג הדרכים בתחום התכנית, רח' ויצמן מהווה את הציר הראשי שתנועה ממנו מתנקזת בדרך כפר נחמן לכיוון כביש הטבעת, לפיכך הבאתי בחשבון שהמגרשים הפונים לדרך זו תינתן הפחתה בשיעור 5% בשל התנועה הצפויה לעבור בה.

בהתחשב בכך ששווי קרקע ליח"ד במגרש פינתי גובל בשביל שצ"פ נקבע על 1,000,000 ₪, יעמוד השווי הבסיסי לקרקע ליח"ד על כ- 950,000 ₪[57].

10.4 תחשיב

10.4.1 שווי מצב קודם

מגרש	שטח רשום	שווי מ"ר	שטח קרקע	שווי
2053	21,494	1,100 ₪	4,296	11,812,077 ₪
2054		1,100 ₪	4,303	11,831,323 ₪
				23,643,400 ₪

10.4.2 שווי מצב חדש

מגרש	מס' יח"ד במימוש	מקדם מיקום	שווי	שווי קרקע ליח"ד
2053	46	1.05	45,796,442 ₪	995,575 ₪
2054	46	0.97	42,345,300 ₪	920,550 ₪
סה"כ			**88,141,742 ₪**	

10.4.3 ההשבחה

(88,141,742 ₪ - 23,643,400 ₪) = 64,498,342 ₪

[57] 1.02 X 1.03 / 1,000,000 ₪

10.5 <u>מע"מ</u>

בהתאם לעמדת שמאי המבקש, אין להביא בחשבון השווי מע"מ, לעומת עמדת ב"כ המשיבה והשמאי מטעמה לפיה יש להביא אותו בחשבון השווי.

שמאי המשיבה צרף חוות דעת משפטית מלומדת הכוללת תקדימים משפטיים והחלטות בוועדות הערר.

בערר **(י-ם) 186/13 מ.ה.א.ר בנין והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** נדונה בהרחבה סוגייה זו, לרבות הפסיקה שאוזכרה ע"י הצדדים, התקבלה ביום 09.07.2013 ההחלטה שלהלן[58]:

44. ועדת הערר דנה בנושא המע"מ באריכות בהחלטתה בעניין <u>ערר (ירושלים) 496/11</u> **אחוזה כרמיה בע"מ נ. הוועדה המקומית ירושלים** (פורסם באתר נבו) (להלן: "**אחוזת כרמיה**").

45. מסקנת ועדת הערר בהחלטתה בעניין **אחוזת כרמיה** הייתה:

"לכן, לטעמנו, הלכת קופת תגמולים אינה שוללת אי התחשבות במרכיב המע"מ לצורך היטל ההשבחה כאשר מדובר בשוק מובהק של עוסקים, קרי שוק בו הן המוכרים הפוטנציאלים והן הקונים הפוטנציאלים הינם עוסקים, כדוגמת שוק המקרקעין המיועדים למשרדים. אנו סבורים, כי במקרים שכאלו ההלכה של קופת תגמולים אשר עסקה במקרקעין המיועדים למגורים, אינה חלה, ולכן אכן אין להביא בחשבון את המע"מ וזאת בהתאם לתקן 11.

אולם, כאשר עסקינן במקרקעין למגורים, לרבות בבנייה רוויה (ואפילו שלפי תקן 11 בניה רוויה מתאפיינת בשוק של עוסקים), הרי לפי ההלכה הברורה של קופת תגמולים, יש להביא בחשבון את מרכיב המע"מ."

46. ועדת הערר נדרשה פעם נוספת לנושא במסגרת <u>ערר (ירושלים) 17/13</u> **נוף ילדות בע"מ נ. הוועדה המקומית ירושלים** (פורסם באתר נבו) (להלן: "**נוף ילדות**").

47. במסגרת ההחלטה בעניין **נוף ילדות** ריככה ועדת הערר במעט את הקביעה החד משמעית כי בנכסים המיועדים למגורים תמיד יש להביא בחשבון מע"מ, וקבעה:

"ועדת הערר עיינה פעם נוספת בנסיבות פסק הדין בעניין קופת התגמולים, בתקן 11 ובשומות המכריעות שניתנו לאחריו, וסבורה כי ייתכן ויש מקום לרכך ריכוך קל נוסף של ההלכה בעניין קופת תגמולים במובן זה שגם בקרקע המיועדת למגורים, אולם כאשר השוק באופן מובהק הינו שוק של עוסקים, יהיה מקום שלא להביא בחשבון את מרכיב המע"מ.

עם זאת, איננו סבורים כי מן הראוי לבטל את הלכת קופת תגמולים ובוודאי שוועדת הערר אינה המוסד המוסמך לעשות כן, כך שאיננו סבורים כי אנו רשאים להתעלם מהלכה זו, בפרט לאור האזכור שלה בהסכמה בבית המשפט העליון.

[58] הדגשות במקור- נ.ג

כוונתנו הינה כי לאור התקן, במקרים מיוחדים, שאכן השוק כולו הינו שוק של עוסקים, הרי גם במקרה של קרקע המיועדת למגורים ניתן יהיה, לפי שיקול דעת שמאי מכריע או מייעץ, לאחר שבחן את השוק, שלא להביא בחשבון מרכיב מע"מ.
בכל מקרה, לעניין שבפנינו, אין צורך לקבוע מסמרות בנושא זה, היות וגם אם ננקוט גישה מצמצמת של הלכת קופת תגמולים, כך שנוציא מתחולתה מקרקעין המיועדים למגורים כאשר מדובר בשוק של עוסקים בלבד, הרי עדיין, אין זה המקרה שבפנינו, ונבאר:

48. אנו סבורים כי אין מקום לסטות מעמדתנו בעניין **נוף ילדות** וכי לא ניתן למתוח עוד יותר את הסטייה שהתרנו מפסקי הדין המפורשים אשר עסקו בהכללת שווי המע"מ בשווי המקרקעין לצורך היטל השבחה.
49. לפיכך, כל עוד אין מדובר במקרה מיוחד, כאשר יוכח כי השוק הינו שוק של עוסקים בלבד, הרי יש להביא בחשבון מע"מ בשווי המקרקעין.
50. השאלה האם מדובר במקרה מיוחד בו השוק נשלט כולו על ידי עוסקים ואינו מושפע מ"שחקנים" אשר אינן עוסקים הינה שאלה שמאית מובהקת ואותה יהיה על השמאי המייעץ לבחון בשומתו.
51. לפיכך, אנו מנחים את השמאי המייעץ להביא בחשבון את מרכיב המע"מ בתחשיב שווי המקרקעין וזאת בהתאם להחלטות ועדת הערר בעניין **אחוזת כרמיה ונוף ילדות** לעיל.
52. עם זאת, היה והשמאי המייעץ יסבור כי מדובר בשוק מובהק של עוסקים בלבד, ורק עוסקים, יהיה רשאי לנמק זאת ולא להביא בחשבון מרכיב של מע"מ.

מהחלטת הוועדה עולה שנושא הכללת המע"מ בשווי הקרקע נתון לשיקול דעת שמאי. מבחן זה הנו מבחן מהותי, כפי שטענה ב"כ המשיבה, שכן ההגדרה לבנייה רוויה אין בה כדי לשייך את הנכס באופן אוטומטי לשוק העוסקים.
המתחם נשוא הדיון מהווה ברובו קרקע חקלאית פרטית שיעודה שונה למגורים. על אף שהקרקע הוקצתה לבעלים פרטיים, הבנייה בה מתבצעת על ידי חברות בנייה שהתקשרו בעסקאות קומבינציה ו/או עסקאות תמורה לבנייה.
במסגרת ההסכמים שווי התמורה שמקבל בעל הקרקע הפרטית יהיה משווי דירה בקיזוז מע"מ. מכאן שעל אף שמחצית מהקרקע נותרה בבעלות פרטית, **התמורה לבעלים אינה כוללת מע"מ.**

העסקאות המהוות את הבסיס לקביעת השווי למגורים, אינן כוללות מע"מ וששוק המקרקעין בסביבת הנכס מהווה שוק מובהק של עוסקים, לפיכך, אין מקום להביא בחשבון השווי לקרקע ליח"ד את המע"מ.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10.6 <u>פטור לממ"ד</u>

לעמדת ב"כ המשיבה והשמאי מטעמה יש לפרש את הפטור בצמצום ובכל מקרה אין מקום לקבוע פטור במכר. שמאי המשיבה צירף חוות דעת מלומדת הכוללת תקדימים משפטיים והחלטות בוועדות הערר.
שמאי המבקש כלל לא העלה את נושא הממ"ד ולא ביקש פטור בגינו.

בהתחשב בכך שלא התבקש פטור לממ"ד, לא נדרשת הכרעתי בסוגיה זו.

10.7 <u>ריבית פיגורים</u>

לעמדת שמאי המבקש, מרגע שהעסקה דווחה אין ריבית עד לאחר 30 יום מפסיקת השמאית המכריעה. שמאי המשיבה וב"כ טוענים שהחיוב נגזר ממועד המימוש והריבית תחול ממועד חתימת הסכם המכר אותו יש להמציא לוועדה. ובכל מקרה אין לבטל את חיובי הריבית אלא, לכל היותר, לקבוע אותו בשיעור המקובל עפ"י חוק פסיקת ריבית והצמדה.

בית המשפט העליון בעניין ע"א 1321/02 נוה בנין ופיתוח בע"מ נ. הועדה המקומית מרכז (פורסם באתר נבו) וכן בדיון הנוסף באותו העניין, הכריע במחלוקת רבת שנים לגבי מועד המימוש מכוח עסקת מכר מקרקעין והגדיר באופן ברור כי מועד המימוש הינו מועד כריתת החוזה:
"סיכומו של דבר, חוזה המכר במקרה שלפנינו בא בגדר הקטגוריה של "העברת המקרקעין" הקבועה ברישא של סעיף 1(א)(3) לתוספת השלישית, ומועד תשלום היטל ההשבחה לגביו קם ביום כריתת החוזה."

בתזכיר לתיקון חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' ...), התשע"ד- 2014 (להלן: התזכיר) מוצעת תוספת סעיף 13 ג' לתוספת השלישית הקובע הוראות בדבר הודעה על חתימת הסכם למכירת זכות במקרקעין:
" (א) נמכרה זכות בקרקע שהיא מימוש זכויות לפי פסקה (4) להגדרת "מימוש זכויות", ימסור החייב בהיטל לוועדה המקומית, בתוך 30 ימים ממועד חתימת ההסכם למכירת הזכות כאמור, הודעה בדבר חתימתו והמועד שבו נחתם."

מכאן שגם המחוקק ער לכך שיש לקבוע הוראה מפורשת לחובת דיווח.

המכר בנכס בוצע לפי חוזה מיום 29.07.2013. שומת הוועדה למגרש 2054 הופקה ביום 21.10.2013 כ-3 חודשים לאחר חתימת ההסכם. לא מצאתי בפרק זמן זה, תקופה חריגה המשקפת השתהות. השומה מטעם המבקש הופקה ביום 23.12.2013 משמע כחודשיים לאחר הפקת שומת המשיבה. בהתחשב בלוח הזמנים הקבוע בחו לפיו המבקשים רשאים לערור על

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

ההשבחה ולבקש מינוי שמאי מכריע תוך 45 יום[59] ולהגיש שומה מטעמם תוך 21 ימים[60] מיום קבלת ההודעה על מינוי שמאי מכריע, ובהתחשב במועד המינוי ביום 03.12.2013 ודחייה שאושרה על ידי לאור חגי ישראל[61], מצאתי שפרק זמן זה סביר.

בסעיף 15 בתזכיר המוצע לתיקון התוספת השלישית נקבעה תוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים לסכום היטל ההשבחה במקום בו לא נמסרה לוועדה המקומית הודעה כנדרש על מימוש לפי סעיף 13 ג'.

בהתחשב בתזכיר ולאור לוחות הזמנים המפורטים לעייל ובהתחשב ברוח החקיקה המוצעת בתזכיר, לא מצאתי שיש חריגה בלוחות הזמנים ולא חל פיגור בדיווח על חוזה המכר.

בהתאם להוראות סעיף 16 לתוספת השלישית:
"בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת."

בע"א 286/86 אלדר שרון נ' מנהל מס שבח נקבע: "מחיר הדחיה הינו תשלום ריבית והצמדה. קיים הגיון כלכלי בהסדר שכזה. המוכר משלם לרשויות מס שבח את מחיר החזקת הכסף. "הריבית איננה קנס ואיננה עונש: היא תשלום, המתחייב עקב השארתו של הכסף בידי הצד החייב תשלום ועקב העדרו מקופתו של מי שזכאי לתשלום" (ע"א 104/89)."

בע"א (ראשל"צ) 20/08 חלקה 304 בגוש 6020 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה חולון נקבע ש"אין זה ראוי לחייב את החייבים בהיטל בריבית כזו בגין תקופות שבהן לא שולם ההיטל מסיבות שאינן תלויות בהם וכי החבות בריבית האמורה חלה רק על התקופות שבהן לא עשו מי שחבים בהיטל את התלוי בהם כדי לשלמו. "

לאור האמור לעיל, מצאתי שהמבקשים לא השתהו ונקטו בהליכים הנדרשים בלוחות זמנים סבירים.

---

[59] סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית
[60] בהתאם להוראות סעיף 4 א' לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או משאי מייעץ), תשס"ט- 2008
[61] לוח הזמנים המקורי להגשת שומת המבקשים היה ביום 08.10.2013

10.8 <u>תשלום שכר השמאית המכריעה</u>

במסגרת הדיון בפני ביקשו הצדדים להטיל על הצד שכנגד את מלוא שכר השמאית המכריעה.

שומת המשיבה קובעת תשלום ההשבחה אולם מאפשרת לבעלים לשלם סכום מופחת בהתאמה לפסיקת שמאים מכריעים בסביבה. מכאן, שהמבקש בחר ששומת ההשבחה תבחן ע"י שמאי מכריע בהליך נוסף, אולם יכול היה באותה מידה להימנע מהליך זה אילו היה מסכים לפסיקת חברי. לפיכך לא מצאתי שיש ממש בטענת המבקש.

הוועדה המקומית מצד שני, אינה יכולה לבוא בטרוניה למבקש שביקש למצות את זכותו על פי חוק וששהשבחה בנכס שבבעלותו תבחן בהליך בפני שמאי מכריע, מה גם שבשומתה לא נקבעו הערכים שנפסקו ע"י שמאים מכריעים, אלא הערכים המקוריים שהוצגו בפניהם.
לאור האמור, שכרי יחולק בין הצדדים בחלוקה שווה.

11. <u>חוות דעת</u>:

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים הנני מעריכה את ההשבחה בנכס הנדון בערכים המפורטים להלן:

מהות ההשבחה	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
רע/292/1 א'	21.01.1999	אין השבחה	
רע/2015	13.07.2012	₪ 64,498,342	32,249,171

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה