עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | עו"ד ירדן יפה, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

10.10.2024
מספר מינוי: 558-2024

לכבוד
המבקש, מר אריה סקופ
באמצעות השמאי
מר בועז הלפרין
בדוא"ל boaz@halperins.net
א.ג.נ.,

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית רמת השרון
באמצעות השמאי
מר אומיד עודד סולימני
בדוא"ל omid@app-land.co.il

הנדון: **החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה**
גוש 6599 חלקה 1 (חלק) רמת השרון

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש של מכר[1].

2. פרטי הנכס:

2.1. כתובת: שכונת "שתיל" רמת השרון.

2.2. גוש: 6599, חלקה: 1.

2.3. שטח החלקה (הרשום): 77,659 מ"ר.

2.4. מהות הנכס: חלק מחטיבת קרקע המצויה בחלק הצפון מערבי של רמת השרון, דרומית לרחוב ז'בוטינסקי, ביעוד חקלאי ששונה בתכנית המשביחה ליעוד מגורים.

2.5. החלק הנישום: 321645/3882950 חלקים.

2.6. הזכויות המוערכות: בעלות.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

2.7. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון, מיום 24.01.2024 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר אומיד עודד סולימני.

2.8. חוות דעת שמאית מטעם המבקש מיום 11.04.2024 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר בועז הלפרין.

2.9. מסמך מיום 16.06.2024 ובו תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקש.

[1] מידע מוקדם, השבחה מתכנית 553-0198077.

2.10. דרישת תשלום היטל השבחה, מיום 24.01.2024 בגין תכנית 553-0198077 ע"ס 22,074,243.84 ₪.

2.11. העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א – יפו, אשר הופק ביום 08.11.2021 - גוש 6599 חלקה 1.

2.12. מסמכים שנשלחו ע"י הצדדים לאחר הדיון:

2.12.1. משמאי המבקש:

- פרוטוקול הדיון שהועבר בקובץ word למשתתפים בדיון, ותיקונים שבוצעו מטעם שמאי המבקש וב"כ.
- מסמך התייחסות מיום 08.08.2024.
- עעמ 8300/20 **עיריית רמת השרון נ' ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ובניה**.
- העתק רישום מפנקס הזכויות למקרקעין הנדונים (כולל רשומות מבוטלות) שהופק ביום 03.05.2022.
- הסכם קומבינציה שנחתם בין כל היחידים המפורטים בטבלה המהווה את נספח א1 בהסכם[2] לבין תדהר ייזום השתיל (2015) בע"מ.
- בקשה למתן תוקף[3] של פס"ד להסדר פשרה בתיק ת.א 36006-03-22 בפני כבוד שופט בית משפט השלום יגאל נמרודי.
- חוות דעת מומחה של שמאי מקרקעין מר אומיד עודד סולימני מיום 07.07.2021 בעניין תביעת פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, עקב אישור תכנית מס' 553-0198077 (שכונת שתיל רמת השרון).
- טבלאות הקצאה ואיזון (איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים) לתכנית 553-0879841 – שכונת השתיל רמת השרון.
- חוות דעת שמאי מקרקעין מר אהרון בוץ מיום 07.03.2024 (עריכת המסמך הושלמה ביום 18.04.2024) – טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים, תחום תכנית מפורטת 553-0876524 מערב רחוב יבנה, רמת השרון.
- פס"ד בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בעת"מ 46940-09-17 **דן אלוני נ' ועדת המשנה לעררים שליד**

[2] שמאי המבקש הדגיש כי לא מדובר בכל הבעלים.
[3] כולל נספחיה.

המועצה הארצית לתכנון ובניה ובעת"מ 2907-12-17 **עיריית רמת השרון נ' ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית.**

- חוות דעת שמאית מיום 06.07.2020 "מתחם שתיל, איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים, טבלת הקצאה ואיזון, עקרונות לקביעת שווי מגרשים מתוכננים" שנערכה ע"י חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ.

2.12.2 משמאי המשיבה:

- פרוטוקול הדיון שהועבר בקובץ word למשתתפים בדיון, ותיקונים שבוצעו מטעם שמאי המשיבה וב"כ.
- מסמך התייחסות שמאי המשיבה מיום 03.09.2024 להשלמת המסמכים אשר נשלחו ע"י שמאי המבקש לאחר הדיון.
- שומה מכריעה שנערכה ע"י ארז כהן מיום 04.07.2019 למקרקעין גוש 6414 חלק מחלקה 31, שכונת נווה גן, רמת השרון. התייחסות השמאי המכריע מיום 30.12.2019 להחלטת ועדת הערר בעניין שומה מכריעה זו, ותיקון תחשיב השומה מיום 22.01.2024 ששלח בעקבות פס"ד עמ"נ 38388-06-20 אברהם ברנט ז"ל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (באותו מקרה – ש.י).
- פס"ד בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בעת"מ 46940-09-17 ובעת"מ 2907-12-17 (מצוינים לעיל במסגרת המסמכים שנשלחו לאחר הדיון ע"י שמאי המבקש לאחר הדיון). הפנה לעמוד 10 בפסה"ד.
- החלטות השמאים המכריעים:
  - מר תמיר שדה מיום 04.03.2020 גוש 6414 חלקות 24,25, רחוב הגנים פינת רחוב קריית שאול, רמת השרון.
  - מר גיל הרצברג מיום 29.12.2022 גוש 6603 חלק מחלקה 82.
  - מר גיל הרצברג מיום 01.07.2019 גוש 6414 חלקה 35, רחוב הבריכה 11, רמת השרון.

3. <u>המועד הקובע בהחלטה</u>:

17.11.2017– יום תחילתה של תכנית 553-0198077.

4. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

4.1. נערך דיון במשרדי ביום 04.07.2024 בהשתתפות שמאי מקרקעין מר בועז הלפרין, עו"ד דנה בירן ומר אריה סקופ (מטעם המבקש), שמאי מקרקעין ה"ה אומיד סולימני, חי צרפתי ולימור גרינברג, גזבר העירייה מר אסף אפריים ועו"ד אילנה בראף (מטעם המשיבה).

4.2. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

4.3. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים ביום 14.07.2022 בקובץ פתוח וניתנה להם אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

4.4. שמאי הצדדים שלחו לאחר הדיון נוסח מתוקן לפרוטוקול בהתייחס לדברים שנאמרו על ידם בדיון. בנוסף, השלימו מסמכים שהתבקשו להשלים והוסיפו התייחסויותיהם למסמכים שנשלחו על ידי הצד שכנגד (כלל המסמכים מפורטים בפרק 3 דלעיל).

4.5. במעמד הדיון סוכם עם הצדדים כי יערך ביקור משותף בנכס ובסביבתו. הביקור המשותף בנכס ובסביבתו נערך ביום 22.07.2024.

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

5.1. הנכס שבנדון מהווה חלק מחטיבת קרקע בלתי מפותחת, הידועה כגוש 6599 חלקה 1, בחלק הצפון מערבי של רמת השרון, מדרום לרחוב ז'בוטינסקי.

5.2. חלקה 1 בגוש 6599 בשטח רשום של 77,659 מ"ר וצורה דמוית מקבילית. על חלק מהחלקה פועלת משתלת "השתיל", יתרת החלקה פנויה ולא מעובדת[4].

5.3. החלקה גובלת בצפונה ברחוב זבוטינסקי, כאשר מצפון לרחוב ז'בוטינסקי, כמו גם בדרומה ובמזרחה, גובלת החלקה בשכונות צמודות קרקע. בכיוון מערב גובלת החלקה בשטחים חקלאיים פתוחים.

5.4. במסגרת התכנית המשביחה (תכנית 553-0198077) שונה יעוד החלקה מחקלאי למגורים (הן של צמודי קרקע והן של בנייני מגורים בבניה רוויה), ראה פירוט בפרק התכנוני.

5.5. נכון ליום הביקור בנכס, קיים פיתוח בסביבת הנכס הכולל דרכים ותשתיות, השטח שאינו בשימוש המשתלה אינו מפותח.

[4] בחוות דעת שמאי המבקשת צוין שיתרת החלקה שימשה לעיבודים חקלאיים, אולם נכון למועד הביקור האחרון בחלקה, השטח שאינו בשימוש המשתלה אינו מעובד.

6. <u>המצב המשפטי</u>:

6.1. כעולה מהעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א – יפו, אשר הופק ביום 08.11.2021, לגוש 6599 חלקה 1 עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- שטח החלקה: 77,659 מ"ר.
- בעלות: בעלים פרטיים רבים ובינהם המבקש.
- חלקו של הבעלים בנכס: 321645/3882950 חלקים.
- רשומות הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת תדהר יזום השתיל (2015) בע"מ ובינהן על הבעלות של המבקש.
- רשומה זיקת הנאה: חלקה נהנית מזכות מעבר לרוחב של 3 מ"ר לאורך הגבול הצפוני.

6.2. בחוות דעת שמאי הצדדים צוינו עיקרי הסכם הקומבינציה שנחתם ביום 11.06.2015 בין חלק מבעלי הזכויות (בינהם המבקש) לבין תדהר ייזום השתיל (2015) בע"מ ("היזם"). להלן העיקרים כפי שצוינו בחוות דעת שמאי המשיבה:

<u>הבעלים</u>:

כל המפורטים בטבלה נספח א'1 להסכם, **<u>ביניהם בעל הזכויות תנישום מר אריה סקופ</u>**.

<u>היזם</u>:

תדהר ייזום השתיל (2015) בע"מ ח.פ. 515265759.

<u>המקרקעין</u>:

מקרקעין בשטח רשום של 77,659 מ"ר המצויים ברמת השרון, הידועים גם כגוש 6599 חלקה 1.

<u>עיקרי ההסכם</u>:

הצדדים מעוניינים ומוכנים להתקשר ביניהם ב"עסקת אחוזים" (קומבינציה) לגבי המקרקעין, לפיה הבעלים ימכרו ליזם את הממכר, בתמורה להתחייבות היזם לתכנן ולבנות את הפרויקט ואת יחידות הבעלים והכל בכפוף ועל פי הוראות הסכם זה.

<u>היחס הקובע (אחוז הקומבינציה)</u>:

50% לבעלים ו- 50% ליזם.

<u>הממכר</u>:

חלק מתוך מקרקעי הבעלים ב"מושע", **המשקף 50% מכלל הזכויות במגרש/ים**, לרבות מכוח התב"עות, ולרבות מכל תוספת זכויות שתוקנינה למגרש/ים בכל מועד שהוא (בין אם תנוצלנה ובין אם לאו).

<u>יחידות הבעלים</u>:

יחידות מתוך יחידות הדיור שתיבנינה בפרויקט, לרבות זכויות בניה ו/או חנויות ו/או מחסנים ו/או שטחים אחרים, לרבות שטחי רכוש משותף, שיוצמדו ליחידות אלה, ששווין יהווה 50% משווי כלל יחידות הדיור והשטחים שייבנו במגרש/ים.

<u>התנאי המתלה</u>:

התב"ע המחוזית תאושר עד לא יאחור מתלוף 7 (שבע) שנים ממועד תתימת הסכם זה, או – עד לא ולא יאותר מהמועד הנדחה על פי הסכם זה.

7. המצב התכנוני[5]:

7.1. **מצב קודם:**

תכנית רש/210/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1708 בתאריך 18.03.1971:

- התכנית מהווה תכנית מתאר לעיר רמה"ש. התכנית מסווגת את החלקה כאזור חקלאי + דרך מוצעת בצלע הצפונית של החלקה.
- להלן זכויות הבניה בייעוד חקלאי בהתאם להוראות התכנית:

  שטח מגרש מינימלי: 10,000 מ"ר.

  שטח בניה מקסימלי (נספח): 5%.

  מס' קומות: 1.

  בניינים חקלאיים: סככת מחסן לפי הצורך.
- השימושים המותרים באזור חקלאי הם: רשתות השקאה, תיעול, שימוש בקרקע לעיבוד חקלאי.

7.2. **מצב חדש:**

תכנית 553-0198077 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 7611 בתאריך 02.11.2017:

- תכנית מתאר מקומית - שכונת שתיל רמת השרון.
- תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו. תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- דברי ההסבר לתכנית:

מטרתה של התכנית היא יצירת מסגרת סטאטוטורית להקמת שכונה חדשה בת 285 יח"ד ב"מתחם שתיל", במערב רמת השרון.
התכנית מתפרסת על פני כ 77 דונם ובמרכזה קיימת כיום "משתלת שתיל".
תמ"מ /5 מייעדת את הקרקע ל"מגורים בדגש עירוני" וקובעת ציר ירוק עירוני ראשי לאורך רח' ז'בוטינסקי.
התכנית מציעה בנייה נמוכה בסמיכות לבנייה צמודת הקרקע הקיימת בשולי התכנית ובנייה בגובה משתנה בסמיכות לשטחים פתוחים ולרחוב ז'בוטינסקי.
הצפיפות הממוצעת היא כ 9 יח"ד לדונם, התואמת את טווח הצפיפות הנקבע בתמ"א 35.
התכנית יוצרת מגוון שטחים פתוחים, גינות ושבילי הליכה המתחברים ומעשירים את הרשת הירוקה הקיימת ברמת השרון לרבות שדרה עירונית ירוקה ברוחב 20 מ' לאורך ציר ז'בוטינסקי בהתאם להוראות תמ"מ 5 וכמו כן, שומרת או מעתיקה את רב העצים הבוגרים כמעט ללא צורך בעקירה.

[5] תכניות מחוזיות/ארציות, יפורטו בטיעוני הצדדים בהתאם לרלבנטיות.

- מטרת התוכנית: הקמת שכונת מגורים בת 285 יח"ד, קביעת אופי הבינוי והתאמתו למרקם הבניה הקיים ומגמות התכנון העתידיות באזור.
- עיקרי הוראות התוכנית:
  - שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי למגורים ב', למגורים ג', למגורים ד', לשטח לבנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים.
  - קביעת זכויות והוראות בניה.
  - התוויית דרכים ודרכים משולבות.
  - קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית, שתכלול איחוד וחלוקה, הוראות לנושא פיתוח השטחים הציבוריים ונספח פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי.
  - קביעת הוראות בינוי, קוי בנין וגובה מבנים.
- התכנית קובעת בין היתר חלוקה למגרשי מגורים ביעוד מגורים ב, ג ו- ד בחלוקה הבאה:
  - מגורים ב' (מגרשים מס' 115-100): מצויים לאורך הדופן הדרומית והמזרחית של המתחם.
  - מגורים ג' (מגרשים מס' 206-200): מצויים בחלק הצפוני של המתחם.
  - מגורים ד' (מגרשים מס' 210 ו- 300): מצויים במרכז המתחם.
- הוראות לאזור מגורים ב':
  - שימושים: מגורים.
  - הוראות בינוי:
    * בכל תא שטח יוקמו 2 יח"ד.
    * יחידות הדיור בכל תא שטח יבנו בקיר משותף.
    * מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.0 מ' מעל מפלס המדרכה בחזית הקדמית של המגרש.
    * תותר הקמת בריכות שחיה עפ"י המותר במגורים א' שבתוכנית מס' רש/679 שבתוקף.

- אדריכלות:

* חיפוי המבנים יהיה מאבן, טיח עמיד בגוון בלתי רווי או שילוב בניהם.
* חיפוי יחידות הדיור בקיר משותף יהיה בחומרים זהים, לפי המגרש הראשון.
* גגות היח"ד הצמודות בקיר משותף יהיו זהים במאפייניהם עם התאמה בגוון ו/א בגובה ובסוג מעקות מרפסות הגג.
* תותר הקמת פרגולות בקומת הקרקע, במרפסות ובגג שטוח.
* גובה גדר הבנויה מאבן (לבנים, בלוקים וכד') לא יעלה על 1.5 מ' מדוד ממפלס הקרקע הנמוך ביותר בכל נקודה ונקודה בה נמדד הגובה. בהסכמת בעלי הזכויות בנכסים הגובלים עשוי גובה גדר הגבול להיקבע גם עד 2.5 מ' מדוד כאמור לעיל.

- מגבלות בניה לגובה:

* גובה הבנייה עד לרום המבנה כולל מעקות וחדרים על הגג ככל שיאושרו לא יעלה על 12.0 מ' מעל מפלה המדרכה בחזית המגרש.
* גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4 מ' ברוטו (בין רצפה לרצפה).
* גובה חדר יצירה לגג לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו (בין רצפה לרצפה).

- גגות:

* גגות המבנים יהיו גגות שטוחים ויותר בהם חדר יציאה עד 40 מ"ר. שטח חדר היציאה לגג כולל בשטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5.
* קירותיו של חדר היציאה לגג יהיו מרוחקים 1.5 מ' ומעלה ממעקה הגג בחזית הפונה לרחוב או לשטח פתוח.
* כל מתקני המיזוג והמתקנים הטכניים יהיו מוסתרים במיגון אקוסטי שיענה על דירות הועדה המקומית ויורחקו מהחזית הקדמית ככל הניתן.

- מרתפים:

* תכסית מירבית תת קרקעית תהיה על פי מתווה קומת הקרקע (קונטור הבניין).
* המרתפים ישמשו אך ורק לשימושים אלה: שטחי שירות כהגדרתם בתקנות לחישוב שטחים, שימושים נלווים למגורים המשמשים אך ורק את הדייר המתגורר בבניין כגון משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים, חדר כושר. שטחם של שימושים אלה יהיה שטח עיקרי בנוסף לשטח העיקרי כמפורט בתוכנית זו. הקיף שטלים אלה לא יעלה על 40% משטח המגרש או מתווה קומת הקרקע (קונטור הבניין), הקטן מבניהם.
* הגובה המירבי של המרתף בשטחו המחושב כשטח שירות יהיה 240 ס"מ, שימדד מרצפת המרתף ועד גובה תחתית תקרת הבטון.
* הגובה המירבי של המרתף בשטחו המחושב כשטח עיקרי יהיה 250 ס"מ עד 330 ס"מ, שימדד מרצפת המרתף ועד גובה תחתית תקרת הבטון.
* לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מדירת המגורים.

- חניה:

* החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.
* תותר הקמת מבנה לחניה בתחום המרווחים שבין קו הבניין לבגין גבול המגרש.
* שטח מבנה החניה לא יעלה על 15 מ"ר ליחידת דיור אחת. לא ניתן יהיה להגדיל שטח המבנה לחניה בהקלה. שטח מבנה החניה אינו כלול במניין השטחים בטבלה 5.
* גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ', כולל עובי קורת התקרה.
* מבנה החניה יהיה מבנה קל או מבנה מבטון -בתאום אדריכלי עם הועדה המקומית.

- <u>הוראות לאזור מגורים ג'</u>:

- שימושים: מגורים.
- הוראות בינוי:

* בכל תא שטח יוקמו מבנה משותף יחיד.
* מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.0 מ' מעל מפלס המדרכה בחזית הקדמית של המגרש.
* תותרנה הקמת דירות גן ודירות בקומת הגג.
* תותר הקמת קומה טכנית מעל מפלס קומת הגג.
* במסגרת שטחי השירות מעל לקרקע או מתחת לפני הקרקע ניתן לבנות מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר בממוצע לדירה. כמו כן, ניתן לבנות חדרים טכניים, חדרי עגלות ואופניים, מועדון דיירים, חדר כושר לשימוש הדיירים וכדומה.

- אדריכלות:

* גמר המבנים יהיה בחיפוי אבן. האבן תהיה אבן בהירה, אחידה בליטוש מט, מלבנית, במנח אופקי.
* תכסית קומת הגג תהיה עד 80% מהתכסית הקומה שמתחתיה.
* תכסית הקומה הטכנית תהיה מינימאלית.
* תותר הקמת פרגולות בקומת הקרקע ובגג.
* גובה גדר הבנויה מאבן (לבנים, בלוקים וכד') לא יעלה על 1.2 מ' מדוד ממפלס הקרקע הנמוך ביותר בכל נקודה ונקודה בה נמדד הגובה.
* לא יותרו מרפסות "קופצות", המרפסות יהיו חופפות ומקורות.

- אדריכלות: 28 יח"ד מתוך סך היח"ד בייעוד זו תהינה דירות קטנות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי, לא כולל מרפסת.

- מרתפים:
  * תותר הקמת מרתפים בהתאם להוראות תכנית רש/781.
  * תכסית מירבית למרתפים – 85% משטח המגרש.
  * תכנית המרתפים תכלול פירוט לגבי מערכות האוורור ודרך מיקום פליטת המזהמים מהחניונים ותלווה ע"י יועץ מיזוג אויר.
  * תותר בניית מרתף משותף למגרשים סמוכים וכניסת רכב משותפת עם זיקת הנאה.
- חניה: החניה תהיה על קרקעית ותת קרקעית ע"פ התקן התקף בשעת הוצאת היתרי הבניה.

– <u>הוראות לאזור מגורים ד'</u>:

- שימושים: מגורים.
- הוראות בינוי:
  * בכל תא שטח יוקמו 2 מבני מגורים.
  * מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.0 מ' מעל מפלס המדרכה בחזית הקדמית של המגרש.
  * תותרנה הקמת דירות גן ודירות בקומת הגג.
  * תותר הקמת קומה טכנית מעל מפלס קומת הגג.
  * במסגרת שטחי השירות מעל לקרקע או מתחת לפני הקרקע ניתן לבנות מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר בממוצע לדירה. כמו כן, ניתן לבנות חדרים טכניים, חדרי עגלות ואופניים, מועדון דיירים, חדר כושר לשימוש הדיירים וכדומה.

- אדריכלות:

* 29 יח"ד מתוך סך היח"ד בייעוד זו תהינה דירות קטנות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי, לא כולל מרפסת.
* גמר המבנים יהיה בחיפוי אבן. האבן תהיה אבן בהירה, אחידה בליטוש מט, מלבנית, במנח אופקי.
* תכסית קומת הגג תהיה עד 80% מהתכסית הקומה שמתחתיה.
* תכסית הקומה הטכנית תהיה מינימאלית.
* תותר הקמת פרגולות בקומת הקרקע ובגג.
* גובה גדר הבנויה מאבן (לבנים, בלוקים וכד') לא יעלה על 1.2 מ' מדוד ממפלס הקרקע הנמוך ביותר בכל נקודה ונקודה בה נמדד הגובה.
* לא יותרו מרפסות "קופצות", המרפסות יהיו חופפות ומקורות.

- מרתפים:

* תותר הקמת מרתפים בהתאם להוראות תכנית רש/781.
* תכסית מירבית למרתפים – 85% משטח המגרש.
* תכנית המרתפים תכלול פירוט לגבי מערכות האוורור ודרך מיקום פליטת המזהמים מהחניונים ותלווה ע"י יועץ מיזוג אויר.

- חניה: החניה תהיה על קרקעית ותת קרקעית ע"פ התקן התקף בשעת הוצאת היתרי הבניה.

– <u>תנאים להכנת תכנית מפורטת</u>:

- עם אישורה של תכנית זו תוכן על חלקה 1 שבגוש 6599 תכנית מפורטת בסמכות הועדה מקומית לפי סעיף 62 א' לחוק התכנון והבניה ובה ייקבעו הוראות לגבי הנושאים דלהלן:

* איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
* פיתוח שטחים ציבוריים הכוללים דרכים, חניות, רחובות משולבים.
* הכנת תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי עפ"י הוראות סעיף 6.1 לתכנית.
* פריסתן של 57 יח"ד קטנות בייעודים מגורים ג' ומגורים ד'. התכנית המפורטת תוכל לנייד יח"ד קטנות בין ייעודים מגורים ג' ומגורים ד' ובלבד שיישמרו לפחות 57 יח"ד קטנות בתחום התכנית.

8. עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה:

בהחלטה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש בדרך של מכר (מידע מוקדם).

8.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

8.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר.

8.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני ובפרק המצב המשפטי.

8.6. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

8.7. בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

8.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

8.9. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04 **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועד הקובע.

8.10. ההחלטה התייחסה, בין היתר, לטענות הצדדים, לפסקי דין, להחלטות ועדת ערר, להכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

8.11. ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת החלטות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

9. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה:

9.1. ההשבחה והיטל ההשבחה כי שנטענו ע"י הצדדים:

תכנית	המועד הקובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקש	
		השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
553-0198077	17.11.2017	39,428,135	19,714,068	4,007,071	2,003,535

9.2. **<u>ההשבחה הנובעת מאישור תכנית 553-0198077</u>:**

<u>טיעוני שמאי המבקש</u>[6]:

- **<u>מצב קודם</u>**: שמאי המבקש טוען כי הקרקע מהווה מובלעת קטנה, חלקה בשלמות, אשר תחומה וגובלת באזור בנוי ומפותח משלושת צלעותיה כך שלמעשה "צועקת" להפשרה. להלן התייחסות לנתונים מתוך חוות דעת שמאי המשיבה:

- נתוני קרקע חקלאית מהסביבה הקרובה: טוען כי תוכנית המתאר הכוללנית של רמת השרון המקודמת משנת 2013 ואשר נדונה בועדה המקומית בישיבה 2017002 מיום 19.02.2017, מסמנת את השטחים שממערב לחלקה שבנדון ביעוד לשטח פתוח קישור לפארק הרצליה מצפון. לחיזוק טיעונו הציג את תשריט התכנית. לטענתו, העסקאות בחוות דעת שמאי המשיבה הן מהשטחים המיועדים לפארק. בנוסף, טוען כי ניתן לראות כי בחלקות המוזכרות בחוות דעת שמאי המשיבה בוצעו עסקאות במחיר גבוה יותר במועדים קודמים (סמוכים), כמפורט להלן:

* בגוש 6598 חלקה 369 (מס"ד 1 ו- 4) בוצעה בתאריך 17.11.2015 עסקה לרכישת 1,000 מ"ר בתמורה של 2,200,000 ₪, המהווים 2,200 ₪ למ"ר.
* העסקה המצוינת בחלקה (מס"ד 6) היא עסקה להעברת זכויות בין צדדים[7] שהם שותפים עסקיים בפעילויות רבות, בעיקר כיהלומנים, וייתכן והשווי הנמוך הוא חלק מהתחשבנות פנימית שלהם.
* בגוש 6599 חלקה 1 (מס"ד 6) בוצעו בשנים 2009-2010 שלוש עסקאות המעידות על שווי גבוה יותר משמעותית:

תאריך	תמורה	שטח נמכר	למ"ר קרקע[8]
15/04/2010	₪ 943,755	500 מ"ר	1,887 ₪/למ"ר
28/03/2010	₪ 2,200,000	1,000 מ"ר	2,200 ₪/למ"ר
14/03/2010	₪ 1,951,950	750 מ"ר	2,602 ₪/למ"ר

* טוען שישנן עסקאות רלבנטיות אחרות, ביעוד דומה לחלקה שבנדון, בתוכנית המתאר במתחם A2, המעידות על ערכים גבוהים יותר משמעותית:

גו"ח	תאריך	תמורה	שטח נמכר	למ"ר קרקע
6598/9	21/07/16	₪ 1,320,000	397 מ"ר	3,325 ₪/למ"ר
6598/9	06/03/17	₪ 1,600,000	500 מ"ר	3,200 ₪/למ"ר

[6] חלק מהטיעונים נטענו גם ע"י ב"כ המבקש.
[7] ציין את שמותם במהלך הדיון.
[8] משוקלל בין חלק ביעוד חקלאי וחלק ביעוד דרך.

* נתוני קרקע דרומית לדרך שרף, טוען כי מדובר במיקום שונה, כחלק משטח החוצץ בין העיר לכביש 5, השטח בהתאם לתמ"מ 5 מיועד ל"שטח לפארק עירוני ראשי". לכן אינו בר השוואה לנכס שבנדון שהינו ביעוד עירוני בדגש מגורים. גם במסגרת תוכנית המתאר הקרקע מיועדת לפארק. בנוסף מציין כי חלק ניכר מחלקה 456 מיועד לדרך, כך שככל ומבקשים לבחון שווי מ"ר קרקע יש לבחון אותו לשטח שנותר ביעוד חקלאי.
* בהתייחס לחלקה 452, טוען כי החלקה בוטלה, ככל הנראה מהווה את חלקות 507, 508, 515, 517 (אולי חלק) ו- 518. לטענתו, גם ביתרת השטח שנותר (ככל הנראה חלקה 515) חלקו מיועד לדרך. לכן, הניתוח למ"ר שבוצע ע"י שמאי המשיבה, אינו מתייחס למ"ר קרקע חקלאית.
* בהתייחס לנתון שבהחלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג גו"ח 6603/82, ציטט מדברי שמאי המשיבה דכאן שייצג את הועדה המקומית, גם בפני השמאי המכריע מר גיל הרצברג: "בענייננו מדובר בקרקע חקלאית הממוקמת בקצהו המערבי של העיר, בצמוד לצומת גלילות, באזור לא נגיש ונמצא בתוואי שבין מתחם בטחוני רגיש לבין ציר נתיבי איילון. קונה סביר יגלם פוטנציאל שווה לאפס" וטוען כי גם על- פי שמאי המשיבה, מדובר בנתון שאינו בר השוואה לנכס שבנדון.

טוען כי בהתחשב במאפייני הקרקע כאמור לעיל, בעסקאות שבוצעו בקרקע בשנת 2010 ובהתאמה למועד הקובע, ובעסקאות בחלקה 6598/9, **שווי מ"ר חקלאי במועד הקובע נאמד בגבולות 3,300 ₪/למ"ר.**

- התפלגות יעודי הקרקע: טוען כי עפ"י סעיף 3.2 בתכנית 553-0198077 ההתפלגות היא: דרך מאושרת 5,629 מ"ר, חקלאי 72,030 מ"ר. לטענתו, שומת המשיבה מביאה בחשבון שווי רק לשטח ביעוד חקלאי ואינה נותנת שווי לשטח ביעוד דרך. השטח ביעוד דרך טרם הופקע וטרם נתפסה חזקה וגם לא נרשמו בגינו הערות לפי סעיף 5 ו-7 ולכן יש להביא את שווי השטח ביעוד דרך במצב קודם. לחיזוק טיעונו מפנה לחוות דעת המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי) עו"ד כרמית יולס מיום 27.06.22 בנושא – מקרקעין המיועדים להפקעה בתכנית איחוד וחלוקה ולטבלאות איחוד וחלוקה שנערכו על-ידו לתוכנית 423-0233098, במסגרתה בין היתר התבסס על החלטת הועדה המחוזית בהתנגדויות והביא בחשבון שטח ביעוד דרך שטרם הופקע ונלקח "מעל הקו". טוען כי בהתאמה לאמור לעיל, יש להביא בחשבון שווי לחלק מהחלקה ביעוד דרך.

בהתייחס לשווי דרך, מפנה לקווים המנחים פרק ג' ולפס"ד הפ (ב"ש) 7775-06-15 **הדרי אשקלון אגודה שיתופית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון**, אשר קובע מקדם שווי לדרך 10% מן השווי של המקרקעין בסביבה. לטענתו, הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע, שווי מ"ר קרקע בסביבה נאמד בגבולות 13,500 ₪ למ"ר. לכן, **שווי מ"ר קרקע ביעוד דרך במצב קודם בגבולות 1,350 ₪ למ"ר.**

- **<u>מצב חדש</u>**: שמאי המבקש טוען כי לאחר אישור התכנית הקרקע מהווה קרקע בייעודים שונים למגורים עפ"י הפירוט הבא:

- מגורים ב' (תאי שטח 110-115): טוען כי בצמודי קרקע המחיר נקבע עפ"י רוב במונחי מחיר למ"ר קרקע. לטענתו, שווי מ"ר במגרשים צמודי קרקע בחוות דעת שמאי המשיבה, לפני הפחתות לגודל, 193,793,600 ₪, שטח המגרשים 10,522 מ"ר, כך שמתקבל שווי 18,418 ₪ למ"ר קרקע. טוען כי מעיון בעסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה מתקבל שווי מ"ר קרקע, בגבולות סטיית תקן, 14,451 ₪ למ"ר קרקע. דהיינו, השווי למ"ר קרקע לו טוען שמאי המשיבה גבוה בכ- 27%, עוד לפני ההתייחסות לעובדה שהמגרשים מצויים בשכונה הכוללת גם בניה רוויה.

שכונה	כתובת	גוש	חלקה	שטח חלקה	שטח מגרש	מועד עסקה	תמורה	למ"ר קרקע
נווה רסקו	הקוממיות 8	6614	40	352	352	28/11/2017	₪ 5,500,000	₪ 15,625
נווה רסקו	הקוממיות 18	6614	35	352	352	31/01/2018	₪ 5,400,000	₪ 15,341
נווה רסקו	קרן היסוד 36	6614	387/2	557	278.5	21/07/2017	₪ 5,700,000	₪ 20,467
נווה רסקו	קרן היסוד 46	6614	414/1	315	315	21/07/2017	₪ 5,825,000	₪ 18,492
נווה רום	איה 17	6599	623	880	447	23/08/2016	₪ 6,000,001	₪ 13,423
נווה רום	חותית 3	6599	592	882	441	08/11/2016	₪ 6,280,000	₪ 14,240
נווה רום	השחף 10	6599	421/1	955	477.5	05/11/2015	₪ 6,500,000	₪ 13,613
קרית יערים	ז' בחשוון 19	6598	328	1062	531	05/09/2016	₪ 7,450,000	₪ 14,030
קרית יערים	יחיעם 14	6598	464	769	384.5	30/01/2017	₪ 5,980,000	₪ 15,553
קרית יערים	יצהר 7	6415	410/1	731	365.5	02/07/2017	₪ 5,130,000	₪ 14,036
קרית יערים	הבושם 10	7271	38	789	789	08/03/2017	₪ 11,200,000	₪ 14,195
ממוצע								**₪ 15,365**
סטיית תקן								₪ 2,212
סטיית עליונה								₪ 17,577
סטיית תחתונה								₪ 13,153
ממוצע בגבולות סטיית תקן								**₪ 14,451**

בהתייחס לשווי מ"ר מבונה בבניה נמוכה, הציג את טבלה הבאה שכוללת החלטות שמאים מכריעים שנערכו לתכנית רש/1/754 ו-רש/2/900, שאושרו בסמוך למועד הקובע:

גוש	חלקה	כתובת	שכונה	שמאי מכריע	מועד קובע	שווי מ"ר
6598	32	למרחב 39	קרית יערים	אוולין שמאמה	26/02/2018	₪ 10,800
6598	43	הבנים 10	קרית יערים	ארז כהן	17/02/2018	₪ 12,500
6598	48	הבנים 23	קרית יערים	דורית פריאל	14/02/2017	₪ 11,000
6598	62/1	למרחב 35	קרית יערים	ארז כהן	29/01/2018	₪ 12,500
6598	64	למרחב 34	קרית יערים	משה נדם	29/01/2018	₪ 12,500
6598	64	למרחב 34	קרית יערים	ארז כהן	29/01/2018	₪ 12,500
6598	67	בוסתנאי 1		בועז קוט	27/07/2017	₪ 13,500
6598	221	אני מאמין 13	קרית יערים	אורית גלן	27/07/2017	₪ 13,500
6598	229/2	אני מאמין 6	קרית יערים	מרדכי דדון	27/07/2017	₪ 14,000
6598	235/1	הבנים 1 ד'	קרית יערים	אוולין שמאמה	26/02/2018	₪ 12,000
6598	274	הנ"ץ 4		שלומי יפה	27/07/2017	₪ 12,000
6598	303	אשל אברהם 7	קרית יערים	דנה שיחור	27/07/2017	₪ 12,000
6598	325	ז'בוטינסקי 26	קרית יערים	עומר סרחאן	27/07/2017	₪ 13,000
6598	326	ז' בחשוון 15		דוד טיגרמן	27/07/2017	₪ 14,000
6598	434	נחשון 11	קרית יערים	ארנון גולדברג	27/07/2017	₪ 13,500
6598	477	הלפיד 2	קרית יערים	יהודה פלד	27/07/2017	₪ 12,000
6598	497/1	החי"ל 9	קרית יערים	ערן ירקוני	27/07/2017	₪ 14,000
6599	106	הבנים 63		דוד טיגרמן	27/07/2017	₪ 12,000
6599	107	הבנים 61		דוד טיגרמן	27/07/2017	₪ 12,000
6599	156	הבנים 29	גולן	ערן ירקוני	26/02/2018	₪ 12,000
6599	324,325	בוסתנאי 60		דוד טיגרמן	27/07/2017	₪ 14,000
6599	324,325	בוסתנאי 33	נווה רום	דוד טיגרמן	27/07/2017	₪ 14,000
6599	330/2	למרחב 62	נווה רום	יעקב פז	27/07/2017	₪ 14,000
6599	478	למרחב 97	נווה רום	אלדד חיימי	27/07/2017	₪ 14,000
6599	426/2	הנשר 4	נווה רום	גיא צדיק	27/07/2017	₪ 13,500
6599	490	רזיאל 5	המחתרות	בועז קוט	27/07/2017	₪ 13,500

טוען כי חלק ניכר מהחלטות של השמאים המכריעים הביאו בחשבון שוליות מעל היקף מסוים. בהתאמה לאמור לעיל ומיקום המגרשים בצמידות לבנייה רוויה שווי מגרשי המגורים ב', טוען לשווי של 13,500 ₪ למ"ר קרקע.

- מגורים ג' (תאי שטח 200-206) ומגורים ד' (תאי שטח 210,300): טוען כי חוות דעת שמאי המשיבה מתבססת על הנחה לפיה המתחם שבנדון מנותק ומבודל מהסביבה הסמוכה לו ויש להשוותו לאזורים עם חתך סוציו אקונומי אחר. לכן שמאי המשיבה אמד את השווי בהסתמך על 2 מודלים תיאורטיים כדלקמן:

  * קביעת שווי מ"ר מבונה כנגזרת משווי מ"ר מבונה צמודי קרקע. קביעת שווי בגישת החילוץ על בסיס שכונות מגורים בצפון ת"א ושכונת נווה גן הצמודה לשכונת תל ברוך צפון המהוות נקודת יחוס רלבנטית לגישת שמאי המשיבה.

* התייחסות לקביעת השווי כנגזרת (יחסי) משווי מ"ר מבונה צמוד קרקע. טוען כי ההנחה שביעוד מגורים ישנו קשר חד חד ערכי (משמע תמיד אותו יחס) בין רמות המחירים בבנייה רוויה לרמות המחירים בבניה צמודת קרקע שגויה ופשטנית. לטענתו, משמעות הנחה זו היא שרמות הביקושים לכל אחד מסוגי המגורים הן זהות ללא קשר למיקום הגאוגרפי של הנכסים מאפייני סביבת הנכסים. בנוסף, קיימת הנחה כי לא חל כל שינוי בהתנהגות השוק במהלך השנים, וכי ניתן לגזור מנתונים משנת 2022 גם לשנת 2017.

בנוסף, טוען כי גם הניתוח שנערך ע"י שמאי המשיבה מוטעה, כדלקמן:

❖ בהתייחס לבניה הרוויה, טוען כי בוצע ניתוח מצומצם וכולל פרויקט בניה אחד בלבד (של חברת "אאורה"). לטענתו, מעבר לעובדה שאין די בפרויקט אחד כדי לבסס מודל מורכב כפי שמבקש שמאי המשיבה לבסס, הרי שאין הבחנה בין סוגי הבנייה הרוויה, כגון מספר הקומות והצפיפות, גודל הדירות, מאפייני פרויקט ספציפי (רמת גמר) וכו'. רוב הדירות שנסקרו בפרויקט של "אאורה" הן דירות קטנות (שטח ממוצע בסקר 84.5 מ"ר), בהן המחיר למ"ר ממוצע גבוה יותר. ניתוח השטחים נערך על בסיס היתר בניה מס' 20170379 המתייחס לבניינים שנבנו במגרש מס' 51 עפ"י תוכנית 553-017571 (צפונית לרחוב בית גוברין) בעוד שנתוני המכירות בגוש 6793 חלקה 67, הם ככל הנראה ממגרש 61 (דרומית לרחוב בית גוברין). כך שהניתוח אינו משקף את הנתונים הרלבנטיים לעסקאות ההשוואה. יתר על כן, הניתוח שנערך על בסיס היתר בניה מס' 20170379 גם הוא אינו נכון. בניתוח הובאה בחשבון עלות בניה של 14,861 מ"ר מרתפים (35,221,518 ₪ / 2,370 ₪), שטח המהווה מקומות חניה בלבד. עלות המרתף הנכונה למ"ר דירה היא עלות המרתף הכוללת, שטח המרתפים הכולל 18,483 מ"ר. כמו כן הובא "סה"כ שטח עיקרי למגורים (עפ"י היתר בניה מס' 20170379)", 24,863 מ"ר. המדובר בשטח הכולל את המרפסות. השטח העיקרי למגורים 21,426 מ"ר ושטח הפלדלת (כולל ממ"ד) 24,388 מ"ר. בנוסף, הובאה בחשבון "העמסת שטח משותף בקומות קרקעיות (כ- 23% עפ"י היתר)". סה"כ שטח הפלדלת (כולל עיקרי מסחרי) 24,977 מ"ר, סה"כ שטח עילי ללא מרפסות (גזוזטראות) 32,319 מ"ר, ולכן יחס ההעמסה 29.4% ולא 23% ולא הובאה בחשבון עלות בנית מרפסת. בנוסף, טוען כי עלויות הבניה נלקחו ממחירון דקל. מחירון דקל הוא ממוצע ארצי, מבלי להתייחס לנתונים ספציפיים של הפרויקט כגון מיקום, שטח דירה

ממוצעת, רמת הגמר המקובלת באזור ועוד. לטענתו, ככל שלטענת שמאי המשיבה האזור מהמבוקשים בארץ, הרי שניתן להסיק שרמת הבניה תהיה בהתאם.

- ❖ בהתייחס לבניה צמודת קרקע, טוען שהוצגו 5 עסקאות בלבד. מעסקאות אלה הופחתה "תמורה בניכוי הריסה ופינוי", זאת בזמן שיש להוסיף לשווי הנכס בגין האפשרות לשימוש ביניים (תכנון ורישוי לוקח כשנתיים), וחסכון בהיטלי בפיתוח. כמו כן בחלק מהעסקאות הזכויות הן חכירה ונדרשים תשלומים נוספים לרמ"י[9].

טוען כי מן האמור לעיל עולה שגם אם היה בסיס לקביעת השווי על פי יחס בין שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה לבניה צמודת קרקע (וזהו לא המצב), הניתוח כפי שהציג שמאי המשיבה אינו נכון.

- * בהתייחס לקביעת השווי על בסיס חילוץ משכונות בצפון ת"א ונווה גן, טוען שמדובר בתיאורה שאין לה בסיס, ככל שזה היה המצב הרי שהמחירים בכל האזורים בעלי אותו חתך סוציו אקונומי זהה היו זהים, וברור שלא כך המצב. בנוסף, ככל שהבחינה היא "מה התמורה שהיה מוכן לשלם קונה סביר עבור דירת מגורים בבניה רוויה/מרקמית, בסביבת מגורים צמודי קרקע ברמה סוציו כלכלית ואקונומיות גבוהה זו, כפי שנטען ע"י שמאי המשיבה, הרי שמין הראוי היה להשוות לרעננה המאופיינת בבנייה רוויה לצד צמודי קרקע. לטענתו, וכדי להמחיש את חוסר הסבירות בהנחות שמאי המשיבה, גם הישובים עומר ולהבים בנגב הם בחתך סוציו אקונומי כלכלי 9 ו- 10, ורמות המחירים בהם נמוכות מהותית אפילו משכונות פחות טובות באזור המרכז. לכן, ניסיונו של שמאי המשיבה לבדל את תחום התוכנית משאר העיר אין לו בסיס, ברור כי האלטרנטיבה הטבעית וההגיונית לשכונה היא העיר עצמה. בנוסף, טוען כי גם הניתוח שנערך לנכסים בשכונות הצפוניות מוטעה. הניתוח בוצע על בסיס שטח רשום ו/או שטח נטו שאינו משקף את שטח הדירה האמיתי. ניתן לראות כי כבר בדיווח עצמו שמצוין שטח גבוה יותר. הציג כדוגמא מקטע מהדיווח של הדירה הראשונה בסקר שבחוות דעת שמאי המשיבה, שציין שהפער קיים ברוב הדירות, לפיו שטח הארנונה 134 מ"ר. לטענתו, ככל שהשטחים היו נכונים הרי שהייתה נדרשת התאמה לשטח, השטח בהתאם לחוות דעת שמאי המשיבה הוא לדירות בממוצע שבין 93 מ"ר ועד 108 מ"ר, בזמן שהזכויות בתוכנית הן 122 מ"ר

[9] ראה לדוגמא סעיף 8.2 לשומה מכרעת שנערכה לנכס ברחוב ריינס 10 לפיה הזכויות הינן 160 מ"ר בלבד.

פלדלת. בנוסף, טוען כי חוות דעת שמאי המשיבה כוללת ממוצע של נתונים בשונות של כ- 67%, החל מ- 32,180 ₪ למ"ר ועד 53,685 ₪ למ"ר. לטענתו, די בנתון זה כי להסיק שגם בין השכונות הצפוניות לבין עצמן ישנה שונות אדירה ולא ניתן לחבר את כלל הנתונים מהן לכדי "ערימה" אחת, כדי להסיק מהן לגבי ערכי שווי בישוב אחר רק על בסיס הנתון כי מדובר באוכלוסייה בעלת אותו חתך סוציו אקונומי.

שמאי המבקש טוען בנוסף כי חלק מהעסקאות הן לדירות ותיקות עם פוטנציאל תמ"א ו/או פינוי בינוי וכי עלויות הבניה שנלקחו בחשבון הן עלויות בחוסר ואינן משקפות את העלות הכוללת לבניית מ"ר פלדלת לרבות שטחי ציבור, מרפסות, חניה וכו'. לכן, התחשיב שבוצע ע"י שמאי המשיבה מוטעה, הן בהיבט של קביעת השווי למ"ר מבונה כבסיס לחילוץ והן בתחשיב החילוץ. כתוצאה מכך התוצאה שהתקבלה אינה נכונה וזאת מעבר לעובדה שאינה מהווה מקור השוואה לנכס שבנדון. להשלמת התמונה ביקש להציג מספר נתונים נוספים, שמהם ניתן ללמוד לדבריו, כי גם אם בוחרים לבסס את השווי על שכונות בת"א הרי שהשווי נמוך יותר משמעותית:

- מפנה להחלטת השמאי המכריע דוד דדון לנכס ברחוב הגנים 17 בשכונת נווה גן ברמת השרון (6414/85). בסעיף 9.2 מפורטת עסקה בנכס, ציין כי מדובר בעסקה לאחר חתימת עסקת קומבינציה כך שאין מרכיב מושעא וכוללת גם שיפור זמינות מסוים. מחיר העסקאות המשוקלל 73.3 מ' ₪, בחלקה מותרת בניית 58 יח"ד בשטח עיקרי של 7,003 מ"ר, קרי כ- 7,699 מ"ר פלדלת, מתקבל 9,523 ₪/למ"ר מבונה.
- בתאריכים 22.01.2015 ו- 22.09.2016 נמכרו 13% מחלקה 152 בגוש 6414 (258 מ"ר מתוך החלקה ששטחה 1,983 מ"ר). החלקה מהווה את מגרש 312 עפ"י תוכנית רש/מק/998 עם זכויות לבניית 32 יח"ד בשטח עיקרי 3,787 מ"ר, קרי כ- 4,171 מ"ר פלדלת, מתקבל 12,012 ₪ למ"ר מבונה.
- הפנה ל- 2 החלטות של שמאים מכריעים בגוש הגדול וטוען כי שכונה זו עדיפה על השכונות שהציג שמאי המשיבה, המעידות על שווי נמוך מהתוצאה אליה הגיע שמאי המשיבה: מר עומר סרחאן בגו"ח 6885/32 קבע 15,500 ₪ למועד קובע 06.01.2017 ועו"ד שלומי יפה בגו"ח 6883/2 קבע 15,000 ₪ למועד קובע 01.11.2017.

לטענתו, מהאמור לעיל עולה כי גם אם היה בסיס לקביעת השווי על בסיס עסקאות משכונות צפוניות בת"א הרי שהשווי נמוך יותר.

* שמאי המבקש הציג נתוני שווי מ"ר מבונה לבניה רוויה ברמת השרון:

- ❖ טבלת ההקצאות לתוכנית 553-0116335 - רש/1084, רצועת הנופש מזרח – אזור א', שנערכו ביולי 2017 וזהו גם המועד הקובע. נקבע בסעיף 11.2.1, שווי של 1,100,000 ₪ קרקע ליח"ד בשטח עיקרי 100 מ"ר (112 מ"ר פלדלת), המהווים 9,821 ₪ למ"ר פלדלת.
- ❖ טבלת ההקצאות לתוכנית 553-0190975 - רש/1010, רצועת הנופש מערב רמה"ש, שנערכו בינואר 2016 וזהו גם המועד הקובע. נקבע בסעיף 6 שווי של 12,500 ₪ למ"ר עיקרי, בשקלול ממ"ד מתקבל למ"ר פלדלת כ- 11,000 ₪ (עיקרי ממוצע כ- 93 מ"ר, פלדלת 105 מ"ר).
- ❖ מפנה שוב לעסקאות בנוה גן שהיא שכונה הצמודה וגובלת בת"א ועדיפה על המיקום שבנדון.
- ❖ הציג החלטות שמאים מכריעים מפרויקטים של הריסה ובניה, כדלקמן:

גוש	חלקה	כתובת	שכונה	שמאי מכריע	מועד קובע	שווי מ"ר
6414	149	הגנים	אלון	שלומי יפה	22/06/2021	₪ 15,000
6415	11	הטבק 11	אלון	אלי בהן	14/07/2020	₪ 13,200
6415	38	ויצמן 12	קרית יערים	אלדד חיימי	03/03/2020	₪ 13,500
6415	669,670	בראשית 12 ו- 14		אייל יצחקי	18/01/2020	₪ 11,820
6415	671	בראשית 7	אלון	לילך בן פורת	18/02/2020	₪ 11,000
6415	**672**	**בראשית 9**	**אלון**	**אריה אריאל**	**03/05/2017**	**₪ 11,000**
6415	679	בראשית 1	אלון	לילך בן פורת	02/04/2019	₪ 11,000
6416	200	ביאליק 55	אלון	מרדכי דדון	05/05/2020	₪ 11,300
6417	**186**	**סוקולוב 29**		**תמיר שדה**	**12/09/2017**	**₪ 8,550- ₪ 9,900**
6417	199, 693	גולומב 21+23	הדר	חגית רובינסון	22/09/2020	₪ 13,000
6417	202	גולומב 17	הדר	עומר סרחאן	18/02/2020	₪ 11,000
6417	221	ביאליק 26	הדר	בועז קוט	08/09/2020	₪ 12,500
6417	246	סוקולוב 43		יעל הרון	12/01/2021	₪ 14,000
6417	249	ביאליק 10		רמה מאור	02/02/2021	₪ 12,850
6417	269	אוורבוך 11		יהודה פלד	18/01/2022	₪ 15,100
6417	286	גולומב 3	הדר	יעקב פז	04/01/2021	₪ 13,000
6417	349	ויצמן 23	קרוב לחלקה הנישומה	מוטי דיאמנט	28/12/2016	₪ 10,500
					03/05/2017	**₪ 10,500**
					20/02/2018	**₪ 10,500**
6417	**413**	**אליהו גולומב 42**	**הדר**	**אבישי זיו**	**03/05/2017**	**₪ 11,000**
6417	446	ויצמן 21	מרכז העיר	רינת וייס רביב	24/11/2020	₪ 12,250

גוש	חלקה	כתובת	שכונה	שמאי מכריע	מועד קובע	שווי מ"ר
6417	451	ויצמן 19	מרכז העיר	אייל יצחקי	21/07/2020	₪ 12,250
6417	454	הגינה 13	הדר	דוד דדון	08/09/2020	₪ 12,500
6417	**496**	**רשב"ם 3**	**הדר**	**שושי שפירא**	**17/12/2017**	**₪ 10,450**
6417	496	רשב"ם 3	הדר	אלי כהן	19/01/2021	₪ 13,800
6417	504	גולומב 6	הדר	דנה שיחור	14/07/2020	₪ 12,000
6417	505	דבורה נביאה 3	הדר	דוד טיגרמן	25/02/2020	₪ 13,500
6417	562	סמ' הגינה 11	הדר	משה נדם	05/02/2019	₪ 8,500
6417	614	הרב אורבוך 19	הדר	רמה מאור	03/12/2019	₪ 12,000
6417	641	גולומב 19	הדר	עומר סרחאן	03/12/2019	₪ 11,000
6417	678	סמ' הגינה 10		עומר סרחאן	28/01/2020	₪ 11,000
6417	693	גולומב 23+21	הדר	חגית רובינסון	22/09/2020	₪ 13,000
6417	718	הרב אורבוך 4	הדר	עומר סרחאן	12/11/2019	₪ 11,800
6417	**841,845**	**סוקולוב 21**		**תמיר שדה**	**12/09/2017**	**₪ 8,450- ₪ 9,800**
6418	230	אוורבוך 24	הדר	בועז קוט	22/06/2021	₪ 14,800
6418	241	הקוצר 18	הדר	אלי כהן	07/10/2021	₪ 14,500
6418	270	ביאליק 38		חגית רובינסון	21/07/2020	₪ 14,500
6418	**301**	**הקוצר 8**		**גבע בלטר**	**03/05/2017**	**₪ 10,000**
					14/09/2017	**₪ 10,000**
6418	302	הנרייטה סולד 50	הדר	רינת וויס רביב	14/05/2019	₪ 12,500
6418	311	בועז 4	הדר	רינת וויס רביב	14/07/2020	₪ 12,500
6418	331	ביאליק 62		עומר סרחאן	12/11/2019	₪ 11,000
6418	**332**	**הנצח 41**		**דנה שיחור**	**03/05/2017**	**₪ 10,000**
6551	253	רמז 3	נווה מגן	לילך בן פורת	29/01/2019	₪ 9,500
6551	247,266	סמ' המעלות 3	נווה מגן	אלדד חיימי	10/11/2020	₪ 12,650
6614	378	ששת הימים 14		אלי כהן	18/02/2020	₪ 13,000

לטענתו, כפי שניתן לראות ערכי השווי שנקבעו בשומת הועדה אינם תואמים לערכים בישוב אפילו במועדים מאוחרים משמעותית בתקופה של עליית מחירים.

לסיכום, לעניין קביעת שווי מ"ר מבונה למגרשים ביעוד מגורים ג' ו- ד' טוען כי בהתאם לנתונים לעיל ערכי השווי למ"ר הם כדלקמן:

מגורים ג' - 11,000 ₪/ למ"ר מבונה.

מגורים ד' - 10,500 ₪/למ"ר מבונה.

- שטח מסחרי בשצ"פ (שטח 500), הציג נתוני מ"ר מסחר מהחלטות שמאים מכריעים בישוב:

תוכנית	כתובת	שמאי	מועד קובע	שווי מ"ר
553-0248427	סוקולוב 21-29	תמיר שדה	12/09/17	₪ 11,750
553-0434167	סוקולוב 8-14	אייל יצחקי	18/01/20	₪ 10,000

טוען כי הנכס שבנדון אינו מצוי באזור המהווה מוקד משיכה מסחרי עם תנועת קונים, והשימושים במסחר מוגבלים לשימושי קיוסק. על אף חסרונות אלו בהתאמה לגודל השטח הביא בחשבון שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה. לטענתו, מבדיקה שנערכה ע"י היועצים המשפטים של התוכנית, אין דרך רישומית

ליישום ההוראה לרישום הזכויות בקיוסק המצוי על מגרש ציבורי על שם בעלי קרקע פרטיים ולכן בסופו של דבר הבעלות ככל הנראה לא תוקצה לבעלים.

- דחיה להכנת תכנית מפורטת: טוען שמקדם הדחייה שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה מקובל וסביר. יחד עם זאת, יש להביא בחשבון מקדמים נוספים בנוסף למקדם זה כמפורט להן:

א. מושעא וגורמי דחיה נוספים: מפנה לסעיף 9.13 בחוות דעת שמאי המשיבה לעניין החתימה על הסכם הקומבינציה ולכך ששמאי המשיבה לא הביא בחשבון מקדם מושעא, וטוען כי מדובר בנתון שאינו נכון. הסכם הקומבינציה נחתם רק עם חלק מבעלי הזכויות וזו, בין היתר, אחת מהסיבות שהבעלים התעכבו זמן רב בקידום תוכנית האיחוד והחלוקה (תוכנית 553-0879841). לטענתו, נכון למועד אישור התוכנית, בין בעלי הזכויות השונים בתוכנית התנהל הליך משפטי של פירוק שיתוף (ת.א 44285-10-13). טוען בנוסף, כי התוכנית, לכל אורך הליכי אישורה נתקלה בהתנגדויות הן של המשיבה והן של תושבים סמוכים, אשר הגישו גם עתירות כנגד ההחלטה לאשר את התוכנית (עת"מ 2907-2-17 ועת"מ 46940-09-17, בהתאמה). כך שגם לאחר אישורה של התוכנית היא עדיין התבררה. רק באוקטובר 2020 ניתן פס"ד הדוחה את העתירות ומאפשר קידום התוכנית. על פס"ד זה הוגש ערעור לבית המשפט העליון (עע"מ 8300/20), אשר בסופו דבר נדחה לאחר שהמערערות גם חזרו בהן מערעור בהחלטה במסגרת הדיון מיום 23.02.2023. הוועדה המקומית סירבה לדון בתוכנית האיחוד והחלוקה (תוכנית 553-0879841) עד קבלת החלטה בעליון, להלן החלטה בדיון בתוכנית מישיבת ועדה מקומית מספר 2021005 מיום 15.06.21:

החלטות:
נוכח זאת שוועדה זו דחתה בעבר את התכנית המתארית, ומאחר שמתקיימים הליכים משפטיים, הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר שתתקבל החלטה בערעור בעניין שמתנהל בבית המשפט העליון. יו"ר הוועדה מתחייב שבישיבה הראשונה לאחר קבלת פס"ד בבית המשפט העליון יתקיים הדיון החוזר בתכנית זו.

בסופו של דבר תוכנית האיחוד והחלוקה עברה לטיפול הועדה המחוזית מכח סעיף 109א לחוק התו"ב. בנוסף, טוען שקיימת פלישה לתחום התוכנית מצד חלק מהחלקות הגובלות בה מדרום.

עמדת הועדה המקומית רמה"ש, כפי שעולה מהתנגדות לתוכנית האיחוד והחלוקה שהוגשה הינה כי ללא פינוי הפלישות אין לאשר את התוכנית המפורטת (איחוד וחלוקה), להלן החלק הרלבנטי מהתנגדות מהנדס העיר לתוכנית המפורטת (553-0879841):

> **3. חשוב ביותר: לקבוע בפרק שלבי ביצוע (7.1) שלביות לביצוע תשתיות:**
> **א. אישור תצ"ר בתחומי התכנית ורישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה.**
> **ב. תנאי מהותי לאישור התכנית המפורטת הוא פינוי של כל הפלישות מהשטחים בייעוד ציבורי שאמורים להירשם על שם העירייה במסגרת התכנית (ראה איור מס' 6), וזאת כדי לאפשר ביצוע תשתיות חלופיות במקומן החדש.**
> **ללא פינוי כל הפלישות ופינוי השטחים הציבוריים לא ניתן לקדם עבודות תשתית נדרשות.**

ב. מקדם דחיה לפיתוח: טוען כי נתוני ההשוואה הם מקרקעות זמינות לבניה. בעניינו מדובר בתוכנית חדשה, באזור שאינו מפותח ולכן נדרש לאשר בוועדה המקומית תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי מפורטת לכל שטח התכנית. במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח נקבעים גם, בין היתר, גבהי הכבשים ומפלסי 0.00+ והחיבורים השונים (ביוב, מים, חשמל ועוד), כך שרק לאחר השלמתה ניתן לגשת לתכנון מפורט במגרשים. לכן, דחייה של שנה אחת, להשלמת תוכנית הבינוי ופיתוח היא תקופה סבירה.

- להלן תחשיב ההשבחה, כפי שהציג בחוות דעתו:

שווי מצב חדש:

יעוד	שטח	סוג יח'	שווי ליח'	הפחתה לגודל	הפחתה לפיתוח	סה"כ
מגורים ב'	10,522	מ"ר קרקע	13,500 ₪	0.95	0.943	127,252,805 ₪
מגורים ג'	14,396	מ"ר פלדלת	10,500 ₪	0.85	0.943	126,930,252 ₪
מגורים ד'	16,470	מ"ר פלדלת	11,000 ₪	0.85	0.943	138,616,049 ₪
מסחר	20	זכויות בניה	11,000 ₪	1.00	0.943	207,460 ₪
סיכום ביניים						393,006,566 ₪
דחייה למושע והליכים משפטיים			N = 2	R=6%		0.890
דחייה לתוכנית איחוד וחלוקה			N = 3	R=6%		0.840
שווי מצב חדש בשלמות						**293,672,000** ₪

ציין כי במסמך עקרונות לקביעת שווי המגרשים לצורך איחוד וחלוקה שנערך ע"י משרד ז.כ. מחקר וסקרים בע"מ מיום 06/07/2020 (3 שנים מהמועד הקובע) נאמד שווי המגרשים (ללא הקיוסק) ע"ס 435,950,000 ₪. הואיל ומדובר באיחוד וחלוקה הרי שזה שווי לפני דחייה והפחתות נוספות. בחוות דעת שמאי המשיבה שווי המגרשים (ללא הקיוסק, ומקדמי דחייה) נאמדו בסך של 794,643,600 ₪, הנ"ל מהווה אינדיקציה נוספת לחוסר הסבירות בערכי השווי שבחוות דעת שמאי המשיבה.

שווי מצב קודם:

יעוד	שטח קרקע	שווי למ"ר	סה"כ
חקלאי	72,030 מ"ר	3,300 ₪	237,699,000 ₪
דרך	5,629 מ"ר	1,350 ₪	7,599,150 ₪
שווי מצב קודם			**245,298,000** ₪

השבחה לכלל החלקה - 48,374,000 ₪.

השבחה המיוחסת למבקש במינוי זה 321645/3882950 חלקים - 4,007,071 ₪

היטל השבחה – 2,003,535 ₪.

– להלן עיקר טיעוני שמאי המבקש/המבקש/ב"כ מהדיון שנערך במשרדי[10]:

- שווי מצב קודם: טוען כי חלק מעסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה הן בסמיכות לנכס שבנדון אך בעלות מאפיינים שונים. תכנית המתאר מסווגת את הנכסים כפארק עירוני בעוד שהנכס שבנדון מסווג לבניה. בהתייחס לטענת שמאי המשיבה לפיה תכנית המתאר אינה מאושרת ויש להתעלם ממנה בעניינו, טוען שזה לא כך. תכנית המתאר מקודמת משנת 2013 מציגה את החזון, אמנם אינה מאושרת עדיין, אך כולם בודקים אותה כאשר רוכשים קרקעות ובוחנים אותה ויש לה השפעה על השווי. התכנית נדונה בועדה המקומית בשנת 2017.

* בהתייחס לעסקה במתחם שבנדון, אותה הציג שמאי המשיבה, טוען כי מבדיקה של נסח היסטורי ניתן לראות שמדובר בעסקה בין פרטיים. לטענתו, מהיכרותו האישית של המבקש עם שני הפרטיים, מדובר ב- 2 שותפים שפירקו את שותפותם. לטענתו, מדובר בפירוק שותפות ולא מדובר בעסקה מייצגת והדבר נתמך בעובדות, היות והמבקש ועו"ד דנה בירן מכירים את שני השותפים באופן אישי, ובנסח ההיסטורי. לא מדובר ב"טענה בעלמא המבוססת על הנחת שמאי העוררים בלבד" כפי שנטען בכתב התגובה.

	שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
	11974/2016/1		20/03/2016		רישום שוטף	
	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
X	16492/2015/1	21/04/2015	הערת אזהרה סעיף 126	פרנקו דניאל	ת.ז	04519047
X	על הבעלות של:		פלג עופר			

* טוען כי יש עסקאות בחלקה שבנדון משנת 2010 המגלמות שווי של 2,600 ₪ למ"ר. לטענתו, שמאי המשיבה טוען בכתב בתגובתו כי בתקופה שמ- 03/15 ו- 11/17 מגולמת עליה של 56%. לפי זה ובהתאמה לעסקאות משנת 2010 השווי לו הוא טוען 3,300 ₪ על הצד הנמוך.

* טוען כי בכתב התגובה בהתייחס לעסקאות בקרקע דרומית לדרך שרף נכתב "מוצגות להתרשמות כללית בלבד" ובהמשך מבהיר שמאי המשיבה כי קבע שווי הגבוה ב- 75% משמע גם לגישת שמאי המשיבה עסקאות אלו אינן רלוונטיות.

[10] כמצוין לעיל פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים לאחר הדיון כמסמך WORD ושמאי הצדדים/ב"כ שלחו בחוזר תיקונים/תוספות. המצוין בפרק זה הוא לאחר התיקונים/התוספות.

* טוען כי בחלקה 456 חלק ניכר ממנה מיועד לדרך ולכן לא נכון לנתח לפי שטח רשום. אותו הדבר לגבי הנתונים מתוך "שומה מכרעת בתחום שיפוט העיר רמת השרון", גם פה מכתב התגובה עולה כי העסקאות אינן רלבנטיות. לטענתו, יש שתי עסקאות בגו"ח 6598/6 בעלות מאפיינים תכנוניים זהים לשלנו והשווי שם גבוה יותר ממה שנקבע על ידו.

- שווי מצב חדש: טוען כי בחוות דעתו העריך צ"ק לפי מ"ר קרקע, כך להבנתו מסתכל השוק וזה בא לידי ביטוי במקומות רבים בהם ניתן לראות שמגרשים צ"ק עם זכויות שונות נמכרים לפי אותו מחיר למ"ר קרקע. לדוגמא: רעננה, כפר שמריהו, הרצליה פיתוח, וכו' השוק מחשב לפי שווי מ"ר קרקע ולא לפי שווי מ"ר אקו'. בגישה זו גם עוקפים ויכוחים על מקדמים ראויים[11]. טוען כי ככל שבוחנים בגישה בה נקט שמאי המשיבה (גישת האקו'), יש 2 תוכניות שאושרו בסמוך למועד הקובע. עפ"י סקר שערך בחוות דעתו, מהחלטות שמאים מכריעים, מהן עולה כי השווי בגבולות 12,000 ₪ למ"ר ולא 16,000 ₪ כפי שטוען שמאי המשיבה. לטענתו, ההחלטה הראשונה בסקירה, מתייחסת לנכס שנמצא במרחק של כ- 200 מ' מהנכס שבנדון (בגו"ח 6598/32). המדובר באותו שמאי המשיבה שבעצמו קבע 12,000 ₪ למ"ר מבונה, ולכן זה צריך להיות השווי גם לשיטתו ולא 16,000 ₪. בהתייחס לטענה, בכתב התגובה של שמאי המשיבה, לפיה ההחלטות מתייחסות למגרשים בשטחים שונים, הרי שגם בעסקאות ששמאי המשיבה הציג עסקאות בשטח נרחב החל משטח 284 מ"ר וכלה בשטח 789 מ"ר. בנוסף, לא הובא בחשבון החיסרון, שצמודי הקרקע בנכס שבנדון ניצבים ליד בניה רוויה.

* בהתייחס לבניה רוויה, טוען שאינו מסכים עם 2 הגישות אותן הציג שמאי המשיבה:

1. קביעת שווי כנגזרת משווי מ"ר מבונה צמוד קרקע. טוען כי הרציונל הוא שיש להציג קשר חד חד ערכי בין צ"ק לבניה רוויה בכל הארץ, אי אפשר להתבסס רק על שכונה אחת וממנה להסיק שמתאימה לכלל השכונות בעיר או בכלל בארץ. לטענתו, שמאי המשיבה טוען כי שכונת מורשה היא בעלת מאפיינים שונים. ככל שמבקש ליישם את המודל הרי שיש להוכיח (בין היתר) כי המודל מתאים בשכונות בעלות מאפיינים שונים. גם אם יוכח הקשר בניתוח יש טעות, כפי שהציג בחוות דעתו:
   - ❖ מנתח על בסיס היתר שאינו מתייחס לעסקאות השוואה.
   - ❖ מביא בחשבון שטח מרתפים לא נכון.

[11] במסגרת ההערות לפרוטוקול התבקש לשלוח דוגמאות – השלים לאחר הדיון (ראה בהמשך).

- ❖ מביא בחשבון שטח עיקרי לא נכון.
- ❖ מביא בחשבון העמסת שטחי שירות לא נכונה.
- ❖ לא מביא בחשבון את כל השטחים לדוגמא מרפסות.
- ❖ הציג עסקאות לדירות קטנות ולא כמו אצלנו.
- ❖ עלויות הבניה שהציג שמאי המשיבה אינן נכונות. אם אנחנו, באחד מהמקומות היקרים אז לא הגיוני להביא בחשבון עלויות בניה לפי דקל באזור כזה.

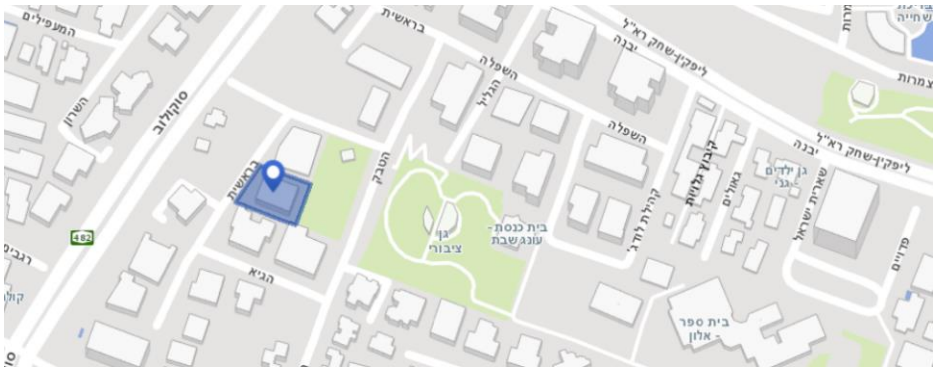
בהתייחס לצמודי קרקע, טוען כי שמאי המשיבה הציג 5 עסקאות בלבד ויש להביא בחשבון שימוש ביניים. בנוסף, שמאי המשיבה גם לא עקבי כשרוצה להציג שווי גבוה לצורך קביעת השווי למגרשי צ"ק לא מבצע הפחתה, וכשרוצה להציג שווי נמוך לצורך מודל מפחית עלויות הריסה. לטענתו, מגרש עם בית ישן שווה יותר ממגרש ריק, היות ובמבנה הישן ניתן לעשות שימוש ביניים. בנוסף, חלק מהעסקאות הן עסקאות חכירה ויש להביא בחשבון תשלומים נוספים שחלים.

טוען כי שמאי המשיבה מציג גם עסקאות שהקשרן אינו ברור. מדובר במבנים ברמת גמר גבוהה, לא אותו מועד קובע ואין פירוט שטחים. הנתונים האלה הוצגו רק כדי "לשתול" מספרים גבוהים וליצור הנדסת תודעה. לטענתו, שמאי המשיבה הסתמך על שכונות בצפון ת"א וזה לא נכון.

2. קביעת שווי על בסיס חילוץ משכונות בצפון ת"א הואיל ולגישת שמאי המשיבה הם בעלי אותו חתך סוציו אקונומי. טוען כי לפי חתך סוציו אקונומי גבוה כמו בשכונת תל ברוך והסתמכות על נכסים בשכונות הצפוניות בת"א, התייחס בהרחבה בחוות דעתו. בה הציג נתונים לפיהם גם אם היה בסיס לקביעת השווי על בסיס העסקאות משכונות צפוניות בת"א הרי שהשווי נמוך יותר. הקרקע נמצאת ברמה"ש וזו נקודת היחוס היחידה. בסופו של דבר מי שיגור בשכונה יעמוד באותם הפקקים לת"א (אולי יותר בגלל המיקום בקצה העיר), ישלח את הילדים שלו לאותם מוסדות חינוך כמו שאר תושבי העיר, יקנה באותם מרכולים ויישב באותם בתי קפה וכו'. אין שום בסיס והצדקה להשוואה לישובים אחרים.

ערך סקירה של החלטות שמאים מכריעים בפרויקטים של הריסה ובניה לפי תמ"א 38 והבליט את ההחלטות עם המועדים הקובעים

הסמוכים והרלבנטיים. לטענתו, כשמסתכלים על המיקומים רואים שרובם במיקומים מצוינים ואולי אפילו עדיפים. ההחלטה הראשונה הבולטת בסקירה היא מרחוב בראשית 9 (6415/672) הממוקם על גינה ציבורית, קרוב לתיכון "אלון" הכולל מגמות ייחודיות ונחשב מאוד שקט[12], אך עם נגישות טובה לתחבורה ציבורית וכו'.



ההחלטה ברחוב ויצמן 23 מצויה 300 מ' מהחלקה, גם צמודה לגינה בעורפה בנייה צמודת קרקע (אפילו הגישו תביעת לירידת ערך כנגד הפרויקט), קרובה יותר למרכז העיר.



גם שאר הנתונים במיקומים מצוינים. מדובר בפרויקטים בעלי בינוי דומה (קומות יח"ד וכו') לפרויקט שבנדון.

לטענתו, אין בסיס להשוות לת"א, מדובר בהשוואה לא נכונה. כמו כן, השטח הרשום לא תואם בפועל בנתונים שהציג שמאי המשיבה, אם הייתה טעות אז כנראה שיש טעויות גם במקומות אחרים. טווח השונות

[12] https://alonschool.tik-tak.net/.

של העסקאות מאוד גבוה. טוען בנוסף, כי בחוות דעתו הציג גם קביעות בטבלאות איחוד וחלוקה שהן בדר"כ בסף הגובה לצורך היטל השבחה עתידי, לכן מדובר על סף עליון. לטענתו, לפרוייקט במתחם שבנדון יש יתרונות וחסרונות, עסקאות ההשוואה שהציג בחוות דעתו הן בעלות מאפיינים דומים ולא נכון להשוות לשכונת נווה גן, היא לא מהווה אינדיקציה לנכס שבנדון.

* בהתייחס למסחר, טוען כי המסחר במתחם שבנדון בשימושים מוגבלים. רח' סוקולוב הוא הרחוב הכי מרכזי ברמת השרון ומהווה סף עליון.
* בהתייחס לרכיבי דחייה, טוען כי ההסכם לא נחתם עם כל בעלי הקרקע (כ-10% לא חתמו) ולכן האמירה בחוות הדעת ובכתב התגובה לפיה "הסכם הקומבינציה אשר נחתם בתאריך 11.06.2015 מהווה בפועל הסכם שיתוף המסדיר את זכויות הבעלים ואת אופן מימוש הפרויקט", אינה נכונה עובדתית[13]. בנוסף, טוען כי ההליכים המשפטיים מ- 02/2017 ו- 09/2017 הם לפני המועד הקובע. לכן, טיעונו של שמאי המשיבה בכתב התגובה לפיו "המדובר בהליכים משפטיים שאינם רלוונטיים למועד הקובע ובוצעו זמן רב אחריו" אינו נכון. לטענתו, יש להוסיף לדחייה מקדם דחיה נוסף בגין ההליכים המשפטיים, ולא מדובר בתקופות דחיה חופפות. עד שהליכים המשפטיים לא הסתיימו הועדה המקומית לא הייתה מוכנה לדון בתוכנית המפורטת. טוען כי האזכור המצוטט מישיבת הועדה מיום 15.06.2021 זה מה שנאמר לבעלי הקרקע והיזם לאורך כל הדרך, פה זה אולי נכתב במפורש לראשונה (לפחות פעם ראשונה שהוא איתר), אבל לאורך כל הזמן הועדה לא הסכימה לדון בתוכנית האיחוד החלוקה לפני סיום ההליכים המשפטיים, ולכן מדובר בגורמי דחייה בטור ולא בחפיפה. הסדר פלישה הוסדר רק ב-05/23 וזה רלוונטי למועד הקובע.
* בהתייחס להפחתה לפיתוח, טוען כי רוב נתוני ההשוואה הם מקרקע זמינה ויש להביא בחשבון דחייה של כשנה. לטענתו, השמאי מר אהרון בוץ במתחם יבנה, תוכנית 553-0876524, הביא בחשבון הפחתה של 10% וזה מראה את עמדת המשיבה, לקח בחשבון הפחתה של 5.7% (מקדם 0.943). לטענתו,

[13] במסגרת ההערות לפרוטוקול התבקש לשלוח את טבלאות האיחוד וחלוקה ואת ההסכם עם תדהר. שלח את המסמכים לאחר הדיון.

אולי יש מקום להעלות את תקופת הפיתוח. התכנית במתחם יבנה ביוזמת העירייה[14].

טוען כי חוות דעת שמאי המשיבה במצב החדש לוקה בחוסר סבירות ולחיזוק טיעונו מפנה למסמך עקרונות לקביעת שווי מגרשים לצורך איחוד וחלוקה שנערך ע"י משרד ז.כ. מחקר וסקרים בע"מ מיום 06.07.2020[15]. טוען כי בכל ההליכים, כולם ידעו שהקרקע הייתה מיועדת לבניה רוויה. מדובר בקרקע ש"צועקת" הפשרה וכך אותו הדבר בדרך יבנה. בחלקה 456 יש הרבה הפקעות.

טוען כי הדחיה היא ביחס לזמן, גם בגין מושעא וגם בגין פיתוח וזאת בהתייחס לטיעונו של שמאי המשיבה לפיו פירוק השיתוף חופף למושעא. לטענתו, יכול להיות שזה כך אך הוא לא חופף לתהליכים משפטיים.

* בהתייחס לשווי דרך, טוען כי הסביבה זה לבניה רוויה ולא לחקלאי. הדבר גם עולה באופן ברור מחו"ד שהוכנה ע"י שמאי המשיבה במענה לתביעות 197. לטענתו, דווקא רוב עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה הן לא 350 מ"ר ורובן לא לדו משפחתי. העסקה של גינדי מופיעה בכל החלטות השמאים המכריעים בסביבה ועדין נקבעו הערכים שמפורטים בסקירה. טוען כי חוות דעתו של מר בוץ הוצגה לעניין הפיתוח בלבד, ובכל מקרה היא מידע גלוי.

- עו"ד דנה בירן טוענת כי אם רוצים ללכת לפי מה שקרה בפועל, לרבות חתימה על איחוד וחלוקה אחרי המועד הקובע אז בבקשה בוא נלך לפי מה שנעשה בפועל. את האיחוד וחלוקה לקח 7 שנים אז למה לחשב לפי 2-3 שנים? אחרי שהתכנית אושרה הייתה עתירה מנהלית. העירייה החליטה שהיא לא מקדמת את התכנית כי יש עתירה מנהלית[16]. לטענתה, בפועל העתירה גרמה לדחיה. לבוא היום בהיטל ההשבחה ולטעון שהיה ברור שהעתירה לא תתקבל זה מקומם. אבל, גם אם כן היה ברור שהעתירה לא תתקבל, זה עדיין מבהיר שצריך להביא בחשבון דחייה. העובדה שהעתירה נדחתה לא מעניינת, מעניין איך רואים בסוף את הדברים במועד הקובע. ברגע שבמועד הקובע הועדה התעקשה שלא לקדם את

[14] במסגרת ההערות לפרוטוקול התבקש לשלוח את כל המסמכים הרלוונטיים לעניין מקדם הדחייה את חוות דעתו של מר אהרון בוץ. לאחר הדיון צירף לינק למסמכי התוכנית https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005079488/310 וגם את המסמך של אהרון בוץ.

[15] במסגרת ההערות לפרוטוקול התבקש לשלוח את המסמך שנערך ע"י משרד ז.כ. מחקר וסקרים בע"מ מיום 06.07.2020 – השלים לאחר הדיון.

[16] במסגרת ההערות לפרוטוקול התבקשה לשלוח את מסמכי העתירה.

התכנית זה מה שצריך להביא בחשבון. אין משמעות להיקף ו/או אחוז המתנגדים. כל אחוז יכול לגרום לדחיה. 10% זה לא אחוז נמוך.

- המבקש, מר אריה סקופ, טוען כי הוא זה שיזם את תכנית 10/30 ובתחילה הגיש תוכנית לבניה צמודת קרקע עוד בשנת 2005. בשנת 2011 תוכנית זו נדחתה. לטענתו, בישיבת הדחייה אמרו לו להגיש תוכנית ל- 450 יח"ד וכל פעם ביקשו להוריד עוד יח"ד. לטענתו, כולם ידעו שזה לא יהיה חקלאי.
- לאחר הדיון שלח שמאי המבקש מסמך התייחסות (מסמך מיום 08.08.2024) בו השלים נתונים והתייחסויות שהתבקש בדיון. לעניין הסתכלות השוק בצמודי קרקע על מונחי שווי מ"ר קרקע הפנה למספר דוגמאות של נכסים בכפר שמריהו, בהרצליה פיתוח וברעננה בהן אחוזי הבניה שונים אולם השווי למ"ר קרקע דומה. לטענתו, תחשיב בגישת שווי מ"ר מבונה אקו' אינו תואם את חשיבת והסתכלות השוק. בהתייחס לחוות הדעת לתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 שערך מר אומיד סולימני (שמאי המשיבה בעניינו), מפנה למספר קביעותיו באותה חוות דעת (קביעות המתייחסות לתמ"א 31, לתמ"א 35, לתממ/5 ולתמ"א 35 שינוי 1). טוען בנוסף, שגם לגישת המשיבה הקרקע במצב קודם יועדה לבנייה רוויה בצפיפות של 14 יח"ד לדונם נטו לפחות. לטענתו, מבחינה תכנונית מתחם יבנה (עסקאות ב- 6589/9) הוא ביעוד דומה לרבות בתוכנית המתאר של העיר.

<u>טיעוני שמאי המשיבה/ב"כ:</u>

– שמאי המשיבה טוען בפרק העקרונות הגורמים והשיקולים, בהתייחסות לנקודות הבאות:

- מקדם מושעא: המתחם כולל מספר רב של בעלים. יחד עם זאת, בתאריך 11.06.2015, ערב אישור התכנית המשביחה הנדונה, נחתם הסכם קומבינציה בין כלל בעלי הזכויות לבין חברת תדהר ייזום השתיל (2015) בע"מ. הסכם זה מהווה בפועל הסכם שיתוף המסדיר את זכויות הבעלים ואת אופן מימוש הפרויקט. לכן, לא הביא בחשבון מקדם מושעא.
- דחייה למימוש הזכויות: הביא בחשבון דחייה לתקופה של 3 שנים בשיעור היוון 6% לאישור תכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה.
- מקדם הפחתה לשיווק וגודל: הביא בחשבון מקדם הפחתה לפריסת שיווק וגודל בשיעור 0.95 לרכיב הבנייה צמודת הקרקע בפרויקט ("מגורים ב'"), הכולל זכויות ל- 32 יח"ד צמודות קרקע ב- 16 מגרשים לבניה דו-משפחתי. לייעודי

"מגורים ג'" ו- "מגורים ד'", הביא בחשבון מקדם הפחתה לפריסת שיווק וגודל בשיעור 0.85 לרכיב הבנייה הרוויה בפרויקט, הכולל זכויות ל- 253 יח"ד סה"כ.

– **<u>שווי מצב קודם</u>**: להלן טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לשווי מצב קודם:

- השטח המיוחס לנישום במצב קודם: טוען כי חלקת המקור היא בשטח כולל של 77,659 מ"ר ביעוד חקלאי + דרך לפי תכנית רש/210/א. השטח החקלאי המיוחס לחלקת המקור הוא 72,030 מ"ר, יתרת החלקה בשטח 5,629 מ"ר בייעוד דרך. החלק המיוחס למבקש הוא 321645/3882950 חלקים בלתי מסוימים בחלקת המקור. לכן, שטח קרקע ביעוד חקלאי המיוחס למבקש הוא כ- 5,967 מ"ר.
- שווי מ"ר קרקע חקלאית: לאחר ניתוח נתוני השווי המפורטים להלן ובדגש על עסקאות שבוצעו בסביבה הקרובה ובמתחם שבנדון, טוען כי שווי מ"ר קרקע חקלאית למועד הקובע, 1,500 ₪.

* להלן עסקאות קרקע חקלאית מהסביבה הקרובה, בסמוך למועד הקובע:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	תמורה	שטח נטו	מחיר למ"ר
1	09/11/2017	6597	99	₪ 969,300	718	₪ 1,350
2	26/07/2017	6598	369	₪ 520,600	274	₪ 1,900
3	21/07/2016	6600	7	₪ 255,000	164	₪ 1,555
4	05/07/2015	6597	99	₪ 250,000	200	₪ 1,250
5	29/07/2015	6598	369	₪ 2,700,000	1500	₪ 1,800
6	**30/03/2015**	**6599**	**1**	**₪ 720,000**	**750**	**₪ 960**

* להלן עסקאות קרקע חקלאית דרומית לדרך השרף:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	מחיר מדווח	שטח נטו	מחיר למ"ר
1	12/07/2015	6614	456	₪ 800,000	963	₪ 831
2	31/03/2015	6614	452	₪ 395,000	565	₪ 699
3	31/03/2015	6614	452	₪ 169,400	242	₪ 700
4	31/03/2015	6614	452	₪ 350,000	500	₪ 700
5	03/12/2017	6614	452	₪ 325,000	466	₪ 697
6	15/05/2018	6614	452	₪ 250,000	200	₪ 1,250
7	21/03/2019	6614	452	₪ 190,000	200	₪ 950
8	21/03/2019	6614	452	₪ 550,500	553	₪ 995

* החלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג מיום 29.12.2022 בגו"ח 6603/82 (מתחם הרב מכר), בה נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאית 900 ₪, למועד קובע 10.10.2019.

– **<u>שווי מצב חדש</u>:** להלן טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לשווי מצב חדש:

- שווי מ"ר מבונה ביעוד מגורים ב' (צמודי קרקע): הציג ניתוח עסקאות של נכסים שסיימו את חייהם הכלכליים/מגרשים ריקים:

<u>בשכונת נווה רסקו</u>:

הקוממיות 8 (גו"ח 6614/40)			
עסקה מתאריך 28.11.2017			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקוי'
קומת קרקע	120	1	120
קומה ראשונה	80	1	80
מרתף	120	0.40	48
יתרת חצר	232	0.25	58
שטח מגרש/שטח אקו'	**352**		**306**
<u>תמורה מוצהרת</u>	**<u>₪5,500,000</u>**		
<u>שווי מ"ר מבונה אקו'</u>	**<u>₪17,974</u>**		

הקוממיות 18 (גו"ח 6614/35)			
עסקה מתאריך 30.01.2018			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקוי'
קומת קרקע	120	1	120
קומה ראשונה	80	1	80
מרתף	120	0.40	48
יתרת חצר	232	0.25	58
שטח מגרש/שטח אקו'	**352**		**306**
<u>תמורה מוצהרת</u>	**<u>₪5,400,000</u>**		
<u>שווי מ"ר מבונה אקו'</u>	**<u>₪17,647</u>**		

קרן היסוד 36 (גו"ח 6614/387/2)			
עסקה מתאריך 21.07.2017			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקוי'
קומת קרקע	120	1	120
קומה ראשונה	80	1	80
מרתף	120	0.40	48
יתרת חצר	164	0.25	41
שטח מגרש/שטח אקו'	**284**		**289**
<u>תמורה מוצהרת</u>	**<u>₪5,700,000</u>**		
<u>שווי מ"ר מבונה אקוי'</u>	**<u>₪19,723</u>**		

רחוב קרן היסוד 46 (גו"ח 6614/414/1)			
עסקה מתאריך 21.12.2017			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקוי'
קומת קרקע	120	1	120
קומה ראשונה	80	1	80
מרתף	120	0.40	48
יתרת חצר	195	0.25	48.75
שטח מגרש/שטח אקו'	**315**		**296.75**
<u>תמורה מוצהרת</u>	**<u>₪5,825,000</u>**		
<u>שווי מ"ר מבונה אקוי'</u>	**<u>₪19,629</u>**		

<u>בשכונת נווה רום</u>:

איה 17 (גו"ח 6599/623)			
עסקה מתאריך 23/08/2016			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקוי'
קומת קרקע	137	1	137
קומה ראשונה	63	1	63
עליית גג	23	0.70	16.1
מרתף	137	0.45	61.65
בריכת שחיה (אפקטיבי)	35	0.35	12.25
יתרת חצר	275.0	0.25	68.8
שטח מגרש/שטח אקו'	**447**		**358.75**
<u>תמורה מוצהרת</u>	**<u>₪6,000,000</u>**		
<u>שווי מ"ר מבונה אקו'</u>	**<u>₪16,725</u>**		

חוחית 3 (גו"ח 6599/592)			
עסקה מתאריך 08/11/2016			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקוי'
קומת קרקע	137	1	137
קומה ראשונה	63	1	63
עליית גג	23	0.70	16.1
מרתף	137	0.45	61.65
בריכת שחיה (אפקטיבי)	35	0.35	12.25
יתרת חצר	269	0.25	67.25
שטח מגרש/שטח אקו'	**441**		**357.25**
<u>תמורה מוצהרת</u>	**<u>₪5,850,000</u>**		
<u>שווי מ"ר מבונה אקו'</u>	**<u>₪16,375</u>**		

השחף 10 (6599/421/1)			
עסקה מתאריך 05/11/2015			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקוי'
קומת קרקע	137	1	137
קומה ראשונה	63	1	63
עליית גג	23	0.70	16.1
מרתף	137	0.45	61.65
בריכת שחיה (אפקטיבי)	35	0.35	12.25
יתרת חצר	340.5	0.25	85.1
שטח מגרש/שטח אקו'	**477.5**		**375.13**
תמורה מוצהרת			**₪6,500,000**
שווי מ"ר מבונה אקו'			**₪17,328**

הציג גם ניתוח עסקאות של נכסים שסיימו את חייהם הכלכליים/מגרשים ריקים, בשכונת קרית יערים/גולן:

ז' בחשוון 19 (גו"ח 6598/328)			
עסקה מתאריך 05.09.2016			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקוי'
קומת קרקע	159	1	159.30
קומה א'	159	1	159.30
מרתף	159	0.45	71.69
בריכת שחיה (אפקטיבי)	35	0.35	12.25
יתרת חצר	336.7	0.25	84.18
שטח מגרש/שטח אקו'	**531.0**		**486.71**
תמורה מוצהרת			**₪7,450,000**
שווי מ"ר מבונה אקו'			**₪15,307**

יחיעם 14 (גו"ח 6598/464)			
עסקה מתאריך 30.01.2017			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקוי'
קומת קרקע	115	1	115.35
קומה א'	115	1	115.35
מרתף	115	0.45	51.91
בריכת שחיה (אפקטיבי)	25	0.35	8.75
יתרת חצר	244	0.25	61.04
שטח מגרש/שטח אקו'	**384.5**		**352.40**
תמורה מוצהרת			**₪5,980,001**
שווי מ"ר מבונה אקו'			**₪16,970**

יצהר 7 (גו"ח 6415/410/1)			
עסקה מתאריך 02.07.2017			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקוי'
קומת קרקע	110	1	109.65
קומה א'	110	1	109.65
מרתף	110	0.45	49.34
בריכת שחיה (אפקטיבי)	25	0.35	8.75
יתרת חצר	231	0.25	57.71
שטח מגרש/שטח אקו'	**365.5**		**335.11**
תמורה מוצהרת			**₪5,130,000**
שווי מ"ר מבונה אקו'			**₪15,309**

הבושם 10 (גו"ח 7271/38)			
עסקה מתאריך 08/03/2017			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקוי'
קומת קרקע	237	1	236.70
קומה א'	237	1	236.70
מרתף	237	0.45	106.52
בריכת שחיה (אפקטיבי)	50	0.35	17.50
יתרת חצר	502	0.25	125.58
שטח מגרש/שטח אקו'	**789.0**		**722.99**
תמורה מוצהרת			**₪11,200,000**
שווי מ"ר מבונה אקו'			**₪15,491**

להלן סיכום הממצאים, כפי שהציג בחוות דעתו:

שכונה	נווה רסקו			
תאריך עסקה	**28.11.2017**	**30.01.2018**	**21.07.2017**	**21.12.2017**
כתובת	קוממיות 8	קוממיות 18	קרן היסוד 36	קרן היסוד 46
סוג בינוי	בית בודד	בית בודד	דו משפחתי	טורי (5 יח"ד - פינתי)
שטח מגרש	352	352	284	315
שטח אקוי'	306	306	289	296.75
שווי מ"ר מבונה ב-₪	17,974	17,647	19,723	19,629
שווי מ"ר מבונה ב-₪ מותאם (דו משפחתי)	**16,340**	**16,043**	**19,723**	**19,629**
ממוצע שווי מ"ר מבונה ב-₪ שכונת נווה רסקו	**17,934**			

שכונה	נווה רום		
תאריך עסקה	**23.08.2016**	**08.11.2016**	**05.11.2015**
כתובת	איה 17	חוחית 3	השחף 10
סוג בינוי	דו משפחתי	דו משפחתי	דו משפחתי
שטח מגרש	447	441	477.5
שטח אקוי'	358.75	357.25	375.13
שווי מ"ר מבונה ב-₪	16,725	16,375	,32817
שווי מ"ר מבונה ב-₪ מותאם למועד קובע 11/2017	**17,785**	**17,194**	,51919
ממוצע שווי מ"ר מבונה ב-₪ שכונת נווה רום	**18,166**		

שכונה	קרית יערים/גולן			
תאריך עסקה	**05.09.2016**	**30.01.2017**	**02.07.2017**	**08.03.2017**
כתובת	ז' בחשוון 19	יחיעם 14	יצהר 7	הבושם 10
סוג בינוי	דו משפחתי	דו משפחתי	דו משפחתי	דו משפחתי
שטח מגרש	531	384.5	365.5	789
שטח אקוי'	486.71	352.40	335.11	722.99
שווי מ"ר מבונה ב-₪	15,307	16,970	15,309	15,491
שווי מ"ר מבונה ב-₪ מותאם למועד קובע 11/2017	**16,277**	**17,452**	**15,309**	**15,995**
ממוצע שווי מ"ר מבונה ב-₪ שכונת קריית יערים/גולן	**16,258**			

לטענתו, מניתוח נתוני השווי למ"ר מבונה במגרשים לצמודי הקרקע השונים ברחבי העיר, בשים דגש על המועד הקובע (11/2017), שטח מגרש ממוצע ליח"ד, שטח אקוי' של עסקאות ההשוואה הדומות לנכס שבנדון, טוען ל**שווי מ"ר מבונה ביעוד מגורים ב' (דו משפחתי) למיקום המקרקעין ולמועד הקובע, בגבולות 16,000 ₪.**

- שווי מ"ר מבונה ביעוד מגורים ג' + ד' (בניה רוויה סמי רוויה): טוען כי המתחם שבנדון עתיד לכלול בנייני "בוטיק" הכוללים 16, 19 יח"ד[17] בבינוי של 6-10 קומות, וצמודי קרקע דו משפחתיים הממוקמים בלב שכונת מגורים יוקרתית של צמודי קרקע המאופיינת באוכלוסייה ברמה סוציו כלכלית ואקונומית גבוהה מאוד. הציג להלן נתוני עסקאות אשר בוצעו במהלך השנים האחרונות לבתים צמודי קרקע בשכונה המערבית[18]:

תאריך עסקה	גו"ח	רחוב	תמורה ב- ₪	שנת בניה	מהות הזכות	תפקוד היחידה
26/07/2022	6599/161	הבנים 43	**34,500,000**	2010	בעלות	קוטג' חד-משפחתי
18/02/2021	6599/137	למרחב 73	**34,400,000**	2012	בעלות	קוטג' חד-משפחתי
23/06/2022	7271/15	שניר 27	**30,000,000**	2016	בעלות	קוטג' חד-משפחתי
20/01/2021	7271/15	שניר 27	**26,000,000**	2017	בעלות	קוטג' חד-משפחתי
10/12/2020	6598/31	לוחמי הגטאות	**25,500,000**		בעלות	
04/09/2022	6599/109	בוסתנאי	**25,000,000**		בעלות כפופה לחכירה	
01/03/2022	6598/287	בוסתנאי	**25,000,000**		בעלות כפופה לחכירה	
11/12/2018	6598/479	קהילת וילנה 35	**25,000,000**	2018	בעלות	קוטג' חד-משפחתי
15/11/2021	6599/516	הדיה	**22,725,000**		בעלות כפופה לחכירה	
23/06/2021	6597/85	ז' בחשוון 37	**22,500,000**	2008	בעלות כפופה לחכירה	
24/01/2022	6599/101	בוסתנאי	**21,500,000**		בעלות כפופה לחכירה	
24/08/2018	6599/322	בוסתנאי 29	**21,350,000**	2008	חכירה ממינהל 49 שנים	בית בודד
19/06/2023	6599/140	למרחב	**21,060,000**		בעלות	
15/11/2022	7271/21	לבונה	**21,000,000**		בעלות	
31/10/2021	6599/489	למרחב 122	**20,000,000**	2019	בעלות כפופה לחכירה	קוטג' דו-משפחתי
12/05/2019	6598/438	נחשון 33	**19,300,000**	2015	בעלות	קוטג' חד-משפחתי
31/03/2022	7271/14	רמת השרון	**19,000,000**		בעלות	
02/12/2022	6598/561	בוסנתאי 14	**18,000,000**	2010	בעלות	בית בודד
16/07/2020	6599/421	השחף 10	**16,000,000**	2017	בעלות כפופה לחכירה	קוטג' דו-משפחתי
02/02/2022	6598/62	סמ למרחב 35	**15,750,000**	2001	בעלות	קוטג' דו-משפחתי
27/03/2016	6599/120	למרחב 122	**15,600,000**	2009	בעלות	קוטג' דו-משפחתי
06/08/2020	6599/118	למרחב 85	**15,599,000**	2011	בעלות כפופה לחכירה	קוטג' חד-משפחתי

[17] כ 9 יח"ד לדונם אשר נמוכים משמעותית ביחס לתמ"א 35/1.

[18] חלק מהעסקאות משקפות בתים צמודי קרקע במצב פיזי טוב, אשר לאחר רכישתם, נהרסו ונבנו מחדש כדוגמת הנכס ברחוב האצ"ל 5.

תאריך עסקה	גו"ח	רחוב	תמורה ב- ₪	שנת בניה	מהות הזכות	תפקוד היחידה
28/11/2021	6598/22	רמת השרון	**15,000,000**	2019	בעלות	קוטג' חד-משפחתי
04/11/2018	6599/489	למרחב 120	**14,500,000**	2018	חכירה ממינהל 49 שנים	בית בודד
18/12/2022	6598/66	החי"ל 27	**14,000,000**	2008	בעלות כפופה לחכירה	קוטג' חד-משפחתי
09/01/2022	6599/446	הנשר 3	**13,900,000**	2015	בעלות כפופה לחכירה	קוטג' דו-משפחתי
07/04/2022	6597/76	ז' בחשוון 44	**13,500,000**	2002	בעלות כפופה לחכירה	קוטד' דו-משפחתי
09/12/2021	7271/38	הבושם 10	**12,500,000**	2022	בעלות	קוטג' דו-משפחתי
27/11/2017	6599/675	האצ"ל 5	**12,000,000**	2006	בעלות	קוטג' חד-משפחתי

טוען כי בסביבה הקרובה לא קיימים נתוני השוואה לדירות מגורים בעלות מאפיינים דומים בבניינים בבניה רוויה בכלל, ובבניינים בבנייה מרקמית כדוגמת הדירות/בניינים במתחם שבנדון, בפרט. לכן, השאלה הנשאלת במקרה דנן, היא, מה התמורה שהיה מוכן לשלם קונה סביר עבור דירת מגורים בבניה רוויה/מרקמית, בסביבת מגורים צמודי קרקע ברמה סוציו כלכלית ואקונומית גבוהה זו? את התשובה לשאלה זו, בחן באמצעות המודלים הבאים:

* בחינת יחסיות שווי מ"ר מבונה צמודי קרקע/בנייה רוויה: לשם בחינת היחס בין שווי מ"ר מבונה צמוד קרקע לבין בנייה רוויה בחר לבצע בחינת נתונים באופן מעמיק בשכונת "מורשה" (תחום שיפוט העיר רמת השרון). טוען כי שכונת "מורשה" התאפיינה במהלך שנים רבות כשכונה הנחותה במאפייניה וברמה הסוציו כלכלית ואקונומית שלה ביחס לעיר רמת השרון בכלל, ביחס לשכונה המערבית בפרט. יחד עם זאת, בעשור האחרון נהנית השכונה מהתחדשות והגירה חיובית של מעמד ברמה סוציו כלכלית ואקונומית טובה וגבוהה יותר. לטענתו, במסגרת בחינה זו, ניתח בשכונת "מורשה" נתוני מכירה של מגרשים צמודי קרקע (בתים אשר סיימו את אורך החיים הכלכלי ועבורם הוגשו בסמוך לרכישתם בקשות להריסה ובניה מחדש). במקביל, ניתח נתוני מכירה של דירות מגורים חדשות בשכונת "מורשה" אשר נמכרו בפרויקט לבנייה רוויה (פרויקט "אאורה - מתחם אילת"). במקרה דנן, המובהקות לחילוץ מבניה רוויה טובה, הואיל ומדובר בבניה חדשה, אשר באה לידי ביטוי בחילוץ לפי מע"מ ידוע, עלות בנייה חדשה ורווח יזמי שאינו שחוק. ביקש להבהיר כי נתוני ההשוואה בשני סוגי הבינוי (צמוד קרקע ובניה רוויה), התבססו על תקופת הזמנים בטווח של 6 חודשים (ינואר – מאי).

להלן העסקאות של צמודי הקרקע וניתוחן:

תאריך עסקה	כתובת	גו"ח	שטח מגרש לחישוב זכויות במ"ר	תמורה ב- ₪	תמורה בניכוי הריסה ופינוי ₪	יתרה לקרקע ב- ₪	סה"כ שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו' ב- ₪
23/01/2022	בית שמאי 42	6551/125	525.50	4,250,000	100,000	4,150,000	496.47	8,359
22/02/2022	ריינס 10	6551/356	374.50	4,300,000	100,000	4,200,000	353.53	11,880
20/03/2022	אילת 10	6793/22	365.00	3,900,000	100,000	3,800,000	344.60	11,027
30/03/2022	בית שמאי 41	6551/107	534.50	6,200,000	100,000	6,100,000	504.93	12,081
05/04/2022	ריינס 24	6551/343	418.00	5,310,000	100,000	5,210,000	394.92	13,193
ממוצע			**443.50**					**11,308**
ממוצע בניכוי ערכי קיצון (מעוגל)								**12,000**

להלן העסקאות של דירות בבניה רוויה (פרויקט אאורה), וניתוחן:

תאריך עסקה	כתובת	גו"ח / תת חלקה	קומה	סך קומות	מס' חדרים	שטח (עיקרי + ממ"ד)	תמורה ב- ₪	שווי מ"ר ב- ₪
31/01/2022	אילת 1	6793/67/82	14	19	5	121	3,633,395	30,028
17/03/2022	אילת 1	6793/67/52	9	19	5	121	3,691,545	30,509
22/05/2022	אילת 1	6793/67/17	2	19	3	75	2,615,850	34,878
22/05/2022	אילת 1	6793/67/94	15	19	4	92	3,185,850	34,629
23/05/2022	אילת 1	6793/67/40	5	19	3	75	2,675,850	35,678
23/05/2022	אילת 1	6793/67/41	5	19	3	75	2,675,850	35,678
23/05/2022	אילת 1	6793/67/32	4	19	3	75	2,655,850	35,411
23/05/2022	אילת 1	6793/67/33	4	19	3	75	2,655,850	35,411
23/05/2022	אילת 1	6793/67/25	3	19	3	75	2,635,850	35,145
23/05/2022	אילת 1	6793/67/89	14	19	4	92	3,165,850	34,411
31/05/2022	אילת 1	6793/67	4	19	3	70	2,601,833	37,169
31/05/2022	אילת 1	6793/67	5	19	3	70	2,581,833	36,883
31/05/2022	אילת 1	6793/67/45	6	19	3	70	2,569,850	36,712
31/05/2022	אילת 1	6793/67	5	19	3	70	2,563,133	36,616
31/05/2022	אילת 1	6793/67/31	4	19	3	70	2,543,233	36,332
31/05/2022	אילת 1	6793/67	13	19	4	92	3,163,950	34,391
31/05/2022	אילת 1	6793/67	11	19	4	92	3,161,833	34,368
31/05/2022	אילת 1	6793/67/46	6	19	4	98	3,250,050	33,164
31/05/2022	אילת 1	6793/67/15	2	19	4	99	3,211,833	32,443
שווי מ"ר מבונה ב-₪								**34,729**
בניכוי מע"מ (17%) -ב ₪								29,683
בניכוי יזמות (18%) ב-₪								25,155
ניכוי עלות בניה/מ"ר ב-₪ (עיקרי מגלם העמסת שטחי שרות ושטחים תת קרקעיים עפ"י היתר בניה)								10,000
שווי מ"ר מבונה (מעוגל) ב-₪								**15,000**

ביאורים לקביעת עלות הבניה:

עלות בניה מרתף חניה (2,370 ₪ למ"ר)	₪35,221,518
סה"כ שטח עיקרי למגורים (עפ"י היתר בניה 20170379)	24863
העמסת עלויות חניה תת קרקעית למ"ר עיקרי	**₪1,417**

עלות למ"ר עיקרי בתים גבוהים 16-24 קומות (דקל 03/2022)	₪5,230
העמסת שטח משותף בקומות העל קרקעיות (כ -23% עפ"י היתר)	₪6,456
העמסת עלויות שטח ת"ק למ"ר עיקרי	₪1,417
סה"כ עלויות בניה ישירה	₪7,872
בתוספת עלויות עקיפות 30%	**₪10,234**

ריכוז המסקנות:

בנייה רוויה - שווי מ"ר מבונה שכונת "מורשה" (פרוייקט "אאורה" - מתחם אילת)	₪15,000
צמודי קרקע - שווי מ"ר מבונה שכונת "מורשה"	₪12,000
יחס בין שווי מ"ר מבונה בנייה רוויה לצמודי קרקע	**125%**

שווי מ"ר מבונה צמודי קרקע - שכונה מערבית	₪16,000
יחס בין שווי מ"ר מבונה בנייה רוויה לצמודי קרקע	**125%**
שווי מ"ר מבונה בנייה רוויה - מתחם השתיל (שכונה מערבית)	₪**20,000**

* אלטרנטיבה לקהלי יעד: טוען כי שווי של דירת מגורים בשוק החופשי משקף נכונותו של הרוכש לשלם סכום בתמורה למגורים בשכונה ובסביבה מסוימת. דהיינו, קיים קשר הדוק בין המדדים והרמה הסוציו כלכלית ואקונומית של הסביבה לבין שווין של דירות מגורים. לטענתו, ישנן שכונות מגורים סמוכות זו לזו, אך נבדלות באופן ניכר ביותר מבחינת הרמה הסוציו כלכלית. לפעמים פערים ניכרים מבחינת רמה סוציו כלכלית קיימים גם ברחובות שונים, המצויים בתוך שכונה אחת. מכאן, שיש להשוות את הנכסים הדומים לא רק על פי קריטריונים כגון דמיון פיזי וקרבה מרחבית, אלא גם במונחי דמיון סביבתי ובכלל זה - דמיון בין סטטוס כלכלי, בהם מצויים הנכסים[19]. האוכלוסייה היציבה והחזקה עם רמה סוציו כלכלית ואקונומית גבוהה מאוד בסביבה הקרובה, לצד סגנון בנייה מרקמי ובתים צמודי קרקע ברמת מחירים גבוהה מאוד, מובילה לאוכלוסיית יעד ברמה סוציו כלכלית ואקונומית גבוהה מאוד. אוכלוסייה אשר תראה במתחם שבנדון אלטרנטיבה ראויה לשכונות מגורים יוקרתיות דומות. לאור האמור, בחר להתבסס על מחירי עסקאות לדירות מגורים בשכנות "נווה גן", "תל ברוך צפון", "רמת אביב" ו- "אפקה", אשר דומות לטענתו במאפייניהן לסביבה הקרובה (סוציו כלכלי ואקונומי) וכפועל יוצא, מהוות אלטרנטיבה ראויה למתחם שבנדון.

[19] ראה מחקר "השפעת הרמה הסוציו-כלכלית על שווין של דירות מגורים" 2003 (משרד המשפטים, אגף שומת מקרקעין).

להלן עסקאות השוואה ממספר מיקומים וניתוחן, כפי שהציג בחוות דעתו:

שכונת נווה גן[20]:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	מחיר	שטח רשום	מחיר למ"ר
19/10/2017	6414	76	50	הפרחים	9	2	9	4	2007	₪ 3,675,000	114.45	₪ 32,110
10/09/2017	6414	110	14	השדות	5	4	12	4	2009	₪ 3,610,000	102.53	₪ 35,209
08/09/2017	6414	110	7	השדות	5	2	12	5	2008	₪ 4,442,998	139.67	₪ 31,811
07/09/2017	6414	116	21	השדות	2	5	10	4	2011	₪ 3,450,000	96.50	₪ 35,751
25/07/2017	6414	76	33	הפרחים	7	7	9	4	2007	₪ 3,600,000	121.73	₪ 29,574
13/07/2017	6414	76	8	הפרחים	7	1	9	4	2008	₪ 3,515,000	114.03	₪ 30,825
25/05/2017	6414	73	13	הגנים	20	5	12	5	2010	₪ 4,400,000	129.40	₪ 34,003
20/04/2017	6414	76	69	הפרחים	9	8	12	4	2008	₪ 3,400,001	121.78	₪ 27,919
31/03/2017	6414	74	56	הפרחים	13	5	9	4	2006	₪ 3,499,999	113.50	₪ 30,837
24/03/2017	6414	115	13	השדות	4	4	10	4	2008	₪ 3,700,001	105.58	₪ 35,045
01/02/2017	6414	165	19	הפרחים	2	4	9	5	2010	₪ 3,699,999	119.77	₪ 30,893
ממוצע						**4.3**			**2008**		**116.27**	**₪ 32,180**

שכונת תל ברוך צפון:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	מחיר מוצהר	שטח נטו	מחיר למ"ר
21/02/2018	7193	11	20	בת מרים יוכבד	29	5	11	4	2002	₪ 3,380,000	98	₪ 34,490
16/02/2018	7193	30	62	רובינא חנה	1	6	9	3.5	1999	₪ 3,350,000	91	₪ 36,813
05/02/2018	6626	224	15	בקר אהרון	9	3	8	4	2005	₪ 3,465,000	93	₪ 37,258
28/01/2018	6626	224	70	בקר אהרון	15	1	8	4	2004	₪ 3,340,000	100	₪ 33,400
15/01/2018	7193	30	60	רובינא חנה	1	5	9	4	2000	₪ 3,225,000	87	₪ 37,069
26/12/2017	7193	27	10	מרידור יעקב	6	3	5	4	1999	₪ 3,515,001	96	₪ 36,615
24/12/2017	7193	46	31	רובינא חנה	9	1	9	4	1997	₪ 3,300,000	90	₪ 36,667
07/11/2017	6626	224	67	בקר אהרון	15	1	8	5	2003	₪ 3,680,000	114	₪ 32,281
05/11/2017	6626	222	105	בקר אהרון	4	2	4	5	2000	₪ 4,050,000	106	₪ 38,208
24/10/2017	6626	221	23	בקר אהרון	5	7	10	5	2000	₪ 4,092,000	117	₪ 34,974
01/10/2017	7193	14	15	מרידור יעקב	19	4	5	4	1998	₪ 3,360,000	96	₪ 35,000
17/09/2017	6626	222	44	אב	28	3	4	5	1970	₪ 4,000,000	107	₪ 37,383
22/08/2017	6626	223	10	צוויג סטפן	19	2	4	4	2000	₪ 3,649,999	112	₪ 32,589
02/08/2017	6626	210	28	פן אלכסנדר	25	2	3	5	2000	₪ 3,780,000	106	₪ 35,660
31/07/2017	7193	18	36	מרידור יעקב	11	4	5	5	1998	₪ 3,790,000	110	₪ 34,455
17/07/2017	6626	222	40	מאייר מרדכי	8	1	5	4	1980	₪ 2,905,000	76	₪ 38,224
25/06/2017	6626	224	75	בקר אהרון	15	2	8	4	2005	₪ 3,400,000	100	₪ 34,000
27/04/2017	7193	35	12	בת מרים יוכבד	19	3	4	4	2000	₪ 3,100,000	83	₪ 37,349
06/04/2017	7193	31	42	רובינא חנה	7	8	9	3	1998	₪ 2,930,000	84	₪ 34,881
05/04/2017	7193	25	9	מרידור יעקב	8	3	4	4	2000	₪ 3,300,000	94	₪ 35,106
05/04/2017	6626	212	44	פן אלכסנדר	5	3	3	5	2002	₪ 6,499,998	160	₪ 40,625
27/03/2017	6626	221	16	בקר אהרון	5	5	8	5	1970	₪ 4,025,000	118	₪ 34,110
22/03/2017	7193	30	46	רובינא חנה	1	0	8	3	2001	₪ 3,230,000	81	₪ 39,877
06/03/2017	6626	214	67	פן אלכסנדר	8	3	6	4	2000	₪ 3,719,999	114	₪ 32,632
02/03/2017	6626	221	34	בקר אהרון	5	3	5	4	2001	₪ 3,100,000	82	₪ 37,805
23/02/2017	7193	18	7	מרידור יעקב	9	1	5	4	1999	₪ 3,370,000	100	₪ 33,700
21/01/2017	7193	30	82	רובינא חנה	3	3	9	4	1998	₪ 3,270,000	98	₪ 33,367
08/01/2017	7193	20	3	מרידור יעקב	5	1	6	3	2000	₪ 2,740,000	87	₪ 31,494
ממוצע						**3.0**			**1997**		**100**	**₪ 35,573**

[20] במועד הקובע, שכונת "נווה גן" מהווה שוכנה "מנותקת" מהעיר רמת השרון, גובלת בבית עלמין "קריית שאול" ועם פיתוח סביבתי מוגבל.

שכונת רמת אביב:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	מחיר מוצהר	שטח נטו	מחיר למ"ר
27/12/2017	6631	129	11	אחימאיר אבא	1	3	17	3	2017	₪ 4,097,543	77	₪ 53,215
25/09/2017	6631	247	0	חביב אבשלום	7	6	9	4	2015	₪ 4,430,002	111	₪ 39,910
04/07/2017	6631	129	7	אחימאיר אבא	1	5	16	4	2017	₪ 4,250,000	100	₪ 42,500
04/07/2017	6631	129	22	אחימאיר אבא	1	5	16	4	2018	₪ 7,129,587	95	₪ 75,048
25/06/2017	6631	129	9	אחימאיר אבא	1	2	16	3	2017	₪ 4,620,246	80	₪ 57,753
ממוצע						4.2			2017		93	₪ 53,685

שכונת רמת אביב – בניה ותיקה:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	מחיר מוצהר	שטח נטו	מחיר למ"ר
28/02/2018	6631	170	107	וייס יעקב	2	12	16	5	1988	₪ 5,100,001	119	₪ 42,857
08/02/2018	6631	166	46	בית צורי אליהו	22	4	8	4	1970	₪ 3,180,000	76	₪ 41,842
23/01/2018	6631	130	52	אחימאיר אבא	12	1	8	3	1950	₪ 2,540,000	62	₪ 40,968
21/01/2018	6631	220	124	בית צורי אליהו	18	1	6	4	1970	₪ 3,285,000	104	₪ 31,587
03/01/2018	6631	209	143	בן יוסף שלמה	25	8	15	5	1986	₪ 4,800,000	126	₪ 38,095
28/12/2017	6631	195	38	בויאר אברהם	5	4	9	5	1988	₪ 4,375,001	126	₪ 34,722
05/12/2017	6631	215	133	בן יוסף שלמה	32	1	8	4	1990	₪ 4,099,999	124	₪ 33,065
26/11/2017	6631	207	82	ברזאני משה	7	5	9	5	1970	₪ 4,480,000	135	₪ 33,185
16/11/2017	6631	215	88	בן יוסף שלמה	28	6	8	5	1996	₪ 4,950,000	124	₪ 39,919
31/10/2017	6631	253	31	בויאר אברהם	2	9	17	5	2008	₪ 5,650,000	131	₪ 43,130
30/10/2017	6631	253	0	בן יוסף שלמה	11	15	17	3	2007	₪ 5,300,000	118	₪ 44,915
24/09/2017	6631	193	14	בויאר אברהם	10	5	8	4	1960	₪ 3,175,000	84	₪ 37,798
11/09/2017	6631	253	44	בן יוסף שלמה	11	11	17	6	2008	₪ 10,199,999	193	₪ 52,850
05/09/2017	6631	207	19	ברזאני משה	5	2	7	5	1981	₪ 4,129,999	135	₪ 30,593
17/07/2017	6631	130	26	אחימאיר אבא	10	5	8	3	1974	₪ 2,780,000	70	₪ 39,714
11/07/2017	6631	131	224	בן יוסף שלמה	14	4	8	4	1976	₪ 3,050,000	81	₪ 37,654
09/07/2017	6631	218	3	חכים אליהו	8	1	8	5	2000	₪ 3,900,000	108	₪ 36,111
15/06/2017	6631	138	40	פינשטיין מאיר	8	1	8	4	1991	₪ 3,780,001	96	₪ 39,375
08/06/2017	6631	215	53	בן יוסף שלמה	26	5	8	4	1980	₪ 4,599,999	124	₪ 37,097
12/05/2017	6631	130	43	אחימאיר אבא	10	8	8	3	1970	₪ 2,650,000	61	₪ 43,443
25/04/2017	6631	131	123	אחימאיר אבא	4	5	8	3	1970	₪ 2,649,998	62	₪ 42,742
22/03/2017	6631	170	42	חכים אליהו	4	12	16	5	1986	₪ 4,900,002	125	₪ 39,200
27/02/2017	6631	170	93	חכים אליהו	6	10	15	4	1986	₪ 5,050,000	119	₪ 42,437
24/02/2017	6631	194	10	בויאר אברהם	7	2	9	4	1989	₪ 3,650,000	100	₪ 36,500
10/01/2017	6631	232	3	בית צורי אליהו	7	1	6	4	1993	₪ 3,600,000	93	₪ 38,710
ממוצע						5.5			1983		108	₪ 39,140

שכונת אפקה – בניה ותיקה:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	מחיר מוצהר	שטח נטו	מחיר למ"ר
21/12/2017	6628	635	31	גרונר דב	3	2	6	3	1970	₪ 3,000,000	71	₪ 42,254
02/11/2017	6628	641	51	דרזנר יחיאל	6	5	8	4.5	1982	₪ 3,775,000	107	₪ 35,280
24/10/2017	6628	623	13	לבנון חיים	82	4	4	3	1960	₪ 2,470,001	77	₪ 32,078
28/09/2017	6628	633	46	קשאני אליעזר	13	8	8	4	1970	₪ 3,360,000	61	₪ 55,082
14/09/2017	6628	633	187	קשאני אליעזר	7	8	8	4	1970	₪ 3,400,000	61	₪ 55,738
01/08/2017	6628	705	120	אוסישקין	23	6	9	4	1988	₪ 3,700,000	102	₪ 36,275
05/07/2017	6628	641	78	דרזנר דב	8	4	8	4.5	1980	₪ 4,280,001	107	₪ 40,000
20/04/2017	6628	823	85	רקנאטי	4	7	16	4	1970	₪ 3,850,000	106	₪ 36,321
18/04/2017	6628	821	39	רקנטי	12	10	15	4	1980	₪ 4,150,000	120	₪ 34,583
06/04/2017	6628	617	30	רקנאטי	1	7	8	4	1970	₪ 3,100,000	104	₪ 29,808
09/03/2017	6628	820	10	רקנטי	14	3	18	4	1986	₪ 4,300,000	120	₪ 35,833
11/01/2017	6628	633	54	קשני אליעזר	11	1	8	4	1979	₪ 2,900,000	62	₪ 46,774
04/01/2017	6628	705	190	דרזנר דב	14	7	8	5	1980	₪ 4,800,002	116	₪ 41,379
ממוצע						5.5			1976		93	₪ 40,108

סיכום הממצאים – שווי מ"ר בנוי:

שכונה	שווי מ"ר בנוי (ישן/חדש)	הערות
נווה גן	₪ 32,180	**השכונה מנותקת מהעיר רמה"ש**, היעדר פיתוח סביבתי מלא, דירות בשטח ממוצע של 116 מ"ר, שנת בניה 2006-2011, בניינים בני 9-12 קומות
תל ברוך צפון	₪ 35,573	שטח ממוצע של 100 מ"ר, שנת בניה ממוצעת 1997, בניינים בני 3-11 קומות
רמת אביב - דירות חדשות	**₪ 53,685**	**דירות חדשות (שנת בניה 2015-2018)**, דירות בשטח נטו ממוצע של 93 מ"ר, **בניינים בני 9-17 קומות**
רמת אביב - בניה ותיקה	₪ 39,140	**דירות בבניה ותיקה (שנת בניה ממוצעת 1983)**, דירות בשטח ממוצע של 108 מ"ר, בניינים בני 6-17 קומות
אפקה - בניה ותיקה	**₪ 40,108**	**בנייה רוויה לצד צמודי קרקע**, **בניה ותיקה (שנת בניה ממוצעת 1976)**, דירות בשטח נטו ממוצע של 93 מ"ר, בניינים בני 4-18 קומות

קביעת שווי מ"ר מבונה למגורים בבניה רוויה: טוען כי מריכוז הנתונים המופיעים לעיל, עולה כי שווי מ"ר בנוי לדירות מגורים חדשות/ישנות בסביבת אוכלוסייה יציבה וחזקה עם רמה סוציו כלכלית ואקונומית גבוהה מאוד נע, נכון למועד הקובע, בגבולות 32,000 ₪/מ"ר בשכונת "נווה גן" (רף תחתון) ועד 53,000 ₪ שכונת "רמת אביב" (רף עליון). לכן, שווי מ"ר בנוי ראוי לנשוא חוות הדעת ולמועד הקובע בגבולות 38,000 ₪ למ"ר.

להלן חילוץ ערכי שווי מ"ר מבונה כפי שהציג בחוות דעתו:

שווי מ"ר בנוי	**₪38,000**
בניכוי מע"מ (17%)	₪32,479
בניכוי רווח יזמי (18%)	₪27,524
בניכוי עלות בניה/מ"ר (שנת 2017)	₪9,000
שווי מ"ר מבונה בנייה רוויה (מעוגל)	**₪18,500**

סיכום הממצאים לשווי מ"ר מבונה:

מהות	שווי מ"ר מבונה	עצימות	סיכום
שוי מ"ר מבונה - גישת אלטרנטיבה לקהלי יעד	₪18,500	60%	₪11,100
שוי מ"ר מבונה - גישת יחסיות שווי מ"ר מבונה צמודי קרקע/בנייה רוויה	₪20,000	40%	₪8,000
שווי מ"ר מבונה לבניה רוויה - מגורים ד' (מעוגל)			**₪19,000**
שווי מ"ר מבונה לבניה מרקמית - מגורים ג' (מעוגל)			**₪20,000**

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

שווי מצב קודם – קרקע חקלאית:

מצב קודם - חקלאי	
שטח חלקת מקור 1 (נטו)	72,030
שווי מ"ר קרקע חקלאית	₪1,500
סה"כ שווי חלקה במצב קודם	**₪108,045,000**

שווי מצב חדש – שכונת שתיל רמת השרון:

מגורים ב' צמודי קרקע:

מקדמים		1	0.6	0.45	0.35	0.25	שטח אקוי'	שווי מ"ר אקוי'	סה"כ שווי
מגרש	שטח	שטח עיקרי	מרתף עיקרי (3.30 מ')	יתרת שטח מרתף (שירות)	בריכת שחיה (אפקטיבי)	יתרת חצר			
100	650	520	104	156	50	340	755.10	₪ 16,000	₪ 12,081,600
101	650	520	104	156	50	340	755.10	₪ 16,000	₪ 12,081,600
102	704	520	104	156	50	394	768.60	₪ 16,000	₪ 12,297,600
103	650	520	104	156	50	340	755.10	₪ 16,000	₪ 12,081,600
104	718	520	104	156	50	408	772.10	₪ 16,000	₪ 12,353,600
105	650	520	104	156	50	340	755.10	₪ 16,000	₪ 12,081,600
106	650	520	104	156	50	340	755.10	₪ 16,000	₪ 12,081,600
107	650	520	104	156	50	340	755.10	₪ 16,000	₪ 12,081,600
108	650	520	104	156	50	340	755.10	₪ 16,000	₪ 12,081,600
109	650	520	104	156	50	340	755.10	₪ 16,000	₪ 12,081,600
110	650	520	104	156	50	340	755.10	₪ 16,000	₪ 12,081,600
111	650	520	104	156	50	340	755.10	₪ 16,000	₪ 12,081,600
112	650	520	104	156	50	340	755.10	₪ 16,000	₪ 12,081,600
113	650	520	104	156	50	340	755.10	₪ 16,000	₪ 12,081,600
114	650	520	104	156	50	340	755.10	₪ 16,000	₪ 12,081,600
115	650	520	104	156	50	340	755.10	₪ 16,000	₪ 12,081,600
סה"כ שווי (גולמי)							**12,112.1**	**₪ 16,000**	**₪ 193,793,600**

מגורים ג – (בניה מרקמית 6 קומות):

מגרש	שטח עיקרי	יח"ד	סה"כ שטח ממ"דים	סה"כ שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
200	2,090	19	228	2,318	₪ 20,000	₪ 46,360,000
201	2,090	19	228	2,318	₪ 20,000	₪ 46,360,000
202	1,760	16	192	1,952	₪ 20,000	₪ 39,040,000
203	1,760	16	192	1,952	₪ 20,000	₪ 39,040,000
204	1,760	16	192	1,952	₪ 20,000	₪ 39,040,000
205	1,760	16	192	1,952	₪ 20,000	₪ 39,040,000
206	1,760	16	192	1,952	₪ 20,000	₪ 39,040,000
סה"כ שווי (גולמי)				**14,396**	**₪ 20,000**	**₪ 287,920,000**

מגורים ד – (בניה רוויה 10-9 קומות)

מגרש	שטח עיקרי	יח"ד	סה"כ שטח ממ"דים	סה"כ שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
210	6,930	63	756	7,686	₪ 19,000	₪ 146,034,000
300	7,920	72	864	8,784	₪ 19,000	₪ 166,896,000
סה"כ שווי (גולמי)				**16,470**	**₪ 19,000**	**₪ 312,930,000**

שצ"פ – יעוד קיוסק:

מגרש	שטח עיקרי	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי מגרש (גולמי)
500	20	2.00	₪ 19,000	**₪ 760,000**

הערה: בהתאם להוראות התכנית נקבע כי תותר הקמת קיוסק כהגדרתו בחוק רישוי עסקים בשטח 20 מ"ר מבונה. גובה המבנה לא יעלה על 4.0 מ'. עוד נקבע כי הקיוסק יירשם ע"ש בעלי הקרקע בטבלת האיזון שתוכן אחרי תכנית זו.

תחשיב ההשבחה למתחם/חלקה:

מהות	שווי גולמי	מקדם שיווק וגודל	סה"כ שווי
ייעוד **מגורים ב'** (צמודי קרקע)	₪ 193,793,600	0.95	₪ 184,103,920
ייעוד **מגורים ג'** (בנייה מרקמית: 6 קומות)	₪ 287,920,000	0.85	₪ 244,732,000
ייעוד **מגורים ד'** (בנייה רוויה: 9-10 קומות)	₪ 312,930,000	0.85	₪ 265,990,500
שווי **קיוסק** (שצ"פ - ירשם ע"ש בעלי הקרקע בטבלת האיזון)	₪ 760,000	1.00	₪ 760,000
סה"כ שווי המתחם במצב החדש (ללא דחיה)			**₪ 695,586,420**
סה"כ שווי המתחם בדחיה להכנת תכנית מפורטת	**I=6%**	**N=3**	**₪ 584,027,771**
שווי המתחם במצב הקודם (קרקע חקלאית)			**₪ 108,045,000**
השבחה למתחם/חלקה בשלמות			**₪ 475,982,771**
היטל השבחה למתחם/חלקה בשלמות			**₪ 237,991,386**

תחשיב ההשבחה לחלק הנישום:

הנישום: אריה סקופ	**(321645/3882950)**
השבחה למתחם/חלקה בשלמות	₪ 475,982,771
חלק מיוחס לחלק הנישום בחלקה (321645/3882950)	**8.284%**
השבחה מיוחסת לחלק הנישום בחלקה (321645/3882950)	₪ 39,428,135
היטל השבחה לחלק הנישום (מועד קובע 17/11/2017)	**₪ 19,714,068**

– להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לחוות דעת שמאי המבקש:

- בהתייחס להתייחסות לנתונים בשומת המשיבה "קרקע חקלאית מהסביבה הקרובה", טוען כי תכנית 553-0334573 (תכנית מתאר כוללנית רמה"ש) הנטענת, אינה רלוונטית למועד הקובע. זאת ועוד, תכנית זו טרם אושרה עד עצם היום הזה, כך שהטיוטות הראשוניות אשר הוגשו אינן רלוונטיות. עסקאות ההשוואה לקרקע חקלאית המוצגות בחוות דעתו הן לקרקעות חקלאיות מהסביבה הקרובה בסמיכות מיידית לנכס שבעניינו, ובטווח של שנתיים מהמועד הקובע, וזאת בהתאם לתקינה השמאית. טוען בנוסף כי עפ"י תמ"מ 5 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6077 מיום 15.04.2010, סווגו המקרקעין שבנדון והחלקות בהן נערכו עסקאות ההשוואה המופיעות בחוות דעתו בייעוד "אזור עירוני בדגש מגורים" המסומן בתשריט התכנית בצבע כתום (צירף תשריט מתמ"מ 5 ובו

מיקום המקרקעין הנדון ועסקאות ההשוואה 1-5 שהציג). לטענתו, הטענה לפיה העסקה שבוצעה בחלקה שבנדון אינה מהווה שווי שוק וכי ייתכן והשווי הנמוך הוא חלק מהתחשבנות פנימית של הצדדים, היא לכל היותר טענה יצירתית אשר דינה להיפסל על הסף. טענה זו מהווה טענה בעלמא המבוססת על הנחת שמאי המבקש בלבד ואינה נתמכת במצג כלשהו מצד המבקש. זאת ועוד, טענה זו לא הוכחה ואם תוצג אסמכתא לטענה זו הרי שמדובר בהליך העלמת מס, כדבריו. עסקת השוואה זו משקפת שווי מ"ר קרקע חקלאית בגבולות 960 ₪ למועד 30.03.2015. לכן, השווי אשר רשם בחוות דעתו בסך 1,500 ₪ מהווה שווי ראוי, סביר ועל הצד הזהיר, וזאת נכון למועד הקובע (משקף עליית שווי של כ- 56% בתקופה שחלפה בין מועד העסקה למועד הקובע 17.11.2017). זאת ועוד, טוען כי מעיון באתר מבא"ת עולה שנתוני ההשוואה אשר מוצגים ע"י הנישומים אינם נמצאים בטווח של שנתיים מהמועד הקובע לחוות הדעת ואף מגלמים פוטנציאל מובהק לשינוי ייעוד. לטענתו, לאור האמור, העסקאות אשר הציג בחוות דעתו מהסביבה הקרובה בטווח של שנתיים מהמועד הקובע, הן הנכונות ביותר להשוואה.

- בהתייחס להתייחסות לנתונים בשומת המשיבה "קרקע דרומית לדרך השרף", טוען כי הנתונים הוצגו בסעיף נפרד מעסקאות ההשוואה המקוריות ומוצגות להתרשמות כללית בלבד. עם זאת, השווי למ"ר קרקע חקלאית אשר עליו התבסס בחוות דעתו גבוה בכ- 75% מממוצע שבעסקאות הללו, פער אשר משקף את ההבדלים בין מאפייני הקרקעות. לטענתו, העסקה בחלקה 456 אשר ממוקמת בסמיכות לרחוב התלמים מסומנת בייעוד "אזור עירוני בדגש מגורים" בתמ"מ/5 ומשקפת שווי מ"ר קרקע של 963 ₪ נכון למועד קובע 12.07.2015 (צירף את המקטע הרלבנטי לחלקה 456 מתשריט יעודי הקרקע המצורף לתמ"מ/5).
- בהתייחס להתייחסות לנתונים בשומת המשיבה "שומה מכרעת בתחום שיפוט העיר רמת השרון", טוען כי החלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג מובאת כבקרה וכרקע כללי בלבד. השווי למ"ר קרקע חקלאית אשר עליו התבסס בחוות דעתו גבוה בכ- 66% מהשווי שנקבע בהחלטה זו למועד קובע 10.10.2019 (כשנתיים לאחר המועד הקובע), פער אשר משקף את ההבדלים בין מאפייני ומיקומי הקרקעות. לסיכום, ובהתאם לאמור לעיל בחוות דעת, משקלול כלל הנתונים, טוען כי השווי למ"ר קרקע חקלאית למועד הקובע עליו התבסס בחוות דעתו (הכולל ביסוס למגוון עסקאות השוואה רלוונטיות) בסך של 1,500 ₪ / מ"ר, הוא ראוי בהתאם למיקום ולמאפייני הקרקע.

- בהתייחס למצב חדש - מגורים ב' ולטענה כי "בצמודי קרקע המחיר הינו עפ"י רוב במונחי מחיר למ"ר קרקע" ולא מ"ר מבונה אקו', טוען כי מדובר בטענה שאינה רציונאלית ואף נוגדת עקרונות בסיסיים של שמאות מקרקעין. לא ניתן להשוות ולנתח בסיס עסקאות לפי שווי מ"ר קרקע, כאשר זכויות הבנייה בין עסקאות ההשוואה אינן זהות, כך למשל: עסקאות ההשוואה מייצגות זכויות בנייה של בין כ- 45% (בשכונת נווה רום) לכ- 70% (בשכונת נווה רסקו) ואילו בנכס שבנדון קיימות זכויות עיקריות בשיעור של 80% במגרש טיפוסי (520 מ"ר עיקרי / 650 מ"ר שטח מגרש טיפוסי). לכן, הגישה הנכונה ביותר היא קביעת שווי מ"ר מבונה אקו' כפי שקבע בחוות דעתו.

  בהתייחס לטענה לשווי מ"ר מבונה לצמוד קרקע בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, טוען כי ככלל ובהתאם לפסיקה הקיימת בנושא, החלטות שמאים מכריעים, אינן מהוות שווי שוק. הדרך הטובה ביותר לקביעת שווי מ"ר מבונה היא עפ"י ניתוח עסקאות השוואה רלוונטיות אשר בוצעו בסביבה הקרובה ובסמוך למועד הקובע למגרשים ריקים או בתים אשר סיימו את חייהם הכלכליים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, טוען כי החלטות השמאים המכריעים אשר מוצגות ע"י שמאי המבקש, מתייחסות ברובן למיקומים נחותים יותר ולמגרשים בשטח קרקע גדול מאוד בעוד שהנכס שבנדון ממוקם בצמידות לשכונה היוקרתית ביותר (המחתרות) ומהווה שטחי מגרשים קטנים באופן משמעותי (מגרשים בשטח של 325-359 מ"ר ליח"ד). לטענתו, עסקאות ההשוואה בחוות דעתו משקפות אף הן שטחי מגרשים קטנים הדומים וזהים בגודלם לנשוא שבנדון.
- מצב חדש - מגורים ג' + ד', בהתייחס לקביעת השווי כנגזרת (יחסי) משווי מ"ר מבונה צמוד קרקע, חוזר על טיעוניו, נימוקיו והנתונים שהציג בחוות דעתו ומדגיש כי השווי המתקבל עפ"י גישה זו הובא על ידו בחשבון בעצימות של 40% בעת קביעת השווי למ"ר מבונה.

  בהתייחס לטענה לניתוח מוטעה בבנייה הרוויה, טוען כי אומדן עלויות הבניה למ"ר בגבולות 10,000 ₪ (למועד 03/2022) עליו התבסס, לשם חילוץ שווי מ"ר מבונה במתחם "אילת" שבחוות דעתו, מהווה עלות בנייה על הרף הגבוה, אשר נתמכת בהכרעות שמאים מכריעים למועדים קובעים ולפרויקטים בעלי מאפיינים דומים הממוקמים בתחום העיר רמת השרון. לטענתו, בהיעדר היתר בניה תקף במועד עריכת חוות דעתו, לשם בקרת אומדן עלויות הבניה התבסס על שטחי הבניה הקיימים בהיתר הבניה מהמגרש הסמוך, פרויקט אשר נבנה גם הוא ע"י חברת אאורה ודומה במאפייניו למתחם "אילת". בניתוח עלויות הבניה

הביא בחשבון את שטחי הבניה העיקריים המיוחסים לרכיב המגורים כפי שמופיע בטבלת השטחים המצורפת בהיתר הבניה (בניכוי השטח העיקרי המיוחס לרכיב המסחר). זאת ועוד, העמסת עלויות בניית שטחי השירות המשותפים הובאה בחשבון בהתאם לשטחי ה"גרעין" המשותפים (מבואות וחדרי מדרגות) המבוקשים בהיתר הבניה ביחס לכלל השטח העיקרי המבוקש.

* בהתייחס לטענה לניתוח מוטעה בבנייה צמודת הקרקע, טוען כי בשווי מגרשי המגורים הובא בחשבון בניכוי הוצאות הריסה ופינוי כמקובל, אשר עומדות בגבולות 100,000 ₪ למבנה צמוד קרקע. הטענה לפיה יש להוסיף שווי למחיר העסקאות אינה רציונלית. לשם מימוש מגרשי המגורים כמגרשים ריקים לבנייה צמודת קרקע קיימות עלויות פינוי והריסה אשר מגולמות בשווי העסקה. זאת ועוד, הוא לא הביא בחשבון האפשרות לשימוש ביניים הואיל והמדובר במבני מגורים אשר סיימו זה מכבר את אורך חייהם הכלכלי ולא קיימת בהן האפשרות למגורים. בעיני הקונה העסקה גילמה רכישה עצמית ולא גילמה את השכרתו (המדובר במגרשים אשר הוגשה לגביהם בקשה להריסה ובנייה לאחר רכישתם). צירף טבלה עם נתוני עסקאות אשר בוצעו במהלך השנים האחרונות לבתים צמודי קרקע בשכונה המערבית (ברובה המוחלט תואמת את הטבלה שהציג בחוות דעתו – ש.י).
* בהתייחס לטענה לקביעת השווי על בסיס חילוץ משכונות בצפון ת"א ונווה גן, טוען כי שווי של דירת מגורים בשוק החופשי משקף נכונותו של הרוכש לשלם סכום בתמורה למגורים בשכונה ובסביבה מסוימת. דהיינו, קיים קשר הדוק בין המדדים והרמה הסוציו כלכלית ואקונומית של הסביבה לבין שווין של דירות מגורים. ישנן שכונות מגורים סמוכות זו לזו, אך נבדלות באופן ניכר ביותר מבחינת הרמה הסוציו כלכלית. לפעמים פערים ניכרים מבחינת רמה סוציו כלכלית קיימים אף ברחובות שונים, המצויים בתוך שכונה אחת. מכאן, מן הראוי להשוות את הנכסים הדומים לא רק על פי קריטריונים כגון דמיון פיזי וקרבה מרחבית, אלא גם במונחי דמיון סביבתי ובכלל זה - דמיון בין סטטוס כלכלי, בהם מצויים הנכסים. האוכלוסייה היציבה והחזקה עם רמה סוציו כלכלית ואקונומית גבהה מאוד בסביבה הקרובה, לצד סגנון בנייה מרקמי ובתים צמודי קרקע ברמת מחירים גבוהה מאוד, מובילה לאוכלוסיית יעד ברמה סוציו כלכלית ואקונומית גבוהה מאוד. אוכלוסייה אשר תראה במתחם שבנדון אלטרנטיבה ראויה לשכונות מגורים יוקרתיות דומות. לאור האמור, בחר להתבסס על מחירי עסקאות לדירות מגורים בשכנות "נווה גן", "תל ברוך צפון", רמת אביב" ו- "אפקה",

אשר דומות במאפייניהן לסביבה הקרובה (סוציו כלכלי ואקונומי) וכפועל יוצא, מהוות אלטרנטיבה ראויה למתחם שבנדון. זאת ועוד, המתחם שבנדון, עתיד לכלול בנייני "בוטיק" הכוללים 16 ו- 19 יח"ד בבינוי של 6-10 קומות, וצמודי קרקע דו משפחתיים הממוקמים בלב שכונת מגורים יוקרתית של צמודי קרקע, המאופיינת באוכלוסייה ברמה סוציו כלכלית ואקונומית גבוהה מאוד.

* בהתייחס לטענה לניתוח מוטעה בשכונות הצפוניות, טוען כי ניתוח השטח בעסקת ההשוואה אשר מופיעה בחוות דעת שמאי המבקש, מבוסס על השטח הרשום של דירות המגורים. מדובר בבנייה רוויה חדשה כך שהסבירות לזכויות בנייה עודפות ו/או לתוספות שאינן בהיתר הוא אפסי.
* בהתייחס לטענה שהוצגה לעניין תת חלקה 50, טוען כי התבסס על השטח הרשום בלשכת רישום מקרקעין. מבדיקה נוספת ולאור הערות שמאי הבעלים, עולה תמונה לפיה השטח הרשום (עליו התבסס בחוות דעתו) מהווה שטח דירה של 103.81 מ"ר בתוספת מחסן בשטח 10.64 מ"ר (קומת מרתף ראשון). בנוסף לתת החלקה קיימת הצמדה של חניה בשטח 26.87 מ"ר, לאור האמור, השטח הדירתי נמוך יותר ולכן שווי מ"ר בנוי צריך להיות גבוה יותר מאשר נקבע בחוות דעתו.
* בהתייחס לשונות הקיימת בעסקאות ההשוואה משכונות צפון תל אביב, הנתונים מציגים טווח רחב של שווי, טוען שהטווח הגבוה של העסקאות משקף שווי מ"ר בנוי של 53,000 ₪ (רמת אביב) ואילו הטווח הנמוך מהווה 32,000 ₪ (נווה גן) ואילו בחוות דעתו, בחר להתבסס על שווי מ"ר בנוי ראוי לנכס שבנדון בסך של 38,000 ₪, המהווה שווי נמוך באופן יחסי ועל הצד הזהיר ביחס לנתוני השווי אשר התקבלו מניתוח עסקאות המכר המופיעות בחוות דעתו.
* בהתייחס לעלות הבניה אשר הובאה בחשבון בחוות דעתו למועד הקובע 11/2017 בסך של 9,000 ₪ למ"ר, טוען כי מדובר בעלות ראויה ואף על הצד הגבוה ביחס למועד הקובע לתכנית המשביחה, המשקפת את כלל העלויות המצוינות בחוות דעת שמאי המבקש. חזר והציג את תחשיב החילוץ משווי מ"ר בנוי של 38,000 ₪ לשווי מ"ר מבונה של 18,500 ₪.
* בהתייחס לטענה לקביעת שווי מ"ר מבונה בבנייה רוויה בהתבסס על נתונים מתוך טבלאות הקצאה, טוען כי בהתאם לפסיקה הקיימת בנושא, טבלאות הקצאה אינן מהוות עסקאות השוואה תקפות לשם ביסוס שווי מ"ר מבונה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, טוען כי כלל "נתוני ההשוואה" אשר מופיעים בטבלאות ההקצאה של השמאית דברת אולפינר הם למועדים רחוקים משנתיים מהמועד הקובע (בין השנים 2013-2014 דהיינו 3-4 שנים מהמועד הקובע). לטענתו, תמונה מעניינת עולה בשומת השמאית גב' דברת אולפינר, עת בקביעת שווי למגורים באזורי יוקרה ברמת השרון ההתבססות היא על עסקאות משכונות צפון תל אביב והגוש הגדול. לטענתו, האמור תקף ביתר שאת אף לנתוני ההשוואה אשר הוצגו במסגרת טבלת ההקצאה לתכנית אשר ביצע השמאי מר ארז כהן אשר בהם התבסס השמאי המכריע על הכרעות שמאים מכריעים משנת 2010, 2013,2012 ו-2015 וללא התאמות נדרשות.

* בהתייחס לטענה לביסוס השווי על החלטות שמאים מכריעים, טוען כי רובן המוחלט של ההחלטות המוצגות בחוות דעת שמאי המבקש הן לנכסים במיקומים נחותים משמעותית מהנכס שבנדון ואינם נמצאים באזור בעל מאפיינים טובים כמוהו. לטענתו, שמאי המבקש מצביע על סקירה מעמיקה של החלטות שמאים מכריעים בתחום העיר רמת השרון ואשר עוטפים את ציר אוסישקין וסוקולוב, יחד עם זאת, שמאי המבקש לא הבחין בהחלטות נוספות בתחום העיר רמת השרון. במסגרת ההחלטות האמורות (החלטות של מר גיל הרצברג בגו"ח 6414/35 , מר ארז כהן בגו"ח 6414/31 על תיקוניה ומר תמיר שדה בגו"ח 6414/24-25) לתכנית רש/1076 "נווה גן" - מבנן 1 (מועד קובע 13.08.2016) נקבע שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים ד' של 15,000 ₪ (ממוקמים בכניסה לשכונה במיקום נחות ועם חשיפה לבית עלמין). זאת ועוד, טוען כי חילוץ שווי מ"ר מבונה בעסקאות ההשוואה משכונת "נווה גן" המוצגות בחוות דעתו משקף אף הוא שווי מ"ר מבונה בגבולות 14,500 ₪. לטענתו, הוא חולק על טענת שמאי המבקש לפיה מיקום שכונת "נווה גן" מהווה מיקום עדיף מזה בו ממוקם הנכס שבעניינו. המקרקעין שבנדון ממוקמים במיקום הטוב ביותר של העיר רמת השרון, בלב השכונה המערבית היוקרתית של העיר, אשר מאופיינת בבנייה צמודת קרקע רחבת ידיים ואוכלוסייה ברמה סוציו כלכלית ואקונומית מהגבוהות ביותר בארץ. מנגד, שכונת "נווה גן" ממוקמת במיקום נחות באופן משמעותי ממיקום המקרקעין שבנדון, מנותקת מהעיר רמה"ש, ומאופיינת בהיעדר פיתוח סביבתי מלא במועד הקובע. טוען כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל, באם יבחר השמאי המכריע לגזור את שווי מקרקעין עפ"י נתוני החלטות שמאים

מכריעים משכונת נווה גן, הרי שיש להתחשב בכלל נתוני המקרקעין, לרבות הצפיפות הקיימת בנתוני ההשוואה ביחס לזו הקיימת במתחם שבנדון.

* טוען כי בשכונת נווה גן, במסגרת תכנית רש/ 446 הותרו 120 יח"ד ב- 3 מגרשים בייעוד "מגורים ד'" - מגרשים 201-203 בשטח כולל של 6.14 דונם, לכן הצפיפות במגרשי המגורים היא כ - 19.50 יח"ד לדונם. תכנית 553-0198077 - מתחם "השתיל" מתירה 118 יח"ד ב- 7 מגרשים בייעוד "מגורים ג'" - מגרשים 200-206 בשטח כולל של 9.932 דונם, המשקפים צפיפות של כ- 11.90 יח"ד לדונם. בנוסף, התכנית מתירה 135 יח"ד ב- 2 מגרשים בייעוד "מגורים ד'" - מגרשים 210 ו- 300 בשטח כולל של 11.615 דונם, המשקפים צפיפות של כ- 11.60 יח"ד לדונם. לכן, ניכר כי מגרשי המגורים בשכונה המתוכננת עתידים להנות מצפיפות נמוכה יותר וכפועל יוצא מרווחה גבוהה יותר באופן משמעותי מזו הקיימת בשכונת נווה גן.

לסיכום, טוען כי שמאי הבעלים קובע שווי מ"ר מבונה 10,500 ₪ - 11,000 ₪ נכון למועד קובע 17.11.2017, לנכס במיקום היוקרתי ביותר ברמת השרון. לשם היחסיות הציג ניתוח עסקת מכר לקרקע בתחום העיר רמת השרון, אשר בוצעה בתאריך 29.06.2011 (כ-6.5 שנים לפני המועד הקובע), במסגרתה רכשה חברת "גינדי החזקות"[21], מגרש בשטח של 2,445 מ"ר לבניית 88 יחידות דיור, תמורת סכום של 145,180,444 ₪ כולל מע"מ (למועד העסקה 16%). הקרקע ממוקמת בסמיכות לרחוב יבנה ולשטח חום - מתחם ציבורי (מבני תיכון אלון). להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו'
סה"כ שטח עיקרי כולל חדרי יציאה לגג (מ"ר)	9,040	1	9,040
סה"כ שטחי ממ"ד (מ"ר)	1,100	1	1,100
סה"כ שטח עיקרי כולל ממ"ד (מ"ר)	**10,140**		**10,140**
תמורה מוצהרת (כולל מע"מ)			**₪ 145,180,444**
מספר יח"ד			**88**
שטח יח"ד ממוצעת (כולל ממ"ד)			115
שווי קרקע ליח"ד ממוצע			₪ 1,649,778
שווי מ"ר מבונה עיקרי+ ממ"דים (כולל מע"מ)			**₪ 14,318**
שווי מ"ר מבונה עיקרי + ממ"דים (לא כולל מע"מ)		1.16	**₪ 12,343**

[21] במסגרת מכרז אשר פרסמה עיריית רמת השרון.

- בהתייחס לטענה לשווי מסחר מהחלטות שמאים מכריעים בישוב, טוען כי בהיעדר שטחי מסחר בפרויקט שבנדון ובסביבה הקרובה, שווי רכיב המסחר המצומצם הקיים בפרויקט אשר עתיד לשמש את כלל שטח שכונת המגורים המתוכננת, כפי שהובא בחשבון בחוות דעתו הוא על הצד הזהיר והשמרני. בנוסף, נתוני השווי המוצגים בחוות דעת שמאי המבקש הם מתוך החלטות של שמאים מכריעים לנכסים הממוקמים במיקום נחות מהנכס שבנדון ומהווה מסחר שאינו נגיש.
- בהתייחס לטיעונים לעניין הדחיה בגין מושעא, גורמי דחיה נוספים, התנגדויות, פלישה ופיתוח, טוען כי בהתאם לאמור בחוות דעתו, הסכם הקומבינציה אשר נחתם בתאריך 11.06.2015 מהווה בפועל הסכם שיתוף המסדיר את זכויות הבעלים ואת אופן מימוש הפרויקט ובעצם מבטל את גורם המושעא למימוש התכנית ומאפשר את מימוש זכויות הבניה כמקשה אחת. לאור האמור, לא הובא בחשבון מקדם מושעא.
- לעניין ההתנגדויות הקיימות לתכנית המפורטת, טוען כי מדובר בהליכים משפטיים שאינם רלוונטיים למועד הקובע ובוצעו זמן רב אחריו. זאת ועוד, מספר מועט מאוד של מקרים מסוג זה מגיעים עד לפתחו של ביהמ"ש העליון, לכן, אין השפעה להליך המשפטי אשר בוצע לאחר המועד הקובע על הדחיה אשר הייתה צפויה במועד הקובע לתכנית שבנדון. לאור האמור לעיל, יש להביא בחשבון דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 6% אשר אופיינית להכנת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה. בנוסף, טוען כי רכיב הדחייה אשר נלקח בחשבון בחוות דעתו מגלם הן את תקופת הכנת ואישור תכנית האיחוד והחלוקה ואף את תכנית הבינוי והפיתוח והן את תקופת הזמן לפינוי הפלישה, תקופות אשר חופפות זו לזו. לטענתו, רכיב הדחיה שנלקח בחשבון בחוות דעתו, של 3 שנים בשיעור היוון 6% לשנה, מהווה דחייה ראויה, אשר אף נתמכת בהחלטות שמאים מכריעים. בנוסף, בהתאם למידע אשר נמסר לידיו, עולה כי הפלישות פונו, וכי ממועד הגשת תביעה לפינוי הפלישה ועד למועד הסכם הפשרה לפינוי חלפו פחות משנה וחצי.

– להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה/ב"כ בדיון שנערך במשרדי[22]:

- טוען כי יש לבסס את היטל ההשבחה על כל מגוון הנתונים והמועד הקובע. שמאי המבקש במקום לבחון את שווי השוק מתבסס על נתונים לא רלוונטיים. במצב קודם, מדובר בקרקע חקלאית והעסקאות שהציג הן בטווח של שנתיים בהתאם לתקינה השמאית, בסביבה הקרובה. לטענתו, כשהתחילו לתכנן בשנת 2009 ומשנת 2010-2011 כבר הייתה תכנית תכנית רש/1030 בהכנה ולכן העסקאות משנת 2010 מושפעות ולא רלוונטיות. טוען כי העסקה במס"ד 6 בחוות דעתו זו עסקת ההשוואה הכי טובה. יש גם עסקאות נוספות בנכס. יש החלטה של השמאי המכריע מר גיל הרצברג משנת 2019 בה קבע 900 ₪ למ"ר באזור משרדים. אמנם זה לא מגורים אבל זה משרדים ואי אפשר להתעלם ממנה. לטענתו, חוות דעתו של שמאי המבקש אינה נכונה, מדובר על תכנית כוללנית שלא מאושרת עד היום. מפנה להחלטת ועדת ערר 13/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** בעמ' 10 ולעתמ (ת"א) 46940-09-17 **דן אלוני נ' ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ובניה,** לפיהם נקבע שהתכנית לא הגיעה לשלבים מתקדמים.
- טוען כי במועד הקובע לצורך הערכת שווי שוק היה לוקח את העסקאות שהביא בחשבון ולא פונה למקומות רחוקים יותר או למועדים הרחוקים שנתיים ויותר. לטענתו, בדרך יבנה יש ציפייה של קונה סביר להגדלת זכויות בניה ומחירים גבוהים יותר. בשנת 2009 היתה תכנית בהפקדה ובשנת 2011 היא בוטלה, בטווח זה היו מחירים גבוהים. לטענתו, אי אפשר להתעלם מעסקה שבוצעה בתוך הנכס שמצביעה על 960 ₪ למ"ר.
- עו"ד אילנה בראף טוענת כי יש לנטרל מכל העסקאות כל ציפייה המבוססת על הליכי התכנון של המתחם הזה, הליכים שנמשכו שנים ארוכות ויצרו פוטנציאל. עיקרון זה נובע מאותה הלכה שנקבעה לפיה יש לנטרל ציפייה מהליכי התכנון של התכנית מושא השומה. הלכה זו הוחלה גם על הליכי תכנון של תוכניות קודמות (שלא הבשילו) וגם על תוכניות באותו מתחם. לטענתה, ככל שתידרש, תפנה לפסיקה הרלבנטית שקבעה את הדברים. בנוסף, טוענת כי יש להתעלם גם מהתוכנית הכוללנית. ראשית, משום שהיא לא היתה כלל מאושרת במועד הקובע ואף לא מופקדת. שנית, משום שעל פי החוק לאחר תיקונו- תכנית כוללנית אינה מהווה תכנית לצורך חיוב בהיטל השבחה. בהתאם, מחשבים את

[22] כמצוין לעיל פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים לאחר הדיון כמסמך WORD ושמאי הצדדים/ב"כ שלחו בחוזר תיקונים/תוספות. המצוין בפרק זה מכיל את התיקונים/התוספות.

ההשבחה מכוחה רק במועד אישורה של תכנית מפורטת מכוחה, והחישוב נעשה בהתאם למצב קודם ערב אישורה של התכנית הכוללנית. טוענת כי התחשבות בתוכנית הכוללנית לצורך חישוב מצב קודם מסכל הלכה למעשה עיקרון זה ומפחית מההשבחה את עלית השווי שהתוכנית הכוללנית יוצרת.

- טוען כי התבסס על 6 עסקאות בסביבה הקרובה מהשנתיים הקרובות למועד הקובע ו- 3 העסקאות הנוספות לא עומדות בתקינה. מדובר בעסקאות מ- 03/10, 04/10 ו- 12/09, שאז הוגשה תכנית רש/1030 לצ"ק, לכן צריך לנטרל אותן. העסקאות בדרך שרף הוצגו בטבלה נפרדת.
- טוען כי העסקה הראשונה בחלקה 456, בתחום הצהוב, תמ"מ 5, רח' התלמים, מנותקת מרמת השרון וחברת האורה בוחנים לבנות בניה רוויה.
- בהתייחס לשווי דרך, טוען כי מדובר על 5 דונם שאין להם שווי. גם אם השווי לדרך מושפע, זה מהשווי של קרקע חקלאית, שהיא החלקה עצמה, כלומר מדובר במקרה הטוב על 10% משווי קרקע חקלאית מהסביבה הקרובה.
- בהתייחס לצמודי קרקע, טוען כי בחן את כל העסקאות למגרשים ברמה"ש בשנת 2017 עם מאפיינים דומים. ניתח את כל העסקאות ובחר רק את אלה שתואמות לנו בדיוק, בלי צורך בהתאמות. לקח עסקאות של 350 מ"ר, ניתח 3 שכונות ברמה"ש שאפילו פחות טובות. לדוגמה, שכונת נווה רסקו, בשנת 2017 יש 4 עסקאות למגרשים עם בתים שסיימו את חייהם הכלכליים, קיבל 17,900 ₪ למ"ר קרקע ועוד משווי זה ביצע הפחתות. בשכונת נווה רום ביצע התאמה לזמן מ- 2015-2016, מגיע ל- 18,000 ₪. בשכונה שלנו מגיעים ל- 16,250 ₪. זה העסקאות לפיהן היה קובע שווי שוק. 16,000 ₪ מתאים בדיוק לגודל המגרש, לסביבה וזה על הצד הזהיר. לטענתו, צ"ק בשכונה הם נדירים. לפי תמ"מ 5 על השכונה המערבית בבניה רוויה, זה צמודי הקרקע האחרונים שאושרו במרכז הארץ. מדובר במצרך נדיר. טוען כי לא ניתן לקבוע לפי שווי מ"ר קרקע כי לא ניתן להשוות מגרשים עם זכויות בניה שונות, כאשר כל המגרשים באותה התב"ע ניתן להשוות ביניהם. לטענתו, החלטות שמאים מכריעים הן לא חוזים, לא ניתן להסתמך עליהן. כשאין מספיק נתונים אפשר להסתמך על החלטות, כאשר יש עסקאות אין צורך.
- בהתייחס לבניה רוויה, טוען כי אנחנו ברמת השרון, עם מחירים לצמודי קרקע בין הגבוהים בארץ. המחירים לצ"ק בשכונה לא נופלים מסביון. יש קשר בין מחירים לצ"ק לבניה רוויה הצמודה ובתגובתו לחוות דעת שמאי המבקש, הוא אפילו הראה שיש עסקאות בשכונה של 40 מיליון ₪. לטענתו, לא ניתן להשוות

את השכונה שבעניינו לשכונה שבה ממוקם רחוב ויצמן ולשכונה בה ממוקם רחוב ביאליק, זה לא נכון. טוען כי לאחר שהראה באיזה אזור אנחנו נמצאים השאלה בכמה תמכר דירת 4 חדרים? קהל היעד הוא של נווה גן, רמת אביב ואפקה. ברמת אביב K57 ₪ למ"ר חדש ובנווה גן K32 ₪ למ"ר ומניתוח חדש ובהצלבה לתשריט בית משותף מדובר על K33 ₪. טוען ששכונת נווה גן נחותה יותר בצורה משמעותית במועד הקובע ורק לאחרונה מתחילה להתרומם. היא נחותה בשל העובדה שיש בכניסה לשכונה בית עלמין, השכונה מנותקת מהעיר רמת השרון מבחינת השרותים המוניציפאליים שלה, מדובר באי בודד ואין לה קשר גיאוגרפי. טוען שאפשר לראות שאין הבדלים בין מחירים במחירי הדירות בשנים 2017-2022 לא היה שינוי במחירים. בנסיבות העניין הגיע ל- K38 ₪ וזה לא מחיר מנותק. לטענתו, בחן בעוד גישה, הסתמך על מגרשים ריקים להריסה, היות שברמה"ש לא עושים שימושי ביניים, אלא רק בתוספת בניה. ביחס לבנייה רוויה חדשה בה החילוץ קל יותר, אין פחת/יזמות שחוקה ושם נקבע יחס של כ- 25%, לגישה הזו זה הביא משקל של 40% ולעסקאות ההשוואה הביא יחס של 60%.

- בהתייחס לטבלאות האיזון, טוען כי בהתאם לפסיקה הן לא מדד לקביעת שווי קרקע חקלאית. לטענתו, צריך לשים לב שגם בטבלאות ההקצאה ערכי השווי התבססו על ערכי קרקע מהעיר תל אביב. טוען כי בתגובתו לחוות דעת שמאי המבקש הוא הציג עסקה בדרך יבנה. מדובר במיקום נחות יותר, מול צמרות. המגרש ריק, ונמכר בדרך של מכרז של עיריית רמה"ש משנת 2011, כ- 6.5 שנים לפני המועד הקובע במיקום של בנייה רוויה. לטענתו, חברת גינדי קנתה במחיר המשקף K12 ₪ למ"ר מבונה עם מע"מ 16% ולא ניתן להתעלם מעסקה זו. העסקה נותנת פרופורציות ולא באה תכנית משביחה לאחר מכן ונבנו שם בניינים. לטענתו, קשה לקבוע פה שווי, יש להפעיל שיקול דעת. בהתייחס לשאלה בכמה היה נמכר בשכונה שבעניינו בשיווק נכון? טוען כי על הצד הזהיר 10% יותר ממחירי דירות בנווה גן הנחותה יותר והמנותקת לצד בית עלמין וללא תשתיות במועד הקובע. לטענתו, בשכונת נווה גן הצפיפות גדולה יותר, במתחם שבנדון מדובר בבנייני בוטיק של 6 קומות ו- 10 קומות, נמוכים יחסית ורגועים. צריך גם לבחון את היחס של שטחי שרות/ציבור והפארקים בשכונה שבעניינו, ביחס לנווה גן. האוכלוסייה שתגיע לשכונה היא לא אוכלוסייה של זוגות צעירים ממרכז העיר. טוען כי ישנה החלטה של שמאי מכריע בשכונת בנווה גן, במבנן 1 שמדברת על בסיס של 15,000 ₪ נכון לשנת 2016 והם בקצה השכונה, גובלים במגרש 31 מלמטה ומהם יש נוף לבית עלמין.

- בהתייחס לחוות דעתו של מר אהרון בוץ, טוען שהיא לא שומת ועדה. כל העסקאות עליהן הסתמך מר אהרון בוץ הן מגליל ים, ולא מתוך רמת השרון. אין עסקאות לצ"ק, במועד הקובע שכונת גליל ים לא היתה קיימת והיא לא רלוונטית. רוב מחירי המכירה גילמו מחירים למשתכן ולא אוכלוסיה ברמה של השכונה שבענייננו.
- בהתייחס למסחר, טוען כי יש 20 מ"ר מסחר ואין בשכונה מסחר. מדובר בשטח זניח.
- בהתייחס לדחייה, טוען כי הסכם הקומבינציה לא דווח לוועדה ועד שהוא הועבר לוועדה עבר הרבה זמן. הדחייה שהביא בחשבון היא סבירה, מגלמת פירוק שיתוף וסיכון של התנגדויות קיימות, הדחייה היא חופפת את הכנת התכנית המפורטת. לטענתו, דחיה בגין פיתוח אולי נכונה כשיש תכנית מפורטת, לא כשמדובר בתכנית מתארית.
- לגבי הטענות לפלישות במועד הקובע, טוען שאנחנו בתכנית מתארית ולא מפורטת. אם התב"ע הייתה מאושרת והייתה פלישה במועד התכנית המפורטת היה חושב על תקופה לפינוי הפולשים. שיקולים סובייקטיביים של היזם לא לפעול לא צריכים להיות עול על הקופה הציבורית. מהרגע שהם החליטו לפנות את הפולשים הגישו תביעה ועד הרגע שהם הגיעו להסדר לקח שנה. זה שבחרו לפנות פולשים לאחר הרבה זמן זה חלק משיקוליהם. טוען שאם הם היו רוצים הם היו יכולים להגיש את התביעה בשנת 2017 ולפנות אותם אחרי שנה.

  טוען כי בסופו של דבר הבסיס הוא שמאי ועלינו לחשוב כמה היו מוכרים כאן דירות 4 או 5 חדרים ואיך היו מתמחרים את הדירות בשכונה הזו ומי היה קונה כאן דירות.
- עו"ד אילנה בראף, טוענת כי במועד הקובע היתה החלטה של המועצה הארצית ערר 13/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, אשר דחתה עררים על החלטת הוועדה המחוזית לאשר את התכנית. וועדת הערר פרטה שלל נימוקים תכנוניים ומקצועיים בעטיים היא לא מצאה כל פגם בהחלטה ולא הצדקה כלשהי להתערב בהחלטה לאשר את התכנית. כלומר, במועד הקובע כל מוסדות התכנון המוסמכים לקבל החלטות בקשר לתכנית- קבעו שהתכנית ראויה סבירה ונכונה ושאין מקום לצמצם אותה כטענות רמת השרון. לטענתה, השמאי הנכבד מוזמן לעיין בהחלטה ונימוקיה. במצב דברים זה ברי כי הסיכויים לביטולה או שינוייה של התכנית על ידי בית המשפט הם נמוכים מאוד. ואכן, העתירה שהוגשה נגד ההחלטות לאשר את

התכנית (עתמ (ת"א) 46940-09-17 **דן אלוני נ' ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ובניה**), נדחתה אף היא. אמנם ההחלטה ניתנה לאחר המועד הקובע- אך חשוב להדגיש את הדברים הבאים:

* לא התבקש ולא ניתן צו ביניים נגד תחילת תוקפה של התכנית, על כל המשתמע.
* בית המשפט דחה את העתירה משלל נימוקים שאך תומכים בעמדתם לעיל, שלאחר החלטת המועצה הארצית לא היה כל סיכוי סביר שהתכנית תבוטל או תשתנה, ובהתאם היה השוק נוהג.
* בית המשפט הדגיש בהחלטתו כי הנימוקים לדחיית עתירה מסוג זה כבר פורטו על ידו בפסק דין קודם שלו (בעת"מ (תל אביב-יפו) 50776-04-15 **עופר לזובסקי נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב**, אשר ניתן הרבה לפני המועד הקובע בתאריך 21.10.2015), ולכן לא היה כל מקום להגשת עתירה דומה זו.

לסיכום, טוענת כי במועד הקובע קונה מרצון לא היה לוקח בחשבון שהתכנית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית ועל ידי המועצה הארצית- תבוטל או תשתנה.

- עו"ד אילנה בראף, טוענת בהתייחס למושעא, כי מדובר רק ב- 10% מבעלי הזכויות שלא חתמו, מדובר באחוז קטן מאוד. לטענתה, מכל מקום מושעא לא רלוונטית לאישור התכנית שבנדון, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. ענין המושעא עשוי להיות רלבנטי, אם בכלל, רק כאשר התכנית ניתנת למימוש בבניה, דהיינו רק עם אישורה של תכנית מפורטת מכוחה של התכנית דנן.
- עו"ד אילנה בראף, טוענת בהתייחס לעסקה בין שותפים, כי זה שמדובר בעסקה בין 2 שותפים, לא אומר שניתן להתעלם ממנה. לשם קבלת החלטה שמדובר בעיסקה מיוחדת יש להביא ראיות לכך וזאת לא נעשה. מכל מקום, יש לבחון את העיסקה על כל חלקיה, כפי שבאים לביטוי בהוראות ההסכם. ללא בחינה זו לא ניתן לקבוע שיש להתעלם מנתוני העיסקה. לטענתה, ככל שידוע לה, מס שבח לא התערב כאשר דיווחו על העסקה. דבר המעיד שהנתונים משקפים שווי שוק.

– לאחר הדיון, ביום 03.09.2024, שלח שמאי המשיבה מסמך התייחסות בו התייחס למסמכים שנשלחו לאחר הדיון ע"י שמאי המבקש. שמאי המשיבה התייחס לחוות הדעת של שמאי המקרקעין מר ארז כהן – עקרונות לקביעת שווי מגרשים מתוכננים במתחם שבנדון. לטענתו, אין מדובר בעסקת השוואה אשר עליה ניתן להתבסס, יחד עם זאת, מניתוח העקרונות עליהן התבסס שמאי המבקש במתחם עולה נקודה משמעותית אחת: בחוו"ד זו, שכאמור היא מטעם בעלי הזכויות במתחם הנדון, נקבע

שווי מגרשי התמורה של כלל הבעלים בהתאם ליחס השווי שבין בנייה צמודת קרקע לבנייה רוויה). דהיינו, גם בעלי הזכויות במתחם הנדון נקטו בגישה זהה לגישה בה הוא (שמאי המשיבה דכאן) נקט. יתרה מכן, בעוד שבעלי הזכויות ייחסו לגישה זו עצימות מלאה (100%) בחוות דעתו, ייחס לגישה זו עצימות של 40% בלבד.

בנוסף, טוען כי בחוו"ד זו (מיום 06.07.2020), קביעת יחס השווי שבין בנייה צמודת קרקע לבנייה רוויה התבסס על מסד נתונים מהשנים 1998-1999 (כ- 20 שנים מהמועד הקובע), בעוד שהוא התבסס על נתונים משנים אחרונות והסמוכות יותר באופן משמעותי למועד הקובע. לטענתו, ההבדל בישום הגישות בין השמאים, הוא ששטח הייחוס בחוות דעתו נגזר משווי לצמוד קרקע[23], בעוד ששמאי המבקש במתחם יוצא משווי מ"ר לבנייה רוויה (מסד הנתונים בעל תוקף נמוך יותר). יחד עם זאת, טוען כי "הערך המשולש" המשקף את היחסיות בין הייעודים לא משתנה בתכליתו. גם שמאי המבקש במתחם התבסס בקביעת מקדם היחס על ערכי שווי משכונת "תל ברוך" הממוקמת בצפון תל אביב. דהיינו, ניתן להסיק כי אף הוא סבר שסביבת צפון ת"א דומה במאפייניה ככל הניתן למתחם נשוא חוות הדעת.



[23] הוצגו עסקאות מובהקות של מגרשים לבניית צמודי קרקע מרחבי העיר רמת השרון.

<u>החלטה</u>:

- שווי מצב קודם: שמאי הצדדים חלוקים מהותית על שווי המצב הקודם. שמאי המבקש טוען כי שווי החלקה בשלמותה במצב קודם הוא כ- 245,000,000 ₪ ואילו שמאי המשיבה טוען כי שווי החלקה בשלמותה במצב קודם הוא כ- 108,000,000 ₪. השונות המהותית בין שמאי הצדדים נעוצה בייחוס השווי למ"ר קרקע, עת שמאי המשיבה טוען לשווי מ"ר קרקע 1,500 ₪ בעוד ששמאי המבקש טוען לשווי מ"ר קרקע 3,300 ₪. בנוסף, שמאי המבקש ייחס שווי של 1,350 ₪ למ"ר ביעוד דרך (5,629 מ"ר מתוך שטח החלקה), בעוד ששמאי המשיבה לא ייחס כלל שווי לשטח זה (דהיינו קבע את שווי החלקה רק בהתאם לשטח ביעוד חקלאי אותו הכפיל כאמור ב- 1,500 ₪ בלא שייחס שווי כלשהו לשטח שביעוד דרך). לטענתו, שטח ביעוד דרך, ככל שמבקשים לייחס לו שווי כלשהו, הרי ששוויו צריך להיות 10% משווי קרקע חקלאית שבסביבתו, המהווה את כל חטיבת הקרקע המהווה את חלקה 1 שבנדון. יובהר בהקשר זה של חלוקת השטח, כי הצדדים אינם חלוקים כי שטח הקרקע שביעוד חקלאי הוא 72,030 מ"ר ושטח הקרקע שביעוד דרך הוא 5,629 מ"ר, אלא שכאמור המחלוקת ביניהם היא בעניין ערכי השווי לקרקע בכל יעוד.

בהתייחס לשווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי, בחנתי את טיעוני שמאי הצדדים ואת התייחסויותיהם ההדדיות לטיעוני הצד שכנגד. כל צד התבסס על נתונים שבחלקם לא נכון להתבסס עליהם, בהיותם נתונים שיש לנטרלם עת מדובר בקביעת השבחה למקרקעין. איני מוצא בנתונים שהוצגו מגוש 6614 או מהחלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג בגוש 6603 חלקה 82, כנתונים שניתן לבסס עליהם את השווי בחלקה שבענייננו. מדובר במיקומים שונים בתכלית, מה גם שקיימים בידנו נתונים טובים להשוואה ובכמות מספקת, מסביבת הנכס הקרובה, בקרקע ביעוד ופוטנציאל דומים, למשל עסקאות שנערכו בחלק הצפון מערבי של גוש 6598. שמאי המשיבה הציג 6 עסקאות השוואה, מהשנים 2015-2017, כאשר עסקה אחת מתוכן, היא של מכר 750 מ"ר מהחלקה שבנדון. שמאי המבקש טוען כי חלק מהעסקאות הן משטחים ביעוד שטח פתוח עפ"י התכנית הכוללנית, שמקודמת משנת 2013, ולכן ערכי השווי שעסקאות אלו מגלמות הוא נמוך. שמאי המשיבה טוען כי התכנית הכוללנית כלל לא אושרה ולכן יש להתעלם ממנה, מה גם שלאור תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, עת עסקינן בקביעת השבחה מתכנית, יש להתעלם מתכנית כוללנית ולשום את ההשבחה בין שווי המצב התכנוני הקודם לתכנית הכוללנית לבין השווי במצב החדש שהוא השווי מכח אישורה של התכנית המפורטת שתאושר לאורה. בהתייחס לעסקת המכר מהחלקה שבנדון, שמאי המבקש טוען כי לא מדובר בעסקה שמשקפת שווי שוק. לאחר ששקלתי את טיעוני שמאי הצדדים אני מקבל את טיעונו של שמאי המבקש הן

בעניין העסקאות המושפעות מהתכנית הכוללנית והן בעניין העסקה שנערכה בחלקה שבנדון. עסקאות ההשוואה במס"ד 1, 3 ו- 4 שבחוות דעת שמאי המשיבה הן משטחים המיועדים לשטח פתוח עפ"י התכנית הכוללנית 553-0334573. תכנית כוללנית זו עדין לא אושרה, אך הליכי אישורה שהם לפני מועדי העסקאות הנ"ל, לרבות יעוד השטחים בה, השפיעו על ערכי השווי בעת מכר השטחים בחלקות הללו. שמאי המשיבה/ב"כ טוענים שמדובר בתכנית שלא אושרה וכי יש להתעלם ממנה בהתאם לחוק, עת עסקינן בשומת השבחה. אכן בקביעת השבחה לתכנית מפורטת שאושרה מכוחה של תכנית כוללנית, יש להתעלם מהשפעת התכנית הכוללנית. אלא שבענייננו, לא מדובר בתכנית מפורטת מכח תכנית כוללנית ואף לא בתכנית כוללנית שאושרה. יחד עם זאת, העובדה שלא אושרה התכנית הכוללנית עדין אינה סותרת את העובדה שהליכי אישורה של התכנית הכוללנית (שכאמור כן היו רלוונטיים במועד הקובע), משפיעים על ערכי השווי מעצם הליכי תכנונה וחלוקת השטחים הכלולים בה לייעודים שונים. לכן, דווקא משום שסביר להניח שהתכנית הכוללנית כן השפיע על ערכי השווי, כך לא נכון להתבסס על ערכי השווי שהושפעו ממנה. מבחינה זו קיימת סתירה בטיעוני המשיבה להתעלמות מהתכנית הכוללנית מחד ומאידך בהתבססותה בין היתר על עסקאות משטחים שסומנו בתכנית הכוללנית, בייעוד שטח פתוח.

בהתייחס לעסקה שנערכה בחלקה שבנדון למכר של 750 מ"ר, מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות ומערכי השווי שמשתקפים מהעסקה, מדובר בעסקה חריגה שאינה משקפת שווי שוק. בין אם מדובר בעסקה שטומנת בחובה משמעויות של פירוק שותפות בין שני פרטיים (כטענת המבקש/ב"כ) ובין אם מעיון בנתוני העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה בעצמו (ואף ללא קשר לטענה הנטענת בעניין פירוק השותפות), הרי שהעסקה משקפת ערכי שווי מ"ר קרקע נמוכים בצורה דרסטית.

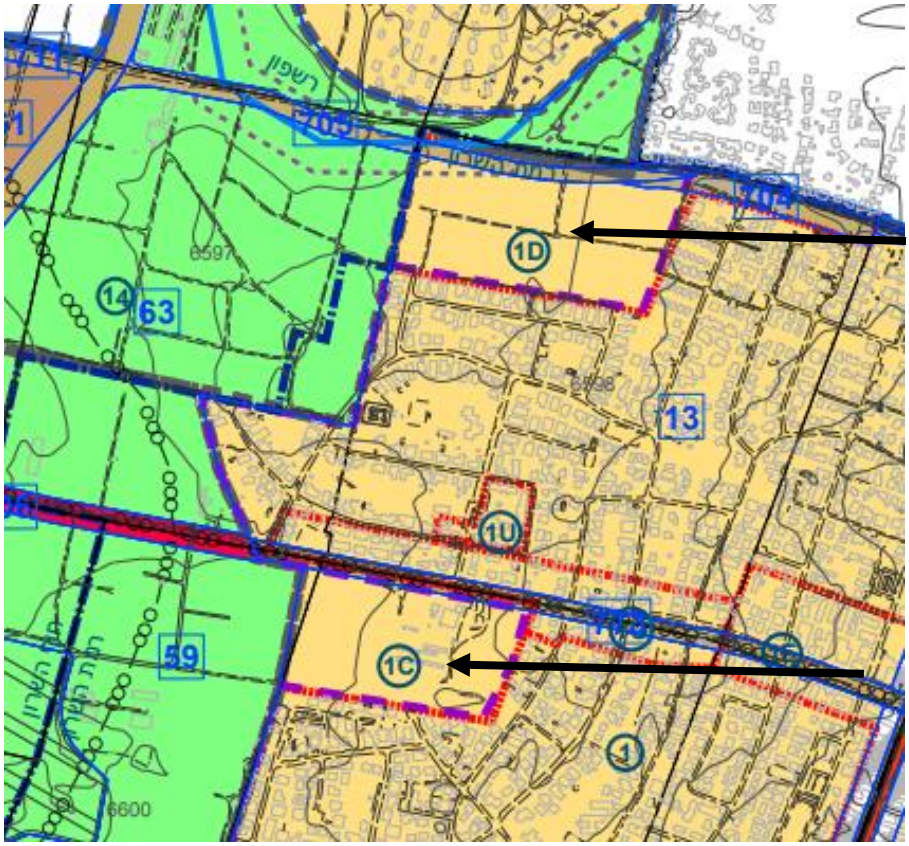
לראיה וכדי להמחיש את אי סבירות העסקה, להלן כל העסקאות שנערכו בחלקה החל משנת 2004:

גוש/חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב- ₪	חלק נמכר	שטח החלקה	שטח נמכר במ"ר	מחיר למ"ר ב- ₪
6599/1	30/03/2015	720,000	0.009	77,659	750	960
6599/1	27/08/2014	400,000	0.004	77,659	333	1,201
6599/1	15/04/2010	943,755	1	77,659	500	1,888
6599/1	28/03/2010	2,200,000	0.012	77,659	1,000	2,200
6599/1	14/03/2010	1,951,950	0.009	77,659	750	2,603
6599/1	15/09/2009	628,800	0.006	77,659	500	1,258
6599/1	03/06/2009	550,480	0.006	77,659	500	1,101
6599/1	22/02/2009	3,125,000	0.03	77,659	2,366	1,321
6599/1	31/12/2007	1,471,095	0.019	77,659	1,500	981
6599/1	28/08/2006	1,056,000	0.012	77,659	1,000	1,056
6599/1	30/11/2005	1,538,790	0.019	77,659	[24]1,476	1,043
6599/1	30/11/2005	1,025,860	0.012	77,659	[25]932	1,101
6599/1	04/09/2005	1,467,576	0.005	77,659	[26]388	3,780
6599/1	04/08/2005	986,260	0.012	77,659	1,000	986
6599/1	30/05/2005	1,958,445	0.025	77,659	2,000	979
6599/1	30/05/2005	990,225	0.012	77,659	1,000	990
6599/1	26/11/2004	2,323,511	0.029	77,659	2,365	982

כעולה מהטבלה דלעיל, מדובר בעסקה המשקפת מחיר תמורה של 960 ₪ למ"ר, כאשר כל העסקאות בחלקה משנת 2004 ואילך, מעל 16 עסקאות, נמכרו במחיר גבוה יותר. נכון שמדובר בעסקאות שנערכו הרבה לפני המועד שניתן להתחשב בו בעת קביעת השווי (בהתאם לתקינה השמאית), וגם יש להביא בחשבון שחלק מהעסקאות מושפעות מכך שבאותה תקופה קודמה תכנית למתחם השתיל (תכנית רש/1030), שיעדה את המתחם להקמת שכונת מגורים בת 150 יח"ד. תכנית שנתקבלה כבר בסוף 2009, אך לא אושרה בסופו של יום. יחד עם זאת, מוצגות בטבלה גם עסקאות קודמות לתכנית זו, המצביעות על ערכי שווי גבוהים יותר. לכן, העסקה בחלקה שבנדון משנת 2015 משקפת לכאורה שווי הנמוך בעשרות אחוזים ולכן לא ניתן לקבלה כמשקפת שווי שוק. זאת ועוד, גם מעיון בעסקאות האחרות מאותה שנה, כפי שהציג שמאי המשיבה בתגובתו, עולה כי העסקאות משקפות 1,250 ₪ למ"ר[27] ו-1,800 ₪ למ"ר[28]. זה המקום לקשור את הדברים לרישא של החלטתי, לפיה נתוני ההשוואה הטובים ביותר לצורך קביעת השווי בענייננו הוא מעסקאות שנערכו בחלק הצפון מערבי של גוש 6598. מדובר בחטיבת קרקע הדומה במאפייניה לחטיבת הקרקע שבענייננו. הדימיון מתקיים הן ביעוד הקרקעות (גם עפ"י התכנית הכוללנית) והן במיקומן בצמידות לשטחים הבנויים בגוש 6598 ולשטחים הפתוחים עפ"י

[24] חושב לפי חלק יחסי שנמכר.
[25] חושב לפי חלק יחסי שנמכר.
[26] חושב לפי חלק יחסי שנמכר.
[27] עסקה בגוש 6597 חלקה 99, לגביה התייחסתי כעסקה המושפעת מהתכנית הכוללנית כלפי מטה.
[28] עסקה בגוש 6598 חלקה 369.

התכנית הכוללנית (החלקה הנדונה בצמידות לחלק הדרום מערבי הבנוי של גוש 6598 ולשטחים הפתוחים ממערב, עסקאות ההשוואה בצמידות לחלק הצפון מערבי הבנוי של גוש 6598 ולשטחים הפתוחים ממערב). להלן תשריט רלבנטי להמחשת הדימיון[29]:



כעולה מנתוני ההשוואה שהוצגו בחוות דעת שמאי המשיבה בחלק הצפון מערבי של גוש 6598 (בחלקה 369) נערכו 2 עסקאות (מס"ד 2 ו- 5): עסקה מ- 07/2015 לפיה נמכרו 1,500 מ"ר תמורת 1,800 ₪ למ"ר ועסקה מ- 07/2017 לפיה נמכרו 274 מ"ר תמורת 1,900 ₪ למ"ר. בחוות דעת שמאי המבקש הוצגה עסקה נוספת מאותו גו"ח לפיה ב- 17.11.2015 נמכרו 1,000 מ"ר תמורת 2,200 ₪ למ"ר. בנוסף, שמאי המבקש הציג בחוות דעתו גם 2 עסקאות שנערכו בגוש 6598 חלקה 9 מהשנים 2016 ו- 2017 המצביעות על ערכי שווי מ"ר קרקע של 3,325 ₪ ו-3,200 ₪ בהתאמה. חלקה 9 מצויה אף היא בחלק הצפון מערבי של גוש 6598, בצמידות מערבית לחלקה 369. החלקה מצויה בשטח הקרקע אותו מצאתי כראוי לצורך השוואה לחלקה שבנדון. מאחר ומדובר בעסקאות מהשנים 2016 ו- 2017 הרי שמדובר בעסקאות ראויות להשוואה

[29] מתשריט התכנית הכוללנית.

גם בהיבט המועדים. מעיון במסמך התגובה של שמאי המשיבה, עולה כי כלל לא התייחס ל- 2 העסקאות הללו. מאחר ומדובר ב- 5 עסקאות שלא ניתן להתעלם מהן ואשר מהוות עסקאות השוואה ראויות בהיותן בסמוך למועד הקובע ובשטח קרקע הדומה בייעודו ובמאפייניו לחלקת הקרקע שבנדון.

להלן ניתוח שווי מ"ר קרקע בהתבסס על 5 העסקאות:

גוש 6598				
חלקה	תאריך	תמורה ב-₪	שטח נמכר במ"ר	שווי מ"ר קרקע ב-₪
369	29.07.2015	2,700,000	1,500	1,800
369	17.11.2015	2,200,000	1,000	2,200
369	26.07.2017	520,600	274	1,900
9	21.07.2016	1,320,000	397	3,325
9	06.03.2017	1,600,000	500	3,200

מניתוח העסקאות דלעיל עולה כי העסקאות משקפות שווי מ"ר קרקע ממוצע של 2,485 ₪ למועד מכירה ממוצע של 07/2016. ככל שנתעלם מהעסקאות משנת 2015 ונתבסס על 3 העסקאות מהשנים 2016-2017 נקבל שווי מ"ר קרקע ממוצע של 2,800 ₪ למועד ממוצע 02/2017. בהביאי בחשבון, מחד גיסא, התאמה למועד הקובע שבעניינו, ומאידך גיסא, התאמה לגודל השטח שבבעלות המבקש ביחס לעסקאות ההשוואה (בעניינו כ- 6,433 מ"ר[30], עסקאות ההשוואה 274 מ"ר עד 1,500 מ"ר). מכאן כי **השווי הסביר בעניינו למ"ר קרקע במועד הקובע** ובהתאמה **לגודל הנכס הנמכר הוא 2,800 ₪.**

בהתייחס לשטח ביעוד דרך, אני מקבל את טענת הסף של שמאי המבקש לפיה אין להביא בחשבון רק את שוויו של השטח החקלאי ללא ייחוס שווי כלשהו לדרך. עפ"י תכנית רש/210/א מסומנת רצועת קרקע בחלק הצפוני של החלקה ביעוד לדרך מוצעת. רצועת קרקע זו טרם הופקעה, טרם נתפסה בו חזקה וגם לא נרשמו בגינה הערות לפי סעיפים 5 ו- 7. רצועת קרקע זו היא חלק בלתי נפרד מחטיבת הקרקע שבנדון (חלקה 1). מאחר ובעניינו ההשבחה הנבחנת היא לחלק יחסי של המבקש משטחה של החלקה בשלמותה ולא בחלק יחסי רק מהשטח ביעוד החקלאי, אזי למבקש יש זכויות יחסיות גם בחלק של רצועת קרקע זו.

בהתייחס לשווי לדרך, שמאי הצדדים אינם חלוקים כי יש לייחס לדרך שווי לפי 10% משווי הקרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה. שמאי הצדדים חלוקים באשר לשימוש הנפוץ לפיו יש לגזור את השווי כאמור. שמאי המבקש טוען כי השימוש הנפוץ הוא בתי מגורים צמודי קרקע ואילו שמאי המשיבה טוען כי השימוש הנפוץ הוא חקלאי בהתאם ליעוד החלקה עצמה. רצועת הדרך מסומנת בצלע הצפונית של החלקה, רצועה הגובלת בשכונת המגורים הצמודה לחלקה מצפון. גם החלקה שבנדון היא

[30] החלק היחסי של הנישום X 77,569 מ"ר.

חלקה ביעוד חקלאי עם פוטנציאל כללי למגורים. לא זו אף זו, המועד הקובע בעניננו, הוא מועד שבו כבר היו בתהליכי תכנון עוד בתחילת אותו עשור תכניות למתחם השתיל (רש/1030 ו-רש/1030/א) בייעוד לצמודי קרקע. לכן, סביר לגזור את שווי רצועת הדרך משווי ביעוד למגרשים לצמודי קרקע. במסגרת המצב החדש יועדו במתחם מגרשים של צמודי קרקע. כפי שיפורט בהמשך במסגרת קביעת השווי למגרשים אלו במצב החדש, נדרשתי לקבוע שווי מ"ר מבונה ביעוד מגורים ב'. לכן, כדי לקבוע את השווי למ"ר קרקע, בחנתי את השווי למ"ר קרקע שמתקבל בעסקאות ההשוואה בהתאם לשווי מ"ר מבונה המתואם למועד הקובע. מניתוח העסקאות כאמור, מתקבל כי שווי מ"ר קרקע צמודי קרקע (דו משפחתיים) במועד הקובע הוא 12,500 ₪. **לפיכך יובא בחשבון כי שווי מ"ר קרקע ביעוד דרך 1,250 ₪.**

סיכום: מהמקובץ לעיל, שווי החלקה בשלמותה במצב קודם:

2,800 ₪ X 72,030 מ"ר = 201,684,200 ₪.

1,250 ₪ X 5,629 מ"ר = 7,036,431 ₪

שווי החלק היחסי של הנישום: 208,720,431X321645/3882950 ₪ = **17,289,402 ₪.**

- שווי מצב חדש: להלן ניתוח המרכיבים הנכללים בשווי מצב חדש:

- ערכי שווי מגורים ב': שמאי המשיבה ערך את תחשיב השווי של המגרשים ביעוד מגורים ב' ע"ב שווי מ"ר מבונה מניתוח עסקאות מכר של צמודי קרקע שסיימו את חייהם הכלכליים ו/או מגרשים ריקים בשכונות נווה רסקו, נווה רום וקריית יערים/גולן, במועדים סמוכים למועד הקובע. עפ"י תחשיבו שווי מ"ר מבונה בצמודי קרקע ביעוד מגורים ב' (דו משפחתיים) הוא 16,000 ₪. שמאי המבקש טוען לשווי 13,500 ₪ למ"ר קרקע, בהתבסס על רשימת החלטות שמאים מכריעים, שנערכו למועדים קובעים סמוכים, לנכסים בגושים 6598 ו- 6599, בהן שווי מ"ר מבונה נקבע בטווח שנע בין 11,000 ₪ ל- 14,000 ₪. לטענתו, תחשיב השווי של שמאי המשיבה למגרשים הללו, מצביע על שווי מ"ר קרקע הגבוה בכ-27% משווי מ"ר קרקע ממוצע שמשתקף מעסקאות ההשוואה עליהן הוא עצמו התבסס בקביעת השווי למ"ר מבונה. שמאי הצדדים אם כן חלוקים לא רק על ערכי השווי אלא גם על המתודולוגיה לתחשיב השווי, בעוד ששמאי המשיבה טוען לשווי עפ"י מ"ר מבונה, שמאי המבקש טוען לשווי לפי מ"ר קרקע. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים אני מוצא לנכון כי יש לקבוע את שווי המגרשים בהתאם לשווי מ"ר מבונה. איני מקבל את טענת הסף של שמאי המבקש, לפיה התמורה בשני מגרשים זהים בגודלם, באותו מיקום, אך שונים בהיקף זכויות הבניה הניתנות למימוש בהם, תהיה זהה. לכל מ"ר של זכויות בניה יש שווי, קל

וחומר כאשר מדובר בצמודי קרקע ובאזורים יוקרתיים. לכן, חוסר התאימות שבנתוני המשיבה, לה טען שמאי המבקש, בין השווי למ"ר קרקע ממוצע שמתקבל מתחשיב השווי של שמאי המשיבה לבין השווי למ"ר קרקע ממוצע שבעסקאות ההשוואה שלו, יכולה להתקיים ומתכתבת עם השונות בהיקפי הבניה ועם ההיגיון הכלכלי. בהתייחס לנתוני ההשוואה עליהם התבסס שמאי המשיבה, ניתן וסביר יותר להתבסס על העסקאות מגושים 6598, 6599 ו- 7271 על פני העסקאות שבגוש 6614 המרוחק יותר. בנוסף, העסקאות מגושים 6598, 6599 ו-7271 הן של מגרשים דו משפחתיים (כבענייננו) בעוד שחלק מהעסקאות שבגוש 6614 הן של מגרשים חד משפחתיים. שמאי המשיבה קבע את השווי למ"ר מבונה בכל עסקה ע"ב חלוקת התמורה ב- ₪ בשטח האקו'. ניתוח ערכי השווי בצורה זו הוא סביר ונכון, אולם בעניינו מדובר בקביעת שווי ל- 16 מגרשים, ובאופן כללי בקביעת שווי מצב חדש של חלק יחסי במתחם שמיועד להקמת שכונת מגורים, לכן יש להתייחס באופן שונה למרכיב המע"מ. בעוד שעסקאות ההשוואה של המגרשים הבודדים כוללים את מרכיב המע"מ, בענייננו יש לקבוע את השווי במצב חדש ללא מע"מ. לכן, לצורך ההתאמה יש להפחית את מרכיב המע"מ מהתמורה שבעסקאות ההשוואה. לאחר ביצוע ניתוח העסקאות שבגושים 6598, 6599 ו- 7271 בהתאם לניתוח שערך שמאי המשיבה (להוציא את ההפחתה של מרכיב המע"מ) התקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 14,000 ₪ למועד קובע 09/2016. לכן, סביר להניח כי שווי מ"ר מבונה, בהתאמה למועד הקובע שבענייננו, הוא בגבולות 15,000 ₪. כאמור לעיל, שמאי המבקש הציג רשימה ארוכה של החלטות שמאים מכריעים שנערכו לנכסים בגושים 6598 ו- 6599 למועדים קובעים סמוכים מאוד למועד הקובע שבענייננו. שמאי המשיבה טוען שהחלטות שמאים מכריעים אינן משקפות שווי שוק ויש להתבסס רק על עסקאות השוואה. אני מקבל את הטענה העקרונית שיש מקום לתת עדיפות לניתוח העסקאות על פני קביעת השווי ע"ב החלטות השמאים המכריעים יחד עם זאת, איני מקבל את טיעונו בענייננו. החלטות שמאים מכריעים לערכי שווי מתבססות עפ"י רוב על עסקאות/ניתוח עסקאות השוואה ואינן נקבעות יש מאין. בנוסף, לא ניתן להתעלם מ- 26 החלטות שמאים מכריעים. לכן, אייחס משקל של 80% לניתוח עסקאות ההשוואה ו- 20% לממוצע שווי מ"ר מבונה שהתקבל מהחלטות השמאים המכריעים שהוצגו ע"י שמאי המבקש. **בשיקלול כאמור התקבל שווי מ"ר מבונה של 14,570 ₪.**

הפחתות נטענות: שמאי המשיבה טוען להפחתה בגין שיווק וגודל במקדם 0.95 והפחתה נוספת לדחיה עד להכנת תכנית מפורטת לפי 3 שנים, 6% קרי מקדם

0.84. שמאי המבקש אימץ את ההפחתות שנטענו ע"י שמאי המשיבה, אך טוען להפחתות נוספות, בגין העדר פיתוח הקרקע במקדם 0.943 (משקף דחיה של שנה להשלמת תכנית בינוי ופיתוח) והפחתה נוספת בגין מרכיב המושעא ומרכיבים משפטיים נוספים (התנגדויות, פינוי פולשים), במקדם 0.89 (משקף שנתיים,6%). מהמקובץ עולה כי שמאי המשיבה טוען למקדם הפחתה מצטבר של 0.8 בעוד ששמאי המבקש טוען למקדם הפחתה מצטבר של 0.67. בחנתי את טיעוני שמאי הצדדים לרבות התייחסויותיהם לאחר עריכת חוות הדעת, במסמכי התגובה, בדיון ובמסמכים שהשלימו לאחר הדיון ולאחר ששקלתי את הדברים איני מקבל את מקדם ההפחתה כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה. שמאי המשיבה קבע את מקדם ההפחתה על בסיס הנחה לפיה כל בעלי הזכויות חתמו על הסכם הקומבינציה. מאחר שהוכח שלא כך הוא הרי שבאופן מובנה יש בעובדה זו בכדי להוסיף על תקופת הדחיה שנקבעה על ידו על בסיס אותה הנחה שגויה. העובדה שכ- 10% מבעלי הזכויות לא חתמו על הסכם הקומבינציה אינה מאיינת הפעלת דחיה ארוכה יותר ביחס למצב בו כל בעלי הזכויות היו חתומים על ההסכם, כפי שהניח. זאת ועוד, 10% שלא חתמו אינו מהווה חלק זניח מבעלי הזכויות מה גם שסביר כי מדובר בחלק המהווה את "הגרעין הקשה" בהגעה להסכמות. גם בהתייחס למרכיב העדר הפיתוח שלא הובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה או שהובא על ידו בחשבון במסגרת הפעלת מקדם הדחיה להכנת התכנית המפורטת. מאחר ועסקאות ההשוואה והשווי שנגזר מהן משקף קרקע מפותחת ובעניינו מדובר בקרקע שאינה מפותחת, אזי על ערכי השווי שיש לקבוע למועד הקובע להיות נמוכים יותר. שמאי המבקש טוען להפחתה במקדם דחיה לפיתוח ואילו שמאי המשיבה טוען שהדחיה בגין הפיתוח ככל שמבקשים להביאה בחשבון, חופפת לדחיה בגין הכנת התכנית המפורטת ולכן אין להביא בחשבון הפחתה בגין הפיתוח. איני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה הליכי תכנון וביצוע פיתוח בדר"כ אינם חופפים, בעניינו חלפו כ- 7 שנים ממועד אישור התכנית ועדין אין פיתוח ולא אושרה תכנית איחוד וחלוקה. בנוסף, בחנתי גם את ההליכים המשפטיים בעניינו ומצאתי כי גם בהם יש בכדי להעיב על האפשרות להוציא את התכנית לפועל. אין מחלוקת כי שווי מקרקעין לגביו יש הסכמה רבתי ו/או בבעלות אחת אינו זהה לשווי של מקרקעין זהים לגביהם עומד ותלוי במועד הקובע הליך משפטי. גם אם הסבירות הגבוהה היא כי דין ההליך המשפטי להידחות, עדיין בהיבטי שווי שוק חופשי בין קונה מרצון למוכר מרצון, לעובדה זו שמתנהל הליך משפטי, תהיה השפעה על השווי. בעניינו, הליך אישור התכנית שבנדון "סבל" במשך תקופה ארוכה מהתנגדויות והליכים כאלה ואחרים, עד

שהסתיים לבסוף, אמנם לפני המועד הקובע, באישור של מוסדות התכנון. אלא שגם לאחר אישור מוסדות התכנון ועוד כחודשיים לפני המועד הקובע שבעניינו, הוגשה עתמ (ת"א) 46940-09-17 **דן אלוני נ' ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ובניה**, בתאריך 19.09.2017[31] וזמן קצר לאחר מכן, הוגשה עת"מ 2907-12-17 **עיריית רמת השרון נ' ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית**, בתאריך 03.12.2017[32], שתיהן כנגד החלטות אלו של מוסדות התכנון לאשר את התכנית. לכן, כאמור מדובר בעובדה שיש בה בכדי לייצר אי ודאות מסוימת במימוש התכנית, גם אם הסבירות היא שאי הודאות נמוכה. עובדה מוגמרת היא שרק באוקטובר 2020 הסתיים ההליך המשפטי ואכן העתירות נדחו. בראי הדברים במועד הקובע, לא ניתן לקבוע שמדובר בוודאות מלאה, כאילו ההליך לא מתקיים כלל. בסיכום הדברים, בהביאי בחשבון זמן סביר להכנת תכנית מפורטת ("ברגיל"), הפחתה לגודל ביחס לעסקאות ההשוואה, לשיווק, הפחתה בגין העדר פיתוח ביחס לעסקאות ההשוואה, והפחתה בגין אי הודאות למימוש התכנית/דחיה בגין העתירות המנהליות שהוגשו, אני מוצא כי הפחתה כוללת/מצטברת לתקופה של 5-6 שנים היא סבירה. בחישוב לפי 5.5 שנים בשיעור היוון של 6% **מתקבל מקדם הפחתה כולל של 0.725.**

- ערכי שווי מגורים ג' + ד': שמאי המשיבה טוען כי לא קיימים נתונים לבניה רוויה בסביבת הנכס הקרובה ולכן לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה בחן את השווי ע"ב שני מודלים. המודל הראשון, הוא ע"ב גזירת שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה /מרקמית משווי מ"ר מבונה בבניה צמודת קרקע, ע"י בחינת היחסיות בין סוגי הבינוי. לצורך כך בחן נתונים של צמודי קרקע ובניה רוויה חדשה משכונת מורשה ומצא כי שווי מ"ר מבונה בבניה הרוויה גבוה ב- 25% משווי מ"ר מבונה בצמודי הקרקע. המודל השני, הוא בחינת ערכי השווי משכונות יוקרתיות אחרות מת"א, בהיותן משקפות את אותו חתך אוכלוסיה וכי המתחם שבנדון מהווה אלטרנטיבה ראויה לאותה אוכלוסיה. עפ"י תחשיביו ובהתאם לשני המודלים הללו קיבל כי ערכי השווי למ"ר מבונה בגבולות 18,500 ₪ - 20,000 ₪. בייחוס משקל של 40% למודל הראשון ו- 60% למודל השני קיבל שווי מ"ר מבונה 19,000 ₪ אותו ייחס ליעוד מגורים ד' (רוויה) ואילו ליעוד מגורים ג' (מרקמית) ייחס שווי מ"ר מבונה של 20,000 ₪. שמאי המבקש התייחס למודלים שהציג שמאי המשיבה ולאופן הניתוח ולטענתו שני המודלים אינם רלבנטיים, היות והם

[31] ראה סעיף 1.1.א בפסה"ד של בית המשפט המחוזי בעתירה המנהלית.
[32] ראה סעיף 1.1.ב בפסה"ד של בית המשפט המחוזי בעתירה המנהלית.

מנסים לקבע יחסיות או קשר חד חד ערכי שגויים. לטענתו, שמאי המשיבה ביצע ניתוח שגוי, היות ונשען על פרויקט אחד, נותחו דירות קטנות, שטחים שהובאו בחשבון אינם מדויקים, עלויות בניה שגויות, חלק מהעסקאות משקפות פוטנציאל התחדשות עירונית וכיו"ב. שמאי המבקש הציג נתוני שווי לבניה רוויה ברמת השרון, שנקבעו בטבלאות הקצאה בעיר והחלטות שמאים מכריעים וטוען כי ערכי השווי למ"ר מבונה הם 10,500 ₪ ליעוד מגורים ד' ו- 11,000 ₪ ליעוד מגורים ג'. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים אני מקבל באופן חלקי את המודל הראשון בטיעונו של שמאי המשיבה. בהתייחס למודל השני, שכונות יוקרה בהן האוכלוסיה הפוטנציאלית היא משכבה סוציו אקונומית וכלכלית גבוהה קיימים בכל רחבי הארץ. השונות בערכים בין השכונות גבוהה מאוד על אף המכנה המשותף של היוקרתיות וחתך האוכלוסיה. לכן, התבססות על מודל זה בקביעת השווי אינה נכונה. הדברים מקבלים משנה תוקף אף מהנתונים שהציג. מהנתונים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה עולה כי מחירי מ"ר בנוי בשכונות ההשוואה נעים בטווח שבין 32,000 ₪ ל- 53,000 ₪ (הפרש של 65%) ולכן הקביעה כי החילוץ יעשה ע"ב שווי מ"ר בנוי של 38,000 ₪ (כביכול על הצד הזהיר) אינה נשענת על בסיס כלשהו שניתן לקשרו באופן ישיר לסביבת הנכס שבנדון. לעומת זאת, בהתייחס למודל הראשון שהציג, יחסיות בין ערכי שווי קרקע בצמודי קרקע ובניה רוויה, אני מוצא כי בהעדר נתוני השוואה של בניה רוויה בסביבת הנכס, אכן ניתן לעשות בו שימוש. אלא שבדומה להחלטתי עד כה ביחס לכל ערכי השווי, קיימת חשיבות לקבוע את ערכי השווי בהתאם/ביחס למיקומים קרובים ככל הניתן למתחם שבנדון. בהתייחס ליחסיות בין צמודי קרקע לבניה רוויה אני בדעה כי שיעור יחסיות בין שני סוגי הבינוי לפי 20% הוא סביר, אלא שבניגוד לנטען ע"י שמאי המשיבה, שיעור היחסיות האמור הוא הפוך, דהיינו שווי מ"ר מבונה בצמוד קרקע גבוה ב- 20% משווי מ"ר מבונה בבניה רוויה. עמדה מקצועית זו נשענת על ניסיון מקצועי, על המקובלויות השמאיות (למשל קביעת היחסיות בעת עריכת שומות לרשות המיסים לפי סעיף 49ז) ואף באה לידי ביטוי במחקר דלפי שנערך בשנת 2017 (המועד הקובע בענייננו הוא בשנת 2017-ש.י). במחקר דלפי שנערך בפברואר 2017 נשאלה השאלה: **"בהנחה ששווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי בדירה טיפוסית בבניה רוויה הוא 100%, מה המקדם באחוזים עבור שווי מ"ר עיקרי בדירה צמודת קרקע (שווי מ"ר אינו מגלם שטח חצר)?"** והתשובות היו: ממוצע 119%, חציון 120%, שכיח 120%. יצוין כי שאלה זהה נשאלה גם במחקר דלפי פברואר 2020 והתשובות היו די דומות: ממוצע 123%, חציון 120% ושכיח 120%. לאחר שקבעתי כי יחסיות

של 20% היא סבירה וכי שווי מ"ר מבונה בצמודי קרקע גבוה יותר, אזי את גזירת השווי למ"ר מבונה בבניה רוויה, ניתן, ונכון יותר לעשות, לאור הנתונים שנקבעו לעיל לצמודי הקרקע מסביבת הנכס הקרובה. שווי מ"ר מבונה בצמודי הקרקע נקבע על ידי לסך של 14,570 ₪ ולכן, בהתאמה לפי שיעור יחסיות של 20% מתקבל כי שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה 12,150 ₪. בהתייחס לנתונים שהוצגו ע"י שמאי המבקש אני מוצא לנכון לתת משקל לשווי מ"ר מבונה שנקבע ע"י שמאים מכריעים. שמאי המבקש הציג נתונים רבים מהחלטות שמאים מכריעים שנערכו לנכסים בגושים 6414-6417 בין השנים 2016-2021. בבחינה של הנתונים מגושים 6415 ו-6417 הקרובים/גובלים/נושקים לגוש 6599 שבנדון מהשנים 2016-2018, עולה כי שווי מ"ר מבונה ממוצע בגבולות 10,400 ₪. בשקלול ערכי השווי תוך ייחוס משקל של 80% ליחסיות הנגזרת מצמודי הקרקע ו- 20% לממוצע שווי מ"ר מבונה שהתקבל מהחלטות שמאים מכריעים, **מתקבל שווי מ"ר מבונה של 11,800 ₪. שווי מ"ר מבונה זה יובא בחשבון למגרשים ביעוד מגורים ד'.**

בהתייחס ליעוד מגורים ג' שמאי הצדדים הביאו בחשבון שווי מ"ר מבונה הגבוה יותר בכ- 5%. לאחר שבחנתי נתון זה אני מוצא אותו כסביר ולכן שווי מ"ר מבונה **במגרשים ביעוד מגורים ג' הוא 12,400 ₪.**

הפחתות נטענות: שמאי הצדדים טוענים להפחתות זהות לאלו שפורטו לעיל בהתייחס לצמודי הקרקע, להוציא את מקדם ההפחתה לגודל ושיווק שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה (0.85 לעומת 0.95 בצמודי הקרקע), ואשר גם במקרה זה אומץ ע"י שמאי המבקש. לכן, מקדם ההפחתה הכולל שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה בהתייחס למגרשי הבניה הרוויה הוא 0.713 בעוד שמקדם ההפחתה הכולל שהובא בחשבון ע"י שמאי המבקש הוא 0.6. כמפורט לעיל, ביחס לצמודי הקרקע שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם הפחתה כולל של 0.8 ואילו שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה כולל של 0.67. מכאן כי למעשה, הצדדים אינם חלוקים על מקדם ההפחתה הנוסף שיש להביא בחשבון בגין גודל ושיווק של הבניה הרוויה. ההפחתה הנוספת באה לידי ביטוי במקדם של 0.07/0.09[33]. אני מקבל את ההפחתה הנוספת עפ"י מקדם זה כסבירה נוכח מס' הדירות בבניה רוויה (253 יח"ד) לעומת צמודי הקרקע (32 יח"ד). בהחלטתי לצמודי הקרקע הבאתי בחשבון מקדם הפחתה כולל של 0.725. לכן, ביחס לבניה הרוויה יובא בחשבון **מקדם הפחתה כולל של 0.645 (0.725-0.08).**

[33] שמאי המשיבה 0.8 בצמודי קרקע ו-0.713 בבניה רוויה, שמאי המבקש 0.67 בצמודי קרקע ו-0.6 בבניה רוויה.

- ערכי שווי לשצ"פ: שמאי המשיבה טוען כי עפ"י הוראות התכנית, במגרש 500 תותר הקמת קיוסק בשטח 20 מ"ר, אשר ירשם בטבלת האיזון בתכנית האיחוד והחלוקה ע"ש בעלי הקרקע. לכן, שווי הקרקע לטענתו, הוא בהתאם ליעוד זה, לפי שווי מ"ר מבונה מגורים ד' במקדם 2, סה"כ שווי כזמין של 760,000 ₪. שמאי המבקש טוען כי מבדיקה שנערכה ע"י היועצים המשפטים של התוכנית, אין דרך רישומית ליישום ההוראה לרישום הזכויות בקיוסק המצוי על מגרש ציבורי על שם בעלי קרקע פרטיים ולכן בסופו של דבר הבעלות ככל הנראה לא תוקצה לבעלים. ככל שיוחלט שיש להביא בחשבון את שווי המסחר במסגרת קביעת השווי במצב החדש, אזי שווי מ"ר מבונה הוא 11,000 ₪, בהתבסס על החלטות של שמאים מכריעים לנכסים מסחריים ברחוב סוקולוב (המבוקש למסחר) ולאור זאת שהנכס שבנדון אינו מצוי באזור המהווה מוקד משיכה מסחרי עם תנועת קונים. לטענתו, השווי שנטען על ידו, הוא לאור מגבלת השימושים המסחריים (קיוסק). בתחשיב השווי במצב החדש הביא בחשבון את שווי המסחר לפי 11,000 ₪ כזמין X 20 מ"ר (סה"כ שווי כזמין 220,000 ₪). לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים אני בדעה כי דווקא שטח מסחרי של קיוסק בתוך מגרש המיועד כשצ"פ בתוך שכונה חדשה שכוללת 285 יח"ד מהווה נכס אטרקטיבי. דווקא בגלל יחודיות הנכס, העובדה שאין כמותו בסביבה הקרובה, ושטחו הקטן, אני מקבל את קביעת שמאי המשיבה למקדם 2 ביחס למגורים. משכך, **יובא בחשבון מקדם 2 ביחס לשווי מ"ר מבונה ממוצע של 3 סוגי הבינוי בשכונה. שווי מ"ר מבונה ממוצע 12,920 ₪**[34].

טיעוני שמאי הצדדים להפחתות בגין העדר פיתוח/הכנת תכנית איחוד וחלוקה/מושעא והליכים משפטיים, רלבנטיות גם לשטח המסחרי והובאו בחשבון בתחשיבם, בדומה לאלו שנטענו על ידם בבניה הרוויה ובבניה צמודת הקרקע, להוציא את ההפחתה בגין גודל ושיווק לגביה שמאי הצדדים מסכימים שאין מקום להפעיל הפחתה כלשהי בגין מרכיב זה. גם במקרה זה, מתקבל כי שמאי הצדדים למעשה אינם חלוקים ביניהם במקדם ההפרש שמתקיים בין השטח המסחרי לבניה צמודת הקרקע. בהתייחס לבניה צמודת הקרקע שמאי המשיבה טוען להפחתה במקדם כולל של 0.8 ואילו שמאי המבקש טוען למקדם הפחתה כולל של 0.67. בהתייחס למרכיב המסחר שמאי המשיבה טוען למקדם הפחתה כולל של 0.84 ואילו שמאי המבקש טוען למקדם הפחתה כולל של 0.7. מכאן כי למעשה, הצדדים אינם חלוקים על ביטול מקדם ההפחתה הנובע

[34] צמודי קרקע 14,570 ₪, מגורים ד' 11,800 ₪, מגורים ג' 12,400 ₪. הובא בחשבון משקל שווה לכל יעוד.

ממרכיב הגודל והשיווק בין שטח המסחר לבין צמודי הקרקע. ביטול מרכיב זה של ההפחתה בא לידי ביטוי במקדם של 0.04/0.03[35]. אני מקבל את הסכמתם בהיותה סבירה. מהמקובץ בהחלטתי לצמודי הקרקע הבאתי בחשבון מקדם הפחתה כולל של 0.725. לפיכך ביחס לשטח המסחר יובא בחשבון מקדם הפחתה כולל של 0.76 (0.035+0.725).

להלן שווי החלקה בשלמותה במצב חדש:

יעוד	שטח במ"ר	מהות השטח	שווי מ"ר מבונה ב-₪	מקדם הפחתה כולל (גודל,שיווק, העדר פיתוח, מושעא, הליכים משפטיים, תכנית איחוד וחלוקה)	סה"כ ב-₪
מגורים ב'	12,112	מ"ר אקו'	14,570	0.725	127,943,140
מגורים ג'	14,396	מ"ר פלדלת	12,400	0.645	115,139,208
מגורים ד'	16,470	מ"ר פלדלת	11,800	0.645	125,353,170
מסחר	20	מ"ר אקו'	25,840	0.76	392,768
סה"כ שווי החלקה ב-₪					**368,828,286**

שווי החלק היחסי: 368,828,286₪X321645/3882950 ₪ = **30,551,971** ₪.

- **<u>להלן תחשיב ההשבחה</u>**:

חלקו היחסי של הנישום במצב קודם ב-₪	17,289,402
חלקו היחסי של הנישום במצב חדש ב-₪	30,551,971
השבחה ב-₪	**13,262,569**
היטל השבחה ב-₪	**6,631,284**

10. <u>החלטה</u>:

לאור האמור לעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר (מידע מוקדם), היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
553-0198077	17.11.2017	13,262,569	6,631,284

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

[35] שמאי המשיבה 0.8 בצמודי קרקע ו-0.84 במסחר, שמאי המבקש 0.67 בצמודי קרקע ו-0.7 במסחר.