יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 30 בנובמבר, 2023
מספרי מינוי: 1089-2023
מספרנו: 1045.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקש, קמרן סימן טוב
באמצעות השמאי
ליאור יוסף בדש
בדוא"ל: badash.lior@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, כפר יונה
באמצעות השמאי
אריק בן שימול
office@arik-shamaut.co.il

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 8153 חלק מחלקות 10-1, וגוש 8151 חלק מחלקה 22
צפון כפר יונה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 15/08/2023 קיימתי דיון באמצעות שיחת ווידאו[1] בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת עקב מימוש בדרך של מכר.

3. **מועד קובע לשומה[2]:**

תכנית	י.פ.	פירסום לאישור ברשומות	מועד קובע
הצ/188/1/2	6681	24/10/2013	08/11/2013

4. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ ביום 21/07/2023.

5. **פרטי הנכס:**

מהות הנכס		חלק מחטיבת קרקע חקלאית עליה חלה תכנית הצ/188/1-2 המשנה את יעודה ליעודים סחירים[3]	
גוש		8153	8151
חלק מחלקות		1-10	22
שטח רשום כולל במ"ר		29,694	
		זכויות המוכר (1/16)	**נשוא השומה[4] (הממכר) 48%**
שטח קרקע במ"ר		1,855.88	890.82
מתוכו שטח קרקע במ"ר במצב קודם	ביעוד חקלאי	1,556.63	**747.18**
	ביעוד דרך	299.25	143.64
זכויות		בעלות במושע	
מקום		צפון כפר יונה	

[1] בשל מגפת הקורונה.

[2] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, 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.

[3] כמפורט בפרק המצב התכנוני.

[4] בהתאם להסכם מכר.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. המקרקעין נשוא השומה, מהווים חלק מחטיבת קרקע בלתי מבונה, הממוקמת בחלק הצפוני של כפר יונה. פני שטח הקרקע ברובם משוריים.

6.2. חטיבת הקרקע תחומה מדרום ברחוב העצמאות (כביש מס׳ 57), ממזרח בשכונת ״יפה נוף״, ממערב בשכונת ״גבעת אלונים״, ומצפון בתוואי עתידי של כביש מס׳ 57 (המתוכנן בהתאם לתכנית מח/137א׳).

6.3. תכנית הצ/188/1/2 חלה על חטיבת קרקע בשטח של 401.422 דונם[5], מטרתה שינוי יעוד מקרקע חקלאית ומדרכים. בתכנית מתוכננים שטחים ביעודים שונים, הכוללים בין היתר מגורים, מסחר, משרדים, שב״צ, שצ״פ, אזורי ספורט ואזור לתכנון בעתיד, כך שבתחומה יתאפשרו סה״כ 1,202 יח״ד מטיפוסים שונים לצד מסחר (5,000 מ״ר עיקרי), תעסוקה (5,000 מ״ר עיקרי) ומבני ציבור (10,000 מ״ר עיקרי). התכנית קובעת הוראות לתכנית עתידית לאיחוד וחלוקה, ומגדירה שלביות ביצוע. מימוש הקפה המלא, מותנה בגישות לכביש 57 הקיים (שד׳ העצמאות) לאחר סלילת כביש 57 בתוואי החדש עפ״י מח/137 א׳.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר, כדלקמן:

7.1. **<u>תכנית הצ/150 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2740 מיום 27/08/1981</u>**

התכנית מסווגת את מרבית שטח החלקות שבנדון ביעוד ״אזור חקלאי״, וחלקו כ- ״דרך קיימת״. שטח לחקלאות מיועד לעיבוד חקלאי בלבד, בו תותר הקמת בנייני משק לפי שק״ד הוועדה המקומית. שטח חממות לא יעלה על 80% מגודל השטח. בקרקע המיועדת לדרך, אסורה כל בניה או שימוש מלבד לצורך סלילתה והחזקתה.

7.2. **<u>תמ״מ 21/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12/11/2003</u>**

התכנית מסווגת את חטיבת הקרקע ביעוד ״אזור פיתוח עירוני״. בתכנית מתאר מקומית בשטחה של רשות מקומית עירונית ניתן לייעד קרקע, בין השאר למטרות מגורים, תעשייה, מלאכה, תעסוקה ומסחר, נופש, פנאי ותיירות, שטחים פתוחים, חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, תחבורה ותשתיות לסוגיהן.

7.3. **<u>תמ״א 35 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5474 מיום 27/12/2005</u>**

התכנית מסווגת את החלקות ביעוד ״מרקם עירוני״, אליו (כדברי ההסבר) יכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע ומראש או במקביל יובטחו התשתיות הדרושות – במיוחד תחב״צ והסעת המונים.

7.4. **<u>תכנית מח/137/א - כביש 57 עוקף כפר יונה, פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 24/03/2010</u>**

בין מטרות התכנית ליעד שטחים לדרכים ומחלפים, לפיתוח נופי וליעד רצועה עבור מתקני חשמל. קווי הבניין לדרך מס׳ 57 יהיה 100 מ׳ או כמסומן בתשריט. תחילת ביצוע התכנית יהיה תוך עשר שנים ממועד התוקף.

[5] טבלת שטחים מצב מאושר: סה״כ חקלאי – 350.015 ד׳ ; סה״כ דרכים – 44.444 ד׳; סה״כ שצ״פ – 6.963

מצב חדש:

7.5. **<u>תכנית מתאר מקומית הצ/188/1/2 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6681 מיום 24/10/2013</u>**

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של 401.422 ד' (מעיון בתשריט התכנית, מתוכם במצב הקיים: 350.015 ד' חקלאי, 44.444 ד' דרכים ו-6.963 ד' שצ"פ).

בין מטרותיה: שינוי יעוד מקרקע חקלאית ומדרכים לאזור מגורים א', לאזור מגורים א' מיוחד, לאזור מגורים חקלאי, לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים משולב מסחר ומשרדים, לדרכים, לדרכים משולבות, לאזור תכנון בעתיד, לשטח בנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לאזור ספורט פרטי; ביטול דרכים קיימות, דרכים חקלאיות (מטרוקות) והתווית דרכים חדשות; קביעת מספר יח"ד ושטחי בנייה מרביים, סה"כ 1202 יח"ד; קביעת היקף בניה מרבי למסחר משרדים ועסקים; קביעת הוראות בניה ושלבי ביצוע; שינוי קו בנין מציר כביש 57 עפ"י תכנית מס' מח/137/א' מ-100 מ' ל-50 מ' לדרכים (35-50 מ' לדרכים משולבות) ומ-100 מ' ל-57 מ' למגרשי מגורים; קביעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

השימוש בקרקע:

אזור חקלאי – עפ"י התכנית המאושרת החלה על השטח.

אזור מגורים חקלאי – מבנה דו משפחתי אחד ב-30% משטח המגרש.

אזור מגורים א' – חד משפחתי ודו משפחתי צמודי קרקע.

אזור מגורים א' מיוחד – מבני מגורים טוריים.

אזור מגורים מיוחד – מבני מגורים עד 12 ק'.

אזור מגורים משולב מסחר ומשרדים – מבני מגורים על 2 קומות מסחר ומשרדים.

אזור לתכנון בעתיד – מגורים א', בנייני ציבור, מתקנים הנדסיים, שצ"פ, מתקני ספורט ופנאי. תינתן עדיפות לשימושים ציבוריים ולתשתיות בשים לב לקרבה לכביש 57 ולתשתיות סמוכות. לא יותר כל בניה או פיתוח בתחום השטח לתכנון בעתיד הנמצא בתחום מגבלות הבניה מדרך ראשית, עד לאישור תכנית מפורטת.

להלן עיקרי טבלת זכויות והוראות הבניה במצב מוצע:

יעוד	שטח בד'	שטח מגרש מזערי בד'	שטח בניה ממוצע במ"ר ליח"ד	מס' יח"ד	שטח בניה במ"ר			מס' קומות	הערות
					עיקרי	שירות			
						על קרקעי	תת קרקעי		
מגורים חקלאי	2.345	2.0	175	2	350	90 (3)	(7)	2	
מגורים א'	90.204	0.5 לדו 0.3 לחד	150	336	50,400	20,469 (4)	(7)	2	(8)(2)
מגורים א' מיוחד	24.200	3	135	316	42,660	11,060	(1)	4-6	(8)(2)
מגורים מיוחד	7.000	2	125	180	22,500	7,200 (5)	(1)	12 + ע"ע	(8)(2)
מגורים משולב מסחר ומשרדים	23.500	2	125	368	46,000	16,560 (6)	(1)	6-8 על 2 ק' מסחר/משרדים	(8)(2)
					5,000	3,000	(1)		
					5,000	3,000	(1)		
אזור ספורט פרטי	14.000				3,000	1,000		3	(8)
שטח בנייני ציבור	26.000				10,000	4,000		3	(8)
שטח ציבורי פתוח	39.020								
דרכים	132.050								
אזור לטיפול נופי	15.000								
אזור לתכנון בעתיד	18.918	עפ"י תכנית מתאר מפורטת שתוגש בעתיד							
אזור חקלאי	9.200								
סה"כ	401.422			1202	184,910	66,379			

הערות ברמת הטבלה:

1. מספר מרתפי חניה יוקצה לפי הצורך.
2. ניתן לנייד יח"ד ו/או שטחים מיעוד ליעוד וממגרש למגרש עד 20% מהקיבולת המוגדרת לכל יעוד ו/או מגרש.
3. ש"ש על קרקעי ליח"ד = 45 מ"ר
4. ש"ש על קרקעי ליח"ד = 61 מ"ר
5. ש"ש על קרקעי ליח"ד = 40 מ"ר
6. ש"ש על קרקעי ליח"ד = 45 מ"ר
7. ש"ש תת"ק ליח"ד לפי הצ/2-100/1א'
8. קוו הבניין יקבעו בתכנית מפורטת שתוגש למוסד התכנון המוסמך לאחר מתן תוקף לתכנית זו

שלבי ביצוע התכנית (ס' 12):

שלב א': 1) תנאי להיתר בניה בפרויקט יהיה הסדרת צומת כביש 57 - רח' גילה וכביש 57 הקיים - שד' רבין, בהתאם לתכנית שתאושר ע"י משרד התחבורה וחב' נתיבי ישראל והשלמת ההסדרה שלעיל. 2) הסדרת הנגישות מרח' גילה (כביש 60) לפרויקט.

שלב ב': תנאי להיתר בניה מעל ל-100 יח"ד, יהיה הקמת מעבר על קרקעי להולכי רגל בשד' העצמאות כמסומן בתשריט.

שלב ג': תנאי להיתר בניה מעל ל-500 יח"ד ועד 600 יח"ד, 2,700 מ"ר מסחר 3,500 מ"ר תעסוקה ו-19 כיתות לימוד יהיה: א. הרחבת צומת 57, רח' גילה ושד' רבין. ההרחבה תכלול הוספת נתיב ישר בכביש 57 לכל כיוון והוספת נתיב לבניה שמאלה ממערב לצפון; ב. עדכון הסדרי התנועה כולל שינוי הרמזור בכביש 57 – רחוב גילה ובכביש 57 קיים – שד' רבין; <u>על אף האמור בס' 16.3 בהוראות תכנית זו</u> אופציה לצומת T חדש בכביש 57 בתוואי הקיים בשלב שכביש 57 טרם הועבר לתוואי החדש, ורמזור חדש ב-3 פאזות, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י משהת"ח וחברת "נתיבי ישראל" (מע"צ) <u>אם וכאשר יאושרו</u> (הדגשה במקור).

שלב ד': מימוש התכנית בהקפה המלא, מותנה בגישות לכביש 57 הקיים (שד' העצמאות) לאחר סלילת כביש 57 בתוואי החדש, עפ"י מח/137/א'; שינויים בשלבי הביצוע ובהתניות התחבורתיות הנ"ל בתאום עם משרד התחבורה, לא יהוו שינוי לתכנית הסטטוטורית; בכל שלב יובטח שלרשות השכונה עומדים שטחי הציבור הנדרשים בכפוף לאשור מוסד התכנון.

תכנית מפורטת (ס' 14):

תכנית בנין עיר מפורטת לאיחוד וחלוקה שתוכן בתחום התכנית תקבע, בין היתר, הקצאת מגרשים וגודלם ליעודים השונים; תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ מתאים; קווי בניין; תנאים למתן היתר בניה; תנאים למתן טופס 4; זכויות והוראות בניה לכל מגרש; ערכי הקרקעות הנכנסים בתכנית המפורטת יהיו עפ"י הערכים הנכנסים בתכנית המתארית; תכנית איחוד וחלוקה שתוכן תכלול את כל החלקות בתחום הקו הכחול של תכנית זו למעט[6] תחום רצועת כביש 57 החדש אשר אושר בתכנית מח/137/א ואשר כולל את האזור לטיפול נופי והשטח החקלאי שמצפון לו; בתכנית איחוד וחלוקה הזכויות הנכנסות יחושבו בהתאם לזכויות הקיימות לפני אישורה של תכנית זו.

לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית זו.

8. **<u>המצב הקנייני:</u>**

הוצגו בפני, בין היתר, המסמכים הבאים:

8.1. הוצגו בפני העתקי רישום מפנקס הזכויות, מיום 03/07/2023 מהם עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר/שטח כלול בתכנית במ"ר	שטח בבעלות
8153	1	1,975	1/16
8153	2	2,005	1/16
8153	3	2,005	1/16
8153	4	1,999	1/16
8153	5	2,003	1/16
8153	6	2,004	1/16
8153	7	1,996	1/16
8153	8	2,048	1/16
8153	9	2,131	1/16
8153	10	2,069	1/16
8151	22	9,459	1/16

הערות: כמפורט בהרחבה בנסח.

8.2. בהתאם להסכם מכר שנערך ביום 01/03/2022 בין קמרן סימן טוב (להלן: "המוכר"), לבין יהודה אביקזר (להלן: "הקונה") עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המוכר הוא הבעלים הרשום של 6.25% במגרשים הידועים כגוש 8153 חלקות 1-10 וחלקה 22 בגוש 9151 המהווה שטח כולל של כ-1,855 מ"ר (להלן החלקות) ששטחן הכולל הרשום של החלקות הוא כ-29,694 מ"ר, וברצון הקונה לקנות מן המוכר חלק השווה ל-3% מן

[6] בהתאם למדידה גראפית מאתר גובמאפ עולה כי השטח האמור להיות מוחרג מתכנית איחוד וחלוקה הינו בגבולות של כ-41.573 ד' מתוכו כ-8.805 ד' ביעוד חקלאי. יובהר ויודגש כי יתכנו אי- דיוקים וסטיות בשל שיטת המדידה.

החלקות כולן, כ-891 מ"ר (להלן: "הממכר"), המהווה 48% מכלל הזכויות של המוכר בחלקות.

התמורה בגין הממכר – 2,940,000 ₪ מיסוי כדין.

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

9.1. <u>שומות הצדדים:</u>

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקשת ב-₪
הצ/188/1-2	08/11/2013	1,381,137	33,670

9.2. <u>תכנית הצ/188/1-2 למועד הקובע 08/11/2013</u>

9.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה כהפרש השווי בין מצבי התכנון כדלקמן:

במצב קודם, הובאו בחשבון השטחים שייעודם חקלאי בלבד (318.353 ד'), שטחים ביעוד ציבורי לא הובאו בחשבון בכפוף להנחה כי בעת הכנת טבלאות איחוד וחלוקה שטחים אלו ייכנסו מתחת לקו (ללא שווי) ולא יוקצו בגינם זכויות במגרשים. חישוב השטחים במצב הנכנס נערך בהתאם לתשריט תכנית הצ/188/1-2 ובהתאם למדידה גראפית מתשריט תכנית מח/137/א.

במצב חדש, בחישוב השווי הובאו בחשבון כלל המגרשים הסחירים בתחום התכנית בכפוף להנחה כי שטחים אלו יירשמו על שם הרשות המקומית. באומדן השווי במצב החדש, הובאה בחשבון דחייה של 5 שנים (ש.ה. 6%) להכנת תכנית איחוד וחלוקה מפורטת וקידום הפיתוח במתחם (בגין מגרשי הבניה בלבד).

חישוב ההשבחה נערך בהתאם לשווי היחסי של החלקות הנכללות במצב הנכנס ובהתאם נקבע השווי היחסי במצב היוצא (מכלל שווי התכנית במצב החדש).

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

להלן ערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה:

שווי למ"ר מבונה עיקרי בצמוד קרקע:	2,988 ₪
שווי למ"ר מבונה עיקרי בבנייה רוויה:	2,000 ₪
שווי למ"ר מבונה למסחר:	5,376 ₪
שווי למ"ר מבונה למשרדים:	2,150 ₪
שווי למ"ר חקלאי:	318 ₪
שווי למ"ר לתכנון בעתיד:	635 ₪ (מקדם 2 משווי חקלאי)

ערכי השווי נקבעו בהתבסס על המפורט להלן[7]:

[7] ראה פירוט נתונים בהרחבה בנספח א' לשומה.

חקלאי:

- ניתוח 9 עסקאות מכר של חלקות/חלקי חלקות ביעוד חקלאי בסביבת הנכס ובתחום מרחב התכנון של העיר כפר יונה (גושים 8132, 8144, 8146, 8147) מהשנים 2010-2013, מהן מתקבל שווי למ״ר קרקע בגבולות הסך של 265 ₪/למ״ר קרקע. הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום/מאפייני הקרקע 1.2.
לצורך בחינת הסבירות נבחנו מספר פסיקות שמאים אשר ניתנו לתכנית הצ/148/1-3 למועד 11/2013 בתחום ההרחבה הצפונית של פרדסיה, מהן עולה כי שווי הקרקע ביעוד חקלאי נבחן כנגזרת בשיעור של 18%-20% משווי מ״ר מבונה במצב המוצע, וצוין, כי בהתאם לנתונים דלעיל, מתקבל כי שווי מ״ר קרקע ביעוד חקלאי הינו בשיעור של כ-16% משווי מ״ר מבונה.

מגורים:

רוויה

- ניתוח 2 מכרזי רמ״י משנת 2014 (מכרז 360/2013 ו-136/2014 בגו״ח 8120/39-41) בהם שווקו 5 מגרשים לבניה רוויה להקמת דירות בש״ע 115 מ״ר/120 מ״ר, מניתוחם מתקבל שווי קרקע ליח״ד הנעה בטווח שבין 250,000 ל-285,000 ₪/ליח״ד, ושווי למ״ר עיקרי בממוצע בסך של 2,310 ₪ ובהתאמה למועד בסך של 2,100 ₪ (ללא פיתוח).
- ניתוח הסכם מיום 11/12/2013 למכירת מחצית ממגרש לבניה רוויה של 212 יח״ד בש״ע ממוצע של 116 מ״ר בשכונת יפה נוף (מגרש 108 בגו״ח 8118/118 בהתאם לתכנית הצ/מק/40/1-2 א׳). התמורה בחוזה בסך של 23,320,000 ₪ משקפת שווי קרקע ליח״ד בסך של 220,000 ₪ ושווי למ״ר מבונה עיקרי בסך של 1,897 ₪.

צמודי קרקע

- ניתוח מכרז רמ״י מס׳ 374/2013 מיום 27/01/2014 במסגרתו שווקו 17 מגרשים לצמודי קרקע (דו-משפחתי), ממנו עולה כי שווי למ״ר מבונה עיקרי מגלם ש״ש וחצר הינו בסך של 2,988 ₪ (כזמין ללא פיתוח ומע״מ) ובסך של 3,968 ₪ (כזמין כולל פיתוח ומע״מ).

מסחר משרדים:

- ניתוח מכרז רמ״י 2/2012 מיום 04/03/2012 במסגרתו שווי מגרש מס׳ 551 בשטח של 801 ביעוד מסחר/משרדים בכפר יונה עם ז. בניה בהיקף של 40% עיקרי + 10% ש״ש במגבלת תכסית 30%. מניתוחו מתקבל שווי למ״ר מבונה אקווי׳ למסחר בסך של 5,820 ₪.
- ניתוח מכרז רמ״י 132/2013 במסגרתו שווי מגרש מס׳ 2153 בשטח של 210 ביעוד מסחר בתל מונד עם ז. בניה בהיקף של 40% עיקרי + 20% עילי תת״ק +15% ש״ש עילי + 80% ש״ש תת״ק במגבלת תכסית 50%. מניתוחו מתקבל שווי למ״ר מבונה אקווי׳ למסחר בסך של 4,339 ₪.

משקלול המכרזים (70% ו-30% ; בהתאמה) מתקבל שווי למ״ר מבונה למסחר בסך של 5,376 ₪ ולמשרדים (40% כנגזרת מהשווי הנ״ל) בסך של 2,150 ₪.

הכרעות שמאים מכריעים:

- פורטו 11 שומות מכריעות לעניין המקדם הראוי למגורים מעל קומת מסחר (הטווח נע ביו 0.9 ל-0.95), ובממוצע 0.92.
- פורטו 4 שומות מכריעות לעניין מקדם השווי לקרקע ביעוד לתכנון בעתיד מחקלאי (הטווח נע בין 1.4 ל-2.5)[8], ובממוצע 1.9.

<u>תחשיב ההשבחה מרוכז[9] בשומת המשיבה:</u>

מצב קודם						
סה״כ שטח ביעוד חקלאי שנכלל בתכנית במ״ר			שווי מ״ר קרקע ב-₪		סה״כ	הערות
318,353			318		**101,100,468**	100%
מצב חדש						
יעוד/שימוש		מ״ר	מקדם	שווי מ״ר מבונה ב-₪	סה״כ	שווי קרקע ליח״ד
מגורים חקלאי מגרש בשטח 2,340 מ״ר ל-2 יח״ד	ש״ע	350	1	2,988	2,135,404	
	חצר עודפת	1,823	0.2			
	סה״כ	714.6				
מגורים א׳ (ש״ע) 336 יח״ד בש״ע 150 מ״ר ליח״ד השווי למ״ר מבונה מגלם ש״ש וחצר עד 500 מ״ר		50,400	1	2,988	150,607,847	448,238
מגורים א׳ מיוחד (ש״ע) 316 יח״ד בש״ע 135 מ״ר ליח״ד בבניה רוויה בצפיפות 13.058 לד׳		42,660	1.05	2,000	89,586,000	283,500
מגורים מיוחד (ש״ע) 180 יח״ד בש״ע 125 מ״ר ליח״ד בבניה רוויה בצפיפות 25.714 לד׳		22,500	1	2,000	45,000,000	250,000
מגורים מסחר ומשרדים 368 יח״ד בש״ע 125 מ״ר ליח״ד בבניה רוויה בצפיפות 15.66 לד׳	ש״ע מגורים	46,000	0.9	2,000	82,800,000	
	מסחר	5,000	1	5,376	26,878,927	
	משרדים	5,000	1	2,150	10,751,571	
	סה״כ				120,430,498	
סיכום ביניים					407,759749	
מקדם דחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה (5 ; 6%)					0.747	
סה״כ שווי בהתאמה לזמינות					304,701,805	
שווי קרקע ביעוד חקלאי		9,200	1	318	2,921,676	
שווי קרקע ביעוד לתכנון בעתיד		18,918	1	635	12,015,710	
סה״כ שווי במצב חדש					**319,639,191**	**100%**
השבחה המלאה לתכנית					**218,538,723**	**100%**
השבחה למימוש שבנדון (בהתאם לנספח היטל השבחה חלקי)[10]					**1,381,137**	

[8] לרבות שומת החי״מ לנכס בגוש 3875 בגדרה -1.8.

[9] תחשיב מלא ראה נספח ב׳.

[10] יתכן ונפלה טעות סופר בנספח חישוב היטל ההשבחה החלקי של שמאי המשיבה, בגין עסקת המכר הנדונה.

<u>להלן עיקרי טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטענות שמאי המבקש:</u>

- **עסקאות ביעוד חקלאי:** השווי שנקבע בשומת המשיבה מבוסס על 9 עסקאות בחלקות סמוכות ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות, ומצוי על הרף הגבוה. בניגוד לנטען העסקאות המפורטות בשומת המשיבה כוללות חלקות הגובלות בשכונות מגורים / אזורים מפותחים. שומת המבקשים מבוססת על עסקה אחת (חלקה 33 בגוש 8144), הממוקמת בסמיכות לא.ת. כפר יונה ובהתאם לתצ"א היא כוללת מס' מבנים בתחומה. ניתן לה מקדם התאמה בשיעור 50% ולכן עפ"י התקינה קיים קושי לקבל גישה זו.

  בנוסף, צוינו 2 עסקאות נוספות בהן נקבע שווי למ"ר קרקע הנמוך מזה שנקבע בשומת המשיבה:

  (1) בגו"ח 8144/55 מיום 26/12/2012 בה התמורה הינה בסך של 288 ₪ למ"ר קרקע;

  (2) בהתאם לחוזה מכר מיום 13/01/2014 בחלק מחלקה 1 בגוש 8146 התמורה הינה בסך של 130 ₪ למ"ר קרקע.

- **בניה רוויה:** השווי בשומת המשיבה מבוסס הן על עסקה במחצית מחלקה בשכונת יפה נוף, והן על תוצאות מכרזי רמ"י בשכונת שרונה (בהיקף של כ-900 יח"ד). ערכי השווי הם על הצד הזהיר ומגלמים שווי קרקע שאינה זמינה לבנייה מיידית עקב העדר פיתוח. יתכן ויש להביא בחשבון בניתוח עסקת המכר את רכיב המושע. בשומתה המכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי למגרש 107 בשכונת יפה נוף נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי לבניה רוויה למועד 09/03/2010 בגבולות הסך של 2,235 ₪ וכ-1,900 ₪ לאחר הפחתה לדחייה לשלביות וגודל. התאמה למועד בשיעור של 5% לשנה מתקבל שווי למ"ר מבונה 2,587 ₪ לזמין וכ-2,200 לאחר התאמות. במכרזי רמ"י, הובאה בחשבון התאמה למועד הקובע (הפחתה בשיעור 5-10%). בעת השיווק המתחם לא מפותח ולא זמין לבניה. היתרי בניה ניתנו רק בין השנים 2016-2017.

- **ערכי שווי לבניה נמוכה/צמודת קרקע:** הובאו תוצאות מכרזי רמ"י של מספר רב של מגרשים בשכונת שרונה (אשר כאמור, אינה זמינה בשל היעדר פיתוח). נטען כי יש להביא את ממוצע ההצעות לכל מגרש ולא את ההצעה הזוכה. גישה זו אינה נכונה. גם בחוזה מכר לוקחים את התמורה המצוינת בחוזה ו/או בדיווחי רשות המיסים כשווי אבסולוטי. מדובר במספר מגרשים אשר נרכשו ע"י אנשים שונים ולכן רק ניתוח ההצעה הזוכה משקף את השווי הנכון.

  יתרה מכך, בניתוח המכרזים, באשר לניכוי המע"מ, בבניה צמודת קרקע אין לנכות מע"מ, שכן מדובר בשוק של פרטיים. נוכו כלל עלויות הפיתוח, לפי

הסכומים שנקבעו במכרזים, למרות שמדובר בעלות הגבוהה מהאגרות וההיטלים לפי חוקי העזר העירוניים.

- **דחייה לשלביות ביצוע:** מדובר על דחיה להכנת ואישור תכנית מפורטת הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה ולא דחיה להוצאת היתרי בניה. המקדם שהובא בחשבון, בשומת המשיבה, משקף דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%. לתימוכין, מפנה לשומות מכריעות[11] בהם נקבע מקדם דומה עד להכנת תכנית מפורטת, כבשומתו. בשומת המבקשים בשקלול כלל הנתונים, מקדם הדחיה, משקף הפחתה של כ - 51%. דחייה שאינה סבירה. זאת ועוד, ערכי השווי לבניה רוויה גם הם בחלקן לא זמינות לבניה מיידית.
- **בחינת סבירות:** בהתאם לשומת המבקש, שינוי היעוד מחקלאי למגורים מהווה השבחה בשיעור של 10% בלבד. תוצאה זו אינה סבירה. באשר לצפיפות ברוטו, בניגוד לנטען, מדובר על 3.8 יח״ד שכן יש לחלק את מספר יחה״ד לשטח החקלאי הנכס לתכנית, קרי 318 דונם.

[11] שומות דנה שיחור לנכס בגו״ח 8254/118 ו-7650/376, ושומת ארז כהם לנכס בגו״ח 8254/123.

9.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש:</u>**

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס לערכי השווי בשני מצבי התכנון (ראה בהרחבה להלן ערכי שווי). מחלוקת נוספת הינה לעניין מקדם הדחייה. אין מחלוקת ביחס למקדם ההפחתה 0.9 למגורים מעל מסחר/משרדים, ואין מחלוקת על מקדם 1.05 לייעוד מגורים א' מיוחד עקב בניה מרקמית וצפיפות יח"ד לדונם נטו נמוכה יותר. נטען כי מקדם הדחייה שבשומת המשיבה (0.744) אינו ריאלי לאור הצורך בהכנת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, כמו גם תנאים רבים, כדוגמת כביש מס' 57 בהתאם לתכנית מח/137/א ושלביות הביצוע בתכנית שבנדון. נטען כי יש להביא בחשבון מקדמי מימוש דיפרנציאליים לכל אחד מהשלבים בתכנית באופן מדורג (בדומה להכרעת השמאי המכריע אבישי זיו בשומתו לנכס בגו"ח 11072/34 ובשים לב להיקף יחה"ד, ומורכבות המימוש בתכנית הנדונה, כמו גם התלות בפיתוח כביש 57), כמפורט להלן:

שלב א': כ-8% מסה"כ השווי במקדם 0.627 (8 שנים; 6%);

שלב ב': כ-33% מסה"כ השווי במקדם 0.558 (10 שנים; 6%);

שלב ג': כ-9% מסה"כ השווי במקדם 0.497 (12 שנים; 6%);

שלב ד': כ-50% מסה"כ השווי במקדם 0.442 (14 שנים; 6%).

<u>ערכי שווי בשומת המבקש:</u>

להלן ערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המבקש:

שווי למ"ר מבונה עיקרי בצמוד קרקע:	2,100 ₪ לא כולל מע"מ
שווי למ"ר מבונה עיקרי בסיסי בבנייה רוויה:	1,830 ₪ (מגלם ש"ש ונלווים)
שווי למ"ר מבונה למסחר:	3,750 ₪
שווי למ"ר מבונה למשרדים:	1,500 ₪
שווי למ"ר חקלאי:	520 ₪
שווי למ"ר לתכנון בעתיד:	935 ₪ (מקדם 1.8 מחקלאי)

להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקש בהתייחס לנתוני המשיבה[12]:

- חקלאי: רק עסקה אחת אשר בוצעה בסמוך למועד הקובע הנדון, רלוונטית. העסקה מיום 20/08/2013 בגו"ח 8144/33 המשקפת שווי למ"ר בסך של 347.5 ₪ למ"ר קרקע. עסקה זו, הינה בעלת מאפיינים נחותים בהשוואה לנשוא השומה (מיקום בשולי כפר יונה ולא בצמוד דופן; מסווגת בתמ"א 21/3 בנוף כפרי פתוח ובאזור פיתוח; היקף העסקה). בהתאם הובא בחשבון מקדם התאמה 1.5 למיקום/מאפייני הקרקע.
- בנייה רוויה: מכרזי רמ"י מ-2014 הינם ממיקומים רחוקים וממועד מאוחר למועד הקובע. הניתוח של עסקת ההשוואה במגרש 108 דורשת התאמה לש"ע ליח"ד ממוצעת (120 מ"ר ולא 116 מ"ר כנטען).

[12] ניתוח מלא ראה בנספח ג'.

- צמודי קרקע: המכרז הינו ממאי 2014, בשומת המשיבה לא הוצגו כל המגרשים והניתוח התבסס על ההצעה הזוכה בלבד. ניתוח המבוסס על ממוצע ההצעות (כפי שנקבע בשומתו המכרעת של השמאי המכריע ארז כהן לנכס בגו"ח 6207/924) הינה בגבולות של כ-2,100 לא כולל מע"מ, בשים לב להיקף יחה"ד.
- מסחר/משרדים: לגישתו יש להביא בחשבון בניתוח תוצאות מכרז רמ"י 2/2012 ממרץ 2013 את ממוצע 3 ההצעות הגבוהות (כולל הזוכה), בכפוף להפחתה לגודל (0.9). אין מחלוקת כי שווי מ"ר מבונה למשרדים הינו במקדם 0.4 כנגזרת ממסחר.
- לתכנון בעתיד: הובא בחשבון מקדם 1.8 ביחס לחקלאי כפי שנקבע בשומת השמאי המכריע בגוש 3875.

<u>תחשיבי ההשבחה בשומת המבקשת:</u>

מצב קודם[13]					
סה"כ שטח ביעוד חקלאי המיוחס לנשוא השומה במ"ר		שווי מ"ר קרקע ב-₪		סה"כ	הערות
747.18		520		**388,534**	3%
מצב חדש					
יעוד/שימוש		מ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה ב-₪	סה"כ	שווי קרקע ליח"ד
מגורים חקלאי 2 יח"ד		350	2.04	2,100	1,500,660	מקדם בדומה לשומת המשיבה בהתחשב בחצר עודפת
מגורים א' (ש"ע) 336 יח"ד		50,400	1	2,100	105,840,000	
מגורים א' מיוחד (ש"ע) 316 יח"ד		42,660	1.05	1,830	81,971,190	
מגורים מיוחד (ש"ע 180 יח"ד		22,500	1	1,830	41,175,000	
מגורים משולב מסחר ומשרדים 368 יח"ד	ש"ע מגורים	46,000	0.9	1,830	75,762,000	
	מסחר	5,000	1	3,750	18,750,000	
	משרדים	5,000	1	1,500	7,500,000	
אזור לתכנון בעתיד		18,918	1	935	17,688,330	
סה"כ שווי יעודים סחירים כזמינים לבניה מיידית					350,187,180	
שלב	היקף	מקדם			סה"כ	
שלב א'	8%	0.627			17,565,389	
שלב ב'	33%	0.558			64,483,467	
שלב ג'	9%	0.497			15,663,873	
שלב ד'	50%	0.442			77,391,367	
שווי קרקע ביעוד חקלאי		9,200	1	520	4,784,000	
סה"כ שווי במצב חדש					**179,888,096**	**100%**
סה"כ שווי מצב חדש מיוחס למימוש שבנדון					**422,200**	**0.235%**
ההשבחה המיוחסת לנשוא השומה					**33,666**	

[13] כמפורט בנספח ג'.

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

- **במצב תכנוני קודם**, מדובר על מתחם קרקע בייעוד חקלאי, אשר חלק ממנו הופקע מכח תכניות היסטוריות. במקור הנכס הנדון היה בשטח של 891 מ״ר ברוטו ולאחר ההפקעות השטח הנותר בייעוד חקלאי הוא 747.18 מ״ר (אין חילוקי דעות בין הצדדים על שטחים אלה) וזהו השטח שסביר כי ייכלל בטבלת האיחוד וחלקה. לפי תמ״א/35 המתחם מסווג הנכס באזור מרקם עירוני ולפי תכנית המתאר המחוזית תממ/3/ 21, הנכס סווג באזור פיתוח עירוני. מדובר על מתחם קרקע המהווה מובלעת בין שתי שכונות מגורים (ממזרח- שכונת יפה נוף שהחלה להבנות החל משנת 2010 וממערב- שכונת גבעת אלונים שנבנתה בשנות ה -90). דהיינו, מדובר במתחם קרקע בעל פוטנציאל כללי משובח. אין מדובר בפוטנציאל ספציפי (אשר עוקר בשומת המבקש).
- **באשר למצב החדש**, תכנית מח/137 א׳ שקדמה לתכנית הנדונה כיום, כוללת סעיפים והוראות מחמירות בהיבטים נרחבים. לצורך יישומה יש לבצע תיאומים עם גופים ממשלתיים ועירוניים. דהיינו, מדובר במורכבות עצומה גם במישור הכלכלי. שלביות הביצוע מגדירה פרק זמן של 10 שנים ממועד אישור התכנית. גם לאחר שמתחיל ביצוע פרויקט בסדר גודל כזה, הוא נמשך שנים רבות. תכנית זו קשורה באופן ישיר בשלביות והמורכבות החלה על התכנית נשוא השומה הצ/188/1-2.

  באשר למקדמי הזמינות הנגזרים מהוראות התכנית, נטען כי בכל שלב בתכנית ניתן ליישם רק חלק מהזכויות באופן מדורג. בשומת המבקש נקבע השיעור היחסי למימוש בכל שלב ושלב. בהתבסס, בין היתר, על החלטת השמאי המכריע אבישי זיו ביוקנעם. בנכס בו דן השמאי אבישי זיו המורכבות פחותה לאין שיעור מהמקרקעין שבנדון.
- **לעניין ערכי השווי**:
  - **באשר לבניה הרוויה**, הובא בחשבון נתון השוואה ישירה ממגרש סמוך לנכס הנדון. עסקה זו בוצעה ביום 11/12/2013 והיתר הבניה יצא ביום 30/6/2014, כ- 1/2 בין העסקה להיתר. דהיינו אין מדובר בדחיה. יש להתבסס על עסקה זו. בהתייחס לשומת השמאית המכריעה נורית ג׳רבי, אכן קיימות קביעות בשומתה כפי שציין שמאי המשיבה, אולם יש להתבסס על נתון העסקה דלעיל. ניתוח השווי בעסקה זו, בוצע בהתאם לנתוני התכנון החלים על נכס ההשוואה.
  - **באשר לשווי קרקע לצמודי קרקע**, ניתנה התייחסות לנתוני השווי שהציג שמאי המשיבה. נתוני השווי במכרז רמ״י שנותחו ע״י שמאי המשיבה הם להצעה הזוכה ולא לממוצע כלל ההצעות. התבססות רק על ההצעה הזוכה

אינה משקפת בהכרח שווי שוק. טענה זו התקבלה בהליך שמאות מכרעת במתחם הבורסה ברמת גן.
לאחר שהתקבל שווי מ״ר מבונה עיקרי ללא פיתוח וכולל מע״מ בסך של 2,455 ₪ למ״ר מבונה, נוכה ממנו המע״מ במועד הקובע (18%) ומתקבל שווי של כ- 2,100 ₪ למ״ר מבונה עיקרי (במעוגל).

- **בהתייחס לשטחי התעסוקה בתכנית**, עיקרון ניתוח זהה בוצע גם עליהם.

- **מקדמים:** מעבר לכך, המחולקת נסובה בעיקרה על המקדמים השונים. באשר לשווי קרקע לתכנון בעתיד, המקדם הראוי הוא 1.8, כפי שנקבע בשומת החי״מ לנכס בגדרה.

- **תחשיב ההשבחה:**

התחשיב בשומת המבקש מסכם את מכלול הנתונים ומאפייני הקרקע כולל היקף וגודל. במצב החדש בשומת המבקשת מדובר על הפחתה בשיעור של 48.6%.יתכן והיה ניתן להביא הפחתה נוספת בשווי למגורים צמודי הקרקע אולם השווי בו בניכוי מע״מ[14] נראה סביר, בהינתן ממוצע ההצעות במכרזי רמ״י.

- **בהתייחס לסבירות התוצאה בשומת המבקש:** ההשבחה נראית על פניה נמוכה, אולם יש להביא בחשבון כי מדובר בתכנית בה צפיפות יחה״ד לדונם ברוטו 3.8 נמוכה. מדובר על ערכי קרקע בשנת 2013 בכפר יונה. בשילוב עם בעיות תכנוניות קשות ושלביות. כמכלול, הדבר נותן ביטוי מספרי שהוא לכאורה נמוך. אולם בהתחשב בכל המורכבויות, הוא הוא משקף נאמנה את ההשבחה למועד הקובע.

[14] באשר להפחתת מע״מ בבניה צמוד הקרקע, אני מפנה לתקן 11 א׳, ס׳ 4 א׳ שם ניתנה דוגמא למגרש לבניית 10 יח״ד צמודות קרקע טוריות, המשקפת שוק של עוסקים. לאור היקף מס׳ יחה״ד במתחם הנדון אני סבור שמדובר בשוק של עוסקים, זאת גם לאור הרכב הבעלויות במתחם.

9.2.3. **<u>הכרעה:</u>**

תכנית הצ/188/1/2 חלה על חטיבת קרקע של 401.422 דונם, הממוקמת צמודת דופן לשכונותיה הצפוניות של כפר יונה, מדרום לתוואי כביש מס׳ 57 המתוכנן עפ״י תכנית מח/137/א. במצב קודם, חטיבת הקרקע מסווגת בהתאם לתמ״א 35 ותמ״מ 21/3 ביעוד ״מרקם עירוני״ ו-״אזור פיתוח עירוני״ (בהתאמה).

התכנית משנה את יעוד חטיבת הקרקע מקרקע חקלאית ודרכים, ליעודים הכוללים בין היתר מגורים, מסחר, משרדים, שב״צ, שצ״פ, אזורי ספורט ואזור לתכנון בעתיד. בתחומה מתוכננות סה״כ 1,202 יח״ד מטיפוסים שונים לצד מסחר (5,000 מ״ר עיקרי), תעסוקה (5,000 מ״ר עיקרי) ומבני ציבור (10,000 מ״ר עיקרי). התכנית קובעת הוראות לתכנית עתידית לאיחוד וחלוקה, ומגדירה שלביות ביצוע[15] בכפוף להסדרי תנועה שונים. מימושה המלא מותנה בגישות לכביש 57 הקיים (שד׳ העצמאות) לאחר סלילת כביש 57 בתוואי החדש עפ״י מח/137 א׳, ונקבע כי שינויים בשלבי הביצוע ובהתניות התחבורתיות בתאום עם משרד התחבורה, לא יהוו שינוי לתכנית הסטטוטורית.

תכנית איחוד וחלוקה שתוכן תכלול את כל החלקות בתחום הקו הכחול של תכנית זו למעט תחום רצועת כביש 57 החדש אשר אושר בתכנית מח/137/א ואשר כולל את האזור לטיפול נופי והשטח החקלאי שמצפון לו; בתכנית איחוד וחלוקה הזכויות הנכנסות יחושבו בהתאם לזכויות הקיימות לפני אישורה של תכנית זו.

הצדדים אינם חלוקים ביחס למתודולוגיה לבחינת השווי, כהפרש השווי בין מצבי התכנון. עיקרי המחלוקת הן לעניין ערכי השווי ומקדמי ההפחתה הראויים.

לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים להלן הכרעתי:

במצב קודם, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון שטחים סחירים ביעוד חקלאי, שכן סביר להניח כי השטחים ביעוד ציבורי ייכנסו מתחת לקו ולא יוקצו בגינם זכויות במגרשים סחירים. בניגוד לעמדת שמאי המשיבה, אני מוצא כי השטח הסחיר (שטח שייעודו חקלאי) אשר ייכלל בתחום תכנית איחוד וחלוקה מסתכם בהיקף של 341.21 ד׳[16]. בהעדר מפת מדידה של מודד מוסמך, חישוב השטחים במצב הנכנס נערך על ידי בהתאם לתשריט תכנית הצ/188/1-2 ובהתאם למדידה גראפית מתשריט תכנית מח/137/א; יתכנו אי- דיוקים.

נשוא השומה, מהווה שטח קרקע בהיקף של כ-891 מ״ר, מתוכו שטח סחיר במצב קיים 747.18 מ״ר ביעוד חקלאי (היתרה ביעוד דרך). דהיינו, החלק היחסי בתכנית אשר צ״ל מיוחס לנשוא השומה במצב יוצא הינו בהתאם ליחס השטחים הסחירים 747.18/341,210, דהיינו בשיעור של 0.219%.

[15] שלב א׳ - 100 יח״ד; שלב ב׳ -400 יח״ד; שלב ג׳ – 100 יח״ד + 2,700 מסחר ו-3,500 מ״ר תעסוקה; שלב ד׳ - מימוש הקפה המלא של התכנית מותנה בגישות לכביש 57 הקיים (שד׳ העצמאות) לאחר סלילת כביש 57 בתוואי החדש עפ״י מח/137 א׳ (משנת 2010).

[16] בהתאם לתשריט התכנית שטח חטיבת הקרקע כולל של 350.015 ד׳ חקלאי, 44.444 ד׳ לדרכים ו-6.963 ד׳ שצ״פ. בהתאם למדידה גראפית מאתר גובמאפ עולה כי השטח האמור להיות מוחרג מתכנית איחוד וחלוקה הינו בגבולות של כ-41.573 ד׳ מתוכו כ-8.805 ד׳ ביעוד חקלאי. יובהר ויודגש כי יתכנו אי- דיוקים וסטיות בשל שיטת המדידה.

באשר למקדם הדחייה, לאור הוראותיה של התכנית הכוללות 4 שלבים (ובשים לב כי הוראותיה כוללות גמישות בשלבי הביצוע המותנות בתאום עם משרד התחבורה), ותלות במימוש התכנית בהקפה המלאה בסלילת תוואי כביש 57 החדש עפ"י מח/137/א אשר אושרה 3 שנים קודם לאישורה של תכנית זו, ואשר נקבע בה כי תחילת ביצועה יהיה תוך עשר שנים, אני מוצא להביא בחשבון מקדם דחייה המבטא את כלל המורכבויות המגלם דחייה ל-4 שנים בש.ה. 6%.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי למועד הקובע 08/11/2013:</u>

<u>שווי קרקע חקלאי:</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לשווי מצב קודם. לטענת שמאי המשיבה השווי הינו בסך של 318 ₪ למ"ר קרקע בהתבסס על 9 עסקאות מהשנים 2010-2013 לאחר התאמות למועד ולמיקום ומאפייני הקרקע. לטענת שמאי המבקש השווי הינו בסך של 520 ₪ למ"ר קרקע. בהתייחס לנתוני המשיבה נטען כי רק עסקה אחת משנת 2013 רלוונטית לענייננו, לה נתן מקדם התאמה של 1.5 בשל מאפייניה הנחותים (מיקום ויעוד). לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים אני סבור כי ככלל, יש לבחון את השווי על בסיס רחב ככל הניתן של נתוני השוואה, בכפוף להתאמות הנדרשות, כמפורט להלן:

	גוש	חלקה	יום מכירה	תמורה ב- ₪	שטח נמכר	שווי מ"ר קרקע	התאמה למועד[17]	התאמה למיקום /יעוד	שווי מתואם למועד למ"ר קרקע	מיקום	יעוד עפ"י תמ"מ 3/21
1	8132	43	16/06/2010	672,000	3,234	208	1.20	1.30	324	ממערב לחניאל מצפון ל-57	חקלאי/נוף כפרי פתוח
2	8132	43	20/06/2010	93,000	462	201	1.20	1.30	314	ממערב לחניאל מצפון ל-57	חקלאי/נוף כפרי פתוח
3	8132	43	17/08/2010	100,000	462	216	1.20	1.30	338	ממערב לחניאל מצפון ל-57	חקלאי/נוף כפרי פתוח
4	8144	55	23/08/2010	135,000	500	270	1.20	1.00	324	צמוד דופן לכפר יונה	פיתוח עירוני
5	8132	43	05/01/2011	95,000	462	206	1.15	1.30	307	ממערב לחניאל מצפון ל-57	חקלאי/נוף כפרי פתוח
6	8144	33	16/08/2011	344,828	2003	172	1.15	1.25	247	בין פרדסיה לא.ת. שמצפון	חקלאי/נוף כפרי פתוח
7	8147	25	13/05/2012	625,000	2500	250	1.10	1.00	275	מצפון ל-57 מדרום לגבעת אלונים	פיתוח עירוני
8	8146	14	01/07/2012	681,692	2993	228	1.10	1.30	326	מצפון ל-57 בין ג. אלונים לכביש 4	חקלאי/נוף כפרי פתוח
9	8144	33	20/08/2013	3,150,000	9067	347	1.00	1.25	434	בין פרדסיה לא.ת. שמצפון	חקלאי/נוף כפרי פתוח
	ממוצע								321		

[17] כבשומת המשיבה; המקדם בשומת המשיבה נבחן בהתאם לסקירות השתנות מחירי הדיור בנתניה, ובשים לב כי מדובר במרכיב הקרקע. המקדמים נמצאו סבירים ועל כן אומצו.

בנוסף, בחנתי הכרעות שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מיקום	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע חקלאית	ראה הרחבה
משה נדם	8147/25	רחוב הגולן מדרום לשכונת גבעת אלונים, מצפון לכביש 57, כפר יונה	29/10/2010	450 ₪	1
אייל יצחקי	8147/202,203	רחוב הגולן מדרום לשכונת גבעת אלונים, מצפון לכביש 57, כפר יונה	24/12/2008	425 ₪	2
רינת וויס רביב	8220/43,35-37 ; 8220/23 ; 8002/395	שכונת נופי השרון, פרדסיה	01/12/2009	380 ₪	3
בצלאל קציר	8220/21,23 8002/395	שכונת נופי השרון, פרדסיה	01/12/2009	360 ₪	4
דורית פריאל	8002/804	רחוב האורן, פרדסיה	29/12/1999	425 ₪	5

1. שמאי המשיבה (שם) היה בדעה כי שווי מ"ר חקלאי הינו כ-400 ₪ (הערת הח"מ – הפעלת מקדם 1.2 לזמן בו נקט שמאי המשיבה בשומתו שבפני, מתקבל שווי למ"ר קרקע מתואם בסך של 480 ₪). מניתוח עסקאות השוואה (שהוצגו ע"י שמאי המשיבה שם בפני השמאי המכריע) בגוש 8147 חלקות 17 ו-41, משנת 2008, התקבל מחיר למ"ר 411 ו-425 ₪ בהתאמה. השמאי המכריע ציין, כי נמצאו גם עסקאות השוואה המציגות שווי בגבולות של 300-200 ₪ למ"ר, אולם אלה במיקום נחות ומרוחק יותר מבתי הישוב ובהתאמה למיקום מתקבלים ערכי שווי של כ-400 ₪ למ"ר (הערת הח"מ - דהיינו, מקדם 1.6 לצמידות דופן).

2. השמאי המכריע אימץ את השווי שנקבע ע"י שמאי הצדדים, תוך ציון כי:

"המחירים בעסקאות ההשוואה בקרקע חקלאית מצויים במשרעת רחבה בעיקר בשל שונות בציפיות, שנובעת מהמיקום הספציפי של הקרקע ובשל מהימנות דווח חלקית לרשות המיסים. אני מקבל את הסכמת הצדדים באשר לשווי הקרקע במצב הקודם בסך של 425 ₪ למ"ר, שעולה מתוך העסקאות שציינו בשומותיהם ותואם סדרת שומות מכריעות בשרון במועדים קובעים קרובים. יצוין, כי הצבת השווי החקלאי המוסכם על הצדדים מניבה תוצאת השבחה סבירה".

3. בשומתה התבססה השמאית המכריעה על עסקאות שנערכו בגוש 8144 ובגוש 8147 הממוקמים בתחום היושב כפר יונה. חלקות בבעלות פרטית שאינן כלולות במתחם בו החלו הליכי תכנון, מהשנים 2007-2008. בבסיס הנתונים המוצגים בשומה המכרעת פורטו עסקאות ביעוד פיתוח עירוני מהשנים 2007 - 2012. טווח המחירים נע בין 214 ₪ ל-411 ₪/למ"ר קרקע. יצוין כי התמורה המשקפת שווי בסך של 411 ₪ הינה בעסקת מכר מיום 10/01/2008 בגו"ח 8147/17 של שטח בהיקף 21,890 מ"ר אשר נמכר תמורת כ-9 מש"ח.

4. השמאי המכריע מפרט עסקאות מכר של קרקעות חקלאיות בבעלות פרטית בכפר יונה מהשנים 2007-2010 וכן הכרעות שמאים מכריעים בתחום השיפוט של שרונים, בהן נקבעו ערכי שווי למ״ר קרקע כדלקמן:
   - בשומה באבן יהודה לנכס בגו״ח 8016/110 למועד הקובע 21/04/2009 נקבע שווי בסך של 370 ₪;
   - בשומה בכפר יונה למועד 24/12/2008 נקבע שווי בסך של 425 ₪;
   - בשומות בתל מונד למועד הקובע 20/01/2012 נקבעו ערכי שווי בסך של 600 ₪ לנכס בגו״ח 7790/49 ו-550 ₪ לנכס בגו״ח 7801/123.
5. שמאי הצדדים העריכו שווי קרקע חקלאית במצב קודם ב-102.5 $ למ״ר (שע״ח במועד הקובע 4.151 ₪/$), בהתבסס על שומה מכרעת מיום 26/02/2008 שנערכה ע״י השמאי י. תודה המתייחסת לחלקות 802,812 בגוש 8002. צוין כי שומה זו אינה מפרטת בסיס נתונים לקביעה זו. לנוכח היעדר עסקאות השוואה השמאית המכריעה בחנה את סבירות ההערכה על בסיס המודל התיאורטי הכולל את הציפייה לשינוי היעוד למגורים, דחייה לאישור תכנית, צפי להיטל השבחה ומקדם סיכון.

לאור מכלול המפורט לעיל, אני סבור כי שווי מ״ר קרקע חקלאית במצב קודם, הינו בגבולות של 400 ₪/מ״ר.

מגורים בבנייה רוויה:

לטענת שמאי המשיבה השווי למ״ר מבונה עיקרי הינו בסך של 2,000 ₪ בהתבסס על ניתוח 2 מכרזי רמ״י וניתוח עסקה במגרש 108 בגו״ח 8118/118, ואילו לטענת שמאי המבקש השווי הינו בסך של 1,830 ₪ כשלגישתו יש להתבסס על העסקה במגרש 108. בחנתי את הנתונים כדלקמן:

1. מכרזי רמ״י:

מכרז	תאריך שנידון בועדת מכרזים	תכנית	מגרש	יח״ד	סכום זכיה	שווי קרקע ליח״ד ממוצעת (ללא פיתוח ומע״מ)	שטח יח״ד ממוצע (ש״ע)	שווי מ״ר מבונה עיקרי (מגלם ש״ש וחניה)	מקדם התאמה למועד הקובע[18]	שווי מתואם	שלב[19]
137/2014	01/12/2014	הצ/135/1/2	401	284	80,046,820	281,855	115	2,443	0.92	2,257.41	ב
			404	96	27,360,000	285,000	120	2,375	0.92	2,194.19	ב
360/2013	08/06/2014		302	120	30,000,000	250,000	120	2,083	0.96	1,997.33	א
			303	95	25,177,000	265,021	120	2,209	0.96	2,117.34	א
			405	284	76,760,000	270,282	115	2,343	0.96	2,246.38	ב
סה״כ שווי למ״ר מבונה עיקרי (מגלם ש״ש וחניה) - שלב א										**2,057**	
סה״כ שווי למ״ר מבונה עיקרי (מגלם ש״ש וחניה) - שלב ב										**2,233**	

2. עסקה במגרש 108 (גו״ח 8118/135):

במערכת מידע נדל״ן של רשות המיסים, מדווחת עסקה מיום 11/12/2013 בגו״ח 8118/135 בשטח של 4,592 מ״ר תמורת 23,320,000 ₪.

בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה נורית ג׳רבי לנכס זה (גו״ח 8151/33,26,25) עולה כי עסקה זו, מיוחסת למחצית הדרומית של מגרש 108 ביעוד למגורים (זכות לבניית 106 יח״ד) והמחצית הדרומית של מגרש 503 ביעוד לשפ״פ.

בשומה מכרעת[20] נוספת של השמאית המכריעה נורית ג׳רבי לנכס בגו״ח 8118/117 מגרש 107, ניתנה התייחסות לעסקה זו כדלקמן:

״מחוזה המכר עולה שעל התמורה יתווסף סך של כ-450,000 ₪ בתוספת ריבית והצמדה ממיום 22/11/2011 ועד ליום 01/05/2018, לכן התמורה ששולמה לקרקע ליח״ד גבוהה מהתמורה המוערכת במס שבח. בנוסף, לפי מסמכים שהוצגו לי בהכרעתי במגרש 108, שווי הקרקע באומדן מס שבח עמד בשנת 2012 על 250,000 ₪ ליח״ד ולאחר דחייה של 10 שנים למימוש הזכויות נקבע על 220,000 ₪. לאור האמור לעיל, לא מצאתי שיש מקום לשנות את השווי שנקבע בהכרעתי הקודמת במתחם. יודגש כי השווי למ״ר מבונה בסך של 1,900 ₪ נקבע לאחר התאמה לגודל (0.85) ודחיה לשלביות (0.85). מכאן,

[18] בוצע בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדיור של השמאי הממשלתי הראשי:

רבעון	נתניה	
Q4/2013	1,347,000	
Q2/2014	1,405,000	0.958719
Q4/2014	1,458,000	0.923868

[19] נקבע בתכנית כי ביצועה יעשה בשני שלבים עוקבים. תנאי להוצאת היתרים בשלב ב׳ יותנה בהכנת תכנית בינוי ועמידה בתנאים תחבורתיים, בין היתר, שד סלילת כבישים לרבות סלילת דרך 57 בתוואי עוקף.

[20] ס׳ 10.3 עמ׳ 26.

ששווי מ"ר מבונה ממוצע זמין לבניה, ללא מרכיב הדחייה, יעמוד על כ-2,235 ₪".

לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים, אני סבור יש לאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה למ"ר מבונה בבניה רוויה בסך של 2,000 ₪. מקדם 0.95 יובא בחשבון ביחס למגורים מעל מסחר ומשרדים.

מגורים צמודי קרקע:

לטענת שמאי המשיבה השווי למ"ר מבונה עיקרי כזמין הינו בסך של 2,988 ₪ (ללא פיתוח ומע"מ) בהתבסס על ניתוח מכרז רמ"י מיום 27/01/2014 במסגרתו שווקו 17 מגרשים לצמודי קרקע (דו-משפחתי), ואילו לטענת שמאי המבקש השווי הינו בסך של 2,100 ₪ כשלגישתו יש להתבסס על ממוצע ההצעות ולא על ההצעה הזוכה בלבד. מחלוקת נוספת הינה בסוגיית המע"מ.

בסמוך למועד הקובע רמ"י שיווקה קרקעות לצמודי קרקע (מגרשים לדו משפחתיים או ל-3 יח"ד) במתחם תכנית הצ/135/1/2 (שלב א'), מכרז 374/2013 אשר נדון בוועדת מכרזים ביום 18/05/2014 ומכרז 139/2014 אשר נדון בוועדת מכרזים ביום 18/05/2014.

לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים, עמדתי כעמדת שמאי המשיבה לפיה יש להתבסס על ניתוח המכרזים, בהתאם לסכום ההצעה הזוכה, וזאת לאור ריבוי המגרשים אשר שווקו לזוכים שונים.

בשים לב למאפייני התכנית, הכוללת עירוב שימושים ותמהיל יח"ד מטיפוסים שונים, כמו גם חלקו היחסי של הנישום בתכנית, הרי שאני סבור כי באומדן השווי אין להביא בחשבון את רכיב המע"מ.

להלן ניתוח מכרזי רמ"י למגרשים צמודי קרקע:

מכרז	מתחם	יח"ד	מחיר זכיה (ללא פיתוח ומע"מ)	שטח	מחיר זכיה מתואם למועד הקובע[21] ליח"ד (ללא פיתוח ומע"מ)	שטח ליח"ד
מכרז 374/2013 אשר נדון בועדת מכרזים ביום 18/05/2014	88	2	847,000	500	388,535	250
	89	2	847,000	500	388,535	250
	90	2	1,020,000	501	467,893	251
	91	2	1,080,000	500	495,416	250
	92	2	1,085,000	500	497,710	250
	93	2	947,000	801	434,407	401
	95	2	1,323,240	500	606,995	250
	96	2	1,323,240	500	606,995	250
	97	2	1,010,000	500	463,306	250
	98	2	1,108,000	500	508,260	250
	99	2	1,067,000	640	489,453	320
	100	2	1,048,000	640	480,737	320
	101	2	1,250,000	500	573,399	250
	102	2	1,250,000	500	573,399	250

[21] בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדיור של השמאי הממשלתי:

רבעון	נתניה		
Q4/2013	1,347,000	שינוי	מקדם לרכיב הקרקע
Q2/2014	1,405,000	0.96	0.92
Q4/2014	1,458,000	0.92	0.85

מכרז	מתחם	יח"ד	מחיר זכיה (ללא פיתוח ומע"מ)	שטח	מחיר זכיה מתואם למועד הקובע[21] ליח"ד (ללא פיתוח ומע"מ)	שטח ליח"ד
	103	2	811,000	500	372,021	250
	104	2	788,000	500	361,470	250
	105	2	1,210,000	638	555,050	319
	106	2	925,690	505	424,631	253
	107	2	809,890	500	371,512	250
	108	2	911,000	500	417,893	250
	109	2	1,023,000	500	469,269	250
	110	2	818,000	500	375,232	250
	111	2	1,020,000	500	467,893	250
	112	2	947,000	500	434,407	250
	113	2	1,016,000	505	466,058	253
	114	2	903,000	500	414,223	250
	115	2	849,567	500	389,712	250
	116	2	922,000	500	422,939	250
	117	2	1,023,000	500	469,269	250
מכרז 139/2014 אשר נדון בועדת מכרזים ביום 14/12/2014	94	2	1,100,000	576	466,255	288
	104	2	1,074,360	500	455,387	250
	152	2	1,100,000	550	466,255	275
	151א	1	575,555	255	487,919	255
	151ב	1	575,558	255	487,922	255
	158א	1	531,000	260	450,148	260
	158ב	1	550,000	260	466,255	260
	159א	1	587,789	260	498,290	260
	159ב	1	605,000	260	512,881	260
	160א	1	607,977	260	515,404	260
	160ב	1	608,888	260	516,177	260
	161א	1	585,555	260	496,396	260
	161ב	1	585,558	260	496,399	260
ממוצע					**469,103**	**262**
שווי מ"ר מבונה					**2,311**	
מכרז 374/2013 אשר נדון בועדת מכרזים ביום 18/05/2014	258	3	1,256,560	770	384,272	257
	259	3	1,158,400	659	354,253	220
	261	3	1,450,000	815	443,428	272
	262	3	1,220,000	771	373,091	257
	263	3	1,094,900	763	334,834	254
	264	3	1,201,561	749	367,452	250
	265	3	1,600,000	680	489,300	227
	279	3	1,450,000	845	443,428	282
מכרז 139/2014 אשר נדון בועדת מכרזים ביום 14/12/2014	259	3	1,404,777	659	396,960	220
	260	3	1,404,000	773	396,741	258
	267	3	1,557,217	1,065	440,037	355
	268	3	1,563,217	1,168	441,732	389
	278	3	1,446,777	760	408,829	253
ממוצע					**405,720**	**269**
שווי מ"ר מבונה					***1,999***	

בהתאם למכלול האמור לעיל, הגעתי לכלל דיעה כי שווי מ"ר מבונה עיקרי (מגלם ש"ש וחצר) במגרשים צמודי קרקע הינו 2,310 ₪.

משרדים ומסחר:

קיימת מחלוקת בין הצדדים ביחס לשווי מ״ר מבונה למסחר. לטענת שמאי המשיבה השווי הינו בסך של 5,376 ₪ למ״ר ואילו לטענת שמאי המבקש השווי הינו בסך של 3,750 ₪. אין מחלוקת בין הצדדים באשר לשווי מ״ר מבונה למשרדים הנגזר מהשווי למסחרי בשיעור של 40%. הבסיס לקביעת השווי בשומות הצדדים הינו מכרזי רמ״י במסגרתם שווקו 2 מגרשים. כאשר עיקר המחלוקת הינה באם יש להתבסס על ההצעה הזוכה או על ממוצע ההצעות במכרזים.

במכרז 2/2012 אשר נדון בועדת מכרזים ביום 13/03/2012 שווק מגרש 551 בתכנית הצ/400/1/2 בשטח של 801 מ״ר (גו״ח 8124/207) תמורת 1,631,717 ₪. למכרז זה נגשו 11 מציעים, וההצעה הזוכה גבוהה בכ-20% מההצעה השניה. זכויות הבניה 40% עיקרי ו-10% שירות, תכסית 30%.

במכרז 132/2013 אשר נדון בוועדת מכרזים ביום 14/08/2013 שווק מגרש 2153 בתל מונד בשטח של 210 מ״ר (גו״ח 8210/94) תמורת 455,555. למכרז זה נגשו 8 מציעים, וההצעה הזוכה גבוהה בכ-8.5% מההצעה השניה. זכויות הבניה 40% + יציע בהתאם לתקנות.

בשים לב למפורט לעיל, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי יש לבחון את המכרזים בהתאם לממוצע ההצעות. בחנתי את אופן ניתוח השווי בשומת המשיבה, ואני סבור כי השווי הנטען בשומת המשיבה מצוי במתחם הסבירות ועל כן אאמצו. לפיכך, יובא בחשבון שווי למ״ר מבונה בסך של 5,376 ₪ למסחר ו-2,150 ₪ למשרדים.

להלן ניתוח המכרזים:

מכרז	2/2012			132/2013			
נדון בועדת מכרזים ביום	13/03/2012			14/08/2013			
מגרש מס׳	551			2153			
תכנית	הצ/400/1/2			הצ/30/1/5			
שטח מגרש	801			210			
גו״ח	8124/207			8210/94			
תמורה	1,631,717			455,555			
זכויות בניה עיקרי	40%			40%			
שירות	10%						
תכסית	30%						
עיקרי בק״ק	25%	200.25	1	200.25	40%	84	1	84
יתרת ש״ע בק״א/יציע	15%	120.15	0.7	84.105	40%	33.6	0.5	16.8
סה״כ מ״ר מבונה אקווי׳ סחיר				284.355				100.8
שווי מ״ר מבונה				5,738				4,519
משקל				0.7				0.3
שווי מ״ר מבונה ממוצע משוקלל				**5,373**				

לסיכום, להלן ערכי השווי אשר יובאו בחשבון בהכרעתי:	
שווי למ״ר מבונה עיקרי בצמוד קרקע:	2,310 ₪
שווי למ״ר מבונה עיקרי בבנייה רוויה:	2,000 ₪
שווי למ״ר מבונה למסחר:	5,373 ₪
שווי למ״ר מבונה למשרדים:	2,150 ₪
שווי למ״ר חקלאי:	400 ₪
שווי למ״ר לתכנון בעתיד:	800 ₪ (מקדם 2 משווי חקלאי)

תחשיב הכרעה:

מצב קודם						
סה״כ שטח ביעוד חקלאי שנכלל בתכנית במ״ר		שווי מ״ר קרקע ב-₪		סה״כ (₪)	הערות	
747.18		400.00		**298,872**	שטח נשוא השומה מתוך סך השטח הסחיר מהווה 0.219% 747.18/341210()	
מצב חדש						
יעוד/שימוש		מ״ר	מקדם	שווי מ״ר מבונה ב-₪	סה״כ (₪)	שווי קרקע ליח״ד
מגורים חקלאי	ש״ע	350	1.00	2,310	1,229,151	
מגרש בשטח 2,340 מ״ר ל- 2 יח״ד	חצר עודפת	1,821	0.10			
	כ״סה	532.1				
מגורים א׳ (ש״ע) 336 יח״ד בש״ע 150 מ״ר ליח״ד השווי למ״ר מבונה מגלם ש״ש וחצר עד 500 מ״ר		50,400	1.00	2,310	116,424,000	346,500
מגורים מגורים א׳ מיוחד (ש״ע) 316 יח״ד בש״ע 135 מ״ר ליח״ד בבניה רוויה בצפיפות של 13.058 לד׳		42,660	1.00	2,000	85,320,000	270,000
מגורים מיוחד (ש״ע) 180 יח״ד בש״ע 125 מ״ר ליח״ד בבניה רוויה בצפיפות של 25.714 לד׳		22,500	1.00	2,000	45,000,000	250,000
מסחר ומשרדים מגורים יח״ד בש״ע 125 מ״ר ליח״ד 368 בבניה רוויה בצפיפות 15.66 לד׳	ש״ע מגורים	46,000	0.95	2,000	87,400,000	
	מסחר עיקרי	5,000	1.00	5,373	26,865,000	
	משרדים (ברוטו)	8,000	1.00	2,150	17,200,000	
סיכום ביניים					379,438,151	
מקדם דחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה (4 ; 6%)					0.79	
סה״כ שווי בהתאמה לזמינות (₪)					300,550,555	
שווי קרקע ביעוד חקלאי בניכוי שטח שלא יכנס לאיחוד וחלוקה		395	1.00	400.00	158,000	
שווי קרקע ביעוד לתכנון בעתיד		18,918	2.00	400.00	17,134,400	
סה״כ שווי במצב חדש					**315,842,955**	**100%**
שווי מיוחס לנשוא השומה					**691,631**	**0.2190%**
השבחה					**392,759**	

10. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. מיקומו של הנכס בכפר יונה.

10.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

10.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

10.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

10.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

10.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

10.5. הובא בחשבון כי המימוש המבוקש הינו בדרך של מכר.

10.6. זכויות בעלות.

10.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

10.8. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

11. **<u>שומה:</u>**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, חלק מחלקות 1-10 בגוש 8153 וחלק מחלקה 22 בגוש 8151, וזאת בגין אישורה של תכנית הצ/188/1-2 למועד קובע 08/11/2013, עקב מימוש זכויות בדרך של מכר, הינה בסך של 392,759 ₪. היטל השבחה (בשיעור של 50%) הינו בסך של 196,380 ₪.

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק, ולא יישאו הפרשי ריבית פיגורים משך הזמן בו התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

נספח א' – נתונים וניתוחם בשומת המשיבה (ערכי שווי ב-₪):

נתוני שווי חקלאי:

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	שטח החלקה	שטח נמכר עפ"י דיווח	מהות הזכות	שווי מוערך	שווי מ"ר קרקע	התאמה למועד	שווי למ"ר מתואם מועד
1	16/06/2010	8132/43	9,245	3,234	בעלות	672,000	208	1.2	249
2	20/06/2010	8132/43	9,245	462	בעלות	93,000	201	1.2	242
3	17/08/2010	8132/43	9,245	462	בעלות	100,000	216	1.2	260
4	23/08/2010	8144/55	45,682	500	בעלות	135,000	270	1.2	324
5	05/01/2011	8132/43	9,245	462	בעלות	95,000	206	1.15	236
6	16/08/2011	8144/33	18,649	2,003	בעלות	344,828	172	1.15	198
7	13/05/2012	8147/25	10,000	2,500	בעלות	624,999	250	1.1	275
8	01/07/2012	8146/14	35,951	2,996	בעלות	681,692	228	1.1	250
9	20/08/2013	8144/33	18,649	9,067	בעלות	3,150,000	347	1	347
	סה"כ בממוצע								265
	התאמה למיקום / מאפייני הקרקע							1.2	318

מכרזי רמ"י בניה רוויה:

מס' מכרז	תאריך המכרז	גו"ח	מס' מגרש	שטח המגרש	יעוד	תמורה למגרש	הוצ' פיתוח	סה"כ כולל פיתוח
360/2013	12/05/2014	8120/39	302	10,565	בנייה רוויה	30,000,000	10,026,751	40,026,751
		8120/40	303	7,142	בנייה רוויה	25,177,000	7,703,650	32,880,650
		8120/41	405	16,230	בנייה רוויה	76,760,000	21,669,394	98,429,394
136/2014	24/11/2014	8120/39	401	16,410	בנייה רוויה	80,046,820	21,700,397	101,747,217
		8120/39	404	6,740	בנייה רוויה	27,360,000	7,693,861	35,053,861

מס' מכרז	360/2013			136/2014	
תאריך מכרז	מאי-14			נוב-14	
מס' מגרש	302	303	405	401	404
מס' יח"ד	120	95	284	284	96
שטח עיקרי	14,400	11,400	32,760	32,760	11,520
שטח עיקרי בממוצע ליח"ד	120	120	115	115	120
שטחי שירות	4,800	3,800	15,620	15,620	5,280
תמורה	30,000,000	25,177,000	76,760,000	80,046,820	27,360,000
שווי ליחידה	250,000	265,021	270,282	281,855	285,000
שווי למ"ר עיקרי	2,083	2,209	2,343	2,443	2,375
שווי למ"ר עיקרי	**2,212**			**2,409**	
שווי למ"ר עיקרי בממוצע	**2,310**				
שווי מתואם למועד	**2,100**				

הסכם מכר - שכונת יפה נוף	
מועד ההסכם	11/12/2013
גוש / חלקה	8118/118
מס' מגרש	108
תוכנית חלה	הצ/מק/2-1/ 410א
מס' יח"ד במגרש	212
תמורה בחוזה	23,320,000
חלק נמכר	0.5
שווי קרקע ליח"ד	220,000
שטח עיקרי ליח"ד בממוצע	116
שווי למ"ר מבונה עיקרי	1,897

מכרזי רמ"י בניה נמוכה:

מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	תמורה למגרש	תמורה למגרש כולל מע"מ	פיתוח	סה"כ כולל מע"מ ופיתוח	שווי למ"ר	שווי ליח"ד
100	640	2	938,625	1,107,578	385,747	1,493,325	2,333	746,662
101	500	2	1,250,000	1,475,000	351,201	1,826,201	3,652	913,101
102	500	2	845,060	997,171	350,280	1,347,451	2,695	673,725
103	500	2	811,000	956,980	349,129	1,306,109	2,612	653,055
105	638	2	1,210,000	1,427,800	392,426	1,820,226	2,853	910,113
106	505	2	925,690	1,092,314	352,353	1,444,667	2,861	722,334
107	500	2	805,556	950,556	350,280	1,300,836	2,602	650,418
108	500	2	911,000	1,074,980	350,511	1,425,491	2,851	712,746
109	500	2	759,590	896,316	351,662	1,247,978	2,496	623,989
110	500	2	818,000	965,240	352,353	1,317,593	2,635	658,797
111	500	2	755,555	891,555	350,917	1,242,472	2,485	621,236
112	500	2	889,000	1,049,020	352,123	1,401,143	2,802	700,572
113	505	2	1,016,000	1,198,880	354,195	1,553,075	3,075	776,538
114	500	2	903,000	1,065,540	353,274	1,418,814	2,838	709,407
115	500	2	849,567	1,002,489	353,044	1,355,533	2,711	677,767
116	500	2	922,000	1,087,960	351,432	1,439,392	2,879	719,696
117	500	2	1,023,000	1,207,140	349,820	1,556,960	3,114	778,480
	517			1,085,089		1,441,016	2,794	720,508

ניתוח שווי למ"ר מבונה:					
שטח מגרש ממוצע	517				
מס' יח"ד	2				
סה"כ שטח עיקרי	420				
עיקרי ראשוני	360	180	1	360	
עקרי משני/שולי	60		0.8	48	
שטח שירות עיליים	80		0.5	40	
ש"ש במרתף	250		0.4	100	
חצר	258	50%	0.25	65	
סה"כ				613	
שוי מגרש ממוצע ללא/ כולל פיתוח			1,085,089	1,441,016	
התאמה לזמינות (דחייה של שנתיים)	0.89		1,219,206	1,619,125	
שווי למ"ר מבונה ללא/כולל פיתוח			1,990	2,643	
שווי למ"ר מבונה עיקרי מגלם ש"ש וחצר			2,988	3,968	

מכרזי רמ"י – מסחר ומשרדים:

מכרז רמ"י למגרש למסחר / משרדים בכפר יונה			
מס' מכרז	2/2012		
תאריך מכרז	04/03/2002		
מס' מגרש	551		
שטח מגרש	801		
שטח עיקרי	40%	320.4	
שטחי שירות	10%	80.1	
תכסית	30%	240.3	
מס' קומות	2		
ניתוח שווי למ"ר מבונה:			
שטח מסחרי בקומת קרקע	240.3	1	240.3
שטח מסחרי בקומה א	80.1	0.5	40.05
סה"כ שטח אקוו במגרש			280.35
תמורה במגרש ללא פיתוח			1,631,717
שווי למ"ר מבונה למסחר			5,820

מכרז רמ"י למגרש מסחרי - תל מונד (מגרש פנימי)			
מס' מכרז	132/2013		
מס' מגרש	2153		
שטח מגרש	210		
תמורה	455,555		
נתוני תכנון:			
עיקרי עילי	40%	84	
עיקרי תת קרקעי	20%		
שירות עילי	15%	31.5	
שירות תת קרקעי	80%		
תכסית	50%		
מס' קומות	3		
ניתוח שווי למ"ר מבונה			
שטח מסחרי בקומת קרקע	105	1	105
סה"כ שטח אקוו במגרש			105
שווי למ"ר מבונה למסחר			4,339

סיכום נתוני השווי למסחר / משרדים - ממוצע משוקלל				
שווי מ"ר מבונה מכרז כפר יונה		5,820	0.7	4,074
שווי מ"ר מבונה מכרז תל מונד		4,339	0.3	1,302
סה"כ שווי למ"ר מבונה למסחר בממוצע				**5,376**
שווי למ"ר מבונה למשרדים (נגזרת ממסחר)			0.4	**2,150**

שומות מכריעות:
מגורים מעל מסחר:

מס' סידורי	שמאי מכריע	תאריך הכרעה	גו"ח	עיר	מקדם למגורים מעל מסחר
1	בועז קוט	18/07/2022	30610/5	ירושלים	0.9
2	אוולין דודזון שמאמה	25/02/2021	5839/102	מזכרת בתיה	0.9
3	אלי כהן	27/12/2020	8242/7,8238/7	נתניה	0.95
4	אבישי זיו	10/03/2020	9140/116	נתניה	0.95
5	נורית ג'רבי	16/09/2019	16663/190-193,195	עפולה	0.95
6	גבע בלטר	24/03/2019	8268/61,70,73,95	נתניה	0.9
7	משה נדם	22/03/2018	10035/69	חדרה	0.95
8	נורית ג'רבי	07/01/2018	4041/73,74,5,4	באר יעקב	0.9
9	מוטי דיאמנט	19/11/2017	8264/6	נתניה	0.85
10	שלומי יפה	18/10/2017	6180/162	רמת גן	0.95
11	משה נדם	25/07/2017	6361/440	פתח תקווה	0.95
				ממוצע	0.92

מס"ד	שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	עיר	יחס חקלאי / תכנון בעתיד
1	יעקב פז	16/03/2017	3875	גדרה	1.8
2	גיל הרצברג	01/07/2019	3967/44	לוד	1.4
3	ארז כהן	10/09/2017	3872/172	גדרה	1.8
4	נורית ג'רבי	20/11/2018	8118/117	כפר יונה	2.5
סה"כ בממוצע					1.9

נספח ב' –תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה (ערכי שווי ב-₪):

גוש	חלקה	שטח נכלל בתוכנית	סה"כ שטח ביעוד חקלאי - נכלל בשומה	שווי למ"ר ביעוד חקלאי	שווי מצב קודם	שווי יחסי במצב קודם	שווי מצב מוצע	השבחה	היטל השבחה
8133	5 בחלק	16,145	0	318	-	0.000%	-	-	-
8147	47	9,412	9,412	318	2,989,002	2.956%	9,450,026	6,461,024	3,230,512
8147	48	9,406	9,406	318	2,987,096	2.955%	9,444,002	6,456,905	3,228,453
8147	49	9,469	9,469	318	3,007,103	2.974%	9,507,256	6,500,153	3,250,076
8147	50	9,393	9,393	318	2,982,968	2.950%	9,430,949	6,447,981	3,223,991
8147	51	4,730	3,315	318	1,052,756	1.041%	3,328,393	2,275,637	1,137,819
8147	52	4,719	3,352	318	1,064,506	1.053%	3,365,543	2,301,036	1,150,518
8147	53	9,438	7,576	318	2,405,937	2.380%	7,606,608	5,200,671	2,600,336
8147	55	9,462	8,956	318	2,844,188	2.813%	8,992,184	6,147,995	3,073,998
8148	1	2,351	2,031	318	644,992	0.638%	2,039,206	1,394,214	697,107
8148	2	2,352	2,025	318	643,086	0.636%	2,033,181	1,390,095	695,048
8148	3	2,350	1,830	318	581,159	0.575%	1,837,393	1,256,234	628,117
8148	4	2,328	2,328	318	739,311	0.731%	2,337,405	1,598,094	799,047
8148	5	2,378	2,378	318	755,190	0.747%	2,387,607	1,632,418	816,209
8148	6	2,349	2,349	318	745,980	0.738%	2,358,490	1,612,510	806,255
8148	7	2,344	2,344	318	744,392	0.736%	2,353,470	1,609,078	804,539
8148	8	2,343	2,343	318	744,075	0.736%	2,352,466	1,608,391	804,196
8148	9	2,340	2,340	318	743,122	0.735%	2,349,454	1,606,332	803,166
8148	27	398	398	318	126,394	0.125%	399,608	273,214	136,607
8148	28	2,137	2,137	318	678,655	0.671%	2,145,634	1,466,979	733,490
8148	30	1,963	1,963	318	623,397	0.617%	1,970,931	1,347,534	673,767
8148	31	1,067	1,067	318	338,851	0.335%	1,071,311	732,460	366,230
8148	32	2,165	2,165	318	687,547	0.680%	2,173,747	1,486,200	743,100
8148	33	2,180	2,180	318	692,310	0.685%	2,188,808	1,496,497	748,249
8148	34	2,162	2,162	318	686,594	0.679%	2,170,735	1,484,141	742,070
8148	35	2,167	2,167	318	688,182	0.681%	2,175,755	1,487,573	743,787
8148	36	2,167	2,167	318	688,182	0.681%	2,175,755	1,487,573	743,787
8148	37	2,156	2,156	318	684,688	0.677%	2,164,711	1,480,022	740,011
8148	38	2,254	2,254	318	715,811	0.708%	2,263,106	1,547,296	773,648
8148	39	2,355	2,355	318	747,886	0.740%	2,364,515	1,616,629	808,315
8148	40	2,370	2,370	318	752,649	0.744%	2,379,575	1,626,926	813,463
8148	41	2,368	2,368	318	752,014	0.744%	2,377,567	1,625,553	812,777
8148	42	2,375	2,375	318	754,237	0.746%	2,384,595	1,630,358	815,179
8151	1 בחלק	7,150	5,540	318	1,759,357	1.740%	5,562,382	3,803,025	1,901,513
8151	6 בחלק	531	531	318	168,632	0.167%	533,145	364,514	182,257
8151	7 בחלק	8,582	8,438	318	2,679,685	2.651%	8,472,091	5,792,406	2,896,203
8151	8	9,375	9,375	318	2,977,251	2.945%	9,412,876	6,435,625	3,217,813
8151	9	9,376	9,376	318	2,977,569	2.945%	9,413,880	6,436,311	3,218,156
8151	10	9,391	9,391	318	2,982,332	2.950%	9,428,941	6,446,608	3,223,304
8151	11	9,402	9,402	318	2,985,826	2.953%	9,439,985	6,454,160	3,227,080
8151	12	9,382	9,382	318	2,979,474	2.947%	9,419,905	6,440,430	3,220,215
8151	13	9,414	9,414	318	2,989,637	2.957%	9,452,034	6,462,397	3,231,199
8151	14	9,429	8,527	318	2,707,949	2.678%	8,561,450	5,853,501	2,926,751
8151	15	9,394	8,533	318	2,709,854	2.680%	8,567,475	5,857,620	2,928,810
8151	16	9,407	8,358	318	2,654,279	2.625%	8,391,768	5,737,488	2,868,744
8151	17	9,372	6,910	318	2,194,433	2.171%	6,937,917	4,743,485	2,371,742
8151	18	9,462	8,983	318	2,852,763	2.822%	9,019,293	6,166,530	3,083,265
8151	19	9,468	9,468	318	3,006,786	2.974%	9,506,252	6,499,466	3,249,733
8151	20	9,441	9,248	318	2,936,919	2.905%	9,285,363	6,348,444	3,174,222
8151	21	9,495	9,281	318	2,947,399	2.915%	9,318,497	6,371,097	3,185,549
8151	22	9,459	9,232	318	2,931,838	2.900%	9,269,299	6,337,460	3,168,730
8151	27	9,356	9,356	318	2,971,217	2.939%	9,393,800	6,422,582	3,211,291
8151	28	9,412	9,412	318	2,989,002	2.956%	9,450,026	6,461,024	3,230,512
8151	29	9,440	9,440	318	2,997,894	2.965%	9,478,139	6,480,245	3,240,123
8151	30	9,399	9,399	318	2,984,873	2.952%	9,436,973	6,452,100	3,226,050
8151	31 בחלק	4,552	4,552	318	1,445,594	1.430%	4,570,391	3,124,796	1,562,398
8153	1	1,975	1,434	318	455,400	0.450%	1,439,794	984,393	492,197
8153	2	2,005	1,463	318	464,610	0.460%	1,468,911	1,004,301	502,150
8153	3	2,005	1,504	318	477,631	0.472%	1,510,076	1,032,446	516,223
8153	4	1,999	1,511	318	479,854	0.475%	1,517,105	1,037,251	518,626
8153	5	2,003	1,552	318	492,874	0.488%	1,558,270	1,065,396	532,698
8153	6	2,004	1,572	318	499,226	0.494%	1,578,351	1,079,126	539,563
8153	7	1,996	1,569	318	498,273	0.493%	1,575,339	1,077,066	538,533
8153	8	2,048	1,639	318	520,503	0.515%	1,645,622	1,125,119	562,559
8153	9	2,131	1,723	318	547,179	0.541%	1,729,961	1,182,782	591,391
8153	10	2,069	1,707	318	542,098	0.536%	1,713,897	1,171,799	585,899
		403,345	**318,353**		101,100,468	100.000%	319,639,191	218,538,723	109,269,362

תחשיב מצב מוצע - תוכנית הצ/188				
מגרש ביעוד למגורים חקלאי				
שטח המגרש	2,340.000			
מס' יח"ד	2			
שטח עיקרי (סה"כ)	350	1	350	
חצר עודפת	1,823	0.2	364.6	
סה"כ ליעוד			714.6	
שווי למ"ר מבונה עיקרי מגלם ש"ש וחצר עד 500 מ"ר			2,988	
סה"כ שווי ליעוד			**2,135,404**	
מגרשים ביעוד מגורים א:				
שטח לייעוד	90,204			
מס' יח"ד	336			
שטח קרקע ליח"ד בממוצע	268	537		
שטח עיקרי ליחידה	150			
סה"כ שטח עיקרי ליעוד	50,400	1	50,400	
שווי למ"ר מבונה עיקרי מגלם ש"ש וחצר עד 500 מ"ר			2,988	
סה"כ שווי ליעוד			**150,607,847**	
שווי ממוצע ליחידה			448,238	
מגרשים ביעוד מגורים א מיוחד:				
שטח לייעוד	24,200			
מס' יח"ד	316			
צפיפות לדונם	13.058			
שטח עיקרי ליחידה	135			
סה"כ שטח עיקרי ליעוד	42,660	1.05	44,793	
שווי למ"ר מבונה עיקרי בבניה רוויה			2,000	
סה"כ שווי ליעוד			**89,586,000**	
שווי ממוצע ליחידה			283,500	
מגרשים ביעוד מגורים מיוחד :				
שטח לייעוד	7,000			
מס' יח"ד	180			
צפיפות לדונם	25.714			
שטח עיקרי ליחידה	125			
סה"כ שטח עיקרי ליעוד	22,500	1	22,500	
שווי למ"ר מבונה עיקרי בבניה רוויה			2,000	
סה"כ שווי ליעוד			**45,000,000**	
שווי ממוצע ליחידה			250,000	
מגרשים ביעוד מגורים מסחר ומשרדים :				
שטח לייעוד	23,500			
מס' יח"ד	368			
צפיפות לדונם	15.660			
שטח עיקרי ליחידה	125			
סה"כ שטח עיקרי מגורים	46,000	0.9	2,000	82,800,000
שטח למסחר	5,000	1	5,376	26,878,927
שטח למשרדים	5,000	1	2,150	10,751,571
סה"כ שווי ליעוד				**120,430,498**
סיכום:				
סה"כ שווי המגרשים הנכללים				**407,759,749**
מקדם דחיה להכנת תוכנית איחוד וחלוקה	5	6%	0.747	
סה"כ שווי בהתאמה לזמינות				**304,701,805**
שווי קרקע ביעוד חקלאי	9,200	318	2,921,676	
שווי קרקע ביעוד לתכנון בעתיד	18,918	635	12,015,710	
סה"כ שווי במצב המוצע				**319,639,191**

נספח ג' –תחשיב ההשבחה בשומת המבקש (ערכי שווי ב-₪):

ניתוח שווי מצב קודם

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח חקלאי ללא הפקעות לדרך	שטח לחישוב (3%)
8151	22	9,459 מ"ר	9,232 מ"ר	276.96 מ"ר
8153	1	1,975 מ"ר	1,434 מ"ר	43.02 מ"ר
8153	2	2,005 מ"ר	1,463 מ"ר	43.89 מ"ר
8153	3	2,005 מ"ר	1,504 מ"ר	45.12 מ"ר
8153	4	1,999 מ"ר	1,511 מ"ר	45.33 מ"ר
8153	5	2,003 מ"ר	1,552 מ"ר	46.56 מ"ר
8153	6	2,004 מ"ר	1,572 מ"ר	47.16 מ"ר
8153	7	1,996 מ"ר	1,569 מ"ר	47.07 מ"ר
8153	8	2,048 מ"ר	1,639 מ"ר	49.17 מ"ר
8153	9	2,131 מ"ר	1,723 מ"ר	51.69 מ"ר
8153	10	2,089 מ"ר	1,707 מ"ר	51.21 מ"ר
סה"כ		29,714 מ"ר	24,906 מ"ר	747.18 מ"ר
שווי מ"ר קרקע - מצב קודם				520
סה"כ שווי מצב קודם - מיוחס לנדון				388,534

ניתוח שווי צמודי קרקע במכרז

מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי עילי	ממוצע הצעות (כולל הזוכה)	תמורה למגרש כולל מע"מ (18%)	פיתוח	סה"כ כולל מע"מ ופיתוח	שווי מ"ר מבונה עיקרי ללא פיתוח	שווי מ"ר מבונה עיקרי כולל פיתוח
100	640	2	420	890,119	1,050,340	385,747	1,436,087	2,501	3,419
101	500	2	420	979,900	1,156,282	351,201	1,507,483	2,753	3,589
102	500	2	420	935,420	1,103,796	350,280	1,454,076	2,628	3,462
103	500	2	420	811,000	956,980	349,129	1,306,109	2,279	3,110
104	500	2	420	788,000	929,840	350,524	1,280,364	2,214	3,048
105	638	2	420	942,031	1,111,596	392,426	1,504,022	2,647	3,581
106	505	2	420	869,813	1,026,380	352,353	1,378,733	2,444	3,283
107	500	2	420	805,149	950,075	350,280	1,300,355	2,262	3,096
108	500	2	420	878,030	1,036,075	350,511	1,386,586	2,467	3,301
109	500	2	420	846,048	998,337	351,662	1,349,999	2,377	3,214
110	500	2	420	818,000	965,240	352,353	1,317,593	2,298	3,137
111	500	2	420	755,555	891,555	350,971	1,242,526	2,123	2,958
112	500	2	420	889,000	1,049,020	352,123	1,401,143	2,498	3,336
113	505	2	420	913,500	1,077,930	354,195	1,432,125	2,567	3,410
114	500	2	420	821,555	969,435	353,274	1,322,709	2,308	3,149
115	500	2	420	849,567	1,002,489	353,044	1,355,533	2,387	3,227
116	500	2	420	912,800	1,077,104	351,432	1,428,536	2,565	3,401
117	500	2	420	1,023,000	1,207,140	349,820	1,556,960	2,874	3,707
ממוצע	516	2	420	873,805	1,031,090	355,629	1,386,719	2,455	3,302
חציון	500	2	420	873,922	1,031,228	351,547	1,382,660	2,455	3,292
מיצוע	508	2	420	873,863	1,031,159	353,588	1,384,689	2,455	3,297

ניתוח מכרזי מסחר

גוש	חלקה	שטח מגרש	שטח עיקרי עילי	ממוצע 3 הצעות גבוהות (כולל הזוכה), ללא מע"מ	שווי מ"ר מבונה עיקרי ללא פיתוח
8124	207	801	320	1,449,572	4,530
8210	94	210	105	417,558	3,977
ממוצע					**4,253**