תאריך: 31.05.2023
מס' בקשה/מינוי: 2043-2022
מספרנו: 3879

לכבוד

המבקש – מר חיים ליב קפלן

באמצעות מר יעקב בירנבאום שמאי מקרקעין
דוא"ל: jbirenbaum@walla.co.il

המשיבה – הוועדה המרחבית לתכנון ולבניה שרונים
דוא"ל: rachel@sharonim.org.il

באמצעות מר גדעון קרול שמאי מקרקעין
באמצעות מר אורי צברי שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@gcarol.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 10039 **חלקה:** 26 (חלק) **מגרש תמורה**[1]**:** 310 (חלק) **תכנית:** הצ/59/1-6
כתובת: שכונת האתרוגים, אליכין

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 2043-2022 מיום 17.08.2022, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: תכנית מתאר מקומית/מפורטת מס' הצ/59/1-6.

גורם המימוש: מימוש בדרך של מכר (מלא, בהתאם לחוזה שנערך ונחתם ביום 20.02.2022).

מהות הנכס: מכר זכויות בחלק מחלקה 26 (500/9885) המהווה: **(1)** חלק בלתי מסוים בסך של 47.09%[2] מהזכויות במגרש תמורה מס' 310 אשר בתכנית מס' הצ/59/1-6 – שכונת מגורים במערב היישוב אליכין. **(2)** יתרת קרקע חקלאית שאיננה נכללת בתחום התכנית, בשטח בסך של 212 מ"ר.

3. מועד דיון

ביום 27.10.2022, קיימתי דיון[3] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

---

[1] בהתאם לטבלת איזון והקצאה בתכנית מס' הצ/59/1-6.

[2] כעולה מטבלת איחוד וחלוקה, המצב הנכנס הינו 288 מ"ר קרקע חקלאית, המצב היוצא הינו 47.09% ממגרש תמורה מס' 310 סה"כ שטח מגרש התמורה הינו 659 מ"ר, שטח חלקו של המבקש במגרש התמורה הינו 310.32 מ"ר (47.09% X 659 מ"ר).

[3] עקב סכנת נגיף הקורונה, למרות החזרה לשגרה מלאה, בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת ועידה בווידיאו (zoom).

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 02.12.2022, ע"י החת"מ.

נערך ביקור קודם בסביבת הנכס ביום 22.02.2022, בעניינה של החלטה אחרת בחלקה שנדונה בפני.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור כללי.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	שכ' האתרוגים (שכונה חדשה – מערב היישוב), אליכין.
גוש	:	10039.
חלקה	:	26 (חלק). (המספרים הישנים של החלקה 10039/3).
שטח חלקה רשום[4]	:	9,885 מ"ר.
מס' מגרש תמורה[5]	:	310 (חלק).
סה"כ שטח מגרש תמורה	:	659 מ"ר.
יעוד המגרש	:	מגורים ב'.
החלק במגרש התמורה[6]	:	47.09%.
החלק הנמכר[7]	:	5.058% (500 / 9,885).
זכויות רשומות	:	בעלות (לצורכי חוות דעת זו בלבד).
מהות הנכס	:	מכר זכויות בחלק מחלקה 26 (500/9885) המהווה: **(1)** חלק בלתי מסוים בסך של 47.09% מהזכויות במגרש תמורה מס' 310 אשר בתכנית מס' הצ/59/1-6 – שכונת מגורים במערב היישוב אליכין. **(2)** יתרת קרקע חקלאית שאיננה נכללת בתחום התכנית, בשטח בסך של 212 מ"ר.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר גדעון קרול ומר אורי צברי, שמאיי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקש, נערכה ע"י מר בירנבאום יעקב, שמאי מקרקעין.
- טופס מידע תכנוני לפי סעיף 119א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, מיום 20.10.2022, עבור גוש 10039 חלק מחלקה 11, מגרש בתב"ע 310, חתום ע"י הוועדה המרחבית לתו"ב "שרונים".
- טופס מידע תכנוני לפי סעיף 119א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, מיום 31.01.2022, עבור גוש 10039 חלק מחלקה 26, חתום ע"י הוועדה המרחבית לתכנון ולבניה "שרונים".
- העתק מכתב דרישת תשלום, חשבון היטל השבחה בגין העברת זכויות, מיום 05.07.2022.
- העתק חוזה מכר לנכס הנדון שנערך ונחתם ביום 20.02.2022.

[4] מלוא שטח החלקה, בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות - הופק ביום 01.03.2021.

[5] בהתאם לטבלת איזון והקצאה וטבלת איחוד וחלוקה בתכנית מס' הצ/59/1-6.

[6] ההקצאה המיוחסת למבקש הינה בגין 288 מ"ר קרקע במצב הנכנס.

[7] מלוא זכויות המבקש אשר הינן חלק בחלקה מס' 26, בהתאם להעתק חוזה מכר מיום 20.02.2022.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מפנקס הזכויות, מיום 01.03.2021 ומיום 16.02.2022 (צורף כנספח לחוזה המכר).
- העתקי חוזי אופציה וחוזי מכר שונים לחלקות הממוקמת במתחם הנדון.
- העתק החלטת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, מיום 20.09.2004, ישיבה מס' 2004020.
- מכתב תשובת המשיבה (ועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקש), מיום 19.10.2022.
- העתק דו"ח ועדת חקירה לבדיקת תחומי שיפוט של רשויות מקומיות במחוז חיפה – עיריית חדרה.
- טיעוני הצדדים המהווים את פרוטוקול עיקרי הדיון.
- ביקורים בנכס ובסביבתו.
- פס"ד, החלטות ועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- העתק תשריט (חלקי) תכנית אב – מ.מ אליכין, חודש דצמבר 1997 (תואם למפורט בתשריט תכנית מס' הצ/59/1-6)
- העתק מפת הכרזה – קרקע חקלאית, הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים, מתאריך ספטמבר 1998.
- העתק הסכם שיתוף במקרקעין שנערך ונחתם ביום 11.08.2019 בחלקה 24 ובחלקה 28 בגוש 10039 העתקי תשריטי הסכם שיתוף מיום 20.06.2019 חתומים ע"י מודד מוסמך, העתקי הסכמי מכר שונים שבוצעו בחלקות אילו.
- שונות (כגון: תחשיבי הצדדים, מידע אינטרנטי כמופיע באתר המשיבה, תוכניות רלוונטיות החלות על הנכס, עסקאות מכר וכיוצ"ב).

7. <u>מועדים קובעים</u>

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

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון "*.

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית מס' הצ/59/1-6	14.07.2018[8]	פרסום אחרון לאישור בעיתונים 29.06.2018 פרסום ברשומות, 19.06.2018, י.פ. 7845, עמ' 8924

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס נשוא ההחלטה הינו מכר זכויות בחלק מחלקה 26, מכר של 500/9885 חלקים מתוך החלקה המהווים:

[8] קיימת טעות במועד הקובע כמפורט בחוות דעת המבקש, פרסום אחרון בעיתון ביום 29.07.2018, ע"פ הוראות סעיף 119 (א) תחילתה של תכנית יהיה בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או **בעיתון** על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

(1) חלק בלתי מסוים בסך של 47.09% מהזכויות במגרש תמורה מס' 310 אשר בתכנית מס' הצ/59/1-6 – שכונת מגורים במערב היישוב אליכין.

(2) יתרת קרקע חקלאית שאיננה נכללת בתחום התכנית, בשטח בסך של 212 מ"ר.

מגרש תמורה מס' 310, ממוקם בחלקה הצפוני (מקטע מרכזי) של שכונת האתרוגים וצורתו הינה רגולרית, בהתאם למפורט בתשריט מצב מוצע, סה"כ שטח המגרש הינו 659 מ"ר ויעודו אזור מגורים ב'. בהתאם לטבלת מגרשי המגורים בהוראות התכנית (סעיף מס' 20, עמוד 16), על המגרש תתאפשר בניה של 4 יח"ד.

<u>גבולותיו של המגרש, כדלקמן</u>:

צפון: דרך משולבת / מגרש מס' 716.

מערב: דרך מוצעת מס' 100.

דרום: מגרש מס' 209, ביעוד מגורים א' מיוחד.

מזרח: מגרש מס' 309, ביעוד מגורים ב'.

חלקה מס' 26, ממוקמת מערבית ובסמוך לבית העלמין של היישוב אליכין, וצורתה הינה בלתי רגולרית בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין סה"כ שטחה של החלקה הינו 9,885 מ"ר.
בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה, 5,688 מ"ר מתוך חלקה מס' 26 נכללים בתחום תכנית מס' הצ/59/1-6 והיתרה בסך של 4,197 מ"ר, נותרה מחוץ לתחום התכנית (ביעודה הקודם שהינו חקלאי).

תיאור שכונת האתרוגים: שכונת האתרוגים הינה שכונה חדשה שטרם החלה בנייתה ואשר מתוכננת לכלול 350 יח"ד עפ"י תכנית הצ/59/1-6, בבנייה צמודת קרקע ובבנייה רוויה נמוכה, מיקומה בחלקו המערבי של היישוב אליכין.

<u>גבולות השכונה</u>:

צפון: שטחים פתוחים ביעוד שטח חקלאי, ומעברם כביש מס' 9.

מזרח: בית הקברות של היישוב אליכין / היישוב אליכין.

דרום: שטחים פתוחים ביעוד חקלאי, ומעברם מושב חרב לאת.

מערב: בית הקברות של העיר חדרה, ומעברו מפגש הכבישים מס' 4 ו-9.

תיאור סביבת הנכס: נכון למועד הביקור בנכס הנדון, נראה כי חלקה מס' 26 חרושה וכוללת צינורות השקיה לאורכה, מגרש תמורה מס' 310 אינו מעובד וכולל עשבייה טבעית.

פיתוח: טרם החלו עבודות פיתוח בשכונה.

נגישות: לחלקה 26 ולמגרש 310 מתאפשרת גישה רגלית, בשלב זה, קיימת נגישות מוטורית חלקית.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

מצב קודם

תכנית מנדטורית SR/15

פורסמה למתן תוקף בי.פ[9] 1644, ביום 29.01.1948.

יעוד	:	אזור חקלאי.
שימושים	:	מבני משק, גינון, בתי גידול וחממות, תעשיות באישור הוועדה המחוזית מבני נופש, אורוות ודירים, לולים, מבני מגורים, סוכות שומרים, מבנים וצנרות הדרושים לשם אספקת מתקני מים וחשמל כולל תחנת כוח ומיתוג, מבנים המהווים חלק מתוכנית פיתוח מבוקרת ונשוא תנאים כלשהם המאושרים ע"י הועדה המחוזית, מבנים אחרים המאושרים ע"י הועדה המחוזית.
שטח מגרש מינימאלי	:	כפי שנקבע מעת לעת ע"י הוועדה המקומית תוך התייחסות למצב וטיב הקרקע והשימוש המיועד. מגורים ותעשיה לא פחות מ-1,000 מ"ר.
רוחב חזית מינימאלית	:	25 מ' למטרות מגורים. למטרות תעשיה כפי שמאושר ע"י הוועדה המחוזית.
אחוז מקסימלי לבנייה	:	15% או 180 מ"ר, לפי הנמוך למטרות מגורים, תעשיה כפי שיאושר ע"י הועדה המחוזית.
שטח מותר לבנייני עזר	:	לפי אישור הוועדה המקומית.
גובה מקסימלי	:	עד 2 קומות. גובה עד 8 מ' למטרות מגורים וכפי שמאושר ע"י הוועדה המחוזית למבנה תעשיה.
קווי בניין	:	10 מ' לכל הצדדים.

תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/3 – מחוז מרכז

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

מטרת התכנית	:	קביעת הפרטים הדרושים לביצוע תכניות מתאר ארציות, בגבולות המחוז, קביעת התנאים, ההוראות וההנחיות לעריכת תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות, בגבולות תכנית זו, קביעת תנאים, הוראות והנחיות אלה: יצירת תנאי מגורים ותעסוקה נאותים, בגבולות שטח התכנית, הבטחת תנאים נאותים מבחינת בריאות, תברואה, בטיחות ומניעת מטרדים, בגבולות שטח התכנית, הבטחת מתן שירותים מנהליים, ציבוריים, תרבותיים, הנדסיים ותחבורתיים נאותים לאוכלוסיית המחוז. קביעה וייעוד השטחים הדרושים לעיל. קביעה ויעוד השטחים הדרושים למתקנים, מפעלים ומוסדות ציבוריים המשרתים את מחוז תל אביב, ואשר אין למצוא להם מקום בגבולות המחוז.
כללי	:	בהתאם לעיון בתשריט התכנית נראה כי הקו הכחול של התכנית עובר בשטח החלקה הנדונה ומכסה אותה.

[9] Palestine gazette

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מתאר מקומית מס' חד/450</u>

פורסמה להפקדה ברשומות בי.פ 2846, עמוד 2912, ביום 02.09.1982.

תכנית מס' חד/2020 שפורסמה להפקדה ברשומות בי.פ 6298, עמוד 6775, ביום 26.09.2011, ביטלה את הפקדתה של תכנית חד/450.

כעולה מהמפורט בטופס מידע תכנוני לפי סעיף 119א' מאת הוועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים תכנית מס' חד/450 ייעדה את החלקה הנדונה בשטח חקלאי.

<u>הודעה בדבר הכרזה על קרקע חקלאית</u>

הודעה בדבר הכרזה על קרקע חקלאית פורסמה בי.פ 3504, עמוד 363, ביום 30.11.1987.

בתוקף סמכותה לפי סעיף 5 לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ועל יסוד חוות דעת מומחים, הכריזה הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית על הקרקעות המתוארות בתוספת כקרקע חקלאית לענין החוק.

נכון למועד הפרסום, השטח המוכרז (גוש 10039 בשלמות) נכלל בתחום השיפוט של עיריית חדרה.

עפ"י העתק מפת הכרזה עדכנית – קרקע חקלאית, מספטמבר 1998, חלקה מס' 26, בגוש 10039, סומנה כקרקע חקלאית מוכרזת.

<u>ת/מ/א 31 – תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה פיתוח ולקליטת עליה</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4624, עמוד 2658, ביום 02.03.1998.

מטרת התכנית : לקבוע תכנית פעולה רב שנתית ואסטרטגיה תכנונית משולבת לבניה ופיתוח לקליטת עליה ותוספת האוכלוסייה הוותיקה במדינת ישאל בתקופה שבה התכנית בתוקף.
להנחות את מוסדות התכנון, בכל הנוגע לעניינים המפורטים בתכנית זו.
לעודד ולאפשר בניה ופיתוח תוך כדי צמיחה כלכלית כנדרש עקב התחזיות לגידול באוכלוסין ולקליטת העלייה.
לקבוע תכנית פעולה רב שנתית – כללית לעניין אסטרטגיית פיזור האוכלוסין, תוך חיזוק אזור הדרום ומעמדה של באר שבע כמטרופולין.
להבטיח את איכות החיים ואיכות הסביבה בארץ, בתנאי פיתוח מהירים.
להנחות כיווני פיתוח לתקופה שבה תכנית זו תהיה בתוקף לגבי מערכות מגורים (עירוני וכפרי), מערכות תעסוקה (תעשיה, תיירות), מערכות תשתית (סביבה, הנדסה, תחבורה ותקשורת) ומערכות השירותים הציבוריים.
לקבוע הוראות לעניין שמירת שטחים פתוחים, משאבי טבע וערכי נוף, ושטחים שיישארו בטבעם, וזאת על מנת למנוע פגיעה בערכים אלו תוך כי פיתוח מואץ. לקבוע הוראות לעניין הבטחת זמינות עתודות קרקעיות בהתאם למדיניות הממשלה.
לקבוע הוראות לעניין ניצול מושכל של משאבי המדינה.
לקבוע הוראות לשימוש רב תכליתי בבניני ציבור, ולעדיפות לתחבורה ציבורית.
לקבוע הוראות מעבר והוראות למעקב, בקרה ועדכון תכנית זו.

כללי : בהתאם לעיון בתשריט התכנית **נראה** כי החלקה הנדונה מסווגת כ"שטח נוף פרי/פתוח", אשר מיועד לשימוש חקלאי, נוף כפרי, יישובים כפריים, מתקני תיירות

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ונופש, מתקנים ומוסדות הקשורים להתיישבות הכפרית, מתקנים אחרים – המשתלבים בשטח הכפרי/ הפתוח וכן שטח המיועד לשימור הנוף הפתוח.
על השטח יחולו ההוראות הבאות: הבנייה בשטח הכפרי/פתוח תהיה בעלת אופי כפרי ותותר במסגרת תחומי השטח המיועד לבניה בכל היישובים. כל בניה תיעשה בכפוף להוראות שטחי אש ושטחים הסגורים מסיבות ביטחוניות, ובכפוף להגבלות השימוש שנעשו כחוק על ידי הוועדה למתקנים ביטחוניים.

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

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

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

כללי: בהתאם לעיון באמצעות **קומפילציית** GIS אינטרנטית של מינהל התכנון נראה כי החלקה הנדונה נמצאת מחוץ לגבולות התכנית.

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

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

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

יעוד: מרקם שימור משולב.

צפיפות: בהתאם ללוח 1 "צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב" במחוז מרכז, נפת השרון, במרקם שימור משולב דגם יישוב 5 (אוכלוסייה 2,000-5,000) הצפיפות הינה 4 יח"ד לדונם נטו.

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

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

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

יעוד: מרקם שימור משולב.

צפיפות: בהתאם ללוח 1 "צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב", במחוז מרכז, נפת השרון, במרקם שימור משולב דגם יישוב 5 (אוכלוסייה 2,000-5,000) הצפיפות הינה 4 יח"ד לדונם נטו.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצב חדש[10]

תכנית מס' הצ/59/1-6

פורסמה למתן תוקף ברשומות י.פ. 7845, עמ' 8924, 19.06.2018. פרסום אחרון בעיתונים 29.06.2018.

מטרת התכנית : יצירת שכונת מגורים חדשה ע"י: שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים א', א' מיוחד, מגורים ב', שטח בנייני ציבורי, מסחר, שטח ציבורי פתוח ודרכים, איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, קביעת הוראות של תכנית מפורטת כולל זכויות והוראות בניה ל- 350 יח"ד בתחום התכנית.

יעוד : אזור מגורים ב'.

מספר מגרש : 310.

תכליות : (1) בקומות: דירות מגורים, מבואות קומתיים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים והנדסיים, מרחבים מוגנים.

(2) במרתפים: מחסן, ממ"ד, חדר משפחה והובי, מטבחון ושירותים.

(3) בקומת קרקע: לובי כניסה, מחסנים דירתיים, חניות, מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי, דירות מגורים, תותר הצמדת חצר פרטית.

תקן החניה : שטח דירה: 75 מ"ר – 1.25 מקומות חניה.

שטח דירה: 75-110 מ"ר – 1.5 מקומות חניה.

שטח דירה: מעל 110 מ"ר – 2 מקומות חניה.

החנייה העילית תהיה מסוג "חניית מטע": עץ אחד על כל 4 מקומות חניה.

תכסית : תכסית הבניין ושטחי החניה לא יעלו על 70% משטח המגרש.

30% משטח המגרש יוקצה לגינון.

מרתפים : בדירות צמודות קרקע כחלק בלתי נפרד של יח"ד תורשה בניית מרתפים מתחת לדירות צמודות קרקע. שטח המרתף לא יעלה על קונטור הדירה בקומת הקרקע קווי הקונטור יקבעו את מקסימום שטח המרתף הצמוד לדירה. שטח זה יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים באיזור בו מצוי המגרש.

תחתית תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-1 מ' מפני הקרקע הצמודה למרתף. הכניסה למרתף שצמוד לדירה תותר מתוך יח"ד שמעליה.

תותר הקמת מרתפים לחנייה עד קו גבול מגרש ובלבד ששטחם הכולל לא יעלה על 70% משטח המגרש.

---

[10] כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, "מצב חדש" הוגדר טרם אישורה של תכנית מס' הצ/59/1-6, כעולה מהעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות, זכות הבעלות של המבקש נרשמה ביום 26.03.2009, מהות הפעולה: מכר. בהתאם לדיווחי עסקאות מכר באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, 500 מ"ר מתוך הקרקע נמכרו ביום 28.08.2008 תמורת סך של 195,000 ₪, הנ"ל תואם לחלק המבקש בנכס.

יובהר, אין באמור כדי לקבוע כי המבקש הינו צד בעסקת המכר/רכישה המדווחת באתר רשות המיסים, הנ"ל הובא לצורך רקע כללי בלבד להגדרת "מצב קודם" / "מצב חדש".

בעניין זה לא קיימת מחלוקת בין הצדדים, בהחלטה זו הגדרת "מצב קודם" / "מצב חדש" הינה בהתאם להגדרת הצדדים בחוות דעתם, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב".

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

גגות	:	לא תותר העמדת דודי שמש על גגות הבניינים. קולטי השמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין.
פרגולות	:	באזור מגורים ב' תותר בניית פרגולות אחידות במרפסות ובתנאי שיהוו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבניין. הפרגולות יבנו בזמן בניית הבניין ויופיעו בתכניות הבקשות להיתר בניה.
מרפסות לא מקורות	:	בחזיתות הבניינים באזור מגורים ב', ניתן לבנות מרפסות לא מקורות ששטח כל אחת מהן לא יפחת מ-7 מ"ר נטו, עומק המרפסת לא יקטן מ-2.5 מ'. יותרו מרפסות זיזיות (קונזוליות) בולטות 40% מקו הבניין.
מספר יח"ד	:	4 יח"ד למגרש.
מספר קומות	:	מרתף + קרקע + 2 + חלל גג.
שטח עיקרי	:	105 מ"ר ליח"ד.
שטח שירות	:	מעל מפלס 0.00 - 20 מ"ר ליח"ד (כולל ח' מדרגות). מתחת מפלס 0.00 – מרתף בשטח 70% מהמגרש.
גובה מירבי	:	11.5 מ'.
קווי בניין	:	קדמי - 5 מ', צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>

א. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה הוא השלמת ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לדרישות מט"ש נתניה ואישור מסמך ביוב נלווה לתוכנית ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תוכניות ניקוז מפורטות לאישור רשות הניקוז.

ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תוכניות ביוב מפורטות לאישור משרד הבריאות.

ד. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תוכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית ואישור תוכנית בינוי ותוכנית תשתיות ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ה. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תוכניות רמזור בצומת הגישה לישוב מדרך מספר 581 באישור מע"צ – החברה הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה.

ו. תנאי לאכלוס כל היתר בניה יהיה התקנת הרמזור בצומת הגישה לישוב מדרך 581.

תנאי להיתרי בניה ואכלוס, הסדרת פסולת בניין ועודפי עפר עפ"י סעיף 12.5 להוראות התוכנית.

<u>שלבי ביצוע</u>:

א. עם אישור התוכנית תותר הוצאת היתרי בניה בתחום התוכנית:

1. לכל הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים לבנייני ציבור בתחום התוכנית.
2. לכל סוגי התשתיות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וניקוז).
3. במגרשים 328-346, 325, 322, 301-304, 201-212, 101-130, 153-199a , 101-130. סה"כ 350 יח"ד.

ב. תנאי למימוש יתרת השטחים בתכנית יהיה אישור תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית.

ג. תנאי ביצוע סלילת קטע כביש המחבר את מושב חרב לאת לתוכנית (הקטע הצמוד למגרש 191) יהיה רק לאחר סלילת כביש עוקף אליכין (הקטע הרלוונטי) עפ"י תכנית מח/253.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>טבלת איזון וטבלת איחוד וחלוקה</u>:

שטח חלקה מס' 26 בשלמות הינו 9,885 מ"ר ומתוכה 500 מ"ר, בלתי מסוימים, ביעוד חקלאי נמצאים בבעלות המבקש.

החלק היחסי של המבקש בחלקה הינו כ-5.058% (500/9885).

מתוך כל שטח החלקה, 5,688 מ"ר נכללים בשטח התכנית ואילו יתרת השטח בסך 4,197 מ"ר נותרים מחוץ לתחום התכנית ביעוד חקלאי.

בהתאם לטבלת איחוד והחלוקה, השטח שמיוחס למבקש במצב הנכנס הינו 288 מ"ר, אשר חושב בהתאם לחלקו היחסי (5,688 מ"ר X 5.058%), יתרת חלק המקרקעין של המבקש בשטח 212 מ"ר, שלא מהווים חלק מהמצב הנכנס, נותרים ביעוד חקלאי.

עבור אותם 288 מ"ר, הוקצו למבקש במצב היוצא, 47.09% מתוך מגרש תמורה מס' 310 אשר סה"כ שטחו 659 מ"ר, והינו מיועד ל – 4 יח"ד.

מכאן, כי מהות הנכס הנדון במצב החדש, הינו 47.09% מתוך מגרש תמורה מס' 310 + 212 מ"ר ביעוד חקלאי אשר לא נכללים בתכנית מס' הצ/59/1-6.

<u>ישיבת ועדה מחוזית</u>:

בהתאם להחלטות שהתקבלו בישיבת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז, ישיבה מס' 2004020 מתאריך 20.09.2004, לגבי תכנית מס' הצ/59/1-6, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- שטח התכנית נכלל בזמנו בתחום מחוז חיפה, והועבר לאחרונה לתחום מחוז מרכז, וזאת עפ"י צו בדבר שינוי גבול המחוזות, ועל כן אינו נכלל בתחום תמ"מ 21/3. עפ"י תמ"א/31 מיועד שטח התכנית ל-"אזור חקלאי נוף כפרי פתוח".
- התכנית הנדונה חלה רק על חלק ממתחם 2 א' שהוגדר בתכנית האב ליישוב, אשר אומצה ע"י הוועדה המחוזית בחודש אפריל 2001.
- לאחר שהוועדה בחנה את התכנית ושמעה את עמדת יזמי ומתכנני התכנית וכן עמדת נציגי המועצה האזורית עמק חפר וישובים סמוכים, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית וזאת לאחר מילוי (עיקרי) התנאים הבאים:
  1. צפיפות הדיור בתכנית לא תפחת מכ – 4.5 יח"ד לדונם (נטו).
  2. אישור ולקחש"פ.
  3. אישור הקלה מתמ"א 31 – בהתאם לסעיף 11.1.6 בהוראות תמ"א/31, וזאת בהתבסס, בין היתר, על תכנית האב ליישוב שאושרה ע"י הוועדה המחוזית.

<u>רישוי</u> – לא רלוונטי - מדובר בחטיבת קרקע בלתי מפותחת, ריקה ופנויה שטרם הוצא היתר בניה.

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 67094, מיום 01.03.2021, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה, להלן עיקרי תמציתו:

גוש: 10039.

חלקה: 26 (מספר ישן 3).

שטח החלקה: 9,885 מ"ר.

סוג המקרקעין: מירי

בעלויות:

תאריך	מהות הפעולה	בעלים	החלק בנכס
26/03/2009	מכר	קפלן דבורה	500/9885
26/03/2009	**מכר**	**קפלן חיים**	**500/9885**
13/06/2011	מכר	רוזנשטוק שי	1250/9885
01/08/2011	מכר	פישר וינאפל אריאלה	250/9885
01/08/2011	מכר	פישר רונלד פאול	250/9885
11/08/2011	מכר	בן חיים יניב	1000/9885
11/08/2011	עודף	אפי קפיטל בע"מ	159/1318
27/01/2019	צוואה	מדרז גולדהבר רוזה	1/2

זיקת הנאה: 08/01/1931 – חלקה נהנית בזכות מעבר לאורך גבולה הצפוני לכלי רכב, על פני גוש/ספר 10045, חלקה/דף 2.

הערת אזהרה: סעיף 126, לטובת סלעית א.י.ש בע"מ ולקדמון עפר על הבעלות של אפי קפיטל.

חוזה מכר

בהתאם למפורט בהעתק חוזה מכר שנערך ונחתם ביום 20.02.2022, להלן עיקרי תמציתו:

"המוכר": קפלן חיים ליב.

"הקונה": טליה קרטה נובל.

"הממכר": המוכר מצהיר כי הינו הבעלים של 500/9885 חלקים מחלקה 26 בגוש 10039 באליכין (שטחה הרשום הכולל של החלקה הוא 9,885 מ"ר) המהווים 500 מ"ר ברוטו במושע מהחלקה. ובהתאם לתוכנית הצ/59/1-6 – תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, הוקצה למוכר 310 מ"ר בתחום מגרש תמורה מספר 310 ששטחו 659 מ"ר (0.4709 חלקים במגרש) כחלף זכויותיו בחלקה. ובהתאם להוראות התכנית, נותר למוכר יתרת קרקע בשטח 212 מ"ר בחלקה המקורית. והמוכר מעוניין למכור לקונה והקונה מעוניין לקנות מאת המוכר את **זכויותיו בחלקים במגרש התמורה + יתרת השטח בחלקה יכונו לעיל ולהלן "הממכר"**.

"תמורה": 615,000 ₪.

מיסים ותשלומים: היטל השבחה ו/או היטלי פיתוח ו/או כל היטל אחר על הממכר, אם וככל, יחול **וישולם על ידי הקונה** – בין אם נוצר טרם מועד חתימת הסכם זה ובין לאחריו.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>הערת הח"מ</u>: הנישום/המבקש הינו הבעלים (החייב) – וזאת כעולה בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים, בעניין זה ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או " :זהות החייב".

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4 ביקורים בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה.

11.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.7 המועד הקובע.

11.8 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים – ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

11.9 למען הסר ספק, החלטה זו נועדה למטרתה בלבד.

11.10 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

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

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה - שומת משיבה	השבחה - שומת מבקש
תכנית מס' הצ/59/1-6	14.07.2018	₪ 328,210	₪ 98,934

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס (החלקה/מגרש) בהתאם לנתוני הצדדים והמסמכים שעמדו בפניי.

ב. מצב משפטי, כעולה מחוות דעת הצדדים, הנישום (מבקש) הינו החייב בהיטל ההשבחה במקרקעין קרי, במקרה הנדון היטל ההשבחה הינו בהתאם לתוכנית שפורטה, לצורכי החלטה זו בלבד, וזאת בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב".

ג. גורם המימוש – בדרך של מכר – בהתאם להסכם שנערך ונחתם ביום 20.02.2022.

ד. גורם ההשבחה – תכנית מס' הצ/59/1-6.

העובדות השנויות במחלוקת

תכנית מס' הצ/59/1-6

עובדה ראשונה – ערכי שווי קרקע חקלאית – "מצב קודם" / "מצב חדש"

א. שמאי המבקש – כעולה מחוות דעת המבקש, בהתייחס לעסקאות שהובאו בחוות דעת המשיבה:

שמאי הוועדה הציג שתי עסקאות בגוש 10044 חלקה 14 – החלקה מצויה בתחום שיפוט העיר חדרה ויעודה עפ"י תוכנית מתאר חדרה חד/2020 קרקע חקלאית ואין היא דומה ליעוד הנכס במצב קודם. יתר העסקאות שהציג שמאי הוועדה כלולות בתוכנית האב של הישוב אליכין, בחלקן עפ"י תוכנית האב ביעוד חקלאי וחלקן ביעוד מגורים וחקלאי מעורב.

חלק מהעסקאות הינן עסקאות אופציה, לדוגמא: בחלקה 31 בגוש 10039.

בתאריך 03.09.2017 נחתם חוזה אופציה בין גרוס שמואל לבין סלעית א.י.ש. בע"מ, ההסכם נותן לרוכש זכות תוך 180 ימי עסקים לרכוש את הזכויות שחלקן רשומות ע"ש המוכר וחלקת תרשמנה לפי 263 ₪/מ"ר.

מקבל האופציה סיחר את הזכויות לקונים רבים.

לדוגמא מפנה להסכם בו סוחרה האופציה מיום 02.02.2018 שטח של שני דונם לדזימיטרובסקי בן ציון, תמורת סיחור האופציה שולמו 514,000 ₪ (כולל מע"מ) עבור שטח של 2,000 מ"ר, קרי 257 ₪ למ"ר קרקע, בנוסף ל- 263 ₪/מ"ר וסה"כ 520 ₪/מ"ר.

בתאריך 03.07.2018 נחתם חוזה מכר בין בעל הקרקע (נותן האופציה המקורי – גרוס שמואל), לבין כל אילו שהאופציה סוחרה להם, לרבות מקבל האופציה (חברת סלעית א.י.ש) בגין עודף השטחים שלא סוחר לצדדים שלישיים. כל הרוכשים שילמו למוכר 263 ₪ למ"ר קרקע.

מתקבל אפוא, כי רוכשי הקרקע שילמו 257 ₪/מ"ר לחברה שסיחרה את האופציה ו-263 ₪/מ"ר לבעל הקרקע. בסה"כ שולם על ידם 520 ₪/מ"ר קרקע.

בעניין העסקה בחלקות 28,24 מתאריך 15.01.2018, שהובאה ע"י המשיבה, מדובר בעסקה גדולה בהיקפה (19,871 מ"ר במחיר 5,800,00 ₪), שכללה שטחים בתוך התוכנית ושטחים מחוץ לתוכנית.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לאחר העסקה הנדונה נמכרו בחלקות אילו חלקים מהחלקה, מחוץ לקו הכחול של התכנית, במחיר של 600 ₪ - 700 ₪ למ"ר קרקע.

מאחר והמצב החדש מתייחס למגרשים קטנים, יש לבחון גם במצב הקודם מחירים של מגרשים קטנים.

לדוגמא, הפער בין חלקה גדולה לחלקים ממנה נמצא בהחלטות של שמאים מכריעים בחדרה ליד הים, בהם חלקות בשטח 2 דונם במצב חדש נמכרו לפי 900 ₪/מ"ר, ואילו לאחר מכן, בוצעו עסקאות לחלקים קטנים יותר מהחלקה כאשר כל 166 מ"ר נמכרו במחיר כפול. במקרה זה שמאים מכריעים קבעו שווי גבוה מ-900 ₪ /מ"ר, בגבולות 1,300 ₪/מ"ר.

להלן עסקאות בחלקות הכלולות בתוכנית האב אך אינן כלולות בתחום תב"ע הצ/59/1-6 :

תאריך העסקה	גוש/חלקה	שטח נמכר (במ"ר)	התמורה (בש"ח)	שווי מ"ר קרקע (₪/למ"ר)
12.9.17	10039/14	998.92	635,000	636
12.9.17	10039/14	499.46	317,500	636
12.9.17	10039/14	499.46	317,500	636
9.8.18	חלק מחלקות 28, 24 בגוש 10039 מחוץ לתכנית מס' הצ/59/1-6	500	300,000	600
6.1.19		500	350,000	700
6.1.19		1,000	700,000	700

<u>החלטות שמאים מכריעים</u> :

- השמאית המכריעה גב' אוולין דודזון שמאמה, בהחלטתה לחלק מחלקות 9, 15-16 בגוש 10039 קבעה שווי "מצב קודם" מחוץ לתכנית שווי קרקע 630 ₪/מ"ר ומצב קודם בתוך התכנית שווי קרקע 300 ₪/מ"ר.
- השמאי המכריע מר אלי כהן, בהחלטתו לחלק מחלקות 14-15, בגוש 10039, קבע שווי במצב קודם 400 ₪ למ"ר קרקע, המבקש בתיק זה היה ועדת ערר שהעבירה את התיק לשמאי מייעץ.

סיכום: לאור עסקאות בסביבה ומיקום הנכס, שווי קרקע במצב קודם הינו **600** ₪ **למ"ר**.

בדיון, נטען כי יש לנו שורה ארוכה של עסקאות בחלקה 30, בחלקה 31, בחלקות 24, 28, בחלקה 14 כולן מחוץ לתחום התכנית, כולן בסמוך למועד הקובע, קראתי את החלטת השמאי המכריע בחלקה 26, בתפיסתי היות ומדובר ביחידה כלכלית קטנה במצב החדש, ההשוואה צריכה להיות לא לעסקה של 30 דונם אלא לעסקאות של יחידות קרקע קטנות, ז"א ההשוואה תפוח לתפוח ולא סופרמרקט לבסטה בשוק, אנו צריכים לבחון כמה ישלם קונה מרצון במועד הקובע ליחידת שטח בגודל דומה לנשוא השומה מחוץ לקו הכחול, אין מחלוקת, שהתכנית לא השפיעה בשווי ולא העלתה את השווי לחלקות מחוץ לקו הכחול ולכן אנו צריכים להסתכל בכמה מכרו וקנו שטחים בגודל של דונם מחוץ לקו הכחול, שהם השטח הרלוונטי לנו לאור הקביעה שהשווי לא עלה בעקבות התכנית, ובגלל שלא נעשתה שומה למקרקעין גובלים.

מפנה לעמוד 30 בהחלטת השמאי המכריע, כל העמוד (כ-11 שורות), במינוי הקודם (2829-2021) בשומה שלי בעמוד 8 ציינתי שנעשו הסכמי סיחור רבים לקונים רבים ואני מצרף דוגמא אחת וכתבתי שבתאריך 03.07.2018 נחתם הסכם גרוס שמואל לכל אילו שסוחרה להם האופציה לרבות סלעית

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המחדל הינו שלי שלא צירפתי את המסמכים, זאת אומרת באותה חלקה אם תיקח את חלקות 30, 31 הקונים שילמו למר גרוס סדר גודל של 263 ₪ למר קרקע, בעסקה שהייתה כשנה לפני המועד הקובע, והמסחר קיבל לפחות בחלק מהחוזים 257 ₪ למר קרקע, יש לנו עסקאות נוספות בחלקות 24 ו-28, הרבה עסקאות מפורטות בשומת המשיבה, העסקאות הללו היו בסמוך ומיד לאחר המועד הקובע, כמו שחברי והשמאי המכריע בהחלטתו קבעתם שהערך של החלקות לא עלו בעקבות התכנית, משמע במועד אישור התכנית גם היה 580 ₪, העסקאות היו 580 ₪ ומעלה, למה העסקאות נעשו לאחר אישור התכנית ולא לפני, חלקן כלולות בתוך התכנית וחלקן מחוצה לה, לא רצה הבעלים למכור לפני מה שמוגדר בתוך התכנית, ליצור את ההבחנה, השמאי המכריע התייחס לעסקאות הללו אבל פספס שהינן מחוץ לקו הכחול, כי פירט בעמוד 30 "לטעמי אין בעסקאות להעיד..... שכן נערכו לאחר המועד הקובע של התכנית המשביחה....", מה שנכתב זה נכון אם היה בתוך הקו הכחול, אנו מדברים על עסקאות מחוץ לקו הכחול, שלגביהם יש הסכמה שהשווי לא עלה בגין אישורה של התכנית, וגם השמאי המכריע בהחלטתו קבע זאת, בעמוד 31, 2 הפסקאות האחרונות, אם התשובה שלילית אזי השווי של אותן חלקות לא עלה בעקבות אותה תכנית, משמע שהוא שווה כמו במועד הקובע או לאחריו.

בנוסף, ישנן העסקאות בחלקה 14, ששם שילמו 630 ₪ למ"ר קרקע, שנה לפני המועד הקובע, בשטח מחוץ לקו הכחול.

לכאורה, נכון לעכשיו אין תקדימים, ההחלטה של מר אלי כהן נמצאת בערר מחכים לשמאי המייעץ מר גיא צדיק, כל ההחלטות של מר גיל הרצברג בערר עומד ותלוי, החלטה של אוולין באותו מינוי הוגש ערר הגענו לוועדת ערר, הנישום שהוא מעל לגיל 80 ביקש תוך ההליך להפסיק אותו, לכן לטעמי זה גם לא יכול להיות תקדים, ההחלטה האחרונה של השמאי המכריע גם היא אינה חלוטה.

לעניין טענת המשיבה להחלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג, "מומחיות שיווק", ראשית זה בערר דבר נוסף, לא מכיר מומחיות שיווק, אני יודע שקרקע חקלאית בתחום יישוב, שטח זה עבר בשנת 2004 לצורך הרחבת אליכין, המעבר עצמו בוצע עצמו לאחר תמ"מ 6 ונפל בתפר עם תמ"מ 21.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בתחשיב שווי הנכס "במצב הקודם" הובא בחשבון ייעוד המקרקעין כחקלאי, וזאת בטרם אושרה למתן תוקף תכנית מס' הצ/59/1-6.

להלן נתוני עסקאות מכר לקרקעות חקלאיות שנמכרו בסביבת הנכס:

תאריך העסקה	גוש/חלקה	חלק שנמכר במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
13/11/2018	10039/35	996	₪ 350,000	₪ 351
03/07/2018	10039/31	10,311	₪ 2,711,794	₪ 263
10/04/2018	10039/29	1,000	₪ 260,000	₪ 260
26/03/2018	10039/24,28	19,871	₪ 5,800,000	₪ 292
15/01/2018	10039/32	1,000	₪ 260,000	₪ 260
28/12/2017	10039/36	7,500	₪ 1,773,400	₪ 236
30/11/2017	10044/14	750	₪ 256,500	₪ 342
05/03/2017	10039/36	5,000	₪ 1,875,000	₪ 375
23/01/2017	10039/19	30,133	₪ 8,500,000	₪ 282
31/07/2016	10039/32	2,002	₪ 570,000	₪ 285
12/07/2016	10044/14	250	₪ 80,000	₪ 320
			ממוצע	**₪ 297**

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>:

- בהתאם להחלטתה של השמאית המכריעה גב' אוולין דודזון שמאמה, מיום 03.08.2021, לחלקות שבנדון, נקבע כי שווי מ"ר קרקע חקלאית הינו בסך של 300 ₪.
- בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן מתאריך 03.08.2020 לחלקות שבנדון, נקבע כי שווי מ"ר קרקע חקלאי בסך 400 ₪.
- בהתאם ל-4 החלטות של השמאי מכריע מר גיל הרצברג מתאריך 16.08.2021 לחלקות 12,24,26 ו-28 בגוש 10039, נקבע כי שווי מ"ר קרקע חקלאי בסך 300 ₪.

לאור הנתונים דלעיל הוערך שווי מ"ר קרקע חקלאי הינו בסך 300 ₪.

בתשובת המשיבה, נטען כי בהתאם להחלטתו של שמאי מכריע מרדכי דדון מתאריך 2.8.2022 שניתנה ביחס לגו"ח 10039/26 נקבע כי שווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי הינו בסך של 300 ₪.
יוער כי בכל שומות הוועדה שהוצאו עד כה בתחומי התכנית נקבע כי שווי מ"ר קרקע חקלאית הינו בסך של 300 ₪.
מניתוח הכרעות השמאים דלעיל ובהתעלם משומות הוועדה עולה כי ממוצע השוויים שהתקבל הינו כ-314 ₪, מקורב לשווי שנקבע ע"י החי"מ.
בהתאם להחלטתו של שמאי מכריע מר גיל הרצברג בחלקות 12,16,26 בגוש 10039 נקבע כי שוויה של קרקע חקלאית במצב חדש, מחוץ לגבולות התכנית, הינו 300 ₪ למ"ר.
בהתאם להחלטתו של שמאי מכריע מר מרדכי דדון בחלקה 26 בגוש 10039 נקבע כי שוויה של קרקע חקלאית במצב חדש, מחוץ לגבולות התכנית, הינו 300 ש"ח למ"ר. כמו כן נקבע כי ערכי השווי בקרקעות הסמוכות לתכנית הצ/ 59/1-6 ושיעודן הינו חקלאי לא עלה כתוצאה מאישור התכנית.
בעניין העסקאות בסך 600 ₪ שבוצעו מדרום לשכונת האתרוגים, בסמיכות למושב חרת לאת, חלקות הגובלות ביישוב חרב לאת וגם שאר החלקות במתחם נושאים מאפיינים דומים. ניתן לראות כי גם בטבלאות ההקצאה ואיזון שנערכו במסגרת התכנית שוויין של כל החלקות הוערך באופן זהה בסך של 20 ₪ למ"ר, דהיינו, גם השמאי שערך הטבלאות לא סבר כי יש לבצע אבחנה בין החלקות. יתרה מכך ומעיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית לא עלתה טענה מצד בעלי הזכויות במקרקעין הגובלים ליישוב חרב לאת כי ערכם של קרקעותיהם גבוה יותר. בהנחה כי שווין של החלקות הגובלות גבוה יותר היו זכאים בעלי הזכויות לתשלומי איזון או לזכויות עודפות במתחם.
היחסיות בערכים שנקבעו בטבלת ההקצאה ואיזון מהווה הלכה למעשה את המהות והליבה של מערכת האיזונים בין בעלי הזכויות ועל כן הוועדה המקומית הסתמכה עליהם בעריכת חוות הדעת להיטלי ההשבחה במובן זה ששווים של כל החלקות זהה, ללא קשר למיקומן במתחם. ככל שנתעלם מהיחסיות, מאיינים אנו הלכה למעשה את שנקבע בטבלאות. לא ניתן לבטל את עקרונות יסוד של טבלאות הקצאה ואיזון.

<u>התייחסות להחלטתה של השמאית המכריעה, גב' אוולין דודזון שמאמה, מיום 03.08.2020</u>:
בהתאם להכרעה הנ"ל נקבע כי שווי קרקע חקלאית מחוץ לתכנית (מצב חדש) – 630 ₪. לדעתה של השמאית המכריעה יש להעריך השווי כזה המגלם ציפיות לשינוי ייעוד.
יודגש כבר כעת כי לדעת המשיבה מסקנה זו של השמאית המכריעה שגויה מיסודה שכן עסקאות ההשוואה שבוצעו במתחם סביב 300 ₪ למ"ר מגלמות כבר האפשרות והיכולת לשינוי ייעוד.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מעיון בחוות דעתה של גב' דודזון ניתן להתרשם כי הינה מפורטת וכוללת מסד נתונים נרחב של עסקאות השוואה במתחם, אותן פיצלה השמאית המכריעה למספר מתחמי משנה כפי המסומן בתכנית האב ומופיעה על גבי תשריט התכנית.

להלן מקבץ נתונים מתוך חוות דעתה של השמאית (עמ' 21-22):

מתחם A - שטח חקלאי במגבלות בנייה, צמוד לכביש 9. לא הובאו בהחלטתה עסקאות במתחם זה ולא אותרו ע"י המשיבה עסקאות משם.

מתחם B - קרקע חקלאית המיועדת עפ"י תכנית אב לשטח לתכנון בעתיד. ממוצע העסקאות המתקבל במתחם זה כ- 300 ₪ למ"ר קרקע.

מתחם C - בתחום אזור המגורים של תכנית אב, דהיינו שטח הכולל פוטנציאל קונקרטי לשינוי ייעוד. ממוצע העסקאות המתקבל במתחם זה גם בגבולות של כ- 300 ₪ למ"ר קרקע.

בהתאם לחוות דעתה של גב' שמאמה עולה כי שווי מ"ר קרקע חקלאית במתחם B ו- C זהים ונעים סביב כ-300 ₪ למ"ר, נכון למועד הקובע.

על מנת לקבל התמונה המלאה יש לבחון גם עסקאות מכר לקרקעות חקלאיות שאינן כוללות פוטנציאל. להלן עסקאות שאותרו בקרבת תכנית הצ/59/1-6 , הנמצאות בקרבת כביש ראשי או בלב מתחם חקלאי:

גוש	חלקה	תאריך עסקה	שטח נמכר – מ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
10044	23	09.05.2021	5,525	₪ 1,225,000	₪ 222
10045	135	30.9.2018	332	₪ 70,000	₪ 211
10044	14	30.11.2017	750	₪ 256,500	₪ 342
10043	2	02.04.2017	2,000	₪ 720,000	₪ 360
10045	17	30.01.2017	28,339	₪ 5,764,498	₪ 203
10405	13	04.01.2016	300	₪ 108,000	₪ 360
10405	13	08.12.2015	250	₪ 70,000	₪ 280
				ממוצע	**283 ₪**[11]

מניתוח העסקאות דלעיל עולה כי גם שווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל שוויה כ- 300 ₪ למ"ר קרקע. מכאן יוצא כי A=B=C (עפ"י גישת השמאית המכריעה).

מסקנה: התנהלות שוק המקרקעין הינה כזו שערכי המקרקעין שלכאורה היה צריך להיות ביניהם הבדל שוו י העסקאות בפועל מבטאות שווי קרקע דומה המיוחס לקרקע עם פוטנציאל. כך שלדעתנו שווי קרקע של 300 ₪ למ"ר במצב הקודם הוא שווי מקסימלי.

קביעתה של השמאית המכריעה גב' דודזון לעניין שווי קרקע חקלאית בסך של 630 ₪ למ"ר למקרקעין גובלים בשטח התכנית, מובילה למסקנה כי לכאורה קיימת השבחה למקרקעין גובלים. מלבד העובדה כי קיימת סתירה בחוות הדעת שלה, אין לכך תקדים ומדובר לדעת המשיבה, בהנחה שגויה, שכן לא חל כל שינוי בהיבט התכנוני של השטח החקלאי שנותר מחוץ לתחומי התכנית המשביחה וצמוד אליה.

[11] הממוצע שהתקבל כמופיע בתשובת המשיבה הינו 293 ₪, הנחתי כי מדובר בטעות סופר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>בעניין זה מפנה ל- 2 החלטות של ועדת ערר</u>:

ערר (צפון) 8112/16, קאסם עתאמלה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים. בערר זה נידונה שאלה מרכזית אחת והיא האם יש לראות בתכנית המשנה ייעודו של שטח לבינוי כתכנית משביחה גם של מקרקעין הגובלים בה, אך בשל הגדלת הסיכוי לשינוי ייעודם הנובעת מהיותם צמודי דופן לתחום התכנית המשביחה. הוחלט כי, ציטוט:

"תכנית המתאר אינה חלה על המקרקעין נשוא הערר ואין היא – ולא נטען אחרת – משפרת את אפשרויות הניצול שלהם או מסירה מחסום נורמטיבי כלשהו בהם. המקרקעין היו בייעוד חקלאי ונותרו כאלה, ולא נטען כי אפשרויות השימוש החקלאי בהם השתנו בכל אופן שהוא. התכנית אינה קובעת את ייעודם העתידי של המקרקעין, ואף אינה מתייחסת בכל דרך שהיא לאפשרות שינוי ייעודם של המקרקעין בעתיד או מתווה זאת כיעד תכנוני עתידי. הציפיה כי ייעוד המקרקעין ישתנה אינה נובעת מהתכנית עצמה, ואפשר כי הוא כלל לא ישתנה, ואם ישתנה אין לדעת מה יהיה ייעודם של המקרקעין – האם לפארק עירוני או לדרך או לאזור תעסוקה או מגורים וכיוצ"ב. אף אם התקרבות אזור הפיתוח של היישוב אל המקרקעין מייצרת ציפייה, הרי שמדובר בציפייה ספקולטיבית שאינה מעוגנת בנתון תכנוני כלשהו בתכנית עצמה."

"איננו סבורים כי השבחה זו היא ברת חיוב, אף אם הביאה לעליית שווים של המקרקעין."... דברים אלה נכונים גם בענייננו כשמדובר לפי הסברי מהנדס הועדה המקומית במובלעת בתוך שטח היישוב, שעפ"י תכנית האב של ריינה מיועדת לפיתוח, כך שהציפייה הכללית לשינוי ייעוד המקרקעין לא נולדה לראשונה עם אישורה של התכנית הגובלת."

ערר (י-ם) 8119/18, אלייד נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים. בערר זה נדחתה דרישתה של הוועדה לתכנון ובנייה ירושלים להשיט תשלום היטל השבחה בגין מקרקעין גובלים[12] בערר נקבע, ציטוט: *"עד היום במשך מאה שנים לא דרשה שום ועדה מקומית דרישה כזו ונדמה שיש טעם בדבר. את המונח גובלים, בהקשר של חיוב בהיטל השבחה, יש לפרש פרשנות שתגשים באופן האופטימאלי את תכליתם של היטלי ההשבחה."..... סבורים אנו כי השבחה בגין "גובלים" מחייבת השפעה אקסקלוסיבית של התכנית המשביחה על המקרקעין הגובלים. במובן זה, תכנית שכל תפקידה לאפשר את ביצועה של תכנית אחרת הגובלת עמה, תיחשב כתכנית משביחה ביחס לגובלים. את המונח "גובלים" יש לפרש, אפוא, לאור תכלית החקיקה, כך שחיוב בגין גובלים יקום רק במקרים בהם תכנית נסמכת כל כולה על המקרקעין הגובלים ומגדילה את אפשרויות הניצול במקרקעין עליהן היא נסמכת באופן בלעדי ואקסקלוסיבי."*

בהינתן 2 החלטות ועדת הערר דלעיל, עולה התמונה כי הוועדה פעלה נכון בכך שלא הנפיקה שומות היטל השבחה בגין מקרקעין הגובלים לתכנית המשביחה שנותרו בייעוד חקלאי. לא זו אף זו וכפי שיפורט להלן, גם בהתאם להכרעות שמאים מכריעים נוספים במתחם נקבע כי לא קיימת השבחה על המקרקעין הגובלים.

בעניין עסקאות ההשוואה שהובאו בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' דודזון שמאמה, מרביתן של עסקאות המכר במתחם הנדון התרחשו החל משנת 2016. ניתן לראות כי עד למועד אישור תכנית

[12] בהחלטת ועדת ערר (פס' 27) נקבע: *"עד היום במשך מאה שנים לא דרשה שום ועדה מקומית דרישה כזו ונדמה שיש טעם בדבר."*

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המ/59/1-6, מרבית העסקאות במתחם נכרתו סביב ערכים המבטאים 300 ₪ למ"ר קרקע חקלאית. עסקאות אילו בוצעו ע"י אנשים פרטיים.

בעמוד 23 להחלטתה, פורטו נתוני 14 עסקאות מכר בחלקות 24 ו-28 שנכרתו לאחר המועד הקובע במחיר ממוצע של 627 ₪ למ"ר קרקע.

מעיון בחוזי המכר, עולה כי כל העסקאות הנ"ל בוצעו ע"י חברה אחת ולאחר אישורה של התכנית המשביחה (החל מחודש יולי 2018 ועד לינואר 2019) לחלקים מהחלקות שנותרו מחוץ לקו הכחול של תכנית הצ/59/1-6 ונותרו ביעוד חקלאי.

להלן רשימת עסקאות המכר:

גוש	חלקה	תאריך עסקה	שטח נמכר (מ"ר)	מחיר עסקה	מחיר למ"ר קרקע	שם המוכרת	הקונה
עסקאות מכר של קרקעות חקלאיות שנמכרו בגוש 10039 חלקה 24							
10039	24	06.01.2019	1,000	640,000 ₪	640 ₪	סלעית א.י.ש בע"מ	פרטי
10039	24	06.01.2019	1,000	700,000 ₪	700 ₪	סלעית א.י.ש בע"מ	פרטי
10039	24	06.01.2019	500	350,000 ₪	700 ₪	סלעית א.י.ש בע"מ	פרטי
10039	24	03.07.2018	500	200,000 ₪	400 ₪	סלעית א.י.ש בע"מ	פרטי
10039	24	10.02.2018	500	320,000 ₪	640 ₪	סלעית א.י.ש בע"מ	פרטי
10039	24	29.10.2018	1,000	640,000 ₪	640 ₪	סלעית א.י.ש בע"מ	פרטי
10039	24	20.08.2018	2,000	1,200,000 ₪	600 ₪	סלעית א.י.ש בע"מ	פרטי
10039	24	14.11.2018	1,000	660,000 ₪	660 ₪	סלעית א.י.ש בע"מ	פרטי
10039	24	01.11.2018	500	330,000 ₪	660 ₪	סלעית א.י.ש בע"מ	פרטי
10039	24	31.10.2018	500	320,000 ₪	640 ₪	סלעית א.י.ש בע"מ	פרטי
-	-	-	-	**ממוצע**	**628** ₪	-	-
עסקאות מכר של קרקעות חקלאיות שנמכרו בגוש 10039 חלקה 28							
10039	28	02.10.2018	500	315,000 ₪	630 ₪	סלעית א.י.ש בע"מ	פרטי
10039	28	13.09.2018	500	290,000 ₪	580 ₪	סלעית א.י.ש בע"מ	פרטי
10039	28	22.08.2018	500	300,000 ₪	600 ₪	סלעית א.י.ש בע"מ	פרטי
10039	28	09.08.2018	500	300,000 ₪	600 ₪	סלעית א.י.ש בע"מ	פרטי
10039	28	23.07.2018	500	300,000[13] ₪	600 ₪	סלעית א.י.ש בע"מ	פרטי
10039	28	06.08.2018	1,000	470,000 ₪	470 ₪	סלעית א.י.ש בע"מ	פרטי
-	-	-	-	**ממוצע**	**580** ₪	-	-

ממוצע העסקאות הינו כ – 600 ₪ למ"ר קרקע.

כפי שניתן לראות עסקאות המכר דלעיל נכרתו בפרק זמן קצר שבין 23.07.2018 ועד 06.01.2019. בפרק זמן זה נכרתו במתחם כולו עסקאות מכר בודדות (נוספות).

חברת סלעית רכשה את החלקות הנ"ל בחודש מרץ 2018, טרם אישור התכנית המשביחה, בסך של 5.8 מיליון ₪. שטחן הרשום של 2 החלקות הינו 19,871 מ"ר כך שמתקבל סך 292 ₪ למ"ר קרקע.

[13] מחיר העסקה שהובא בתחשיב המשיבה הינו 320,000 ₪, וכתוצאה מכך הממוצע שהתקבל הינו 587 ₪ למ"ר קרקע. מעיון בחוזה המכר עולה כי התמורה שנקבעה הינה 300,000 ₪. הנחתי כי מדובר בטעות סופר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהקשר זה, גורם המשווק קרקע חקלאית למכירה על בסיס ציפייה כי היא תופשר לבניה בעתיד, חייב להציג שומת מקרקעין הערוכה לפי תקן שמאי מס' 22 זאת בהתאם לתקנות הגנת הצרכן - חובת גילוי פרטים במכירת קרקע שאינה זמינה לבנייה. בהתאם לתקן 22 ניתן לבצע הערכת שווי בהנחה כי הקרקע מאושרת על פי פרוגרמה תכנונית וזמינה לבנייה במועד הקובע. דהיינו השמאי אינו מתייחס לרכיבי דחייה וסיכון.

לפיכך סביר כי עסקאות שבוצעו בטווח של כ-600 ₪ מבטאות שווי ספקולטיבי מוקצן או ערך עתידי. לאור האמור לעיל, עסקאות המכר (17 במספר) שבוצעו לאחר אישור התכנית המשביחה מבטאים מחיר ולא שווי, ועל כן אין להתחשב בעסקאות אלו. מכירת חלקים מחלקות 24 ו- 28 מיד לאחר אישורה של התכנית המשביחה ("שכונת האתרוגים") ובערכים כפולים מגלמת "מניפולציה" בערכי הקרקע שכן לא ייתכן שקרקע שרק זה עתה נמכרה בסך של כ- 300 ₪ נמכרת כעבור זמן קצר בערכים כפולים ומעבר לכך, וזאת ללא שהשתנו תכונותיה המקרקעיניות.

על מנת לחזק טענה זו ניתן לראות עפ"י סקירת העסקאות בחוות דעתה שם גב' דודזון כי רוב העסקאות במתחם בוצעו סביב 300 ₪ למ"ר או סביב 600 ₪, דהיינו לא קיימים כמעט עסקאות בתווך (למעט 4 עסקאות שבין 351 ₪ למ"ר קרקע חקלאית ועד 599 ₪ למ"ר קרקע חקלאית מתוך סה"כ 49 נתוני עסקאות).

<u>התייחסות להכרעתו של השמאי המכריע מר אלי כהן מיום 31.5.2020</u>:

בהחלטתו נקבע שווי קרקע חקלאית הן במצב קודם והן במצב חדש בסך של 400 ₪ למ"ר קרקע קרי לא קיימת השבחה על מקרקעין גובלים. מרבית העסקאות אשר הובאו בהחלטתו הינן בטווח מוצע של כ-300 ₪ למ"ר ו-3 עסקאות נוספות בגו"ח 10039/14 בטווח של כ-600 ₪.

על אף קביעתו הברורה של השמאי המכריע עצמו כי העסקאות בחלקה הנ"ל אינן משקפות שווי שוק בחר להביא אותן בשקלול השווי.

ככל שלא היה מובא בחשבון עסקאות אלו, שווי מ"ר קרקע חקלאית היה נקבע בסך של כ-300 ₪.

<u>התייחסות להכרעות של השמאי המכריע מר גיל הרצברג מיום 16.08.2020</u>:

ב-4 החלטות נקבע כי שוויו של מ"ר קרקע חקלאית במצב קודם הינו בסך של 300 ₪.

באחת ההחלטות נקבע שוויו זהה למ"ר קרקע חקלאית במצב חדש ומחוץ לגבולות התכנית בהחלטה נקבע כדלקמן, ציטוט:

"לאור האמור, קיבלתי את עמדת המשיבה לפיה ככל שתכנית האב יצרה פוטנציאל תכנוני התורם לשווי, הרי שמדובר בפוטנציאל בעל קשר סיבתי להשבחה הנובעת מהתכנית שבנדון, ומשכך יש לנטרלו. מעבר לאמור לעיל, כפי שיובהר להלן, לאור מסד הנתונים שבפניי, הגעתי למסקנה לפיה במועד הקובע שווי קרקעות חקלאיות בסביבה הנדונה לא הושפע מעצם מיקומן בתחום תכנית האב או מחוצה לו (בניגוד למיקום קרקעות בתחום תכניות מפורטות שבהליכי תכנון/אישור) כך שמצאתי לנכון להביא בחשבון חלק מהעסקאות בקרקעות בתחום תכנית האב אשר להבנתי מחיריהן לא הושפעו מהמיקום בתחום תכנית האב".

"שווי השוק בנטרול ציפיות הינו סביב 300 ₪ למ"ר ואילו העסקאות שבוצעו במחירים גבוהים משמעותית מכך, מושפעות ממומחיות שיווק".

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם להכרעותיו של מר הרצברג נקבע כי שווי מ"ר קרקע חקלאית הינו בסך של 300 ₪ ללא אבחנה בין מצב קודם למצב חדש. כמו כן נקבע כי העסקאות שבוצעו במחירים גבוהים אינן מבטאות שווי אלא מחיר.

מה שוויין של החלקות החקלאיות המצויות בצמוד ומחוץ לתחומי תכנית הצ/ 59/1-6 (ללא קשר לרכיב הפוטנציאל)? - כפי שפורט לעיל שוויין של קרקעות אלו הינו 300 ₪ למ"ר בהתאם לקביעות שמאים מכריעים, עסקאות ההשוואה ולעקרונות שהותוו בערר מס' 8112/16 קאסם עתאמלה נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מבוא העמקים. יוער כי שווי מקרקעין עלול גם לרדת עקב התקרבות לפיתוח עד כדי גבולה שכן הציפיות לשינוי ייעוד שהיו קיימות עובר לאישורה של התכנית המשביחה לא התממשו, ומשנותרו המקרקעין בייעוד חקלאי בתכנית המתאר ייתכן והדבר קיבע אותם בייעודם זה למשך שנים רבות.

האם תכנית האב השפיעה על שוויו של המקרקעין? בהתאם לחוות דעתו של שמאי מכריע מר גיל הרצברג ככל שתכנית האב יצרה פוטנציאל תכנוני התורם לשווי, הרי שמדובר בפוטנציאל בעל קשר סיבתי להשבחה הנובעת מהתכנית שבנדון, ומשכך יש לנטרלו (בהתאם בין היתר להחלטת וועדת ערר מס' ים-8-049/10 פרידוולד נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים).

במועד הקובע שווי קרקעות חקלאיות בסביבה הנדונה לא הושפע מעצם מיקומן בתחום תכנית האב או מחוצה לו. יוער כי תכניות אב קיימות במגוון ערים וביישובים נוספים בתחום המרחב של שרונים. תכניות אב אלו אינן מקבלות ביטוי בהכרעות שמאים מכריעים ואף אינן מאוזכרות.

בדיון, נטען כי שווי קרקע חקלאית "במצב קודם" שנכלל בתוך התוכנית אמור להיות שווה ערך לקרקע חקלאית אשר מחוץ לתחום התכנית.

בהתייחס להסכמי הסיחור שנתקבלו טרם הדיון מאת שמאי המבקש, יש כ-25 עסקאות אופציה (חוזי אופציה), כאשר לגישת שמאי המבקש העסקאות מגלמות שווי של כ-500 ₪ למ"ר קרקע חקלאית, קרי זה כבר לא 600 ₪ למ"ר, ודבר נוסף מבדיקה שערכנו עסקאות אילו קרובות לערכים של סה"כ כ-400 ₪ (מה ששולם לגרוס ומה ששולם לסלעית), אוסיף ואומר כי עסקאות אילו לא דווחו לרשות המיסים ומטבען יש לקחת אותם בערבון מוגבל, מבין כל העסקאות שהוגשו יש מקום לייחס חשיבות לעסקה אחת מכולן, זו העסקה הראשונה שבוצעה, הכותרת שלה זה חוזה אופציה שנחתמה ביום 03.09.2017 בין גרוס שמואל לסלעית, שם מ"ר קרקע 263 ₪ לגישתנו זאת העסקה שמגלמת את שווי המקרקעין גם בהינתן מועד העסקה עצמה.

רוצה להפנות לסעיף 4 לחוזה זה, לפי סעיף זה יש 2 אפשרויות למועד חתימת החוזה, האחת שחברת סלעית הייתה רוכשת תוך 180 ימים בסך של 263,000 ₪ לדונם, אנו יוצאים מהנחה שאותו אדון גרוס שמואל לא מכר את אותה חטיבת קרקע ממחיר הנמוך משווי השוק שלה, כי מן הסתם לא היה חותם על חוזה זה, על מנת לאשש טענה זו ניתן לראות שבתאריכים הסמוכים למועד האופציה נחתמו עסקאות בערכים הקרובים לכך.

לא בכדי ציינתי את פרק הזמן של 180 ימים החל מ- 03.09.2017, אנחנו מגיעים לתחילת מרץ 2018. בתאריך 26.03.2018, רכשה סלעית ואנשים פרטים וחברות את חלקות 28, 24, בגוש 10039 מחברת מרכז אתרוג (נמסר החוזה לשמאי המכריע) בסכום שמגלם סך של 292 ₪ למ"ר קרקע חקלאית

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כאשר יש לציין 2 דברים, חלקות 28, 24 חלקן היו אמורות להיכלל בתכנית המשביחה וחלק היה אמור להיות מחוץ לתכנית, בעוד שחלקות 30, 31 נמצאות לחלוטין מחוץ לתכנית המשביחה.
חלקה 24, הינה צמודת דופן לחלקה 31 מכיוון דרום. רוצה לומר, שתי עסקאות אילו עוזרות לנו לאשש שלוש טענות, שתיים שנטענו לעיל, ואחת חדשה שהיא הטענה שמתייחסת לעסקת האופציה מיום 03.09.2017, אותה עסקה מגלמת את שווי השוק של מ"ר קרקע חקלאית. יש שתי חלקות סמוכות, כאשר הרכישה הינה של שטח גדול.
הטענה השניה, ניתן לראות זאת ביתר שאת במקרה הנדון, באותן עסקאות מעל 300 ₪ יש כאן הטיה ואני אתייחס גם לעסקאות האופציה הנוספות שמנסים לקשר לחוזה המקורי ואותם חוזים של אפי קפיטל, ניתן לראות אם אנחנו מסתכלים על 2 העסקאות הללו וכפי שקבע גם השמאי המכריע מר גיל הרצברג, העסקאות במחירים הגבוהים מושפעים ממומחיות שיווק קרי מדובר על מחיר ולא שווי, ז"א לגישתנו לא נכון להוסיף את אותם נתוני סיחור האופציה והמחירים שם לחוזה האופציה המקורי. לגבי טענת מומחיות שיווק ושומות לפי תקן 22 העלינו זאת בכל הערכאות.
בהחלטת השמאי המכריע, נטען כי חלק מהעסקאות בתכנית האב, לוסטרניק מדבר על צמידות דופן לאיזור מפותח, התכנית אושרה בשנת 2018, הפקדה ראשונה בשנת 2009, ז"א אם צריך להתייחס לנושא צמידות אזי זה לא צריך להיות מוגבל להיטל השבחה, הסוגיה של צמידות דופן לא צריכה להיות מוגבלת להיטל השבחה, בטבלאות איזון והקצאה.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, הצדדים חלוקים בעניין ערכי השווי לקרקע ביעודה החקלאי במסגרת "המצב הקודם" למועד הקובע **14.07.2018**, בהתאם לאומדן שווי המשיבה שווי מ"ר קרקע חקלאית הינו **300** ₪, בהתאם לאומדן שווי המבקש שווי מ"ר קרקע חקלאית הינו **600** ₪.

במועד הקובע לאישורה של התכנית המשביחה הצ/59/1-6 (14.07.2018) במסגרת "המצב הקודם" **<u>ברמת תכנון מקומית</u>**, אין תכנית סטטוטורית בתוקף אשר מגדירה את ייעוד הקרקע.
כעולה מהמפורט בטופס מידע תכנוני מאת הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "שרונים", מיום 31.01.2022, תכנית מס' חד/450 ייעדה את החלקה הנדונה כשטח חקלאי, בזמן שהשטח הנדון נכלל בגבולות תחום השיפוט של העיר חדרה אשר בתחום מחוז חיפה, אך תכנית זו בוטלה.

כעולה מהמפורט בפרוטוקולים שונים של ישיבות הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז בנוגע לתכנית מס' הצ/59/1-6, קיימת תכנית אב למתחם הנדון אשר אומצה ע"י הוועדה מחוזית באפריל 2001, וכפי שצוין ע"י ראש המועצה, התוכנית נמצאת בוועדה המחוזית החל משנת 1998 כתוכנית אב. בהחלטה שהתקבלה ע"י הוועדה המחוזית פורט כי התכנית הנדונה חלה על חלק ממתחם 2.א שהוגדר בתכנית האב לישוב.

<u>תכנית אב</u>[14] – תכנית אב הינה מסמך **שאינו סטטוטורי**, המהווה את השלבים הראשוניים של תכנית מתאר, לרבות הנספחים הרלבנטיים, זהו מסמך אסטרטגי כולל, הבא לשקף מגמות וחזון לצמיחת

[14] לא אותרו מסמכי התכנית, בתשריט תכנית מס' הצ/59/1-6 מופיע תשריט תכנית אב-מ.מ. אליכין בקנ"מ 1:10,000, נעשתה בדיקה באתר מינהל התכנון - תכנון זמין (משרד האוצר), אתר רשות מקרקעי ישראל, אתר הוועדה המרחבית "שרונים", אתר המועצה המקומית אליכין, בנוסף במסגרת סמכותי בהתאם להוראות סעיף 13 לתקנות סדרי הדין נתבקשו הצדדים למסור את מסמכי התכנית, לא נתקבלו מהם (למעט תשריט כמופיע בתכנית מס' הצ/59/1-6 שנתקבל מאת שמאי המבקש).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הישוב/האזור, תוך התווית עקרונות פיתוח פוטנציאליים, התכנית משמשת בסיס ליצירת הסכמות בין הרשויות השונות לצורך המשך תכנון באמצעות תכניות מתאר חלקיות או כוללות, או כתכניות שלד, או כתכניות מפורטות, וכן כבסיס לבקשה לשינויי גבולות מוניציפליים, הנכס נשוא ההחלטה נכלל בתחומה של תכנית אב.

<u>ברמת תכנון מחוזית</u>, שטח החלקה נכלל בעבר בתחום מחוז חיפה, והועבר עפ"י המלצת ועדת החקירה מתאריך 08.12.2004 לתחום מחוז מרכז, אך אינו נכלל בגבולות תכנית מתאר מחוזית מחוז מרכז, תמ"מ/21/3 אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 12.11.2003.

<u>ברמת תכנון ארצית</u>, בהתאם לתשריט תכנית מתאר ארצית תמ"א 35 שינוי מס' 1 הנכס הנדון מסומן כמרקם שימור משולב. בהתאם ללוח 1 "צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב" במחוז מרכז, נפת השרון, במרקם עירוני דגם יישוב 5 (אוכלוסייה 2,000-5,000), הצפיפות הינה 4 יח"ד לדונם נטו.

בנוסף, ביום 30.11.1987 הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים, מתוקף סמכותה לפי סעיף 5 לתוספת הראשונה לחוק התו"ב, התשכ"ה 1965, הכריזה על הגוש כולו (שבו ממוקמת החלקה הנדונה) **כקרקע חקלאית לעניין החוק**.

לאור האמור, כמפורט בהיבט התכנוני ובהתחשב בעובדה שהקרקע הינה קרקע חקלאית מוכרזת הדורשת את אישורה של הולקחש"פ לצורך אישור תכנית ליעודים לא חקלאיים, עולה כי אין המדובר בקרקע ביעוד אופטימלי לקידום תוכניות הפשרה, למעט תחולתה של תכנית האב.

יחד עם זאת, עולה כי במקרה הנדון החלקה הינה "צמודת דופן" לחלקו הבנוי של היישוב אליכין (בצמוד - בסמוך לבית העלמין), בהתאם להלכת לוסטרניק, ציטוט: *"את "שווי השוק" של מקרקעין יש לבחון מבעד למשקפיו של אותו "קונה מרצון" אלמוני, כאשר הדגש הוא על המידע שהיה בידיו ועל מערכת ציפיותיו מהמקרקעין שהוצעו לו ערב אישורה של התכנית המשביחה..... הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה.*

שווים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינם כשווים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי.....שהרי עם ההתרחבות הטבעית של העיר סיכוייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כל שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה, לשינוי ייעוד, גדולים יותר, וסיכויים וציפיות מסוג זה מביאים בהכרח לעליית ערך השוק של הקרקע. משקלן של ציפיות אלה גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים של הקרקע הינו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה".

לטעמי, במקרה הנדון ובנסיבותיו, בעיני "הקונה הסביר", קיים פוטנציאל ממשי לאישורה של תכנית מפורטת לשכונת מגורים, אם כי לא בדומה לקרקע חקלאית שאיננה מוכרזת וככזאת שנכללת בתכנית מתאר מחוזית כאזור לפיתוח עירוני.

תכנית מס' הצ/59/1-6 אשר פורסמה להפקדה ברשומות ביום 19.01.2009, שינתה את יעודה של חלק מהחלקה והכלילה אותה בתחום "שכונת האתרוגים", ואילו יתרת החלק שלא נכלל בתכנית נותר בייעודו הקודם, שהינו חקלאי.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם לתשריט תכנית האב לאליכין (שאיננו מהווה מסמך סטטוטורי), החלק הנותר כחקלאי נכלל בשכונת מגורים הידועה כ"שכונת הדקלים", נכון למועד החלטה זו, למיטב הידיעה טרם הופקדה תכנית מפורטת לגבי שכונה זו.

השפעתה של תכנית האב האמורה לעיל, נידונה ביום 25.04.2021 בהחלטתה של ועדת ערר (מרכז) 8047-10-20, דוד שבדרון נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים, שם, ועדת הערר נדרשה לשני עררים שהוגשו מכח סעיף 14 (ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, על שתי החלטות שמאים מכריעים, החלטה אחת אשר ניתנה ע"י השמאי המכריע מר אלי כהן ביום 31.05.2020 (עליה הוגש ערר 8050/1020), והחלטה שנייה אשר ניתנה על ידי השמאית המכריעה גב' אוולין דודזון שמאמה ביום 03.08.2020 (עליה הוגש ערר 8047/1020).

השמאים המכריעים סברו כי לתכנית האב אשר קדמה לתכנית המשביחה, אין כל השפעה על שווי הקרקע במסגרת "מצבה הקודם", וגם אם הייתה לה השפעה, הרי שיש לנטרל אותה מבחינה נורמטיבית מהשווי במסגרת "המצב הקודם".

טענת העוררת בערר מס' 8050/1020 כי בהערכת שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, נדרש להביא בחשבון פוטנציאל חיובי אשר נוצר כבר לאחר אישור תכנית האב, לשינוי יעוד מחקלאי.

ועדת הערר החליטה למנות שמאי מייעץ וקבעה עקרונות מנחים לחוות הדעת המייעצת, כדלקמן:

*"מקובלת עלינו בהחלט קביעת שני השמאים המכריעים (ועמדת הוועדה המקומית), על פיה לצורך אומדן שווי המקרקעין במצבם התכנוני הקורם (בייעוד חקלאי), **נדרש לנטרל נורמטיבית פרמיית שוק אם וככל שנוצרה עקב אישור תכנית האב**..... לפיכך, ולמרות שתכנית האב אינה חלק ממסמכי התכנית המשביחה עצמה (סעיף 44 לערר 8050/1020), הרי שבמהותה מהווה היא חלק אינהרנטי של אותו הליך תכנוני שלבסוף הוביל לקרות אירוע המס. מכאן שלצורך אומדן היטל ההשבחה, נדרש לנטרל את השפעתה (ככל שקיימת) על שווי המקרקעין במצבם התכנוני הקודם".* (הדגשת החו"מ).

על מנת לבחון האם לתכנית האב קיימת השפעה על שווי קרקעות שסווגו על פיה כשכונת מגורים יש לאמוד את הפער (ככל שישנו) בין קרקעות המסווגות עפ"י תכנית האב כחקלאיות, לעומת קרקעות המסווגות עפ"י תכנית האב כחלק ממתחם שכונת מגורים.

בעניין עסקאות ההשוואה, מהמפורט בדיווח מס שבח, לא ניתן ללמוד איזה חלק נמכר, קרי, האם חלק החלקה המסווג כחקלאי, או, חלק החלקה הנכלל בשכונת מגורים.

לדוגמא, כעולה מהמפורט בהעתקי חוזי מכר שנתקבלו מאת המשיבה בעניין חלקות מס' 24 ו-מס' 28 בגוש 10039, נקבע שם באופן מפורש כי ידוע לקונה כי חלק מהחלקה בה נמצא הממכר נכלל בתכנית האתרוגים הצ/59/1-6, שאושרה לאחרונה למתן תוקף למגורים, אולם מוסכם בזאת כי הממכר שעל פי הסכם זה לא נכלל בתחום תכנית האתרוגים האמורה אלא בתחומי תכנית "שכונת הדקלים", הסכמה זו הינה יסודית להתקשרות הצדדים בעסקה ועל פיה נקבע מחיר הממכר, מידע מסוג זה הינו קרדינלי לניתוח שווי עסקאות המכר, ואינו מפורט בדיווחי העסקאות ברשות המיסים.

לפיכך, על מנת "לנטרל" את פער המידע, יש לבחון קרקעות המסווגות **בשלמותן** ביעוד כזה או אחר בעניין גודל שטח הממכר, הנני מקבל כעקרון את טענת המבקש כי צריך לבחון אומדן שווי לשטחים קטנים הקרובים ככל שניתן לשטח הנכס נשוא ההחלטה (ניתן להסיק מסקנות המראות מגמה כללית בממכר שטחים גדולים ביחס לשטחים קטנים).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

האזור המערבי הנכלל בתחום השיפוט של מ.מ אליכין מתחלק ל-3 שכונות בהתאם לתכנית האב הנמצאות בסטאטוס תכנוני שונה, כפועל יוצא, הפוטנציאל התכנוני בכל אחת מהשכונות שונה.

1. שכונת "האתרוגים עפ"י תכנית הנדונה- הצ/59/1-6.
2. שכונת "הארזים" עפ"י תכנית 457-0112854, אשר מסמכיה מופיעים באתר מנהל התכנון בסטאטוס בדיקת תנאי סף-קיום תנאי סף, כמו כן, מפרוטוקול ישיבה מספר 2016009 של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, מיום 23.05.2016, עולה כי התכנית "נמשכה" ע"י היזם, ולפיכך ירדה מסדר היום ותיסגר.
3. שכונת "הדקלים" הממוקמת צפונית לתוכנית מס' הצ/59/1-6, ומסווגת בתחום אזור המגורים של תוכנית האב, נכון למועד החלטה זו, לא אותרו מסמכי התכנית (למעט התשריט אשר מופיע בתכנית הנדונה מס' הצ/59/1-6).

להלן עסקאות מכר מתוך אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, **טרם** המועד הקובע, לחלקה מס' 29 בגוש 10039, המסווגת בשלמותה[15] כקרקע חקלאית/אזור לתכנון בעתיד עפ"י תשריט תכנית אב:

יום מכירה	גו"ח	תמורה	שטח נמכר-מ"ר	מחיר למ"ר קרקע
10.04.2018	10039/29	₪ 260,001	1,000	₪ 260
31.12.2017	10039/29	₪ 367,000	1,186	₪ 309
30.11.2017	10039/29	₪ 305,001	1,000	₪ 305
18.09.2017	10039/29	₪ 305,000	1,000	₪ 305
שווי מ"ר קרקע ממוצע				**295** ₪

להלן עסקאות מכר מתוך אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, **טרם** המועד הקובע, לחלקה מס' 32 בגוש 10039, ולחלקה מס' 37 בגוש 10040, החלקות נכללות בשלמותן בשכונת מגורים עפ"י תכנית האב, הידועה כ- "שכונת הדקלים":

יום מכירה	גו"ח	תמורה	שטח נמכר-מ"ר	מחיר למ"ר קרקע
15.01.2018	10039/32	₪ 260,000	1,000	₪ 260
05.11.2017	10039/32	₪ 180,000	500	₪ 360
01.08.2017	10039/32	₪ 152,500	500	₪ 305
21.07.2017	10039/32	₪ 152,499	500	₪ 305
25.04.2017	10040/37	₪ 100,000	435	₪ 230
07.03.2017	10040/37	₪ 145,000	435	₪ 333
שווי מ"ר קרקע ממוצע				**299** ₪

כעולה מהנתונים המפורטים לעיל, **טרם** המועד הקובע, לא נמצא הבדל בערכי השווי בין שטחי הקרקעות שהוגדרו כשטח חקלאי/אזור לתכנון בעתיד, לעומת, שטחי הקרקעות המתוכננות להיכלל כחלק משכונת המגורים עפ"י תכנית האב, כאשר לא נמצא כי לגבי שכונה זו קיימת תכנית סטטוטורית מופקדת.

עוד יוער, עולה השאלה, עסקאות אשר התקיימו **טרם** המועד הקובע, והינן צמודות דופן לתכנית מס' הצ/59/1-6, האם כתוצאה מאישורה של התכנית עלו ערכי השווי בקרקעות הסמוכות לה ושיעודן הינו חקלאי?

[15] חלק מהחלקה חורג מגבולות תחום השיפוט של מועצה מקומית אליכין ונכלל בתחום השיפוט של העיר חדרה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ביום **12.01.2004** נתקבלה התכנית ומאז נתמשכו ההליכים עד למועד הקובע **14.07.2018**, תקופה של כ-14.5 שנים, לטעמי, תכנית זו יצרה בעניין הקרקעות הסמוכות לה פוטנציאל כללי ולא פוטנציאל קונקרטי לשינוי יעודן, זאת ניתן ללמוד אף מהעסקאות כפי שפורטו לעיל.
רוצה לומר, במילים אחרות, רוכשי הקרקעות, במועד הרכישה, עמד בפניהם המידע בדבר השינויים התכנונים החלים בסביבה הנדונה, מאידך, התארכות ההליכים על פני שנים, חוסר וודאות (למשל חלקה 29) וכיוצ"ב.

להלן ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים למצב הקודם:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש/ חלקה	תאריך החלטה	שווי למ"ר קרקע
אוולין דודזון שמאמה	10039/9,14-16	03.08.2020	300 ₪
גיל הרצברג	10039/12	16.08.2021	300 ₪
גיל הרצברג	10039/12,16,26	16.08.2021	300 ₪
גיל הרצברג	10039/12	16.08.2020	300 ₪
אלי כהן	10039/14,15	31.05.2020	400 ₪

בנוסף, בעניין זה, ביום 16.01.2023 ניתנה חוות דעתו של השמאי המייעץ מר גיא צדיק, אשר מונה בערר מס' 8050/1020, כעולה מהמפורט בחוות דעתו, הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע חקלאית בסך של **300** ₪, הן במסגרת "המצב הקודם" והן במסגרת "המצב החדש", קרי תכנית מס' הצ/59/1-6 לא השביחה את המקרקעין הגובלים אשר נותרו בייעודן החקלאי.

שכונת הארזים, שונה הדבר כאשר מדובר בשכונה זו, שגם היא מסווגת כשכונת מגורים עפ"י תכנית האב, אולם, בעניינה הוגשה ביום 30.04.2014 תכנית מס' 457-0112854 (אליכין – שכונת הארזים) בהתאם לפרוטוקול מליאת הוועדה המחוזית (מחוז מרכז) מיום 23.05.2016 התכנית "נמשכה" ע"י היזם לפיכך ירדה מסדר היום ותיסגר.
בנוסף, בשים לב, אומנם שכונה זו ממוקמת בתחום השיפוט של המועצה המקומית אליכין, אבל הינה בסמיכות גיאוגרפית למושב חרב לאת, וזאת לעומת השכונות הצפוניות (האתרוגים, הדקלים) אשר הינן בסמיכות גיאוגרפית לאליכין ובנוסף "כלואות" וסמוכות למתחמי בתי עלמין.

להלן עסקאות מכר המדווחות באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, **טרם** המועד הקובע, לחלקה מס' 14 בגוש 10039, אשר נכללת בתחום תכנית האב ובתחום שכונת המגורים "הארזים" (מצויה בתחום תכנית מס' 457-0112854, צפיפות ממוצעת של 7 יח"ד לדונם נטו – עסקאות לאחר "משיכת" התכנית):

יום מכירה	גו"ח	תמורה	שטח נמכר במ"ר	מחיר למ"ר קרקע
12/09/2017	10039/14	635,000 ₪	1,000	635 ₪
12/09/2017	10039/14	317,501 ₪	500	635 ₪
09/02/2016	10039/14	329,999 ₪	500	660 ₪
שווי מ"ר קרקע ממוצע				**643** ₪

להלן עסקאות מכר מתוך אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, טרם המועד הקובע, לחלקה מס' 13 בגוש 10039, הנכללת בתחום תכנית האב ובתחום שכונת המגורים "הארזים" (מצויה בתחום תכנית מס' 457-0112854, צפיפות ממוצעת של 7 יח"ד לדונם נטו – עסקאות טרם "משיכת" התכנית):

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

יום מכירה	גו"ח	תמורה	שטח נמכר-מ"ר	מחיר למ"ר קרקע
29.10.2015	10039/13	₪ 305,000	500	₪ 610
19.02.2015	10039/13	₪ 300,000	500	₪ 600
18.11.2014	10039/13	₪ 360,000	500	₪ 720
26.08.2014	10039/13	₪ 300,000	500	₪ 600
שווי מ"ר קרקע ממוצע				**633** ₪

מסקירה כללית בלבד שערכתי נראה כי ישנו פער ערכי שווי לטובת מושב חרב לאת, למול, אליכין רוצה לומר, כי חלקות 13, 14, הנכללות בתחום תכנית האב, בהתאם לעסקאות בשנים 2014-2015 הושפעו לא רק מעצם התחלתו של שינוי בהליך התכנוני, אלא, קיימת היתכנות גבוהה כי העסקאות הושפעו מהמיקום הגיאוגרפי של בהיותן בסמיכות למושב חרב לאת ומרוחקות מבתי העלמין.

עוד עולה, כי גם לאחר שהתכנית "נמשכה" בהתאם לעסקאות שנעשו נראה כי לא חל כל שינוי וירידה בגובה העסקאות, נתון זה יש בו להצביע על היתכנות כי הסמיכות הגיאוגרפית למושב חרב לאת (ובנוסף הריחוק מבתי העלמין ממזרח וממערב) היוותה חלק מהחשיבה בתמחור העסקאות.

מכל מקום, היות ומצויות בפנינו עסקאות הממוקמות בסמיכות גיאוגרפית לנכס נשוא ההחלטה כך שמתייתר הצורך להסתייע בעסקאות המכר משכונת הארזים שבהן הסבירות כי הינן מגלמות שיקולים נוספים של מיקום והתחלת שינוי תכנוני.

בנוסף, לחיזוק הטענה, מפנה לחוות דעתו המייעצת של השמאי המייעץ מר גיא צדיק, עמ' 38-39 שם כב' השמאי המייעץ מנה סיבה אפשרית נוספת לפער המחירים, לפיה שכונת הארזים, לא רק שאיננה מוצגת כשכונה בה התכנון הופסק, אלא כשכונה המיועדת לבניה רוויה ומכאן לקבלת זכויות עתידיות גדולות, אף יותר מאשר בשכונת האתרוגים המאושרת.

<u>התייחסות לערכי השווי שנקבעו בחוות דעת המבקש</u>:

לצורך בחינת סבירות ערכי השווי שנקבעו ע"י המבקש, אובחנו ערכי שווי לקרקע חקלאית מהעיר חדרה, בעניין זה מפנה תחילה לתקן מספר 3.0, הוועדה לתקינה שמאית מועצת שמאי המקרקעין – יישום גישות השומה בשומות מקרקעין **לנכסים לא בנויים** למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה מסחר **ולקרקע חקלאית**, ספטמבר 2007, סעיף 4.1 (עמ' 3, רישא), ציטוט:

"בהעדר נתוני השוואה מספיקים בסביבת הנכס, תתבסס השומה על נתוני השוואה מאזורים אחרים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר תוך הפעלת מקדמי התאמה ראויים על מחירי ההשוואה".

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

כפועל יוצא, **לפחות ברמת הבקרה**, ראוי וניתן לבחון בעניין זה גם קרקעות חקלאיות שכאלה הממוקמות ביישובים אחרים וזאת, על מנת לקבל פרופורציה כפי שנוקט המשקיע הסביר בקרקעות אלו, לפיכך, לא קיבלתי את עמדת המבקש כי אין להביא בחשבון עסקאות מתחום העיר חדרה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מעיון בהחלטות שמאים מכריעים שנערכו לתכנית מס' 302-0209270, שכונת מגורים מערבית לשכונת ברנדייס בעיר בחדרה, למועד הקובע 03.05.2017, עולה כי ערכי השווי שנקבעו לקרקע חקלאית, במסגרת "המצב הקודם", אשר כוללים את הציפייה לשינוי יעוד עפ"י תמ"מ 6, ובנטרול השפעתה של תכנית חד/2020, נעים בגבולות סך של 525 ₪ למ"ר קרקע.

בהחלטות אילו, השמאים המכריעים חישבו את שווי הקרקע בהתאם לתיקון מס' 26 לחוק התכנון והבניה סעיף 4 (5א) לתוספת השלישית ובהתאם לעמדת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה מר ארז קמיניץ, מיום 05.11.2018.

תמ"מ 6 אשר פורסמה להפקדה ברשומות ביום 29.01.2004 ולאישור ביום 11.12.2016, סווגה את חלקות 49-50 בגוש 10041 כאזור לפיתוח עירוני.

תכנית חד/2020 אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 11.05.2014, סווגה את חלקות 49-50 בגוש 10041 ביעוד מגורים, תכנית אשר מכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

תכנית מס' 302-0209270, הינה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות, אשר סיווגה את חלקות 49-50 בגוש 10041 כמגורים ב', ההשבחה חושבה לתכנית מס' 302-0209270 ככוללת את ההשבחה שחלה בעקבות אישורה של תכנית חד/2020 וכמהלך תכנוני אחד.

מכאן כי שווי המצב הקודם, נכון למועד הקובע 03.05.2017 (כשנה טרם המועד הקובע בענייננו), הינו בהתאם **לקרקע חקלאית המסווגת באזור לפיתוח עירוני עפ"י תכנית מתאר מחוזית**, בעיני המשקיע הפוטנציאלי, סיווג זה עדיף מקרקע חקלאית מוכרזת הממוקמת מחוץ לגבולותיה של תכנית מתאר מחוזית כבענייננו, ולכן הסבירות היא כי שוויין של חלקות מס' 49-50 בגוש 10041, הינו גבוה יותר מהחלקה הנדונה.

עוד יוער, חלקות אילו ממוקמות צפונית לנכס נשוא ההחלטה במרחק של כ-1.4 ק"מ בקו אווירי והינן בסמיכות לשכונת ברנדייס המהווה אחת מהשכונות היוקרתיות בעיר חדרה, עם מאפייני סביבה שהינם בקירוב לנכס נשוא ההחלטה.

במילים אחרות, הקרקעות הממוקמות בעיר חדרה, צפונית מהנכס נשוא ההחלטה, עם גורמי פוטנציאל כללי מוגברים ביחס לנכס נשוא ההחלטה (תמ"מ, בלתי מוכרזת), מאפייני סביבה דומים סמיכות לשכונה מבוקשת, הוערכו שנה טרם המועד הקובע בסך הנמוך מעמדת המבקש.

להלן ערכי השווי שנקבעו בהחלטות האמורות למצב הקודם:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש/ חלקה	תאריך החלטה	שווי למ"ר קרקע
עומר סרחאן	10041/50	04.12.2019	525 ₪
לילך בן פורת	10041/49	18.03.2021	525 ₪

לאור האמור, בקרקעות העדיפות מנשוא ההחלטה, עולה כי השווי שנאמד ע"י המבקש, בסך 600 ₪ למ"ר קרקע חקלאית במסגרת "המצב הקודם", הינו חורג ממתחם הסבירות.

בעניין טענת המבקש לשווי מ"ר קרקע חקלאית בסך 520 ₪, נמסרו חוזי אופציה וחוזי מכר כדלהלן:

1. כעולה מהעתק חוזה אופציה מיום 03.09.2017 בין גרוס שמואל (נותן האופציה) לבין חברת סלעית א.י.ש בע"מ (מקבל האופציה), בחתימת הצדדים על חוזה זה, מעניק נותן האופציה למקבל האופציה את הזכות לחייב את נותן האופציה למכור למקבל האופציה ו/או לצדדי ג' אליו תסוחר האופציה לרכוש את הממכר או חלקו בתמורה של **263** ₪ למטר רבוע. בתמורה

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להענקת האופציה, משלם מקבל האופציה לנותן האופציה סך של 400,000 ₪, במקרה של מימוש האופציה, תיחשב תמורת האופציה כתשלום על חשבון התמורה על פי חוזה המכר וכמפורט שם. במקרה ומקבל האופציה, לא יממש את האופציה במועדה, מכל סיבה שהיא, לא יהא מקבל האופציה ו/או צד ג' כאמור, זכאים לכל החזר של תמורת האופציה ו/או תשלום מכל מין וסוג שהוא. תקופת האופציה הינה 180 ימי עסקים.

2. כעולה מהעתקי הסכמי סיחור אופציה, שנערכו בין חברת סלעית א.י.ש בע"מ (להלן: "מחזיק האופציה") לגורמים פרטיים שונים, בתמורה **להמחאת** זכות האופציה שילמו הרוכשים למחזיק האופציה כ- **203** ₪ למ"ר קרקע בממוצע (ראה נספח 2 - רשימת הסכמי סיחור אופציה).

3. כעולה מהעתק חוזה מכר שנערך ונחתם ביום 28.12.2017 (להלן: חוזה המכר הראשון), בין גרוס שמואל לבין, רשימת קונים שונים, הקונה הודיע למוכר על מימוש האופציה ביחס ל-9.5 דונם בחלקה 30 ו-7.5 דונם בחלקה 31 (סה"כ 17 דונם בשתי החלקות), בתמורה לזכויותיו של המוכר בממכר ולמילוי כל ההתחייבויות המוכר כאמור בהסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכר סך של 4,471,000 ₪ (לפי 263,000 ₪ לדונם כפול 17 דונם).

4. כעולה מהעתקי הסכמי סיחור אופציה נוספים שבוצעו לאחר מועד חוזה המכר הראשון, אשר נערכו בין חברת סלעית א.י.ש בע"מ (להלן: "מחזיק האופציה") לגורמים פרטיים שונים בתמורה **להמחאת** זכות האופציה שילמו הרוכשים למחזיק האופציה כ- **203** ₪ למ"ר קרקע בממוצע.

5. כעולה מהעתק חוזה מכר שנערך ונחתם בתאריך 03.07.2018, בין גרוס שמואל (להלן: "המוכר") לבין, רשימת קונים שונים וביניהם רוכשי "המחאת" האופציה כמפורט בשלושת העתקי הסכמי סיחור אופציה, חברת סלעית א.י.ש בע"מ (להלן: "הקונה"), הקונה הודיע למוכר על מימוש האופציה ביחס ל-6.324 דונם בחלקה 30 ו-10.311 דונם בחלקה 31 (סה"כ 16.635 דונם בשתי החלקות), בתמורה לזכויותיו של המוכר בממכר ולמילוי כל ההתחייבויות המוכר כאמור בהסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכר סך של 4,375,005 ₪ (לפי 263,000 ₪ לדונם כפול 16.635 דונם).

<u>בעניין זה, להלן התייחסותי:</u>

1. ב-2 החלטות קודמות שנדונו בפניי בגוש 10039 חלקה 26 (חלק), הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע ביעודה כחקלאי בסך של **300** ₪.

2. בהחלטות הקודמות נמסר ע"י המבקש העתק הסכם סיחור אופציה **בודד** בעניין המחאת זכות האופציה לאחד הקונים תמורת 257 ₪ למ"ר, לכן כפי שפורט לא ניתן היה להתבסס על הסכם סיחור אופציה בודד היות ולא ידוע מה היא התמורה ששולמה ע"י יתר רוכשי האופציה.
כעת, במסגרת הכרעתי ב-3 מינויים נוספים בגוש הנדון, נמסרו לבקשתי 43 הסכמי סיחור אופציה, מהם עולה כי בתמורה להמחאת הזכויות ישולמו לחברת סלעית בממוצע כ-203 ₪ למ"ר קרקע, כאשר המחיר הנמוך ביותר שנקבע תמורת המחאת האופציה הינו 97 ₪ למ"ר קרקע והמחיר הגבוה ביותר הינו 257 ₪ למ"ר קרקע, תמורת הממכר תשולם לבעל המקרקעין כקבוע בחוזה המכר 263 ₪ למ"ר קרקע.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

קרי, סך התשלום "המאוחד" הנמוך ביותר של הקונים תמורת המחאת האופציה וקניית הממכר הינו **360** ₪ למ"ר קרקע (97 ₪ + 263 ₪), סך התשלום הגבוה ביותר הינו **520** ₪ למ"ר קרקע (257 ₪ + 263 ₪) ואילו הממוצע הינו **466** ₪ למ"ר קרקע (203 ₪ + 263 ₪).
מהאמור עולה כי בכל מקרה ערכים אילו הינם נמוכים מטענת המבקש לפיה שווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי הינו 600 ₪ למ"ר.

3. להבנת השתלשלות העניינים, נעשה חוזה אופציה במקרקעין בין בעל המקרקעין מר גרוס שמואל, לבין, חברת סלעית א.י.ש בע"מ, לפיו ניתנה לה תקופה בת 180 ימי עסקים לרכישת המקרקעין, במידה ובתקופה זו, חברת סלעית לא תרכוש את הזכויות, החוזה למעשה מבוטל ו-400,000 ₪ יישארו בידי בעל המקרקעין.

4. לאחר מכן, חוזה המכר נערך בין בעל המקרקעין **ישירות** מול הרוכשים לפי תמורה של 263 ₪ למ"ר קרקע, ואין שום אזכור לתמורה ששולמה לחברת סלעית עבור המחאת האופציה.

5. בבדיקה שנערכה באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, בסוג נכס "כללי", אותרו שתי עסקאות המכר אשר בוצעו בין שמואל גרוס לבין רשימת הקונים מיום 28.12.2017 ומיום 03.07.2018 אולם, הסכמי הסיחור שנעשו בצורה פרטנית בין חברת סלעית לכל קונה, לא נמצאו כמדווחים באתר רשות המיסים. יוער, כי העסקה בין שמואל גרוס לכלל הקונים דווחה כעסקה אחת.

6. במקרה הנדון, כפי שמופיע באתר מידע נדלן של רשות המיסים וכפי שפורט בהחלטה זו, ישנן עסקאות בגבולות בסך של כ - 300 ₪ למ"ר קרקע, ובהקשר להסכמי הסיחור, עולה השאלה: האם יש לראות בהסכמים אלו "שווי שוק" כהגדרתם לצורכי היטל השבחה?

מבחינת הקונה על מנת לקבל את הזכות בקרקע, סך **ההוצאה הממוצעת** הינה כ-466 ₪ למ"ר קרקע (203 ₪ בממוצע בתמורה להמחאת האופציה המשולמת לחברת סלעית + 263 ₪ בתמורה לרכישת הזכויות המשולמים לבעל הקרקע), או, שמא התמורה המשולמת לבעל המקרקעין מהווה את עסקת המכר והתמורה המושלמת לחברת סלעית הלכה למעשה מהווה "דמי תיווך"?

לטעמי, במקרה הנדון ובנסיבותיו, נראה כי הסכום ששולם לחברת סלעית עבור המחאת האופציה הינו למעשה עולה בגדר "דמי תיווך" וזאת מהטעמים הבאים:

א. העסקה שמופיעה באתר רשות המיסים הינה בהתאם לחוזה המכר שנעשה ישירות בין גרוס שמואל לרשימת הקונים, לא אותר כל דיווח בעניין הסכום ששולם לחברת סלעית. אף אם תעלה הטענה כי עסקה זו מדווחות לרשויות המס, המידע המצוי "בשוק" הינו המפורט באתר רשות המיסים עליו מתבסס הציבור ומן הסתם "הקונה הסביר".

ב. במקרה הנדון, אנו בוחנים את ערך המקרקעין בעיני בעל המקרקעין, זהו סכום התמורה אשר נשתלם במקרקעין, היות ומדובר בחטיבת קרקע גדולה, אזי בהלימה לעסקאות המכר ליחידות קרקע קטנות יותר כפי שפורטו בהחלטה זו, ישנה הלימה בין השניים.
במילים אחרות, בהבאת מקדם התאמה בגין חלקה גדולה ליחידות קטנות, מתקבל כי הסכום בסך 300 ₪ למ"ר קרקע הינו במתחם הסבירות, מכאן מתחזקת הטענה שניתן לראות בסכום ששולם לחברת סלעית "כדמי תיווך"/"דמי עמלה", גם אם הינם בשיעור גבוה מהמקובל בשוק.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. באומדני שווי הנערכים כדבר שבשגרה, ברוב העסקאות הקונה משלם "דמי תיווך", הוצאות עו"ד, מס רכישה וכיוצ"ב.

קרי, הסכום שהקונה מוציא על מנת לרכוש את הקרקע למעשה גבוה מהשווי שנקבע לנכס האם גם אז תתקבל הטענה כי שווי השוק "האמיתי" של המקרקעין כולל את כל הוצאות אשר הוציא הקונה? לדוגמא, פלוני רכש דירה בסך של 1,850,000 ₪ ושילם בנוסף סך של 50,000 ₪ עבור "דמי תיווך", האם במצב דברים שכזה תתקבל הטענה כי "שווי השוק" של הדירה הינו 1,900,000 ₪, או 1,850,000 ₪?

התשובה לכך ברורה, איננו מביאים בנוסף הוצאות אילו, כך גם בדומה למקרה הנדון. לאחר שגוברת החזקה שניתן לראות בתמורה שקיבלה חברת סלעית בגין סיחור האופציה "כדמי תיווך" ו/או "דמי עמלה", אזי אין להביאם בחשבון למרות המפורט בחוזה בין הצדדים היות והבחינה הינה מהותית שבה אין שוני בין עסקה זו לעסקאות אחרות שבהן אנו לא מביאים בחשבון "דמי תיווך", הוצאות עו"ד וכיוצ"ב על מנת לאמוד את "שווי השוק".

בסיכומו של דבר, בהתבסס על עסקאות המכר ליחידות הקטנות במתחם שלמיטב ההבנה נערכו בין פרטיים, לבין, העסקה הגדולה שבה בעל המקרקעין מר שמואל גרוס קיבל את התמורה בהלימה לעסקאות בין הפרטיים, התשלומים שקיבלה חברת סלעית מהקונים הפרטיים במהותם ניתן לראותם "כדמי תיווך", אף על שיעורם הגבוה, והראיה לכך היא שחוזה המכר נעשה ישירות מול מר גרוס שמואל, ומשכך לא ניתן לכלול אותם בשווי המקרקעין, לפיכך, לא קיבלתי את טענות המבקש ככל שתתקבל טענת המבקש, הרי בכל עסקה במקרקעין יהיה צורך להעמיס עלויות נוספות כגון תיווך, שיווק, הוצאות עו"ד ואפילו מיסוי.

עוד יוער, בהתאם להסכמי הסיחור סה"כ מתקבל כי השווי למ"ר קרקע הינו 466 ₪ בממוצע, כך שגם אם נאמוד את שווי השוק בתוספת התשלום ששולם לחברת סלעית, יש לערוך ממוצע בין כל עסקאות אילו, לבין, עסקאות המכר המדווחות ברשות המיסים בסך 300 ₪ למ"ר קרקע, די בכך כדי להסיק כי נפלה שגגה בידי המבקש עת הביא בחשבון שווי בסך 600 ₪ למ"ר קרקע.

בהתייחס לעסקאות ההשוואה, אשר הובאו בחוות דעת המבקש לחלק מחלקות 28, 24 בגוש 10039 מיום 06.01.2019, **לאחר המועד הקובע,** מדובר בחלק שאיננו נכלל בתחום תכנית מס' הצ/59/1-6 וזאת בהתאם להסכם מיום 06.01.2019 כפי שנמסר מאת המבקש ובהתאם להסכמים נוספים אשר נמסרו מאת המשיבה, מהם עולה כי ידוע לקונה כי חלק מהחלקה בה נמצא הממכר נכלל בתכנית האתרוגים הצ/59/1-6, שאושרה לאחרונה למתן תוקף למגורים אולם מוסכם בזאת כי **הממכר שעל פי הסכם זה לא נכלל בתחום תכנית האתרוגים** האמורה אלא בתחומי תכנית "שכונת הדקלים" הסכמה זו הינה יסודית להתקשרות הצדדים בעסקה ועל פיה נקבע מחיר הממכר.

כמו כן, בעניין זה נמסר מאת המשיבה העתק הסכם שיתוף במקרקעין שנערך בין בעלי הזכויות בחלקה 24 ובחלקה 28 בגוש 10039, אשר מסדיר את החלוקה בין זכויות שנכללו "בתוך תוכנית האתרוגים" לבין זכויות שנותרו "מחוץ לתוכנית האתרוגים" ("קרקע חקלאית").

לטעמי, אין בעסקאות אלה בכדי להעיד על שווי "המצב הקודם", שכן עסקאות אלה נערכו **לאחר המועד הקובע** (14.07.2018) של התכנית המשביחה, לפיכך, לא קיימת רלוונטיות לעסקאות אילו.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כאמור, בהתאם להוראות סעיף 4(7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב "והלכת פמיני", ההשבחה נבחנת נכון למועד הקובע, ובמקרה הנדון ליום **14.07.2018,** לפיכך, עולה כי לא ניתן להביא בחשבון עסקאות אשר באו לעולם לאחר מועד זה.

במילים אחרות, בהתאם להוראות החוק והפסיקה יש לבחון את ההשבחה אשר נוצרה נכון למועד הקובע בלבד, ככל שהמימוש הינו לאחר המועד הקובע עלינו לחזור "במנהרת הזמן" למועד זה. בהיותנו במועד זה, ברור ונהיר כי לצורך אומדן ההשבחה במועד זה אנו מתבססים על עסקאות מכר שבאו לעולם טרם מועד זה ובהתאמות הנדרשות למועד הקובע.

אולם, לא ניתן "בחוכמה שלאחר מעשה" לאמוד את שווי המקרקעין נכון למועד הקובע בהתבסס על עסקאות מכר שבאו לאחר מועד זה. לפיכך, לא מצאתי כל רלוונטיות לעסקאות המכר עפ"י חוזי מכר שונים שנערכו בין 23.07.2018 ל- 06.01.2019, בהן חברת סלעית מכרה חלקים בסך של 0.5 עד 2 דונם לגורמים פרטיים במחיר ממוצע של 610 ₪ למ"ר קרקע.

בעניין עסקאות ההשוואה מגוש 10039 חלקה 14, בהתאם לבדיקה באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים אותרו 3 עסקאות שנערכו בתאריך 12.09.2017 כדלהלן:

יום מכירה	גו"ח	תמורה	שטח נמכר במ"ר	מחיר למ"ר קרקע
12/09/2017	10039/14	₪ 635,000	1,000	₪ 635
12/09/2017	10039/14	₪ 317,501	500	₪ 635
12/09/2017	10039/14	₪ 317,501	1,000	₪ 318

במקרה הנדון קיימות שתי עסקאות השוואה בעלות ערך זהה ועסקה אחת המהווה כמחצית מערכן מבחינה סטטיסטית מתקבל ממוצע שאינו מהימן היות וקיימת שונות גבוהה בערכי השווי, כמו כן קיים קושי "לפסול" עסקה אחת מאחר ויוותרו שתי עסקאות בלבד, בעניין זה מפנה לתקן מספר 3.0, הוועדה לתקינה שמאית מועצת שמאי המקרקעין – יישום גישות השומה בשומות מקרקעין **לנכסים לא בנויים** למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה מסחר **ולקרקע חקלאית**, ספטמבר 2007 סעיף 4.1 (עמ' 2), ציטוט: *"גישת ההשוואה להערכת שווי הזכויות בקרקע תתבסס על ניתוח של שלושה מחירי השוואה לפחות".*

יובהר, השטחים הנמכרים הינם בהתאם למפורט באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, לא הוצגו בפני העתקי חוזי המכר.

לאור האמור לעיל, הנני סבור כי אין להביא עסקאות אילו בחשבון.

כפי שפירטתי לעיל, בעניין הנדון עולה השאלה האם כתוצאה מאישורה של תכנית מס' הצ/59/1-6 עלו ערכי השווי בקרקעות הסמוכות לה ושיעודן הינו חקלאי?

לטעמי, התשובה לכך הינה שלילית, תרומתה של תכנית זו יכולה להוסיף לפוטנציאל הכללי לשינוי יעודן של הקרקעות ולא לפוטנציאל הקונקרטי, בהתאם לממצאים כפי שפורטו לעיל, נראה כי אין שונות בערכי הקרקע בין הקרקעות אשר בתחום תכנית האב, לכאלה שהינן מחוץ לתחום תכנית האב, כלומר ראיית השוק הינה בהתייחס לפוטנציאל כללי החל על הקרקעות בסביבה וזאת למרות שלכאורה, הקרקעות הממוקמות בתחום תכנית האב אמורות לשקף פוטנציאל גבוה יותר לשינוי יעוד, בנוסף, בשים לב, כי כל העסקאות אשר פורטו לעיל שהינן **טרם** המועד הקובע נערכו **לאחר** המועד 04.09.2016 שהינו המועד בו אושרה תכנית מס' הצ/59/1-6 וכל מה שנותר הינו פרסומה למתן

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תוקף, קרי, ככל שהייתה לתכנית זו השפעה קונקרטית על הפוטנציאל לקרקעות החקלאיות הסמוכות לה הרי שזה כבר מגולם בעסקאות אילו, לפיכך, העסקאות **לאחר** המועד הקובע לאישורה של התכנית בהם ערך מ"ר הוכפל בקירוב איננו יכול לנבוע **מעצם** אישורה של התכנית.

עוד יוער, ביום **12.01.2004** נתקבלה התכנית ומאז נתמשכו ההליכים עד למועד הקובע 14.07.2018 תקופה של כ-14.5 שנים, תקופה ארוכה זו עמדה לנגד הרוכשים טרם המועד הקובע (למעשה מיום 12.01.2004 ועד לעסקאות הרכישה עברו כ-12 שנים), קרי ברור ונהיר לרוכשים כי עוד ארוכה הדרך להפשרתה של הקרקע אותה רכשו, ואין באישורה של תכנית מס' מס' הצ/59/1-6 בכדי לקצר הליכים וליצור וודאות מוחלטת כי אכן הקרקע אותה רכשו תופשר בטווח הקרוב לעין, כל שיכולה תכנית זו לתרום במישור הפוטנציאלי הינו בעניינו של הפוטנציאל הכללי.

לחיזוק הטענה בעניין זה, מפנה לחוות דעתו המייעצת של השמאי המייעץ מר גיא צדיק מיום 16.01.2023, בה הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע חקלאית בסך **300** ₪, הן במסגרת "המצב הקודם" והן במסגרת "המצב החדש", קרי תכנית מס' הצ/59/1-6 לא השביחה את המקרקעין הגובלים אשר נותרו בייעודן החקלאי.

סיכום, מהמפורט והאמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי קרקע בייעודה החקלאי בגילום פוטנציאל כללי בהתאם "להלכת לוסטרניק" (בנטרול פוטנציאל קונקרטי), נכון למועד הקובע 14.07.2018, טרם ולאחר אישורה של תכנית מס' הצ/59/1-6 הינו כ-300 ₪ למ"ר קרקע.

עובדה שניה – ערכי שווי במצב החדש – מגורים

א. שמאי המבקש – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקש, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של **2,800** ₪.

במתחם התוכנית קיימים מספר החלטות שמאים מכריעים, בין היתר, גיל הרצברג וגב' אוולין דודזון שמאמה. השמאי המכריע מר גיל הרצברג הביא בהחלטתו בגוש 10039 חלק מחלקה 12 שווי מבונה 2,800 ₪/מ"ר.

הובאו מקדמי התאמה ביחס למגרש מיתארי, וכן מקדם ל"מושע" למיקום.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של **2,850** ₪, וזאת בהתבסס על הנתונים הבאים:

- בהתאם להחלטתה של השמאית המכריעה, גב' אוולין דודזון, מיום 03.08.2021, ביחס למספר חלקות בגוש 10039, נקבע כי שווי מ"ר מבונה למגורים במצב חדש הינו בסך של **2,900** ₪.
- בהתאם ל-4 החלטות של השמאי המכריע מר גיל הרצברג מיום 16.8.2021, ביחס לחלקות 12,24,26 ו-28 בגוש 10039, נקבע כי שווי למגורים במצב חדש הינו בסך של **2,800** ₪.

להלן נתוני הכרעה בהשגה ראשונה שהתקבלו ביישוב אליכין:

תאריך החלטה	מועד קובע	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה
28.03.2019	09.05.2017	7922	113	3,228 ₪
28.03.2019	16.07.2018	7922	110	3,097 ₪
11.10.2018	13.12.2017	7922	69	3,277 ₪
			ממוצע:	**3,201** ₪

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, בהתאם לעמדת המשיבה שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 2,850 ₪ וזאת בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים ונתוני הכרעה בהשגה ראשונה שהתקבלו ביישוב אליכין בהתאם לעמדת המבקש שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 2,800 ₪ וזאת בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים במתחם התוכנית.

כעולה מהוראות תכנית מס' הצ/59/1-6, סעיף 9.1.3, באזור מגורים ב' בקומות יותרו דירות מגורים מבואות קומתיים, מחסנים דירתיים מתקנים טכניים והנדסיים, מרחבים מוגנים, בקומת הקרקע יותרו לובי כניסה, מחסנים דירתיים, חניות, מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי, דירות מגורים שלהן תותר הצמדת חצר פרטית, קרי, אופי הבינוי הינו דירות גן-דירות גג.

בהיעדר נתוני השוואה למגרשים ביעוד דירות גן-דירות גג מהסביבה הקרובה לנכס הנדון, יובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה למגרשים ביעוד צמודי קרקע, בכפוף להתאמות המתבקשות וזאת בהתאם למתודה בה נקטו הצדדים.

לאור הסתמכות הצדדים על החלטות שמאים מהסביבה הנדונה, להלן סקירת ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים למגרשי התמורה בתכנית הצ/59/1-6:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש/ חלקה	תאריך החלטה	מגרש תמורה	יעוד	שווי למ"ר מבונה
אוולין דודזון שמאמה	10039/9,14-16	03.08.2020	181,182,314,319	מגורים א' + ב'	2,900 ₪
גיל הרצברג	10039/12	16.08.2021	199A	מגורים א'	2,800 ₪
גיל הרצברג	10039/12,16,26	16.08.2021	101	מגורים א'	2,800 ₪
גיל הרצברג	10039/12	16.08.2020	חלקים ממגרשים 109,110,168,401	מגורים א'	2,800 ₪

להלן נתוני עסקאות מכר (חלקי) המופיעות בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 28.03.2019 בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל, למגרשים וצמודי קרקע בנויים בחלק הוותיק של היישוב אליכין:

תאריך	גו"ח	מחיר מכירה	רווח יזמי	עלויות בניה/ תוספת פיתוח	יתרה לקרקע	שטח מגרש מקורב	שטח איקו'	שווי מ"ר מתואם[16]
16.06.2017	7922/88/1	1,350,000 ₪	1.05	507,000 ₪	778,714 ₪	485	297	2,698 ₪
21.08.2017	7922/179/1	1,414,999 ₪	1.06	430,000 ₪	904,905 ₪	400	291	3,204 ₪
31.07.2018	7922/142/3	820,000 ₪	-	81,859 ₪	901,859 ₪	511	299	3,150 ₪
31.07.2018	7922/142/2	780,000 ₪	-	81,859 ₪	861,859 ₪	386	290	3,107 ₪

<u>ביאורים לטבלה</u>:

- היתרה לקרקע חושבה בהתאם להנחות שהובאו בחשבון ע"י השמאי המחוזי ברמ"י.
- השטח האיקו' חושב בהתאם לשטח המגרש המקורב שהובא בחשבון ע"י השמאי המחוזי ובהתאם למקדמי השווי הבאים:

מהות	שטח	מקדם איקו'
שטח עיקרי	180	1
עיקרי שולי	40	0.9
ממ"דים	12	0.95
מחסן/ מבנה עזר	15	0.5
מרתף	50	0.4
חניה לא מקורה	20	0.3
חצר	30%	0.25

[16] למגרשים ריקים הובא בחשבון מקדם בסך 1.045 ומגרשים מבונים הובא בחשבון מקדם התאמה בסך 1.03.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כעולה מהנתונים כמפורט לעיל, אומדן שווי מ"ר מבונה ביעוד לצמודי קרקע, בהתאם לתכנית מס' הצ/6-1/0 המאפשרת בינוי בתים חד-משפחתיים בחלק הוותיק של היישוב, הינו כ-3,000 ₪.

סיכום, אומדן שווי מ"ר מבונה <u>לפני</u> התאמות יעמוד על סך של <u>2,800 ₪/מ"ר מבונה</u>.

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

א. שמאי המבקש – כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המבקש, הובא בחשבון במסגרת המצב החדש, הפחתה בגין צורת בינוי בסך 0.7, הפחתה לבעלות משותפת בסך 0.95, הפחתה בגין מיקום המגרש בסך 0.9, מקדם דחיה עד למימוש זכויות בסך של 0.5 אשר מגלם דחיה של 7 שנים בריבית 6% והפחתת היטל השבחה צפוי בגין אישור תוכנית מפורטת, מקדם איקוו' למרתף בסך 0.3.

בדיון, נטען בעניין מקדם מושע וסמיכות לבית עלמין, כי "נצמדתי" להחלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג שנתן מקדם 0.95, יש גם החלטה מכרעת של גב' אוולין שנתנה מקדם 0.9.
לטעמי, מקדם 0.95 הינו על הצד הזהיר, ואסביר, למשל מר חיים קפלן, הוא מקבל 0.479 במגרש שלמה קפלן מקבל 2/3 במגרש המיועד ל-4 יח"ד, זה לא מקרה קלאסי של מושע שניתן לומר שייעשה הסכם חלוקה, או שאתה צריך למכור, או פירוק שיתוף, או בניה משותפת, לכן אני אומר שהפחתה של 5% איננה נכונה אולם "נצמדתי" להחלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג.
והואיל ולא כל השמאים המכריעים הביאו בחשבון היטל השבחה צפוי בעת אישורה של תכנית מפורטת אני אפנה להחלטות של שמאים מכריעים המראות כי יש להביא זאת בחשבון, לדוגמא: גוש 15052 חלקה 10 השמאי המכריע מר דוד טיגרמן עמ' 13, גוש 10014 חלקה 61 מר ארז כהן עמ' 18, גוש 9036 חלקה 9 עמ' 40 עד 44 מר גיא צדיק, 2 החלטות השמאי המכריע מר אבישי זיו בגוש 9036 חלקות 1,2,7 עמוד 44, ובגוש 10103 חלקה 199, 2 החלטות של שושי שרביט בגוש 6393 חלקה 9 ובגוש 5027 חלקה 9 ויש עוד הרבה.
תיקח דחייה 7 שנים, 6% ריבית, היטל השבחה צפוי, התשובה מקדם 0.5.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון במסגרת המצב החדש, הפחתה בגין צורת בינוי בסך 0.7, מקדם דחייה לשלב ב' + חובת תכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית בסך של 0.62, מקדם איקוו' למרתף בסך 0.35.

בתשובת המשיבה, נטען כי לדעת החי"מ אין להביא בחשבון מקדם הפחתה כלשהוא בגין מיקום המגרש. מגרש מס' 310 הינו פינתי ונהנה מ-2 חזיתות לרחוב, נתון המהווה יתרון.
בעניין הקרבה לשטח מסחרי – בהתאם לכתבה שפורסמה באתר ynet בשנת 2016 עולה כי מבדיקה שנערכה בארץ ובעולם קרבה למרכז קניות מהווה לעיתים יתרון ולא חיסרון ועל כן ערכם של נכסי מקרקעין הנמצאים במעגל הראשון למרכז קניות גבוה יותר.
בעניין מקדם הפחתה למושע, כ–95% משטח המגרש הוקצה לבני הזוג קפלן, זאת בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון. לדעת החי"מ, ולאור מבנה הזכויות במגרש, ניתן לפרק השותפות במקרקעין ביתר קלות עד לשלב של הוצאת היתר בנייה או עד לשלב אישור תכנית מפורטת.
בעניין מקדם הדחיה, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים מר גיל הרצברג וגב' אוולין דודזון שמאמה שהתקבלו במתחם הובאו בחשבון מקדמי הפחתה בשיעור 0.67 ו-0.52 בהתאמה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם להחלטתו של השמאי המכריע מוטי דדון מתאריך 2.8.2022 שניתנה ביחס לגו"ח 10039/26 (החלקה שבנדון) נקבע שוויו של מגרש מסחרי 401 המגלם בתוכו מקדם דחייה בשיעור 0.67 בזהה להחלטתו של מר הרצברג.
מבדיקת ממוצע המקדמים שהתקבלו (0.67, 0.52, 0.67) מתקבל מקדם דחייה בשיעור 0.62 הזהה למקדם הדחייה שנקבע בחוות דעת החי"מ.

בדיון, נטען כי באופן כללי ניסינו "להתיישר" עם החלטות של שמאים מכריעים, לדוגמא מקדם המרתף, ומקדם הדחייה עד למימוש זכויות, לגבי אותם 2 מקדמים הקביעות הינם על החלטות שמאים מכריעים לרבות זאת האחרונה של השמאי המכריע, שבה אומץ מקדם דחיה של 0.67. זאת לעומת מקדם דחיה שניתן על ידינו 0.62 יותר נמוך ממה שנקבע.
לעניין המושע פורט בתשובת המשיבה מדוע אין להביא מקדם דחייה והסיבה לכך למספר בעלי זכויות, 3 במספר, כאשר שנים הם בני אותה משפחה, רוצים לומר, כי על מנת לפרק שותפות אנו לא רואים בעיה במיוחד שיש פרק זמן של 7 שנים עד לאישורה של תכנית מפורטת, יש חפיפה בין הזמנים.
לעניין פירוק שותפות, במסגרת של רכישה של חלק מסוים של מחזיק ממחזיק אחר זו הכוונה זו גם דרך לפרק שותפות.
בחוות דעת המבקש פורט שיש להביא הפחתה לאור קירבה למגרש מסחרי, לדעתנו אין מקום להביא הפחתה וצורפה כתבה שפורסמה לפני מספר שנים שבה ניתנו גם דוגמאות שנכסים במעגל ראשון לשטח מסחרי נהנים מיתרון מסוים.

ג. **הכרעה** – בעניין הפחתה בגין צורת בינוי, קיבלתי את הסכמות הצדדים אשר הביאו בחשבון מקדם התאמה בסך **0.7** בגין צורת הבינוי, וזאת בהיעדר נתוני השוואה למגרשים ביעוד דירות גן-דירות גג.
בעניין מקדם התאמה לבעלות משותפת (מושע), כעולה מהמפורט בטבלת איחוד וחלוקה, מגרש התמורה מס' 310 הוקצה ל-3 בעלים שונים, 47.09% הוקצו למבקש-מר קפלן חיים, 47.09% הוקצו לגב' קפלן דבורה ו-5.82% הוקצו למר שינדלר גריגורי. בהתייחס להחלטתי הקודמת במינוי מס' 2828-2021 בעניין מגרש תמורה מס' 211 אשר הוקצה ל-13 בעלים שונים בה סברתי כי מקדם ההפחתה בגין בעלות משותפת הינו 0.9, הנני סבור כי במקרה הנדון מקדם ההפחתה בסך של **0.95** אשר הובא ע"י המבקש נמצא במתחם הסבירות.
בעניין מקדם התאמה בגין מיקום המגרש, אינני סבור כי מיקום המגרש נמצא במיקום נחות ביחס למגרשי ההשוואה, לפיכך, הנני דוחה את עמדת המבקש בעניין זה.
באשר לטענת המבקש כי המגרש בסמיכות למגרש 401 ביעוד למסחר, יוער כי בין המגרש הנדון (310) למגרש המסחרי (401) חוצצת דרך מס' 100 שרוחבה הינו 24 מ'. בנוסף, בשים לב, כי המבנים אשר יבנו על המגרשים הינם בריחוק מגבול המגרש כך שבפועל המרחק גדל. מעיון בתשריט התכנית (נספח בינוי מנחה) ניתן לראות כי הבינוי במגרש המסחרי (401) בחזית הפונה לנכס הנדון ישנה חניה פתוחה המהווה חציצה. כמו כן, המגרש הנדון הינו פניתי ונהנה משתי חזיתות.
בעניין מקדם דחיה למימוש הזכויות, בהתאם למפורט בהוראות התכנית, סעיף 24, לא תותר הוצאת היתר בניה בתחום מגרש מס' 310, תנאי למימוש זכויות הבניה בתחום המגרש הינו אישור

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

תכנית מפורטת בסמכות ועדת מחוזית. תכנית מס' הצ/59/1-6 גם היא תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית אשר נתקבלה ביום 12.01.2004 ומאז נתמשכו ההליכים עד למועד הקובע 14.07.2018 תקופה של כ-14.5 שנים, לפי כך, בהתחשב בעובדה כי נכון למועד הקובע, טרם נתקבלה תכנית מפורטת בתחום המגרש הנדון, יובא בחשבון מקדם התאמה בסך **0.67** המגלם דחיה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%.

בעניין הפחתה בגין היטל השבחה צפוי, בעניין זה לא קיבלתי את עמדת המבקש לפיה יש להפחית היטל השבחה צפוי בגין תכנית עתידית מפורטת, מהטעם הפשוט כי אומדן השווי במסגרת "המצב החדש" מתבסס על שווי מ"ר מבונה כזמין, ובגין היעדר הזמינות ניתנה "הפחתה" במתודה של דחיה. בסופו של עניין, "המצב החדש" נאמד לפי שווי קרקע כזמינה שלה ניתנת הפחתה בגין היעדר הזמינות (במתודת "הדחיה") וזהו "שווי השוק" בגילום היעדר זמינות, מה לנו במקרה זה להביא בחשבון הפחתה נוספת בגינה של תכנית עתידית שאיננה רלוונטית למקרה הנדון.

כאשר תאושר תוכנית מפורטת שזכויותיה יהיו בדומה לתכנית הנדונה ומכוחה של תוכנית זו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה, אזי תידרש השבחה נוספת בגינה של הזמינות (ראה פס"ד סי אנד סאן) ואז מה הטענה שתהיה ביום אישורה של התוכנית העתידית לגבי "המצב הקודם"? האם "במצה הקודם" יופחת היטל השבחה הצפוי הנטען ע"י המבקש?

עוד יוער, במתחם הנדון, בעניין זה, בהחלטות של שמאים מכריעים לא הובאה כל הפחתה בגינו של היטל השבחה עתידי צפוי.

בעניין מקדם איקוו' לשטח המרתף, לטעמי, בהתחשב באופי הבינוי, מקדם התאמה איקוו' בסך של 0.35 אשר הובא ע"י המשיבה הינו במתחם הסבירות.

<u>תחשיבים</u>

שטח מגרש - מ"ר	659	מגרש ביעוד מתארי בלבד -מגורים ב'	
מס' יח"ד	4		
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם איקוו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי (105 מ"ר ליח"ד)	420	1	420.00
שטחי שירות (20 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד)	80	0.6	48.00
מרתף (70% משטח המגרש)	461	0.35	161.46
חצר (50%)	330	0.25	82.38
סה"כ שטח אקוויוולנטי במגרש 310 בשלמות	**-**	**-**	**711.83**
שווי ל-1 מ"ר מבונה זמין	-	-	₪ 2,800
שווי המגרש כזמין בבעלות מלאה	**-**	**-**	**₪ 1,993,124**
הפחתה בגין צורת הבינוי	-	-	0.7
הפחתה לבעלות משותפת	-	-	0.95
מקדם דחייה עד למימוש זכויות (I=6%,N=7)	-	-	0.67
החלק היחסי של המבקש במגרש התמורה	-	-	0.4709
שווי החלק היחסי במגרש התמורה	**-**	**-**	**₪ 415,091**
שווי יתרת הקרקע בייעוד חקלאי (מחוץ לתכנית)	212.29	-	₪ 63,687
סה"כ שווי במצב חדש	**-**	**-**	**₪ 478,778**
שווי מצב קודם - 500 מ"ר קרקע חקלאית	500	-	₪ 150,000
השבחה	-	-	**₪ 328,778**
היטל השבחה	-	-	**₪ 164,389**

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

13. החלטה

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

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' הצ/59/1-6	14.07.2018	₪ 328,778	₪ 164,389

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

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

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום ביום 31.05.2023

בכבוד רב,

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

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



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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נספח 1 - תחשיבי הצדדים

תחשיב המשיבה

שווי מצב קודם: 500 מ"ר X 300 ₪ = 150,000 ₪.

שווי מצב חדש:

מהות	אחוז/שטח במ"ר ליח"ד	סה"כ שטח -מ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
תכסית	50%	329.50	-	-
שטח עיקרי	105	420.00	1	420.00
שטח שרות כולל ממ"ד	20	80.00	0.6	48.00
מרתף כולל שוליות	70%	461.30	0.35	161.46
חצר	-	329.50	0.25	82.38
סה"כ שטח אקוויוולנטי	-	-	-	711.83
הפחתה בגין צורת בינוי	-	-	-	0.70
דחייה לשלב ב' + חובת תכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית	-	-	-	0.62
חלק יחסי במגרש המיוחס למבקש	-	-	-	0.4709
סה"כ שטח אקוויוולנטי מתואם	-	-	-	145.48
שווי מ"ר מבונה	-	-	-	2,850 ₪
סה"כ שווי למגורים	-	-	-	414,610 ₪
שטח חקלאי	-	212	300 ₪	63,600 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	-	-	-	**478,210** ₪

תחשיב המבקש

שווי מצב קודם: 500 מ"ר X 600 ₪ = 300,000 ₪.

שווי מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ
שטח מגרש	659	-	-
תכסית 50%	329.5	-	-
שטח עיקרי	420	1	420
שירות כולל ממ"ד	80	0.6	48
מרתף שירות כולל שוליות (70%)	461.3	0.3	138.39
חצר (50%)	329.5	0.25	82.3
סה"כ שטח אקו'	-	-	688.69
הפחתה בגין צורת בינוי	-	-	0.7
הפחתה לבעלות משותפת	-	-	0.95
מיקום המגרש	-	-	0.9
שלב ב' + מפורטת דחיה 7 שנים i = 6% היטל השבחה	-	-	0.5
שטח אקו' למגרש	-	-	206 מ"ר
החלק היחסי 0.4709	-	-	97 מ"ר
שווי מבונה	-	-	2,800 ₪/מ"ר
שווי החלק נשוא השומה	-	-	271,734 ₪
שטח חקלאי	212	600 ₪/מ"ר	127,200 ₪
סה"כ	-	-	**398,934** ₪

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נספח 2 - רשימת הסכמי סיחור אופציה אשר נמסרו מאת המבקש

תאריך	מחזיק האופציה	הרוכש	שטח קרקע מ"ר	תמורה	מחיר למ"ר
02/11/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	דוד ברבירו	500	₪ 108,500	₪ 217
08/11/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	נאום (נחום) אחטר גלינה גולדה אחטר	1,000	₪ 217,000	₪ 217
21/11/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	אברהם בנבנישטי	1,000	₪ 217,000	₪ 217
21/11/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	יניב יוגב	1,000	₪ 217,000	₪ 217
21/11/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	צבי בכרך	1,000	₪ 217,000	₪ 217
03/12/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	אמסלם מנחם אמסלם רחל	500	₪ 88,500	₪ 177
03/12/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	אפרת פהימה	500	₪ 68,500	₪ 137
03/12/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	ויקטור צבאן זוהר צבאן	500	₪ 68,500	₪ 137
03/12/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	שרמן יהושע	500	₪ 118,500	₪ 237
04/12/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	בנימין קוזניץ שירי קירי קוזניץ	500	₪ 108,500	₪ 217
05/12/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	טואיטו אירית אסולין רמי	500	₪ 108,500	₪ 217
07/12/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	אייל שפירא	500	₪ 98,500	₪ 197
10/12/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	עודד ימיני מירה ימיני	500	₪ 58,500	₪ 117
12/12/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	אורטל פרץ	500	₪ 118,500	₪ 237
12/12/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	נערן כהן	500	₪ 68,500	₪ 137
12/12/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	שרון להב	500	₪ 118,500	₪ 237
14/12/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	רועי פרדו	500	₪ 118,500	₪ 237
17/12/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	עדי קון, עידן פסח	1,000	₪ 217,000	₪ 217
19/12/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	יצחק דאבוש	1,000	₪ 237,000	₪ 237
25/12/2017	סלעית א.י.ש בע"מ	שוורצמן גלית שוורצמן אריאל	500	₪ 118,500	₪ 237
ממוצע:					**203** ₪

רשימת הסכמי סיחור אופציה נוספים שבוצעו לאחר חוזה המכר הראשון מיום 28.12.2017:

תאריך	מחזיק האופציה	הרוכש	שטח קרקע מ"ר	תמורה	מחיר למ"ר
01/01/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	ניר שפר	1,000	₪237,000	₪ 237
02/01/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	יבלונסקי שירלי יבלונסקי יעקב	500	₪ 113,500	₪ 227
07/01/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	חן ארז	500	₪103,500	₪ 207
07/01/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	מימון חן אתי תהל	500	₪118,500	₪ 237
14/01/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	לוי שלמה יהושע	500	₪73,500	₪ 147
17/01/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	פרחי יונה	500	₪128,500	₪ 257
17/01/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	פרחי אבנר פרחי מרים	500	₪128,500	₪ 257
11/02/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	לופו דנה	500	₪118,500	₪ 237
20/02/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	דזימיטרובסקי בן ציון	2,000	₪514,000	₪ 257

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תאריך	מחזיק האופציה	הרוכש	שטח קרקע מ"ר	תמורה	מחיר למ"ר
21/02/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	מייזליש טובה מייזליש אברהם	1,000	₪257,000	₪ 257
27/02/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	אמסלם אוראל	500	₪118,500	₪ 237
16/03/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	גיטלר שרה גיטלר יוסף	1,000	₪257,000	₪ 257
28/03/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	סידה חלפון	500	₪68,500	₪ 137
18/04/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	שפריי ישעיהו בויאר שרגא	1,000	₪137,000	₪ 137
08/05/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	עיזמי דוד פורת ליאור	500	₪118,500	₪ 237
14/05/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	פריד אורי פריד רות	500	₪98,500	₪ 197
23/05/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	גרלר פנחס	500	₪123,500	₪ 247
25/05/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	פלדמן דוד פלדמן אורנה	500	₪ 123,500	₪ 247
11/06/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	לבאן אהרון לבאן רונית	500	₪ 68,500	₪ 137
19/06/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	רחמים ויצמן רחמים ניצה	500	₪ 68,500	₪ 137
20/06/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	סעדה רפי סעדה אריאלה	500	₪68,500	₪ 137
25/06/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	נחום אילן	500	₪68,500	₪ 137
25/06/2018	סלעית א.י.ש בע"מ	נפחא שמעון	500	₪48,500	₪ 97
-				**ממוצע**	₪ **203**

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101