תאריך: 19/07/2022
מספר מינוי: 1850-2021
מספרנו: 85-1850-2021

לכבוד:

המבקשים:	**המשיבה:**
אבן אבידור ואבן ברוריה	הועדה המקומית לתו"ב רעננה
באמצעות שמאי המקרקעין ארז אבירן.	באמצעות שמאית המקרקעין פנינה נוי.
בדוא"ל: Office@aviran.info	בדוא"ל: Office@pninanoy.co.il

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה
הנדון: מגרש תמורה מס' 2013 ע"פ תכנית רע/מק/2012/ב'
חלקי חלקת מקור 60 בגוש 6588
דרום העיר רעננה.

1. מבוא ומטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאית מכריעה בכדי לחוות דעתי בעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון וזאת, לצורך הכרעה במחלוקת שבין הצדדים ככל שעולה מהשומות שהוצגו בפניי.

1.1 גורם ההשבחה: אישור תכנית רע/מק/2012/ב'.

1.2 גורם המימוש: בקשה למידע מוקדם לפי ס' 4 (4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

1.3 הצדדים למחלוקת:

שומה מטעם המבקשים נערכה ביום 29.9.2021 ע"י שמאי המקרקעין מר ארז אבירן (להלן "המבקשים"). שומה מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה, נערכה ביום 10.6.2021 ע"י הגב' פנינה נוי שמאית מקרקעין ומר צחי לוי שמאי מקרקעין (להלן "המשיבה") וכן הוגשה התייחסות לשומת המבקשים ביום 25.10.2021.

1.4 מסמכים נוספים שהוצגו בפניי:

מטעם המבקשים:

1.4.1 העתק הסכמי שכירות שנחתמו עם החברות סלקום (19.3.2009), פלאפון (29.3.2009) ופרטנר (27.5.2009) בגו"ח 6588/60.

1.4.2 העתקי רישום מפנקס הזכויות בחלקות 60, 91, 97-95 בגוש 6588.

1.4.3 העתק הסכם מכר + הסכם קומבינציה מיום 5.5.2020 עבור חלקות 13, 87, 108-107 בגוש 6584.

1.4.4 העתק דרישת תשלום היטל השבחה מיום 30.6.2021 ע"ש אבן אבידור וברוריה.

1.4.5 שומה לפיצויי הפקעה למחוברים (מבנה אריזה לזני "ירוקים") מיום 18.11.2008 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין גדעון גולדשטיין.

<u>מטעם המשיבה:</u>

1.4.6 התייחסות המשיבה להחלטות השמאים המכריעים שלומי יפה, רינת וייס ומוטי דדון עליהם הוגש ערר וכן מסמכים נלווים שונים הנוגעים לעררים.

1.4.7 העתקים של הסכמי מכר (וקומבינציה) עבור עסקות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה בפרק שווי קרקע למגורים – מצב חדש.

1.4.8 החלטת ועדת השגות מס' 09/2013 (קיבוץ קרית ענבים).

1.4.9 2 החלטות ועדת ערר מיום 7.2.2022 בהקשר עם התכנית הנדונה רע/מק/2012ב'

1.5 דיון: ביום 28.11.2021 נערך דיון מקוון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ. הצדדים קיבלו את סיכום הדיון וקיבלו אפשרות להגיש הערות לסיכום הדיון. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

2. <u>המועד הקובע לחישוב ההשבחה:</u>

בהתאם לס' 119(א) לחוק התו"ב מועד תחילתה של תכנית הינו בתום 15 ימים מיום פרסום ההודעה בדבר אישורה ברשומות או בעיתון, המאוחר מבניהם.

מס' תכנית	י.פ.	תאריך פרסום לתוקף	מועד קובע
רע/מק/2012ב' (416-0426395)	8518	13.11.2019	28.11.2019

3. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	: 6588.
חלקת מקור[1]	: 60.
שטח רשום	: 28,747 מ"ר.
חלקי חלקות חדשות[2]	: 91, 97-95.
מס' מגרש תמורה[3]	: 2013 לפי תכנית רע/מק/2012/ב' (416-0426395).
שטח המגרש	: 3,153 מ"ר.
מהות הנכס	: מגרש בייעוד מגורים ג' לבניית 39 יח"ד.
כתובת/ מיקום	: דרום העיר רעננה.

[1] חלקת מקור 60 מהווה כיום חלק מחלקות 97-95 המשמשות ככביש 531 ומסילת הרכבת שמדרום לרעננה.
[2] המהוות חלקים מחלקת מקור מס' 60.
[3] מגרש תמורה מס' 2013 מהווה כיום חלק מחלקה 91 בגוש 6584.

4. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 12.10.2021 ללא נוכחות הצדדים.

5. תמצית תאור הסביבה והנכס:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזיהוי ולנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים).

הנכס נשוא המחלוקת מהווה את מגרש תמורה מס' 2013 בתכנית מס' רע/מק/2012/ב' (איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים) הממוקם בחלק הדרומי של העיר רעננה, מדרום לשכונת פרדס משותף ומצפון לכביש 531. מגרש תמורה 2013 שטחו כ-3.153 דונם, צורתו רגולרית דמוית מלבן ולו חזית לרח' בן גוריון. המגרש הוקצה במסגרת שחזור זכויות עבור קרקע חקלאית (חלק מחלקה 60 בגוש 6588) הממוקמת בחלק הדרומי של רעננה שהופקעה לטובת כביש ארצי מס' 531 (בקטע שבין כביש 20 ממערב לכביש 4 במזרח), המהווה כיום חלק מחלקות מס' 97-95 בגוש 6588.

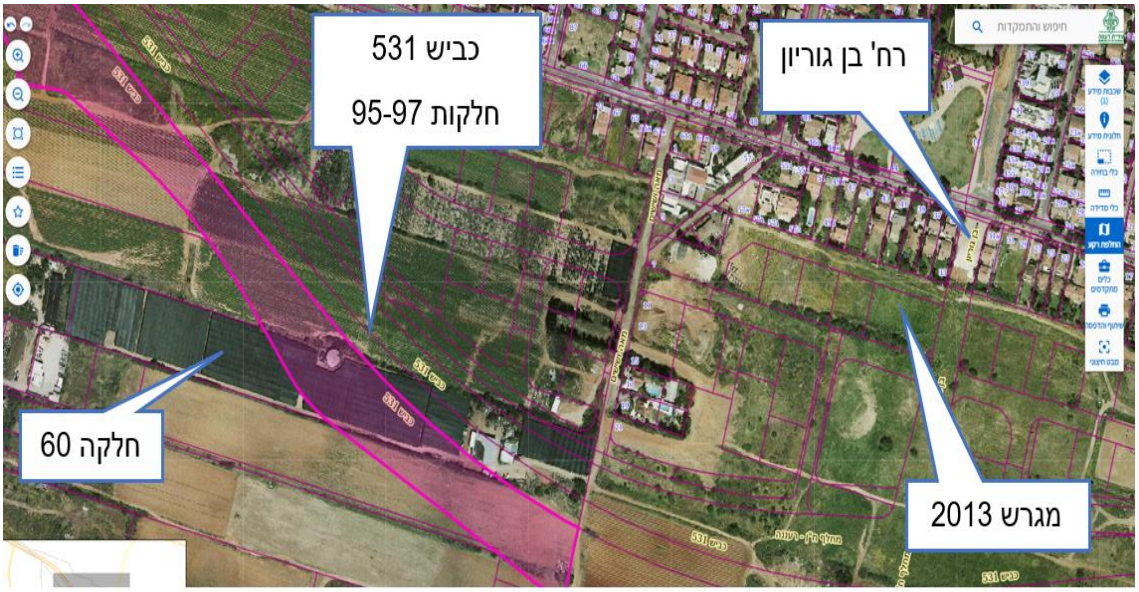
חלקת המקור מס' 60 שטחה הרשום **28,747 מ"ר** והיא פוצלה (בתצ"ר 360 משנת 2014) ל-3 חלקות כדלקמן:

א. חלקה 89 בשטח **12,742 מ"ר** שכיום הינה בייעוד חקלאי ועליה מבנים חקלאיים.

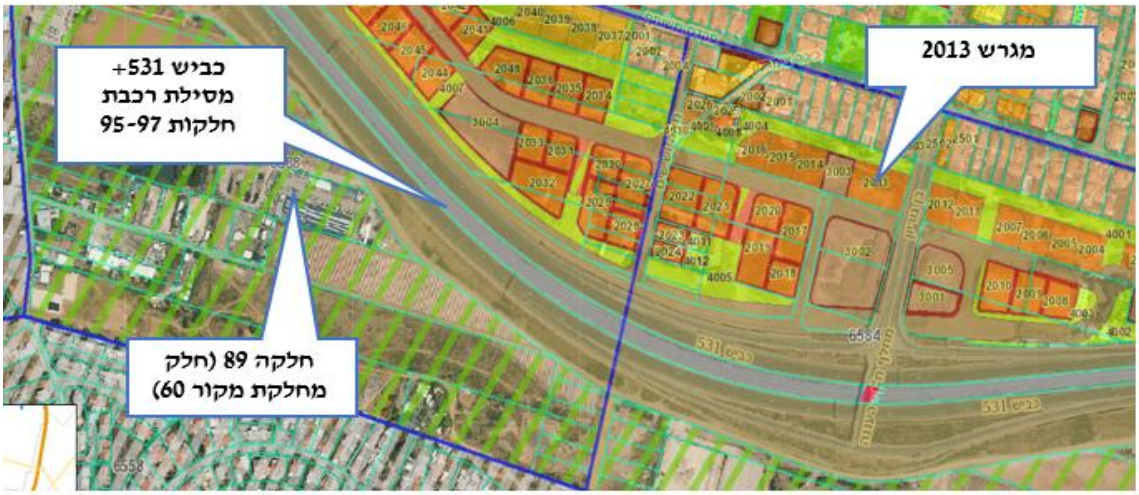
ב. חלקה 90 בשטח **12,752 מ"ר** הפכה לחלק מחלקות 97-95 המסווגות כיום בייעוד דרך (כביש 531) ומסילת רכבת והן נוצרו מחלקת מקור 94 (שכללה בין היתר גם את חלקה 90).

ג. חלקה 91 בשטח **253 מ"ר** מסווגת כדרך לפי תת"ל 15.

להלן מיקום חלקת מקור 60 על רקע תצ"א משנת 2005 מאתר GIS של הועדה רעננה.



להלן מיקום מגרש 2013 על רקע תצ"א נכון לשנת 2021 מאתר GIS של הועדה:



6. <u>הזכויות בנכס:</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס ולחייב בהיטל.

החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית ואין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקניינית ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

בהתאם לקבוע בסעיף 2 (א) לתוספת השלישית בחוק התו"ב, החבות בהיטל ההשבחה חלה על הבעלים או החוכר לדורות במקרקעין, במועד בו חלה ההשבחה.

6.1 <u>נסח רישום:</u>

הוצג בפני (ע"י המבקשים) העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה, ושהופק באמצעות האינטרנט[4] מהם עולים בין היתר הפרטים הבאים:

נסח מס'	291640	145522	56780	56785	56786
תאריך הפקה	30.11.2016	30.5.2021	18.2.2018		
סוג שטר		פרצלציה לא רצונית			
גוש	6588				
חלקה	**60**	**91**	**95**	**96**	**97**
שטח רשום במ"ר	28,747	253	15,426	25,423	55,440
בעלות	1/3 ע"ש כל אחד מהמבקשים בנפרד. שאר הזכויות רשומות ע"ש בעלים נוספים.		מדינת ישראל בשלמות		
הערות	2 הערות לפי פקודת הדרכים – נרשמו ביום 24.12.1997 וביום 6.5.2007.				

[4] הפלט הנ"ל הופק למטרת צפייה בלבד ואיננו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

זיקת הנאה: בחלקה מס׳ 60 נרשמה ביום 7.11.1963 זיקת הנאה כדלקמן:

1. חלקה כפופה- משועבדת בזכות מעבר לטובת חלקה 19 בגוש 6588.
2. חלקה נהנית – נהנית מזכות מעבר (משותף יחד עם חלקות 7 ו-9 בגוש 6659) בחלקה 41 בגוש 6588.

6.2 להלן פירוט זכויות המבקשים ב"מצב נכנס" בטבלת האיזון:

גוש	חלקה היסטורית	שטח במ"ר מהחלקה ההיסטורית הכלול בחלוקה	חלקה חדשה	שטח החלקה במ"ר הכלול בחלוקה	ייעוד המקרקעין	שם הבעלים הרשום	החלקים בבעלות או בזכויות באחוזים	שווי מצב נכנס	שווי יחסי בתכנית
6588	60	28,747	96,97	12,549	כביש 531	מדינת ישראל			
			95	3,203	מסילת ברזל	מדינת ישראל			
			91	253	כביש מתת"ל 15				
						אבן אבידור	28.30%	₪ 4,530,999	1.24%
						אבן ברוריה	28.30%	₪ 4,530,999	1.24%
						אבן אבידור	5.02%	₪ 804,001	0.22%
						אבן ברוריה	5.02%	₪ 804,001	0.22%

לסיכום, מתוך החלק מחלקת מקור מס׳ 60 שמשתתף בחלוקה (בשטח 16,005 מ״ר מתוך 28,747 מ״ר בשלמות), למבקשים מיוחס 66.64% **שהם כ- 10,666 מ״ר** (66.64% * 16,005 מ״ר).

6.3 להלן פירוט חלקם של המבקשים ב"מצב יוצא" (במגרשי התמורה) לפי טבלת האיזון:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס׳ יח"ד	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס׳ יח"ד יחסי
2012	מגורים ג׳	1,565	1,950	17	0.54%	**0.0918**
2013	מגורים ג׳	3,153	4,582	39	100.00%	**39**
2018	מגורים ד׳	1,516	3,980	39	23.16%	**9.0324**
סה"כ יח"ד						**48.1242**

כאמור, המחלוקת שבפניי הינה בגין ההשבחה של מגרש 2013 בלבד.

7. מצב תכנוני[5] ורישוי:

להלן התוכניות העיקריות הרלוונטיות לנכס ולהשבחה שבמחלוקת כפי שנמסר ע"י הצדדים למחלוקת.

7.1 תכנית רע/2000 (תכנית המתאר רעננה):

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 8.11.1990 [6] .

בהתאם להוראות התכנית, סווג הנכס שבנדון (חלקת מקור מס' 60) **בייעוד חקלאי.**
מטרת התכנית היא לקבוע הוראות בעניינים המפורטים בסעיף 63 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.
בהתאם להוראות התכנית, מותרת בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין לייצור ועיבוד חקלאי או לגידול בעלי חיים. לא יינתן היתר בניה למבנים המשמשים לגידול בעלי חיים באזור חקלאי אלא אם הובטח כי האתר מרוחק מאזור מגורים קיים או מתוכנן כלשהו.

להלן עיקר הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי	:	10,000 מ"ר.
אורך חזית מינימלי	:	25 מ'.
בניה בחלקה	:	מבני משק המיועדים לייצור חקלאי יאושרו ע"פ תכנית הגשה בועדה המקומית.
קווי בניין	:	צידי – 12 מ'.

7.2 תכנית מח/54/ד ("תכנית מפורטת לדרך מס' 531")

[פורסמה למתן תוקף ביום 31.12.2002 (י.פ. 5143)].
התכנית סיווגה את חלקה 60 ב"**שטח חקלאי**", "**דרך מוצעת**" ו-"**שטח למסילת ברזל חדשה**".
כמו כן התכנית סימנה מבנה חממה להריסה בחלקה 60.
במסגרת התכנית בוטל תוואי הכביש כפי שהיה צריך להיות עפ"י תכנית רע/2000 וסומן באזור חקלאי וסומן התוואי החדש של כביש 531 ומסילת הרכבת.

להלן מטרות התכנית:

א. ליעד השטחים המסומנים בצבע אדום לדרך ובצבע אפור למסילת ברזל.
ב. ליעד שטח בתכנית להקמת גשרים, גשרונים, תעלות, גדרות, קירות תומכים, קירות אקוסטיים, סוללות עפר. וכן לביצוע כל עבודות חפירה, מילוי והריסה הכרוכים בסלילת הכביש.
ג. סגירה וביטול דרכים כנדרש ע"י התכנית.
ד. הסדר הסתעפויות ומחלפים.

[5] חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכל ו/או מתכנן. לצורך קבלת מידע תכנוני רשמי ועדכני לרבות מידע לצורכי תכנון ורישוי, יש לפנות לוועדה המקומית לתו"ב הרלוונטית ולקבל את המידע הדרוש בכתב.
[6] פורסם בעיתון ביום 6.12.1990.

ה. הריסת מבנים.

ו. ליעד שטחים בתחום התכנית לטיפול נופי, שיקום סביבתי והפחתת מפגעי רעש.

7.3 <u>תמ"מ 3 תיקון 21:</u>

התכנית אושרה לתוקף בשנת 2003. התכנית סימנה את המתחם שמצפון לכביש 531 כ"אזור פיתוח עירוני" (כולל את מיקום מגרש התמורה 2013) ומדרום לו כחקלאי (כולל את מיקום חלקת מקור 60).

7.4 <u>תתל/15 ("תכנית לתשתית לאומית - מסילת השרון וכביש 531")</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 13.12.2007 (י.פ. 5749)].

חלק ממטרות התכנית הן קביעת הוראות מפורטות בדבר התוויה של מסילת ברזל (מסילת השרון) וכן קביעת מסגרת תכנונית לסלילת דרך (כביש מס' 531).
בהתאם להוראות התכנית, שימושים שהיו מותרים ע"פ כל דין בשטח התכנית ערב אישורה של תכנית זו, ימשיכו להיות שימושים מותרים עד לתפיסה בפועל של השטח.

במסגרת סעיף 6.4 לתקנון התכנית נקבע כי מקרקעין הכלולים בתכנית זו אשר יכללו בתכנית איחוד וחלוקה חדשה, לאחר אישורה של תכנית זו, יוערכו בטבלאות באיזון של תכניות האיחוד והחלוקה **ע"פ ייעודם בטרם אישור תכנית זו או בטרם אישורה של כל תכנית קודמת המתייחסת לדרך 531.**

7.5 <u>תכנית רע/3000 ("תכנית מתאר כוללנית לעיר רעננה")</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 30.3.2016 (י.פ. 7273)].

תכנית זו הינה תכנית מתאר כוללנית חדשה לעיר רעננה[7] ומהווה שינוי לתכנית רע/2000.
על אף האמור, אין בתכנית זו כדי לפגוע בזכויות ע"פ תכניות שאושרו לפני תחילתה; התכנית כפופה לכל התמ"אות והתת"לים הרלוונטיים לתחום תכנון רעננה.
בהתאם להוראות התכנית, סווג הנכס שבנדון (מגרש תמורה 2013) כמתחם מס' 4ב' לתכנון לבניה חדשה - מתחם מגורים בבניה גבוהה טבעת חיצונית - אזור התייחסות מס' 112.
(חלקת המקור מס' 60 (שיתרתה חלקה 89) מצויה מדרום לכביש 531 ומסומנת כמתחם 9 "אזור חקלאי" (שימושים והוראות לפי תכנית תקפה וכל תכנית חדשה תוכן בהתאם לתמ"מ 21/3 ליעוד אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח) ואזור התייחסות מס' 115)

<u>להלן השימושים המותרים במתחם 4 ב' ואזור התייחסות 112:</u>
בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים ודיור בר השגה.

[7] היתרי בנייה יוצאו מכוחן של תכניות מפורטות אשר יוכנו בהתאם להוראות תכנית זו.

להלן עיקרי זכויות הבניה:

- הצפיפות לא תפחת מממוצע של 14 יח"ד לדונם נטו בתכנית.
- מספר הקומות המרבי לא יעלה על 9 קומות מעל קומת קרקע ובנוסף קומת חדרי גג.
- קומת חדרי הגג תיבנה בהתאם להוראות התכנית התקפה רע/291/1א'. על אף האמור, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית ההופכת את קומת חדרי הגג לקומת מגורים ובה יחידות דיור עצמאיות, הנפרדת מהיחידות בקומה שמתחתיה. שטחה של קומת גג זו לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.
- בהתאם לסעיף 21.6, תנאי להפקדת תכנית במתחם לתכנון ובניה חדשה הינו הכנת מסמך מדיניות לכל מתחם ומתחם. מסמך המדיניות למתחם לתכנון לבניה חדשה יכלול התייחסות כמפורט בהוראות הסעיף.

גודל מגרש (בדונם)	זכויות בניה כוללות (מעל מפלס כניסה קובעת)
עד 0.6 ד'	עד 280%
0.6-1 ד'	עד 330%
1-2 ד'	עד 350%
מעל 2 ד'	עד 400%

7.6 <u>תכנית רע/מק/2012ב'(416-0426395)"תכנית מפורטת לשכונת מגורים בדרום העיר רעננה"</u>

[פורסמה למתן תוקף ביום 13.11.2019 (י.פ. 8518)].

תכנית זו חלה על שטח של כ- 422 דונם בדרום רעננה הגובלים מצפון לכביש 531 והיא כוללת גם חלק מהשטחים שהופקעו לצורך סלילת כביש 531.
בהתאם לתכנית תוקם שכונת מגורים ובה 1,562 יח"ד מתוכם 20% דירות קטנות.
תכנית זו מהווה מסמך מדיניות תכנוני מלא לכל מתחם תכנון לבנייה חדשה מס' 4ב' ע"פ תכנית רע/3000, כנדרש בסעיף 21.6 א' להוראות התכנית.
התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בהתאם להוראות סעיף 6.4 לתת"ל 15 (ראה מעלה לעניין שיחזור הזכויות).

<u>להלן מטרות התכנית:</u>

א. פיתוח עירוני - שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים ומסחר לשם הקמת שכונת מגורים חדשה בדרום העיר.
ב. התווייית דרך עירונית בדרום העיר רעננה.

<u>להלן עיקרי ההוראות:</u>

א. שינוי יעוד שטח חקלאי ודרכים ליעוד מגורים, מגורים עם חזית מסחרית, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לבריאות ודרכים.
ב. קביעת 1,562 יח"ד.

ג. הגדרת השימושים המותרים בכל יעוד.

ד. קביעת קווי בניין, זכויות בנייה והוראות בנייה.

ה. איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, ללא הסכמת כל הבעלים.

ו. העתקת קו מים של חב' מקורות בקוטר "30.

<u>להלן הקצאת הזכויות במקרקעין (לענייננו) כפי שנקבעו במסגרת לוח איזון והקצאות שנערך ביום 4.2.2019 כחלק מתכנית רע/מק/2012ב'</u>:

מגרש תמורה	שטח המגרש	החלק היחסי של המבקשים מהזכויות במגרש התמורה
2012	1,565	[8]0.54%
2013	3,153	100%
2018	1,516	23.16%

<u>להלן זכויות הבניה במגרשי התמורה (שבעניינינו)</u>:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש (במ"ר)	שטחי בניה			תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות	מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי
			עיקרי	שירות	מתחת לכניסה הקובעת - שירות				
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	1,180	1,330	40%	17	ק+5+גג	204
2013	מגורים ג'	3,153	4,582	2,157	2,680	40%	39	ק+5+גג	468
2018	מגורים ד'	1,516	3,980	1,325	3,866	40%	39	ק+9+גג	468
סה"כ		**6,234**	**10,512**	**4,662**	**7,876**		**95**		**1,140**

<u>הוראות בינוי</u>:

- בקומת הקרקע תותר הקמת דירת גן אחת בלבד לכל מגרש בהתאם לסימון בנספח הבינוי.
- קומת הגג לא תעלה על שטח של 50% ברוטו משטח תכסית הקומה שמתחתיה ומספר הדירות בה יהיה כמסומן בנספח הבינוי (במגורים ד' מספר הדירות בקומת הגג יהיה עד מחצית ממספר הדירות בקומה שמתחתיה).
- 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח כולל של 70-75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
- מרפסות יבנו בשטח מרבי של 12 מ"ר לכל יח"ד ויהיו בנוסף לשטחי הבניה המותרים למגרש.
- חניות (תת קרקעיות)[9]: דירות בגודל עד 75 מ"ר – 1.3 חניות ליח"ד | דירות גדולות מ-75 מ"ר - 2 חניות ליח"ד.

<u>רישוי</u>:

במסגרת תיק בניין מס' 2795 החל על גו"ח 6588/60 שהינה חלקת המקור טרם החלוקה לחלקות 91, 95-97, אותרו היתרי בניה למבנה חקלאי ולמתקני תקשורת.

[8] עמדת המשיבה היא שמדובר בחלק יחסי בשיעור 0.538 אך ע"פ טבלת ההקצאה מדובר ב-0.54% (2*0.18%+2*0.09%).
[9] עד לאישור תכנית מפורטת.

8. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם:</u>

להלן טבלה המרכזת את גובה ההשבחה כפי שמופיעה בשומות הצדדים:

מהות	מועד קובע	שומת הועדה	שומת המבקשים
תכנית רע/מק/2012ב' (416-0426395)	28.11.2019	₪ 28,410,671	₪ 16,100,000

בין הצדדים לא קיימת מחלוקת בנוגע לפרטי זיהוי הנכס והתיאור, המצב המשפטי והמצב התכנוני.

<u>הסוגיות שבמחלוקת:</u>

א. השטח לחישוב ב"מצב קודם" (מצב נכנס).
ב. האם שימוש הביניים תורם לשווי במצב קודם.
ג. האם נדרשת הפחתה בגין מאפייני הנכס במצב החדש.
ד. ערכי השווי במצב קודם ובמצב חדש והתחשיב.

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

בהחלטה זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן פירוט הסוגיות שבמחלוקת בין הצדדים כפי העולה מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון.

8.1 עיקרי טיעוני המבקשים:

השטח לחישוב ב"מצב קודם" (מצב נכנס):

8.1.1 נטען כי חלקת המקור במצב קודם (חלקה 60) נכנסה לטבלת האיזון בשטח של כ-24.7 דונם והשטח הנכלל בתכנית הוא כ-16 דונם. במצב היוצא קיבלו את מגרש 2013 וחלק מ 2012 ו-2018. החלק היחסי לפי טבלאות האיזון הוא 84.65% מסך הכל, כך שחלקם היחסי של המבקשים הוא כ-9 דונם. נטען כי בשומת הועדה מופיע שטח גדול יותר במצב הקודם ומדובר בטעות מאחר ולקחו את כל ה-16 דונם.

שימוש ביניים (במסגרת שווי "מצב קודם"):

8.1.2 נטען כי בחלקה ההיסטורית שבנדון הוקם בהיתר מבנה חקלאי ואנטנה סלולארית ומכאן שבתחשיב ההכנסות הובאו בחשבון מרכיב האנטנה הסלולרית שהייתה מושכרת לחברות סלולר בהסכם שכירות חופשית. נטען כי ההכנסה שהניב הנכס במצב הקודם הוונה לטווח סביר שקונה פוטנציאלי היה רואה להפשרת המתחם[10] (הכנסה חודשית של 18,000 ₪ למשך 10 שנים בשיעור היוון 8%).

הפחתה בגין מאפייני הנכס (במסגרת שווי "מצב חדש"):

8.1.3 נטען כי מדובר במגרש הסמוך לציר בן גוריון המוביל לרעננה בו יש פקקים רבים וכן כי המגרש יושב על הצומת וסופג את המטרדים ומכאן שיש להביא בחשבון הפחתה ביחס למגרשים פנימיים בתב"ע.

8.1.4 בנוסף, נטען כי המגרש מוקף במבני ציבור והדבר משפיע על שני פרמטרים של הפחתה:

א) מבחינת מטרדים כמו בי"ס או מגרש ציבורי גדול.

ב) מבחינת הבינוי המחייב להפנות את דירות הגג והגן לכיוונים ספציפיים כך שאין גמישות תכנונית.

8.1.5 באשר לעמדת המשיבה (ראו בהמשך) לפיה השווי בכל המתחם מגלם הפחתה עקב הקרבה לכביש 531, נטען כי המגרש שבנדון גם סופג את המטרד של כביש 531 וגם מטרדים תחבורתיים נוספים של לפחות 50% מהתנועה שנכנסת לרעננה דרך מחלף בן-גוריון ומכאן שיש חשיפה לרעש מהכביש. בנוסף יש את המטרד של מבני ציבור, ולכן המגרש שהכי דומה בפרמטרים הוא מגרש 2017, שם ניתנה הפחתה של 10% ביחס למה שנקבע בהחלטת השמאי המכריע שלומי יפה.

שווי "מצב קודם":

8.1.6 נטען כי שווי המקרקעין במצב הקודם חושב על בסיס שווי קרקע דומה בסביבה סמוך למועד הקובע ובנוסף כנגזרת משווי מגורים, אך זאת בדחייה ארוכת טווח ותוך הפחתת היטל השבחה כך שהשפעת התכנית המשביחה נוטרלה.

[10] נטען כי לשם הזהירות ומאחר והתקבלו פיצויים בגין המבנה החקלאי שהיה במקום, לא נלקח רכיב זה בחשבון.

8.1.7 נטען כי במועד הקובע שווי הקרקע לפי תכניות שבתוקף (בהתעלם מתכנית 2012) היה גבוה משמעותית משווי קרקע חקלאית (למשל במתחם נווה זמר ו/או במתחמים אחרים כפי שקבעו שמאים מכריעים). הסיבה לכך נעוצה במאפיין חריג לסביבה שיש לקרקע שבנדון שאינו קיים במקומות אחרים, היות ובמועד הקובע החלקות שבנדון היו כלואות בתוך בין רחוב הפרדס הבנוי מצפון, לבין נתיב כביש 531 והיו מיועדות לפיתוח עירוני מכוח התמ"מ; בעניין זה נטען כי אין ספק שקרקעות שנותקו על ידי נתיב הכביש ונותרו מחוץ למתחם הכלוא, שווים פחת, ובמקביל הקרקע שבנדון שהוכללה בתוך המתחם, שוויה גדל.

8.1.8 נטען כי מדובר בקרקע אשר מסווגת לפיתוח עירוני ע"פ תכניות מחוזיות וארציות. בהתאם לכך קודמו במתחם לאורך השנים מס' תכניות, אשר לא הבשילו ואשר ייעדו את המתחם שבנדון למגורים כבר בסוף שנות ה-90, כך ששנים רבות טרם המועד הקובע כבר ניתן היה להבין שבמתחם ספציפי זה קיים פוטנציאל משמעותי למגורים, ביחס למתחמים חקלאיים אחרים ומכאן ששווי דונם קרקע בחלקות שבנדון במצב הקודם (שווי שנובע מפוטנציאל כללי ובהתעלם מהתכנית המשביחה) חייב להיות מחושב עם מקדם גדול מ-1 ביחס לעסקאות/קביעות שווי קרקע חקלאית בסביבה.

8.1.9 להלן ערכי השווי שהוצגו ע"י המבקשים עבור מצב קודם (בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים):

שמאי מכריע	שווי מ"ר חקלאי
רינת וייס	1,300 ₪
שלומי יפה	1,350 ₪
מרדכי דדון	1,600 ₪

8.1.10 לשם התרשמות, הציג שמאי המבקשים ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים נכון למועד קובע 14.4.2016 מגוש 7650 (פרט להחלטה אחת בגוש 6588) בהם נקבע שווי מ"ר חקלאי בטווח 1,250 ₪ - 1,150 ₪.

בנוסף, הוצגו נתוני מספר עסקות בשטח של כ-1,000 מ"ר שבוצעו בגוש 7650 הסמוך ממערב[11] בשנים 2012-2013 בטווח של 1,510,000 ₪ - 829,000 ₪ ואף ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בגוש 7661 נכון למועד קובע 7.6.2012 בטווח של 1,167 ₪ - 1,082 ₪ למ"ר קרקע.

8.1.11 בהקשר לנתונים אלו, נטען כי אין ספק שנכון למועד הקובע לשומה הערכים גבוהים יותר וזאת בנוסף למיקום העדיף של הנכס כמתחם כלוא בתוך העיר.

8.1.12 בהסתמך על המפורט לעיל, קבע שמאי המבקשים שווי מ"ר חקלאי בסך 1,500 ₪.

[11] נטען כי אומנם לאורך השנים הופקדה במתחם תכנית רע/2020 (באוקטובר 2017) אך העסקות הללו הן משנים קודמות ואינן כוללות פוטנציאל ספציפי.

שווי "מצב חדש":

8.1.13 הובא בחשבון אומדן שווי הקרקע בהתאם לזכויות שאושרו במגרש 2013 שבנדון בדחייה עד ליכולת קבלת היתר בנייה ואכלוס.

8.1.14 הובאו בחשבון מאפייני המגרש שבנדון שמהווה מגרש "נחות" עקב קרבתו המיידית לציר בן גוריון שמהווה את ציר הכניסה הראשי ממחלף הכניסה לעיר, וכן לאור מיקומן של שתי חזיתות הפונות למגרשים בייעוד מבני ציבור, נתון אשר מעבר היותו "מטרד" לשטחי מגורים, יוצר ע"פ הוראות התב"ע מגבלות לגבי כיווני דירות הגג והמרפסות.

8.1.15 נבחנו נתוני שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים, עסקאות בתחום מתחם התכנית הנדונה ומתחמים נוספים ברעננה תוך התאמה למועד, מיקום ומאפייני הנכס.

8.1.16 בנוסף נבחן שווי הקרקע גם בגישת העליות תוך חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי.

8.1.17 **להלן טבלת סיכום לערכי השווי שהוצגו בשומת המבקשים לעניין "מצב חדש":**

✓ הוצגו החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	מגרש	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	שווי קרקע ממוצע
רינת וייס	2033 ,2029 ,2019 ,2012 ,2004	120	**₪1,010,000**
שלומי יפה	2017	117	**₪1,065,000**
	2010	110	**₪1,000,000**
	2020	98	**₪892,000**
	2012	115	**₪1,074,000**
מרדכי דדון	2048 ,2021 ,2012		**₪1,000,000**

✓ הוצגו עסקות השוואה לקרקע כדלקמן:

תאריך	גו"ח	יח"ד	סכום רכישה	שווי קרקע ליח"ד	הערות
3.6.2020		58	₪55,500,000	₪956,000	מגרש 2010 לפי תכנית רע/מק/2012ב'.
5.5.2020		136.4	₪139,102,500	₪900,000[12]	מגרשים 2033 ,2029 ,2019 ,2012 ,2004 לפי תכנית רע/מק/2012ב'.
12.6.2019	7661/185	17	₪1,340,000[13]	₪860,000	15.25% מתוך מגרש 2099 לפי תכנית רע/2015. היטל ההשבחה חל על הרוכשים.
16.9.2018	7661/180	3[14]	₪2,550,000	₪850,000	7.14% ממגרש 2083 לפי תכנית רע/2015.
11.4.2018	7661/180	1.364	₪1,070,000	₪785,000	27.27% ממגרש 2083 לפי תכנית רע/2015.

[12] בהתייחס לתוספת יח"ד.
[13] בגילום ההיטל שנקבע ע"י השמאי המכריע טיגרמן (כ-900 א'ש) מתקבל מכר בעסקת ברוטו של כ-2.24 מ' ₪ (מס שבח קבע 2.14 מ' ₪).
[14] המגרש כולל 42 יח"ד אך החלק היחסי בזכויות מהווה ממכר של 3 יח"ד.

8.1.18 בנוסף, הוצגו 16 עסקות מכר לדירות מגורים חדשות (5 חדרים) בפרוייקט נווה זמר (גוש 7661) משנת 2019 מהן מתקבל שווי ממוצע בסך **22,962** ₪/**למ"ר בנוי** ובתחשיב בגישת העלויות התקבל לטענתו **שווי קרקע 917,579** ₪/**ליח"ד.**

8.1.19 בהתבסס על הנתונים שהוצגו, קבע שמאי המבקשים שווי קרקע בסך **950,000** ₪/**ליח"ד זמינה.**

8.1.20 לגבי הערר שהוגש ע"י המשיבה כנגד החלטת השמאית המכריעה רינת וייס, נטען כי בין היתר מדובר בקונה מיוחד ועסקה המורכבת מעסקת מכר רגילה וגם חלק המהווה עסקת קומבינציה כאשר מדובר באותם המוכרים והקונים. לדעת שמאי המבקשים שני ההסכמים כרוכים זה בזה ומהווים מקשה אחת[15] - מדובר בהסכמים משלימים, שכן מלוא שווי העסקה נגזר בהתאם לראיית הצדדים כעסקת חבילה עם יתרונות לכל צד בכל הסכם הן במכר במזומן והן במכר בקומבינציה. ניתן לראות כי צוין בהסכמים שההפרדה נעשתה מטעמי נוחות בלבד וכי יש לראותם כמקשה אחת. נטען כי יש שם עניין של מע"מ שחל על המוכרים ואף הקלות (תוספת שב"ס) אותן היה צריך להביא בחשבון בשווי המכירה והדבר מוכיח שהקונה ראה לנגד עיניו עסקה ליותר יח"ד מאחר וגודל יח"ד ממוצעת שם הוא בשטח של כ-150 מ"ר. עצם העובדה שהרוכש הגיש בקשה להקלות במספר יח"ד מוכיח שבעת העסקה ראה לנגד עיניו את תוספת יח"ד. נטען כי בחוזה המכר עצמו חלה חובה על הרוכש לבקש את ההקלות, ורינת וייס הבינה זאת וקבעה שגם מעסקאת ההשוואה צריך לנטרל את פוטנציאל ההקלות שקיים בהן (היא לא נתנה שווי להקלות אלא רק נטרלה את הפוטנציאל). נטען כי ישנה פסיקה של ועדת ערר שאומרת שזה נכון לעשות כך.

8.1.21 **<u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:</u>**

<u>מצב קודם</u>					
שטח חלקת מקור המשתתף בתחום איחוד וחלוקה				16,005	מ"ר
חלק יחסי לאביגדור וברוריה אבן בחלקת המקור(2/3)			66.67%	10,670	מ"ר
חלק יחסי למגרש 2013 מתוך זכויות התמורה			84.65%	9,032	מ"ר
שווי מ"ר קרקע				1,500	₪
סה"כ שווי קרקע חקלאית				**13,547,665**	₪
שימוש ביניים		<u>לחודש</u>		<u>לשנה</u>	
הכנסות מאנטנה סלולארית		18,000		216,000	₪
ערך נוכחי לשימוש ביניים	10		8%	**1,449,378**	₪
סה"כ מצב קודם				**14,997,043**	₪
<u>מצב חדש</u>					
כמות יח"ד במגרש 2013				39	
שווי קרקע ליח"ד				950,000	₪
סה"כ לקרקע				37,050,000	₪
ערך נוכחי לזמינות הקרקע/פיתוח ואי וודאות		**6.0%**	**3.0**	**31,107,894**	₪
סה"כ השבחה				**16,110,852**	₪
סה"כ היטל השבחה			**50%**	**8,055,426**	₪

[15] ההסכמים הוצגו בפני הח"מ (ח.ר.).

8.2 עיקרי טיעוני המשיבה:

השטח לחישוב ב"מצב קודם" (מצב נכנס):

8.2.1 נטען כי המשיבה התבססה על החלק היחסי בנכנס מתוך חלקה 60 המהווה את חלקה היחסי של משפחת אבן ומדובר בכ-66% שהם כ-16 דונם.

8.2.2 נטען כי גישת המבקשים אינה נכונה - השווי המיוחס לכל מגרש הינו ביחס לכל המגרשים בתכנית, ולא ניתן להביא בחשבון רק חלק יחסי במצב הקודם אלא יש להביא בחשבון 100% מחלקת המקור.

שימוש ביניים (במסגרת שווי "מצב קודם"):

8.2.3 נטען כי שמאי המבקשים טעה בחישוב החלק היחסי מתזרים ההכנסות מהאנטנות הסלולריות המיוחס לבעלי הקרקע הנדונים מאחר והאנטנה הסלולארית מוקמה על חלקה 60 בגוש 6588 כאשר קיימים בעלים נוספים בחלקה - למבקשים חלק יחסי במגרש זה ולמגרש 2013 רק חלק במגרש זה.

8.2.4 נטען כי השימוש הטוב והיעיל איננו חקלאי, אלא קרקע ריקה המגלמת פוטנציאל עירוני כללי.

יש להבחין בין שווי הקרקע בשימוש הטוב והיעיל לבין שווי בשימוש של הקרקע; ניתן היה להביא בחשבון דמ"ש מהוונים בגין אנטנה סלולארית אם היינו מעריכים שווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל בתוספת דמי השכירות המהוונים לתקופה של 10 שנים - ערך קרקע בשימוש חקלאי בלבד הינו בסך 34 ₪ למ"ר בהתאם לניתוחה ולקביעתה של ועדת ההשגות (בתיק קרית ענבים) שהחליטה ששווי קרקע חקלאית הינו שווי זכויות העיבוד בקרקע. כיוצ"ב שווי בשימוש חקלאי + דמ"ש מהוונים לאנטנות סלולריות המתקבל הינו נמוך מהשווי שנקבע לקרקע הנדונה.

הפחתה בגין מאפייני הנכס (במסגרת שווי "מצב חדש"):

8.2.5 נטען כי לפי נספח הבינוי / נספח מצב מוצע ניתן לראות שהתכנית בנויה כך שיש אפשרות לשתי חזיתות בלבד כלומר, החזית הראשונה הינה קו ראשון לכביש 531 המהווה דרך מהירה ראשית בתמ"א 3 המחברת את כביש מס' 2 לכבישים 4,6 וכך מחברת את כל ערי השרון. החזית השנייה היא למבני ציבור או בנייה צמודת קרקע בשכונת פרדס משותף או חזית לרחובות המחברים בין כביש 531 לעיר רעננה המהווים צירים ראשיים ברוחב 25 מ'. כשמנתחים את עסקות ההשוואה לקרקעות בתחום התכנית אזי כל הפרמטרים לעיל משוכללים במחיר העסקה. בשומת הועדה הובא בחשבון מספר נכבד של עסקות למגרשים המפוזרים ברחבי כל התכנית המציגים ברובם המוחלט מגמת שווי ברורה, ולכן ראוי ונכון להתבסס על עסקאות השווי גם במקרקעין שבנדון.

שווי "מצב קודם":

8.2.6 נטען כי לאור ס' 6.4 לתת"ל 15 ובהתבסס על החלטת הועדה המחוזית מחוז מרכז בישיבה מספר 2014019 מיום 1.12.2014 הובא בחשבון שטח הקרקע במצב הקודם הכולל את החלק היחסי מהקרקע שהופקעה לטובת דרך ומסילת ברזל.

8.2.7 שווי הקרקע הוערך בהתאם להלכת לוסטרניק לפיה יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי ייעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע ולנכות את הציפיות הנובעות מהליכי התכנון של התכנית המשביחה.

8.2.8 להלן ערכי השווי שהוצגו ע"י המשיבה עבור מצב קודם:

עסקאות השוואה - מצב קודם (כולל קרקעות בתחום התכנית הנדונה)						
תאריך	**גוש**	**חלקה**	**שטח המגרש**	**מחיר מוערך**		**מחיר 1 מ"ר**
16/05/2013	7650	145	1003	₪ 1,071,260		₪ 1,068
17/05/2013	7650	154	1003	₪ 1,071,260		₪ 1,068
28/05/2013	7650	210	1002	₪ 1,250,000		₪ 1,248
28/05/2013	7650	193	1002	₪ 1,250,000		₪ 1,248
09/06/2013	7650	246	250	₪ 155,000		₪ 620
13/08/2013	7650	179	500	₪ 450,000		₪ 900
12/02/2014	7650	19	85	₪ 85,999		₪ 1,012
31/05/2015	6588	42	1062	₪ 523,642		₪ 493
03/08/2015	6588	42	760	₪ 760,000		₪ 1,000
22/02/2017	7661	8	3383	₪ 3,500,000		₪ 1,035
04/07/2018	7660	42	800	₪ 450,000		₪ 563
21/11/2018	7660	25	1000	₪ 400,000		₪ 400
08/10/2018	6584	60	5000	₪ 1,050,000		₪ 210
25/10/2018	6584	60	3000	₪ 600,000		₪ 200
28/11/2018	6584	60	1000	₪ 230,000		₪ 230
24/12/2018	6584	60	1000	₪ 230,000		₪ 230
09/01/2019	6584	60	5000	₪ 1,100,000		₪ 220
09/01/2019	6584	60	3000	₪ 660,000		₪ 220
04/02/2019	6584	60	1000	₪ 230,000		₪ 230
20/03/2019	6584	60	1000	₪ 200,000		₪ 200
22/05/2019	6584	60	1000	₪ 400,000		₪ 200
בשומה מתאריך 17/08/2020 שערך השמאי המכריע מוטי דדון למגרשים 2012, 2021, 2022, 2048 בתכנית רע/מק/2012/ב' נותחו עסקאות השוואה רבות מגוש 7650 בעיר רעננה. עפ"י העסקאות שנערכו בין התאריכים 16/05/2013 – 12/02/2014 בנטרול עסקאות קיצון, השווי המתקבל הינו בסך של 1,000 ₪ / מ"ר.						
ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים למועד הקובע של תכנית המתאר רע/3000 - 14/04/2016:						
תאריך שומה	**שמאי מכריע**	**גוש**	**חלקות**	**מתחם תכנון**		**שווי 1 מ"ר חקלאי**
10/08/2018	מוטי דיאמנט	6588	67,68	4ב		₪ 1,200
05/09/2017	שלומי יפה	7650	28	7		₪ 1,167
21/02/2018	משה נדם	7650	188	4א'		₪ 1,150
29/03/2017	משה נדם	7650	232	4א'		₪ 1,150
20/07/2017	דנה שיחור	7650	378	7		₪ 1,250
15/08/2018	עאטף עאלם	7650	400	4א'		₪ 1,150

8.2.9 מניתוח העסקות הנ"ל, בהתאמה למיקום ולתקופה ובהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד לוסטרניק לפיה יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי ייעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע ולנכות את הציפיות הספציפיות הנובעות מהליכי התכנון של התכנית המשביחה, שווי 1 מ"ר קרקע חקלאית הוערך ע"י המשיבה בסך **1,150** ₪.

8.2.10 באשר להחלטות שמאים מכריעים שהוצגו ע"י המבקשים, נטען כי ממוצע ההחלטות הינו 1,400 ₪ ולא 1,500 ₪ כפי שהוצג ע"י שמאי המבקשים. כמו כן נטען כי כנגד החלטות אלו הוגשו עררים ע"י המשיבה.

8.2.11 באשר לפוטנציאל שינוי הייעוד המצב קודם, נטען כי אם וכאשר קיים פוטנציאל עירוני כללי לשינוי ייעוד בקרקע הנדונה אזי הפוטנציאל הינו בהתאם לבינוי הסמוך, דהיינו בניה צמודת קרקע ואם רוצים לנתח שווי קרקע חקלאית עם פוטנציאל עירוני כללי הצמודה לשכונה המאופיינת בבניה צמודת קרקע, למועד הקובע נובמבר 2019, אזי התחשיב צריך להיות בהתאם לנוסחת שווי קרקע ספקולטיבית[16].

<u>שווי "מצב חדש":</u>

8.2.12 נטען כי שווי מגרשי התמורה חושב ע"פ ניתוח עסקות השוואה לדירות מגורים חדשות בשכונת "נווה זמר", ניתוח ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים וכן ע"פ ניתוח עסקות מכר לקרקעות בתחום תכנית רע/מק/2012/ב' ועסקת המכר הנדונה[17].

8.2.13 בחישוב שווי המגרשים הובא בחשבון תמהיל יח"ד כפי שמופיע בנספח הבינוי המחייב.

8.2.14 להלן טבלת סיכום ערכי השווי שהוצגו ע"י המשיבה לקרקעות בתחום תכנית רע/מק/2012ב'[18]:

תאריך	מגרשים	שווי מ"ר מבונה אקו' (פלדלת) עיקרי + ממ"ד	שווי ממוצע של קרקע ליח"ד
טבלת הקצאה ואיזון		₪ 8,294	₪ 1,100,000
29/12/2019	2010 ,2048 ,2022 ,2021	₪ 8,600	₪ 1,080,000
09/01/2020	2010 ,2048 ,2022 ,2021	₪ 8,600	₪ 1,070,000
05/05/2020	2029 ,2033 ,2019 ,2004 ,2012	₪ 8,100	₪ 1,040,000
03/06/2020	2020 ,2017 ,2010	₪ 8,000	₪ 980,000
16/09/2020	2010 ,2048 ,2022 ,2021	₪ 8,800	₪ 1,100,000
17/11/2020	2012 ,2011	₪ 9,300	₪ 1,130,000
20/08/2019	2037 2009,2015	₪ 9,500	₪ 1,140,000
14/01/2021	2012 ,2003	₪ 9,250	₪ 1,160,000
14/01/2021	2012 ,2003	₪ 9,150	₪ 1,140,000
ממוצע		**₪ 8,759**	**₪ 1,094,000**

[16] היטל ההשבחה הינו מחצית ההפרש בין שני מצבי התכנון; שווי מצב חדש בניכוי עלויות פיתוח ובניכוי שווי מצב קודם. את שווי הקרקע במצב חדש בניכוי עלויות פיתוח ובניכוי היטל השבחה יש להוון לתקופה של 3-5 שנים בשיעור היוון 6%. בהתאם לנוסחה שהוצגה התקבל שווי קרקע חקלאית עם ציפיות עירוניות כלליות בסך 1,175,000 ₪ - 1,100,000 ₪ ובממוצע 1,132,000 ₪.

[17] הטעות במקור. לא ידוע לי לגבי עסקת מכר שהתקיימה במגרש הנדון ולא הציגו לי חוזה. מדובר בשומה מוקדמת לפי ס' 4(4) לתוספת השלישית.

[18] ניתוח מפורט מצ"ב כנספח א' להחלטה זו.

8.2.15 להלן סיכום ערכי השווי שהוצגו ע"י המשיבה לקרקעות[19] בשכונת "נווה זמר":

תאריך	גו"ח	מס' מגרש	שטח נמכר	מחיר מכירה בש"ח	מס' יח"ד	מחיר קרקע ליח"ד בש"ח	שטח עיקרי	שטח עיקרי ליח"ד	שווי מ"ר מבונה בממוצע (פלדלת)	בהתאמה למועד חוות הדעת	שטח המגרש
06/07/2016	7661/110	2022	1,709	17,850,000	17	1,049,386	1,951	57	₪8,284	₪9,050	3416
27/10/2016	7661/156	2069	4,380	57,600,000	48	1,200,000	4,847	101	₪10,621	₪11,606	4381
21/05/2018	7661/119	2031	4,321	50,350,000	48	1,048,958	5,105	106	₪8,863	₪9,129	4322
שווי מ"ר מבונה פלדלת בממוצע (בהתאמה למועד 28/11/2019)										₪ 9,900	
בדחייה לביצוע עבודות הפיתוח במתחם הנדון (מקדם 0.89)[20]										**₪ 8,811**	

8.2.16 בנוסף, הוצגו ערכי השווי שנקבעו במסגרת טבלת ההקצאה שנערכה עבור תכנית רע/מק/2012ב' מיום 4.2.2019, כדלקמן:

שווי 1 מ"ר קרקע חקלאית ללא השפעת תכנית רע/3000	₪ 1,000
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בשטח 120 מ"ר עיקרי במצב הנוכחי	₪ 1,100,000
שווי מ"ר מבונה אקוו' לדירות מגורים - עיקרי	₪ 9,167
שווי מ"ר מבונה אקוו' למסחר	₪ 8,000

8.2.17 במסגרת שומת המשיבה הוצג תחשיב חלופה 2 לערכי שווי שנלקחו מהחלטת השמאי המכריע מוטי דדון[21] שם נקבעו הערכים, כדלקמן:

סוג	שטח ממוצע	שווי מ"ר מבונה
דירת קטנות	75	₪ 11,300
דירות טיפוסיות	139	₪ 9,200
דירות גן	139	₪ 10,780
דירות גג	139	₪ 12,980

8.2.18 לטענת המשיבה ראוי להעריך לפי שווי מ"ר מבונה שהינו שונה לדירות גן/גג ולא לפי שווי קרקע ליח"ד * מס' יח"ד, אלא אם מנתחים את שווי מ"ר מבונה על בסיס עסקאות השוואה במתחם המייצגות בינוי דומה.

8.2.19 לגבי הטענה שיש לכלול בניתוח השווי פוטנציאל להקלות, שמאי המשיבה סבור שההקלות אינן זכויות מוקנות הואיל והן כפופות לפרסום לפי ס' 149, חשופות להתנגדויות ונתונות לשיקול דעת הועדה המקומית, לכן קיימת אי ודאות גבוהה מאוד לאישורן של הקלות כלשהן במיוחד כשמדובר בתב"ע חדשה שאושרה ב-11.2019.

[19] עסקאות ההשוואה לעיל מגלמות קרקע כולל פיתוח הזמינה לבניה.
[20] הובאה בחשבון דחייה של שנתיים בשיעור 6% מאחר ושבקרקע שבנדון טרם בוצע פיתוח.
[21] לא צויין לגבי איזה מגרשי תמורה.

8.2.20 **<u>תחשיב ההשבחה בשומת הועדה:</u>**

<u>חלופה 1</u>:

שווי מצב קודם					
שווי 1 מ"ר קרקע חקלאית			1,150 ₪		
גוש	**חלקות**	**ייעוד**	**שטח כלול בחלוקה החדשה בתב"ע הנדונה**	**שווי הקרקע**	**החלק היחסי מהזכויות**	**שווי הזכויות בחלקה במצב הקודם**
6588	96,97	כביש 531	12,549	14,431,350 ₪	100.00%	14,431,350 ₪
6588	95	מסילת ברזל	3,203	3,683,450 ₪	100.00%	3,683,450 ₪
6588	91	כביש מתת"ל 15	253	290,950 ₪	100.00%	290,950 ₪
סה"כ			**16,005**	**18,405,750 ₪**		**18,405,750 ₪**

שווי מצב חדש				
שווי מ"ר מבונה אקו' פלדלת למגורים זמין לבניה				8,700 ₪[22]
מגרש תמורה	**ייעוד**	**שטח המגרש**	**שטח עיקרי**	**מס' יח"ד**
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17
2013	מגורים ג'	3,153	4,582	39
2018	מגורים ג'	1,516	3,980	39

מגרש תמורה	**החלק היחסי מהמגרש שהוקצה לבעלי הזכויות הנדונים בחלקות המקור לעיל**	**החלק בזכויות במגרש המיוחס למבקשים**	**החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה**	**מס' יח"ד יחסי**	**שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים**	**מקדם מושעא ביחס לעסקאות ההשוואה לקרקעות בתב"ע רע/מק/2012/ב**	**שטח עיקרי משוקלל מושעא**
2012	0.538%	100.00%	0.54%	0.09	11.59	0.95	11
2013	100.00%	100.00%	100.00%	39	5,050	1	5,050
2018	23.16%	100.00%	23.16%	9	1,030	1	1,030
סה"כ				48.12			6,091
סה"כ שווי הממכר במצב החדש							**52,993,143 ₪**

[22] בהתאם לשקלול בשיעור 70% לעסקאות המכר בתחום התכנית, 30% לעסקאות בשכונת נווה זמר, מגלם הפחתות בגין מושע, מיקום ובינוי). כמו כן השווי מגלם דחייה של שנתיים בשיעור 6% בשל היעדר פיתוח.

חלופה 2[23]:

שווי מצב קודם						
שווי 1 מ"ר קרקע חקלאית			₪ 1,150			
גוש	חלקות	ייעוד	שטח כלול בחלוקה החדשה בתב"ע הנדונה	שווי הקרקע	החלק היחסי מהזכויות	שווי הזכויות בחלקה במצב הקודם
6588	96,97	כביש 531	12,549	₪ 14,431,350	100.00%	₪ 14,431,350
6588	95	מסילת ברזל	3,203	₪ 3,683,450	100.00%	₪ 3,683,450
6588	91	כביש מתת"ל 15	253	₪ 290,950	100.00%	₪ 290,950
סה"כ			**16,005**	**₪ 18,405,750**		**₪ 18,405,750**

שווי מצב חדש						
מגרש תמורה	דירת גן			דירות קטנות - בשטח 75 מ"ר		
	שווי מ"ר מבונה אקו'	מס' יח"ד	שווי הקרקע	שווי מ"ר מבונה אקו'	מס' יח"ד	שווי הקרקע
2012	₪10,780	1	₪1,485,330	₪11,300	3	₪2,542,500
2013	₪10,780	1	₪1,547,452	₪11,300	8	₪6,780,000
2018	₪10,780	1	₪1,338,111	₪11,300	8	₪6,780,000

מגרש תמורה	דירה טיפוסית			דירת גג		
	שווי מ"ר מבונה אקו'	מס' יח"ד	שווי הקרקע	שווי מ"ר מבונה אקו'	מס' יח"ד	שווי הקרקע
2012	₪9,200	12	₪15,211,543	₪12,980	1	₪1,788,459
2013	₪9,200	27	₪35,657,419	₪12,980	3	₪5,589,774
2018	₪9,200	28	₪31,975,639	₪12,980	2	₪3,222,390

מגרש תמורה	שווי גולמי
2012	**₪21,027,831**
2013	**₪49,574,645**
2018	**₪43,316,139**

מגרש תמורה	ייעוד	שווי גולמי	מקדם מושעא	מקדם מיקום	שווי המגרש כזמין לבניה
2012	מגורים ג'	₪21,027,831	0.90	0.97	**₪18,357,297**
2013	מגורים ג'	₪49,574,645	1.00	0.97	**₪48,087,406**
2018	מגורים ג'	₪43,316,139	1.00	0.95	**₪41,150,332**

[23] בהתאם לערכי השווי שנקבעו בהחלטת השמאי המכריע מוטי דדון לעסקות השוואה בשכונת נווה זמר.

מגרש תמורה	החלק היחסי מהזכויות של חלקות המקור במגרש התמורה	שווי המגרש כזמין לבניה	סה"כ שווי ההקצאה לחלקות המקור	החלק היחסי של שווי מגרש התמורה משווי סך מגרשי התמורה	החלק בזכויות במגרש המיוחס למבקשים	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	סה"כ שווי הממכר
2012	0.54%	₪18,357,297	₪98,762	0.17%	100%	0.538%	₪98,762
2013	100.00%	₪48,087,406	₪48,087,406	83.32%	100%	100.00%	₪48,087,406
2018	23.16%	₪41,150,332	₪9,530,417	16.51%	100%	23.16%	₪9,530,417
שווי החלק היחסי בממכר במגרשי התמורה (נשוא השומה)							₪ 57,716,585
שווי הקרקע במצב החדש בדחיה לביצוע עבודות הפיתוח (0.89)							**₪ 51,367,555**

סיכום שווי			
מצב קודם			שווי
שווי מצב קודם			**₪18,405,750**
מצב חדש	שווי	חלק יחסי	שווי משוקלל
שווי לפי עסקאות ההשוואה למגרשים בתכנית רע/מק/2012/ב	₪52,993,143[24]	70%	₪37,095,200
שווי לפי עסקאות השוואה לדירות חדשות בנווה זמר	₪51,367,555[25]	30%	₪15,410,267
שווי מצב חדש			**₪52,505,467**

<u>ההשבחה למלוא הזכויות שהוקצו לבעל הקרקע במגרשי התמורה</u>	
שווי הקרקע במצב החדש[26]	₪ 52,505,467
שווי הקרקע במצב הקודם	₪ 18,405,750
ההשבחה	**₪ 34,099,717**
השבחה בגין החלק היחסי של מגרש התמורה משווי סך מגרשי התמורה שהוקצו (83.32%)[27]	**₪ 28,410,671**

[24] השווי שהתקבל בחלופה 1 (ח.ר.).
[25] השווי שהתקבל בחלופה 2 (ח.ר.).
[26] שווי משוקלל של שתי החלופות (ח.ר.).
[27] מאחר ושומת המשיבה נערכה רק בגין מימוש הזכויות במגרש 2013, השיעור הנ"ל מהווה את החלק היחסי בשווי מגרש 2013 מסך כל שווי מגרשי התמורה (ח.ר.).

8.3 דיון והכרעה בסוגיות שבמחלוקת:

8.3.1 רקע כללי:

8.3.1.1 המבקשים היו בעלי זכויות (2/3) בחלקת מקור מס׳ 60 שנמצאת בין רעננה (מצפון) להרצליה (מדרום) ושחלקים ממנה (16,005 מ״ר) הופקעו לטובת כביש 531 המחבר את כביש ארצי מס׳ 20 (ממערב) לכביש ארצי מס׳ 4 (ממזרח), ובצמוד לו מסילת רכבת.

8.3.1.2 כבר בשנת 1997 הופקדה תכנית מח/54 ד׳ שייעדה חלקים מחלקה מס׳ 60 לטובת כביש 531, התכנית אושרה בשנת 2002 וגם בתמ״מ 3 תיקון 21 (שאושרה בשנת 2003) סומן כביש 531.

8.3.1.3 תכנית תת״ל 15 (תוואי כביש 531 ומסילת הרכבת) אושרה בשנת 2007 ובה מנגנון לשיחזור זכויות עבור הקרקע המיועדת להפקעה. במסגרת סעיף 6.4 לתקנון נקבע כי מקרקעין הכלולים בתכנית זו אשר יכללו בתכנית איחוד וחלוקה חדשה, לאחר אישורה של תכנית זו, יוערכו בטבלאות איזון של תכניות האיחוד והחלוקה **ע״פ ייעודם בטרם אישור תכנית זו או בטרם אישורה של כל תכנית קודמת המתייחסת לדרך 531.**

8.3.1.4 תכנית רע/מק/2012/ב׳ הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בדרום העיר רעננה הכוללת בין היתר את שיחזור הזכויות עבור הקרקעות שהופקעו לטובת כביש 531 ומסילת הרכבת כפי שנקבע בתת״ל 15.

8.3.1.5 בגין זכויות המבקשים בחלקי חלקה 60 הכלולים בשטח ההפקעה קיבלו המבקשים זכויות במגרשי תמורה כדלקמן:

מגרש תמורה	שטח המגרש	החלק היחסי של המבקשים מהזכויות במגרש התמורה
2012	1,565	0.54%[28]
2013	3,153	100%
2018	1,516	23.16%

8.3.1.6 במסגרת טבלת האיזון שנערכה ביום **4.2.2019** לתכנית הנדונה נקבעו ערכי השווי למבקשים כדלקמן:

שם הבעלים הרשום (בחלקה 60)	החלקים בבעלות או בזכויות באחוזים	שווי מצב נכנס	שווי יחסי נכנס בתכנית	מגרש תמורה	שווי מצב יוצא	שווי יחסי יוצא בתכנית
אבן אבידור	28.30%	₪ 4,530,999	1.24%	**2013**	**₪ 19,392,896**	**1.24%**
אבן ברוריה	28.30%	₪ 4,530,999	1.24%		**₪ 19,392,896**	**1.24%**
				2012	₪ 29,129	0.00%
אבן אבידור	5.02%	₪ 804,001	0.22%	2018	₪ 3,473,785	0.22%
אבן ברוריה	5.02%	₪ 804,001	0.22%		₪ 3,473,785	0.22%
סה״כ	**66.64%**	**₪ 10,670,000**	**2.92%**		**₪ 45,762,491**	**2.92%**

[28] עמדת המשיבה היא שמדובר בחלק יחסי בשיעור 0.538 אך ע״פ טבלת ההקצאה מדובר ב-0.54% (0.09%*2+0.18%*2).

8.3.1.7 אציין מס׳ נקודות נוספות מהשומה שצורפה לטבלת האיזון:

- **לעניין מגרש תמורה מס׳ 2012 :** בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 27.12.2018 הוצאה בעלות העירייה שהוקצתה במגרש 2012 בגין זכויותיה בחלקות דרך " מטרוקות" והזכויות שנגרעו מהעירייה חולקו בין כל בעלי המקרקעין בתכנית בהתאם לשווים היחסי הנכנס בתכנית.
- **שווי יחסי מצב קודם :** נלקח בחשבון החלטת הועדה המחוזית מחוז מרכז בישיבתה מס׳ 2014019 מיום 1.12.2014. נקבע שווי **בסך 1,000** ₪/**מ"ר קרקע** חקלאית ללא השפעת תכנית רע/3000.
- **שווי יחסי מצב חדש:** ערכי השווי מבוססים על החלטות שמאים מכריעים בגוש 7661 ברעננה והעסקאות המפורטות בהם. נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 9,167 ₪ המשקף קרע ליח"ד ממוצעת בשטח 120 מ"ר לפי 1,100,000 ₪.
- **מקדמי מיקום :** הובאו בחשבון מקדמי הפחתה למגרשים עם חזית לש.ב.צ, מקדמי תוספת למגרשים עם חזית לש.צ.פ, מקדמי הפחתה למגרשים עם חזית לדרך בן גוריון ומקדמים לפי מיקום יחסי בהתאם למרחק מתוואי כביש 531.
- **מקדם בינוי :** נקבע מקדם בינוי לכל מגרש בהתאם לתמהיל הדירות כדלהלן:
  דירה רגילה בקומה טיפוסית - מקדם 1.
  דירת גן - מקדם 1.25 .
  דירת פנטהאוז - מקדם 1.65.

8.3.1.8 ההשבחה מתכנית רע/מק/2012/ב׳ נדונה בפני מס׳ שמאים מכריעים, כפי שיפורט בהמשך, ועל חלק מהחלטות השמאים המכריעים הוגשו עררים לועדת ערר שהתקבלה בהם החלטה ביום 7.2.2022 כדלקמן:

בערר מס׳ רע/8040/0721 [29] + **ער/8055/0921** [30] **:** עררים שהגישו המבקשים על החלטת השמאית המכריעה רינת וייס והחלטותיו של השמאי המכריע שלומי יפה, ועדת הערר דחתה את העררים ואימצה את החלטות השמאים המכריעים.

בערר מס׳ רע/8062/1120 [31] + **רע/8054/1120** [32] עררים שהגישה הועדה המקומית על החלטותיו של השמאי המכריע מרדכי דדון לעניין שווי קרקע חקלאית ב"מצב קודם", ועדת הערר החליטה להתערב בשווי המצב הקודם וקבעה 1,353 ₪/ למ"ר קרקע.

[29] יעקב גולדה ואח׳ נגד הועדה לתו"ב רעננה
[30] בת שבע טלמור ואח׳ נגד הועדה לתו"ב רעננה.
[31] הועדה המקומית לתו"ב רעננה נ׳ בן עמי ארזה ואח׳.
[32] הועדה המקומית לתו"ב רעננה נ׳ רועי עליס ואח׳

8.3.1.9 מרבית הסוגיות שבמחלוקת בין הצדדים לעניין ההשבחה שנוצרה במגרשי התמורה עם אישורה של תכנית רע/מק/2012 ב' נדונו עד כה בפני 6 שמאים מכריעים (ב-16 החלטות).

לטעמי ישנה חשיבות בשמירה והצגת קו החלטות אחיד המבוסס על נימוקים מקצועיים ונפוצים בין השמאים המכריעים וזאת במטרה לצמצם את מידת חוסר הוודאות בה שרוי הקונה הסביר בעת ביצוע עסקה במתחם וכן לצורך **שמירת עקרון השיוויון בגביית תשלומי חובה בין נישומים שנהנים מעליית ערך זהה ואמון הציבור בהליך השמאות המכרעת**, כפי שנקבע בפסיקה (ראו בר"מ 2049-15 פרדסי כפר ברנדייס נ' הועדה המקומית לתו"ב חדרה, ועמ"נ (חי) 12834-07-16 שלמה לדסקלי נ' הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא).
לאור האמור, אתן משקל מכריע בהחלטתי להחלטות הקודמות של השמאים המכריעים במתחם הנדון וההשבחה שנקבעה ליח"ד ממוצעת במתחם.

8.3.2 **<u>לעניין שטח הנכנס לחישוב ב"מצב קודם":</u>**

8.3.2.1 המבקשים מחזיקים יחדיו ב-2/3 מזכויות הבעלות בחלקת מקור 60 ששטחה הרשום 28,747 מ"ר. חלק מחלקה 60 בשטח 16,005 מ"ר "נכנס" לתכנית האיחוד והחלוקה רע/מק/2012 ב'. בגין חלק מהזכויות של המבקשים בחלקה כ- 56% "מהשטח הנכנס" (28.3% *2) הוקצה להם מגרש 2013 בנפרד משאר בעלי הזכויות בחלקה.

8.3.2.2 נתבקש מידע מוקדם לגבי ההשבחה במגרש 2013 בלבד, במידה וחישוב ההשבחה ייערך לפי שווי יחסי של מגרש 2013 מתוך סה"כ שווי מגרשי התמורה שניתנו לחלקה 60 (כולל מגרש 2018 שהוערך בשווי יחסי נמוך) יתקבל מצב שבו על חלק מהיטל ההשבחה עבור ההשבחה שנוצרה ממגרש 2013 ישלמו כלל בעלי הזכויות ולא רק מי שנהנה ממנה (המבקשים) לפיכך, במקרה הנדון אני מסכימה עם המבקשים שיש לייחס שטח/ שווי במצב הקודם באופן ייחודי לפי זכויות המבקשים כפי שמופיע בטבלת האיזון.

8.3.2.3 בהתאם לטבלת האיזון חלקם היחסי של המבקשים המשוייך ל-100% תמורה במגרש 2013 + 0.17% ממגרש 2012 הינו בשיעור **56.6%** (28.30%*2) המשקף כ-9,058.8 מ"ר (16,005*56.6% מ"ר). סה"כ שווי מצב יוצא המשוייך לחלק הנ"ל הינו 38,785,793 מ"ר ומתוך כך 29,129 ₪ לחלק המהווה 0.17% ממגרש 2012 מכאן, שמתוך שטח יחסי ניתן לייחס כ- 12.4 מ"ר[33] לחלק היחסי במגרש 2012 **ועבור מגרש 2013 נותר שטח של 9046.40 מ"ר.**

[33] 12.39 מ"ר = 16,500 מ"ר * (38,785,793 ₪/ 29,129 ₪).

8.3.3 **<u>לעניין שימוש ביניים ב"מצב קודם":</u>**

8.3.3.1 המחלוקת בעניין זה הינה בנוגע לתרומת שימוש הביניים במצב קודם; המבקשים סבורים כי היוון התקבולים שמתקבלים מהאנטנות הסלולריות שהוצבו בחלקה 60 תורמים לשווי המצב הקודם בעוד שהמשיבה סבורה כי השימוש המיטבי במצב קודם הוא קרקע ריקה המגלמת פוטנציאל ולא קרקע בייעוד חקלאי.

8.3.3.2 במסגרת המסמכים שהועברו לידי ע"י המבקשים, הוצגו 3 הסכמי שכירות לקרקע שנחתמו עם חברות סלולר. להלן פרטי ההסכמים:

השוכר	מועד חתימה	תקופת שכירות בשנים	תקופת האופציה בשנים
סלקום	19.3.2009	4	6
פלאפון	29.3.2009	5	5
פרטנר	27.5.2009	2	2

8.3.3.3 כאמור, המועד הקובע בענייננו חל ביום 28.11.2019. המסקנה המתבקשת היא שנכון למועד הקובע הסתיימו כל תקופות השכירות שנחתמו עם חברות הסלולר בנסיבות אלו, כלל לא מובן מדוע סבורים המבקשים כי שימוש הביניים תורם לשווי במצב קודם בעת ששימוש כזה כלל לא מתקיים לאור סיום חוזי השכירות.

8.3.3.4 בנוסף, ההפקעה מתייחסת לחלק מחלקת מקור מס' 60 כך, שאין כל מניעה להעתיק את מיקום האנטנה לחלק הנותר של החלקה (כיום חלקה 89) שעדיין בבעלות המבקשים (2/3) ואף נמסר לי בדיון שכך בוצע בפועל.

8.3.3.5 אשר על כן אני דוחה את עמדת המבקשים בעניין זה.

8.3.4 **<u>לעניין ערכי שווי במצב קודם- חקלאי:</u>**

8.3.4.1 בהתאם לעמדות הצדדים, לא קיימת מחלוקת כי במצב קודם המקרקעין היו בייעוד חקלאי. הצדדים ביססו את ערכי השווי שלהם על החלטות שמאים מכריעים וכן על עסקות שבוצעו בסביבה. שמאי המשיבה קבע **1,150** ₪ /**למ"ר** ושמאי המבקשים **קבע 1,500** ₪ /**למ"ר.**

8.3.4.2 כפי שהזכירה המשיבה, בפס"ד לוסטרניק[34] נקבע כי הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה, לאמור:

> **"...שוויים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשוויים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי, לא כל שכן אם אותם מקרקעין נמצאים, כמו במקרה הנוכחי, בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים, 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**

[34] רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.

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".

8.3.4.3 בעניין זה אני סבורה כי יש לעשות שימוש בנתוני השוואה לקרקעות שאינן כלולות בהליך תכנוני ספציפי כך שהפוטנציאל הגלום בהן נובע מציפייה כללית לשינוי יעוד **מעצם מיקום הקרקע ולא מציפייה קונקרטית לאישור תכנית משביחה** שכבר אושרה או שמתקיימים הליכי תכנון לגביה, ולפיכך אני סבורה כי עסקות ההשוואה הרלוונטיות ביותר לענייננו הן אלו שמדרום לכביש 531 שמסומנות כחקלאי גם בתכנית רע/3000.

8.3.4.4 לעניין טענת המבקשים שבמועד הקובע החלקות שבנדון היו כלואות בתווך שבין רחוב הפרדס הבנוי מצפון לבין נתיב כביש 531 והיו מיועדות לפיתוח עירוני מכח התמ"מ, לא קיבלתי טענה זו שכן חלקה 60 שבבעלות המבקשים **מרוחקת מהשטח הבנוי והמפותח של העיר** וכפי שניתן לראות חלקה 89 (שהיא חלק מחלקה 60) ממוקמת מדרום לכביש 531 ועדיין חקלאית לפיכך, אין מדובר בקרקע אשר סומנה למגורים בתמ"מ 3 על כל המשתמע מכך. יחד עם זאת, משנקבע בטבלת האיזון שווי זהה (כחקלאי) לכלל החלקות המשתתפות בתכנית ללא מקדמי מיקום אזי בהתאם לפס"ד בעניין אשרי[35] יישמר העיקרון לפיו יקבע שווי זהה בדומה לשאר החלקות במתחם ללא התאמה למיקום.

8.3.4.5 מהנתונים שהוצגו ע"י הצדדים עולה כי לא קיימת תמימות דעים בין השמאים המכריעים בעניין שווי קרקע חקלאית. הדבר בולט ביתר שאת מתוך הערכים שהוגשו ע"י המשיבה כנגד חלק מהשומות המכריעות. הדבר נובע בעיקר מהקושי בנטרול הפוטנציאל שמגולם מהציפייה לשינוי ייעוד כתוצאה מהליכי התכנון המתמשכים (החלו בשנת 2002 עם תכנית רע/2012), ומהקרבה לקו כחול של תכניות לשינוי ייעוד שפורסמו כמו תכנית רע/3000 (תכנית כוללנית) אשר שינתה את הייעוד למגורים בסביבה הקרובה, פורסמה למתן תוקף ביום 30.3.2016 אך הפרסום להפקדתה נעשה עוד במהלך אמצע שנת 2014 כך שכבר מרגע הפרסום להפקדה הושפע שווי המקרקעין.

8.3.4.6 חרף העדר תמימות הדעים, ביום 7.2.2022 ניתנה החלטה בערר בן עמי[36] במסגרתו קבעה ועדת הערר שווי חקלאי בתכנית בסך 1,353 ₪, לאמור:

*"בהתחשב באמור לעיל, אנו מסתפקים בקביעתו של השמאי המכריע, בנטרול עסקאות המאוחרות למועד הפקדת התוכנית הכוללנית, לשווי של 1,177 ₪ למ"ר ובהתאמה למועד הקובע לפי מקדם 1.15 שנקבע בשומה המכרעת, **מתקבל שווי חקלאי במצב קודם בסך 1,353 ₪ למ"ר**".*

[35] פס"ד בימ"ש מחוזי חיפה, בעמ"נ 41505-10-13 אשרי ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב שומרון.
[36] ערר (מרכז) 8062-11-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה נ' בן עמי ארזה.

8.3.4.7 יש להוסיף כי במסגרת הערר צויין שהתווספו לשולחן הוועדה החלטותיהם של השמאי המכריע שלומי יפה (ביחס למקרקעין הידועים כחלקות 91,92,124 בגוש 6584 – חלקים ממגרש 2020, 2017, 2010, בשווי 1,300 ₪ למ"ר) והחלטת השמאית המכריעה רינת וויס רביב (ביחס למגרש 2033 וחלקי מגרשים 2029,2019,2012,2004, בגוש 6584 בסך 1,350 ₪ למ"ר), החלטות שיש בהן כדי לאשש את השווי המתקבל לאחר נטרול העסקאות המאוחרות למועד הפקדת התוכנית הכוללנית.

8.3.4.8 להלן סיכום ערכי השווי לקרקע חקלאית ב"מצב נכנס" כפי שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים לתכנית רע/מק/2012 ב'.

השמאי/ת המכריע/ה	חלקות מקור	שווי למ"ר חקלאי
דנה שיחור	6588/14	1,335 ₪
אורית גלן	6588/18	1,400 ₪
יהודה פלד	6588/2	1,380 ₪
רינת וויס רביב	6584/13,14,15,57	1,300 ₪
שלומי יפה	6584/51	1,350 ₪
מרדכי דדון	6584/56,119	1,600 ₪

8.3.4.9 מאחר ונדרשתי להכריע במחלוקת שמאית בה נכון לעת הזו כבר התערבה וועדת ערר, הרי שאני סבורה כי אין לסטות מההחלטה בעניין ערכי השווי. אשר על כן ובהתאם לעמדת ועדת הערר, **שווי מ"ר חקלאי במצב קודם יעמוד על 1,353 ₪**, התואם גם את השווי הממוצע בהחלטות השמאים המכריעים (ללא החלטתו של דדון).

8.3.5 **<u>לעניין הפחתה בגין מאפייני הנכס (מצב חדש):</u>**

מקובל עליי טיעון שמאי המבקשת לפיו יש להביא בחשבון התאמות למאפייני המגרש הנדון בגין הקרבה למבני ציבור וציר בן גוריון, יחד עם זאת המגרש הנדון "נהנה" מיתרון ביחס למגרשים אחרים בתכנית הממוקמים בסמוך לכביש 531 ומסילת הרכבת.

בטבלת האיזון המקדמים שנקבעו למגרש 2013 הינם: מקדם מיקום -0.87 ומקדם בינוי -1.06 סה"כ מקדם כולל 0.9222. יחד עם זאת, השווי הממוצע שנקבע ליח"ד במגרש 2013 משקף מקדם 0.904[37] ביחס לשווי יח"ד ממוצעת (1,100,000 ₪).

לאחר שבחנתי את כלל מאפייני הנכס וערכי השווי במתחם, כפי שיפורט בהמשך, אני סבורה שהמקדם הראוי במגרש 2013 הינו 0.9 ביחס לשווי יח"ד ממוצעת, הכולל את מאפייניו של המגרש ובינהם מיקום, בינוי ושוליות.

[37] 0.904 = 1,100,000 ₪ / (39 יח"ד/ 38,785,792 ₪)

<u>לעניין ערכי שווי במצב חדש – מגרש 2013:</u>

8.3.5.1 בחנתי את עסקות ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים; ראשית, מאחר ולפי תקן שמאי 3.0 הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר לקרקע לבניה למגורים הינה גישת ההשוואה הישירה ולאור העובדה כי יש די והותר עסקות השוואה לקרקע בסביבה, אני סבורה כי אין מקום להביא עסקות השוואה בגישת החילוץ (בוודאי כשמדובר בשכונת נווה זמר – ראו פירוט בהמשך) שהינה בעלת תוקף נמוך יותר.

8.3.5.2 שנית, מאחר ויש די עסקות השוואה בגבולות תכנית רע/מק/2012/ב' אני סבורה שאין צורך להיעזר בעסקות השוואה משכונת "נווה זמר" הנמצאת בצידה הצפוני של העיר רעננה, ומכאן שייתכן ומיקומה ומאפייניה משקפים ערכי שווי שונים. אשר על כן עסקות ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים משכונת נווה זמר לא יובאו בחשבון בהחלטתי.

8.3.5.3 כאמור, שטח ממוצע עיקרי במגרש 2013 הינו 117.48 מ"ר וסה"כ דירתי (כולל ממ"ד) כ- 130 מ"ר ליח"ד. שמאי המבקשים קבע שווי קרקע במגרש הנדון לפי כ-800,000 ₪ /ליח"ד[38] בעוד שמאי המשיבה קבע השווי לפי כ-1,100,000 ₪ /ליח"ד[39] .

8.3.5.4 מגרש 2013 (הנדון) הוערך בטבלת ההקצאה והאיזון בתכנית רע/מק/2012/ב' בסך כולל 38,785,792 ₪ המשקף **בממוצע כ- 994,507** ₪ /**ליח"ד** (לאחר התאמות לבינוי ומיקום) וכ- 8,463 ₪ למ"ר עיקרי / 7,658 ₪ /למ"ר דירתי.

8.3.5.5 <u>להלן התייחסות פרטנית לחלק מהעסקות כפי שעולה מהחוזים שהוצגו בפניי ו/או פירוט בהחלטות שמאים מכריעים:</u>

✓ **עסקה מיום 20.8.2019 עבור 100% מהזכויות בחלקה 77 בגוש 6588 שבגינן הוקצו מלוא הזכויות במגרשי תמורה 2009, 2015, 2037 ו-3.47% במגרש 2012** – בהתאם להסכם המכר שהוצג בפני ע"י המשיבה, סכום **התמורה 55,825,000** ₪ מיוחס ל- 74 יח"ד ב- 3 מגרשי התמורה יחד ובשטח עיקרי ממוצע של 108 מ"ר. בהתאם להסכם, נקבעו מספר תנאים לגבי סכום התמורה: ככל שמס' יח"ד יעלה או יפחת מ- 74 יח"ד, יעלה או יפחת סכום התמורה לפי מפתח של 750,000 ש"ח ליח"ד, וכן ככל ושטח עיקרי ממוצע ליח"ד יעלה על 110 מ"ר או יפחת מ-106 מ"ר סכום התמורה יגדל או יפחת לפי מפתח של 7,000 ש"ח למ"ר לכל מ"ר - סה"כ סכום התוספת/הפחתה לא יעלה או יפחת מ-7,500,000 ש"ח. **העסקה בוצעה לפני אישור התב"ע** ולכן לא כוללת את היטל ההשבחה ובנוסף הרוכש לקח על עצמו היטלי פיתוח המוערכים ע"י המשיבה בסך כולל כ- 270,000 ₪.

הזכויות במגרשי התמורה הנ"ל הוערכו ע"י השמאית המכריעה אורית גלן בסך 75,566,980 ₪ ובטבלת האיזון בסך 72,656,340 ₪.

[38] 797,638 ₪ = 0.8396 מקדם דחייה * 950,000 ₪.
[39] 1,097,375 ₪ = 39 יח"ד / 42,797,620 ₪ שווי מגרש 2013 כדחוי.

- ✓ **עסקה מיום 29.12.2019** עבור 8.33% ממגרשים 2021, 2022, 2048 ו-0.87% ממגרש 2012 **התמורה 14,850,000** ₪ – קיבלתי את הניתוח שביצעה המשיבה לעסקה.
- ✓ **עסקה מיום 9.1.2020** עבור 25% ממגרשי תמורה 2012, 2021, 2022, 2048 **התמורה 44,550,000** ₪ (משקף 178,200,000 ₪ לנכס בשלמות) – הזכויות במגרשי התמורה הנ"ל הוערכו ע"י השמאי המכריע מוטי דדון בסך 177,813,897 ₪ ובטבלת האיזון הוערכו הזכויות בסך 184,303,497 ₪.
- ✓ **לעניין עסקה מיום 5.5.2020** במגרשים 2004, 2012, 2019, 2029, 2033[40] **התמורה 139,102,500** ₪ – כנ"ל, עסקת מכר + עסקת קומבינציה, תיבחן רק התמורה בעסקת המכר בגישת ההשוואה הישירה.

באשר לעמדת המבקשים לפיה סכום העסקה מגלם תועלת הנובעת מהקלות: אין לקבל עמדה זו מאחר וההקלה הינה זכות מותנית הדורשת פרסום לפי ס' 149, אני מפנה לפס"ד **קוזניץ**[41] בו נקבע כי כאשר הזכויות אינן מוקנות, מועד התגבשות הזכויות ואירוע המס הינו אישור הזכויות בהקלה, ואין לייחס להן שווי יחסי במצב הקודם.

באשר לעמדת המבקשים לפיה מדובר בקונה מיוחד המחזיק במגרשים נוספים במתחם שהיה מוכן לשלם יותר כמפורט מעלה, התמורה משקפת בפועל ערכי שווי התואמים את עסקות ההשוואה האחרות ומכאן שאין בסיס לטענה זו, הגם שלא הוכחו יחסים מיוחדים בין הקונה למוכר.

- ✓ **עסקה מיום 3.6.2020** עבור מגרש 2010[42] **התמורה 55,490,000** ₪ – המבקשים ניתחו עסקה זו כעסקה רגילה בעוד שבניתוח המשיבה צויין כי לתמורה מתווספים היטלי פיתוח לקרקע וכן כי בתאריך זה נמכרו 52% מהזכויות במגרשים 2017,2020, בהסכם קומבינציה בתמורה לבניית 48% מהזכויות במגרשים אלו, המהווה המשך להסכם המכר לעיל (עם אותם בעלי הזכויות). הסכם המכר הוצג בפני ע"י המשיבה אך לא צורף אליו הסכם קומבינציה. כך או כך, מאחר וחישוב השווי מעסקות הקומבינציה מושפע מעלויות הבנייה הנבחרות ושיעור ההעמסות (עקיפות) אני סבורה שאין מקום להביא אותן בחשבון היות וישנן מספיק עסקאות בגישת ההשוואה הישירה לקרקע.
- ✓ **עסקה מיום 17.11.2020** עבור 100% מהזכויות במגרש 2011 ו-2.94% מהזכויות במגרש 2012 **התמורה 26,500,000** ₪ – קיבלתי את הניתוח שביצעה המשיבה לעסקה.

[40] הוצגה ע"י שני הצדדים.
[41] עמנ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס.
[42] הוצגה ע"י שני הצדדים.

- ✓ **עסקה מיום 4.7.2021 עבור 100% מהזכויות במגרש 2031 ו-100% ממגרש 2032 ו-4.98% ממגרש 2012 תמורת 115,060,000** ₪ הקונה יישא בהיטל השבחה רק עבור מגרש 2012. קיבלתי נתון השוואה זה, ההשבחה למימוש הנדון נבחנה ע"י השמאית המכריעה דנה שיחור שקבעה את שווי הזכויות נכון למועד הקובע (מקדם 0.91) לפי 104,945,699 ₪, ובטבלת האיזון הוערכו הזכויות בסך 93,254,919 ₪.
- ✓ **2 עסקות מיום 14.1.2021** עבור 100% ממגרש 2003 + 0.459% ממגרש 2012 **תמורת 11,589,900** ₪ (49.72% מהזכויות במגרש 2003 ו-0.228% במגרש 2012 תמורת 5,793,000 ₪ + 50.28% מהזכויות במגרש 2003 ו-0.231% במגרש 2012 תמורת 5,796,900 ₪)- הזכויות הוערכו ע"י השמאי המכריע שלומי יפה בסך 10,211,210 ₪ ובטבלת האיזון בסך 10,973,234 ₪.

8.3.5.6 <u>להלן סיכום עסקות רלוונטיות מתחומי תכנית רע/מק/2012 ב' עליהן התבססתי :</u>

תאריך עסקה	התמורה	הממכר	משקף מס' יח"ד	משקף שווי קרקע ליח"ד
04/07/2021	**115,600,000** ₪	100% ממגרש 2031 + 100% ממגרש 2032 ו-4.98% ממגרש 2012, היטל השבחה על מגרש 2012 על הקונה	106.847	**1,076,871** ₪
14/01/2021	**11,589,900** ₪	2 הסכמים, יחד מכר של 100% ממגרש 2003 + 0.459% ממגרש 2012	10.780	**1,075,100** ₪
03/06/2020	**55,490,000** ₪	**100% ממגרש 2010** (שטח עיקרי ממוצע ליח"ד **109.8 מ"ר** ללא ממ"ד)	58	**956,724** ₪
03/06/2020	**קומבינציה**	מכר 52% ממגרשים 2020 +2017 בתמורה לבניית 48%		
05/05/2020	**139,102,500** ₪	100% ממגרש 2033 + 68.75% ממגרש 2029 + 72.41% ממגרש 2019 +89.695% ממגרש 2004 + 10.295% ממגרש 2012	136.400	**1,019,813** ₪
	קומבינציה	עבור מכר של כ 16.12 יח"ד (52% מ-31 יח"ד) הקבלן יבנה למוכרים לפי 8.8571% משווי 168 יח"ד במתחם	16.120	
09/01/2020	**44,550,000** ₪	25% ממגרשים 2021, 2022, 2047 ו- 2.595% ממגרש 2012	41.441	**1,075,018** ₪
29/12/2019	**14,850,050** ₪	8.33% ממגרשים 2021 , 2022, 2048 ו-0.87% ממגרש 2012	13.809	**1,075,381** ₪
17/11/2020	**26,500,000** ₪	**100% ממגרש 2011** + 2.94% ממגרש 2012 (שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במגרש 2011 הינו **109.6 מ"ר** ללא ממ"ד)	23.5	**1,127,660** ₪
20/08/2019	**55,825,000** ₪	100% ממגרשים 2037+2015+2009 ו- 3.47% ממגרש 2012 - **לפני אישור התב"ע לא כולל היטל השבחה**- התמורה לפי 750,000 ₪ ליח"ד + 325,000 ₪ על הזכויות במגרש 2012	74	**754,392** ₪
22/07/2019	**15,145,000** ₪	13.8 יח"ד מתוך מגרשים 2021, 2022, 2048, 2012	13.807	**1,096,907** ₪

8.3.5.7 ממוצע העסקאות משקף שווי כ-1,067,500 ₪ /קרקע ליח"ד (בתוספת היטל השבחה כ-350 אלף ₪ לעסקה מיום 20.8.2019), דומה לערך לשווי הבסיסי שנקבע בטבלת האיזון (לפני התאמות) 1,100,000 ₪/ליח"ד. לפיכך אני סבורה ששווי הקרקע ליח"ד ממוצעת במתחם כפי שנקבע לצורך טבלת האיזון הינו סביר ואני מאמצת אותו.

8.3.5.8 להלן ערכי השווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בתחומי התכנית הנדונה:

השמאי המכריע	מס' מגרש	שווי קרקע ליח"ד	שטח עיקרי ליח"ד ממוצעת (מ"ר)	משקף שווי למ"ר עיקרי
דנה שיחור	2031	₪ 945,180	106.2	₪ 8,901.72
	2032	₪ 933,160	113.8	₪ 8,202.80
	2009	₪ 999,066	107.4	₪ 9,299.18
אורית גלן	2015	₪ 1,032,011	108.9	₪ 9,475.55
	2037	₪ 1,027,083	108.3	₪ 9,480.77
רינת וויס רביב	2004	₪ 1,010,000	119.9	₪ 8,422.77
	2019	₪ 1,010,000	119.6	₪ 8,444.57
	2033	₪ 1,010,000	105.3	₪ 9,589.37
שלומי יפה	2020	₪ 892,000	97.6	₪ 9,142.71
	2017	₪ 1,065,000	116.7	₪ 9,124.08
	2010	₪ 1,000,000	109.8	₪ 9,105.18
	2003	₪ 1,014,000	113.2	₪ 8,957.60
מוטי דדון	2021	₪ 1,010,245	114.4	₪ 8,827.09
	2022	₪ 1,009,708	110.9	₪ 9,107.65
	2048	₪ 976,802	110.6	₪ 8,833.17
ממוצע		₪ **995,617**	**110.8**	₪ **8,994.28**

- ✓ קיימת החלטה נוספת של השמאי המכריע יהודה פלד במגרש תמורה 2042 הכולל מסחר, בו הוערך שווי מ"ר מבונה דירתי לפי 8,688 ₪ /למ"ר ו- 8,000 ₪ /למ"ר מבונה מסחר.
- ✓ מגרש 2012 ששטחו כ-1,565 מ"ר והמיועד ל-17 יח"ד בשטח ממוצע עיקרי 114.7 מ"ר, המתחלק בין כלל בעלי הזכויות במתחם הוערך ע"י שמאים מכריעים כדלקמן:

דנה שיחור	₪ 878,602
אורית גלן	₪ 918,907
רינת וויס רביב	₪ 1,010,000
שלומי יפה	₪ 1,014,000
מוטי דדון	₪ 895,158
ממוצע	₪ **943,333**

בטבלת האיזון שווי ממוצע במגרש 2012 הוערך בסך כ- 988,000 ₪ /ליח"ד.

8.3.5.9 לאור האמור ולאחר שבחנתי את כלל נתוני ההשוואה והחלטות השמאים המכריעים בתחומי התכנית, אני סבורה כי שווי קרקע ליח"ד לצורך חישוב ההשבחה במגרש 2013 על כלל מאפייניו (בינוי, מיקום, שוליות) הינו במעוגל כ- 990,000 ₪ [43].

[43] 990,000 ₪ = 0.9 * 1,100,000 ₪.

8.3.6 **תחשיב ההשבחה למגרש 2013:**

מצב קודם	
שטח חלקה 60 בשלמות (מ"ר)	28,747
השטח מתוך חלקה 60 הכלול בתכנית (מ"ר)	16,005
שטח במ"ר המיוחס למגרש 2013 (ראה מעלה ס' 8.3.2.3)	9,046.40
שווי למ"ר חקלאי (בהתאם להחלטת ועדת הערר)	₪ 1,353
סה"כ שווי מצב קודם למגרש 2013	₪ 12,239,779
מצב חדש	
שווי ליח"ד ממוצעת לחישוב ההשבחה	₪ 990,000
מס' יח"ד לחישוב	39
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 38,610,000
ההשבחה	**₪ 26,370,221**
היטל ההשבחה	₪ 13,185,110
ההשבחה הממוצעת ליח"ד במגרש 2013	₪ 676,160

8.3.7 בדיקת סבירות, בחנתי את ממצוע גובה ההשבחה ליח"ד שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים בתחומי תכנית רע/מק/2012 ב':

השמאי/ת המכריע/ה	תאריך ההחלטה	מס' מגרש תמורה	סה"כ מס' יח"ד במימוש	סה"כ ההשבחה בהחלטה	ההשבחה ממוצעת ליח"ד
דנה שיחור	27/06/2022	2031 2032 2012	106.8466	₪ 71,216,929	**₪ 666,534**
אורית גלן	23/12/2021	2009 2012 2015 2037	74.59	₪ 51,990,980	**₪ 697,023**
רינת וויס	08/04/2021	2004 2012 2019 2029 2033	152.5	₪ 105,471,300	**₪ 691,615**
שלומי יפה	08/04/2021	2020 2017 2010 2012	20.28	₪ 12,453,321	**₪ 614,069**
שלומי יפה	30/12/2021	2003 2012	5.0673	₪ 3,411,630	**₪ 673,264**
שלומי יפה	13/12/2021	2003 2012	5.0107	₪ 3,373,280	**₪ 673,215**

כאמור, קיימות החלטות נוספות של השמאי המכריע מוטי דדון בהן נתקבלה השבחה ממוצעת לפי כ-600,000 ₪ ליח"ד, ולאחר התערבות ועדת הערר בשווי ה"מצב הקודם" מתקבלת השבחה ממוצעת כ-660,000 ₪/ליח"ד.

9. ההחלטה :

לאור האמור והמפורט בהחלטה בסוגיות שבמחלוקת כפי שפורטו לעיל, הגעתי למסקנה כי גובה החיוב בהיטל השבחה, בגין חלקים מהזכויות בחלקת מקור 60 בגוש 6588 המהווה את מגרש **תמורה מס' 2013 בתכנית רע/מק/201 ב'** למימוש מלא במסגרת בקשה למידע מוקדם לפי ס' 4(4) לתוספת השלישית הינו כדלקמן :

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
רע/מק/2012ב' (416-0426395)	13.12.2019	₪ 26,370,221	₪ 13,185,110

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד הבניה הנמוך מבין השניים, וזאת מיום גורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית לפי חוק רשויות מקומיות (ריבית והצמדה על תשלומי חובה)תש"ם-1980.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד כאמור לעיל ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפניי וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

חגית רבינסון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

-נספח א'-

ניתוח עסקאות למצב חדש בשומת הועדה

בתאריך 29/12/2019 נמכרו 1/12 חלקים מהזכויות במגרשי התמורה שניתנו עבור גו"ח 6584/10,120,124,103,104,105 תמורת 14,850,050 ₪ בתוספת מע"מ.

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק היחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק היחסי מהזכויות שהוקצו לחלקות המקור במגרש התמורה	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) המיוחס למוכרים	מס' יח"ד יחסי	מקדם מושעא	שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) משוקלל מושע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	10.38%	8%	0.865%	18.63	0.147	0.8	14.91
2022	מגורים ד'	2,846	6,634	58	100%	8%	8%	610.83	4.8	1	610.83
2021	מגורים ד'	2,758	6,638	58	100%	8%	8%	611.17	4.8	1	611.17
2048	מגורים ד'	2,491	5,308	48	100%	8%	8%	490.33	4.0	1	490.33
			20,530	181				1,731	13.814		1727.24

מחיר מכירה 14,850,050 ₪

סה"כ שטח פלדלת 1,727.24

שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'	**8,600**	₪
שווי ממוצע של קרקע ליח"ד	**1,080,000**	₪

מתייחס לשטח פלדלת

השווי לעיל מגלם את כל מקדמי ההפחתה / התאמה לקרקע.

בתאריך 09/01/2020 נמכרו 25% מהזכויות במגרשי התמורה שניתנו עבור גו"ח 6584/10,120,124,103,104,105 תמורת 44,500,000 ₪ בתוספת מע"מ.

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק היחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק היחסי מהזכויות שהוקצו לחלקות המקור במגרש התמורה	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושעא	שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) משוקלל מושע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	10.38%	25%	2.595%	0.441	55.90	0.8	44.72
2022	מגורים ד'	2,846	6,634	58	100%	25%	25%	14.5	1832.50	1	1832.50
2021	מגורים ד'	2,758	6,638	58	100%	25%	25%	14.5	1833.50	1	1833.50
2048	מגורים ד'	2,491	5,308	48	100%	25%	25%	12.0	1471.00	1	1471.00
			20,530	181				41.441	5,193		5181.72

מחיר מכירה 44,500,000 ₪

סה"כ שטח פלדלת 5,181.72

שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'	**8,600**	₪
שווי ממוצע של קרקע ליח"ד	**1,070,000**	₪

מתייחס לשטח פלדלת

השווי לעיל מגלם את כל מקדמי ההפחתה / התאמה לקרקע.

בתאריך 05/05/2020 נמכרו 10.295% מהזכויות במגרש 2012, 89.7% מהזכויות במגרש 2004, 100% מהזכויות במגרש 2033, 72.41% מהזכויות במגרש 2019 ו-68.75% מהזכויות במגרש 2029 תמורת 139,102,500 ₪ בתוספת מע"מ.

בתאריך 05/05/2020 נמכרו 14.34% מהזכויות במגרש 2019 ו-16.25% מהזכויות במגרש 2029, בהסכם קומבינציה בתמורה לבניית 14.88 יח"ד, המהווה המשך להסכם המכר לעיל (עם אותם בעלי הזכויות).

<u>להלן חישוב שווי מ"ר מבונה עפ"י עסקאות אלו:</u>

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק היחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושעא	שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) משוקלל מושע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	10.295%	100.0%	10.30%	1.75	222	0.8	177.40
2004	מגורים ג'	1,554	2,758	23	89.70%	100.0%	89.70%	20.63	2721	1	2721.35
2019	מגורים ד'	2,524	6,937	58	100.00%	86.8%	86.75%	50.32	6622	1	6621.92
2033	מגורים ד'	1,581	4,213	39	100.00%	100.0%	100.00%	39.00	4681	1	4681.00
2029	מגורים ד'	2,485	5,774	48	100.00%	85.0%	85.00%	40.80	5398	1	5397.50
			21,632	185				152.50	19,644		19,599

בתאריך 03/06/2020 נמכרו 100% מהזכויות במגרש 2010 תמורת 55,490,000 ₪ בתוספת מע"מ ובתוספת היטלי פיתוח לקרקע.

בתאריך 03/06/2020 נמכרו 52% מהזכויות במגרשים 2017,2020, בהסכם קומבינציה בתמורה לבניית 48% מהזכויות במגרשים אלו, המהווה המשך להסכם המכר לעיל (עם אותם בעלי הזכויות).

להלן חישוב שווי מ"ר מבונה עפ"י עסקאות אלו:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק היחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) המיוחס למוכרים
2010	מגורים ד'	2,213	6,370	58	100%	100%	100%	58.00	7,066
2017	מגורים ד'	2,516	6,770	58	100%	52%	52%	30.16	3,882
2020	מגורים ד'	1,480	3,805	39	100%	52%	52%	20.28	2,222
סה"כ			16,945	155				108.44	13,170

מחיר מכירה עפ"י הסכם מכר	55,490,000	₪
מחיר תמורה מהסכם קומבינציה (בהתייחס לשטח דירתי ממוצע של כ-121 מ"ר ליח"ד)	49,585,536	₪
בתוספת הריבית בגין ערבות הביצוע בסך 4,000,000 ₪ שתהיה בתוקף עד מסירת ערבויות חוק המכר (סעיף 11.1 להסכם המכר).	499,456	₪
בתוספת היטלי פיתוח בגין החלק היחסי בקרקע	216,649	₪
סה"כ שווי התמורה	105,791,641	₪

סה"כ שטח פלדלת	13,170		
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'		**8,000**	₪
שווי ממוצע של קרקע ליח"ד		**980,000**	₪

השווי לעיל מגלם את כל מקדמי ההפחתה / התאמה לקרקע.

בתאריך 16/09/2020 נמכרו 52% מהזכויות של הבעלים במגרשי התמורה שניתנו עבור גו"ח 6584/10,120,124,103,104,105 , ללא מגרש 2012. זכויות הבעלים מהוות 25% ממגרשי התמורה, קרי נמכר כ-13% מהזכויות במגרשי התמורה, במסגרת הסכם קומבינציה בתמורה לבניית 19.68 יח"ד.

להלן חישוב שווי מ"ר מבונה עפ"י עסקאות אלו:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק היחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) המיוחס למוכרים
2022	מגורים ד'	2,846	6,634	58	100%	52.0%	25%	7.54	953
2021	מגורים ד'	2,758	6,638	58	100%	52.0%	25%	7.54	953
2048	מגורים ד'	2,491	5,308	48	100%	52.0%	25%	6.24	765
			18,580	164				21.32	2,671

להלן תחשיב עלות בניה ליח"ד ממוצעת בהתאם למחירון דקל (יולי 2020):

תיאור	מחיר למ"ר	שטח	סה"כ עלות ליח"ד
עלות בניה ישירה (עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן)	₪ 4,980	138.1	₪ 687,937
מרפסת לא מקורה	₪ 1,410	12	₪ 16,920
חניון תת קרקעי לרבות חפירה (עבור 2 מקומות חניה)	₪ 2,270	90	₪ 204,300
פיתוח חצר (לרבות גינון)	₪ 350	30	₪ 10,500
סה"כ עלות בניה ישירה			₪ 919,657
בתוספת הוצאות עקיפות (תכנון, פיקוח, אגרות והיטלים, שיווק, משפטיות וכו') בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, שיעור ההוצאות העקיפות נע בין 25%-35%.	30%		₪ 275,897
סה"כ עלות בניה ליח"ד			₪ 1,195,554
סה"כ עלות בניה למ"ר דירתי	138		₪ 8,700
מחיר תמורה מהסכם קומבינציה (כולל מע"מ שירותי בניה)		₪ 23,528,510	
סה"כ שווי התמורה		₪ 23,528,510	
סה"כ שטח פלדלת	2,671.24		

שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'	**8,800**	₪
שווי ממוצע של קרקע ליח"ד	**1,100,000**	₪

השווי לעיל מגלם את כל מקדמי ההפחתה / התאמה לקרקע.

בתאריך 17/11/2020 נמכרו 100% מהזכויות במגרש 2011 ו-2.94% במגרש 2012 תמורת 26,500,000 ₪ בתוספת מע"מ ובתוספת היטלי פיתוח לקרקע (שמעל 1,000 ₪ ליח"ד).

להלן חישוב שווי מ"ר מבונה עפ"י עסקאות אלו:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק היחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושעא	שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) משוקלל מושע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	2.940%	100.0%	2.94%	0.50	63	0.8	50.66
2011	מגורים ג'	1,679	2,521	23	100.00%	100.0%	100.00%	23.00	2797	1	2797.00
סה"כ			-	-				23.50	2,860		2,848

מחיר מכירה עפ"י הסכם מכר			₪ 26,500,000
בתוספת היטלי פיתוח בגין החלק היחסי בקרקע (שמעל 1,000 ש"ח ליח"ד)	50.49	₪	₪ 63,596
סה"כ שווי התמורה			₪ 26,563,596

סה"כ שטח פלדלת 2,848

שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'	**9,300**	₪
שווי ממוצע של קרקע ליח"ד	**1,130,000**	₪

השווי לעיל מגלם את כל מקדמי ההפחתה / התאמה לקרקע.

בתאריך 20/08/2019 נמכר 100% מהזכויות בחלקה 77 בגוש 6588 שבגינן הוקצו מלוא הזכויות במגרשי תמורה 2009, 2015, 2037 ו-3.47% במגרש 2012 תמורת 55,825,000 ₪ המיוחסים ל- 74 יח"ד ב- 3 מגרשי התמורה יחד ובשטח עיקרי ממוצע של 108 מ"ר. עפ"י ההסכם ככל שמס' יח"ד יעלה או יפחת מ- 74 יח"ד, יעלה או יפחת סכום התמורה לפי מפתח של 750,000 ש"ח ליח"ד, וככל ששטח עיקרי ממוצע ליח"ד יעלה מ- 110 מ"ר או יפחת מ 106 מ"ר סכום התמורה יגדל או יפחת לפי מפתח של 7,000 ש"ח / מ"ר. סה"כ סכום התוספת/הפחתה לא יעלה או יפחת מ- 7,500,000 ש"ח. בנוסף עפ"י ההסכם ישולם ע"י הקונה גם היטל ההשבחה בגין תכנית רע/מק/2012/ב והיטלי פיתוח.

להלן חישוב שווי מ"ר מבונה עפ"י עסקאות אלו:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק היחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושעא	שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) משוקלל מושע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	3.47%	100.0%	3.47%	0.59	75	0.8	59.80
2009	מגורים ד'	1,934	4,190	39	100.00%	100.0%	100.00%	39	4,658	1	4,658
2015	מגורים ג'	1,652	2,505	23	100.00%	100.0%	100.00%	23	2,781	1	2,781
2037	מגורים ב'	1,703	1,300	12	100.00%	100.0%	100.00%	12	1,444	1	1,444
סה"כ			9,945	91				74.59	8,958		8,943

מחיר מכירה עפ"י הסכם מכר			55,825,000	₪
היטל השבחה משוער			29,180,000	₪
בתוספת היטלי פיתוח בגין החלק היחסי בקרקע	50.49	₪	269,783	₪
סה"כ שווי התמורה			85,274,783	₪

סה"כ שטח פלדלת 8,943

שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'	**9,500**	₪
שווי ממוצע של קרקע ליח"ד	**1,140,000**	₪

השווי לעיל מגלם את כל מקדמי ההפחתה / התאמה לקרקע.

בתאריך 14/01/2021 נמכרו 49.72% מהזכויות במגרש 2003 ו-0.228% במגרש 2012 תמורת 5,793,000 ₪ בתוספת מע"מ.

להלן חישוב שווי מ"ר מבונה עפ"י עסקאות אלו:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק היחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושעא	שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) משוקלל מושע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	0.228%	100.0%	0.23%	0.04	5	0.8	3.93
2003	מגורים ג'	1,262	1,132	10	49.72%	100.0%	49.72%	4.97	622	1	622.49
סה"כ			-	-				5.01	627		626

מחיר מכירה עפ"י הסכם מכר 5,793,000 ₪

סה"כ שטח פלדלת 626

שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'	**9,250**	₪
שווי ממוצע של קרקע ליח"ד	**1,160,000**	₪

השווי לעיל מגלם את כל מקדמי ההפחתה / התאמה לקרקע.

בתאריך 14/01/2021 נמכרו 50.28% מהזכויות במגרש 2003 ו-0.231% במגרש 2012 תמורת 5,796,900 ₪ בתוספת מע"מ.

להלן חישוב שווי מ"ר מבונה עפ"י עסקאות אלו:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק היחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושעא	שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) משוקלל מושע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	0.231%	100.0%	0.23%	0.04	5	0.8	3.99
2003	מגורים ג'	1,262	1,132	10	50.28%	100.0%	50.28%	5.03	630	1	629.51
סה"כ			-	-				5.07	634		633

מחיר מכירה עפ"י הסכם מכר 5,796,900 ₪

סה"כ שטח פלדלת 633

שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'	**9,150**	₪
שווי ממוצע של קרקע ליח"ד	**1,140,000**	₪