אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

05 בינואר 2022
מספרנו: 30/486
מספר בקשה: 2756-2020

לכבוד,

המבקשת:
אתרי אל-גד (1986) חב' לבנין והשקעות בע"מ
ע"י אסף לוי, שמאי מקרקעין
Assaf@levyap.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון
ע"י אלי נטל כהן, שמאי מקרקעין
valuers@bezeqint.net

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – מגרש 3 לפי תכנית הר/2/1400/א, הוד השרון

גוש 6573 חלקה 98 (מחצית)

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת עקב מימוש בדרך של בקשה למידע מוקדם.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 10/08/2020 שנערכה ע"י השמאי אלי נטל כהן ובתגובתו מיום 17/02/2021.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 21/01/2021 שנערכה ע"י השמאי אסף לוי, על כל נספחיה המצורפים.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית הר/2/1400/א הינו 04/07/2018.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ בתאריך 01/09/2021.
3. לאור מגפת הקורונה, הנחיות משרד הבריאות ובהסכמת הצדדים, נערך דיון מקצועי ביום 22/02/2021 באמצעות יישום ה ZOOM כאשר הצדדים צופים ומגיבים בזמן אמת. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב. בדיון השתתפו נציגי הוועדה המקומית והמבקשת.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	6573
חלקה	:	98
שטח חלקה (רשום)	:	339 מ״ר
החלק הנישום	:	1/2 חלקים מזכות הבעלות (50%)
כתובת הנכס	:	תחום תכנית הר/2/1400/א, צפונית לאזה״ת נווה נאמן ומערבית לדרך רמתיים.
תיאור הנכס	:	חלק מחטיבת קרקע חקלאית ריקה ופנויה.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה מיום 28/12/2020 עולים בין היתר הנתונים הבאים:

- חלקה 98 בגוש 6573 הינה בשטח רשום של 339 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש בי.טי.אן רזידנס בע״מ (1/2) **ואתרי אל גד 1986 חברה לבנין והשקעות בע״מ (1/2)**.
- רשומה הערה לפי צו בימ״ש סעיף 130 לטובת בית משפט מחוזי מרכז-לוד. הערות: תיק ת.א. – 17733-02-20 מיום 23/09/2020. ההערה לא מונעת את בעלי הזכויות לבצע עסקאות ולבצע רישומים שונים בקשר עם זכויותיהם אשר יבוצעו בכפוף להערה.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הנכס הנדון ידוע כחלקה 98 בגוש 6573 ומהווה חלק מחטיבת קרקע ריקה המצויה צפונית לאזור התעשיה נווה נאמן בעיר הוד השרון.

שטחה הרשום של החלקה 339 מ״ר.

הנכס מהווה כאמור חלק מחטיבת קרקע חקלאית אשר מיועדת עפ״י תכנית הר/2/1400/א לאזור תעשיה עתירת ידע אשר יהווה המשך לאזה״ת נווה נאמן המצוי מדרום.

עפ״י התכנית הנכס הנדון מקבל הקצאה בשיעור של 1.390% במגרש תמורה מס׳ 3 ששטחו 5,080 מ״ר ביעוד לתעשיה עתירת ידע, בו מותרת בניה של משרדים ב-10 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

המגרש מהווה חלק ממתחם לתכנון המצוי בחלק הדרומי של הוד השרון, בין דרך רמתיים מצפון-מזרח, אזה״ת נווה נאמן מדרום ומעברו הכניסה הדרומית לעיר וצומת עדנים, שכונת המגורים נווה נאמן ממזרח ושטחים חקלאיים ממערב.

חטיבת הקרקע פנויה ברובה, ובתוכה מעט פסולת ושבילי עפר. את המתחם חוצה דרך עפר מרח׳ המכונאי מכיוון דרום-מערב ועד דרך רמתיים בצפון-מזרח. בחלקו הצפוני-מזרחי, סמוך לפינת הרח׳ דרך הים ורמתיים, קיים אזור מבונה הכולל מעון קשישים, מקבץ דיור לעולים חדשים, ״בית סעודי חס״, ו״החצר האחורית – מתחם לריהוט ועיצוב הגינה״.

הסביבה הקרובה מאופיינת בשטחים חקלאיים פתוחים ואזור התעשייה נווה נאמן הכולל מבנים בני 3-5 קומות עם שימושים מעורבים של משרדים, תעשיה ומסחר.

סביבת הנכס אינה מפותחת.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>R/6:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר. מס' 1180 מיום 26/03/1942.

עפ"י התכנית סווג הנכס ביעוד אזור חקלאי.

באזור חקלאי הותרו השימושים שלהלן:

(1) בניינים המתוכננים ומשמשים למטרות חקלאות, גינון ומשק כלליות לרבות בית מגורים של האיכר.

(2) מבנה מחסה לשומרים.

(3) מבנים וצנרת הדרושים לאספקת מים וחשמל ובכלל זה תחנות כוח.

(4) בנייני מגורים ובנייני ציבור בהסכמה ספציפית של הועדה המחוזית.

(5) בנייני תעשיה בהסכמה ספציפית של הועדה המחוזית.

(6) בניינים הקשורים כייצור ואחסון דלק, פראפין, חומרי נפץ שמן מינראלי, אספלט, ביטומן, מלט וחומרים דומים הדורשים אתרים מיוחדים ואישור ספציפי של הועדה המחוזית.

(7) בניינים המהווים חלק מסכימת פיתוח מפוקחת ומבוקרת כהלכה וכפופים לכל תנאי שמאשרת הועדה המחוזית מזמן לזמן.

7.1.2. <u>תמ"א 31:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4624 מיום 02/03/1998.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע תכנית פעולה רב שנתית ואסטרטגיה תכנונית משולבת לבניה ופיתוח לקליטת עליה ותוספת האוכלוסייה הוותיקה במדינת ישראל בתקופה שבה התכנית בתוקף. כמו כן, לעודד ולאפשר בניה ופיתוח תוך כדי צמיחה כלכלית כנדרש עקב התחזיות לגידול באוכלוסין ולקליטת העליה.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון ביעוד לשטח עירוני בנוי בו הותר שימוש לשטח עירוני. כמו כן סביבת הנכס מסומנת כמוקדי תעסוקה בתעשיה.

7.1.3. <u>תמ"מ/21/3:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5236 מיום 12/11/2003.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, ליצור תנאים נאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסייה במחוז עד לשנת היעד של התכנית.

התכנית על מסמכיה מבטאת את מדיניות התכנון הארצית והלאומית, כפופה לקבוע בתכניות המתאר הארציות ומפרטת אותן. כ"כ התכנית אינה כוללת הוראות מפורטות ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

עפ"י התכנית סווגו החלקות הנדונות וסביבתן לאזור תעשיה, מלאכה ותעסוקה, בו נקבעו בין השאר ההוראות שלהלן:

<u>תכליות ושימושים:</u>

- יותרו התכליות והשימושים להלן, כולם או מקצתם, בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת:

(א) בתי חרושת ושטחי חרושת.

(ב) תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים.

(ג) בתי מלאכה, שטחי מלאכה, שטחי אחסנה, בתי קירור, מוסכים לרכב.

(ד) מסחר.

(ה) מתקני ספורט.

(ו) מוסדות כהגדרתם בסעיף 2 והקשורים לתעשיות שבאזור.

(ז) מסעדות, מזנונים, אולמי שמחות.

(ח) מרכז תחבורה.

(ט) דרכים, שטחי חניה, מבני חניה.

(י) תחנות תדלוק.

(יא) מתקני תשתיות.

- בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת, ניתן לקבוע תכליות ושימושים נוספים התואמים או המשלימים את התכליות והשימושים המפורטים לעיל.

<u>הנחיות והוראות לתכנון:</u>

- תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת תיעד קרקע לתעשייה, מלאכה ותעסוקה באופן שיענה על תחזית הביקוש לשטחים אלה. המסחר באזורים אלה יוגבל בהיקפו כדי למנוע פגיעה בחוסנה הכלכלי של הערים ובמרכז הערים.
- התכנית תכלול הוראות בדבר הצורך בהכנת תכנית פיתוח ושלביות ביצוע לאזורי התעשייה, המלאכה והתעסוקה, וכן הוראות בדבר התנאים והאמצעים שיינקטו למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, לפי העניין.
- תכנית הכוללת אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה שגודלו 100 דונם ויותר תלווה במסמכים הבאים: תסקיר השפעה על הסביבה במידה ולדעת מוסד התכנון יש בביצועה של התכנית השפעה ניכרת על הסביבה, מסמך תחבורתי, וסקר בדבר מצאי אזורי התעסוקה בתחומי הרשות המקומית ובסביבה הקרובה ומידת הניצולת של אזורים אלה.
- על אף האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לדרוש את המסמכים, כולם או מקצתם, גם אם האזור קטן מ-100 דונם.
- לא תדון הועדה המחוזית בתכנית לאזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה עפ"י הוראות סעיף 4.3.2(2) לתקנון התכנית ברשות מקומית כפרית אלא אם הוגשו לה המסמכים הבאים:

(א) סקר שימושים לא חקלאיים במושבי המועצה האזורית ומידת התאמתם לקבוע בתמ"מ/3/7 ובתכנית מתאר מקומית שנערכה מכוחה.

(ב) ניתוח השפעת אזור התעשייה, מלאכה ותעסוקה המוצע על היצע השטחים הפתוחים בתחום המועצה האזורית, וזאת עפ"י סוגי ייעודי השטחים הפתוחים שבתכנית זו.

- תכנית מפורטת לאזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה תכלול בין השאר, התייחסות לנושאים הבאים:

(א) קביעת אזורים לסוגי תעשייה כך שתעשיות שמאפייניהם הסביבתיים דומים ירוכזו בשטחים סמוכים.

(ב) מסמך תחבורתי, לרבות פתרון נאות לתחבורה ציבורית.

(ג) ייעוד שטחים לצרכי ציבור ובכלל זה שטחים פתוחים.

(ד) נספח תשתיות ופתרונות לסילוק פסולת, לטיפול בביוב ולטיפול במפגעים סביבתיים אחרים.

(ה) הנחיות להסדרת הנגר העילי בתחומה.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>הר/2/1400/א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 7845 מיום 19/06/2018.

מדברי ההסבר לתכנית עולה כי מדובר במתחם תכנון הנמצא בחלקו הדרומי של הוד השרון, בסמוך לכניסה הדרומית לעיר. התכנית משתרעת על פני שטח של כ-176 ד' ומציעה לפתח בתחומה אזור תעשייה עתירת ידע, שייתן פתרונות תעסוקה לתושבי הוד השרון והסביבה, וישמש מנוף לשיפור ושיקום אזור התעשייה הקיים.

מטרת התכנית הינה הקמת אזור תעשיה עתירת ידע, כולל שטחים מסחריים בקומות הקרקע של המבנים וכן שטחים מגוננים בתוך המגרשים צפונית לאזור תעשיה ומלאכה קיים, תוך הקצאת שטחים למבני ציבור, והקמת חניון ציבורי גדול בגבול הדרום-מזרחי של התכנית.

בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית, לנכס הנדון **הוקצה חלק יחסי של 1.390% מתוך מגרש 3** ביעוד לאזור תעשייה עתירת ידע.

עפ"י הוראות התכנית הותרו באזור תעשייה עתירת ידע השימושים שלהלן:

(1) תעשייה עתירת ידע, כגון: בתי תכנה, מרכזי הכשרה טכנולוגית, למשרדים עסקיים ולבעלי מקצועות חופשיים.

(2) מסחר, שירותי מנהלה ורווחה כגון בנקים ושירותי תקשורת, תצוגה – בקומות קרקע בלבד.

(3) חניה לשרות כל השימושים בתחום מגרשי התעשייה.

<u>להלן זכויות הבניה במגרש 3:</u>

מס' תא שטח	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר				תכסית	מס' קומות	
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
3	5080	10118	4553	---	12192	50%	ק.ק.+10+גג	3

<u>הערות לטבלה:</u>

- שטחי מסחר יותרו במגרשים המיועדים לתעשייה עתירת ידע בשטח קומות הקרקע בלבד, ולא יעלו על 36% משטחי המגרשים המיועדים לתעשייה עתירת ידע.
- יותר שטח כולל של 20 מ"ר למזנון במבני הציבור שיבנו בשטח המיועד לכך.

<u>תנאים למתן היתרי בניה:</u>

(1) תנאים תחבורתיים כמפורט בסעיף 7.1 לתקנון התכנית, ניתן יהיה לבטל את ההתניה הקובעת סלילת נתיב שלישי בדרך רמתיים לעת מתן היתר בניה, באישור משרד התחבורה.

(2) הכנת תכניות בינוי ופיתוח לביצוע בסמכות הועדה המקומית ואישורה ע"י הועדה המקומית ופרסומה כחוק עפ"י הנחיות שונות כמפורט בהרחבה בתכנית.

(3) אישור הועדה המקומית לתשריט החלוקה לצרכי רישום וחתימה על התחייבות וערבות לביצוע הרישום, הינו תנאי לטיפול בבקשה להיתר הבניה. סיום הפרצלציה הנו תנאי לטופס 4.

(4) לכל מגרש כחלק מהיתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח נופי שתהיה תואמת לתכנית המאושרת בהתאם לסעיף 6.2.1 לתקנון התכנית (סעיף 3 לעיל) ותכלול פירוט לגבי פיתוח המגרש כולל מיקום פילרים, פינוי אשפה, נטיעות וגינון, ריצופים, גדרות, עיצוב אדריכלי כולל שילוט וחומרי גמר. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הנחיות שילוט של מהנדס העיר. כמו כן, על המגיש בקשה להיתר בניה להציג פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני גג להפוך למפגע חזותי להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.

(5) (א) כל התשתיות הנדרשות לפרויקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יוצא היתר ללא קבלת אישורו.

(ב) גמר ביצוע תחנת שאיבת שפכים בנווה נאמן.

(ג) גמר ביצוע הרחבה ושדרוג מתקן שפכים של הוד השרון וכפר סבא.

(6) (א) נספח ניקוז ותשתיות אשר יבטיח פתרון לחלחול מי נגר. יובטח שיותר לפחות 20% משטח המגרש לצורך חלחול.

(ב) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

(ג) בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

(7) לבקשה להיתר יצורפו נספחים בנושאים הבאים: ייעודי ושימושי קרקע, שלבי הקמת המבנים והתשתיות, נספח סביבתי אשר יוכן עפ"י הנחיות הרשות הסביבתית ובאישורה, נספח תנועה שיוכן ע"י יועץ תנועה לאישור מהנדס העיר, ואישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.

(8) אגרות פיתוח והיטלים.

(9) היתרי הבניה יכללו התייחסות לנושאים הבאים: חומרי גמר, קירות תומכים, גגות, מיזוג אוויר, תכנית פיתוח, מבנה ירוק, ביתן השומר, מבני עזר, גידור ושילוט.

(10) החניה לרכב פרטי, רכב תפעולי ומשאיות כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה יהיו בתחום המגרשים. מס' מקומות החניה יהיה עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בנייה.

שלבי ביצוע תחבורתיים:

הועדה המקומית תנהל רישום של הוצאה ומימוש היתרי בניה בתחום תכניות הר/2/1400/א, הר/4/145/ב ובכל תכנית חדשה אחרת שתאושר באזור זה בעתיד, הועדה המקומית תעדכן את לשכת התכנון המחוזית אחת לשנתיים או לאחר הפקת תעודות אכלוס (טופס 4) של כל 50,000 מ״ר בניה שטח עיקרי עד לסך של 90,000 מ״ר.

מס׳ שלב	תאור שלב
1	הוצאת היתרי בניה עד ל-90,000 מ״ר בניה שטח עיקרי מותנה בהרחבת צומת הכבישים 40/402 ל-3 נתיבים בגישות מכיוון צפון ודרום וכן הרחבת דרך מס׳ 402 ל-3 נתיבים לכל כיוון מצומת עם רח׳ ז׳בוטינסקי ועד לצומת 40/402 בהתאם למנגנון המצוין בסעיף זה.
2	הוצאת היתרי בניה מעבר ל-90,000 מ״ר שטח עיקרי מותנה בהגדלת הקיבולת של צומת כבישים 402/40 ע״י מחלוף הצומת או כל פתרון אחר שיאושר ע״י משרד התחבורה.

שלבי ביצוע תחבורתיים לא יחולו על השטח המיועד למוסד רפואי במצב חדש.

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

לא אותרו על ידי ולא הוצגו בפניי היתרי בניה בנכס הנדון.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

ההשבחה עפ"י שומת המשיבה נובעת משינוי יעוד הקרקע מחקלאי לתעשיה עתירת ידע והקצאת חלק מזכויות הבניה במגרש התמורה מס' 3 עפ"י תכנית הר/מק/2/1400/א.

במצב הקודם הובא בחשבון שווי החלק הנישום בקרקע חקלאית ששטחה 339 מ"ר.

במצב החדש הובא בחשבון חלק יחסי של 1.390% מתוך זכויות הבניה במגרש 3 ביעוד לתעשיה עתירת ידע, וזאת בהתבסס על טבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית.

במסגרת ניתוח הזכויות במגרש 3 הובאו בחשבון 1,828.80 מ"ר נטו למסחר בתוספת 15% התאמה לשטח ברוטו ובסה"כ 2,103.12 מ"ר ברוטו למסחר. כמו כן, הובאו בחשבון משרדים בשטח נטו של 8,289.20 מ"ר ובמונחי ברוטו מתקבלים משרדים בשטח של 11,190.42 מ"ר (תוספת של 35%).

בנוסף, הובאה בחשבון במצב חדש הפחתה בגין דחיה ומושע לפי מקדם 0.84.

ערכי שווי במצב הקודם:

עסקאות מכר:

תאריך	גו"ח	שטח נמכר	מחיר	מחיר למ"ר
01/01/2019	6408/88	250	₪ 210,000	₪ 840
10/05/2018	6413/38	180	₪ 225,000	₪ 1,250
24/04/2018	6573/2	500	₪ 600,000	₪ 1,200
17/01/2018	6443/10	500	₪ 400,000	₪ 800
25/12/2017	6572/2	348	₪ 400,000	₪ 1,149
27/09/2017	6573/16	250	₪ 300,000	₪ 1,200

שומות מכריעות:

שמאי	תאריך	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע חקלאית
גד נתן	13/11/2017	6574/406	11/06/2016	₪ 1,240
אבישי זיו	03/08/2017	6409/51	04/01/2016	₪ 1,200
דורית פריאל	03/05/2018	6410/26	04/01/2016	₪ 1,200
עאטף עאלם	20/12/2017	6409/37	04/01/2016	₪ 1,100
שושי שרביט שפירא	24/04/2018	6408/18	04/01/2016	₪ 1,200
אייל יצחקי	18/02/2018	6409/17	04/01/2016	₪ 1,100

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המשיבה במצב קודם שווי של 1,200 ₪/מ"ר קרקע חקלאית. בנוסף, צויין כי טבלת האיזון נערכה על בסיס שווי של 900 ₪/מ"ר קרקע חקלאית.

<u>ערכי שווי במצב החדש:</u>

לצורך קביעת שווי במצב חדש הוצגו בין היתר עסקאות ההשוואה כדלקמן:

<u>עסקאות מכר:</u>

עסקאות בפרויקט כיכר המושבה – רח' סוקולוב					
תאריך	**גו"ח**	**שטח נטו**	**שטח ברוטו**	**מחיר בניכוי שווי חניה**	**מחיר למ"ר ברוטו**
31/12/2018	6407/424	52	70	₪ 1,151,118	₪ 16,445
27/12/2018	6407/424	87	117	₪ 1,648,378	₪ 14,089
26/12/2018	6407/424	46	66	₪ 999,601	₪ 15,145
19/12/2018	6407/424	49	66	₪ 987,124	₪ 14,956
04/12/2018	6407/424	66	90	₪ 1,167,084	₪ 12,968
22/11/2018	6407/424	49	66	₪ 936,339	₪ 14,187
21/11/2018	6407/424	52	70	₪ 1,177,957	₪ 16,828
19/11/2018	6407/424	69	93	₪ 1,261,251	₪ 13,562
11/11/2018	6407/424	104	141	₪ 2,115,407	₪ 15,003
05/11/2018	6407/424	100	134	₪ 1,766,961	₪ 13,186
04/11/2018	6407/424	52	70	₪ 1,091,428	₪ 15,592
29/10/2018	6407/424	287	387	₪ 5,904,000	₪ 15,256
15/10/2018	6407/424	67	90	₪ 1,121,520	₪ 12,461
11/10/2018	6407/424	73	99	₪ 1,230,046	₪ 12,425
10/10/2018	6407/424	69	93	₪ 1,346,523	₪ 14,479

עסקאות אלו משקפות לשיטת שמאי המשיבה שווי ממוצע של 14,450 ₪/מ"ר (ללא חניות). כ"כ מתקבל יחס ברוטו-נטו של 1.35:1.

עסקאות ביקותיאל סנטר, אזה"ת נווה נאמן – רח' הנגר 24					
תאריך	**גו"ח**	**שטח נטו**	**שטח ברוטו**	**מחיר בניכוי שווי חניה**	**מחיר למ"ר ברוטו**
27/12/2018	6574/412	61	90	₪ 949,757	₪ 10,553
08/11/2018	6574/412	42	62	₪ 745,000	₪ 12,016
20/09/2018	6574/412	108	153	₪ 2,051,282	₪ 13,407
03/05/2018	6574/412	32	49	₪ 565,000	₪ 11,531
24/04/2018	6574/412	32	49	₪ 520,000	₪ 10,612
08/04/2018	6574/412	33	49	₪ 545,000	₪ 11,122
22/03/2018	6574/412	33	49	₪ 631,800	₪ 12,894
22/02/2018	6574/412	32	47	₪ 568,000	₪ 12,085
22/01/2018	6574/412	71	85	₪ 988,888	₪ 11,634

עסקאות אלו משקפות לשיטת שמאי המשיבה שווי ממוצע של 11,760 ₪/מ"ר (ללא חניות). כ"כ מתקבל יחס ברוטו-נטו של 1.47:1.

<u>דו"ח נת"מ:</u>

בהתאם לדו"ח נת"מ – חציון ראשון של שנת 2018, במשרדים מסוג "Class A" בהוד השרון / כפר סבא דמי השכירות הינם בגבולות של 75 ₪/מ"ר/חודש.

בהתחשב בשיעור היוון של 7.4% (בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי) מתקבל שווי של 12,160 ₪/מ"ר בנוי למשרדים.

בשקלול נתוני השווי המפורטים לעיל, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של כ-12,800 ₪/מ"ר בנוי בממוצע. בניכוי יזמות (20%) ועלות בניה (7,500 ₪/מ"ר), מתקבל שווי בגבולות של 3,200 ₪/מ"ר מבונה למשרדים.

לעניין שטחי המסחר - במצב החדש הובא בחשבון שווי של 10,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר בהתאם לאמור בשומת השמאי גד נתן לנכס בגו"ח 6574/406.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 3,200 ₪/מ"ר מבונה משרדים, שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר במצב החדש ושווי של 1,200 ₪/מ"ר קרקע חקלאית במצב הקודם.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:</u>

מצב חדש					
מהות	**שטח נטו**	**שטח ברוטו**	**חלק יחסי**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר	1,828.80	2,103.12	1.390%	₪ 10,000	₪ 292,334
משרדים	8,289.20	11,190.42	1.390%	₪ 3,200	₪ 497,750
שווי קרקע זמינה					₪ 790,084
מקדם דחיה ומושע					0.84
שווי מצב חדש					₪ 663,369
מצב קודם					
מהות				**שטח**	**סה"כ**
קרקע חקלאית				339	339
שווי מ"ר קרקע חקלאית					₪ 1,200
שווי קרקע					₪ 406,800
החלק היחסי בזכות הבעלות					50%
שווי מצב קודם					₪ 203,400
השבחה					
מצב חדש					₪ 663,369
מצב קודם					₪ 203,400
השבחה					***₪ 459,969***

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

8.2.1. <u>המצב הקודם:</u>

לטענת שמאי המבקשת, נתוני השווי עליהם התבסס שמאי המשיבה בשומתו אינם מהימנים ועל כן אין להביאם בחשבון בעת קביעת השווי.

עסקאות המכר לקרקעות חקלאיות מהוות עסקאות חריגות ונמוכות אשר אינן משקפות את ערכי השווי הראויים בהוד השרון ובסביבתה. כתימוכין, הפנה לשומת הועדה בגו"ח 6443/41 "מתחם הנערה" בה נקבע שווי של 1,300 ₪/מ"ר קרקע חקלאית, המבוסס בין היתר על עסקאות השוואה המשקפות כ-1,800 ₪/מ"ר קרקע חקלאית.

עוד צויין על ידו כי בשומות מכריעות שנערכו למועדים קובעים מוקדמים יותר עבור קרקעות חקלאיות נטולות פוטנציאל ספציפי, נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

שמאי	גו"ח	מיקום	מועד קובע	שווי מ"ר חקלאי
נורית ג'רבי	6411/1+2	הוד השרון	01/04/2011	1,400 ₪
תמיר שדה	6523/53+54	הרצליה	21/04/2010	1,200 ₪
עאטף עאלם	6445/9+26+27	הוד השרון	20/02/2009	1,500 ₪
עאטף עאלם	7661/28	רעננה	13/07/2012	1,165 ₪
שושי שרביט שפירא	6446/19	הוד השרון	01/02/2013	1,260 ₪
יצחק ברמן	6442/82+104	הוד השרון	15/05/2013	1,300 ₪
שושי שרביט שפירא	6442/82+104	הוד השרון	05/05/2013	1,300 ₪
עאטף עאלם	6442/84	הוד השרון	15/05/2013	1,300 ₪
עומר סרחאן	6442/278	הוד השרון	15/05/2013	1,300 ₪

לאור שומות אלו, נטען ע"י שמאי המבקשת כי אין זה סביר כי בתקופה של 9-5 שנים עד לאישור התכנית נותרו ערכי קרקעות חקלאיות באותה רמת מחירים לערך.

בהתייחס לטענה שהועלתה בתגובת המשיבה ולפיה מדובר בקרקעות הכוללת תכנון ספציפי, נטען ע"י שמאי המבקשת כי תכנית הר/400 שתוכננה – נדחתה בסופו של דבר, וכך גם תמ"א 48/1 אשר עמדה בסתירה לתכנית הכללית של הוד השרון.

עוד נטען כי לתמ"א 48/1 צורפה חוו"ד יועמ"ש הממשלה ולפיה, ככל וקיים פוטנציאל כללי הרי שהינו נמוך וזניח.

בשומת המבקשת הובא בחשבון במצב קודם שווי של 1,800 ₪/מ״ר קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל ספציפי, למעט פוטנציאל כללי מכוח תמ״מ 21/3 ומכוח תכנית כוללנית הר/2050 (שטרם אושרה), וזאת בהתבסס בין היתר על עסקאות ההשוואה שלהלן:

עסקאות מכר בגוש 6413					
תאריך	**גוש**	**חלקה**	**שטח הממכר**	**מחיר ב-₪**	**מחיר למ״ר קרקע ב-₪**
18/01/2019	6413	29	500	700,000	1,400
10/05/2018	6413	38	180	225,000	1,250
24/08/2017	6413	33	200	260,000	1,300
18/06/2017	6413	17	200	240,000	1,200
27/12/2016	6413	81	200	480,000	2,400
25/12/2016	6413	33	200	240,000	1,200
20/06/2016	6413	29	500	650,000	1,300
31/05/2016	6413	81	500	1,111,500	2,223
24/04/2015	6413	17	220	220,000	1,000
05/01/2015	6413	33	400	500,000	1,250
26/05/2013	6413	12	200	270,000	1,350
09/05/2013	6413	17	200	240,000	1,200
07/05/2013	6413	38	180	190,000	1,056
05/12/2019	6413	29	500	703,000	1,406
26/10/2019	6413	81	125	315,000	2,520
10/11/2019	6413	33	300	600,000	2,000
10/11/2019	6413	33	200	400,000	2,000
13/09/2019	6413	38	200	310,000	1,550
23/07/2019	6413	81	63	140,000	2,222
19/10/2019	6413	81	125	315,000	2,520
16/10/2019	6413	81	125	270,000	2,160
10/01/2018	6413	12	200	320,000	1,600
31/12/2017	6413	12	200	325,000	1,625
31/12/2017	6413	38	2,320	2,742,365	1,182
12/12/2017	6413	17	200	275,000	1,375
24/10/2017	6413	81	125	315,000	2,520
30/08/2017	6413	81	250	604,000	2,416
22/08/2017	6413	37	17,826	21,500,000	1,206
06/08/2017	6413	33	200	260,000	1,300
03/08/2017	6413	16	4,977	6,350,000	1,276
20/07/2017	6413	38	3,515	4,341,025	1,235
17/07/2017	6413	28	200	260,000	1,300
14/06/2017	6413	81	125	304,000	2,432
11/06/2017	6413	39	217	374,000	1,724
01/06/2017	6413	81	125	335,000	2,680
15/02/2017	6413	38	2,500	3,087,500	1,235

עסקאות אלו משקפות בממוצע שווי של 1,645 ₪/מ״ר קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל ספציפי.

בנוסף, הובאו בחשבון עסקאות השוואה מגוש 6657 כדלקמן:

עסקאות מכר בגוש 6657					
תאריך	גוש	חלקה	שטח הממכר	מחיר ב-₪	מחיר למ״ר קרקע ב-₪
01/08/2019	6657	19	125	143,750	1,150
25/12/2019	6657	13	1,000	1,474,200	1,474
25/12/2019	6657	13	500	737,100	1,474
24/11/2019	6657	13	977	2,090,205	2,139
19/11/2019	6657	19	631	834,000	1,322
03/11/2019	6657	14	1,000	1,000,000	1,000
03/11/2019	6657	14	500	500,000	1,000
06/11/2019	6657	14	1,000	1,225,000	1,225
01/08/2019	6657	19	200	142,500	713
01/08/2019	6657	19	125	143,750	1,150
19/10/2018	6657	13	125	325,000	2,600
19/10/2018	6657	14	125	325,000	2,600
08/07/2018	6657	14	250	285,000	1,140
03/06/2018	6657	14	125	147,500	1,180
28/05/2018	6657	40	1,000	1,000,000	1,000
29/03/2018	6657	14	250	250,000	1,000
18/03/2018	6657	14	625	675,085	1,080
31/01/2018	6657	14	1,000	1,040,000	1,040
04/01/2018	6657	13	125	320,000	2,560
08/11/2017	6657	40	250	287,500	1,150
05/09/2017	6657	13	500	1,100,000	2,200

עסקאות אלו משקפות בממוצע שווי של 1,438 ₪/מ״ר קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל ספציפי.

בנוסף, הוצגו עסקאות השוואה מגוש 6444 כדלקמן:

עסקאות מכר בגוש 6444					
תאריך	גוש	חלקה	שטח הממכר	מחיר ב-₪	מחיר למ״ר קרקע ב-₪
30/12/2019	6444	55	498	1,140,000	2,289
25/11/2019	6444	17	150	300,000	2,000
25/11/2019	6444	17	250	500,000	2,000
20/11/2019	6444	23	203	356,125	1,754
20/11/2019	6444	67	95	167,037	1,758
07/10/2019	6444	59	200	270,000	1,350

עסקאות מכר בגוש 6444					
תאריך	גוש	חלקה	שטח הממכר	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר קרקע ב-₪
06/10/2019	6444	55	166	330,000	1,988
02/09/2019	6444	55	332	756,990	2,280
04/08/2019	6444	17	150	225,000	1,500
18/07/2019	6444	55	498	945,081	1,898
09/07/2019	6444	59	200	300,000	1,500
04/07/2016	6444	7	500	1,000,000	2,000
16/06/2019	6444	55	166	282,000	1,699
16/06/2019	6444	59	166	355,000	2,139
12/06/2019	6444	7	1,000	1,500,000	1,500
12/05/2019	6444	54	1,000	914,000	914
11/04/2019	6444	17	400	500,000	1,250
10/04/2019	6444	59	125	262,500	2,100
11/03/2019	6444	59	110	242,000	2,200
23/01/2019	6444	59	110	246,400	2,240
30/12/2018	6444	59	250	550,000	2,200
27/12/2018	6444	7	500	250,000	500
20/12/2018	6444	59	111	237,500	2,140
12/12/2018	6444	13	146,504	198,757,069	1,357
04/12/2018	6444	59	222	421,800	1,900
18/11/2018	6444	59	250	550,000	2,200
21/10/2018	6444	59	222	466,200	2,100
02/10/2018	6444	59	222	421,800	1,900
05/09/2018	6444	7	1,000	1,800,000	1,800
23/08/2018	6444	7	111	211,000	1,901

עסקאות אלו משקפות בממוצע שווי של 1,812 ₪/מ"ר קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל.

עוד ציין שמאי המבקשת כי גם בבחינת עסקאות שבוצעו טרם הכנת תכנית הר/2050 מתקבלת תמורה העולה על 2,000 ₪/מ"ר קרקע חקלאית. לדוגמא: ביום 05/12/2010 נמכרו 180 מ"ר בגו"ח 6413/38 תמורת 385,000 ₪ המשקף שווי של כ-2,140 ₪/מ"ר קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל ספציפי.

בנוסף, הובא בחשבון מקדם מושע של 0.9 בכל החלקות שהינן בבעלות משותפת.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המבקשת במצב קודם שווי של 1,800 ₪/מ"ר קרקע חקלאית.

8.2.2. <u>המצב החדש:</u>

<u>לעניין שטחי המשרדים</u>: לטענת שמאי המבקשת, שווי המשרדים במצב החדש כפי שנקבע בשומת המשיבה, נערך בגישת החילוץ המהווה עפ"י הפסיקה גישה בעלת תוקף נמוך לעומת גישת ההשוואה, שכן שינוי באחד הפרמטרים יוביל לשינוי מהותי בתוצאה הסופית. כמו כן, עלות בניה לפי 7,500 ₪/מ"ר אינה עולה בקנה אחד עם שווי של 14,450 ₪/מ"ר בנוי שנקבע ע"י שמאי המשיבה בפרויקט כיכר המושבה. יתרה מכך, העסקאות בפרויקט כיכר המושבה אינן מהוות מקור השוואה רלוונטי הואיל ומדובר בפרויקט השונה לחלוטין מהתכנון המוצע בנכס הנדון וכן מיקומו עדיף על הנכס נשוא השומה בשל קירבתו לתחנת רכבת כפ"ס וצירי תנועה מרכזיים.

ככל והחילוץ היה מבוצע לעסקאות ההשוואה בגו"ח 6574/412 אשר צוינו בשומת המשיבה, הרי שהיה מתקבל שווי של 2,300 ₪/מ"ר מבונה למשרדים.

<u>לעניין שטחי המסחר</u>: לטענת שמאי המבקשת, השווי שנקבע בשומת המשיבה מתבסס על שומת גד נתן שאינה רלוונטית הואיל ועל שומת השמאי גד נתן הוגש ערר שבמסגרתו מונתה השמאית גבע בלטר כשמאית מייעצת. שומתה פורסמה ולפיה נקבע שווי של 2,300 ₪/מ"ר מבונה למשרדים ושווי של 6,900 ₪/מ"ר מבונה מסחר. עוד צוין על ידה, כי לא חלה עליית מחירים משנת 2016 ועד לשנת 2019 ולכן אין מקום להביא בחשבון התאמה לזמן.

בשומת המבקשת נקבע שווי בהתבסס בין היתר על נתוני ההשוואה כדלקמן:

(1) ביום 06/12/2017 נמכרו מלוא הזכויות בגו"ח 6574/405 תמורת 23,080,000 ₪.
החלקה מסווגת כמגרש מס' 3 ביעוד לאזור תעשיה עתירת ידע ותעסוקה לפי תכנית הר/4/145/ב.
שטח עיקרי למשרדים – 9,067 מ"ר, שטח עיקרי למסחר – 876 מ"ר, שטח עיקרי תת"ק – 200 מ"ר.
ניתוח העסקה לפי מקדם שווי של 3.00 לשטח עיקרי מסחר, 1.00 לשטח עיקרי משרדים עילי, ו-0.60 לשטח עיקרי תת"ק, משקף שווי של 1,954 ₪/מ"ר מבונה אקו' למשרדים.

(2) ביום 06/12/2017 נמכרו מלוא הזכויות בגו"ח 6574/406 תמורת 59,796,000 ₪ (כולל אופציה).
החלקה מסווגת כמגרש מס' 4 ביעוד לאזור תעשיה עתירת ידע ותעסוקה לפי תכנית הר/4/145/ב.
שטח עיקרי למשרדים – 22,480 מ"ר, שטח עיקרי למסחר – 2,172 מ"ר, שטח עיקרי תת"ק – 500 מ"ר.
מניתוח העסקה לפי מקדם שווי של 3.00 לשטח עיקרי מסחר, 1.00 לשטח עיקרי משרדים עילי, ו-0.60 לשטח עיקרי תת"ק, מתקבל שווי של 2,041 ₪/מ"ר מבונה אקו' למשרדים.

(3) במכרז רמ"י 151/2019 התקבלה ביום 04/09/2019 הצעת זוכה ע"ס של 27,020,000 ₪ כולל פיתוח לזכויות חכירה מהוונות בחלקות 406-407 בגוש 6574 המסווגת כמגרש מס' 5 ביעוד לאזור תעשיה עתירת ידע ותעסוקה לפי תכנית הר/4/145/ב.
שטח עיקרי למשרדים – 8,839 מ"ר, שטח עיקרי למסחר – 854 מ"ר, שטח עיקרי תת"ק – 200 מ"ר.
מניתוח העסקה לפי התאמה של 3% לזכויות בבעלות מלאה ומקדם שווי של 3.00 לשטח עיקרי מסחר, 1.00 לשטח עיקרי משרדים עילי, ו-0.60 לשטח עיקרי תת"ק, מתקבל שווי של 2,345 ₪/מ"ר מבונה אקו' למשרדים.

(4) בגו״ח 6574/169-173 רח׳ הנגר 1, 3 ו-5 מושכרים כיום שטחי מסחר בקומת הקרקע בהיקף כולל של כ-3,000 מ״ר ברוטו, המשמשים חב׳ קייטרינג ומשרדים, תמורת דמ״ש של 56 ₪/מ״ר/חודש (ללא חניות). משקף שווי של כ-9,000 ₪/מ״ר בנוי מסחר.

(5) בגו״ח 6574/174-175 רח׳ הנגר 8-8א מושכרים כיום שטחי מסחר בקומת הקרקע בהיקף כולל של כ-1,180 מ״ר ברוטו, המשמשים כמשרדים, תמורת דמ״ש של 54 ₪/מ״ר/חודש (ללא חניות). משקף שווי של כ-8,650 ₪/מ״ר בנוי מסחר.

(6) <u>עסקאות השוואה בגו״ח 6574/419 רח׳ הנגר 24</u>:

תאריך	שטח	קומה	מחיר ב-₪	מחיר למ״ר ב-₪
26/03/2020	245	3	3,041,591	12,415
15/01/2020	383	2	4,089,722	10,678
01/01/2020	344	2	3,712,000	10,791
14/11/2019	256	3	3,179,253	12,419
ממוצע				**11,576**

לעניין טענת שמאי המשיבה ולפיה קיים קושי בניתוח חוזי המכר - שמאי המבקשת סבור כי אין כל קושי בניתוח החוזים. כתימוכין לעמדתו, הפנה לשומת גבע בלטר בגו״ח 6574/405-406, המהווה שומה מייעצת עקב ערר על שומת גד נתן.

בנוגע לשטחי המסחר – הובאו בחשבון זכויות לפי 36% משטח המגרש. משקף 1,828.8 מ״ר ברוטו ובהתאמה לשטח נטו – 1,600 מ״ר נטו למסחר. כמו כן, לאור העובדה כי מדובר בשטחי מסחר התומכים שטחי משרדים הכוללים שטחים עורפיים ונטולי חזית לרחוב בהיקף נרחב, הובא בחשבון על ידו מקדם עורף של 0.75.

עוד ציין שמאי המבקשת כי המתחם מאופיין בקרקע ׳שחורה׳ המוגבלת ביכולת ספיגת המים שלה, כתימוכין הפנה לשומת ארז כהן בגו״ח 6574/402-403+410. כ״כ, מדובר בקרקע הסובלת מבעיית מי תהום המשפיעים על עלות הקמת חניה מעבר למרתף ראשון וכן קרקע החשודה בממצאים ארכיאולוגיים. כל אלו מהווים רכיבים השפיעים לרעה על שווי הקרקע.

לפיכך, הובא בחשבון על ידו מקדם דחיה למושע של 0.8, וכן מקדם אי וודאות של 0.9434.

לעניין המושע – לטענת שמאי המבקשת, מגרש התמורה כולל מס׳ רב של בעלי זכויות וביניהם נפקדים שלגביהם נעשו ניסיונות לאתרם ללא הצלחה. כתימוכין, הפנה שמאי המבקשת לפרוטוקול הדיון בעניין בקשת המבקשת לפירוק שיתוף, וממנו עולה כי נפתחה חקירה ביחס לחמישה נפקדים. כ״כ, הוצגה דרישת המבקשת ערב אישור התכנית לקבלת הקצאה מרוכזת במגרש תמורה בודד.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המבקשת במצב חדש שווי של 2,300 ₪/מ״ר מבונה משרדים ושווי של 7,500 ₪/מ״ר מבונה מסחר.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:

מגרש 3 - מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם חזית עורף**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
עיקרי מסחר	1,600	0.75	₪ 7,000	₪ 8,400,000
עיקרי משרדים	8,518	1.00	₪ 2,300	₪ 19,591,400
סה"כ	10,118			₪ 27,991,400
מקדם דחיה ומושע				0.80
מקדם אי ודאות				0.9434
חלק יחסי				0.1066
שווי מצב חדש מגרש 3 – חלק יחסי				**₪ 2,252,832**

מגרש 3 - מצב קודם						
גוש	**חלקה**	**שטח חלקה במ"ר**	**חלק יחסי**	**שטח הקרקע הנישום במ"ר**	**שווי מ"ר קרקע חקלאית**	**מקדם מושע**	**סה"כ**
6573	98	339	100.00%	339	₪ 1,800	1.00	₪ 610,200
6574	72	338	50.00%	169		0.90	₪ 273,780
	144	1,928	25%	482		0.90	₪ 780,840
	275	3,060	10.13%	310		0.90	₪ 502,200
שווי מצב קודם		5,665		1,300			**₪ 2,167,020**

השבחה עבור 10.66% מגרש 3	
מצב חדש	₪ 2,252,832
מצב קודם	₪ 2,167,020
השבחה במעוגל	**₪ 85,800**

ההשבחה בנכס הנדון:

שומת המבקשת בחנה השבחה בגין סך המימושים במגרש 3. במגרש קיימים מימושים נוספים הנובעים מבקשה למידע מוקדם עבור חלקות אחרות אשר קיבלו הקצאה במגרש מס' 3.

יצוין כי תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת חושב עבור 10.66% מהזכויות במגרש התמורה, ולא עבור כל חלקה בנפרד.

חישוב ספציפי לכל אחת מהחלקות מצביע כי לשיטתו בחלק מהחלקות הכלולות במתחם לא חלה השבחה בגין אישורה של תכנית הר/2/1400/א.

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

<u>לעניין השווי הקודם</u>: לטענת שמאי המשיבה, השווי שנקבע על ידי המשיבה בשומת "מתחם הנערה", אליה הפנה שמאי המבקשת, אינו רלוונטי לענייננו שכן מדובר במתחם שאינו דומה כלל ועיקר למתחם הנדון הן מבחינת יעוד הקרקע, מיקומו והרצף התכנוני. כ"כ, "מתחם הנערה" מצוי בסמיכות לשכונת מגורים קיימת לעומת המתחם הנדון הממוקם בסמוך לאזור תעשיה ושטחים פתוחים, ולכן מדובר במתחמים שונים המשקפים פוטנציאל כללי שונה לחלוטין.

בנוגע לערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות לקרקעות חקלאיות בהוד השרון, נטען בתגובת המשיבה כי כל ההכרעות שהובאו חשבון ע"י שמאי המבקשת הינן לקרקעות ספקולטיביות המצויות בסמיכות לשכונות מגורים. מעבר לכך, המועדים הקובעים בשומות הנ"ל הינן לשנים 2009-2013 ולכן אינן רלוונטיות ובמיוחד לאור העובדה כי שמאי המבקשת לא הוכיח קיומה של עליית מחירים בין המועדים הקובעים בשומות המכריעות ובין המועד הקובע דידן.

לעניין עסקאות ההשוואה בגושים 6413, 6657 ו-6444 – לטענת שמאי המשיבה, על נכסי ההשוואה מתוכננת ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבניה תמ"א 48/1, וכן תכנית הר/400[1]. עפ"י פרסומים שונים הצפי בתמ"א 48/1 הינו ל-6,000 עד 9,000 יח"ד כאשר הקרקעות במתחמים אלו נמכרות עפ"י רוב ביחידות שטח קטנות של 100-500 מ"ר וכזכות ליח"ד עתידית. בהתאם להלכת לוסטרניק יש להביא בחשבון ציפיות כלליות בלבד ויש לנכות ציפיות ספציפיות לאישור התכנית המשביחה הנובעות מעצם פתיחת הליכי התכנון בה.

לפיכך, סבור שמאי המשיבה כי מדובר בעסקאות שאינן רלוונטיות לקביעת השווי במצב הקודם שכן מדובר במכירת קרקעות חקלאיות ספקולטיביות. כנ"ל בנוגע לעסקה בגו"ח 6573/2 הכלולה בתחום תמ"א 48/1. עוד נטען על ידו, כי באם יובאו בחשבון העסקאות הרלוונטיות בגושים 6413 ו-6657 בנטרול עסקאות חריגות, יתקבל שווי של כ-1,200 ₪/מ"ר קרקע.

באשר לשווי במצב החדש – לטענת שמאי המשיבה, חוזי המכר עליהם התבסס שמאי המבקשת לא הוצגו בפניו ולכן אינו יכול להביע את התייחסותו. בכל אופן, עסקאות המכר הנ"ל נותחו לשיטתו בהרחבה בשומת גד נתן בה נקבע שווי של 3,082 ₪/מ"ר מבונה משרדים למועד שנת 2016. עסקאות אלו קיבלו משקל נמוך בשומה המכרעת לאור השונות בערכי השווי. זאת ועוד, קיים קושי בניתוח העסקאות הללו היות והן כוללות עסקת מכר ועסקת אופציה, ולכן אין להביאן בחשבון.

לעניין מכרז רמ"י שהוצג בשומת המבקשת – לשיטת המשיבה עפ"י חוברת המכרז הזכייה במגרש מס' 5 אינה כוללת הוצאות פיתוח והיטלים בהתאם לחוקי העזר העירוניים. בנוסף, מדובר במגרש שצורתו אינה רגולרית המצוי בשוליה הדרומיים של אזור התעשייה ולא ידועות ההשלכות על פינוי המבנה הקיים. בהתחשב בניתוח שבוצע בשומת המבקשת, תוך ביצוע התאמה של 9% לבעלות, 15% למיקום וצורת המגרש ותוספת של 500 ₪/מ"ר אקו' בגין פיתוח ברמה רגילה עפ"י הקווים המנחים, מתקבל שווי בגבולות של 3,850 ₪/מ"ר מבונה אקו'.

[1] בגוש 6444 בלבד.

לעניין ההשוואה לרח' הנגר 1, 3, 5 ו-8 – בתגובת המשיבה נטען כי מדובר במבני תעשיה/משרדים ותיקים כך שדמ"ש משקפים תעשייה בקומת קרקע. לפיכך, מדובר לשיטתו בנתוני השוואה שאינם יכולים לשקף שווי מסחר בק"ק המצוי במתחם תעסוקה חדש ובאזור עדיף.

לעניין הטענה בדבר יכולת הספיגה המוגבלת של הקרקע, וכן יתר הטענות בדבר מאפייני הנכס (ארכיאולוגיה/מי תהום וכו') נטען ע"י שמאי המשיבה כי טענה זו לא נתמכה במסמך ו/או אישור המעיד כי אכן קיימת בעיה כלשהי בקרקע.

בנוגע לתחשיב ההשבחה, נטען ע"י שמאי המשיבה כי התחשיב בשומת המבקשת נערך לשטח נטו בעוד שבחלק מנתוני ההשוואה ההתייחסות הינה לשטח ברוטו.

לעניין מקדמי ההפחתה – נטען ע"י המשיבה כי מתן מקדם הפחתה נפרד בגין דחיה ומושע וכן בגין אי הודאות מהווים הפחתה כפולה שאינה סבירה ביחס למגרש התמורה. מקדם המושע שנקבע בשומת המשיבה בשיעור של 0.84 משקף לדעתו את כל ההפחתות הנדרשות, ככל וקיימות.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
הר/2/1400/א	04/07/2018	₪ 459,969	₪ 85,800[2]

[2] יודגש כי מדובר בהשבחה כוללת עבור 10.66% ממגרש 3. כאמור בשומת המבקשת לא נערכה השבחה יחסית לחלקה הנדונה.

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

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

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

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2ג.
4. מיקום הנכס בתחום תכנית הר/2/1400/א, צפונית לאזה"ת נווה נאמן ומערבית לדרך רמתיים, הוד השרון.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית הר/2/1400/א הינו 04/07/2018.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- פרטי הנכס.
- המועד הקובע.
- המצב התכנוני.
- המצב המשפטי.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. קרקע חקלאית - מצב קודם:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,200 ₪/מ"ר קרקע חקלאית בהתבסס על עסקאות השוואה ושומות מכריעות. בתגובת המשיבה נטען כי ערכי השווי שנקבעו בשומת ועדה קודמת ב"מתחם הנערה" אינם ברי השוואה למקרה דנן בשל השוני ביעוד הקרקע ומיקומו בסמוך לשכונת מגורים. כ"כ, ערכי השווי בשומות המכריעות שצוינו בשומת המבקשת הן לקרקעות ספקולטיביות המצויות בקירבה לשכונות מגורים ולמועדים קובעים בין השנים 2009-2013 שאינם רלוונטיים לשומה זו, קל וחומר כאשר לא הוכחה עליית מחירים מהמועדים הקובעים שם למועד הקובע דנן. הסתמכות שמאי המבקשת על עסקאות השוואה בגושים 6413, 6657, 6444 וכן בגו"ח 6573/2 נוגדת את הילכת לוסטרניק ולמעשה מגלמות פוטנציאל ספציפי הואיל ועל הקרקעות שם מתוכננות תמ"א 48/1 ותכנית הר/400 והן נמכרות ביחידות שטח קטנות וכזכות ליח"ד עתידית.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 1,800 ₪/מ"ר קרקע חקלאית בהתבסס על עסקאות השוואה ושומות מכריעות. לגישת שמאי המבקשת עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה מהוות עסקאות חריגות שאינן משקפות את ערכי השווי הראויים בסביבה הקרובה. לחיזוק טענתו הפנה לשומת הועדה בגו"ח 6443/41 "מתחם הנערה" בה נקבע שווי של 1,300 ₪/מ"ר קרקע חקלאית בהתבסס על עסקאות המשקפות בין היתר שווי של 1,800 ₪/מ"ר. כ"כ, הפנה לשומות מכריעות שנערכו למועדים קובעים של 2009-2013 ובהן נקבעו ערכי שווי של שבין כ-1,200 ₪ ועד 1,500 ₪/מ"ר קרקע חקלאית ואין זה סביר שבמועד הקובע דנן נותרו ערכי השווי באותה רמת מחירים. לטענתו, העסקאות עליהם התבסס אינן כוללות תכנון ספציפי הואיל ותכנית הר/400 וכן תמ"א 48/1 נדחו בסופו של דבר.

<u>הכרעה:</u>

עיקר המחלוקת נובעת ממסד עסקאות השוואה שונה עליו הסתמכו כל אחד משמאי הצדדים.

<u>לעניין שומת המשיבה הקודמת ב"מתחם הנערה"</u> :

לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת ולפיה יש להישען על עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומה הנ"ל המשקפות כביכול 1,800 ₪/מ"ר קרקע חקלאית.

כפי שנטען ע"י שמאי המשיבה, מדובר במיקום הסמוך לשכונת מגורים קיימת וזאת בשונה ממיקום הנכס הנדון. עוד יצוין כי בשומת המשיבה ב"מתחם הנערה" נקבע בסופו של דבר שווי של 1,300 ₪/מ"ר קרקע חקלאית בהתבסס על עסקאות המשקפות עפ"י רוב 1,100-1,500 ₪/מ"ר.

מעבר לכך, אין מקום להישען על עסקת השוואה בודדת וחריגה המשקפת שווי של כ-1,800 ₪/מ"ר, שכן באותה מידה ניתן להיצמד למס' עסקאות בודדות שהוצגו בשומת המבקשת המשקפות שווי בגבולות של 500-700 ₪/מ"ר קרקע בלבד.

<u>לעניין השומות המכריעות שהוצגו בשומת המבקשת:</u>

מדובר בהכרעות שנערכו נכון למועדים קובעים בין השנים 2009 ועד 2013. טענת שמאי המבקשת ולפיה מחירי הקרקעות החקלאיות בסביבה עלו בין המועדים הללו ובין המועד הקובע לא הוכחה.

בכל מקרה, הואיל וישנם נתוני השוואה ממועדים סמוכים יותר למועד הקובע הרי שתינתן להן זכות הבכורה ככל שניתן.

<u>לעניין הפוטנציאל הכללי ו/או הספציפי בעסקאות ההשוואה:</u>

לצורך קביעת השווי בייעוד חקלאי אנו נדרשים לבחון עסקאות השוואה לקרקעות המשקפות ציפייה כללית הנטולות כל הליך תכנון קונקרטי. בהחלטת ביהמ"ש העליון ב**רע"א 4487/01 הועדה המקומית לתכנון ובניה נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה בע"מ** נקבע בין היתר כי אין להתחשב בפוטנציאל ספציפי לשינוי יעוד הקרקע אלא בפוטנציאל הכללי בלבד.

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

מהאמור לעיל עולה, כי יש לאמוד במצב הקודם את השווי לקרקע הכולל פוטנציאל כללי אולם אין להביא בחשבון נתוני שווי המשקפים הליך תכנוני ספציפי במקרקעין.

שמאי הצדדים חלוקים בשאלה האם העסקאות הכלולות בתחום התכניות הר/400 ותמ"א 48/1, שהיו מקודמות ע"י מוסדות התכנון בשנים שלפני מועד הקובע, כוללות פוטנציאל כללי או ספציפי, ומכאן בשאלה האם הן עומדות בסתירה להלכת לוסטרניק.

ראוי לציין כי התכנון של תכנית הר/400 החל שנים רבות לפני המועד הקובע אלא שתכנית זו בוטלה ובמקומה הוחלט ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבניה ביום 06/09/2016[3] להכין תכנית מתאר ארצית – תמ"א 1/48 – תכנית מפורטת לרובע מגורים חדש בדרום הוד השרון "הוד הירקון".

מעיון במסמך עקרונות התכנון לתמ"א 1/48 עולה כי תחום הבדיקה שלגביו ייקבעו גבולות התכנית הינו בשטח של כ-12,300 דונם הכולל 7 מתחמי תכנון שונים המשתרעים על חטיבות הקרקע המצויות בין הישוב אלישמע מצפון-מזרח ועד לצומת מורשה מדרום-מערב. נכסי ההשוואה עליהן הסתמך שמאי המבקשת מצויים עפ"י מסמך העקרונות במתחם 1 "שביל התפוזים" ובמתחם 2 "נוף הירקון", בהם מתוכננת תוספת של 4,000-6,000 יח"ד ו-4,000 יח"ד בהתאמה.

[3] החלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה – ישיבה מס' 599 מיום 06/09/2016.

עוד נקבע כי היקף יחידות הדיור אינו מחייב והוא ייקבע בתכנון המפורט למתחמים. יצויין, כי מסמך עקרונות התכנון הנ"ל הינו מיום 24/12/2019, דהיינו כשנה וחצי לאחר המועד הקובע לתכנית המשביחה בשומה זו. עוד יצויין כי, לא נמצאה הגרסה שקדמה למסמך הנ"ל ושהייתה רלוונטית למועד הקובע. לפיכך, יתכן ובמועד הקובע לתכנית המשביחה כאן, עקרונות התכנון הללו כלל לא היו גלויים בפני הציבור במועד הקובע. המשמעות הינה, כי נכון למועד הקובע לא קיימת וודאות בעניין מספר יחידות הדיור המתוכנן.

בהערת אגב יצוין כי ביום 11/08/2020 הוחלט ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבניה (ישיבה מס' 644 מיום 11/08/2020) לבטל את ההוראה להכנת תמ"א 1/48.

עיון מקיף במכלול המידע התכנוני הקיים על תמ"א 1/48 ובין היתר לעניין היקפה הנרחב של התכנית, שלבי התכנון המקדמיים שלה נכון למועד הקובע ואף לאחריו וכן, ולאור חוסר הודאות הרב הן ביחס לגבולות התכנית והשטחים אשר יכללו בה והן ביחס להיקף זכויות בניה המוצעות, מתקבל כי תמ"א 1/48, בשלביה התכנוניים ערב אישור התכנית המשביחה בעניינו, אינה משקפת בהכרח פוטנציאל ספציפי ונקודתי להפשרת הקרקע. לפיכך, ניתן לבחון עסקאות בנכסי השוואה המצויים בתחומה.

מעבר לכך, גם בשומת המשיבה קיימת הסתמכות על עסקאות השוואה הכלולות בתחום תמ"א 48/1, ובין היתר: עסקה מיום 25/12/2017 בגו"ח 6572/2, עסקה מיום 10/05/2018 בגו"ח 6413/38 ועסקה מיום 24/04/2018 בגו"ח 6573/2.

<u>לפיכך, ולצורך קביעת השווי במצב הקודם נבחנו על ידי מספר נתוני השוואה כדלקמן:</u>

<u>עסקאות בגוש 6413</u> – נכסי ההשוואה בגוש זה מסווגים כקרקע חקלאית עפ"י תכניות מאושרות תגפ/329 והר/8/329. בהתאם לתמ"מ 21/3 מסווג גוש 6413 ביעוד לאזור פיתוח עירוני. עפ"י תכנית כוללנית מוצעת הר/2050 שאינה בעלת תוקף סטטוטורי במועד הקובע, נכסי ההשוואה כלולים במתחם 1.4 בו מוצעת תוספת של 2,170 יח"ד. להלן עסקאות השוואה בטווח של כשנה מהמועד הקובע:

מסד	תאריך	גוש	חלקה	שטח	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר קרקע ב-₪
1	10/05/2018	6413	38	180	225,000	1,250
2	11/01/2018	6413	12	200	320,000	1,600
3	31/12/2017	6413	12	200	325,000	1,625
4	31/12/2017	6413	38	2,320	2,742,365	1,182
5	12/12/2017	6413	17	200	275,000	1,375
6	24/10/2017	6413	81	125	315,000	2,520
7	30/08/2017	6413	81	250	604,000	2,416
8	24/08/2017	6413	33	200	260,000	1,300
9	22/08/2017	6413	37	17,826	21,500,000	1,206
10	06/08/2017	6413	33	200	260,000	1,300
11	03/08/2017	6413	16	4,977	6,350,000	1,276
12	20/07/2017	6413	38	3,515	4,341,025	1,235
13	17/07/2017	6413	28	200	260,000	1,300

עסקאות אלו משקפות בממוצע שווי של 1,507 ₪/מ"ר קרקע.

עסקאות מגוש 6444 – בהתאם לילקוט הפרסומים מס' 1435 מיום 07/03/1968 ולמידע התכנוני באתר הועדה המקומית, גוש 6444 מוכרז כקרקע חקלאית. בהתאם לתמ"מ 21/3, מסווג גוש 6444 ברובו ביעוד שמורת טבע ובחלקו הצפוני ביעוד לאזור פיתוח עירוני. עפ"י תכנית כוללנית מוצעת הר/2050 שאינה בעלת תוקף סטטוטורי במועד הקובע, נכסי ההשוואה כלולים במתחם 3.3 בו מוצעת תוספת של 6,000 יח"ד ו-220,000 מ"ר תעסוקה. להלן עסקאות השוואה בטווח של כשנה מהמועד הקובע:

מסד	תאריך	גוש	חלקה	שטח	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר קרקע ב-₪
1	28/06/2018	6444	59	124	225,001	1,815
2	14/06/2018	6444	7	250	160,000	640
3	23/05/2018	6444	17	400	640,000	1,600
4	03/05/2018	6444	54	2,000	3,260,000	1,630
5	16/04/2018	6444	17	500	320,000	640
6	28/03/2018	6444	54	1,000	1,650,000	1,650
7	22/03/2018	6444	54	222	460,000	2,072
8	26/02/2018	6444	23	852	649,999	763
9	18/02/2018	6444	7	125	260,000	2,080
10	05/02/2018	6444	59	111	216,450	1,950
11	01/02/2018	6444	59	500	950,000	1,900
12	31/01/2018	6444	59	500	850,000	1,700
13	25/01/2018	6444	55	166	280,000	1,687
14	21/01/2018	6444	25	25,824	3,647,640	141
15	17/01/2018	6444	59	500	950,000	1,900
16	16/01/2018	6444	55	166	360,000	2,169
17	05/12/2017	6444	7	333	769,000	2,309
18	04/12/2017	6444	59	500	850,000	1,700
19	27/11/2017	6444	59	500	500,000	1,000
20	20/11/2017	6444	7	167	266,666	1,597
21	13/11/2017	6444	54	166	270,000	1,627
22	12/11/2017	6444	25	403	1,355,761	3,364
23	09/11/2017	6444	59	500	800,000	1,600
24	08/11/2017	6444	7	200	300,000	1,500
25	07/11/2017	6444	55	166	348,386	2,099
26	07/11/2017	6444	55	332	580,000	1,747
27	01/11/2017	6444	59	502	939,300	1,871
28	20/10/2017	6444	7	500	1,260,000	2,520
29	19/10/2017	6444	55	166	315,000	1,898
30	16/10/2017	6444	5	375	750,000	2,000
31	19/09/2017	6444	55	166	300,000	1,807
32	18/09/2017	6444	54	344	630,000	1,831
33	18/09/2017	6444	55	1,000	2,000,000	2,000
34	14/09/2017	6444	55	332	600,000	1,807

מסד	תאריך	גוש	חלקה	שטח	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר קרקע ב-₪
35	07/09/2017	6444	7	111	200,000	1,802
36	05/09/2017	6444	7	113	200,000	1,770
37	05/09/2017	6444	7	111	200,000	1,802
38	30/08/2017	6444	55	166	300,000	1,807
39	27/08/2017	6444	7	111	200,000	1,802
40	22/08/2017	6444	7	333	600,001	1,802
41	17/08/2017	6444	7	111	200,000	1,802
42	14/08/2017	6444	4	230	300,000	1,304
43	07/08/2017	6444	7	111	200,000	1,802
44	17/07/2017	6444	59	498	850,000	1,707
45	06/07/2017	6444	55	166	323,817	1,951
46	06/07/2017	6444	55	332	647,634	1,951
47	05/07/2017	6444	55	500	838,250	1,677
48	03/07/2017	6444	55	332	660,000	1,988

עסקאות מס' 14 ו-22 חריגות ולכן לא הובאו בחשבון. העסקאות הנ"ל משקפות בממוצע שווי של כ-1,743 ₪/מ"ר קרקע[4].

<u>עסקאות בגוש 6572</u> – בהתאם לילקוט הפרסומים מס' 1435 מיום 07/03/1968 ולמידע התכנוני באתר הועדה המקומית, גוש 6572 מוכרז כקרקע חקלאית. בהתאם לתמ"מ 21/3 גוש 6572 מסווג ביעוד לשמורת טבע ולגן לאומי. עפ"י תכנית כוללנית מוצעת הר/2050 שאינה בעלת תוקף סטטוטורי במועד הקובע, נכסי ההשוואה כלולים במתחם 3.3 בו מוצעת תוספת של 6,000 יח"ד ו-220,000 מ"ר תעסוקה. להלן עסקאות השוואה בטווח של כשנה מהמועד הקובע:

מסד	תאריך	גוש	חלקה	שטח	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר קרקע ב-₪
1	16/01/2018	6572	6	250	137,500	550
2	25/12/2017	6572	2	348	400,000	1,149
3	12/11/2017	6572	6	1,000	220,000	220
4	12/11/2017	6572	2	9,961	2,191,420	220
5	12/11/2017	6572	2	3,000	660,000	220
6	12/11/2017	6572	2	2,848	626,560	220
7	01/11/2017	6572	2	200	220,000	1,100
8	10/09/2017	6572	2	300	170,000	567

עסקאות אלו משקפות בממוצע שווי של 531 ₪/מ"ר קרקע.

[4] יצוין כי גם ללא נטרול העסקאות החריגות מתקבל שווי ממוצע זהה בשל היקף עסקאות ההשוואה.

עסקאות בגוש 6657 – נכסי ההשוואה בגוש זה מסווגים כקרקע חקלאית עפ"י תכנית מאושרת תגפ/329. בהתאם לתמ"מ 21/3 גוש 6572 מסווג ביעוד לאזור פיתוח עירוני. עפ"י תכנית כוללנית מוצעת הר/2050 שאינה בעלת תוקף סטטוטורי במועד הקובע, נכסי ההשוואה כלולים במתחם 1.4 בו מוצעת תוספת של 2,170 יח"ד. להלן עסקאות השוואה בטווח של כשנה מהמועד הקובע:

מסד	תאריך	גוש	חלקה	שטח	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר קרקע ב-₪
1	03/06/2018	6657	14	125	147,500	1,180
2	28/05/2018	6657	40	1,000	1,000,000	1,000
3	29/03/2018	6657	14	250	250,000	1,000
4	18/03/2018	6657	14	625	675,085	1,080
5	31/01/2018	6657	14	1,000	1,040,000	1,040
6	04/01/2018	6657	13	125	320,000	2,560
7	08/11/2017	6657	40	250	287,500	1,150
8	05/09/2017	6657	13	500	1,100,000	2,200
9	28/08/2017	6657	13	250	750,000	3,000
10	27/08/2017	6657	13	250	750,000	3,000
11	28/07/2017	6657	13	125	300,000	2,400
12	25/07/2017	6657	13	125	295,000	2,360
13	19/07/2017	6657	13	100	321,500	3,215
14	13/07/2017	6657	13	176	430,000	2,443
15	13/07/2017	6657	13	74	180,000	2,432

עסקאות 9, 10 ו-13 מהוות עסקאות חריגות ולכן לא הובאו בחשבון. העסקאות הנ"ל משקפות בממוצע שווי של 1,737 ₪/מ"ר קרקע.

עסקאות בגוש 6573 – נכסי ההשוואה בגוש זה מוכרזים כקרקע חקלאית בהתאם לילקוט פרסומים מס' 1435 מיום 07/03/1968 ומסווגים כקרקע חקלאית עפ"י תכנית מאושרת הר/179. יצוין כי חלקות 16, 22 ו-53 בגוש זה כלולות בתכנית מפורטת הר/5/1400 שהייתה בשלבי תכנון בתקופה בה נבחנו העסקאות ולכן לא הובאו בחשבון. בהתאם לתמ"מ 21/3 גוש 6573 מסווג בחלקו ביעוד לאזור תעשיה, מלאכה ותעסוקה ובחלקו לשמורת טבע. עפ"י תכנית כוללנית מוצעת הר/2050 שאינה בעלת תוקף סטטוטורי במועד הקובע, נכסי ההשוואה כלולים במתחם 3.3 בו מוצעת תוספת של 6,000 יח"ד ו-220,000 מ"ר תעסוקה. להלן עסקאות השוואה בטווח של כשנה מהמועד הקובע:

מסד	תאריך	גוש	חלקה	שטח	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר קרקע ב-₪
1	05/06/2018	6573	4	332	780,000	2,349
2	24/04/2018	6573	2	500	600,000	1,200
3	13/03/2018	6573	4	166	320,512	1,931
4	13/03/2018	6573	4	166	395,000	2,380
5	07/02/2018	6573	4	200	440,000	2,200
6	07/02/2018	6573	4	200	440,000	2,200

מסד	תאריך	גוש	חלקה	שטח	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר קרקע ב-₪
7	07/02/2018	6573	4	166	384,999	2,319
8	14/01/2018	6573	2	100	135,000	1,350
9	09/01/2018	6573	2	111	400,000	3,604
10	31/12/2017	6573	2	159	215,000	1,352
11	05/11/2017	6573	4	166	389,000	2,343
12	28/08/2017	6573	4	111	410,000	3,694
13	22/08/2017	6573	4	332	738,000	2,223
14	14/08/2017	6573	4	166	320,000	1,928
15	10/08/2017	6573	4	166	350,000	2,108
16	09/08/2017	6573	4	166	350,000	2,108
17	02/08/2017	6573	2	500	615,001	1,230
18	30/07/2017	6573	4	1,494	1,432,500	959
19	06/07/2017	6573	4	166	321,000	1,934

עסקאות 9 ו-12 מהוות עסקאות חריגות ולכן לא הובאו בחשבון. העסקאות הנ"ל משקפות בממוצע שווי של 1,889 ₪/מ"ר קרקע.

להלן סיכום ניתוח עסקאות ההשוואה:

גוש	שווי מ"ר קרקע
6413	1,507 ₪
6444	1,743 ₪
6572	531 ₪
6657	1,737 ₪
6573	1,889 ₪
ממוצע	**1,481** ₪

בנוסף, נסקרו ערכי שווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות כמפורט להלן:

שמאי	תאריך	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע חקלאית ב-₪
נורית ג'רבי	08/03/2020	6410/24	04/01/2016	1,200
נורית ג'רבי	05/03/2020	6409/38	04/01/2016	1,200
גיל הרצברג	29/12/2019	6410/22-23	04/01/2016	1,100
מוטי דיאמנט	03/11/2019	6410/23	04/01/2016	1,200
גיל הרצברג	22/09/2019	6410/135	04/01/2016	1,100
מוטי דיאמנט	18/06/2019	6409/54	04/01/2016	1,200
אבישי זיו	03/04/2019	6409/51	04/01/2016	1,200
אמנון נזרי	22/05/2018	6410/135	04/01/2016	1,100
שושי שרביט שפירא	24/04/2018	6408/18	04/01/2016	1,200
דורית פריאל	08/04/2018	6410/26	04/01/2016	1,100
אייל יצחקי	18/02/2018	6409/27	04/01/2016	1,100
רינת וויס רביב	28/12/2017	6409/11+49	04/01/2016	1,050
עאטף עאלם	20/12/2017	6409/96	04/01/2016	1,100
גד נתן	13/11/2017	6574/406	11/06/2016	1,240
אייל יצחקי	11/09/2017	6409/25+27	04/01/2016	1,100
דוד טיגרמן	15/12/2016	6445/19	28/11/2015	1,530

ערכי השווי בשומות המכריעות משקפים בממוצע שווי של כ-1,170 ₪/מ"ר קרקע חקלאית.

לעניין יתר הנתונים שהוצגו בשומות הצדדים ממקומות נוספים מחוץ להוד השרון – לאור היקף נתוני ההשוואה, מתייתר הצורך בחיפוש עסקאות השוואה מחוץ לעיר הוד השרון.

לעניין מקדם הפחתה למושע במצב קודם בשומת המבקשת – לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת. רכיב הבעלות בקרקע חקלאית במקרה הנדון אינו משפיע על שוויה. כ"א מהבעלים יודע כי לכשתאושר תכנית לשינוי ייעוד הקרקע הרי שתתקבל הקצאה בשיעור זהה בהתאם לשטח החקלאי הנכנס ללא קשר לרכיב הבעלות בה. לפיכך, לא מצאתי מקום להביא בחשבון הפחתה בגין מושע במצב קודם.

יצויין, כי במתחם הנדון נערכה שומת השמאי המכריע גד נתן אשר קבע שווי של 1,240 ₪/מ"ר קרקע. השמאית בלטר מונתה כשמאית מייעצת אולם נתבקשה לבחון את השווי החדש בלבד.

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במאפייני הנכס ובין היתר מיקום הנכס הנדון בצמוד לאזה"ת הקיים "נווה נאמן" ובסמיכות לדרך רמתיים, ובהתחשב בפוטנציאל הכללי הנובע מסיווגו ביעוד לאזור תעשיה, מלאכה ותעסוקה עפ"י תמ"מ 21/3, ובהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי בגבולות של 1,400 ₪/מ"ר קרקע חקלאית.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון במצב קודם בשומה זו שווי של 1,400 ₪/מ"ר קרקע חקלאית.

10.2. <u>שווי מ"ר מבונה משרדים ומסחר - מצב החדש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 3,200 ₪/מ"ר מבונה משרדים ושווי של 10,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר, בהתבסס על עסקאות השוואה וסקר שוק של חב' נת"מ. בתגובתו, צוין כי אין מקום להביא בחשבון את החוזים עליהם התבסס שמאי המבקשת בשומתו היות וקיים קושי בניתוחם מאחר והם כוללים עסקת מכר ועסקת אופציה. בכל מקרה הם נותחו בשומת גד נתן בה נקבע שווי של 3,082 ₪/מ"ר מבונה משרדים לשנת 2016. ביחס למכרז רמ"י עליו התבסס שמאי המבקשת נטען כי עפ"י נתוני המכרז סכום הזכיה אינו כולל הוצ' פיתוח והיטלים עפ"י חוקי עזר עירוניים ומדובר במגרש שצורתו אינו רגולרית, כך שלאחר התאמה לנכס הנדון מתקבל שווי של 3,850 ₪/מ"ר מבונה. כמו כן עסקאות ההשוואה לנכסים ברח' הנגר משקפים תעשייה ותיקה בק"ק ולא מסחר חדש בק"ק, ולכן אין להביאם בחשבון.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 2,300 ₪/מ"ר מבונה משרדים ושווי של 7,500 ₪/מ"ר מבונה מסחר, בהתבסס על נתוני השוואה, מכרז רמ"י ונתוני דמי שכירות. לטענת שמאי המבקשת השווי שנקבע בשומת המשיבה נערך בגישת החילוץ שהינה בעלת תוקף נמוך. לשיטתו, אין להביא בחשבון עסקאות השוואה מפרויקט כיכר המושבה, הואיל ומדובר במיקום ובינוי שונה מהנכס הנדון. שומת גד נתן אשר צוינה ע"י שמאי המשיבה אינה רלוונטית לדעתו הואיל והוגש בגינה ערר ומונתה שמאית מייעצת אשר קבעה שווי של 2,300 ₪/מ"ר מבונה משרדים ושווי של 6,900 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר, לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה יש להתעלם מחוזי המכר שנערכו לחלקי מגרשים במתחם הסמוך. עצם העובדה כי אחד החוזים כולל אופציה לרכישת זכויות אינה מייצרת קושי בניתוח העסקה, קל וחומר כאשר האופציה בפועל מומשה כשנה לאחר מכן.

כחלק ממסמכי הצדדים ובהמשך לבקשתי קיבלתי לעיוני את חוזי המכר כדלקמן:

(1) ביום 06/12/2017 נחתם חוזה מכר בין סנטוריום נוה השרון בע"מ ("המוכרת") לבין טוונטי האנדרד הוד-השרון בע"מ ("הקונה") ולפיו נמכרו הזכויות בגו"ח 6574/405, שבגינם הוקצה מגרש תמורה מס' 3 בשלמות לפי תכנית הר/4/145/ב, תמורת 23,080,000 ₪.

החוזה כולל מס' תנאים מתלים, ובין היתר, ביטול ההתניות התחבורתיות הקבועות בתכנית. לעניין זה יוער כי בישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז מס' 2018011 מיום 11/06/2018 הוחלט לבטל את התנאים התחבורתיים למימוש הזכויות בתכנית הר/4/145/ב.

לאור ההתניה בחוזה, הובא בחשבון כי התמורה משקפת שווי קרקע הזמינה לבניה.

עפ"י התכנית מגרש מס' 3 הינו ביעוד לתעשיה עתירת ידע וכולל את זכויות הבניה שלהלן:

מס' תא שטח	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר			
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
3	3,000	8,760	2,950	200	9,000

בנוסף, נקבע כי בייעוד תעשיה עתירת ידע תותר בניית מסחר בשטח של עד 10% מכלל שטחי הבניה.

יצויין כי, בשומת המבקשת נותח החוזה המבוסס על שומת גבע בלטר בגו"ח 6574/405-406 באופן הכולל העמסת שטחי שירות בשיעור של 15% על השטח העיקרי העילי למשרדים. לעניין זה יוער כי ככל והתכנית כוללת הגדרת היקף שטחי השירות הרי שיש להביאם בחשבון במלואם בכפוף למקדם שווי ראוי. לעניין זה הובא בחשבון כי שטחי השירות התת-קרקעיים אינם תורמים לשווי.

בהתאם לאמור לעיל, להלן ניתוח העסקה:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי עילי - משרדים	7,864	1.00	7,864
עיקרי תת"ק - משרדים	200	[5]0.60	120
שירות עילי - משרדים	2,655	[6]0.40	1,062
עיקרי עילי - מסחר	896	[7]3.00	2,688
שירות עילי - מסחר	295	[8]1.50	443
סה"כ שטח אקו'			12,177
שווי מ"ר מבונה אקו'			**1,895**

(2) ביום 06/12/2017 נחתם חוזה אופציה שנערך בין סנטוריום נוה השרון בע"מ ("המוכרת") לבין סופרין וייס נכסים בע"מ ("מקבלת האופציה") ולפיו נמכרו הזכויות בגו"ח 6574/406, שבגינם הוקצה מגרש תמורה מס' 4 לפי תכנית הר/4/145/ב, תמורת 59,046,000 ₪.

בגין מתן האופציה תשלם מקבלת האופציה סך של 750,000 ₪ ("תמורת האופציה").

בהתאם לחוזה, על החלקה קיים מבנה ישן בו קומת קרקע וקומה נוספת בשטח כולל של כ-3,300 מ"ר. מוסכם, כי המוכרת תהא רשאית להרוס את המבנה, מכל סיבה שהיא, וזאת עד למועד מסירת החזקה, כהגדרתו בחוזה המכר.

תקופת האופציה תחל במועד העסקה ותסתיים בתום 9 חודשים ממועד חתימת הסכם זה או בתום 4 חודשים מהמועד שבו יתקיימו כל התנאים המפורטים בהסכם, הכל לפי המאוחר, ובלבד שכל התקופה האמורה לא תעלה על 13 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

יצוין כי ביום 21/11/2018 מומשה האופציה ונחתם חוזה מכר לפי נמכרו הזכויות תמורת 59,046,000 ₪.

[5] בהתאם לשומת גבע בלטר בגו"ח 6574/405-406.
[6] בהתחשב בעובדה כי חלק משטחי השירות אינם סחירים.
[7] בהתאם לשומת גבע בלטר בגו"ח 6574/405-406.
[8] 50% משווי למסחר.

החוזה כולל מס' תנאים מתלים, ובין היתר, ביטול ההתניות התחבורתיות הקבועות בתכנית. לעניין זה יוער כי בישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז מס' 2018011 מיום 11/06/2018 הוחלט לבטל את התנאים התחבורתיים למימוש הזכויות בתכנית הר/4/145/ב.

לאור ההתניה בחוזה, התמורה משקפת שווי לקרקע זמינה.

עפ"י התכנית מגרש מס' 4 הינו ביעוד לתעשיה עתירת ידע וכולל את זכויות הבניה שלהלן:

מס' תא שטח	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר			
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
4	5,000	21,720	7160	500	25,000

עוד נקבע כי בייעוד תעשיה עתירת ידע תותר בניית מסחר בשטח של עד 10% מכלל שטחי הבניה.

בדומה לניתוח חוזה מכר מס' 1, נותחה עסקה זו עפ"י זכויות הבניה ושטחי השירות המפורטים בהוראות התכנית, ולא ע"י העמסת שטחי שירות בשיעור תיאורטי.

כמו כן, הובאה בחשבון עלות הריסת הבניין הישן בסך של 600,000 ₪ (עפ"י שומת השמאית בלטר).

להלן ניתוח העסקה:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי עילי - משרדים	19,498	1.00	19,498
עיקרי תת"ק - משרדים	500	0.60	300
שירות עילי - משרדים	6,444	0.40	2,578
עיקרי עילי - מסחר	2,222	3.00	6,666
שירות עילי - מסחר	716	1.50	1,074
סה"כ שטח אקו'			30,116
שווי מ"ר מבונה אקו'			**1,966**

לעניין טענת שמאי המשיבה ולפיה חוזים אלו נותחו בשומת גד נתן לנכס בגו"ח 6574/405-406 ולפיה נקבע שווי של 3,082 ₪/מ"ר מבונה לשנת 2016 - מעיון בשומה המכרעת עולה כי החוזים הנ"ל משקפים לשיטת השמאי גד נתן שווי של 2,123 ₪/מ"ר מבונה. לעומת זאת השווי של 3,082 ₪/מ"ר מבונה משקף שווי מניתוח עסקאות השוואה אחרות ולא מניתוח החוזים הללו.

לא זו אף זו, יצוין כי על שומת גד נתן הוגש ערר שבעקבותיו מונתה גבע בלטר כשמאית מייעצת לצורך קביעת השווי במצב החדש, וזאת לאור הפער הגדול בערכי השווי שבין חוזי המכר לבין עסקאות ההשוואה האחרות. לפיכך, נראה כי אין מקום להביא בחשבון את השווי החדש שנקבע בשומת השמאי גד נתן. יחד עם זאת, ניתן להביא בחשבון את השווי שנקבע בשומת השמאית בלטר ולפיה, חוזי המכר (1) ו-(2) משקפים שווי של 1,954 ₪/מ"ר מבונה ו-2,015 ₪/מ"ר מבונה, בהתאמה.

<u>לעניין מכרז רמ"י</u> – בהתאם לתוצאות מכרז רמ"י מר/151/2019 מיום 04/09/2019 נרכשו הזכויות במגרש מס' 5 לפי תכנית הר/4/145 תמורת 27,020,000 ₪.

עפ"י התכנית מגרש מס' 4 הינו ביעוד לתעשיה עתירת ידע וכולל את זכויות הבניה שלהלן:

מס' תא שטח	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר			
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
5	3,000	8,540	2,900	200	9,000

עוד נקבע כי בייעוד תעשיה עתירת ידע תותר הקמת מסחר בשטח של עד 10% מכלל שטחי הבניה.

לעניין הוצ' הפיתוח – יצויין כי הן עסקאות ההשוואה בחוזי המכר (1) ו-(2) והן הנכס הנדון מהווים קרקע שאינה מפותחת. לפיכך, אין מקום לתוספת עלויות פיתוח מעבר לסכום הזכייה.

בנוסף, הואיל והתמורה משקפת שווי לזכויות חכירה, הובאה בחשבון התאמה לבעלות לפי מקדם 1.03 בהתאם לאמור בשומת גבע בלטר בגו"ח 6574/405-406. מתקבל שווי מגרש בבעלות מלאה של 27,830,600 ₪.

לעניין ההתאמה למיקום ולצורת המגרש - מדובר במגרש הנהנה מחזית הפונה לשטח ציבורי פתוח. יחד עם זאת צורתו אינה רגולרית ואף יכולה להגביל את אפשרויות התכנון. במקרה הנדון הובא בחשבון כי יתרון וחיסרון במאפייני המגרש מתקזזים. לפיכך, לא הובאו בחשבון התאמות נוספות.

להלן ניתוח העסקה:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי עילי - משרדים	7,666	1.00	7,666
עיקרי תת"ק - משרדים	200	0.60	120
שירות עילי - משרדים	2,610	0.40	1,044
עיקרי עילי - מסחר	874	3.00	2,622
שירות עילי - מסחר	290	1.50	435
סה"כ שטח אקו'			11,887
שווי מ"ר מבונה אקו'			**2,273**

<u>חילוץ השווי לאור עסקאות לנכסים בנויים</u> – הוצגו בפניי עסקאות מפרויקט כיכר המושבה ומפרויקט יקותיאל סנטר. ככלל יצויין כי למטרת קביעת שווי גישת ההשוואה הישירה הינה בעלת תוקף הגבוהה ביותר. יחד עם זאת, הובא בחשבון בשומה זו שווי גם עפ"י גישת החילוץ בכפוף למתן מקדם שיקלול נמוך יותר בשל מעמד תוקפה הנמוך יותר.

ככל וקיימות עסקאות קרקע בסביבת הנכס וכן עסקאות השוואה למשרדים חדשים בפרויקט יקותיאל סנטר המצוי ברח' הנגר 24, שאינם מרוחקים מהנכס הנדון, הרי שמתייתר הצורך לבחון עסקאות מפרויקט כיכר המושבה המצוי בסמוך למחלף סוקולוב וכביש 531 בקצה השני של העיר ביחס למיקום הנכס הנדון. יצוין כי נערך על ידי סיור מקיף סביב פרויקט יקותיאל סנטר.

להלן עסקאות ההשוואה אותן מצאתי כרלוונטיות[9] לשומה זו:

תאריך	גו"ח	קומה	שנת בניה	שטח ברוטו	שווי מכירה ב-₪	שווי מ"ר ברוטו ב-₪
08/11/2018	6574/412	4/8	2016	62	745,000	12,016
03/05/2018	6574/412	1/8	2016	49	565,000	11,531
08/04/2018	6574/412	1/7	2017	49	545,000	11,122
22/03/2018	6574/412	1/7	2017	49	631,800	12,894
22/02/2018	6574/412	1/8	2016	47	568,000	12,085
22/01/2018	6574/412	2/7	2016	85	988,888	11,634

עסקאות אלו משקפות שווי ממוצע של כ-11,900 ₪ מ"ר ברוטו בנוי.

יוער כי מבדיקה שערכתי נמסר כי משרדים בשטח של כ-100 מ"ר מושכרים לפי דמי שכירות ממוצעת בגבולות של 75 ₪/מ"ר. בגישת ההיוון מתקבל שווי בגבולות של 12,000 ₪/מ"ר מבונה.

בניכוי יזמות (20%) ועלות בניה (7,000 ₪/מ"ר בנוי)[10] מתקבל שווי של כ-2,900 ₪/מ"ר מבונה משרדים.

<u>שומות מכריעות והחלטת ועדת השגות:</u>

- בשומת השמאית גבע בלטר לנכס בגו"ח 6574/405-406 נקבע נכון למועד קובע 13/08/2016 שווי של 2,300 ₪/מ"ר מבונה משרדים. כ"כ, נקבע מקדם שווי של פי 3.00 לשטחי המסחר דהיינו שווי של 6,900 ₪/מ"ר מבונה מסחר.
- כאמור, בשומה זו לא הובאה בחשבון הכרעת השמאי גד נתן הואיל והוגש בגינה ערר ומונתה השמאית גבע בלטר כשמאית מייעצת לצורך קביעת השווי במצב החדש.
- החלטת ועדת השגות מיום 16/02/2021 בעניין מתחם "קניון שרונים" המצוי בגו"ח 6660/152 נקבע למועד קובע 01/06/2016 שווי של 5,600 ₪/מ"ר מבונה למסחר בק"ק.

[9] ללא חניות ובסמוך למועד הקובע.

[10] בדומה לקביעת גבע בלטר בגו"ח 6574/405-406 ועפ"י ניתוח עלויות הבניה הכוללות בפרויקט בהתחשב בשטחי הבניה עפ"י היתר בניה מס' 7002 במחירון דקל 03/2018.

- בשומת עומר סרחאן בגו"ח 6442/278 נקבע נכון למועד קובע 01/12/2016 שווי של 9,000 ₪/מ"ר מבונה מסחר.

<u>להלן סיכום ערכי השווי:</u>

<u>לעניין שווי משרדים</u>:

בחישוב ממוצע עסקאות הקרקע הנ"ל הכולל את שומת השמאית בלטר הואיל והיא נתמכה על העסקאות שנותחו לעיל, מתקבל שווי בגבולות של 2,109 ₪/מ"ר משרדים.

בניתוח בגישת החילוץ מתקבל שווי בגבולות של 2,900 ₪/מ"ר מבונה משרדים.

כידוע, לגישת החילוץ רמת תוקף ומהימנות נמוכה יותר. לפיכך, ניתן לשווי בגישה זו מקדם שקלול נמוך יותר. להלן שקלול השווי מניתוח כלל נתוני ההשוואה:

סיכום ערכי שווי משרדים			
מקור	**שווי במעוגל**	**משקל**	**שווי משוקלל**
עסקאות קרקע/בלטר	2,109	0.55	1,160
חילוץ	2,900	0.45	1,305
שווי משוקלל		**1.00**	**2,465**

בהתחשב במאפייני הנכס ובהתאמה למיקום הנכס ולמועד הקובע בענייננו, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 2,600 ₪/מ"ר מבונה משרדים נכון למועד הקובע.

<u>לעניין שווי מסחר</u>:

כאמור לעיל, בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 10,000 ₪/מ"ר מסחר לעומת שווי של 7,500 ₪/מ"ר מבונה בשומת המבקשת.

ככלל, קיים מיעוט עסקאות השוואה לשטחי מסחר. יחד עם זאת, קיים רצף נתונים היכול להצביע על השווי הראוי לשטחי המסחר.

כאמור ברישא לסעיף זה, נותחו חוזי מכר עבור שטחי מסחר ועבור שטחי משרדים. נתוני השווי דלעיל רלוונטיים גם לניתוח שווי מסחר במקדם הראוי.

כאמור לעיל, נערכה במתחם הסמוך למתחם התכנון הנדון שומה מכרעת ע"י השמאי גד נתן אשר קבע שווי של 10,760 ₪/מ"ר מבונה מסחר. לאור הערר שהוגש על שומתו מונתה השמאית בלטר אשר קבעה שווי של 6,900 ₪/מ"ר מבונה נכון לשנת 2016. עוד קבעה השמאית המכריעה כי היחס בין מסחר למשרדים הינו ע"י מקדם מכפיל 3 משווי מ"ר משרדים.

בהנחה שבמקרה הנדון מתקבל שווי של 2,600 ₪/מ"ר משרדים הרי שלאחר התאמה למסחר כאמור בשומת השמאית בלטר, מתקבל שווי בגבולות של 7,800 ₪/מ"ר מסחר.

עוד יצויין, נערכה ע"י השמאי סרחאן שומה מכרעת לנכס בגו"ח 6442/278 בה נקבע שווי של 9,000 ₪/מ"ר מבונה. מעיון בשומה המכרעת עולה כי השווי נקבע לאחר ניתוח נתוני השוואה ולאחר תוספת בגין מיקום ותוספת שימושים. עפ"י השומה המכרעת, השווי הבסיסי הינו 7,500 ₪/מ"ר מבונה מסחר נכון למועד 16/11/2016.

לאור האמור לעיל, ובהתאמה למועד הקובע הובא בחשבון בשומה זו שווי של 7,800 ₪/מ"ר מבונה מסחר.

10.3. <u>מקדמי דחיה ומושע במצב החדש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה ומושע כולל של 0.84 במצב החדש.

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם דחיה ומושע של 0.80 במצב החדש. לטענת שמאי המבקשת חלק מבעלי הזכויות במגרש אינם עוד בחיים וחלקם בבעלות נפקדים, ומכאן הקושי במימוש הזכויות. עוד נטען כי התכנית כוללת שלביות במימוש וכן נדרש לסיים את הליך רישום החלוקה החדש. כ"כ, מהוראות התכנית עולה אי וודאות לעניין החניות.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר, בניגוד לעמדת שמאי הצדדים, אני סבור כי ככל וקיימים רכיבי מושע ודחיה הרי שהם אינם בהכרח אחודים ויש לבחון כל מקדם באופן נפרד. לעניין זה נקבע ע"י ועדת הערר כי על השומה להיות ברורה באופן שתהא בהירות בכל הנוגע לקביעת רכיבי ההפחתה וההתאמה. לפיכך, בשומה זו נבחן מקדם ההפחתה הראוי בנפרד.

<u>לעניין מקדם הדחיה</u> – במסגרת סעיף 6.2 להוראות התכנית נקבעו תנאים למתן היתרי בניה ובין היתר:

- הכנת תכניות בינוי ופיתוח.
- אישור הועדה המקומית לתשריט החלוקה לצרכי רישום וחתימה על התחייבות וערבות לביצוע הרישום.
- תכנית בינוי ופיתוח נופי שתכלול פירוט לגבי פיתוח המגרש כולל מיקום פילרים, פינוי אשפה, נטיעות וגינון, ריצופים, גדרות, עיצוב אדריכלי כולל שילוט וחומרי גמר.
- מילוי הנחיות שילוט של מהנדס העיר.
- הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני גג להפוך למפגע חזותי להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.
- כל התשתיות הנדרשות לפרויקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יוצא היתר ללא קבלת אישורו. גמר ביצוע תחנת שאיבת שפכים בנווה נאמן, וגמר ביצוע הרחבה ושדרוג מתקן שפכים של הוד השרון וכפר סבא.
- נספח ניקוז ותשתיות אשר יבטיח פתרון לחלחול מי נגר.
- לבקשה להיתר יצורפו נספחים בנושאים הבאים: ייעודי ושימושי קרקע, שלבי הקמת המבנים והתשתיות, נספח סביבתי אשר יוכן עפ"י הנחיות הרשות הסביבתית ובאישורה, נספח תנועה שיוכן

ע"י יועץ תנועה לאישור מהנדס העיר, ואישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.

- אגרות פיתוח והיטלים.
- היתרי הבניה יכללו התייחסות להוראות עיצוב אדריכלי בנושאים הבאים: חומרי גמר, קירות תומכים, גגות, מיזוג אוויר, תכנית פיתוח, מבנה ירוק, ביתן השומר, מבני עזר, גידור ושילוט.

בנוסף, בסעיף 7.1 להוראות התכנית נקבעו שני שלבי ביצוע תחבורתיים לפיהם בשלב הראשון הותרה הוצאת היתר בניה עד ל-90,000 מ"ר עיקרי אשר תותנה בהרחבת דרך 402 וצומת הכבישים 40/402 ל-3 נתיבים. בשלב שני תותנה הוצאת היתר בניה מעל ל-90,000 מ"ר עיקרי בהגדלת הקיבולת של צומת הכבישים 40/402 באמצעות מחלף הצומת או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד התחבורה.

יודגש, כי בסעיף 6.2.2 להוראות התכנית נקבע כי ניתן יהיה לבטל את ההתניה הקובעת סלילת נתיב שלישי בדרך 402 באישור משרד התחבורה. **יצויין, כי מדובר בהתניה המשותפת הן למתחם הנדון והן למתחם נתוני ההשוואה, לפיכך, בגין התניות אלו אין צורך בהתאמה נוספת או בדחיה.**

לעניין מקומות החניה - סעיף 6.2.9 לתכנית קובע כי מס' מקומות החניה יהיה עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה. הוראה זו אינה מייצרת דחיה כלשהי למימוש הזכויות. מדובר בהוראה סטנדרטית. מעבר לכך, מדובר בתקן חניה ארצי הידוע ומפורסם לעיני הציבור.

יחד עם זאת, מדובר במתחם בהיקף נרחב ושאינו מפותח. לפיכך, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה מדובר בקרקע שתהא זמינה בחלוף זמן מהמועד הקובע ולכן נדרשת דחיה במימושה. במקרה הנדון, אני סבור שדחיה של שנתיים מנקדות מבט הנכונה למועד הקובע ראויה וסבירה. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון דחיה למשך שנתיים בשיעור היוון של 6% המשקף מקדם דחיה של 0.89.

<u>לעניין מקדם המושע</u> – מעיון בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית עולה כי מגרש 3 נשוא שומה זו כולל מס' רב של בעלי זכויות וביניהם חברות, פרטיים ואף נפקדים. עפ"י הודעת המבקשת, חלק מהבעלים אינם עוד בחיים, ומזה זמן רב נעשו ניסיונות רבים לאתר ולאחד את הבעלים, אך ללא כל הצלחה. כתימוכין, הוצג בפניי פרוטוקול דיון בעניין בקשת המבקשת לפירוק שיתוף, וממנו עולה כי נפתחה חקירה ביחס לחמישה נפקדים. עוד הוצגה בפניי דרישת המבקשת ערב אישור התכנית לקבל הקצאה מרוכזת במגרש תמורה בודד שלא נענתה בחיוב.

לאור הרכב הבעלויות במגרש, קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים ולפיה יש להביא בחשבון הפחתה בגין רכיב הבעלות. לפיכך, במקרה הנדון הובא בחשבון מקדם מושע נפרד בשיעור של 0.90.

לאור כל האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו דחיה של שנתיים עד למילוי תנאים התכנית לפי מקדם 0.89 ובנוסף, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין רכיב הבעלות של 0.90.

10.4. <u>מקדם אי ודאות במצב החדש:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם אי ודאות של 0.9434 בגין היתכנות לממצאים ארכיאולוגים במתחם, בגין חוסר הידיעה בדבר ההשפעה וההכבדה שתיצור תכנית העיצוב האדריכלית ותכנית הפיתוח הנופי על הבעלים. כל זאת הואיל ותכניות אלו טרם הוכנו על אף שחלפו כשנתיים וחצי ממועד אישור התכנית.

בתגובת המשיבה נטען כי מקדם ההפחתה בגין אי ודאות, בנוסף למקדמי המושע והדחיה, מהווה הפחתה כפולה ובלתי סבירה. מקדמי ההפחתה למושע ודחיה שנקבעו בשומת המשיבה משקפים את כל ההפחתות הנדרשות.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

בנוגע לטענת המבקשת בדבר היתכנות ממצאים ארכיאולוגים יצויין כי עפ"י נסח הרישום של הנכס הנדון לא רשומה הערה בדבר אתר עתיקות. זאת ועוד, לא הוכח כי מדובר במתחם בו קיימת סבירות גבוהה להימצאותם של ממצאים ארכיאולוגים.

בנוסף ומעבר לנדרש,

מבדיקה שערכתי באתר רשות העתיקות עולה כי הנכס הנדון אינו כלול ברישומי רשות העתיקות.

לעניין ההשפעה של תכנית העיצוב/הפיתוח הנופי על הבעלים, יצוין כי אין כל רלוונטיות לכך שחלפו מעל שנתיים מיום אישור התכנית וטרם החלה העבודה על תכניות אלו. אזכיר כי ההשבחה נבחנת נכון למועד הקובע, דהיינו נכון ליום 04/07/2018 כאשר אישור התכניות הללו והשפעתן מובאת בחשבון כבר במסגרת מקדם הדחיה כפי שנקבע בסעיף 10.3 דלעיל ובקביעת השווי. לפיכך, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת ולפיה יש להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף לעניין זה.

לאור האמור לעיל, בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה נוספת בגין רכיב אי הודאות.

10.5. <u>מקדם עורפיות ועודף היצע:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם עורפיות של 0.75 עבור שטחי המסחר במגרש בשל היקף גבוה של שטחי מסחר עורפיים נטולי חזית לרחוב. מקדם זה משקף לשיטת שמאי המבקשת גם את עודף ההיצע לשטחי מסחר בסביבה הנובע מאישור התכנית הנדונה ומאישור תכניות נוספות.

בתגובת המשיבה לא ניתנה התייחסות להפחתה בגין עורפיות, אולם נטען כי נכון למועד הקובע קיים מחסור בכל ייעודי הקרקע ולכן, אין לקבל את טענת שמאי המבקשת בעניין עודף ההיצע.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת. עפ"י התכנית, ביעוד תעשייה עתירת ידע הותרה הקמת שטחי מסחר בשיעור של 36% משטח המגרש בק"ק בלבד.

מעיון בתשריט התכנית עולה כי מגרש מס' 3 הנדון הינו בעל 2 חזיתות הפונות לדרכים חדשות, כאשר כל אחת מהן באורך של כ-53 מ' (מדידה גרפית).

מדובר בחזיתות סטנדרטיות ואף מהוות יתרון במגרש בו מוצעת קומת קרקע מסחרית. בנוסף, שווי המסחר שנקבע בסעיף 10.2 דלעיל משקף מסחר ללא מגבלת חזיתות.

באשר לטענת היצע שטחי המסחר והמשרדים, אומר כי לא הוכח שתוספת השטחים מכוח תכנית זו או מכל תכנית אחרת עונה יתר על המידה הן על הביקוש והן על גידול האוכלוסייה הצפויים עד כדי מצב של עודף היצע.

לאור האמור לעיל, לא הובאה בחשבון בשומה זו הפחתה בגין רכיב עורפיות ו/או בגין עודף היצע.

10.6. <u>עלויות עודפות בגין בעיות מי תהום ופשט הצפה:</u>

לטענת שמאי המבקשת, סביבת הנכס מאופיינת בקרקע בעלת ספיגת מים מוגבלת ומכאן שהאזור מועד להצפות רבות ולכן נדרש איטום עודף המייקר את עלות בניית השטחים התת-קרקעיים. לאור זאת יידרשו הנחיות מיוחדות ומורכבות ליישום תכנון רגיש למים, המייקר כאמור את עלויות הבניה. כתימוכין, הפנה לשומת ארז כהן בגו"ח 6574/402-403+410 ולחוו"ד הידרולוגית שנערכה עבור גו"ח 6574/412-414.

לטענת שמאי המשיבה לא הוצג ע"י המבקשת כל מסמך ו/או אישור המעיד כי אכן קיימת בעיה כזו בקרקע נשוא השומה.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

יודגש, כי שומת השמאי ארז כהן נערכה לחלקות 402, 403 ו-410 בגוש 6574 הממוקמות במרחק של כ-300 מ' דרומית מהנכס הנדון. מהשומה עולה כי הוצגו בפני השמאי המכריע שם נתונים רבים ובין היתר כאלו הרלוונטיים לחלקות נשוא ההכרעה בלבד. במקרה הנדון, לא הוכחה כל רלוונטיות לטענה זו ולכן בהיעדר נתונים התקפים לנכס הנדון לא ניתן להסיק הכרעה דומה מנכסים אחרים.

יתרה מכך, מעיון בשומת השמאי כהן בפרק עמדת שמאי המבקשת אשר היה צד גם בשומת השמאי ארז כהן צויין כדלקמן:

"ככל שנעים צפונה ומתרחקים מהנחל נושא מי התהום פחות אקוטי, כך שקיימים מבנים באזור התעשיה הסובלים פחות ממי התהום...". כאמור, לא רק שהנכס הנדון מצוי צפונית לחלקות 402-403 ו-410 בגוש 6574, אלא הוא גם נמצא צפונית לאזור התעשייה נווה נאמן כך שבעיית מי התהום, ככל וקיימת, פחות רלוונטית בו.

בנוסף, הוצגה בפניי חוו"ד הידרולוגית מיום 25/02/2014 שנערכה עבור פרויקט "יקותיאל ביזנס סנטר" המצוי גו"ח 6574/412-414 (חלקות הצמודות לחלקות בשומת ארז כהן), וממנה עולה כי עקב תנאי הקרקע לא ניתן להחדיר את המים לשכבות שמתחת למפלס המרתף עקב הימצאות שכבות חרסית עם פוטנציאל תפיחה. החדרת המים חובה שתיעשה לשכבה החולית. לצורך כך צוין כי יש להתקין ארובות חלחול אשר יאפשרו שיפור יעילות החדרת המים.

כאמור, מדובר בנכסים המצויים דרומית מהנכס הנדון ולכן חוות הדעת אינה רלוונטית לענייננו. גם לשיטת שמאי המבקשת בעיות מי התהום פחות אקוטיות ככל ומתרחקים צפונה מהנחל.

יתרה מכך, השווי שנקבע בשומה זו מבוסס על עסקאות השוואה לנכסים המצויים באותה סביבה הסובלת לכאורה מאותן בעיות מי תהום ופשט הצפה. המשמעות היא, שככל ובעיות אלו אכן קיימות גם בנכס הנדון, הרי שהשווי שנקבע לעיל מגלם את כל מאפייני הנכס.

לפיכך, ולאור האמור לעיל לא הובאה בחשבון בשומה זו הפחתה בגין בעיות מי תהום ו/או פשט הצפה.

10.7. <u>שטחי הבניה במצב החדש:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחים עיקריים בהיקף של 1,828.80 מ״ר למסחר ו-8,289.20 מ״ר למשרדים כשטח נטו. בהתאמה לשטח ברוטו לפי מקדם 1.15 למסחר ו-1.35 למשרדים, הובאו בחשבון 2,103.12 מ״ר ברוטו למסחר ו-11,190.42 מ״ר ברוטו למשרדים.

בשומת המבקשת חושב השווי במצב החדש לפי שטח נטו. לטענת שמאי המבקשת שטח המסחר בהיקף של 1,828.8 מ״ר משקף שטח ברוטו ולאחר התאמה לשטח נטו מתקבל 1,600 מ״ר נטו למסחר, ומכאן שיתרת הזכויות לשטחים עיקריים בסך של 8,518 מ״ר מהווה שטח עיקרי למשרדים.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר, לא קיבלתי את עמדות שמאי הצדדים.

המימוש המוצע הינו בדרך של העברת זכויות לאור אישורה של תכנית. התכנית הנדונה התירה במגרש מס׳ 3 שטחי בניה כמפורט להלן:

שטח המגרש	:	5,080 מ״ר
שטח עיקרי	:	10,118 מ״ר
ש״ש עיליים	:	4,553 מ״ר
ש״ש תת״ק	:	12,192 מ״ר

כמו כן, הותרה הקמת מסחר בקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 36% משטח המגרש.

לצורך ניתוח הזכויות הבניה למסחר במגרש הנדון, הובא בחשבון השימוש היעיל והטוב בבינוי של מסחר בקומת הקרקע. לפיכך, הובאו בחשבון שטחי מסחר בשיעור של 36% משטח המגרש ובמקרה הנדון 1,828.80 מ״ר[11]. בהתאם להוראות התכנית, שטח זה הינו סך השטח המותר למסחר כך שהוא לכאורה כולל גם שטח עיקרי וגם שטחי שירות. יחד עם זאת, בהתאם לשומת המשיבה עולה כי הפרשנות הנכונה לשיטתה הינה כי מדובר בשטח עיקרי בלבד. לפיכך, במקרה מיוחד זה קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה מדובר בשטח עיקרי בלבד ומכאן, ששטח השירות יתווסף לשטח העיקרי. לצורך קביעת היחס בין השטח העיקרי למסחר לשטחי השירות למסחר הובאו בחשבון למען הזהירות שטחי שירות בשיעור של 15% לשטח העיקרי ובסה״כ כ- 274.32 מ״ר (15% * 1,828.80 מ״ר).

לאור זאת, מתקבלת יתרת שטח למשרדים של 8,289.20 מ״ר[12] עיקרי ו-4,278.68 מ״ר[13] שטחי שירות.

---

[11] 1,828.80 מ״ר = 36% * 5,080 מ״ר.
[12] 8,289.20 מ״ר = 1,828.80 מ״ר – 10,118 מ״ר.
[13] 4,278.68 מ״ר = 274.32 מ״ר – 4,553 מ״ר.

כאמור בניתוח חוזי המכר בסעיף 10.2 דלעיל, שטחי השירות חושבו בהתאם למפורט בהוראות התכנית.

במקרה הנדון ובהתאם לניתוח חוזי המכר, הובא בחשבון מקדם שווי של 1.00 לשטח עיקרי, 0.5 לש"ש מסחר ומקדם 0.4 לש"ש משרדים. הונח כי שטחי השירות התת-קרקעיים אינם תורמים לשווי.

לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו 1,828.80 מ"ר שטח עיקרי למסחר, 274.32 מ"ר ש"ש עילי למסחר (מקדם שווי של 0.5), 8,289.20 מ"ר שטח עיקרי למשרדים ו – 4,278.68 מ"ר ש"ש עילי למשרדים (מקדם שווי 0.4).

10.8. <u>עלויות עודפות בגין מרתפי חניה:</u>

לטענת שמאי המבקשת, לאור בעיות מי התהום ובשל הצורך שיש להקצות שטחי חלחול וגינון לא ניתן לכלול את מס' החניות הנדרשות ב-3 קומות מרתפי חניה.

בתגובת המשיבה לא הובאה כל התייחסות לעניין זה.

<u>הכרעה:</u>

התכנית אפשרה במגרש הנדון הקמת 3 קומות תת-קרקעיות היכולות לשמש כמרתפי חניה מעבר למקומות החניה העיליים, ככל ויתאפשרו כאלו.

בסעיף 6.2.9 לתכנית נקבע כי מס' מקומות החניה יהיה עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.

בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית, הרי שלצורך עמידה בתקן החניה נדרשים 184 מ"ח לרכבים פרטיים ו-10 מ"ח לרכבים תפעוליים. בנוסף, קובע תקן החניה הארצי את כמות מקומות האופניים והאופנועים הנדרשים.

בהתאם לתחשיב שהוגש ע"י שמאי המבקשת, המבוסס הן על מקומות החניה הנדרשים והן על הנחות יסוד שונות כגון שיעור שטחי תמרון ומדרכות ושיעור שטחי הגרעין, מתקבל אף לשיטתו כי מס' קומות המרתף הנדרש קטן מ-3 ולכל היותר 3 קומות מרתף וזאת בהתאם למותר בתכנית.

יתרה מכך, הדרישה הינה לחניה עפ"י תקן. התכנית אינה קובעת עמידה בתקן חניה מחמיר. לאור זאת, ככל וקומות המרתף המותרות יכולות להכיל את כל מקומות החניה הנדרשים[14] הרי שלא קיימות עלויות עודפות ומדובר בחלק בעלויות הבניה הסטנדרטיות.

יצוין כי התחשיב שהוגש ע"י שמאי המבקשת הינו תיאורטי וסביר להניח כי בעת הגשת בקשה להיתר ייקבע תכנון סופי כולל פתרון חניות בקומות המרתף ואולי אף מעל הקרקע בתחומי המגרש.

לעניין מי התהום – מפנה לאמור בסעיף 10.6 דלעיל.

לאור האמור לעיל, לא הובאו בחשבון בשומה זו עלויות עודפות בגין מרתפי חניה.

[14] כולל מקומות לאופניים ואופנועים.

11. <u>שכר השמאי המכריע:</u>

במהלך הדיון המקצועי, ביקשה המבקשת להשית את שכ"ט השמאי המכריע על המשיבה. לטענת המבקשת, בשל היקף המימושים במתחם הוגשה בקשה משותפת של כלל בעלי הזכויות לעריכת שתי שומות עבור מגרשי התמורה 3 ו-4, אולם בקשה זו נדחתה ע"י המשיבה בטענה כי השומות נערכו לכ"א מהחלקות ומטעמי נוחות. לפיכך, סבורה המבקשת כי היא אינה צריכה לספוג את שכ"ט הטרחה בהליך זה הנובע מהחלטת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט-2009, נקבע שיעור ההשתתפות בשכרו של השמאי המכריע כדלקמן:

"(א) המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע; היו כמה מבקשים או כמה משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.

(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:

(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;

(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;

(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;

(4) נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 12(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993."

לענייננו,

עפ"י האמור לעיל, לכתחילה חלוקת שכר הטרחה הינה באופן שווה בין הצדדים. התקנות מאפשרות לשמאי המכריע להטיל את תשלום מלוא שכר הטרחה על צד אחד בלבד, בהתקיים התנאים המפורטים לעיל.

יצוין כי שומה זו נערכה בגין מימוש בחלקה, המהווה חלק ממימוש רחב יותר בחלקות נוספות של המבקשת אשר קיבלו הקצאת זכויות במגרשים 3 ו-4 לפי התכנית הנדונה.

במקרה הנדון, שומת המשיבה נערכה עפ"י הכללים השמאיים, אינה קנטרנית/טורדנית. כ"כ, סירוב לבקשת המבקשת לעריכת שתי שומות לפי מגרשי התמורה אינה עילה לשינוי בחלוקת שכר השמאי המכריע. יתרה מכך, בדומה לעמדת המשיבה אני סבור כי הדרך הראויה והנכונה ביותר לבחינת ההשבחה הינה ע"י עריכת שומה בגין כל אחת מהחלקות בהן קיים מימוש הזכויות.

לפיכך, אני דוחה את הבקשה וקובע כי שכר השמאי המכריע ישולם ע"י הצדדים בחלקים שווים.

12. תחשיב ההשבחה:

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי מסחר	1,828.80	1.00	₪ 7,800	₪ 14,264,640
שטח עיקרי משרדים	8,289.20	1.00	₪ 2,600	₪ 21,551,920
ש"ש עילי למסחר	274.32	0.50	₪ 7,800	₪ 1,069,848
ש"ש עילי למשרדים	4,278.68	0.40	₪ 2,600	₪ 4,449,827
שווי ביניים				₪ 41,336,235
מקדם דחיה				0.89
מקדם מושע				0.90
חלק יחסי				1.390%
שווי מצב חדש במעוגל				₪ 460,200
מצב קודם				
מהות				**סה"כ**
קרקע חקלאית				339
שווי מ"ר קרקע חקלאית				₪ 1,400
מקדם מושע				1.00
החלק היחסי בזכות הבעלות				50%
שווי מצב קודם				₪ 237,300
השבחה				
מצב חדש				₪ 460,200
מצב קודם				₪ 237,300
ההשבחה בש"ח במעוגל				**₪ 222,900**

13. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב אישורה של תכנית הר/2/1400/א הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הר/2/1400/א	04/07/2018	₪ 222,900	₪ 111,450

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא יישא תשלום ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הליך זה בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה