תאריך: 01/02/2021
מספר מינוי: 1502-2020
מספרנו: 56

לכבוד,

המבקש, עזבון המנוח יצחק לויט ז"ל
באמצעות השמאי יהודה זיסר
בדוא"ל yehuda@krs-realestate.com

המשיבה, ועדה מקומית הדרים הוד השרון
באמצעות השמאי אליהו נטל כהן
בדוא"ל eli@valuers.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת היטל השבחה
בגוש 6443 חלקה 41
רח' המחתרות, הוד השרון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**:

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

גורם ההשבחה: אישור תכנית הר/1310/א'.

אופן מימוש הזכויות: מכר.

2. **<u>מועדים</u>:**

- המועד הקובע לשומה: 17.12.2019[1]
- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 18.12.2020.
- מועד הדיון: בתאריך יום ה, 1 אוק 2020 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>:**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

<u>מטעם המבקש</u>:

[1] המועד הקובע לשומה הינו בניגוד למועד הקובע בשומות הצדדים, שכן בהתאם לסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, יום תחילת התכנית הינו 15 ימים לאחר הפרסום ברשומות או בעיתונים, **המאוחר**.

א. שומה מטעם הנשום מיום 28.6.2020, שנערכה ע"י השמאי יהודה זיסר

ב. שוברי תשלום היטל השבחה מיום 20.5.2020

ג. העתק רישום מפנקס הזכויות בגו"ח 6443/41

ד. חוזי מכר בחלקה נשוא השומה

ה. שומתה של השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 6410/24

<u>מטעם המשיבה</u>:

א. שומה מטעם המשיבה מיום 13.4.2020, שנערכה ע"י השמאים גיא קנרק ואלי נטל כהן

ב. מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 30.8.2020

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>:**

מהות הנכס	-	חטיבת קרקע ריקה ופנויה
גוש	-	6443
חלקה	-	41
שטח חלקה רשום	-	41,858 מ"ר
החלק הנישום	-	340/20,929 חלקים
זכויות משפטיות	-	בעלות
כתובת	-	רח' המחתרות, הוד השרון

5. **<u>תיאור הנכס הסביבה</u>:**

מצב קודם

הזכויות הנדונות מהוות חלק בלתי מסוים בחלקה חקלאית ריקה מבניה בגוש 6443 בחלקה 41, המשיקה לרח' המחתרות ממערב, בעיר הוד השרון.

רח' המחתרות הינו רח' דו סטרי לכלי רכב המחבר את רח' ז'בוטינסקי מדרום ורח' הערבה מצפון.

סביבת הנכס מאופיינת בחלקות ריקות מבניה ומבניה שמרביתה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה חדשה. הקרקע מהווה חלק מחטיבת קרקע חקלאית המיועדת בתכנית הר/1310 א' לשכונת מגורים חדשה. הפיתוח מסביב לתחום התכנית מלא ובתחום התכנית חלקי.

<u>גבולות החלקה כדלקמן</u>:

מצפון -	מגרשים בבניה צמודת קרקע ומעברם רח' יורדי הים
ממזרח -	חלקה מס' 75 ריקה מבניה ומעברה מבנים צמודי קרקע
ממערב -	רח' המחתרות ומעברו בנייה צמודת קרקע
מדרום -	חלקה 42 המשמשת כמגרש כדורגל ורחוב הפרדס

החלקה הנדונה בעלת צורת אי רגולרית דמוית מלבן בעלת חזית מערבית צרה וארוכה, שטחה הרשום 41,858 מ״ר. החלקה פונה בחזית מערבית בת כ-495 מ׳[2] לרחוב המחתרות ועומקה הממוצע כ- 147 מ׳. הטופוגרפיה משופעת שיפוע קל ממערב למזרח.

<u>תצלום אוויר של החלקה וסביבתה</u> (החלקה תחומה בקו תכלת)



מצב חדש

בהתאם לתכנית הר/1310/א׳, זכויות הנישום מצויות במגרש 212 המהווה את מגרש התמורה[3], בבעלות משותפת עם בעלים נוספים. בתחום התכנית כלולים שני מתחמים, מתחם צפוני הגובל ברח׳ הבנים מצפון ומתחם דרומי הגובל ברחוב הפרדס בו מצויות זכויות הנישום, כאמור לעיל, במגרש 212. המגרש מסווג בייעוד מגורים ב׳ בו מותרת בנייה רוויה בת 3 קומות מעל קומת קרקע, בתוספת קומת גג חלקית ומרתף חניה. שטח המגרש 6,713 מ״ר וצורתו אי רגולרית.

<u>גבולות המתחם הדרומי כלהלן</u>:

מצפון -	מגרשים בבניה צמודת קרקע ומעברם רח׳ יורדי הים
ממזרח -	רח׳ ההכשרות
ממערב -	רח׳ המחתרות ומעברו בנייה צמודת קרקע
מדרום -	רח׳ הפרדס ורח׳ ז׳בוטינסקי

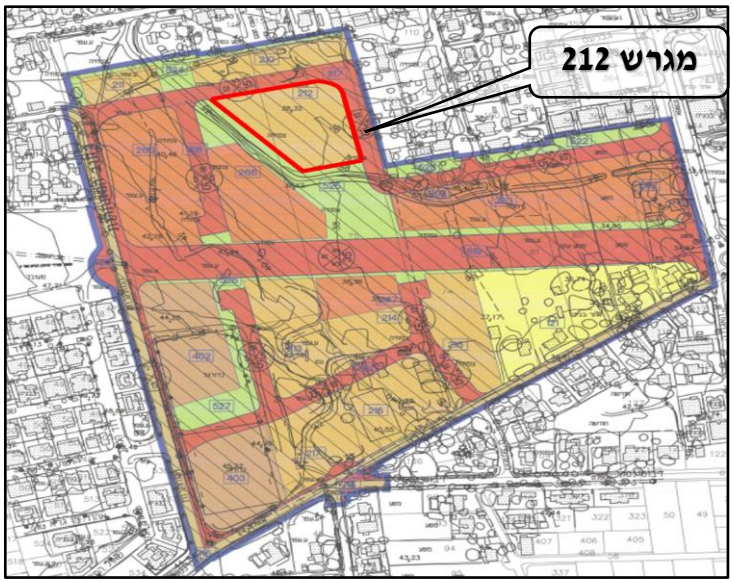
<u>גבולות המגרש כלהלן</u>:

מצפון -	דרך מס׳ 52 ברוחב של 15 מ׳
ממזרח -	דרך מס׳ 52 ברוחב של 15 מ׳
ממערב -	שצ״פ ומעברו מגרש 266 בייעוד מגורים ג׳
מדרום -	שצ״פ ומעברו מגרש 266 בייעוד מגורים ג׳

[2] חלק מחזית החלקה מהווה כאמור חלק צר וארוך, ללא חלק זה אורך החזית הינו כ-276 מ׳.

[3] בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון של התכנית.

סימון המגרש ע"ג המתחם הדרומי בתשריט[4]:



6. **<u>המצב התכנוני</u>:**

6.1. **מצב קודם**

- **תכנית R/6** שהודעה על מועד אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1180 מיום 26.03.1942 הנה תכנית מנדטורית אשר מסווגת את החלקה שבנדון בייעוד **'אזור פיתוח'**. זכויות הבניה המאושרות באזור זה הינן כדלקמן:

שטח חלקה מינימלי	-	1,000 מ"ר
זכויות בניה	-	בניין מגורים[5] בשיעור 15% משטח החלקה ובשטח שלא יעלה על 150 מ"ר, תותר הקמת בניין חוץ[6] בשטח מירבי של 25 מ"ר
מס' קומות	-	2 קומות בגובה מירבי של 9 מ'
קווי בניה	-	המרחק מחזית הבניין אל שולי הדרך ייקבע בסכימה המאושרת ע"י הועדה המקומית באותה העת ולא פחות מלוח מידות הרוחב והתוואים של פקודת הדרכים.

הערה: רק בית אחד מלבד בניין חוץ יוקם על חלקה שאינה מחולקת בתת חלוקה, קרקע המיועדת לשמש לפיתוח בניה תיכלל בתחומי סכימות מיפרט או חלוקה ותוגש לוועדה המחוזית קודם רישום זכויות הקניין החדשות.

- **<u>הכרזה על קרקע חקלאית</u>**- חטיבת הקרקע הוכרזה כקרקע חקלאית בילקוט פרסומים מס' 1435 מיום 7.3.1968 בילקוט פרסומים 3011 ביום 10.1.1984.

[4] לפי תשריט תכנית הר/1310/א'

[5] התכנית מגדירה "בניין מגורים" כבית המשמש למגורים, או בניין משרדים, מלאכה, ציבורי, או מבנה תעשייתי וכן כל מבנה שאיננו בניין חוץ.

[6] בהתאם לתכנית, "בניין חוץ" באזור הפיתוח ישמש כמחסן, מוסך או חדר כביסה.

6.2. **מצב חדש**

- **תמ"מ 21/3** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5236 מיום 12.11.2003.

מטרת התכנית היא יצירת תנאים נאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לצורך קליטת האוכלוסייה במחוז וכן שמירה על רצף שטחים פתוחים ע"י הגדלת צפיפות באזורי בינוי והרחבת הבניה צמודת הדופן. בהתאם לתשריט התכנית כלול המגרש הנדון בשטח המסווג בייעוד **'אזור פיתוח עירוני'** בו מותרים בין היתר שימושי מגורים, מסחר, תעשייה וכיו"ב וזאת בכפוף לתכנית מתאר מקומית.

- **הר/1310/א'** שהודעה על אישורה פורסמה בעיתונים מיום 22.11.2019[7].

תכנית כפר הדר באה מענה לצרכי העיר הוד השרון בהקצאת שטחים המיועדים לצרכי ציבור ושימור ערכי טבע מחד, ולכוון יוזמות תכנוניות מקומיות מאידך. התכנית מתווה ראייה תכנונית ופרוגרמתית כוללת של ה"מובלעות" החקלאיות בלב המרקם הכפרי של מערב הוד השרון.

התכנית מתווה עקרונות תכנוניים באשר למרקם ולצפיפות הבינוי הראויים באזור זה, במטרה לשמר את אופיו הייחודי, בהתאם להחלטות מוסדות התכנון והתכנית האסטרטגית להוד השרון. התכנית מייעדת מבנים ואתרים לשימור וקובעת מנגנונים שיבטיחו את פעולות השימור.

<u>מטרות התכנית</u>:

קביעת עקרונות תכנוניים לפיתוח ובינוי השטח הכלול בתכנית, תוך שמירה על ערכי טבע ונוף והשתלבות במרקם הבנוי והקיים.

1. הקמת שכונת מגורים בת 2,494 יח"ד.
2. יצירת פארק לאורך נחל הדר.
3. שימור ערכי טבע, נוף ומורשת במתחם בית הנערה.
4. התווית רחוב הפרדס מצפון לתוואי הקיים.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

התכנית מציגה תכנון כולל, לשטחים החקלאיים והבלתי מבונים המצויים במערב העיר, במובלעות הקיימות בין שכונות המגורים, תוך הגדרת היעדים התכנוניים הבאים:

1. פיתוח שטח ציבורי מרוכז בהיקף של כ- 94 ד', הכולל שטח ציבורי פתוח ושטחים לבנייני ציבור המשולבים בו, בשטח "בית הנערה", תוך שימור ערכי טבע ונוף ייחודיים וקביעת הוראות לשימור הצמחייה הקיימת בשטח.

[7] אישורה של התכנית ברשומות פורסמה בילקוט פרסומים מס' 8522 ביום 14.11.2019.

2. שימור ערכי מורשת היסטורית ואדריכלית של מבנים המצויים בתחום "בית הנערה" ובכללם, בית שיפר, מגדלי המים, עצים וצמחיה ותיקה ומבנים אחרים על ידי קביעת מנגנון לשימורם וקביעת שימושים והוראות בניה עבור מבנים אלה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח לאורך נחל הדר בהתאם לעיקרון" האצבעות הירוקות" על מנת לאפשר רצף הולכי רגל וחיבור פארק "בית הנערה" עם פארק" ארבע עונות" כחלק מרשת הפארקים העירונית וכחלק מהפרויקט העירוני של שיקום והחייאת נחל הדר.
4. קביעת שני מתחמים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, על חלק מתחום התכנית לפי פרק ג סימן ז' לחוק, כמסומן בתשריט.
5. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
6. יעוד שטחים לבנייני ציבור.
7. קביעת גודל מגרש מינימלי ואחוזי בניה למבני המגורים הקיימים לאורך רחוב התכלת, הגשר, הפרדס, הסוכנות וסמטת הירק.
8. קביעת עקרונות הבינוי, אופי הבנייה, גובה המבנים והצפיפות המרבית אשר תותר בשטח התכנית בכל יעוד.
9. קביעת שימושים מותרים והוראות בניה לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בתכנית.
10. הסטת רחוב הפרדס הקיים צפונה.
11. 20% מיחידות הדיור במגורים ב' וג' יהיו דירות בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר.

מבחינה תכנונית כלולים בתחום התכנית שני מתחמי תכנון בשטח כ-627 ד', מתחם תכנוני ראשון לשטחים המסווגים בייעוד חקלאי, ומתחם תכנוני שני בו נבנו בנייני מגורים צמודי קרקע. הוראות איחוד וחלוקה מחדש חלים על המתחם התכנוני שבייעוד חקלאי בלבד. בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שנערכה במסגרת איחוד וחלוקה מחדש בחלקות החקלאיות שבתחום התכנית, זכויות הנישום מצויות בתא השטח הדרומי של תשריט התכנית **במגרש 212** המסווג בייעוד אזור **'מגורים ב'** ומהווה את מגרש התמורה במצב היוצא ומצוי בבעלות משותפת עם בעלים נוספים.

<u>להלן פירוט רלוונטי מטבלת הקצאה ואיזון הנוגעת לחלקי הנישום במגרש:</u>

מצב נכנס				מצב יוצא				
שם הנישום	גו"ח	ייעוד	חלק יחסי בבעלות	מגרש תמורה	ייעוד	מס' יח"ד במגרש	הקצאה לנישום	
							%	יח"ד
ציפורה לויט[8]	6443/41	חקלאי	340/20,929	212	מגורים ב'	60	5.552	3.3312

[8] זכויות הנישום יצחק לויט רשומות על שם ציפורה לויט

<u>להלן פירוט זכויות והוראות הבניה בתא שטח מס׳ 212</u>:

יעוד	מס׳ תא שטח	שטח (מ״ר)	שטחי בניה/מ״ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מס׳ יח״ד	צפיפות יח״ד לדונם	תכסית	מס׳ קומות	
			מעל מפלס הכניסה הקובעת			סה״כ שטחי בניה					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי[9]	מרפסות מקורות[10]	שרות[11]							
מגורים ב׳	212	6,713	7,800	720	2,100	10,620	158	60	8.9	60%	קומת קרקע + 3 קומות + קומת גג חלקית	2

<u>הערות</u>:

- קווי בניין: קדמי - 5 מ׳, צדדי ימני - 4 מ׳, צדדי שמאלי - 4 מ׳, אחורי - 5 מ׳. מרחק מינימלי בין הבניינים שבתוך תא שטח אחד יהיה 8 מ׳.
- גובה מבנה מקסימלי: 18 מ׳.
- שטחים מתחת למפלס הכניסה עפ״י תכניות מאושרות.
- בנוסף לשטח המופיע בטבלה יותרו קומות מרתף עפ״י תכניות מאושרות. לכל יח״ד יוקצו 2 מקומות חניה בשטח המגרש יוסדרו בחניה תת קרקעית, תכסית החניה עד 80%. מעל לפני הקרקע יוקצו מקומות חניה לאורחים בשיעור של 20% ממספר יח״ד במגרש.

<u>הוראות הבניה באזור מגורים ב׳</u>:

- <u>גובה המבנים</u>: **תא שטח 212 מסווג במבנה מטיפוס A** בו מותרת קומת מרתף, קומת קרקע + 3 קומות + קומת ״פנטהאוז״ חלקית, ששטחה לא יעלה על 70% משטח הקומה הטיפוסית. לא יותרו חדרים על הגג. הוראות ותכליות המרתף באזור מגורים ב׳ יהיו עפ״י הוראות מרתפים בבתים משותפים בתכנית הר/1002.
- <u>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי</u>: 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 80 מ״ר. בקומת הקרקע יותרו שטחים משותפים עבור הדיירים בבניין או במקבץ בניינים למחסנים, לובי כניסה, חדר כושר וכיו״ב. בתא שטח שמתוכננים בו מספר מבנים תתאפשר כניסה משותפת אחת לרחבת חניה ו/או למרתף חניה תת קרקעי משותף. במקרה של מגרש/ים הגובל/ים בנחל, ידורג דירוג המבנה כלפי הנחל. במקרה של מגרש/ים הגובלים בבנייה קיימת נמוכה, ידורג המבנה כלפי הבנייה הקיימת. במרפסות יותרו פרגולות אשר יהיו חלק אינטגרלי מהעיצוב הכולל של המבנה ויופיעו בהיתר הבניה.

<u>תנאים למתן היתר בניה, אכלוס ותעודת גמר</u>:

1. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:

[9] לפי 130 מ״ר ליח״ד.

[10] לפי 12 מ״ר ליח״ד.

[11] לפי 35 מ״ר ליח״ד.

לאחר אישור תכנית זו וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי, למתחמים שבאיחוד וחלוקה, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקני מידה שלא יפחת מ-1:250, ותובא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:

א. <u>תכנית בינוי</u> - העמדת מבנים, עיצוב חזיתות, עיצוב גגות וכיו"ב.

ב. <u>תכנית פיתוח השטח</u> - קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים, מפלסי קרקע טבעיים מתכוננים וכיו"ב. בשצ"פ יוקצה מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים.

<u>הסדרת ניקוז וחלחול</u> - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים.

<u>תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור בניינים</u> - אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה וחיבור לתשתיות מים וביוב בתיאום עם תאגיד מי הוד השרון. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו ובתיאום עם מהנדס התאגיד ובאישורו.

ג. <u>תשתיות</u> - לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל התחומי המגרשים.

<u>ביוב</u> - יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.

<u>ניקוז</u> - תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת נושא הניקוז. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד השרון. מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעי ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, מאושר ע"י מחלקת הנדסה.

<u>תנאים נוספים להוצאת היתר בניה</u>

א. אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי".
ב. עמידה בקובץ הנחיות לבניה ירוקה והגשת חוות דעת של יועץ סביבתי מטעם מבקש ההיתר לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה, וקבלת אישורה.
ג. אישור מחלקת הנדסה ותאגיד מי הוד השרון לקיום תשתיות מספקות.
ד. רישום זיקות מערב במגרשים: תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה.
ה. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתכנית המפורטת.
ו. טיפול בגגות אסבסט.
ז. <u>שלביות הוצאת היתר בניה בנושא תחבורה</u>:

- תנאי להיתר בניה לפרויקט יהיה הארכת הפניה שמאלה בצומת ז'בוטינסקי - רמתיים, מדרום למערב.
- תנאי להיתרי בניה מעל ל-30% מזכויות הבניה בפרויקט יהיה הרחבת צומת ז'בוטינסקי - רמתיים בנתיב פניה שמאלה נוסף מדרום למערב.
- תנאי להיתר בניה מעל ל-70% מזכויות הבניה בפרויקט יהיה עריכת בדיקה תחבורתית מעודכנת שתאושר ע"י משרד התחבורה.

ח. <u>שלביות הוצאת היתרי בניה ביחס לעבודות הניקוז</u>:

- תנאי למתן היתר בניה במגרשים הכלואים מרחוב הסוכנות דרומה עד רחוב הפרדס בחלקו המזרחי יהא פיתוח קו הניקוז שיחל במורד הדרומי מרחוב הפרדס עד רחוב הסוכנות.
- תנאי למתן היתר בניה בחלק הצפוני של התכנית יהא ביצוע קו הניקוז מרחוב הסוכנות צפונה.
- תנאי למתן היתרי בניה במתחם הדרום מערבי של התכנית יהא סיום ביצוע קו הניקוז בערוץ גני צבי.

ט. <u>שלביות הוצאת היתרי בניה ביחס לפיתוח הנחל</u>:

- תנאי להיתר בניה 450 יח״ד נוספות הינו פיתוח הנחל מרח׳ בראשית עד רח׳ הבנים.
- תנאי להיתר בניה ל-450 יח״ד נוספות הינו פיתוח הנחל מרח׳ הסוכנות עד לרח׳ אנשי בראשית.
- תנאי להיתר בניה ל-450 יח״ד נוספות הינו פיתוח הנחל מרח׳ בראשית עד רח׳ הבנים.
- תנאי להיתר בניה ל-450 יח״ד האחרונות הינו פיתוח ערוץ גני צבי במתחם המערבי.

י. <u>נת״ע</u>:

- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת״ע.
- לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת״ע, בשלב תכניות ההיתר.
- בחזית הגובלת עם תוואי הרק״ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ׳ מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת״ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק״ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים ולקורוזיה, ע״י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.

<u>חניה</u>:

לכל יח״ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. החניה תהייה תת קרקעית במרתף החניה. מעל למפלס הקרקע יש להקצות מקומות חניה לאורחים בשיעור של 20% ממספר יחידות הדיור במגרש. תכסית החניה לא תעלה על 80% משטח המגרש.

6.3. **מגמות תכנוניות**

- **הר/400**[12] שהמלצה על **הפקדתה** ניתנה בישיבה מס׳ 20020013 מיום 26.11.2002.

בדיון שהתקיים במליאת הועדה המקומית ״הדרים״ בישיבה מס׳ 20050005 מיום 13.9.2005, הוחלט כי מהנדס העיר וצוות התכנון של המסמך התכנוני ימשיכו ויציגו את המסמך בפני

[12] בהתאם למידע התכנוני המוצג באתר הועדה המקומית הוד השרון, לא צורף תשריט או תקנון.

הועדה המחוזית והמועצה הארצית ויעדכנו את הועדה המקומית מעת לעת על ההחלטות והתקדמות התכנית.

עד כה לא פורסמו החלטות נוספות, כמו כן סטטוס התוכנית באתר הועדה - **בתכנון**.

- **תמ"א 1/48,** תמ"א נקודתית מפורטת - מרחב צפון הירקון.

<u>החלטות המועצה הארצית לתכנון ובניה כדלקמן</u>:

- <u>בישיבה מס' 599 מיום 6.9.2016</u> שמטרתה דיון במתן הוראה על עריכת תמ"א, הורתה המועצה הארצית לתכנון ובניה על הכנת תכנית מתאר ארצית תמ"א 1/48, תכנית מפורטת לרובע מגורים חדש בדרום הוד השרון "הוד הירקון", בהתאם להוראות תמ"מ 10/3 ובהתאם להוראותיה לעריכת התכנית. כמו כן הוחלט כי התכנית תובא לדיון להעברה להערות והשגות במועצה הארצית בתוך 6 חודשים.
- <u>בישיבה מס' 644 מיום 11.8.2020</u> שמטרתה דיון במסמך עקרונות התכנון, החליטה המועצה הארצית על ביטול החלטתה[13] מיום 6.9.2016 בדבר ההוראה על הכנת תמ"א 1/48, וסבורה כי נכון שהתכנית תקודם בוועדה המחוזית בהמשך לעקרונות מסמך עקרונות התכנון. כמו כן פונה המועצה הארצית לוועדה המחוזית על מנת לקדם תכנון מפורט בהמשך למסמך העקרונות ובמידת הצורך לקדם שינוי תמ"מ. עדכון בנוגע לסטטוס התכנית יועבר למועצה הארצית בתוך חצי שנה.

באתר מנהל התכנון מוצג מסמך מדיניות - עקרונות תכנון מרחב צפון הירקון, המסמך מהווה סיכום תמציתי לעבודת הבחינה של מרחב הבדיקה, אשר הוגדר כ"מרחב תכנון צפון הירקון", זאת לצורך תכנון המרחב בראיה כוללת. מטרת המסמך הינה להגדיר מסגרת תכנונית מערכתית לטווח הארוך לצורך פיתוח מיטבי למרחב צפון הירקון, תוך הגדרת גבולה הדרומי של הוד השרון, הישובים הסמוכים לה וגבולות המרחבים הפתוחים במעטפת נחל הירקון.

מרחב הבדיקה משתרע בתחום 7 מתחמים תכנוניים, <u>מתוכם 3 מתחמי פיתוח עיקריים כלהלן</u>:

<u>מתחם 1</u>: שביל התפוזים - גבולו הצפוני צמוד לבינוי הקיים בהוד השרון במזרח כביש 40, וכלולים בו שטחי הישובים גני עם, ירקונה, עדנים, כפר מלל ואלישמע, שבתחום השיפוט של מוא"ז דרום השרון. המתחם יכלול תעסוקה, מגורים ומסחר בדגש על עירוב שימושים. מתוכננות 2,230 יח"ד. הומלץ על ביטול המט"ש והקמת פארק עירוני בשטחו.

<u>מתחם 2</u>: נוף הירקון - גבולו הצפוני צמוד לבינוי הקיים בהוד השרון, במזרח אזור תעסוקה נווה נאמן, בדרום מתחם נחל הירקון וממערב מתחם תעש מזרח. המתחם יכלול מגורים ומסחר ועירוב שימושים. מתוכננות 6,000 יח"ד.

<u>מתחם 3</u>: תעש מזרח - מתפרש על שטחו של מפעל תעש המיועד לפינוי וכולל שטחים למתקנים ביטחוניים. המתחם יכלול מגורים, תעסוקה ושטחים ירוקים ומתקנים ביטחוניים.

התכנית קובעת צפיפות יחידות דיור לדונם בהתאם לשלושה דגמי צפיפות, "דגם א" בסמוך לבינוי הקיים, "דגם ב" לאורך דרך הים ובסמוך לפארק העירוני ו"דגם ג" המהווה את מרבית השטח המיועד לפיתוח.

[13] בהמשך להחלטת הולנת"ע מס' 644 מיום 31.12.2019.

- **הר/2050** שפרסום הודעה על **הפקדתה** פורסמה בילקוט פרסומים מס׳ 7423 מיום 12.1.2017.

תכנית מתאר כוללנית לעיר הוד השרון, המהווה בסיס להסמכת הוועדה המקומית לאשר תכניות מתאר מקומיות. התכנית אינה כוללת חלוקה למגרשים ואינה מתייחסת לזכויות בניה פרטניות.

<u>מטרות התכנית</u>:

א. פיתוח זהות עירונית ייחודית להוד השרון אשר תתבטא במערכת שטח הציבור הפתוחים, במרקמים ומתחמים לשימור ובאופי ופרופורציות הרחובות.
ב. פיתוח שלד עירוני ברור והמשכי של שטחים פתוחים עירוניים המקשר בין חלקי העיר ובינם לבין השטחים הפתוחים הסובבים והמבוסס על מערכת הניקוז והנחלים.
ג. התווית רשת נהירה של רחובות עירוניים, רחובות מסחריים, שבילים ושבילי אופניים, לעידוד ההליכה ברגל ולחיזוק הקשר בין חלקי העיר השונים ובינם לבין אזורי התעסוקה.
ד. שיפור החיבור בין מערכת הדרכים העירונית ומערכת התנועה הארצית הסובבת.
ה. עידוד פיתוח אזורי התעסוקה.
ו. יציאת מסגרת תכנונית לאישור תכניות מפורטות על ידי הועדה המקומית

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. קביעת ייעודי קרקע ושימושים מותרים ברמה מתארית.
2. קביעת היקף השטח הבנוי המותר במתחמי העיר השונים בהתאם לשימושים.
3. הגדרת אזורי התערבות והנחיות לפיתוחם.
4. הגדרת מכלולים ומתחמים מבונים לשימור.
5. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.
6. קביעת האופי העקרוני של השלד הירוק, והנחיות כלליות לעיצוב ופיתוח ברמה מתארית.
7. קביעת תבנית הבניה, הנחיות ארכיטקטוניות והנחיות פיתוח ברמה מתארית לאזורי המגורים ואזורי התעסוקה.
8. קביעת הוראות לשדרות, רחובות עירוניים ומתחמי מיתון תנועה.
9. קביעת הדרכים הראשיות ובהן הדרכים הנדרשות לשילוב מערכת הסעת ההמונים לטובת קישור בין חלקי העיר השונים ובינם לבין אזור התעסוקה ותחנות רכבת ישראל.
10. יצירת מערכת עירונית של שבילי אופניים, כולל חיבורים למערכות השבילים האזוריות ולתחנות הסעת ההמונים.
11. קביעת הנחיות סביבתיות.
12. קביעת הנחיות לעריכת תכניות מפורטות באופן שיטמיע את מטרות התכנית.
13. קביעת שלביות פיתוח.

6.4. רישוי

מעיון בתיקי הבניין בתחום התכנית באתר הועדה המקומית הוד השרון, לא אותרו היתרי בניה בחלקה נשוא השומה.

7. **<u>המצב המשפטי</u>:**

7.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק ביום 7.1.2020 עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6443
חלקה	:	41
שטח	:	41,858 מ״ר
בעלויות[14]	:	יצחק לויט : 340/20,929 חלקים
הערות	:	נרשמה הערה על מינוי מנהל עיזבון למוטב בנדר אריה מיום 18.7.2017[15] נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 למוטב גינדי מגורי יוקרה בע״מ מיום 19.1.2020

7.2. <u>הסכם מכר</u>:

בתאריך 10.1.2020 נחתם הסכם מכר בין עזבון המנוח יצחק לויט ז״ל (להלן המוכר) באמצעות עוה״ד אריה בנדר לבין גינדי מגורי יוקרה בע״מ (להלן הרוכש) למכירת 340/20,929 חלקים בלתי מסוימים בגו״ח 6443/41.

התמורה בהסכם: 1,850,000 ₪ + היטל השבחה שיחול על הרוכש.

8. **<u>מהות ההשבחה</u>:**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ״ה -1965 מוגדרת השבחה כ״עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״.

בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית הר/1310/א׳ ומימוש הזכויות בדרך של מכר.

9. **<u>השבחה עפ״י שומות הצדדים</u>:**

תוכנית	השבחה לפי שומת המבקש	השבחה לפי שומת המשיבה
הר/1310/א׳	1,536,800 ₪[16]	2,747,990 ₪

[14] על החלקה בעלויות נוספות שאינן רלוונטיות למטרת השומה.

[15] תיק בית המשפט למשפחה תל אביב ת.ע. 55155-05-17

[16] לאחר תיקון השומה.

10. **<u>עיקרי המחלוקת</u>:**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון :

נושא	מהות	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
מצב קודם - R/6	שטח נישום	680 מ״ר	680 מ״ר
	שווי מ״ר קרקע חקלאית	1,550 ₪	1,300 ₪
	שווי מצב קודם	**1,054,000** ₪	**884,000** ₪
מצב חדש - הר/1310/א׳	סה״כ יח״ד מיוחסות לנישום		3.331
	שטח ממוצע ליח״ד		142 מ״ר
	סה״כ שטח אקוו׳		473.1 מ״ר אקוו׳
	שווי מ״ר/מבונה		9,000 ₪
	מקדם מושעא		0.9
	דחייה בגין מורכבות יישום הזכויות ושלביות ביצוע		שנה אחת, 5.5% = 0.95
	השבחה למ״ר קרקע	2,260 ₪	
	שווי מצב חדש		**3,631,990** ₪
	השבחה	**1,536,800** ₪[17]	**2,747,990** ₪

11. **<u>להלן המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן</u>:**

11.1. **שווי מצב קודם בייעוד חקלאי**

11.1.1. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>:**

התכנית מסווגת את הקרקע בייעוד חקלאי. שמאי המבקש מחשב את שווי המצב הקודם בהתבסס על עסקאות מכר לקרקעות בייעוד חקלאי שבוצעו בחלקה מושא השומה. בנוסף מנתח עסקאות מכר בקרקעות חקלאיות מהסביבה הסמוכה מגו״ח 6573/2,4, שלטענתו בשל אי הוודאות וחוסר הבהירות הקיים לעניין דיווחם של עסקאות אלו לרשויות המיסים וכן השונות הרבה ביניהן, יש לייחס את שווי הקרקע על בסיס העסקאות בעלות השווי הגבוה ולא על בסיס ממוצע.

<u>ערכי שווי</u>:

<u>עסקאות מכר לקרקעות בייעוד חקלאי בסמוך לחלקה הנדונה</u>:

מס׳	מועד העסקה	גוש	חלקה	החלק הנמכר	תמורה	התמורה למ״ר
1	02/12/2019	6573	4	250 מ״ר	610,000 ₪	**2,440** ₪
2	24/10/2019	6573	2	500 מ״ר	912,500 ₪	**1,825** ₪
3	12/08/2019	6573	2	110 מ״ר	300,000 ₪	**2,727** ₪
4	07/08/2019	6573	4	200 מ״ר	297,000 ₪	1,485 ₪
5	28/07/2019	6573	4	166 מ״ר	320,000 ₪	**1,928** ₪
6	25/07/2019	6573	4	125 מ״ר	275,000 ₪	**2,200** ₪
7	15/07/2019	6573	4	111 מ״ר	230,000 ₪	**2,072** ₪
8	11/07/2019	6573	4	200 מ״ר	627,000 ₪	**3,135** ₪
9	22/05/2019	6573	2	250 מ״ר	450,000 ₪	**1,800** ₪
10	16/05/2019	6573	4	1,000 מ״ר	1,800,000 ₪	**1,800** ₪
11	14/03/2019	6573	4	913 מ״ר	2,000,000 ₪	**2,191** ₪
12	20/02/2019	6573	2	110 מ״ר	240,000 ₪	**2,182** ₪
13	11/02/2019	6573	2	500 מ״ר	750,000 ₪	1,500 ₪

[17] 2,260 ₪ השבחה למ״ר קרקע X 680 מ״ר חלקו של הנישום בחלקה 41.

מס׳	מועד העסקה	גוש	חלקה	החלק הנמכר	תמורה	התמורה למ״ר
14	01/02/2019	6573	4	200 מ״ר	315,000 ₪	1,575 ₪
15	28/01/2019	6573	2	250 מ״ר	325,000 ₪	1,300 ₪
16	06/12/2018	6573	4	1,328 מ״ר	1,992,200 ₪	1,500 ₪
17	06/09/2018	6573	4	166 מ״ר	282,200 ₪	1,700 ₪
18	03/07/2018	6573	2	160 מ״ר	228,000 ₪	1,425 ₪
19	05/06/2018	6573	4	332 מ״ר	780,000 ₪	**2,349** ₪
20	24/04/2018	6573	2	500 מ״ר	600,000 ₪	1,200 ₪
21	13/03/2018	6573	4	166 מ״ר	320,512 ₪	**1,931** ₪
22	07/02/2018	6573	4	200 מ״ר	440,000 ₪	**2,200** ₪
23	06/02/2018	6573	4	200 מ״ר	440,000 ₪	**2,200** ₪
24	16/01/2018	6573	4	166 מ״ר	385,000 ₪	**2,319** ₪
25	14/01/2018	6573	2	100 מ״ר	135,000 ₪	1,350 ₪
26	09/01/2018	6573	2	111 מ״ר	400,000 ₪	**3,604** ₪
27	31/12/2017	6573	2	159 מ״ר	215,000 ₪	1,352 ₪
28	05/11/2017	6573	4	166 מ״ר	389,000 ₪	**2,343** ₪
29	28/08/2017	6573	2	111 מ״ר	410,000 ₪	**3,694** ₪
30	22/08/2017	6573	4	332 מ״ר	738,000 ₪	**2,223** ₪
31	14/08/2017	6573	4	166 מ״ר	320,000 ₪	1,928 ₪
32	10/08/2017	6573	4	166 מ״ר	350,000 ₪	**2,108** ₪
33	09/08/2017	6573	4	166 מ״ר	350,000 ₪	**2,108** ₪
34	02/08/2017	6573	2	500 מ״ר	615,001 ₪	1,230 ₪
35	30/07/2017	6573	4	1,494 מ״ר	1,432,500 ₪	959 ₪
36	06/07/2017	6573	4	166 מ״ר	321,000 ₪	1,934 ₪
סה״כ ממוצע				**11,740 מ״ר**	**20,594,913** ₪	**1,754** ₪
סה״כ ממוצע סלקטיבי[18]				**5,851 מ״ר**	**12,767,012** ₪	**2,182** ₪

<u>עסקאות מכר לקרקעות חקלאיות בחלקה הנישומה</u>:

מס׳	מועד העסקה	גוש	חלקה	החלק הנמכר	תמורה	התמורה למ״ר
1	06/01/2020	6443	41	680 מ״ר	1,850,000 ₪	2,721 ₪
2	18/11/2019	6443	41	999 מ״ר	2,607,750 ₪	2,610 ₪
3	07/11/2019	6443	41	680 מ״ר	1,900,000 ₪	2,794 ₪
4	07/11/2019	6443	41	107 מ״ר	290,000 ₪	2,710 ₪
5	07/10/2019	6443	41	680 מ״ר	1,900,000 ₪	2,794 ₪
6	19/09/2019	6443	41	415 מ״ר	1,200,000 ₪	2,892 ₪
7	11/09/2019	6443	41	214 מ״ר	580,000 ₪	2,710 ₪
8	24/06/2019	6443	41	640 מ״ר	2,106,000 ₪	3,291 ₪
9	24/06/2019	6443	41	340 מ״ר	918,500 ₪	2,701 ₪
10	15/07/2019	6443	41	680 מ״ר	1,820,000 ₪	2,676 ₪
11	20/06/2019	6443	41	214 מ״ר	580,000 ₪	2,710 ₪
12	19/06/2019	6443	41	463 מ״ר	1,006,720 ₪	2,174 ₪
13	19/06/2019	6443	41	1,039 מ״ר	3,157,000 ₪	3,038 ₪

[18] ממוצע לפי ערכי השווי הגבוהים.

מס׳	מועד העסקה	גוש	חלקה	החלק הנמכר	תמורה	התמורה למ״ר
14	18/06/2019	6443	41	340 מ״ר	₪ 943,400	₪ 2,775
15	17/06/2019	6443	41	107 מ״ר	₪ 290,000	₪ 2,710
16	17/06/2019	6443	41	107 מ״ר	₪ 290,000	₪ 2,710
17	16/06/2019	6443	41	107 מ״ר	₪ 290,000	₪ 2,710
18	10/06/2019	6443	41	711 מ״ר	₪ 1,733,000	₪ 2,437
19	03/06/2019	6443	41	426 מ״ר	₪ 1,160,000	₪ 2,723
20	12/05/2019	6443	41	642 מ״ר	₪ 1,740,000	₪ 2,710
21	01/05/2019	6443	41	642 מ״ר	₪ 1,740,000	₪ 2,710
22	03/12/2018	6443	41	680 מ״ר	₪ 1,800,000	₪ 2,647
23	16/09/2018	6443	41	321 מ״ר	₪ 802,607	₪ 2,500
24	06/07/2017	6443	41	415 מ״ר	₪ 726,250	₪ 1,750
25	02/06/2015	6443	41	53 מ״ר	₪ 92,500	₪ 1,745
26	04/11/2014	6443	41	214 מ״ר	₪ 363,800	₪ 1,700
27	31/07/2014	6443	41	214 מ״ר	₪ 380,000	₪ 1,776
28	23/12/2013	6443	41	107 מ״ר	₪ 195,000	₪ 1,822
29	17/11/2013	6443	41	680 מ״ר	₪ 1,300,000	₪ 1,912
30	31/01/2013	6443	41	680 מ״ר	₪ 1,224,000	₪ 1,800
31	25/05/2010	6443	41	107 מ״ר	₪ 180,000	₪ 1,682
32	25/02/2007	6443	41	107 מ״ר	₪ 217,880	₪ 2,036
33	03/01/2007	6443	41	107 מ״ר	₪ 178,374	₪ 1,667
סה״כ ממוצע 2018-2020				**15,877 מ״ר**	**₪ 44,094,704**	**₪ 2,777**
סה״כ ממוצע 2007-2017				**2,684 מ״ר**	**₪ 4,857,804**	**₪ 1,810**

לטענת שמאי המבקש, על אף שמעסקאות המכר בחלקה הנדונה לשנים 2007-2017 עולה כי שווי מ״ר קרקע חקלאית בסך ₪ 1,667 - ₪ 2,036, שלטענתו מהוות עסקאות שבוצעו טרם הליכי תכנון התכנית הנדונה, ראוי להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.85 בגין מרכיב הפוטנציאל, שלראייתו תואם את פס״ד לוסטרניק[19] והחלטת ועדת ערר ירושלים בעניין ״ווי קוון אינבסטמנטס״[20]. **לאור האמור אומד שווי מ״ר קרקע חקלאית ע״ס 1,550 ₪/מ״ר.**

- בתגובה לעסקאות המכר לקרקעות חקלאיות שהציג שמאי המשיבה, טוען שמאי המבקש כי חלק מהעסקאות המכר לא רלוונטיות בשל מיקומן הרחוק ביחס לחלקה הנדונה או לחילופין התמורה בעסקה נמוכה מאוד.

- באשר לשומות מכריעות שפורטו על ידי שמאי המשיבה ביחס לשווי קרקע חקלאית, טוען שמאי המבקש כי על אף שבשומות אלה המועד הקובע הינו למועד אישורה של תכנית הר/1202 מיום 4.1.2016, קרי כ-4 שנים טרם המועד הקובע בשומה שבנדון, בשומת שמאי המשיבה אין אזכור לשומתו של השמאי המכריע דוד טיגרמן למועד קובע 28.11.2015 בו נאמד שווי מ״ר קרקע חקלאית בסך 1,530 ₪/מ״ר. כמו כן טוען שמאי המבקש כי תחולתה של תכנית הר/1202 מצויה בשטחים מרוחקים מהחלקה נשוא השומה.

[19] ע״א 4487/01 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ׳ מ. לוסטרניק ובניו חברה להנדסה בע״מ.

[20] החלטה מיום 8.7.2010

- בתגובה לפירוט שמאי המשיבה בדבר מחירי היצע לקרקעות חקלאיות, טוען שמאי המבקש כי בהינתן עסקאות מכר רבות מהמתחם הנדון ומהסביבה הקרובה יש לקבוע את שווי הקרקע על בסיסן.

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שאין להתייחס לעסקאות מכר שבוצעו בחלקה הנדונה משנת 2007 ואילך מכיוון שממועד זה קיים תכנון בקרקע, טוען שמאי המבקש כי רוכש סביר קונה קרקע חקלאית הממוקמת באזורי ביקוש ובקרבה לאזורים מיושבים בשל מיקומה וכפועל יוצא הפוטנציאל לבניה בה, ולא עבור שימוש חקלאי. לטענתו בהתאם לפס"ד לוסטרניק ובמקרה דנן כאשר מדובר במובלעת חקלאית בלב עיר, למיקומה של הקרקע השפעה מכרעת על שוויה באופן בו שווי הקרקע מושפע ממיקומה טרם הכנת תכנית. לטענתו, מיקומה של הקרקע מעיד באופן משמעותי על אפשרות לבניה עתידית בה, היות וברור שמיקומה של קרקע בלב עיר תבוא לידי ביטוי במימוש עתידי לבניה, לפיכך השווי הגבוה לעסקאות מכר בחלקה הנדונה נובע בשל מיקומה וללא קשר להליכי תכנון החלים בה.

בנוסף לכך טוען שמאי המבקש, כי בקרקע חקלאית הצמודה לעיר עולים מדי פעם רעיונות תכנוניים, לפיכך יש להתייחס לעסקאות שבחלקה הנדונה לעניין אומדן שווי הקרקע ולא לעסקאות מרוחקת כפי שניתח שמאי המשיבה.

11.1.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:**

שמאי המשיבה מחשב את שווי המצב הקודם כקרקע חקלאית עבור חלקו של הנישום בחלקה 41, בשטח של 680 מ"ר (340/20,929 חלקים). אומדן שווי מ"ר קרקע חקלאית נקבע ע"ס 1,300 ₪ וזאת בהסתמך על עסקאות מכר לקרקעות חקלאיות, שומות שמאים מכריעים, מחיר ביקוש באתר "יד 2" וכן פרסום אתר גלובס בדבר עסקה בקרקע חקלאית, כלהלן:

<u>ערכי שווי</u>:

<u>עסקאות מכר לקרקעות חקלאיות</u>

מס"ד	תאריך העסקה	גוש/חלקה	שטח מדווח במ"ר	תמורה (₪)	מחיר למ"ר מדווח (₪)	ייעוד
1	14.01.2020	6657/14	375	478,125	1,275	חקלאי -תכנית תפג/329א
2	24.10.2019	6573/2	500	912,500	1,825	חקלאי R/6
3	07.10.2019	6444/59	200	270,000	1,350	חקלאי R/6
4	01.08.2019	6657/19	125	143,750	1,150	חקלאי -תכנית תפג/329א
5	12.06.2019	6444/7	1,000	1,500,000	1,500	חקלאי R/6
6	11.02.2019	6573/2	500	750,000	1,500	חקלאי R/6
7	28.01.2019	6573/2	250	324,999	1,300	חקלאי R/6
8	18.01.2019	6413/29	500	700,000	1,400	חקלאי -תכנית תפג/329א
9	06.11.2018	6413/19	200	219,998	1,100	חקלאי -תכנית תפג/329א
10	10.05.2018	6413/38	180	225,000	1,250	חקלאי -תכנית תפג/329א

מס״ד	תאריך העסקה	גוש/חלקה	שטח מדווח במ״ר	תמורה (₪)	מחיר למ״ר מדווח (₪)	ייעוד
11	17.01.2018	6443/10	500	400,000	800	אזור פיתוח R/6
12	11.01.2018	6413/12	200	320,000	1,600	חקלאי תכנית תגפ/8/329
13	15.08.2017	6453/19	1,250	1,150,000	920	חקלאי -תכנית תפג/329א

<u>שומות שמאים מכריעים מחלקו הצפוני של העיר הוד השרון בתחום תכנית הר/1202</u>

שמאי מכריע	גו״ח	מועד השומה	מועד קובע	שווי מ״ר קרקע חקלאית (₪)
אבישי זיו	6409/51	03/08/2017	4.1.2016	1,200
דורית פריאל	6410/26	03/05/2018	4.1.2016	1,200
עאטף עאלם	6409/37	20/12/2017	4.1.2016	1,100
שושי שרביט שפירא	6408/18	24/04/2018	4.1.2016	1,200
אייל יצחקי	6409/17	18/02/2018	4.1.2016	1,100

<u>עסקאות נוספות שפירט שמאי המשיבה</u>

- מחיר מבוקש לקרקע חקלאית מאתר ״יד 2״ שלטענתו ממועד סמוך לכתיבת שומתו, בגו״ח 6572/2 לקרקע חקלאית בשטח 400 מ״ר תמורת 550,000 ₪, מעסקה זו ניתח שווי מ״ר קרקע בסך 1,375 ₪.
- פרסום אתר גלובס מיום 13.12.2018, למכירת קרקע חקלאית בשטח 147 דונם בהוד השרון, בסמיכות לכביש 5 וכביש 4 תמורת 198,000,000 ₪. מניתוח העסקה קבע שווי מ״ר קרקע בסך 1,350 ₪.

בהתאם לערכי השווי המפורטים לעיל, אמד שמאי המשיבה שווי מ״ר קרקע ע״ס 1,300 ₪.

<u>תחשיב שמאי המשיבה למצב קודם</u>:

מצב קודם	
סה״כ שטח נישום (מ״ר)	680
שווי מ״ר קרקע	1,300 ₪
סה״כ שווי מצב קודם	**884,000** ₪

- בתגובה לעסקאות ההשוואה לקרקעות חקלאיות אותן הציג שמאי המבקש, טוען שמאי המשיבה כי בהתאם להלכת לוסטרניק יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי יעוד הנובעות ממיקום הקרקע, אולם יש לנכות את הציפיות הספציפיות לאישור התכנית המשביחה הנובעות מעצם פתיחת הליכי התכנון בה. לפיכך עסקאות המכר מגו״ח 6573/2,4 שהציג שמאי המבקש אינן רלוונטיות בשל הליך תכנוני החל בתחומה במסגרת תמ״א 48/1 המהווה תכנית מפורטת לרובע מגורים חדש כאשר ברור כי הקרקעות הנמכרות בה גבוהות בשל סיבה זו. ניתן להבחין כי מרבית העסקאות בתחום התכנית הינן לשטחים קטנים ונמכרות ע״י חברות נדל״ן כזכות ליח״ד עתידית.

- באשר לעסקאות המכר שניתח שמאי המבקש לקרקעות בתחום החלקה הנדונה, טוען שהליך התכנון במסגרת תכנית הר/1310/א' החל בשנת 2007, לכן העסקאות שפירט שמאי המבקש שהינן משנים שלאחר תחילת תכנון התכנית משקפות את הפוטנציאל לאישורה ולפיכך אין להביאם בחשבון.

  לאור האמור, טוען שמאי המבקש כי השווי שאמד בשומתו בסך 1,300 ₪/מ"ר הינו בגבולות הסביר ועל הצד הזהיר.

- באשר לייחוס חלק ניכר משווי קרקע חקלאית למיקומה, בניתוח עסקאות המכר שפירט שמאי המבקש, טוען שמאי המשיבה כי שמאי המבקש מביא בחשבון מיקום בלבד ואינו כולל את מרכיב הסיכון בעסקאות אלה. לטענתו מרכיב הסיכון גבוה מאוד ומשקף מרכיב קרקע חקלאית נמוך מאוד. לטענתו בשנת 2007 המהווה את תחילת הליכי התכנון, הספקולציה גבוה יותר ולכן השווי גבוה, אולם ככול שעובר הזמן קיימות עסקאות מכר נוספות גם בשווים נמוכים. לטענתו קיימת תנודתיות בעסקאות אלה ולכן קיים קושי בקביעת השווי על בסיסם.

11.1.3. **<u>הכרעה</u>:**

הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי ביעוד החקלאי במצב קודם. שמאי המשיבה קובע שווי בסך 1,300 ₪ למ"ר קרקע בעוד שמאי המבקש קובעת שווי בסך 1,550 ₪. הצדדים מסתמכים בקביעת השווי על עסקאות קרקע ביעוד חקלאי משנת 2017 – 2019.

הלכת לוסטרניק[21] קובעת כי יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי יעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים אולם יש לנכות את הציפיות הספציפיות אשר תרמו לקידום ואישור התכנית המשביחה . הציפיה הכללית הנובעת ממיקום הקרקע , היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל של הקרקע במיוחד כאשר היעוד הסטטוטורי הקיים הוא ארכאי. יחד עם זאת יש לבחון, ערב אישורה של התכנית המשביחה, את התכניות התקפות כולל אלה שבהליכי תכנון , החלות על הקרקע ולשאול האם קיים קשר סיבתי בין תכניות אלו לאישור התכנית המשביחה אשר גרמו לעליית ערך המקרקעין.

הקרקע נשוא ההחלטה הממוקמת בטבורה של לב העיר וסביבה שכונות מגורים, מסווגת ביעוד אזור חקלאי בהתאם לתכנית R/6 ומהווה חלק מאזור פיתוח עירוני כפי שסומן בתכנית מתאר מחוזית תמ"מ 21/3. תכניות שטרם אושרו אך נמצאות בשלב כזה או אחר של הליך תכנוני לאישורן, המפורסמות באתרים הפתוחים לציבור יכולות להשפיע על הפוטנציאל הכללי ולהפוך אותו לפוטנציאל קונקרטי. הקרקע הנדונה והשטחים החקלאיים הכלולים בעסקאות ההשוואה נהנים מציפייה כללית לשינוי יעוד מעצם היותם שטחים רציפים, וכל שווים נגזר ממיקומם, בלב עיר בהוד השרון. אולם בפרסום כוונות הוועדה ובתחילת הליכי התכנון, על אותה קרקע, הופך הפוטנציאל הכללי לממשי ומחירי הקרקע מושפעים ונמצאים במגמת עליה כנגזרת מכך.

[21] רע"א 4487/01

נטרול תכנית המתאר הר /2050 ותמ"א 48/1 [22] עולה בקנה אחד עם פסיקתו של בית המשפט העליון בהלכת לוסטרניק , עת קבע כי יש לנטרל את הציפיות שנובעות מההליכים התכנוניים מהם נגזר תכנון התכנית המשביחה , כדלקמן:

*"שווי השוק של מקרקעין יכול להיות מושפע ממספר רב של גורמים, כמו מיקומם, טיבם ושטחם, אך לעתים נודעת השפעה לגורמים נוספים, כמו גורמים חברתיים, כלכליים, פוליטיים, מדיניים, דתיים ורבים אחרים. עם זאת נדמה כי לגורמי התכנון השפעה מכרעת, באשר אלה קובעים את פוטנציאל המקרקעין ואת אפשרויות הניצול הגלומות בהם. שווייה של קרקע המיועדת לבנייה אינו כשווייה של קרקע חקלאית, ושווייה של זו אינו כשווייה של קרקע המיועדת לצורכי ציבור. עם זאת עשוי שוויים של מקרקעין להשתנות בתגובה לציפיות לשינוי תכנוני, ולאו דווקא לשנוי התכנוני-סטטוטורי עצמו. ובמלים אחרות, **עצם הידיעה על אפשרות הכנתה של תכנית עשויה להשפיע על ערך המקרקעין, והשאלה היא אפוא אם נכון לייחס משקל לציפיות מסוג זה, ולאילו מהן,** ודוק: ציפיות לשינוי ייעוד תכנוני יכולות לצמוח ממספר רב של גורמים, ולאו דווקא מתקווה לאישורה של תכנית מסוימת. עמד על כך ה' רוסטוביץ בספרו היטל השבחה [9], בעמ' 272:*

"ציפיות לשינוי תכנית יכולות להתעורר בעקבות נאום בחירות של ראש רשות מקומית, בעקבות הצהרת מדיניות חדשה של שר השיכון והבינוי, בעקבות קבלת החלטה של מינהל מקרקעי ישראל וכיוצא באלה. קרקע חקלאית, הגובלת באזור בנוי, עשויה לעורר ציפיות להפיכתה לקרקע עירונית. אישור תכנית מתאר ארצית או תכנית מתאר מחוזית מעורר ציפיות לאישורן של תכניות מפורטות. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, מעוררת ציפיות לאישורה תוך מספר שנים. גלי עלייה, האצה או האטה של פעילות כלכלית, עליית מפלגה זו או אחרת לשלטון, אלה ואחרים עשויים להשפיע על שוק הנדל"ן".

לסוגיה זו התייחס גם הנשיא שמגר בע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו [5], שם נדונה תביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה:

"הפוטנציאל התכנוני של נכס מקרקעין, אשר 'נפגע' על-ידי תכנית, איננו מגולם אך ורק בתוכנית המיתאר, אשר חלה עליו עובר לכניסתה לתוקף של התכנית הפוגעת.

אינפורמציה תכנונית רלוואנטית מצויה גם בתכניות צפויות, המיועדות לחול על המקרקעין. המדובר בסיכוי להרחבת אפשרויות הניצול של המקרקעין, למשל, על דרך של שינוי ייעוד או הגדלת אחוזי בנייה, ובלבד שהסיכוי האמור

[22] הר/400 שהומלץ להפקידה בשנת 2002 הוטמעה בפוטנציאל הכללי למועד הקובע של אישור התכנית.

איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין" (שם, בעמ' 233).

העולה מהאמור הוא כי את "שווי השוק" של מקרקעין יש לבחון מבעד למשקפיו של אותו "קונה מרצון" אלמוני, כאשר הדגש הוא על המידע שהיה בידיו ועל מערכת ציפיותיו מהמקרקעין שהוצעו לו ערב אישורה של התכנית המשביחה *(ראו ע"א 133/83 מרכז מסחרי בני פ.י. בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישארל, מחוז הצפון [6], בעמ' 157 ; א' קמר דיני הפקעת מקרקעין [10], בעמ' 362 ; ד' לוינסון-זמיר פגיעות במקרקעין על-ידי רשויות התכנון [11], בעמ' 377 ומאמרו של י' לוי "היטל השבחה – עקרונות החוק ופרשנות" [12]).*

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

לפיכך בהתאם להלכת לוסטרניק יש לנכות את הציפיות הקונקרטיות מעסקאות ההשוואה על מנת לאמוד את שוויה של הקרקע החקלאית נשוא השומה. ציפייה קונקרטית החלה בשתי נקודות זמן, לאחר החלטת המועצה הארצית להכנת תכנית מתאר 1/48 והשניה בהפקדת תכנית הר/2050 המהווה המשך כוונות לשינוי יעוד הקרקע. אני מודעת לכך כי החלטת המועצה הארצית מהווה הצהרת כוונות כללית שאינה ודאית אולם אני סבורה כי היא גורמת לציפייה עם ודאות גדולה יותר מאשר ציפייה כללית. תכנית המתאר של הוד השרון שהופקדה בתאריך 12.1.2017 מייצרת כוונות ספציפיות עם תכנון מפורט המפורסם לציבור. בנקודת זמן זו, קרקעות חקלאיות המיועדות לשינוי יעוד סחיר כוללות פוטנציאל ספציפי. תכנית המתאר של הוד השרון חלה על כ- 15 אלף דונם, מתוך 19 אלף דונם הקיימים. תכנית המתאר מהווה מסגרת סטטוטורית למימוש תכנית האב האסטרטגית אשר אומצה ע"י הועדה המחוזית בשנת 2008 ומהווה בסיס להסמכת הועדה המקומית לאשר תכניות מתאר מקומיות בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה. תכנית המתאר הינה תכנית כוללנית שלא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה, אינה כוללת חלוקה למגרשים ואינה מתייחסת לזכויות בניה פרטניות. יחד עם זאת התכנית קובעת מתחמי תכנון המחולקים לייעודי קרקע ושימושים מותרים, קביעת היקף הבניה ומס' קומות .

לפיכך העסקאות שבוצעו לאחר מועד אוקטובר 2016 [23], מגלמות פוטנציאל ספציפי בנוסף לפוטנציאל הכללי. להלן ריכוז עסקאות ההשוואה בשטחים החקלאיים הרלבנטיים, לגביהן נערכו עסקאות לפני ואחרי מועד פרסום התכניות כאמור:

גוש	ממוצע עסקאות טרם פרסום התכניות	ממוצע עסקאות לאחר פרסום התכניות	עליית שווי
6413	₪ 1,258	₪ 1,769	141%
6444	₪ 1,188	₪ 1,580	133%
6453	₪ 1,080	₪ 1,151	107%
6573	₪ 1,368	₪ 1,941	142%

מהנתונים עולה כי ממוצע העסקאות בקרקעות חקלאיות עלה בכל הגושים המפורטים לעיל. יש לייחס חלק מעליית השווי לפרמטר של הזמן היות ועסקאות ההשוואה לפני פרסום התכניות נערכו בשנת 2015-2016 לעומת עסקאות ההשוואה לאחר פרסום התכניות אשר נערכו בשנים 2017-2019. יחד עם זאת לא ניתן לייחס את כל עליית השווי למקדם הזמן. כלל השטחים החקלאים הכלולים בעסקאות ההשוואה נהנים מציפייה כללית, בטרם פרסום התכניות, כאשר ההבדל בין הגושים נובע ממיקום וסיווג שונה בתכניות המתאר המחוזיות המשפיע על עוצמת מימוש הפוטנציאל. ניתן לראות כי בעסקאות ההשוואה הכלולות בגוש 6453 לא חלה עלייה דרמתית במחירים כנראה בשל מיקומה בסמוך לכביש מס׳ 4 ובשל העובדה שאינה כלולה במסגרת תמ״א 48/1 .

לאור האמור, את שוויה של הקרקע החקלאית במצב הקודם, יש להעריך בנטרול הפוטנציאל הנובע מתכניות אלה תוך התייחסות לפוטנציאל הכללי הנובע מהשפעה של תכניות המתאר המחוזיות והתכנית המנדטורית החלה על השטחים החקלאיים.

<u>התאמה לזמן</u>- כאמור עסקאות ההשוואה לפני פרסומם של התכניות נערכו בין השנים 2015 -2016. בהתאם לנתוני הלמ״ס שיעור עליית מחירי הדירות באזור השרון והמרכז לדירות בנות 3 חד׳ – 5 חד׳ משנת 2016 ועד שנת 2019 , הינו כ- 2% . בנוסף מבחינה שערכתי לעסקאות מכר של דירות מגורים בסביבה המיידית, נמצא שיעור עלייה של כ- 6%. לפיכך יובא בחשבון באופן זהיר מקדם התאמה בשיעור של 12% לשווי הקרקע, המבטא עלייה של כ- 3% לשנה.

להלן עסקאות ההשוואה שיובאו בחשבון בשטחים החקלאיים הנהנים מציפייה כללית ללא פוטנציאל קונקרטי ולפני הפקדת תכנית הר/2050 ופרסום החלטת תמ״א 48/1 , בסביבת הנכס:

[23] החלטת המועצה הארצית להכנת תכנית מתאר 1/48 חלה ביום 6.9.2016.

רמה מאור –שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מס׳	תאריך עסקה	גוש	חלקה	שטח נמכר	מרחק מפיתוח	מחיר	מחיר למ״ר	הערות
1	19/09/2016	6413	81	500 מ״ר	0 מ״ר	₪ 760,684	₪ 1,521	
2	12/09/2016	6413	81	1,000 מ״ר	0 מ״ר	₪ 1,989,000	₪ 1,989	
3	30/08/2016	6413	12	400 מ״ר	0 מ״ר	₪ 300,000	₪ 750	
4	06/07/2016	6413	12	500 מ״ר	0 מ״ר	₪ 570,000	₪ 1,140	
5	20/06/2016	6413	29	500 מ״ר	0 מ״ר	₪ 650,000	₪ 1,300	
6	02/06/2016	6413	12	50 מ״ר	0 מ״ר	₪ 55,000	₪ 1,100	
7	19/05/2016	6413	12	100 מ״ר	0 מ״ר	₪ 123,500	₪ 1,235	
8	02/05/2016	6413	12	500 מ״ר	0 מ״ר	₪ 670,000	₪ 1,340	תמם/21/3 (פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 12.11.2003) - אזור פיתוח עירוני.
9	07/04/2016	6413	12	200 מ״ר	0 מ״ר	₪ 300,000	₪ 1,500	
10	10/03/2016	6413	12	200 מ״ר	0 מ״ר	₪ 285,000	₪ 1,425	
11	21/02/2016	6413	12	200 מ״ר	0 מ״ר	₪ 260,000	₪ 1,300	
12	31/01/2016	6413	12	200 מ״ר	0 מ״ר	₪ 280,000	₪ 1,400	
13	24/12/2015	6413	12	125 מ״ר	0 מ״ר	₪ 124,999	₪ 1,000	
14	31/08/2015	6413	17	2,700 מ״ר	0 מ״ר	₪ 2,633,329	₪ 975	
15	24/08/2015	6413	12	200 מ״ר	0 מ״ר	₪ 255,002	₪ 1,275	
16	28/04/2015	6413	17	220 מ״ר	0 מ״ר	₪ 220,000	₪ 1,000	
17	29/03/2015	6413	12	200 מ״ר	0 מ״ר	₪ 230,000	₪ 1,150	
18	05/01/2015	6413	33	400 מ״ר	0 מ״ר	₪ 500,000	₪ 1,250	
	ממוצע						**1,258** ₪	
19	01/09/2016	6444	4	111 מ״ר	0 מ״ר	₪ 121,000	₪ 1,090	
20	01/09/2016	6444	4	125 מ״ר	0 מ״ר	₪ 275,001	₪ 2,200	
21	16/06/2016	6444	17	400 מ״ר	140 מ״ר	₪ 320,000	₪ 800	
22	06/06/2016	6444	59	250 מ״ר	166 מ״ר	₪ 350,000	₪ 1,400	
23	10/05/2016	6444	17	250 מ״ר	140 מ״ר	₪ 150,000	₪ 600	
24	12/02/2016	6444	7	200 מ״ר	0 מ״ר	₪ 440,000	₪ 2,200	
25	18/01/2016	6444	59	600 מ״ר	166 מ״ר	₪ 636,000	₪ 1,060	
26	18/01/2016	6444	59	300 מ״ר	166 מ״ר	₪ 300,000	₪ 1,000	
27	10/01/2016	6444	59	600 מ״ר	166 מ״ר	₪ 660,000	₪ 1,100	
28	16/12/2015	6444	7	200 מ״ר	0 מ״ר	₪ 200,000	₪ 1,000	
29	22/11/2015	6444	7	1,000 מ״ר	0 מ״ר	₪ 1,000,000	₪ 1,000	
30	16/11/2015	6444	7	200 מ״ר	0 מ״ר	₪ 200,000	₪ 1,000	
31	12/07/2015	6444	7	2,166 מ״ר	0 מ״ר	₪ 2,166,500	₪ 1,000	תמם/21/3 (פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 12.11.2003) - שמורת טבע. תמם/10/3 (פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 30.4.2008) - שטח לנופש אקסטנסיבי (בסמוך סמל לפיתוח עירוני).
	ממוצע						**1,188** ₪	
32	30/08/2016	6453	19	400 מ״ר	0 מ״ר	₪ 300,000	₪ 750	
33	02/05/2016	6453	19	500 מ״ר	0 מ״ר	₪ 670,000	₪ 1,340	
34	29/03/2015	6453	19	200 מ״ר	0 מ״ר	₪ 230,000	₪ 1,150	
	ממוצע						**1,080** ₪	תמם/21/3 (פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 12.11.2003) - אזור פיתוח עירוני.
39	14/07/2016	6573	4	3,000 מ״ר	260 מ״ר	₪ 2,153,846	₪ 718	

מס׳	תאריך עסקה	גוש	חלקה	שטח נמכר	מרחק מפיתוח	מחיר	מחיר למ״ר	הערות
40	11/03/2016	6573	4	200 מ״ר	260 מ״ר	281,196 ₪	1,406 ₪	תמם/21/3 (פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 12.11.2003) - שמורת טבע. תמם/10/3 (פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 30.4.2008) - שטח לשימור משאבי טבע ונוף ושטח לנופש אקסטנסיבי (בסמוך סמל לפיתוח עירוני).
41	01/02/2016	6573	4	200 מ״ר	260 מ״ר	330,000 ₪	1,650 ₪	
42	07/01/2016	6573	4	200 מ״ר	260 מ״ר	329,000 ₪	1,645 ₪	
43	23/12/2015	6573	4	200 מ״ר	260 מ״ר	329,000 ₪	1,645 ₪	
44	16/07/2015	6573	4	150 מ״ר	260 מ״ר	300,000 ₪	2,000 ₪	
45	13/03/2015	6573	4	200 מ״ר	260 מ״ר	279,000 ₪	1,395 ₪	
46	04/03/2015	6573	4	250 מ״ר	260 מ״ר	300,000 ₪	1,200 ₪	
47	18/02/2015	6573	4	250 מ״ר	260 מ״ר	296,610 ₪	1,186 ₪	
48	04/01/2015	6573	4	800 מ״ר	260 מ״ר	569,492 ₪	712 ₪	
49	01/01/2015	6573	4	200 מ״ר	260 מ״ר	299,000 ₪	1,495 ₪	
				ממוצע			**1,368** ₪	
				ממוצע כלל העסקאות			**1,253**₪	
				בהתאמה לזמן		**1.12**	**1,404**₪	

מריכוז הנתונים שפורטו לעיל, עולה כי ממוצע המחירים לקרקע חקלאית נע בטווח רחב שבין 600 ₪ לבין 2,200 ₪ למ״ר. השונות בין המחירים נובעת מהבדלים בפוטנציאל שמייחס השוק לקרקע, הנגזר ממיקום החלקה וכן מסיווג שונה של תכניות מתאר מחוזיות או ״תכניות מרחפות״ הנמצאות בשלבי הכנה. כאמור, בקרקע חקלאית הממוקמת בלב עיר קיימת ציפייה לשינוי יעוד הקרקע, חלק מציפייה זו מהווה ציפייה כללית וחלקה מהווה ציפייה קונקרטית שקשה לנטל.

לפיכך בשקלול זהה לכלל עסקאות ההשוואה המהווה לטעמי חישוב ראוי שמביא בחשבון פוטנציאל כללי לבינוי עירוני אינטנסיבי, מתקבל שווי מ״ר קרקע חקלאית לאחר התאמה לזמן, **<u>בסך של 1,400 ₪</u>** (במעוגל).

<u>עסקאות ההשוואה בגוש 6443 נשוא השומה-</u>

שמאי המבקש טוען כי יש לשקלל עסקאות מהחלקה נשוא השומה ולא מחלקות רחוקות מהחלקה הנדונה . אני דוחה את טענות המבקש לעניין זה, בעיקר לאור הליכי התכנון שנערכו בחלקה ובהתחשב בפס״ד לוסרניק.

על מנת ללמוד על מגמת המחירים בגוש נשוא השומה אסקור תחילה את שלבי התכנון.

- בתאריך 8.9.2006 פורסמה הכנת תוכנית הר/1310 בעיתונות וברשומות לפי סע׳ 77.
- בתאריך 6.2.2007 התקבלה תכנית הר/1310 א׳ והועדה המליצה על הפקדתה ובתאריך 30.5.2010 פורסמה לפי סעיף 78-77.
- בתאריך 18.1.2013 פורסמה הודעה על הפקדת תכנית הר/1310 א.

כעת אעבור לניתוח עסקאות ההשוואה במועדים הרלוונטיים בגוש 6443 שבנדון:

- בשנים 2007-2010 נמצאו 3 עסקאות בלבד על שטח של 107 מ״ר במחיר ממוצע של כ- 1,795 ₪ למ״ר. שווי זה הינו גבוה ביחס לשאר עסקאות ההשוואה שאותרו על-ידי לשטחים חקלאיים בסביבת הנכס, שלא בגוש הנדון, אף עסקאות משנים מאוחרות יותר (שנים 2015-2016).
- בשנת 2013 בוצעו 3 עסקאות נוספות בחלקה 41 במחיר ממוצע של 1,845 ₪ למ״ר.
- לאחר פרסום ההודעה על הפקדת התכנית נערכו עסקאות נוספות בשנים 2014-2019 במחיר ממוצע של 2,440 ₪ למ״ר קרקע בעוד עסקאות ההשוואה בגושים אחרים מצביעים על מחיר ממוצע של כ- 1,750 ₪ למ״ר קרקע לשנים 2017-2019.

מהסקירה שלעיל עולה כי עליית השווי בגוש שבנדון עליו חלה תכנית הר/1310א׳ החלה עוד בתחילת ההליך התכנוני של תכנית הר/1310, וזאת בניגוד לגושים האחרים בסביבת הנכס עליהם לא חלה תכנית הר/1310. עסקאות המכר שנערכו לפני מועד הפקדת תכנית הר/1310א׳ לאלו שנערכו אחרי מועד הפקדתה, מצביעות על כך שלא חלה עליית שווי מהותית ביחס למועד הפקדתה. מכאן ניתן ללמוד כי מחירי הקרקע בגוש שבנדון, הושפעו מפוטנציאל קונקרטי כבר בשנים 2007 – 2010. עסקאות ההשוואה שנערכו בין השנים 2014 - 2019 בגוש שבנדון, המצביעות על פערי שווי גבהים ביחס לעסקאות ההשוואה בגושים אחרים בסביבת הנכס, מבטאות את עליית השווי המיוחסת להתקדמות הליכי התכנון ויצירת ודאות גבוהה יותר ביחס לפוטנציאל. לפיכך עסקאות אלה לא יובאו בחשבון בשל ציפייה קונקרטית לשינוי יעוד הקרקע, מעבר לציפייה הכללית הקיימת.

<u>להלן עסקאות ההשוואה שבוצעו בגוש 6443 נשוא השומה:</u>

גוש	חלקה	תאריך	שטח	תמורה	מחיר למ״ר
6443		03/01/2007	107 מ״ר	₪ 178,374	₪ 1,667
	41	25/02/2007	107 מ״ר	₪ 217,880	₪ 2,036
		25/05/2010	107 מ״ר	₪ 180,000	₪ 1,682
	ממוצע				**₪ 1,795**
		31/01/2013	680 מ״ר	₪ 1,224,000	₪ 1,800
	41	17/11/2013	680 מ״ר	₪ 1,300,000	₪ 1,912
		23/12/2013	107 מ״ר	₪ 195,000	₪ 1,822
	ממוצע				**₪ 1,845**
		31/07/2014	214 מ״ר	₪ 380,000	₪ 1,776
		04/11/2014	214 מ״ר	₪ 363,800	₪ 1,700
		02/06/2015	53 מ״ר	₪ 92,500	₪ 1,745
		06/07/2017	415 מ״ר	₪ 726,250	₪ 1,750
		16/09/2018	321 מ״ר	₪ 802,607	₪ 2,500
		03/12/2018	680 מ״ר	₪ 1,800,000	₪ 2,647
		01/05/2019	642 מ״ר	₪ 1,740,000	₪ 2,710
		12/05/2019	642 מ״ר	₪ 1,740,000	₪ 2,710
	41	27/05/2019	680 מ״ר	₪ 1,800,000	₪ 2,647

גוש	חלקה	תאריך	שטח	תמורה	מחיר למ״ר
		03/06/2019	426 מ״ר	₪ 1,160,000	₪ 2,723
		10/06/2019	711 מ״ר	₪ 1,733,000	₪ 2,437
		16/06/2019	107 מ״ר	₪ 290,000	₪ 2,710
		17/06/2019	107 מ״ר	₪ 290,000	₪ 2,710
		17/06/2019	107 מ״ר	₪ 290,000	₪ 2,710
		18/06/2019	340 מ״ר	₪ 943,400	₪ 2,775
		19/06/2019	463 מ״ר	₪ 1,006,720	₪ 2,174
		19/06/2019	1,039 מ״ר	₪ 3,157,000	₪ 3,038
		20/06/2019	214 מ״ר	₪ 580,000	₪ 2,710
		24/06/2019	340 מ״ר	₪ 918,500	₪ 2,701
		24/06/2019	640 מ״ר	₪ 2,106,000	₪ 3,291
		15/07/2019	680 מ״ר	₪ 1,820,000	₪ 2,676
		11/09/2019	214 מ״ר	₪ 580,000	₪ 2,710
		19/09/2019	415 מ״ר	₪ 1,200,000	₪ 2,892
	41	07/10/2019	680 מ״ר	₪ 1,900,000	₪ 2,794
		07/10/2019	680 מ״ר	₪ 1,900,000	₪ 2,794
		07/11/2019	107 מ״ר	₪ 290,000	₪ 2,710
		18/11/2019	999 מ״ר	₪ 2,607,750	₪ 2,610
	10	17/01/2018	500 מ״ר	₪ 400,000	₪ 800
ממוצע למ״ר קרקע משנת 2013 מועד הפקדת תכנית הר/1310 א׳					**₪ 2,442**

11.2. **תכנית הר/1310/א׳ - מצב חדש**

11.2.1. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>:**

במסגרת התכנית מוקצות זכויות הנישום במצב היוצא במגרש מס׳ 212 בייעוד מגורים ב׳. שמאי המבקש מחשב את ההשבחה הנובעת ביחס לחלקו של הנישום במגרש 212 במצב היוצא (מגרש התמורה) על בסיס ניתוח עסקאות הקרקע במגרש 212 נשוא השומה בסמוך ולאחר אישור התכנית המשביחה ובהתאם לחלקו היחסי בחלקה 41 ובשטח של 680 מ״ר.

שמאי המבקש אומד שווי מ״ר קרקע במצב חדש, בהסתמך על הסכמי המכר בחלקה הנדונה בסמוך ולאחר מועד אישורה של תכנית הר/1310/א׳. לטענתו גובה התמורה בהתאם לעסקאות שבוצעו טרם ולאחר אישור התכנית דומה ולכן יש לראותן כמכר של זכויות ההקצאה במסגרת התכנית הנדונה.

<u>קביעת גובה היטל ההשבחה על בסיס הסכמי מכר שנערכו בחלקה הנדונה</u>

בהסכמי המכר שהציג שמאי המבקש, מגרש ההקצאה הינו 212 אשר מהווה את המגרש מושא השומה במצב החדש. בעסקאות אלה סוכם כי חבות היטל ההשבחה חלה על הרוכש. לטענת שמאי המבקש בעסקאות אלה הפחיתו המוכרים מחצית מההשבחה הצפויה בגין תכנית הר/1310/א׳ הנדונה, לפיכך יש לחשב את ההשבחה משווי התמורה שהתקבלה במסגרת הסכמי המכר ביחס לשווי קרקע חקלאית שחישב במצב הקודם. לדידו, יש לקבוע את גובה ההשבחה על בסיס התנהלות השוק, קרי בהתאם לעסקאות מכר אלה. כאסמכתא לכך, מציג טבלה מרכזת של החלטות שמאים

מכריעים המפורטת בשומת השמאית המכריעה נורית ג׳רבי[24], אשר מציגה פירוט של החלטות שמאים מכריעים לעניין דחייתם את הטענה כי אין להתבסס על מכר שטחים קטנים בקרקעות חקלאיות ששונה יעודן, לקביעת שווי מצב חדש. כמו כן טוען שמאי המבקש כי יש לאמוד את גובה ההשבחה על בסיס עסקאות מכר שבוצעו בחלקה הנדונה, כראיה לכך מציין שומה נוספת שפורטה בשומתה של השמאית נורית ג׳רבי, שומתה המכרעת של השמאית דורית פריאל בגו״ח 6409/50, בה התקבלה הסכמה בין שמאי הצדדים כי יש לגזור את שווי הקרקע מעסקאות שבוצעו במתחם שבנדון במסגרת ההכרעה, וכן ציטוט מספרו של מר מנחם מלוכנא לעניין הגדרת שווי שוק על פי גישת ההשוואה לפיו החליטה כי יש להעדיף את גישת ההשוואה הישירה לנתוני שווי מהמתחם נשוא הכרעתה.

<u>חילוץ היטל ההשבחה מהסכמי המכר בחלקה הנדונה בה מוקצות זכויות הנישומים במגרש התמורה מס׳ 212:</u>

הנישום/המוכר	מועד ההסכם	השטח הנרכש במ״ר[25]	התמורה בהסכם	התמורה למ״ר	היטל השבחה בשווי קרקע חקלאית 1,550 ₪
בתיה משולם	27/05/2019	680 מ״ר	1,800,000 ₪	2,647 ₪	1,097 ₪
קוסיוף יעקב	10/06/2019	680 מ״ר	1,733,000 ₪	2,549 ₪	999 ₪
שמואל חזן	24/06/2019	340 מ״ר	918,500 ₪	2,701 ₪	1,151 ₪
רות פוקס	15/07/2019	680 מ״ר	1,820,000 ₪	2,676 ₪	1,126 ₪
קופורוק נטליה	16/07/2019	107 מ״ר	286,000 ₪	2,673 ₪	1,123 ₪
שכי אביתר	19/09/2019	443 מ״ר	1,200,000 ₪	2,709 ₪	1,159 ₪
יורשי יצחק לויט	15/12/2019	680 מ״ר	1,850,000 ₪	2,721 ₪	1,171 ₪
אייל שפירא	06/01/2020	680 מ״ר	1,850,000 ₪	2,721 ₪	1,171 ₪
וייסמן אמיר ומיכל	12/01/2020	1,360 מ״ר	3,700,000 ₪	2,721 ₪	1,171 ₪
סה״כ היטל השבחה ממוצע למ״ר		**5,650 מ״ר**	**15,157,500 ₪**	**2,683 ₪**	**1,130 ₪**
סה״כ היטל השבחה לדונם קרקע בחלקה 41 בגוש 6443				**2,682,743 ₪**	**1,129,666 ₪**

בהתאם להסכמי המכר שדלעיל ובהנחה ששווי מ״ר קרקע במצב קודם הנו 1,550 ₪ , אומד שמאי המבקש את היטל ההשבחה ע״ס 1,130 ₪/מ״ר קרקע וההשבחה ב-2,260 ₪/מ״ר קרקע.

בנוסף מציג שמאי המבקש תחשיב חלופי לחישוב ההשבחה באמצעות חילוץ שווי הקרקע מעסקאות מכר לדירות בשכונת גרינברג כלהלן :

מועד העסקה	גו״ח	כתובת	שטח	קומה	תמורה	תמורה למ״ר
26/03/2020	6442/773	תל יצחק 1	156 מ״ר	3	3,315,000 ₪	21,250 ₪
30/01/2020	6442/759	קיבוץ יסודות 5	244 מ״ר	קרקע	3,930,000 ₪	16,107 ₪
24/11/2019	6442/769	בית אורן 8	141 מ״ר	1	3,200,000 ₪	22,695 ₪
27/06/2019	6442/797	קיבוץ דליה 2	210 מ״ר	קרקע	4,000,000 ₪	19,048 ₪
30/04/2019	6442/761	אם הקבוצות 14	241 מ״ר	עליונה+גג	5,245,000 ₪	21,763 ₪
28/01/2019	6442/785	כפר מנחם 3	186 מ״ר	2	3,250,000 ₪	17,473 ₪

[24] גו״ח 6410/24 מיום 8.3.2020

[25] שמאי המבקש מחלק את התמורה בשטח החלק היחסי של כל נישום בחלקה 41 (ביעוד חקלאי).

24/01/2019	6442/782	קיבוץ דליה 9	206 מ״ר	4	₪ 4,575,000	₪ 22,209
25/06/2018	6442/797	קיבוץ דליה 2	162 מ״ר	2	₪ 3,300,000	₪ 20,370
25/06/2018	6442/797	קיבוץ דליה 2	157 מ״ר	קרקע	₪ 3,150,000	₪ 20,064
24/06/2018	6442/797	קיבוץ דליה 2	162 מ״ר	1	₪ 35,000,000	₪ 21,605
10/05/2018	6442/795	קיבוץ דליה 6	230 מ״ר	קרקע	₪ 3,900,000	₪ 16,957
06/05/2018	6442/789	קיבוץ דליה 5	240 מ״ר	קרקע	₪ 3,625,000	₪ 15,104
03/05/2018	6442/760	קיבוץ יסודות 3	205 מ״ר	1	₪ 3,510,000	₪ 17,122
21/02/2018	6442/782	קיבוץ דליה 9	160 מ״ר	1	₪ 3,200,000	₪ 20,000
12/02/2018	6442/794	קיבוץ דליה 8	168 מ״ר	1	₪ 3,000,000	₪ 17,857
06/02/2018	6442/782	קיבוץ דליה 9	160 מ״ר	קרקע	₪ 3,360,000	₪ 21,000
סה״כ					**₪ 58,060,000**	**₪ 19,174**

לטענת שמאי המבקש אומדן עלויות הבניה שהביא בחשבון לצורך חילוץ שווי הקרקע הם בהתאם לבדיקותיו מול קבלני ביצוע למבנים בבינוי דומה וביחס לעלויות ההקמה הצפויות במגרש 212 הנדון, בנוסף מביא הפחתה למיקום ופיתוח בשיעור 0.9.

<u>להלן תחשיב עלויות הבניה שפירט שמאי המבקש</u>:

בניין טיפוסי - 17 יח״ד - 3 בניינים למגרש 212			
הסעיף	**שטח**	**עלות**	**סה״כ עלות**
עיקרי	2,210 מ״ר	₪ 5,000	₪ 11,050,000
ממ״ד	204 מ״ר	₪ 5,000	₪ 1,020,000
מרפסות	204 מ״ר	₪ 2,500	₪ 510,000
שרות קומתי	483 מ״ר	₪ 5,000	₪ 2,414,000
לובי קרקע	150 מ״ר	₪ 5,000	₪ 750,000
לובי מרתפים	50 מ״ר	₪ 5,000	₪ 250,000
מרתף חניה	1,020 מ״ר	₪ 2,700	₪ 2,754,000
סה״כ עלות לבניין טיפוסי			₪ 18,748,000
סה״כ בניינים במגרש 212		**3**	**₪ 56,244,000**
בניין ״קטן״ - 9 יח״ד - בניין בודד			
הסעיף	**שטח**	**עלות**	**סה״כ עלות**
עיקרי	1,170 מ״ר	₪ 5,000	₪ 5,850,000
ממ״ד	108 מ״ר	₪ 5,000	₪ 540,000
מרפסות	108 מ״ר	₪ 2,500	₪ 270,000
שרות קומתי	383 מ״ר	₪ 5,000	₪ 1,917,000
לובי קרקע	150 מ״ר	₪ 5,000	₪ 750,000
לובי מרתפים	50 מ״ר	₪ 5,000	₪ 250,000
מרתף חניה	540 מ״ר	₪ 2,700	₪ 1,458,000
סה״כ עלות לבנין טיפוסי			₪ 11,035,000
סה״כ במגרש 212		**1**	**₪ 11,035,000**
סה״כ עלות ישירה צפויה למגרש 212			**₪ 67,279,000**
סה״כ עלות צפויה על בסיס מ״ר עיקרי ב-₪			**₪ 8,626**

להלן חילוץ שווי הקרקע:

הסעיף	סכום
שווי מ״ר בנוי	₪ 19,174
הפחתה למיקום ופיתוח 0.9	₪ 17,257
בניכוי מע״מ	₪ 14,749
בניכוי יזמות 15%	₪ 12,825
בניכוי עלויות בניה ישירות כולל העמסת מרתפים	₪ 8,600
בניכוי עלויות עקיפות	₪ 200
שווי מ״ר קרקע מבונה	₪ 4,025
שווי מ״ר קרקע מבונה במעוגל	₪ **4,000**

להלן תחשיב גובה ההשבחה לדונם מגישת החילוץ:

הסעיף	סכום
שווי מ״ר קרקע מבונה	₪ 4,000
שטח אקוי׳ ליח״ד במ״ר	148 מ״ר[26]
מס׳ יח״ד לדונם נמכר בחלקה 41 בגוש 6443	4.9 יח״ד[27]
סה״כ שווי לדונם במגרש 212 (4.9 יח״ד X 4,000 X 148)	₪ 2,900,800
סה״כ שווי לדונם קרקע חקלאית – (1,550 ₪ X 1 ד׳)	₪ 1,550,000
סה״כ השבחה לדונם קרקע נמכרת	₪ 1,350,800
סה״כ השבחה לדונם קרקע נמכרת (במעוגל)	₪ **1,350,000**

בהתאם לנתונים שדלעיל קובע שמאי המבקש את גובה ההשבחה על בסיס ניתוח הסכמי המכר ע״ס 2,260 ₪/מ״ר קרקע ביחס לחלקו של הנישום בחלקה 41.

תחשיב שמאי המבקש:

זהות הנישום	החלקים בחלקה	החלק במ״ר	השבחה למ״ר	סה״כ השבחה
עו״ד אריה בנדר מנהל עזבון המנוח לויט יצחק ז״ל	680/41,858	680 מ״ר	₪ 2,260	₪ **1,536,800**

- בתגובה לעסקאות המכר שהציג שמאי המשיבה מגוש 6442 ממתחם גרינברג, טוען שמאי המבקש כי מתחם גרינברג מהווה מתחם מפותח ובצמוד לשכונות מבוססות ומפותחות. באשר לאופן הבניה טוען כי היא זהה למושא השומה, אולם הצפיפות בה נמוכה יותר. בהמשך לדבריו טוען כי שמאי המשיבה לא הביא בחשבון בשומתו מקדם התאמה ביחס למושא השומה, על אף שעסקאות ההשוואה במתחם גרינברג עדיפות ומהוות יח״ד יוקרתיות המסווגות כאזור מגורים ב׳ לעומת הבניה במגרש הנדון שהינה סמי רוויה ולטענתו יש לכך השפעה משמעותית. באשר לטענת שמאי המשיבה לכך שחלק מעסקאות המכר ממתחם גרינברג שפירט הינם לשטחים גדולים המגלמים שטחים שוליים, טוען כי אין שוליות ביח״ד אלה היות ומדובר בדירות יוקרתיות.

[26] 130 מ״ר עיקרי + 12 מ״ר ממ״ד + 6 מ״ר מרפסות (מקדם אקו׳ 0.5 למרפסות) = 148 מ״ר אקו׳.

[27] (חלקו של הנישום בשטח חלקה41 – 680 מ״ר) /(מספר יח״ד שמוקצה לנישום- 3.333)= 4.9 יח״ד לדונם

בנוסף מציין כי בבדיקה שערך לאיתור עסקאות השוואה לשנים 2018-2020 בגוש אשר פירט שמאי המשיבה, נמצא כי קיימות עסקאות מכר נוספות אשר לא פורטו בשומתו.

- בתגובה לשומות המכריעות אשר פורטו בשומתו של שמאי המשיבה, טוען שמאי המבקש כי ראוי לקבוע את השווי בשני מצבי התכנון על בסיס עסקאות מכר שנערכו בחלקה הנדונה. לטענתו אין לבסס את קביעת גובה היטל ההשבחה על בסיס שומה מכרעת כזו או אחרת, כל שכן במקרה דנן שבו פירט שמאי המשיבה שומות מכריעות שנערכו בשכונה בעלת מיקום עדיף באופן משמעותי, הכולל פיתוח מלא וזאת בשונה מהמקרה שבנדון בו יש ספקות לגבי מס׳ השנים עד שניתן יהיה לממש את הזכויות.
- ביחס לנתוני הביקוש שפירט שמאי המשיבה, טוען שמאי המבקש כי בהינתן בסיס נתונים מספק דיו כבמקרה דנן, מתייתר הצורך בשימוש בנתוני ביקוש.
- ביחס למכלול נתוני ההשוואה שפירט שמאי המשיבה לצורך אומדן השווי במצב החדש, טוען שמאי המבקש כי אין פירוט עבור המשקל היחסי שניתן לכל נתון השוואה בהתאם לסוגו בקביעת שווי מ״ר מבונה, לפיכך לא ניתן להבין כיצד נקבע השווי הסופי במצב חדש. עוד טוען כי על שמאי המשיבה היה לייחס משקל משמעותי עד מלא לעסקאות המכר שבוצעו בחלקה הנדונה.
- לטענת שמאי המבקש, צפיפות יח״ד במגרש 212 בו הוקצו זכויות הנישום נמוך ביחס למקובל בתכניות שאושרו בשנים האחרונות. כמו כן טוען שמגרש מס׳ 212 במתחם הדרומי הינו בעל מיקום פחות טוב, זאת לאור קרבתו לשכונת גני צבי המהווה שכונת מצוקה.
- לטענת שמאי המבקש הקרקע הנדונה אינה מפותחת ובנוסף קיימת מחלוקת בדבר השתתפותה של עיריית תל אביב בעלויות הפיתוח זאת לאור בעלותה בשיעור 20% מסך שטח התכנית. כמו כן מפרט מחלוקות נוספות הקיימות בין הועדה המקומית הוד השרון לבין עיריית תל אביב שלטענתו לאור כל אלה יש להביא בחשבון דחיה משמעותית עד להשלמת פיתוח שטח התכנית הנדונה.
- בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שחלק מניתוח עסקאות ההשוואה לדירות מגורים שפירט במתחם גרינברג נערכו חלקם עבור שטח ארנונה וחלקם עבור שטח רשום, טוען שמאי המבקש ששטחים אלו מבוססים בהתאם לדיווח מס שבח.
- בתגובה לאופן ניתוח גובה היטל ההשבחה של שמאי המשיבה ביחס לעסקאות ההשוואה להסכמי מכר במגרש 212 על בסיס שומת הקצאה ואיזון, טוען שמאי המבקש כי בשומת ההקצאה הוערך גובה היטל ההשבחה על בסיס תחזית של שמאי ועדה שזהותו אינה ידועה, לפיכך טוען כי אין זה ראוי לקבוע את גובה היטל ההשבחה בעסקאות אלה על בסיס הקביעה בשומת ההקצאה וכפועל יוצא גם את מקדם הסיכון שניתן בו.

  באשר לטענת שמאי המשיבה לכך שרוכש סביר מביא בחשבון את גובה היטל ההשבחה כפי שצוין בשומת ההקצאה והאיזון, טוען שמאי המבקש כי אין זה סביר שהשוק מכמת את גובה היטל ההשבחה הצפוי על בסיס שומה זו.

11.2.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה:</u>**

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה הנובעת מחלקו היחסי של הנישום במצב היוצא במסגרת טבלת הקצאה ואיזון בשיעור של 5.552% ביחס למס' יח"ד המותרות במגרש במסגרת התכנית (סה"כ 60 יח"ד), כך שמס' יח"ד ביחס לזכויות הנישום נאמד ב-3.331 יח"ד במגרש 212.

שמאי המשיבה מחשב שטח אקו' עבור 3.331 יח"ד ביחס לשטח דירה ממוצע בהיקף של 142 מ"ר במקדם 1, ובסה"כ 473.055[28] מ"ר אקו'.

<u>תחשיב שמאי המשיבה למס' יח"ד במצב היוצא</u>:

גוש	חלקה	מגרש ההקצאה	ייעוד	מספר יח"ד במגרש	הקצאה לנישום	
					באחוזים	סה"כ יח"ד
6443	3.331	212	מגורים ב'	60	5.552%	3.331
סה"כ יח"ד מיוחסות לנישום						**3.331**

שווי מ"ר מבונה נאמד באמצעות גישת החילוץ, בהתבסס על עסקאות מכר במתחם גרינברג לדירות מגורים בבינוי של 4-5 קומות וכן שומות מכריעות, חוזי מכר ונתוני ביקוש באתר "יד 2" כדלקמן:

<u>ערכי שווי</u>:

<u>עסקאות מכר לדירות מגורים במתחם גרינברג</u>:

מס' דירה	תאריך העסקה	גוש/חלקה	כתובת	שטח מדווח במ"ר	שנת בנייה	קומה	תמורה (₪)	מחיר למ"ר מדווח (₪)
1	30.04.2019	6442/761	אם הקבוצות 14	206	2016	4/4	5,245,000	25,461
2	28.01.2018	6442/785	כפר מנחם 3	174	2013	2/5	3,250,000	18,678
3	25.06.2018	6442/797	קיבוץ דליה 2	162	2018	2/5	3,300,000	20,370
4	25.06.2018	6442/797	קיבוץ דליה 2	157	2018	ק"ק	3,150,000	20,064
5	24.06.2018	6442/797	קיבוץ דליה 2	162	2018	2/5	3,500,000	21,605
6	15.03.2018	6442/770	בית אורן 10	138	2017	3/5	2,950,000	21,377
7	21.02.2018	6442/782	קיבוץ דליה 9	160	2,018	1/4	3,200,000	20,000

מניתוח הטבלה, קבע שווי מ"ר בנוי בסך 21,100 ₪.

שמאי המשיבה חילץ שווי מ"ר מבונה כלהלן:

שווי מ"ר בנוי	21,100 ₪
בניכוי מע"מ (17%)	18,034 ₪
בניכוי יזמות (15%)	15,681 ₪
עלויות בניה	(6,500) ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה במעוגל	**9,200 ₪**

[28] 142 מ"ר ליח"ד (מקדם 1) X 3.331 יח"ד = 473.055 מ"ר אקו'.

הסכם מכר בגוש 6443 חלקה 365:

גו"ח	מועד	תמורה	תכנית	מס' יח"ד	שווי קרקע ליח"ד	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה
6443/365	03/10/2019	₪ 6,500,000	הר/1304	4	₪ 1,625,000	708	**₪ 9,180**

הסכמי מכר במתחם נשוא השומה לאחר המועד הקובע לתכנית הר/1310/א':

מגרש	מועד	תמורה	מס' יח"ד	היטל השבחה[29]	שווי קרקע ליח"ד כולל היטל השבחה	נטרול מרכיב מושעא (0.9)	נטרול מקדם יישום הזכויות (0.95)	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה
212	10/01/2020	1,850,000	3.331	460,000	1,013,400	1,126,000	1,185,200	142	**₪ 8,350**
212	12/01/2020	3,700,000	6.662	460,000	1,013,400	1,126,000	1,185,200	142	**₪ 8,350**

שומות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד השומה	מועד קובע	תכנית	שווי קרקע ליח"ד (₪)
אריה אריאל	6455/428,426,424	01/02/2018	01/12/2016	הר/1302	**1,250,000**
דוד טיגרמן	6445/19	15/12/2016	28/11/2015		**1,100,000**
אריה אריאל	6456/428,426,424	26/11/2018	01/12/2016	הר/1302	**1,100,000**

מחירי ביקוש בסביבה באתר "יד 2" למועד עריכת השומה:

מיקום	מהות	שטח דירה	מחיר	הפחתה למו"מ	שווי מ"ר מבונה
מתחם ציר החינוך	זכות לדירה	140 מ"ר	1,400,000	0.95	**9,500**
מתחם ציר החינוך	מגרש עם זכויות בניה ל-10 יח"ד	133 מ"ר ליח"ד ובסה"כ 1,330 מ"ר	13,000,000	0.95	**9,300**

בהתאם לערכי השווי המפורטים לעיל, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה מגלם חנייה ומרפסות בסך 9,000 ₪/מ"ר.

שמאי המשיבה מביא בחשבון הפחתות כדלהלן:

- הפחתה למושע:

  בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון במסגרת התכנית הנדונה בשיעור 0.9.

- דחיה למורכבות ביישום הזכויות, ושלביות ביצוע:

  הובא בחשבון דחיה של שנה אחת בשיעור היוון של 5.5%, מקדם 0.95.

[29] שמאי המשיבה מחשב את היטל ההשבחה בהתאם לניתוח שנערך בטבלת הקצאה ואיזון במסגרת תכנית הר/1310/א' ע"ס 400,000 ₪ בתוספת סיכון לאי וודאות בדבר תשלום של קונה תחת אי וודאות לגובה היטל ההשבחה בסך 15% נוספים, כך ששווי היטל ההשבחה הכולל נקבע בסך 460,000 ₪.

תחשיב שמאי המשיבה:

מצב חדש	
סה״כ יח״ד מיוחסות לנישום	3.331 יח״ד
שטח ממוצע ליח״ד במגרש 212	142 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ מיוחס לנישום	473.1 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה	9,000 ₪
מקדם מושעא	0.9
דחייה למורכבות ביישום הזכויות, ושלביות ביצוע	0.95
סה״כ שווי מצב חדש (במעוגל)	**3,631,990** ₪
סה״כ שווי מצב קודם (680 ₪ * 1,300 ₪)	884,000 ₪
השבחה	**2,747,990** ₪

- בתגובה לתחשיב עלויות הבניה שהציג שמאי המבקש על סמך בדיקות מול קבלני ביצוע, טוען שמאי המשיבה שאין פירוט עבור מהימנות הנתונים. כמו כן טוען כי עלויות בניה בסך 8,600 ₪/מ״ר, מע״מ מלא ויזמות מלאה שהביא בחשבון שמאי המבקש, תואמים בניה חדשה וללא כל התייחסות מצידו לכך שבנייני המגורים בעסקאות ההשוואה שפירט נבנו בשנים 2007-2018.
- בתגובה לדברי שמאי המבקש בנוגע לכך שאין להביא את גובה ההשבחה שנקבע על ידו בניתוח הסכמי המכר במגרש 212 על בסיס טבלת ההקצאה והאיזון שנערכה עבור תכנית הר/1310/א׳ הנדונה, טוען שמאי המשיבה שהסכמי המכר כוללים סעיף שחבות היטל ההשבחה תחול על הרוכש, לפיכך יש להוסיף לתמורה המדווחת בניתוח הסכמי המכר את אומדן היטל ההשבחה הצפוי, היות וטבלאות האיזון והחלוקה היו ידועות לציבור בעת ביצוע העסקה, סביר כי האומדן שהוצג בטבלאות איזון וחלוקה הובא בחשבון בעת ביצוע העסקה. לטענתו אין זה סביר כי רוכש שלוקח על עצמו את תשלום היטל ההשבחה המהווה חלק ניכר מהתשלום יערוך ניתוח לפי מחירי קרקעות בתחום התכנית לפני ואחרי אישור התכנית ולפיו יבצע את העסקה.
- בתגובה לעסקאות המכר של הדירות שפירט שמאי המבקש מגוש 6442 לשנים 2018-2020, טוען שמאי המשיבה כי ניתוח חלק מהעסקאות נערך בחלקו לשטח רשום וחלקו לשטח ארנונה כך שהשווי למ״ר בנוי בפועל גבוה יותר. כמו כן טוען כי עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקש הן לדירות גדולות בשטח ממוצע של כ-190 מ״ר, זאת בשונה משטח הדירות בפרויקט הנדון של כ-140 מ״ר כולל ממ״ד. לדבריו של שמאי המשיבה חלק מעסקאות המכר שפורטו על ידי שמאי המבקש הינן לדירות בשטח של מעל ל-200 מ״ר ולכן מגלמות שטחים שוליים ומהוות עסקאות חריגות. לטענתו באם ננטרל עסקאות חריגות שציין כאמור, מתקבל שווי למ״ר בנוי בסך 20,900 ₪, על אף שבמקרה דנן הניתוח נערך לעסקאות בדירות הכוללות שטח גדול לעומת הדירות הכלולות במגרש נשוא ההכרעה. לביסוס טענתו, מפרט שמאי המשיבה עסקאות מכר לדירות מגורים בסביבה הקרובה בהן שטח הדירה הרשום 130-147 מ״ר שמהן העריך שווי למ״ר בנוי בסך 21,331 ₪ בדומה לשווי שנאמד בשומתו.
- בתגובה לשווי מ״ר מבונה שהעריך שמאי המבקש על בסיס עסקאות מכר לדירות מגורים ע״ס 4,000 ₪/מ״ר, טוען שמאי המשיבה כי מדובר בשווי שאינו סביר התואם שווי למשרדים בהוד השרון ולא שווי למגורים.

- בתגובה לטענת שמאי המבקש לכך שמיקומו של מגרש 212 הנדון מצוי במיקום פחות טוב, טוען שמאי המשיבה כי היות ומדובר במתחם ריק ופנוי המיקום אינו בא לידי ביטוי. כמו כן טוען, כי המגרש הנדון מצוי במיקום טוב בהוד השרון בסמיכות לתוואי הרק"ל העתידי המהווה יתרון למגרש.

11.2.3. **<u>הכרעה</u>:**

<u>מצב חדש- התכנון</u>

תכנית הר/1310 א' מהווה תכנית איחוד וחלוקה וכוללת לוחות הקצאה ואיזון במסגרתה הוקצה למבקשים מגרש תמורה מס' 212 המסווג כאזור **מגורים ב' במתחם הדרומי.**

מגרש מס' 212 הממוקם לדופן המזרחית של המתחם ובסמוך לבניה העירונית, שטחו 6,713 מ"ר. על המגרש ניתן לבנות מבנה בן 4 קומות וקומת פנטהאוז חלקית מעל קומת מרתף הכולל 60 יח"ד בשטח ממוצע של 130 מ"ר עיקרי ליח"ד. לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה. החניה תהייה תת קרקעית במרתף חניה.

1. <u>נתוני שוק וערכי שווי</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי השווי. שמאי המבקש קבע שווי בסך 4,000 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על גישת החילוץ מעסקאות מכר של דירות מגורים בסביבה. כמו כן קובע את ההשבחה למ"ר על בסיס עסקאות הקרקע בחלקה, בעוד שמאי המשיבה קבע שווי בסך 9,000 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על גישת החילוץ, עסקאות קרקע ופסיקות שמאים מכריעים.

לצורך בחינת השווי נבחנו על ידי שני סוגי נתונים:

1. <u>חילוץ יתרה לקרקע משווי דירות חדשות בסביבה, בעלות אופי בינוי דומה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.</u>

בבחירת עסקאות ההשוואה יובא בחשבון תמהיל המשקף את התכנון המוצע כגון דירות גן ודירות גג בדירות חדשות, בשטח הדומה לשטח הממוצע ליח"ד במושא השומה. נתוני השטח בעסקאות אלה אומתו מול תשריטי הבית המשותף בתוספת של 10% עבור קירות חיצוניים. אציין כי עסקאות ההשוואה משקפות צפיפות הדומה למגרש נשוא השומה מטיפוס A העומד על כ- 9 יח"ד לדונם .

בחילוץ שווי הקרקע הובא בחשבון עלויות בניה ממחירון דקל נובמבר 2019. מחיר בניה עילי של בתי מגורים בני 3-8 קומות הכולל שטח עיקרי+ ממ"ד+ מרפסות +שטחי שירות עיליים ושטחי שירות תת קרקעית כגון מרתפי חניה בתוספת עלויות בניה עקיפות.

2. <u>שלוש עסקאות קרקע במגרש מס' 212 נשוא השומה, לאחר אישור התכנית המשביחה.</u>

תכנית 1310 א' מהווה תכנית איחוד וחלוקה. בעלי חלקה 41 קיבלו מגרשי תמורה שונים במתחם , חלקם במגרש מס' 212 נשוא השומה וחלקם במגרשי תמורה אחרים. מגרש מס' 212 הממוקם במתחם הדרומי בתכנית הר /1310 א', מיועד לאזור מגורים ב' ועליו ניתן

לבנות מבנה מטיפוס A בן 4 קומות וקומת פנטהאוז חלקית מעל קומת מרתף הכולל 60 יח״ד בשטח ממוצע של 130 מ״ר עיקרי ליח״ד. הצפיפות במגרש כ- 8.9 יח״ד לדונם הדומה לעסקאות ההשוואה בגישת החילוץ. בעסקאות הקרקע, נמכרו ע״י פרטיים חלקים במושע במגרש התמורה מס׳ 212 לחברת גינדי מגורי יוקרה בע״מ. היטל ההשבחה חל על הקונה והתמורה בהן אינה כוללת מע״מ. עסקאות קרקע אלה שנערכו במתחם עצמו משקפות את כלל מאפייני המתחם ומגבלות התכנית, החסרונות והיתרונות של הקרקע. אציין כי נערכו עסקאות בקרקע כחצי שנה טרם מועד אישור התכנית אשר לא הובאו על ידי בחשבון בשל הסיכון הגלום בהן עד לאישור התכנית, המתבטא במחיר התמורה.

היות ובעסקאות אלה היטל ההשבחה הוא על הקונה, הרי שיש להוסיף גורם זה לשווי המכירה. לפיכך במקרה זה , מציאת השווי במצב חדש מתקבל ע״י הפחתת שווי מצב קודם ממחיר התמורה המהווה את היטל ההשבחה. צירוף ההשבחה לשווי מצב קודם מהווה את השווי במצב חדש כדלקמן:

X= היטל השבחה

A= שווי מצב קודם

B= התמורה נטו (הכולל מחצית מההשבחה)

מצב חדש = B+X

(B + X) – A = 2X

B - A = X

לפיכך כאמור, בהפחתת שווי המצב הקודם ממחיר התמורה מתקבל ההיטל לאחר ההפחתות הנדרשות (כגון מושע ,ודחיה, פיתוח וכו׳).

עסקת הקרקע בגו״ח 6443/365 אותה מציג שמאי המשיבה, נערכה ביחס למגרש ביעוד אזור מגורים ב׳ 1 בצפיפות של 4 יח״ד למגרש ולבינוי של 2 קומות בלבד המאפיין בניה סמי רוויה. היות וקיימות עסקאות קרקע במתחם הנדון מתייתר הצורך בניתוח העסקה בעלת רמת תוקף פחותה בשל הצורך במקדמי התאמה כגון אופי בניה צפיפות ושוליות.

בנוגע לשומות מכריעות אליהן הפנה שמאי המשיבה אני סבורה כי לנוכח אופי הבניה השונה, ערכי השווי שנקבעו בשומות אלה ישמשו לבקרה בלבד ולסבירות התוצאה.

<u>הפחתות:</u>

1. הפחתה למושע ודחיה בשל מורכבות ביישום ההיתר ושלביות הביצוע - שמאי המשיבה קובע מקדם ההפחתה בשיעור 0.9 עבור מושע ומקדם 0.95 עבור דחיה, סה״כ הפחתה בשיעור של 0.855. שמאי המבקש לא הביא בחשבון מקדם הפחתה עבור רכיב המושע וקובע מקדם דחיה בלבד בשיעור של 10%.

   השווי במצב חדש, המתקבל מעסקאות הקרקע, מגלם את ההפחתה עבור רכיב המושע והדחיה. אציין כי שיעורי ההפחתה עבור רכיבים אלו שלעיתים הולכים בד בבד ובמקביל, תלויים בגורמים שונים ובלתי צפויים ולכן נכון יהיה לבחון את פער השווי

בין הגישות (גישת ההשוואה וגישת החילוץ) אשר משקף את זמן הדחיה שהשוק הביא בחשבון. בהתחשב בעובדה כי לגישת ההשוואה תוקף גבוה יותר מגישת החילוץ (לאור רגישות ניתוח השווי) אני סבורה כי ככל שהפער בין תוצאת השווי המתקבלת בכל אחת מן הגישות, נמצא בתחום הסביר אאמץ את גישת ההשוואה בלבד, מבלי להשתמש במקדמי התאמה "מלאכותיים", מקום בו המקדם משתקף מעסקאות ההשוואה עצמן.

הפער המתקבל בהתייחס לשווי יח"ד לפי גישת החילוץ והשווי לפי גישת ההשוואה המגלם את רכיבי ההפחתה עומד על 0.79[30] (כפי שיפורט בהמשך) המבטא דחיה של 4 שנים לפי שיעור היוון של 6%.

דחיה זו סבירה בעיני בהתחשב במספר הבעלים בקרקע והדחיה הנדרשת עד להוצאת היתר הבניה. למרות ריבוי הבעלים בקרקע, קיימת כדאיות כלכלית ואינטרס משותף למימוש הזכויות, יחד עם זאת נדרש זמן להתארגנות ושיתוף פעולה. כמו כן, מדובר במתחם קרקעי לא מפותח האמור לכלול 2,494 יח"ד חדשות. התכנית קובעת שלבי ביצוע ותנאים למתן היתר בניה לרבות פיתוח תשתיות כמקובל בתכניות למתחמי קרקע לא מפותחים. אציין כי בשלביות הוצאת היתר הבניה ביחס לעבודות הניקוז נקבעו הוראות המאפשרות פיתוח לכל מתחם ללא תלות במתחם השני. לכן בהתחשב בתנאים הנדרשים לפיתוח הנחל, הארכת והרחבת צומת ז'בוטנסקי- רמתיים ובהתחשב במספר הבעלים במתחם, מקדם זה משקף דחיה סבירה בעיני רוכש פוטנציאלי.

2. הפחתה למיקום-

בנוגע למיקום אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה. בהתחשב במיקום המגרש במתחם בסמוך לדרכים פנימיות מתוכננות, שצ"פ ובניה צמודת קרקע קיימת, לא קיימת סיבה להפחתה עבור רכיב זה. אציין כי במסגרת תכניות הר/1302 ותכנית הר/1310 א' נשוא השומה, מתוכנן תוואי דרך תנועתי חדש המחבר את כביש 402 לכביש מס' 4. תחילתו בכביש 402 (דרך רמתיים), המשכו לפי דרך מוצעת בהתאם לתכנית הר/1302 , חוצה את רחוב ההכשרות וסיומו ברחוב המחתרות.

ציר זה מהווה ציר תנועה אסטרטגי לעיר אשר עשוי לתרום משמעותית לצמצום עומסי התנועה עם חיבורו באמצעות מחלף לדרך מס' 4 ומסומן כתוואי קו הרכבת בהתאם לתמ"א 23א'/4 [31].

[30] לאור רגישות ניתוח השווי בגישת החילוץ, אציין כי אף בנקיטת שיעור גבוה יותר של עלויות בניה עקיפות, של 25% לדוגמא (במקום 20%), מתקבל פער נמוך יותר בין הגישות שהינו 0.82, אשר גם הוא נמצא בתחום הסביר המבטא דחיה של 3.5 שנים בשיעור היוון של 6%.

[31] תמ"א 23א'/4 שהודעה על אישורה פורסמה בהחלטת ממשלה מס' 1938 מיום 8.7.2010 הינה תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) במטרופולין תל אביב.

אציין כי עסקאות השוואה של דירות מגורים ברחוב דליה שהביאו הצדדים, (בבנייני המגורים במספרים זוגיים) לא הובאו בחשבון על ידי היות ונמצא כי עסקאות אלה נמוכות בהשוואה לבנייני מגורים אחרים שהובאו בחשבון, בין היתר בשל העובדה כי בניינים אלה פונים לתוואי המתוכן, על אף שהם פונים גם לפארק ארבע העונות. לפיכך במציאת שווי הקרקע בשיטת החילוץ, עסקאות ההשוואה שהובאו על ידי הינן מבניני מגורים הנהנים משקט יחסי שאינן צמודות לתוואי המתוכנן.

2. <u>חלקו היחסי של הנישום במגרש התמורה:</u>

שמאי המבקש מכפיל את חלקו של הנישום בשטח חלקה 41 בשווי ההשבחה שחילץ מעסקאות הקרקע במגרש 212 בעוד שמאי המשיבה גוזר את חלקו היחסי של הנישום ממגרש התמורה, מגרש 212 .

אני מקבלת את שיטת החישוב של שמאי המשיבה. היות ועסקינן בתכנית איחוד וחלוקה במצב חדש יש לגזור את החלק היחסי של הנישום ממגרש התמורה בהתאם לנקבע בטבלת האיזון וההקצאה.

יחד עם זאת סך החלקים של בעלי הקרקע במצב יוצא צריך להיות 100% לפיכך יובא בחשבון החלק המדויק של כל בעל זכות[32] אשר ירשם בעתיד בנסח לפי אותו החלק אשר הוקצה לו בטבלה כדלקמן:

תחשיב עבור מס' יח"ד בהתאם לחלקו של הנישום				
שם הנישום	**מגרש תמורה**	**מס' יח"ד במגרש**	**הקצאה לנישום**	
			%	**יח"ד**
לויט יצחק ז"ל	212	60	**5.55229%**	**3.331**

[32] ולא כמצויין בטבלת האיזון המציין 3 ספרות אחרי הנקודה העשרונית.

להלן עסקאות ההשוואה במצב חדש:

1. חילוץ יתרה לקרקע משווי דירות חדשות בסביבה:

מס	כתובת	צפי פות	גוש/חלקה	תאריך	שטח	שנת בניה	קומה	תמורה	שווי מ״ר בנוי
1	בית אורן 10	10	6442/770	25/02/2018	153 מ״ר	2017	2/5	₪ 2,950,000	₪ 19,335
2	בית אורן 10	10	6442/770	15/03/2018	153 מ״ר	2017	3/5	₪ 2,950,000	₪ 19,335
3	בית אורן 8	10	6442/769	24/11/2019	156 מ״ר	2013	1/5	₪ 3,200,000	₪ 20,552
4	הציונות 9	9.5	6446/456	20/06/2018	109 מ״ר	2010	4/6	₪ 2,715,000	₪ 24,931
5	הציונות 9	9.5	6446/456	11/02/2019	111 מ״ר	2010	5/6	₪ 2,800,000	₪ 25,203
6	קיבוץ דליה 9	8.7	6442/782	24/01/2019	227 מ״ר	2018	4/4	₪ 4,575,000	₪ 20,190
7	שאול המלך 17	8.8	6443/530	17/01/2018	157 מ״ר	2017	ק/6	₪ 3,060,000	₪ 19,522
8	שאול המלך 17	8.8	6443/530	04/09/2018	160 מ״ר	2018	ק/6	₪ 3,222,000	₪ 20,152
9	שאול המלך 17	8.8	6443/530	14/02/2019	160 מ״ר	2018	1/5	₪ 2,900,000	₪ 18,138
10	שאול המלך 17	8.8	6443/530	04/11/2019	157 מ״ר	2018	1/5	₪ 3,200,000	₪ 20,415
11	שלמה המלך 4	8.4	6443/334	16/09/2018	162 מ״ר	2012	1/5	₪ 3,200,000	₪ 19,736
ממוצע		**9.2**			**155**				**₪ 20,683**

חילוץ שווי הקרקע:

שווי למ״ר בנוי במעוגל		₪ 20,680
שוליות[33]	98%	₪ 21,028
מע״מ	1.17	₪ 17,973
יזמות	1.15	₪ 15,628
עלויות בניה במעוגל [34]		₪ 8,200
שווי למ״ר מבונה		**₪ 7,428**

[33] ניתנה הפחתה בשיעור של 20% עבור השטח העולה על 142 מ״ר, המהווה הפחתה של כ- 2% מהשטח הכללי של דירה ממוצעת.

[34]

עלויות בניה	שטח ליח״ד כולל שירות	עלות בניה לפי דקל 11/2019	עלות כוללת
שטח עילי	165 מ״ר	₪ 4,730	₪ 780,450
מרפסות	12 מ״ר	₪ 1,400	₪ 16,800
חניה	70 מ״ר	₪ 2,250	₪ 157,500
פיתוח	35 מ״ר	₪ 350	₪ 12,090
סה״כ			₪ 966,840
עלויות בניה עקיפות		1.2	₪ 1,160,208
עלויות בניה ליח״ד פלדלת	142 מ״ר		₪ 8,170

לפיכך מתקבל 7,400 ₪ שווי למ״ר מבונה ו- 1,050,800 ₪ [35] שווי ליח״ד לפי גישת החילוץ.

2. <u>שלוש עסקאות קרקע במגרש 212</u>

מגרש 212 בשטח של 6,713 מ״ר עליו ניתן לבנות 60 יח״ד בשטח של 7800 מ״ר עיקרי+ 720 מ״ר שטחי ממ״ד (130 מ״ר עיקרי + 12 מ״ר ממ״ד)

הסכמי מכר - חבות היטל ההשבחה חלה על הרוכש						
					6,713 מ״ר	41,858 מ״ר
מועד	**גו״ח**	**חלק בממכר מצב קודם**	**החלק היחסי במגרש התמורה**	**תמורה**	**חלק במגרש במצב חדש**	**חלק בחלקה במצב קודם**
06/01/2020	6443/41	1.625%	5.552%	1,850,000 ₪	373 מ״ר	680 מ״ר
10/01/2020	6443/41	1.625%	5.552%	1,850,000 ₪	373 מ״ר	680 מ״ר
12/01/2020	6443/41	3.249%	11.105%	3,700,000 ₪	745 מ״ר	1,360 מ״ר

הסכמי מכר - חבות היטל ההשבחה חלה על הרוכש							
			1,400 ₪	**התמורה בניכוי שווי מצב קודם**	**היטל+ התמורה**	**60 יח״ד**	**142מ״ר**
החלק היחסי במגרש התמורה	**תמורה**	**שווי מצב קודם**		**היטל**	**שווי מצב חדש**	**מס׳ יח״ד בהתאם לחלק היחסי**	**שווי למ״ר אקווי במצב חדש**	**שווי ליח״ד במצב חדש**
5.552%	1,850,000 ₪	952,000	₪	898,000 ₪	2,748,000 ₪	3.33	5,809 ₪	824,885 ₪
5.552%	1,850,000 ₪	952,000	₪	898,000 ₪	2,748,000 ₪	3.33	5,809 ₪	824,885 ₪
11.105%	3,700,000 ₪	1,904,000	₪	1,796,000 ₪	5,496,000 ₪	6.66	5,809 ₪	824,885 ₪

סיכום הגישות	
שווי יח״ד בגישת השוואה	824,885 ₪
שווי יח״ד בגישת החילוץ	1,050,800 ₪
הפרש המבטא דחיה ומושע	0.79

לפיכך במצב חדש מתקבל שווי ליח״ד בסך 824,885 ₪ המגלם הפחתה עבור מושע ודחיה.

[35] 7,400 ₪ למ״ר מבונה X 142 מ״ר אקווי

12. **<u>תחשיב ההשבחה</u>:**

תחשיב ההשבחה	
מצב קודם - קרקע בייעוד חקלאי	
שטח נישום	680 מ״ר
שווי מ״ר קרקע	₪ 1,400
שווי מצב קודם	₪ **952,000**
מצב חדש - קרקע בייעוד למגורים	
מס׳ יח״ד המיוחסות לנישומים	3.331
שווי ליח״ד מגלם מושע ודחיה	₪ 824,885
סה״כ שווי מצב חדש	₪ **2,748,000**
גובה ההשבחה	₪ **1,796,000**
היטל השבחה (מחצית ההשבחה)	₪ **898,000**

13. **<u>השומה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	**מועד קובע**	**מס׳ מגרש**	**אחוז יחסי במגרש**	**השבחה**	**היטל 50%**
הר/ 1310 א׳	7.12.2019	212	5.552%	₪ **1,796,000**	₪ **898,000**

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התו״ב