תאריך: 02/08/2021
מספר מינוי: 0741-2021
מספרנו: 129

לכבוד,

המבקש, אילן יצחקי
באמצעות השמאית הוכטייל נתלי
בדוא"ל natalieho14@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית הדרים הוד השרון
באמצעות השמאי מיכאל עין דור
בדוא"ל miki@eindorm.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת היטל השבחה
בגוש 6443 חלקה 41 (חלק ממגרש תמורה 266)
רח' המחתרות, הוד השרון

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

1. **מטרת השומה**:

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

גורם ההשבחה: אישור תכנית הר/1310/א'.

אופן מימוש הזכויות: מכר.

2. **מועדים:**

- המועד הקובע לשומה: 17.12.2019[1]
- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 30.07.2021.
- מועד הדיון: בתאריך 6 ביוני 2021 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **מסמכים שהוצגו:**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

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

א. שומה מטעם הנישומים מיום 25.4.2021, שנערכה ע"י השמאית נתלי הוכטייל.

ב. שוברי תשלום היטל השבחה מיום 18.2.2021.

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

ד. הסכם המכר המיוחס לנישומים בחלקה הנדונה.

<u>מטעם המשיבה</u>:

א. שומה מטעם המשיבה מיום 10.2.2021, שנערכה ע"י השמאי מיכאל עין דור.

ב. מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 26.4.2021.

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>:**

מהות הנכס	-	חטיבת קרקע ריקה ופנויה
גוש	-	6443
חלקה	-	41
שטח חלקה רשום	-	41,858 מ"ר
החלק הנישום	-	במצב קודם- 214/167,432 חלקים
מגרש תמורה	-	במצב חדש- 0.385% ממגרש 266
זכויות משפטיות	-	בעלות
כתובת	-	רח' המחתרות, הוד השרון

5. **<u>תיאור הנכס הסביבה</u>:**

מצב קודם

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

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

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

<u>גבולות החלקה כדלקמן</u>:

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

החלקה הנדונה מהווה קרקע בשטח רשום של 41,858 מ״ר. צורת החלקה אי רגולרית דמוית מלבן, בעלת חזית מערבית בת כ-495 מ׳[2] הפונה לרח׳ המחתרות ועומקה הממוצע כ- 147 מ׳. הטופוגרפיה משופעת שיפוע קל ממערב למזרח.

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



מצב חדש

במסגרת תכנית הר/1310/א׳ יופשרו שטחים חקלאיים לטובת הקמת שכונת מגורים בת 2,494 יח״ד. בתחום התכנית כלולים שני מתחמים, מתחם צפוני הגובל ברח׳ הבנים מצפון, בתחומו נחל הדר ומתחם ״בית הנערה״ המיועד לשימור, ומתחם דרומי הגובל ברחוב הפרדס מדרום בו מצויות זכויות הנישומים, במגרש 266 המהווה את מגרש התמורה[3], בבעלות משותפת עם בעלים נוספים.

המגרש מסווג בייעוד מגורים ג׳ בו מותרת בנייה רוויה בת 5 קומות וקומת פנטהאוז חלקית מעל לקומת קרקע ומרתף חניה. מעברו הדרומי של המגרש מצויה רצועת שצ״פ ומעברה דרך מס׳ 51 ברוחב 35 מ׳, כאשר תוואי הרק״ל עתיד לעבור בתחומה. שטח המגרש 6,132 מ״ר וצורתו אי רגולרית בעלת 5 צלעות.

<u>גבולות המתחם הדרומי כלהלן</u>:

מצפון - מגרשים בבניה צמודת קרקע ומעברם רח׳ יורדי הים

ממזרח - רח׳ ההכשרות

ממערב - רח׳ המחתרות ומעברו בנייה צמודת קרקע

מדרום - רח׳ הפרדס ורח׳ ז׳בוטינסקי

<u>גבולות המגרש כלהלן</u>:

מצפון - שצ״פ

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

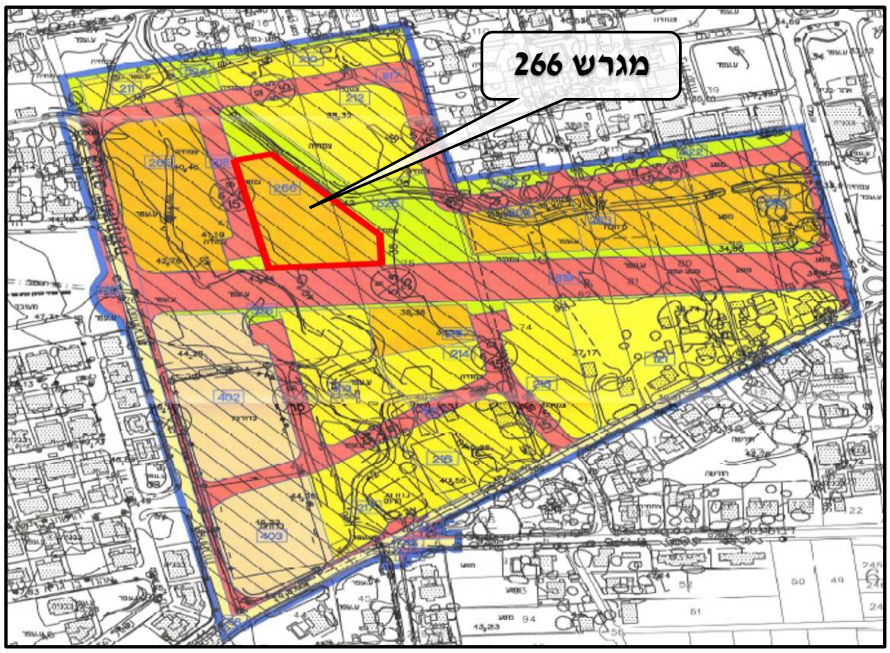
[3] בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון של התכנית.

ממזרח - שצ״פ ומעברו מגרש 212 בייעוד מגורים ב׳

ממערב - דרך מס׳ 55 ברוחב 15 מ׳ ומעברו מגרש 265 בייעוד מגורים ג׳

מדרום - רצועת שצ״פ ומעברה דרך מס׳ 51 ברוחב 35 מ׳

<u>סימון המגרש ע״ג המתחם הדרומי בתשריט[4]</u>:



6. <u>המצב התכנוני</u>:

6.1. מצב קודם

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

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

[4] לפי תשריט תכנית הר/1310/א׳

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

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

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

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

6.2. **מצב חדש**

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

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

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

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

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

<u>מטרות התכנית</u>:

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

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

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

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

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

1. פיתוח שטח ציבורי מרוכז בהיקף של כ- 94 ד', הכולל שטח ציבורי פתוח ושטחים לבנייני ציבור המשולבים בו, בשטח "בית הנערה", תוך שימור ערכי טבע ונוף ייחודיים וקביעת הוראות לשימור הצמחייה הקיימת בשטח.
2. שימור ערכי מורשת היסטורית ואדריכלית של מבנים המצויים בתחום "בית הנערה" ובכללם, בית שיפר, מגדלי המים, עצים וצמחיה ותיקה ומבנים אחרים על ידי קביעת מנגנון לשימורם וקביעת שימושים והוראות בניה עבור מבנים אלה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח לאורך נחל הדר בהתאם לעיקרון" האצבעות הירוקות" על מנת לאפשר רצף הולכי רגל וחיבור פארק "בית הנערה" עם פארק" ארבע עונות" כחלק מרשת הפארקים העירונית וכחלק מהפרויקט העירוני של שיקום והחייאת נחל הדר.
4. קביעת שני מתחמים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, על חלק מתחום התכנית לפי פרק ג סימן ז' לחוק, כמסומן בתשריט.
5. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
6. יעוד שטחים לבנייני ציבור.
7. קביעת גודל מגרש מינימלי ואחוזי בניה למבני המגורים הקיימים לאורך רחוב התכלת, הגשר, הפרדס, הסוכנות וסמטת הירק.
8. קביעת עקרונות הבינוי, אופי הבנייה, גובה המבנים והצפיפות המרבית אשר תותר בשטח התכנית בכל יעוד.
9. קביעת שימושים מותרים והוראות בניה לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בתכנית.
10. הסטת רחוב הפרדס הקיים צפונה.
11. 20% מיחידות הדיור במגורים ב' וג' יהיו דירות בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר.

מבחינה תכנונית כלולים בתחום התכנית שני מתחמי תכנון בשטח כ-627 ד', מתחם תכנוני ראשון לשטחים המסווגים בייעוד חקלאי, ומתחם תכנוני שני בו נבנו בנייני מגורים צמודי קרקע. הוראות איחוד וחלוקה מחדש חלים על המתחם התכנוני שבייעוד חקלאי בלבד. בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שנערכה במסגרת איחוד וחלוקה מחדש בחלקות החקלאיות שבתחום התכנית, זכויות הנישומים מצויות בתא השטח הדרומי של תשריט התכנית **במגרש 266** המסווג בייעוד אזור **'מגורים ג'** ומהווה את מגרש התמורה במצב היוצא ומצוי בבעלות משותפת עם בעלים נוספים.

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

מצב נכנס				מצב יוצא				
שם הנישום	גו"ח	ייעוד	חלק יחסי בבעלות	מגרש תמורה	ייעוד	מס' יח"ד במגרש	הקצאה לנישום	
							%	יח"ד
הרוש יגאל[8]	6443/41	חקלאי	107/83,716	266	מגורים ג'	73	0.385	0.28105

[8] זכויות הקצאת הנישומים רשומות על שם הרוש יגאל (שורה 87).

<u>להלן פירוט זכויות והוראות הבניה בתא שטח מס׳ 266</u>:

יעוד	מס׳ תא שטח	שטח (מ״ר)	שטחי בניה/מ״ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מס׳ יח״ד	צפיפות יח״ד לדונם	תכסית	מס׳ קומות	
			מעל מפלס הכניסה הקובעת			סה״כ שטחי בניה					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי[9]	מרפסות מקורות[10]	שרות[11]							
מגורים ג׳	266	6,132	9,490	876	2,555	12,291	211	73	11.9	60%	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	2

<u>הערות</u>:

- קווי בניין: קדמי - 5 מ׳, צדדי ימני - 4 מ׳, צדדי שמאלי - 4 מ׳, אחורי - 5 מ׳. מרחק מינימלי בין הבניינים שבתוך תא שטח אחד יהיה 8 מ׳.
- גובה מבנה מקסימלי: 25 מ׳.
- שטחים מתחת למפלס הכניסה עפ״י תכניות מאושרות.
- בנוסף לשטח המופיע בטבלה יותרו קומות מרתף עפ״י תכניות מאושרות.

<u>הוראות הבניה באזור מגורים ב׳</u>:

- <u>גובה המבנים</u>: **תא שטח 266 מסווג במבנה מטיפוס B**[12] בו מותרת קומת מרתף, קומת קרקע + 5 קומות + קומת ״פנטהאוז״ חלקית, ששטחה לא יעלה על 70% משטח הקומה הטיפוסית. לא יותרו חדרים על הגג. הוראות ותכליות המרתף באזור מגורים ג׳ יהיו עפ״י הוראות מרתפים בבתים משותפים בתכנית הר/1002.
- <u>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי</u>: 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 80 מ״ר. בקומת הקרקע יותרו שטחים משותפים עבור הדיירים בבניין או במקבץ בניינים למחסנים, לובי כניסה, חדר כושר וכיו״ב. בתא שטח שמתוכננים בו מספר מבנים תתאפשר כניסה משותפת אחת לרחבת חניה ו/או למרתף חניה תת קרקעי משותף. במקרה של מגרש/ים הגובל/ים בנחל, ידורג דירוג המבנה כלפי הנחל. במקרה של מגרש/ים הגובלים בבנייה קיימת נמוכה, ידורג המבנה כלפי הבנייה הקיימת. במרפסות יותרו פרגולות אשר יהיו חלק אינטגרלי מהעיצוב הכולל של המבנה ויופיעו בהיתר הבניה.

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

1. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:

[9] לפי 130 מ״ר ליח״ד.

[10] לפי 12 מ״ר ליח״ד.

[11] לפי 35 מ״ר ליח״ד.

[12] בתכנית שלושה טיפוסי מבנים: מבנה מטיפוס A- 5 קומות עיליות. **מבנה מטיפוס B נשוא השומה** הכולל ק. מרתף,ק.ק,5 קומות עליות, קומת פנטהאוז חלקית בשטח שלא יעלה על 70% משטח קומה טיפוסית וסה״כ 7 קומות עיליות, מבנה מטיפוס C – ק. מרתף, ק.ק, 2 קומות עליות, 2 קומות חלקיות שיבנו בנסיגה מקונטור הקומה הטיפוסית וסה״כ 5 קומות עליות.

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>תנאים נוספים להוצאת היתר בניה</u>

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

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

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

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

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

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

י. <u>נת״ע</u>:

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

<u>חניה</u>:

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

6.3. **מגמות תכנוניות**

- **הר/400**[13] שהמלצה על **הפקדתה** ניתנה בישיבה מס׳ 20020013 מיום 26.11.2002.

בדיון שהתקיים במליאת הועדה המקומית ״הדרים״ בישיבה מס׳ 20050005 מיום 13.9.2005, הוחלט כי מהנדס העיר וצוות התכנון של המסמך התכנוני ימשיכו ויציגו את המסמך בפני הועדה המחוזית והמועצה הארצית ויעדכנו את הועדה המקומית מעת לעת על ההחלטות והתקדמות התכנית.

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

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

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

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

- <u>בישיבה מס' 599 מיום 6.9.2016</u> שמטרתה דיון במתן הוראה על עריכת תמ"א, הורתה המועצה הארצית לתכנון ובניה על הכנת תכנית מתאר ארצית תמ"א 1/48, תכנית מפורטת לרובע מגורים חדש בדרום הוד השרון "הוד הירקון", בהתאם להוראות תמ"מ 10/3 ובהתאם להוראותיה לעריכת התכנית. כמו כן הוחלט כי התכנית תובא לדיון להעברה להערות והשגות במועצה הארצית בתוך 6 חודשים.
- <u>בישיבה מס' 644 מיום 11.8.2020</u> שמטרתה דיון במסמך עקרונות התכנון, החליטה המועצה הארצית על ביטול החלטתה[14] מיום 6.9.2016 בדבר ההוראה על הכנת תמ"א 1/48, וסבורה כי נכון שהתכנית תקודם בוועדה המחוזית בהמשך לעקרונות מסמך עקרונות התכנון. כמו כן פונה המועצה הארצית לוועדה המחוזית על מנת לקדם תכנון מפורט בהמשך למסמך העקרונות ובמידת הצורך לקדם שינוי תמ"מ. עדכון בנוגע לסטטוס התכנית יועבר למועצה הארצית בתוך חצי שנה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>מטרות התכנית</u>:

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

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית</u>:

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

6.4. **רישוי**

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

7. **<u>המצב המשפטי</u>:**

7.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, מיום 18.4.2021, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6443
חלקה	:	41
שטח	:	41,858 מ״ר
בעלויות[15]	:	יניב ג׳אן : 107/167,432 חלקים
		מיטל חיים ג׳אן : 107/167,432 חלקים
הערות	:	בתאריך 11.1.2021 נרשמה הערת אזהרה לפי סע׳ 126 לטובת יצחקי אילן על הבעלות של יניב ומיטל חיים ג׳אן.

7.2. <u>הסכם מכר</u>:

בתאריך 6.1.2021 נחתם הסכם מכר בין יניב ומיטל חיים (להלן המוכרים) לבין אילן יצחקי (להלן הרוכש) למכירת 214/167,432 חלקים בלתי מסוימים בגו״ח 6443/41.

התמורה בהסכם: 160,000 ₪ + היטל השבחה שיחול על הרוכש.

8. **<u>מהות ההשבחה</u>:**

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

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

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

תוכנית	השבחה לפי שומת המבקש	השבחה לפי שומת המשיבה
הר/1310/א׳	157,846 ₪	219,515 ₪

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

10. **<u>עיקרי המחלוקת</u>:**

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

נושא	מהות	עמדת שמאית המבקש	עמדת שמאי המשיבה
מצב קודם - R/6	שטח נישום	53.5 מ״ר	53.5 מ״ר
	שווי מ״ר קרקע חקלאית	1,600 ₪	1,300 ₪
	שווי מצב קודם	**85,600** ₪	**69,550** ₪
מצב חדש - הר/1310/א׳	שטח ממוצע ליח״ד	142 מ״ר	142 מ״ר
	שווי מ״ר/מבונה	[16]6,100	9,572 ₪
	שווי ממוצע ליח״ד זמינה לבניה		1,359,158 ₪
	מקדם הפחתה לזמינות		0.8
	שווי ממוצע ליח״ד לא זמינה לבניה	866,200 ₪	1,100,000 ₪
	מקדמי התאמה למגרש הנדון		[17]0.94
	סה״כ יח״ד מיוחסות לנישומים	0.28105 יח״ד	0.28 יח״ד
	שווי מצב חדש	**243,446** ₪	**289,065** ₪
	השבחה	**157,846** ₪	**219,515** ₪

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

11.1. **שווי מצב קודם בייעוד חקלאי**

11.1.1. **<u>עמדת שמאית המבקש</u>:**

התכנית מסווגת את הקרקע בייעוד חקלאי. זכויות הנישומים בחלקה 41 הנדונה מהוות 214/167,432 חלקים, קרי 53.5 מ״ר.

<u>בחינת רכיב הפוטנציאל בקרקע</u>

שמאית המבקש סבורה כי בהתאם להלכת לוסטרניק יש לייחס לשווי קרקע חקלאית ציפיות כלליות לשינוי ייעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע, לרבות מיקומה ביישוב, קרבה לאזורים מפותחים וכיו״ב, אולם יש לנכות את הציפיות הספציפיות לאישור התכנית המשביחה הנובעת מעצם פתיחת הליכי התכנון בה. לענייננו ובהתאם לאמור לעיל, סבורה שמאית המבקש כי לאור מיקומה של החלקה נשוא השומה, הכלולה בתחום מובלעת חקלאית ומוקפת מכל עבריה בשטחים בנויים ומפותחים, ומסקירת המצב התכנוני בסביבת החלקה הנדונה, כי אין עוררין ביחס לרכיב הפוטנציאל והציפיות לשינוי יעוד הקרקע תוך פרק זמן קצר, הנובע לעמדתה באופן ישיר ומלא ממיקומה של החלקה שבנדון בצמידות דופן לשטחים בנויים ומפותחים, בליבה של עיר מתפתחת במרכז הארץ. כתימוכין לעמדתה ביחס לציפיות הכלליות בקרקע הנגזרות ממיקומה, מצטטת החלטת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מיום 30.11.2003 לעניין תכנית הר/1304, אשר ניתנה ביחס לקרקע המצויה בצמידות לחלקה נשוא השומה, כדלקמן: ״ככל שמדובר בשטח חקלאי הכלוא

[16] לעמדת שמאית המבקש, שווי מ״ר מבונה כפי שקבעה מגלם את כלל ההתאמות הנדרשות במגרש הנדון, לרבות מיקום, מושע, דחייה למימוש ועלות עודפת בגין חניה תת קרקעית.

[17] מקדמי ההתאמה אשר הובאו בחשבון בשומתו של שמאי הועדה הינם בהתאם למקדמי ההתאמה אשר הובאו בחשבון במגרש הנדון במסגרת שומת הקצאה ואיזון הכוללת מתן התאמות למושא (0.9) ולהשקה לשצ״פ (1.04).

במובלעת בתחום ישוב עירוני הנמצא בשלבי פיתוח מואצים, הרי שסביר מאוד להניח כי שטח זה יתוכנן".

<u>גישת השומה וקביעת ערך הקרקע</u>:

שמאית המבקש אומדת שווי מ"ר קרקע בייעוד חקלאי בהתבסס על 2 מקורות השוואה תוך מתן משקל זהה לכל אחד ממקורות ההשוואה, כדלקמן:

- <u>גישת ההשוואה - עסקות מכר לקרקעות בייעוד חקלאי בחלקה נשוא השומה</u>

לעמדת שמאית המבקש, בהתאם לתקינה השמאית יש לאמוד את שווי הקרקע ככל שניתן בהסתמך על גישת ההשוואה וכפועל יוצא מפרטת ערכי שווי לקרקעות בייעוד חקלאי מהחלקה הנדונה אשר מהווים לראייתה השוואה ישירה לנשוא השומה. לשיטתה, בהתאם להלכת לוסטרניק ולצורך נטרול רכיב השווי בעסקות המכר בחלקה הנדונה המיוחס להליכים תכנוניים, בחינת ערכי השווי בשומתה נערכה בהתבסס על עסקות מכר לקרקעות בייעוד חקלאי משנים 2006-2004, דהיינו כשנה עד שנתיים וחצי טרם קליטת תכנית הר/1310/א'. יתר על כן, מציינת כי תכנית הר/1310 לא חלה על המתחם הדרומי בה מצויה החלקה הנדונה, כפי שפורסם בשנת 2002 (סע' 77-78), אולם לשם הזהירות, עסקות המכר אשר נבחנו בשומתה נערכו כשנה טרם מועד פרסום הכנת תכנית הר/1310.

מניתוח עסקות המכר ובהנחה כי ערכי השווי כוללים ציפיות כלליות אשר יש לייחס לאומדן שווי הקרקע, תוך נטרול רכיב הציפיות הקונקרטיות ככל וקיים, קובעת שווי מ"ר קרקע ע"ס 2,400 ₪/מ"ר תוך מתן הפחתה להיקף עסקה ויזמות בשיעור של 30%, כך שמתקבל שווי מ"ר קרקע בחלקה שבנדון בסך 1,800 ₪/מ"ר לפני התאמת מועד.

<u>שמאית המבקש מפרטת עסקות מכר לקרקעות בייעוד חקלאי מהחלקה הנדונה כדלקמן</u>:

יום מכירה	שווי מכירה	שטח נמכר	שווי מ"ר קרקע
08/01/2006	254,100 ₪	107 מ"ר	2,375 ₪
26/12/2005	237,373 ₪	107 מ"ר	2,218 ₪
26/12/2005	276,540 ₪	107 מ"ר	2,584 ₪
26/10/2005	555,120 ₪	214 מ"ר	2,594 ₪
15/08/2005	258,324 ₪	107 מ"ר	2,414 ₪
14/08/2005	273,840 ₪	107 מ"ר	2,559 ₪
14/08/2005	525,712 ₪	214 מ"ר	2,457 ₪
16/01/2005	262,200 ₪	107 מ"ר	2,450 ₪
07/09/2004	270,600 ₪	107 מ"ר	2,529 ₪
01/09/2004	270,600 ₪	107 מ"ר	2,529 ₪
30/08/2004	271,200 ₪	107 מ"ר	2,535 ₪
28/08/2004	250,030 ₪	107 מ"ר	2,337 ₪
28/08/2004	544,800 ₪	214 מ"ר	2,546 ₪
28/08/2004	545,520 ₪	214 מ"ר	2,549 ₪
28/08/2004	272,760 ₪	107 מ"ר	2,549 ₪
24/08/2004	271,500 ₪	107 מ"ר	2,537 ₪
20/08/2004	271,860 ₪	107 מ"ר	2,541 ₪
03/08/2004	543,120 ₪	214 מ"ר	2,538 ₪

יום מכירה	שווי מכירה	שטח נמכר	שווי מ״ר קרקע
29/07/2004	₪ 543,240	214 מ״ר	₪ 2,539
29/07/2004	₪ 452,700	214 מ״ר	₪ 2,115
28/07/2004	₪ 271,500	107 מ״ר	₪ 2,537
21/07/2004	₪ 269,280	107 מ״ר	₪ 2,517
20/07/2004	₪ 269,160	107 מ״ר	₪ 2,516
19/07/2004	₪ 246,730	107 מ״ר	₪ 2,306
18/07/2004	₪ 449,500	214 מ״ר	₪ 2,100
18/07/2004	₪ 247,225	107 מ״ר	₪ 2,311
18/07/2004	₪ 247,225	107 מ״ר	₪ 2,311
16/07/2004	₪ 512,430	214 מ״ר	₪ 2,395
14/07/2004	₪ 247,060	107 מ״ר	₪ 2,309
11/07/2004	₪ 268,800	107 מ״ר	₪ 2,512
09/07/2004	₪ 468,000	214 מ״ר	₪ 2,187
01/07/2004	₪ 224,050	107 מ״ר	₪ 2,094
30/06/2004	₪ 256,329	107 מ״ר	₪ 2,396
06/06/2004	₪ 4,197,900	5,138 מ״ר	₪ 817
שווי מ״ר קרקע ממוצע			₪ 2,377
שווי מ״ר קרקע בנטרול יזמות 30%			₪ 1,828

- <u>החלטות שומות מכריעות של הח״מ בחלקה נשוא השומה</u>

שמאית המבקש מפנה לשומות הח״מ מיום 24.12.2020, בהן מציינת כי נקבע שווי מ״ר קרקע בייעוד חקלאי בחלקה נשוא השומה ע״ס 1,400 ₪/מ״ר.

שמאית המבקש עורכת ממוצע משוקלל ל-2 מקורות ההשוואה דלעיל, תוך נטרול ציפיות קונקרטיות והתאמה למועד הקובע. לאור זאת אומדת **שווי מ״ר קרקע בייעוד חקלאי ע״ס 1,600 ₪/מ״ר.**

<u>תחשיב שמאית המבקש</u>

מצב קודם	
סה״כ שטח נישום	53.5 מ״ר
שווי מ״ר קרקע	1,600 ₪
סה״כ שווי מצב קודם	**85,600** ₪

<u>להלן התייחסותה של שמאית המבקש לשומתו של שמאי המשיבה</u>:

<u>בסיס ההשוואה בשומת שמאי המשיבה</u>

- לטענת שמאית המבקש, ניתוח שווי קרקע חקלאית בהתבסס על ערכי שווי משומות מכריעות כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה הינו שגוי. לעמדתה, ככל וישנם נתוני השוואה מהחלקה נשוא השומה, מתייתר הצורך בקביעת ערכי שווי המבוססים על נתוני השוואה ממתחמים אחרים השונים במיקומם ובמהותם, ויתרה מכך נערכו למועד קובע שונה מבמקרה דנן.

- לעמדת שמאית המבקש קיים קושי רב באיתור עסקות מכר לקרקעות בייעוד חקלאי שאינן כוללות פוטנציאל קונקרטי. לשיטתה, שגה שמאי המשיבה בהסתמכותו בקביעת שווי הקרקע על נתוני עסקאות בטווח שנים נרחב המפורטות בשומות מכריעות, הואיל ועסקאות אלה ממוקמות במתחמי קרקע השונים באופן מהותי ביחס לחלקה נשוא השומה, הן מבחינת מיקום החלקה המהווה מובלעת המוקפת בפיתוח ובינוי קיים והן מבחינת פוטנציאל תכנוני הנגזר ממיקום הקרקע, ולכן סבורה כי ייתכן והתבססות על ערכי השווי המפורטים לעיל עלול להוביל לשווי שאינו מייצג את מאפייני החלקה נשוא השומה.
- לטענת שמאית המבקש, מן הראוי ששומות השמאית המכריעה הח"מ שנערכו במתחם הנדון יהוו את שווי הבסיס אשר ישמש כנקודת המוצא בשומת שמאי המשיבה.

11.1.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:**

לעמדת שמאי המשיבה, לאור רכיב הפוטנציאל הגלום בעסקות מכר לקרקעות חקלאיות, ראוי לנתח את ערכי השווי על בסיס שומות שמאים מכריעים. לפיכך מפרט 6 שומות שנערכו במסגרת תכנית משביחה הר/1202 למועד קובע 4.1.2016. בהתאם לערכי השווי העולים משומות אלה ובהתאמה למיקום ולמועד הקובע ביחס לנשוא השומה, אומדן שווי מ"ר קרקע חקלאית נקבע ע"ס 1,300 ₪.

<u>ערכי שווי</u>:

<u>שומות שמאים מכריעים</u>

מס'	שמאי מכריע	גוש/חלקה	מיקום	שווי מ"ר קרקע חקלאית	הערות שמאית המשיבה
1	שושי שרביט שפירא	6408/18	רח' ויצמן פינת זלמן שז"ר	1,200 ₪	בהתבסס על ניתוח 18 עסקאות מהשנים 2015-2016 - ממוצע 1,240 ₪/מ"ר
2	דורית פריאל	6410/26	צפון מזרח הוד השרון	1,200 ₪	בהתבסס על ניתוח 27 עסקאות מהשנים 2015-2016 - ממוצע 1,110 ₪/מ"ר
3	אייל יצחקי	6409/27	צפון מזרח הוד השרון	1,100 ₪	בהתבסס על ניתוח 36 עסקאות מהשנים 2014-2016 - ממוצע 1,040 ₪/מ"ר
4	עאטף עאלם	6409/96	צפון מזרח הוד השרון	1,100 ₪	בהתבסס על ניתוח 23 עסקאות מהשנים 2015-2016 - ממוצע 1,108 ₪/מ"ר
5	אבישי זיו	6409/51	צפון מזרח הוד השרון	1,200 ₪	בהתבסס על פירוט העסקאות בשומת אייל יצחקי
6	דוד טיגרמן	6445/19	צפון מזרח הוד השרון	1,150 ₪[18]	בהתבסס על ניתוח 9 עסקאות בגוש 6413

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>:

מצב קודם	
סה"כ שטח נישום	53.5 מ"ר
שווי מ"ר קרקע	1,300 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	**69,550** ₪

[18] שמאית המשיבה מפרטת את קביעתו של השמאי דוד טיגרמן לשווי מ"ר קרקע חקלאית טרם מתן התאמות.

להלן התייחסותו של שמאי המשיבה לשומתה ולעמדתה של שמאית המבקש:

בסיס ההשוואה

- לעמדת שמאי המשיבה, בסיס ההשוואה לשווי קרקע חקלאית בשומתה של שמאית המבקש המבוסס על עסקות מכר בחלקה הנדונה הינו שגוי. לדידו, עסקות המכר בחלקה הנדונה מושפעות מציפיות קונקרטיות לאישור התכנית המשביחה הכלולה במצב החדש ולכן אין להביאן בחשבון. כמו כן טוען שמאי המשיבה כי לא נמסרו על ידי שמאית המבקש אסמכתאות לעסקאות הנטענות על ידה.
- בתגובה לטענת שמאית המבקש לכך שבסיס ההשוואה בשומת שמאי המשיבה המבוסס על שומות מכריעות הינו שגוי, טוען שמאי המשיבה כי בניגוד לטענתה, ערכי השווי בשומתו אינם מבוססים על מסקנת השווי מקביעת שמאים מכריעים, אלא על פירוט וניתוח נתוני ההשוואה המוצגים בשומתם.

11.1.3. **הכרעה:**

שמאי הצדדים חלוקים לעניין ערכי שווי הקרקע במצב הקודם בייעודה כקרקע חקלאית.

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר קרקע בסך 1,300 ₪/מ״ר בהתבסס על קביעות שמאים מכריעים לקרקעות בייעוד חקלאי בתמהיל רחב של אזורים. מנגד, שמאית המבקש אומדת שווי מ״ר קרקע בסך 1,600 ₪/מ״ר בהסתמך על עסקות מכר שנערכו בתחום החלקה הנדונה ומפנה לשומות החי״מ מיום 24.12.2020, בהן מציינת כי נקבע שווי מ״ר קרקע בייעוד חקלאי בחלקה נשוא השומה ע״ס 1,400 ₪/מ״ר. בהתאמה, עורכת ממוצע משוקלל במשקל יחסי זהה ל-2 מקורות ההשוואה דלעיל.

הלכת לוסטרניק[19] קובעת כי יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי יעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים אולם יש לנכות את הציפיות הספציפיות אשר תרמו לקידום ואישור התכנית המשביחה. הציפיה הכללית הנובעת ממיקום הקרקע, היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל של הקרקע במיוחד כאשר היעוד הסטטוטורי הקיים הוא ארכאי. יחד עם זאת יש לבחון, ערב אישורה של התכנית המשביחה, את התכניות התקפות כולל אלה שבהליכי תכנון, החלות על הקרקע ולשאול האם קיים קשר סיבתי בין תכניות אלו לאישור התכנית המשביחה אשר גרמו לעליית ערך המקרקעין.

הקרקע נשוא ההחלטה הממוקמת בטבורה של לב העיר וסביב שכונות מגורים, מסווגת ביעוד אזור חקלאי בהתאם לתכנית R/6 ומהווה חלק מאזור פיתוח עירוני כפי שסומן בתכנית מתאר מחוזית תמ״מ 21/3. תכניות שטרם אושרו אך נמצאות בשלב כזה או אחר של הליך תכנוני לאישורן, המפורסמות באתרים הפתוחים לציבור יכולות להשפיע על הפוטנציאל הכללי ולהפוך אותו לפוטנציאל קונקרטי. הקרקע הנדונה והשטחים החקלאיים הכלולים בעסקאות ההשוואה נהנים מציפייה כללית לשינוי יעוד מעצם היותם שטחים רציפים, וכל שווים נגזר ממיקומם, בלב עיר בהוד

[19] רע״א 4487/01

השרון. אולם בפרסום כוונות הוועדה ובתחילת הליכי התכנון, על אותה קרקע, הופך הפוטנציאל הכללי לממשי ומחירי הקרקע מושפעים ונמצאים במגמת עליה כנגזרת מכך.

נטרול תכנית המתאר הר /2050 ותמ"א 48/1[20] עולה בקנה אחד עם פסיקתו של בית המשפט העליון בהלכת לוסטרניק , עת קבע כי יש לנטרל את הציפיות שנובעות מההליכים התכנוניים מהם נגזר תכנון התכנית המשביחה, כדלקמן:

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

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

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

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

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

אינפורמציה תכנונית רלוואנטית מצויה גם בתכניות צפויות, המיועדות לחול על המקרקעין. המדובר בסיכוי להרחבת אפשרויות הניצול של המקרקעין, למשל, על דרך של שינוי ייעוד או הגדלת אחוזי בנייה, ובלבד שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין" (שם, בעמ' 233).

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

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

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

מתייחסת לזכויות בניה פרטניות. יחד עם זאת התכנית קובעת מתחמי תכנון המחולקים ליעודי קרקע ושימושים מותרים, קביעת היקף הבניה ומס׳ קומות .

לאור האמור, העסקאות שבוצעו לאחר מועד אוקטובר 2016[21], מגלמות פוטנציאל ספציפי בנוסף לפוטנציאל הכללי. להלן ריכוז עסקאות ההשוואה בשטחים החקלאיים הרלבנטיים, ששונה יעודם לשטח סחיר, לגביהן נערכו עסקאות לפני ואחרי מועד פרסום התכניות כאמור:

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

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

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

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

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

מס׳	תאריך עסקה	גוש	חלקה	שטח נמכר	מרחק מפיתוח	מחיר	מחיר למ״ר	הערות
1	19/09/2016	6413	81	500 מ״ר	0 מ״ר	₪ 760,684	₪ 1,521	<u>תמם/21/3</u> (פורסמה

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

מס׳	תאריך עסקה	גוש	חלקה	שטח נמכר	מרחק מפיתוח	מחיר	מחיר למ״ר	הערות
2	12/09/2016	6413	81	1,000 מ״ר	0 מ״ר	1,989,000 ₪	1,989 ₪	למתן תוקף ברשומות ביום 12.11.2003) - אזור פיתוח עירוני.
3	30/08/2016	6413	12	400 מ״ר	0 מ״ר	300,000 ₪	750 ₪	
4	06/07/2016	6413	12	500 מ״ר	0 מ״ר	570,000 ₪	1,140 ₪	
5	20/06/2016	6413	29	500 מ״ר	0 מ״ר	650,000 ₪	1,300 ₪	
6	02/06/2016	6413	12	50 מ״ר	0 מ״ר	55,000 ₪	1,100 ₪	
7	19/05/2016	6413	12	100 מ״ר	0 מ״ר	123,500 ₪	1,235 ₪	
8	02/05/2016	6413	12	500 מ״ר	0 מ״ר	670,000 ₪	1,340 ₪	
9	07/04/2016	6413	12	200 מ״ר	0 מ״ר	300,000 ₪	1,500 ₪	
10	10/03/2016	6413	12	200 מ״ר	0 מ״ר	285,000 ₪	1,425 ₪	
11	21/02/2016	6413	12	200 מ״ר	0 מ״ר	260,000 ₪	1,300 ₪	
12	31/01/2016	6413	12	200 מ״ר	0 מ״ר	280,000 ₪	1,400 ₪	
13	24/12/2015	6413	12	125 מ״ר	0 מ״ר	124,999 ₪	1,000 ₪	
14	31/08/2015	6413	17	2,700 מ״ר	0 מ״ר	2,633,329 ₪	975 ₪	
15	24/08/2015	6413	12	200 מ״ר	0 מ״ר	255,002 ₪	1,275 ₪	
16	28/04/2015	6413	17	220 מ״ר	0 מ״ר	220,000 ₪	1,000 ₪	
17	29/03/2015	6413	12	200 מ״ר	0 מ״ר	230,000 ₪	1,150 ₪	
18	05/01/2015	6413	33	400 מ״ר	0 מ״ר	500,000 ₪	1,250 ₪	
	ממוצע						**1,258** ₪	
19	01/09/2016	6444	4	111 מ״ר	0 מ״ר	121,000 ₪	1,090 ₪	תממ/21/3 (פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 12.11.2003) - שמורת טבע. תממ/10/3 (פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 30.4.2008) - שטח לנופש אקסטנסיבי (בסמוך סמל לפיתוח עירוני).
20	01/09/2016	6444	4	125 מ״ר	0 מ״ר	275,001 ₪	2,200 ₪	
21	16/06/2016	6444	17	400 מ״ר	140 מ״ר	320,000 ₪	800 ₪	
22	06/06/2016	6444	59	250 מ״ר	166 מ״ר	350,000 ₪	1,400 ₪	
23	10/05/2016	6444	17	250 מ״ר	140 מ״ר	150,000 ₪	600 ₪	
24	12/02/2016	6444	7	200 מ״ר	0 מ״ר	440,000 ₪	2,200 ₪	
25	18/01/2016	6444	59	600 מ״ר	166 מ״ר	636,000 ₪	1,060 ₪	
26	18/01/2016	6444	59	300 מ״ר	166 מ״ר	300,000 ₪	1,000 ₪	
27	10/01/2016	6444	59	600 מ״ר	166 מ״ר	660,000 ₪	1,100 ₪	
28	16/12/2015	6444	7	200 מ״ר	0 מ״ר	200,000 ₪	1,000 ₪	
29	22/11/2015	6444	7	1,000 מ״ר	0 מ״ר	1,000,000 ₪	1,000 ₪	
30	16/11/2015	6444	7	200 מ״ר	0 מ״ר	200,000 ₪	1,000 ₪	
31	12/07/2015	6444	7	2,166 מ״ר	0 מ״ר	2,166,500 ₪	1,000 ₪	
	ממוצע						**1,188** ₪	
32	30/08/2016	6453	19	400 מ״ר	0 מ״ר	300,000 ₪	750 ₪	תממ/21/3 (פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 12.11.2003) - אזור פיתוח עירוני.
33	02/05/2016	6453	19	500 מ״ר	0 מ״ר	670,000 ₪	1,340 ₪	
34	29/03/2015	6453	19	200 מ״ר	0 מ״ר	230,000 ₪	1,150 ₪	
	ממוצע						**1,080** ₪	
39	14/07/2016	6573	4	3,000 מ״ר	260 מ״ר	2,153,846 ₪	718 ₪	תממ/21/3 (פורסמה למתן תוקף ברשומות
40	11/03/2016	6573	4	200 מ״ר	260 מ״ר	281,196 ₪	1,406 ₪	
41	01/02/2016	6573	4	200 מ״ר	260 מ״ר	330,000 ₪	1,650 ₪	

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

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

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

<u>עסקאות ההשוואה בחלקה 41 נשוא השומה</u>:

לעמדת שמאית המבקש, ככל וישנם נתוני השוואה מהחלקה נשוא השומה, מתייתר הצורך בקביעת ערכי שווי המבוססים על נתוני השוואה ממתחמים אחרים השונים במיקומם ובמהותם. אני דוחה את טענות שמאית המבקש לעניין זה, בעיקר לאור הליכי התכנון שנערכו בחלקה ובהתחשב בפס״ד לוסרניק.

על מנת ללמוד על מגמת המחירים בחלקה 41 נשוא השומה אסקור תחילה את שלבי התכנון[22].

- התכנון בחלקה 41 החל בשנת 1995 ע״י בעלי הקרקע אשר יזמו את תכנית הר/1306. בתאריך 24.4.2006 פורסמה ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ובניה לגבי תכנית הר/1306 הכוללת גם את חלקה 41 בגוש 6443[23] ומבקשת לשנות את יעוד הקרקע מחקלאי למגורים עבור הקמת 740 יח״ד. התכנית תוכננה כחלק מתכנית האב של הוד השרון הידועה בשם

[22] שלבי התוכנית כפי שמפורסם באתר הועדה המקומית.

[23] התכנית כוללת את חלקות 41-43, 74-75,77-82,103 בגוש 6443

"ציר החינוך"[24], מתחם ו'. תכנית האב אומצה ע"י הועדה המחוזית בתאריך 9.6.1999. באפריל 2006 הועדה המחוזית החליטה לסרב לתכנית ועל החלטה זו הוגשה עתירה מנהלית[25] ע"י בעלי הקרקע ויזמי התכנית. בתאריך 24.8.2008 קבע בית המשפט כי יש להחזיר את התכנית לדיון בפני הודעה המחוזית מאחר שנפלו מספר פגמים בהחלטת הועדה המחוזית.

- בתאריך 6.2.2007 התקבלה תכנית הר/1310/א' והועדה המליצה על הפקדתה ובתאריך 30.5.2010 פורסמה לפי סעיף 78-77.
- בתאריך 18.1.2013 פורסמה הודעה על הפקדת תכנית הר/1310/א'.

כעת אעבור לניתוח עסקאות ההשוואה במועדים הרלוונטיים בחלקה שבנדון:

- בשנים 6/2004 ועד 1/2006 נמצאו 34 עסקאות גבוהות לשווי קרקע חקלאית בממוצע של 2,377 ₪, תקופה בה היתה ציפייה גדולה לשינוי יעוד הקרקע שבעלי הקרקע עצמם יזמו משנת 1995 וכפי שמשתקף מהליכי התכנון של תכנית הר/1306 שהוצגה בעתירה.
- בשנים 2007-2012 נמצאו 8 עסקאות בלבד במחיר ממוצע של כ- 1,600 ₪ למ"ר. שווי זה הינו גבוה ביחס לשאר עסקאות ההשוואה שאותרו על-ידי לשטחים חקלאיים בסביבת הנכס, שלא בגוש הנדון, אף עסקאות משנים מאוחרות יותר (שנים 2015-2016).
- לאחר פרסום ההודעה על הפקדת התכנית נערכו עסקאות רבות נוספות בשנים 2013-2019 במחיר ממוצע של כ- 2,500 ₪ למ"ר קרקע בעוד עסקאות ההשוואה בגושים אחרים מצביעים על מחיר ממוצע של כ- 1,750 ₪ למ"ר קרקע לשנים 2017-2019.

מהסקירה שלעיל עולה כי עליית השווי בחלקה שבנדון עליו חלה תכנית הר/1310א' החלה בעקבות הליכי תכנון מתקדמים שיזמו בעלי הקרקע לשינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לאזור מגורים במסגרת תכנית הר/1306, ועל בסיס תכנית האב של הוד השרון שאומצה ע"י הועדה המחוזית בשנת 2000.

מחירי הקרקע היו בשיאם בשנת 2004-2006 כאשר הייתה התקדמות בקבלת התכנון המוצע ע"י בעלי הקרקע והיזמים ועד לסירובה של הועדה המחוזית לאישור התכנית, באפריל 2006 , בו נמצא ירידה במספר העסקאות בחלקה 41 ובמחיר הקרקע.

עסקאות המכר שנערכו לפני מועד הפקדת תכנית הר/1310א' ביחס לאלו שנערכו אחרי מועד הפקדתה, מצביעות על כך שלא חלה עליית שווי מהותית ביחס למועד הפקדתה. מכאן ניתן ללמוד כי מחירי הקרקע בגוש שבנדון ספציפית לחלקות הכלולות בתכנון "ציר החינוך" ובתכנית הר/1306, הושפעו מפוטנציאל קונקרטי כבר משנת 2000. עסקאות ההשוואה שנערכו בין השנים 2013 - 2019 בגוש שבנדון, המצביעות על פערי שווי גבוהים ביחס לעסקאות ההשוואה בגושים אחרים בסביבת הנכס, מבטאות את עליית השווי המיוחסת להתקדמות הליכי התכנון ויצירת ודאות גבוהה יותר

[24] הכוללת בתוכה את תכניות הר/1305 שפורסמה להתנגדויות כתכנית מח/263 בשנת 2016, הר/1302 שאושרה בשנת 2013, הר/1304 שאושרה בשנת 2005 , הר/1308 א' (בית הנערה) והר/1310 (כפר הדר) שלא הגיעו לכדי אישור או הפקדה.

[25] עת"מ (ת"א)1794/06

ביחס לפוטנציאל. לפיכך עסקאות אלה לא יובאו בחשבון בשל ציפייה קונקרטית לשינוי יעוד הקרקע, מעבר לציפייה הכללית הקיימת.

להלן ממוצע העסקאות שבוצעו בחלקה 41 בהתאם למועדים הרלבנטיים:

תאריכים	מס' עסקאות	מחיר למ"ר קרקע בממוצע
6.6.2004-8.1.2006	34	₪ 2,377
3.1.2007-21.5.2012	8	₪ 1,596
31.1.2013-18.11.2019	30	₪ 2,496

11.2. **תכנית הר/1310/א' - מצב חדש**

11.2.1. **עמדת שמאית המבקש:**

במסגרת התכנית מוקצות זכויות הנישומים במצב היוצא במגרש 266 בייעוד מגורים ג', הכולל 73 יח"ד. שיעור חלקם של הנישומים במגרש ההקצאה הינו 0.385%, קרי 0.281 יח"ד.

שמאית המבקש אומדת שווי מ"ר קרקע במצב החדש, בהסתמך על עסקת המכר המיוחסת לנישומים בחלקה הנדונה, כאשר לצורך בקרה מפרטת הסכמי מכר נוספים, בהן מגרש ההקצאה הינו 212. יתר על כן, כתגובה לערכי השווי שפורטו על ידי שמאי המשיבה ממכרז עת"א, עורכת ניתוח למכרז הנדון.

הסכם מכר המיוחס לנישומים במגרש הנדון

לעמדת שמאית המבקש, תוקפה של עסקת המכר המיוחסת לנכס הנישום הינה גבוהה זאת לאור העובדה כי נערכה בנכס הנדון ובסמיכות למועד הקובע, כשנה לאחר מועד אישורה של התכנית המשביחה. לשיטתה, ממועד אישורה של התכנית המשביחה ועד לכריתת חוזה המכר דנן, התגבשו מחד מחירים המשקפים את שווי השוק האמיתי באופן בו שווי העסקה הותאמה ביחס לערכי היטל ההשבחה אשר נקבעו בשומות הועדה, ומאידך ריבוי משקיעים בשוק יצר עליית מחירים.

לדידה, מניתוח עסקת המכר בנכס הנישום עולה שווי קרקע ליח"ד ע"ס 570,000 ₪ בתוספת היטל השבחה צפוי, בהתאם לשומות הועדה המקומית להיטל השבחה במסגרת תכנית הר/1310/א', מסתכם בגבולות של כ-400,000 ₪ ליח"ד. משכך, אומדת שווי קרקע ליח"ד בתוספת היטל השבחה ע"ס 970,000 ₪. לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה, מביאה בחשבון שמאית המשיבה שטח דירתי פלדלת בהיקף 142 מ"ר, כך ששווי מ"ר מבונה הינו 6,800 ₪ ובהתאמה למועד קובע בשיעור של כ-12%[26] מתקבל **שווי מ"ר מבונה בסך 6,100** ₪, המגלם את כלל מאפייניו של המגרש נשוא השומה, לרבות מיקום המגרש, מושע, דחייה למימוש ועלות עודפת בגין חניה תת קרקעית.

הסכמי מכר בהן מגרש ההקצאה הינו 212

לצורך בקרה מנתחת 3 הסכמי מכר בהן מגרש ההקצאה הינו 212, כאשר בעסקאות אלה סוכם כי חבות היטל ההשבחה חלה על הרוכש.

[26] לטענת שמאית המבקש, שיעור התאמה לזמן אשר הביאה בחשבון נערך בהתאם לעליית שווי דירות שנתית של כ-4%.

להלן פירוט הסכמי המכר אשר פירטה שמאית המבקש המיוחסים למגרש ההקצאה מס׳ 212:

מועד עסקה	חלק הממכר	שווי מכירה	חלק במגרש 212	מס׳ יח״ד	שווי קרקע ליח״ד בעסקת נטו
12/01/2020	1,360/41,858	₪ 3,700,000	11.04%	6.6624	₪ 555,355
10/01/2020	340/20,929	₪ 1,850,000	5.552%	3.3312	₪ 555,355
06/01/2020	680/41,858	₪ 1,850,000	5.552%	3.3312	₪ 555,355

<u>תחשיב שווי קרקע ליח״ד כדלקמן</u>:

שווי קרקע ליח״ד כולל היטל השבחה	:	**X**
שווי קרקע ליח״ד בעסקת נטו	:	₪ 555,355
שווי מ״ר קרקע במצב הקודם	:	₪ 1,600
שטח הקרקע במצב הקודם המיוחס ליח״ד חדשה	:	204.14 מ״ר[27]
סה״כ שווי מצב קודם המיוחס ליח״ד חדשה	:	₪ 326,624
נוסחת היטל ההשבחה הצפוי	:	$\frac{(X - 326,624)}{2}$

מניתוח עסקות המכר דלעיל, קובעת שמאית המבקש שווי קרקע ליח״ד לעסקת נטו בסך 555,355 ₪. בהתאם לתחשיב שערכה, קובעת שווי קרקע ליח״ד הכולל היטל השבחה ע״ס 784,086 ₪ ובתוספת 15% לאור אי ודאות לעניין גובה היטל ההשבחה נאמד שווי קרקע ליח״ד בסך 900,000 ₪, המשקף שווי מ״ר מבונה בגבולות 6,300 ₪.

<u>מכרז עת״א</u>

שמאית המבקש סבורה כי יש לנתח את המכרז בהתאם למחיר המינימום שקבעה עת״א, המשקף לשיטתה את שווי השוק במהימנות גבוהה. לטענתה, יש לנקוט במקדם התאמה לזמן בין המועד הקובע לשומה למועד המכרז. לשיטתה, מחירי הדירות עלו בשיעור של 4% לשנה המשקפת עלייה של כ-12% ביחס לרכיב הקרקע לשנה. משכך, סבורה כי ביחס למועד הקובע, כ-1.5 שנים עובר למועד המכרז יש לנקוט במקדם התאמה לקרקע בשיעור של 18%. יתר על כן, מציינת שמאית המבקש כי בהתאם להודעת חברת ״ישראל-קנדה בע״מ״ שניתנה במסגרת מנשר לבורסה מיום 04.05.2021, בכוונת החברה להגדיל את היקף יחידות הדיור ב-14 יח״ד נוספות באופן התואם את התכנית המוצעת מס׳ 423-0781856 החלה בתחום המתחם. לטענתה, מעבר להודעת החברה המפורטת לעיל, החברה מעוניינת להקים יח״ד נוספות, כך שסך יחידות הדיור יסתכמו בהיקף של 500 יח״ד, קרי תוספת של 50 יח״ד ביחס לקיימות. משכך, כנגזרת של הפוטנציאל מתוספת יחידות הדיור לעיל, הביאה ביחס ליחידות הדיור שנוספו מקדם דחייה בשיעור 0.687, המשקף דחייה, היטל השבחה צפוי וסיכון לפרק זמן של 3 שנים בשיעור היוון שנתי של 5%. בהתאם לאמור לעיל, קובעת שווי קרקע ליח״ד אקו׳ בסך 877,440 ₪/יח״ד ובהתאם למחיר התמורה במכרז.

[27] מס׳ יח״ד המוקצות לנישום במגרש ההקצאה / חלק הנישום בהסכם המכר

תחשיב שמאית המבקש:

מצב חדש	
סה"כ יח"ד במגרש 266	73 יח"ד
מס' יח"ד משויכות למבקש	0.28105 יח"ד
שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד	142 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקו'	40 מ"ר אקו'
שווי קרקע למ"ר מבונה	6,100 ₪
שווי מצב חדש	**243,446** ₪
שווי מצב קודם (53.5 מ"ר * 1,600 ₪)	85,600 ₪
השבחה	**157,846** ₪

להלן עמדת שמאית המבקש והתייחסותה לשומתו של שמאי המשיבה:

בחינת סבירות ההשבחה ושווי הבסיס

- לעמדת שמאית המבקש, מתחשיב ההשבחה שערכה עולה היטל השבחה ליח"ד בסך 280,000 ₪. לצורך בחינת סבירות התחשיב, בוחנת את גובה ההשבחה ליח"ד לפי נוסחת הקרקע הספקולטיבית בהתאם לערכים שקבעה ובהתאמה לדחייה למשך 10 שנים בשיעור שנתי של 6% ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי ,סיכון ואי וודאות בשיעור של 5%.

להלן פירוט תחשיב שמאית המבקש לסבירות ההשבחה:

מצב חדש	
שווי קרקע למ"ר מבונה	6,100 ₪
שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד	142 מ"ר
סה"כ שווי מצב חדש (ליח"ד)	**866,200** ₪
מצב קודם	
שווי מצב חדש	866,200 ₪
מקדם דחייה בתוספת היטל השבחה צפוי וסיכון	0.368
סה"כ שווי מצב קודם (ליח"ד)	**318,762** ₪
סה"כ השבחה ליח"ד	**547,438** ₪
היטל השבחה 50% מהנ"ל	273,719 ₪

לעמדת שמאית המבקש, דחייה למשך 10 שנים כפי שהביאה בחשבון בתחשיב סבירות ההשבחה נערך על הצד הגבוה, זאת לאור המועד הקובע לשומה ולעובדה כי היקף שטחה של הקרקע הנדונה קטן, לא זו אף זו מאחר והיא מהווה מובלעת צמודת דופן לבינוי קיים ולפיתוח. לטענתה, תחשיב שמאי המשיבה משקף דחיה של למעלה מ-15 שנה.

- שמאית המבקש מפרטת כי בשומות החי"מ מיום 24.12.2020 שנערכו ביחס לחלקים במגרש הקצאה מס' 212 נקבע שווי מ"ר מבונה לאחר התאמות למושע ולשלביות ביצוע ע"ס 6,500 ₪/מ"ר. שמאית המבקש מציינת כי מניתוח ערכי השווי שפירטה כבקרה לערכי השווי במצב החדש עולה שווי מ"ר מבונה בסך 6,300 ₪ כאשר לראייתה יש להביא בחשבון התאמות נוספות ביחס למגרש 266, נשוא השומה, לרבות לצפיפות גבוהה יותר במגרש הנדון (12 יח"ד לדונם

במגרש 266 לעומת 9 יח״ד לדונם במגרש 212), וכן התאמה למיקומו של מגרש 266 על דרך ראשית ברוחב של 35 מ׳, בה מתוכנן לעבור תוואי הרק״ל, על כל המשתמש מכך.

<u>בסיס ההשוואה בשומתה</u>

- <u>עסקת המכר במגרש נשוא השומה</u>: לעמדת שמאית המבקש היא איננה חולקת כי עסקות מכר בהן הממכר מיוחס לחלקיקי יח״ד מגלמות פרמיה מעבר למחיר השוק שייתכן שהוסיפו למחיר על מנת להשלים את זכויותיהם במגרש. ברם, טוענת כי לא הביאה בחשבון מקדם התאמה בגין כך ולכן אין צורך בהתאמות נוספות שהרי העסקה משקפת את היתרונות והחסרונות.
- <u>עסקות מכר - מגרש ההקצאה מס׳ 212</u>: לשיטת שמאית המבקש, לאור העובדה כי העסקאות דנן נערכו בהיעדר מידע בדבר היטל ההשבחה הצפוי, יש לנקוט במקדם התאמה לאי ודאות ביחס לגובה היטל ההשבחה הצפוי בשיעור של 15%. לראייתה, עסקות מכר בהן היטל ההשבחה מושת על הרוכש נכרתות לאחר התייעצות בגורמים מקצועיים, ולפיכך מהוות עסקאות בעלות התוקף הגבוה ביותר לקביעת שווי הקרקע.

<u>בסיס ההשוואה בשומתו של שמאי המשיבה</u>:

<u>גישת החילוץ - עסקות מכר לדירות מגורים</u>

לעמדת שמאי המשיבה, בהיעדר נתוני השוואה לקרקעות דומות, הואיל והסכמי המכר אשר נכרתו בגבולות התכנית מהווים ״עסקאות נטו״ בהן מצוין כי חבות היטל ההשבחה חלה על הרוכש, קביעת ערכי השווי בשומתו נאמד בגישת החילוץ בהתבסס על עסקות מכר לדירות דומות בסביבת מתחם התכנית. מנגד, טוענת שמאית המבקש כי ככלל ניתוח ערכי שווי לדירות מגורים ושימוש בגישת החילוץ כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה בשומתו, דורש התאמות רבות, לרבות למיקום, שטח דירה, אופי בניה, רמת גמר וכיו״ב. לא זו אף זו, טוענת כי כל שינוי באחד ממרכיבי החילוץ לדוגמת עלויות בנייה ורווח יזמי, עלול להוביל למסקנת שווי שונה מהותית. משכך, טוענת כי לאור הסכמי המכר אשר נכרתו בחלקה הנדונה המאיינים את הצורך בשימוש במקדמי התאמה, יש להעדיף את השימוש בהן על פני שימוש בגישת החילוץ. שמאית המבקש מתייחסת באופן פרטני לעסקות המכר לדירות מגורים שפירט שמאי המשיבה ומציינת כי דירות אלה מצויות במגדלי מגורים בני 22 קומות שניתוחם משקף ערכי שווי גבוהים יותר ביחס לבנייני המגורים הנמוכים אשר עתידים להיבנות בתחום המגרש נשוא השומה, לא זו אף זו טוענת כי חלק ניכר מעסקות המכר שפירט שמאי המשיבה נערכו כשנה לאחר המועד הקובע כאשר ידוע כי חלה עליית מחירים ולכן תוקפם נמוך.

לעמדת שמאית המבקש, מקדם ההתאמה למושע אשר הביא בחשבון שמאי המשיבה בשיעור 0.9 הינו סביר, יחד עם זאת סבורה כי יש להביא בחשבון התאמות נוספות בגין צפיפות וכן למיקום על דרך ראשית ותוואי הרק״ל.

<u>התייחסות למכרז עת״א</u>

- <u>התאמה לזמן</u>: לעמדת שמאית המבקש, יש לנקוט במקדם התאמה לזמן בין המועד הקובע לשומה למועד המכרז. לשיטתה, מחירי הדירות עלו בשיעור של 4% לשנה המשקפת עלייה של כ-12% ביחס לרכיב הקרקע לשנה. משכך, סבורה כי ביחס למועד הקובע, כ-1.5 שנים עובר למועד המכרז יש לנקוט במקדם התאמה לקרקע בשיעור של 18%.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך ששיעור השתנות המחירים הינו נמוך מזו שקבעה שמאית המבקש, כמו גם טענתו לכך שחלק משיעור עליית המחירים מיוחס לייקור עלויות הבניה, גורסת שמאית המבקש כי עסקות המכר שפירט שמאי המשיבה לצורך בחינת השתנות המחירים כוללת עסקאות שנערכו בפרק זמן של פחות משנה בין הראשונה לאחרונה ומשכך לא ניתן להקיש מכך ביחס לעליית השווי מהמועד הקובע לענייננו. באשר לייחוס עליית מחירי הדירות לייקור עלויות בניה, טוענת שמאית המבקש כי מסקירת מחירון דקל נכון לחודש נוב' 2019 ביחס לחודש מרץ 2020, עולה כי חלה עלייה בשיעור מזערי של כ-2% בעלויות הבניה בתקופה של שנה וחצי.

- <u>יתרון לגודל</u>: בתגובה לעמדת שמאי המשיבה כי יש לנקוט במקדם התאמה לגודל, הואיל ומכרז עת"א מיוחס לשיווק דירות בהיקף גבוה באופן משמעותי ביחס למגרש נשוא השומה, גורסת שמאית המבקש כי המכרז משקף מגמה הפוכה. לדידה, חברה הניגשת למכרז מסוג זה בייחוד כיום שהשוק רווי ביקושים ביחס להיצע, היא בעלת ידע ואמצעים ומעוניינת להשתלט על מתחם, ולכן היא תגיש הצעה בשווי מקסימלי על מנת לזכות בקרקע תוך ראיה הצופה לעתיד. לראייתה, לחברות הרוכשות מס' מגרשים במקביל קיים יתרון, הואיל והן שולטות על שלביות הבניה והשיווק ומכתיבות את מחירי המכירה. יתר על כן, מציינת שמאית המבקש כי רכישה של מס' מגרשים על ידי חברה אחת מקנה לה אפשרות להקמת פרויקטים הצמודים זה לזה, וכפועל יוצא נוצר חסכון בעלויות הבניה.

- <u>התאמה למיקום</u>: לראיית שמאית המבקש, מיקום המגרש נשוא השומה הינו נחות ביחס למגרשים הכלולים במסגרת מכרז עת"א, שכן המגרש הנדון ממוקם בהשקה לדרך ראשית בתחום תוואי הרק"ל שלעמדתה יוצר מפגע רעש. לאור המפורט, סבורה שמאית המבקש כי שגה שמאי המשיבה שאינו הביא בחשבון עובדה זו.

  לעמדת שמאית המבקש ערכי השווי והמקדמים שנקבעו בטבלאות האיזון אינם נותנים ביטוי להימצאות המגרש בסמוך לתוואי הרק"ל. לדידה, טבלאות האיזון הנ"ל אינן מחייבות לעניין קביעת גובה ההשבחה[28].

- <u>הגדלת היקף יחידות הדיור במגרשי מכרז עת"א</u>: שמאית המבקש מציינת כי בהתאם להודעת חברת "ישראל-קנדה בע"מ" שניתנה במסגרת מנשר לבורסה מיום 04.05.2021, בכוונת החברה להגדיל את היקף יחידות הדיור ב-14 יח"ד נוספות באופן התואם את התכנית המוצעת מס' 423-0781856 החלה בתחום המתחם. לטענתה, מעבר להודעת החברה המפורטת לעיל, החברה מעוניינת להקים יח"ד נוספות, כך שסך יחידות הדיור יסתכמו בהיקף של 500 יח"ד, קרי תוספת של 50 יח"ד ביחס לקיימות. לעמדתה, פוטנציאל זה לתוספת יחידות דיור מקבל משנה תוקף מהאמור בפרוטוקול ועדת המכרזים ומצטטת קטע מישיבתם כדלקמן: "ברכישה של תמהיל מגרשים ניתן לבנות בין 400 ל-500 יח"ד בעוד שעל מגרש בודד ניתן לבנות בין 40 ל-50

[28] בתימוכין לכך שקביעות ערכי שווי ומקדמי התאמה אינן מחייבות לעניין שומות היטל השבחה, מפנה שמאית המבקש למקורות הבאים: עמ"נ 41501-10-13 עמוס אושרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון; עמ"נ 31328-10-14 עודתאללה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת אלונים; ועדות ערר לפיצויים והיטל השבחה, עררים מס' 9008/0518 ו-9007.

יחידות, כאשר מדובר ביזם או קבלן שפונה לעיריית הוד השרון לשינוי תב"ע, זה משמעותי אם הוא מגיע כדי לבנות 400 דירות לעומת 40 דירות".

לשיטת שמאית המבקש, ביחס לתוספת יחידות הדיור לעיל, הביאה החברה בחשבון דחיה, סיכון והיטל השבחה צפוי, ולכן סבורה כי יחידות הדיור הנוספות משוקללות בהצעת המחיר שהגישה החברה.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שיש דחייה בתוספת יחידות הדיור לאור ההליכים התכנוניים, טוענת שמאית המבקש כי לאור מצב הפיתוח במתחם, השלביות והדחיה הצפויה עד לתחילת הבניה, הרי שמשך הזמן לאישור התכנית הינו לכל היותר חופף לדחייה זו, כאשר ביום 26.04.2021 התכנית אושרה להפקדה בתנאים.

- <u>אופן ניתוח אומדן השווי</u>: שמאית המבקש סבורה כי יש לנתח את המכרז בהתאם למחיר המינימום שקבעה עת"א, הואיל ומשקף שווי שוק בצורה מהימנה. לדידה, מאחר ומדובר במחיר מינימום, יש לנקוט ביחס אליו במקדם התאמה לזמן למועד הקובע לשומה בשיעור מתון של 5%. לראייתה, ניתוח באופן המוצג לעיל משקף ערכי שווי דומים לאלו שפירטו בשומתה.

11.2.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:**

לעמדת שמאי המשיבה, לאור היעדר בנתוני השוואה לקרקעות דומות, מאחר והסכמי המכר אשר נכרתו בגבולות התכנית מהווים "עסקאות נטו" בהן מצוין כי חבות היטל ההשבחה חלה על הרוכש, קביעת ערכי השווי בשומתו נאמד בגישת החילוץ בהתבסס על 9 עסקות מכר משנים 2019-2020 לדירות חדשות דומות בסביבת מתחם התכנית הכוללות 4-6 חדרים בשטח ממוצע בהיקף של כ-130 מ"ר. מניתוח העסקאות מתקבל שווי מ"ר בנוי ע"ס 22,970 ₪.

אומדן שווי מ"ר מבונה וחילוץ מרכיב הקרקע נערך בניכוי מע"מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור 15% ועלויות בניה בסך 7,500 ₪/מ"ר, כך ששווי מ"ר מבונה נאמד בסך 9,572 ₪/מ"ר.

לצורך אומדן שווי קרקע ליח"ד במגרש ההקצאה, מביא בחשבון שמאי המשיבה שטח פלדלת ממוצע ליח"ד בהיקף 142 מ"ר[29] תוך מתן הפחתה בגין זמינות בשיעור 20% ומשכך שווי יחידת דיור ממוצעת נאמד ע"ס 1,100,000 ₪. ביחס לשווי יחידת דיור ממוצעת ניתנה התאמה בשיעור 0.94 בהתאם לכופל המקדמים אשר הובאו בחשבון למגרש הנדון בשומת הקצאה ואיזון[30], זאת ביחס ל-0.28 יחידות דיור המיוחסות לנישומים.

במסמך תגובה לשומה אחרת[31], מציין שמאי המשיבה כי בהתאם לפרסומים שונים, נמכרו לאחרונה במסגרת מכרז פומבי של מחלקת הנכסים בעיריית ת"א-יפו זכויות בקרקע בתחום התכנית ע"ס

[29] שטח עיקרי 130 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד.

[30] להן פירוט מקדמי ההתאמה המיוחסים למגרש נשוא השומה בשומת הקצאה ואיזון: גובל בשצ"פ - 1.04, מקדם מושע - 0.9, בהתאם למקדמים המפורטים ניתן מקדם משוקלל בשיעור 0.94.

[31] שמאי המשיבה העביר מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 26.04.2021, ברם במסגרת תיק נוסף המתנהל במקביל לשומה דנן, בו כלולים הצדדים לשומה, הועבר מסמך תגובה נוסף מיום 13.05.2021 ובו ניתוח שונה למכרזי עת"א

511,777,777 ₪, כאשר להנחתו הזכויות שנמכרו מיוחסות ליח״ד בתחום מלוא הקרקע אשר הוקצתה לעיריית ת״א. לטענתו במסגרת המכרז נמכרו כ-444 יח״ד המהוות כ-460 יח״ד אקו׳[32]. שמאי המשיבה מציג ניתוח לזכויות שנמכרו אשר לשיטתו משקף שווי קרקע ליח״ד ממוצעת בתכנית ע״ס 1,152,653 ₪. לראייתו, בהתחשב בכך שמדובר בעסקה אחת בהיקף גדול מאוד, ולאור העובדה כי חלק מהזכויות שהוקנו לעיריית ת״א-יפו כפופות להליך תכנוני נוסף של הכנת תב״ע, ערכי השווי אשר נקבעו בשומתו ע״ס 1,100,000 ₪ (לאחר התאמות) הינו סביר ואף שמרני.

<u>ערכי שווי</u>:

<u>עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות</u>

תאריך	כתובת	גוש/חלקה	שטח	קומה	חד׳	שנת בניה	מחיר	הצמדות	מחיר למ״ר
17/11/2020	הפרדס מג׳ 1006	6442/84	131 מ״ר	14 מתוך 22	5	2020	3,360,000 ₪		25,649 ₪
17/11/2020	הפרדס מג׳ 1006	6442/84	108 מ״ר	4 מתוך 22	4	2020	2,517,000 ₪		23,306 ₪
20/10/2020	הפרדס מג׳ 1006	6442/84	108 מ״ר	6 מתוך 22	4	2020	2,550,000 ₪		23,611 ₪
13/10/2020	הפרדס מג׳ 1006	6442/84	108 מ״ר	7 מתוך 22	4	2020	2,575,000 ₪		23,843 ₪
06/09/2020	הפרדס מג׳ 1006	6442/84	130 מ״ר	9 מתוך 22	5	2020	3,060,000 ₪		23,538 ₪
22/07/2020	גברעם 2	6443/354	164 מ״ר	2 מתוך 6	4	2020	3,330,000 ₪		20,305 ₪
22/01/2020	שלמה המלך 12	6443/339	135 מ״ר	2 מתוך 4	5	2019	3,175,000 ₪	חניה ל-2 רכבים	23,519 ₪
04/11/2019	שלמה המלך 17	6443/530	142 מ״ר	1 מתוך 5	6	2018	3,200,000 ₪	חניה ל-2 רכבים	22,535 ₪
14/02/2019	שלמה המלך 17	6443/530	142 מ״ר	1 מתוך 5	6	2018	2,900,000 ₪	חניה ל-2 רכבים	20,423 ₪

שמאי המשיבה חילץ שווי מ״ר מבונה כלהלן:

שווי מ״ר בנוי	22,970 ₪
בניכוי מע״מ (17%)	19,632 ₪
בניכוי יזמות (15%)	17,072 ₪
עלויות בניה	(7,500) ₪
יתרה לקרקע	9,572 ₪
ל-142 מ״ר	1,359,158 ₪
הפחתה לזמינות (20%)	(271,832 ₪)
שווי קרקע ליח״ד (במעוגל)[33]	**1,100,000** ₪

על רקע עדכון נתונים למכרז. משכך, פירוט ערכי השווי המפורטים להלן הינם בהתאם למסמך התגובה העדכני שנמסר.

[32] בהתאם למקדמי ההתאמה אשר פורטו בשומת הקצאה ואיזון אשר נערכה במסגרת התכנית.

[33] שמאית המשיבה מציינת כי חלק מערכי השווי הוצגו במעוגל, אך יחד עם זאת תחשיב השווי נערך ללא עיגול סכומים.

להלן ניתוח שמאי המשיבה לעסקת המכר המיוחסת למכרז עת"א

מגרשי עת"א						
מס'	ייעוד	יח"ד למגרש		חלק	יח"ד להקצאה	
		מס' יח"ד	מס' יח"ד אקו'		יח"ד	יח"ד אקו'
103	מגורים א'	4	10.82	100.00%	לא נמכר	
104	מגורים א'	4	10.82	100.00%		
201	מגורים ב'	62	65.01	3.41%		
204	מגורים ב'	48	51.36	100.00%	48	51.36
208	מגורים ב'	46	45.73	100.00%	46	45.73
251	מגורים ג'	109	113.36	100.00%	109	113.36
252	מגורים ג'	126	131.40	100.00%	126	131.40
253	מגורים ג'	38	38.00	100.00%	38	38.00
254	מגורים ג'	77	80.08	100.00%	77	80.08
260	מגורים ג'	84	77.40	100.00%	לא נמכר	
מחיר עסקה שפורסם - 511,777,777 ₪					444.00	459.94
					1,152,653 ₪	**1,112,707** ₪

תחשיב שמאי המשיבה:

מצב חדש	
מס' מגרש	266
שטח מגרש	6,132 מ"ר
ייעוד המגרש	מגורים ג'
יח"ד למגרש	73 יח"ד
שיעור הקצאה	0.38%
יח"ד מצב חדש	0.28 יח"ד
שווי ליח"ד ממוצעת בתכנית	1,100,000 ₪
כופל מקדמים למגרש הנדון לפי טבלת האיזון	0.94
שווי מצב חדש	**289,065** ₪
שווי מצב קודם (53.5 מ"ר * 1,300 ₪)	69,550 ₪
השבחה	**219,515** ₪

להלן התייחסותו של שמאי המשיבה לשומתה ולעמדתה של שמאית המבקש:

בסיס ההשוואה בשומתה של שמאית המבקש

לעמדת שמאי המשיבה, בחינת ההשבחה לשווי המצב החדש על בסיס הסכמי מכר לעסקות נטו כפי שהביאה בחשבון שמאית המבקש, כרוכה בביצוע הנחות אודות שווי הקרקע במצב הקודם ומשכך אינה בעלת תוקף גבוה. לעמדתו, בהיעדר עסקות השוואה ישירות, גישת החילוץ מדויקת יותר. כתימוכין לטענתו, מפנה לערכי שווי העולים מניתוח שערך למכרז פומבי של מחלקת הנכסים בעיריית ת"א-יפו המפורט דלעיל.

בסיס ההשוואה בשומתו

גישת החילוץ - עסקות מכר לדירות מגורים

שמאי המשיבה איננו חולק על טענת שמאית המבקש כי גישת החילוץ הינה בעלת חסרונות, ברם סבור כי שימוש בה הינו לגיטימי כאשר היא משקפת את שווי השוק. לעמדתו, נשוא ההשוואה בשומתו לדירות מגורים ממגדלים בני 22 קומות נחות מהותית ביחס לבנייני המגורים שעתידים להיבנות במגרש נשוא השומה.

מכרז עת"א

- התאמה לזמן: לעמדת שמאי המשיבה, השתנות מחירי הקרקע בשיעור של 18% לה טוענת שמאית המבקש הוצגה ללא אסמכתא כלשהי לאמיתותה. לצורך בחינת השתנות המחירים ומקדם ההתאמה הראוי לזמן, בוחן שמאי המשיבה עסקות מכר לדירות מגורים בסביבה[34] בנות 4-5 חדרים שהיקפן נע בשטח של 108 מ"ר עד 142 מ"ר, שנערכו בין המועדים 14.02.2019 - 05.05.2021. בהתאמה מקיש כי השתנות המחירים ביחס למועד הקובע נאמד בשיעור של 8%. משכך ובהתחשב בכך שעליית מחירי הדירות מיוחסת בחלקה לעלייה בתשומות הבניה, סבור כי שיעור עליית מחירי הדירות נמוך מ-8%.

- יתרון לגודל: בתגובה לטענת שמאית המבקש לכך שלחברה הרוכשת מס' מגרשים קיים יתרון שבין היתר בא לידי ביטוי בקביעת מחירי המכירה בסביבה, גורס שמאי המשיבה כי טיעון זה איננו סביר. לדידו, עמדתה של שמאית המבקש כי חברה בעלת מס' מגרשים יכולה לשלוט על קצב השיווק והמכירות שגויה.

- לטענה כי יש לנתח את המכרז בהתאם למחיר המינימום הגיב כי, בעת עריכת שומה על ידי שמאי הוא איננו בוחן את הערכת החברה למחירי המכירה או אילו הצעות קיבלו, אלא הוא בוחן את העסקה שדווחה ואת סבירותה .

- הגדלת היקף יחידות הדיור במגרשי מכרז עת"א: לעמדת שמאי המשיבה, לא ניתן לבצע הערכה על בסיס דרכי פעולה עתידיות של חברה הרוכשת קרקע כפי שטוענת שמאית המבקש. לדידו, בניגוד לטענת שמאית המבקש כי עתיד להתווסף 50 יח"ד נוספות, בהתאם לתכנית המופקדת עולה כי חלק מהמגרשים יבוטלו ויועברו למקום אחר וכפיצוי יקבלו בעלי המגרשים תוספת יחידות הדיור בהיקף של 18 יח"ד בלבד. לראייתו, לא ידוע אם בגין תוספת יח"ד אלה יגבו היטל השבחה ולכן לא ניתן לבנות על כך תחשיב.

- טבלת איזון וחלוקה: שמאי המשיבה טוען כי בשל היותו שמאי מטעם הועדה המקומית, מתן מקדמים סובייקטיביים בין נישום לנישום יוביל לאפלייתם ולכן נקט במקדמי התאמה המיוחסים לטבלת האיזון.

[34] שמאי המשיבה מציג ניתוח שווי להשתנות המחירים ביחס לדירות מגורים במיקומים הבאים: גו"ח 6442-82,84,85, גו"ח 6443/339,354,530.

11.2.3. **<u>הכרעה</u>:**

<u>מצב חדש- התכנון</u>

תכנית הר/1310/א' מהווה תכנית איחוד וחלוקה, וכוללת לוחות הקצאה ואיזון במסגרתם הוקצה למבקשת מגרש תמורה מס' 266 המסווג כאזור **מגורים ג' במתחם הדרומי** ועליו ניתן לבנות מבנה מטיפוס B.

מגרש מס' 266 מסווג בייעוד מגורים ג' בו מותרת בנייה רוויה בת 7 קומות הכוללת 5 קומות טיפוסיות, קומת פנטהאוז חלקית מעל לקומת קרקע ומרתף חניה, הכולל 73 יח"ד בשטח ממוצע של 130 מ"ר עיקרי ליח"ד. לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה. החניה תהייה תת קרקעית במרתף חניה.

מעברו הדרומי של המגרש מצויה רצועת שצ"פ ומעברה דרך מס' 51 ברוחב 35 מ', כאשר תוואי הרק"ל עתיד לעבור בתחומה. שטח המגרש 6,132 מ"ר וצורתו אי רגולרית בעלת 5 צלעות.

<u>נתוני שוק וערכי שווי</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי. שמאית המבקש אומדת שווי מ"ר מבונה בסך 6,100 ₪, בהסתמך על עסקת המכר המיוחסת לנישומים בחלקה הנדונה, כאשר לצורך בקרה מפרטת הסכמי מכר נוספים, בהן מגרש ההקצאה הינו 212. כלל העסקאות מהוות עסקאות נטו בהן היטל ההשבחה הושת על הרוכש, משכך מביאה בחשבון תוספת היטל השבחה צפוי בהתאם לשומות הועדה המקומית להיטל השבחה במסגרת תכנית הר/1310/א'. לעמדתה, שווי מ"ר מבונה שקבעה מגלם את כלל מאפייניו של המגרש נשוא השומה, לרבות מיקום המגרש, מושע, דחייה למימוש ועלות עודפת בגין חניה תת קרקעית. בהתאם לערכי השווי שפירטה אני למדה כי השווי ליח"ד מטיפוס B לשיטתה הינו 866,200 ₪. יתר על כן, כתגובה לערכי השווי שפורטו על ידי שמאי המשיבה ממכרז עת"א, עורכת ניתוח למכרז הנדון.

מנגד, שמאי המשיבה נוקט בגישת החילוץ בהתבסס על עסקות מכר לדירות מגורים בסביבה ובהתאמה קובע שווי מ"ר מבונה בסך 9,572 ₪/מ"ר, המשקף שווי קרקע ליח"ד טרם מתן התאמות ע"ס 1,359,158 ₪. לעמדתו יש ליתן הפחתה בגין זמינות בשיעור 20% ומשכך שווי יחידת דיור נאמד ע"ס 1,100,000 ₪, זאת בהתאמה ליח"ד במבנה מטיפוס B. ביחס לשווי יחידת דיור ממוצעת ניתנה התאמה בשיעור 0.94 בהתאם לכופל המקדמים אשר הובאו בחשבון למגרש הנדון בשומת הקצאה ואיזון[35]. כתימוכין לקביעתו, ניתח ערכי שווי ממרכז עת"א בהן הממכר מיוחס למגרשים שונים במתחם הצפוני.

<u>משמעות טבלאות האיזון בתכנית לצורך היטל השבחה</u>:

שמאי הצדדים חלוקים בנוגע לשימוש במקדמי ההתאמה כפי שהובאו בחשבון בטבלת ההקצאה והאיזון בגבולות המתחם שבנדון. לעמדת שמאית המבקש ערכי השווי והמקדמים שנקבעו בטבלאות האיזון אינם נותנים ביטוי להימצאות המגרש בסמוך לתוואי הרק"ל. לדידה, טבלאות

[35] להן פירוט מקדמי ההתאמה המיוחסים למגרש נשוא השומה בשומת הקצאה ואיזון: גובל בשצ"פ - 1.04, מקדם מושע - 0.9, בהתאם למקדמים המפורטים ניתן מקדם משוקלל בשיעור 0.94.

האיזון הנ"ל אינן מחייבות לעניין קביעת גובה ההשבחה[36]. מנגד, שמאי המשיבה טוען כי בשל היותו שמאי מטעם הועדה המקומית, מתן מקדמים סובייקטיביים בין נישום לנישום יוביל לאפלייתם ולכן נקט במקדמי התאמה המיוחסים לטבלת האיזון.

לפני שאפרוש את הנתונים הקיימים לקביעת השווי במצב החדש אבהיר כי נקודת המוצא, כפי שנקבע בהחלטות רבות, היא כי שמאי מכריע אינו מחויב למקדמים ולערכים שנקבעו בטבלאות האיזון שהוכנו לתכנית המשביחה. יחד עם זאת, אין מניעה להשתמש בהן כחומר עזר במישור השמאי לפי שיקול דעתו השמאי . סוגיה זו נדונה בהחלטת ועדת ערר (חי) 9053/11 שם נקבע:

> "...לפיכך, על השמאי המכריע או המייעץ אשר בא לערוך שומת היטל השבחה, לחשב את שווים המוחלט של המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני המשביח (או האקט הפוגע במקרה של תביעה לפי סעיף 197), ואין הוא כבול לטבלאות איזון אשר מטרתן ותכליתן שונה.
> נציין, כי לטעמנו אין מניעה כי טבלאות האיזון יונחו בפני השמאי השם את היטל ההשבחה, והוא יכול להשתמש בהן כחומר עזר במישור השמאי לפי שיקול דעתו השמאי, אולם באופן ברור טבלאות אילו **אינן** כובלות את שיקול דעתו."

בערעור מנהלי שדחה את הערעור על החלטת ועדת הערר[37] נקבע כי שומות שנקבעות לצורך עריכת טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים במסגרת שומת השבחה או פגיעה. עם זאת, מקום שמוסד התכנון מבקש לסטות משומת המקרקעין שנערכה לצורך טבלאות האיזון, עליו לאזן בין האינטרסים, לנמק ולהבהיר את הסטייה.

<u>יחידת שווי קרקע למגורים המהווה את המקדם ה-1</u>

אומדן השווי יקבע ביחס ליח"ד מטיפוס C/A שאינה זמינה לבניה בבעלות אחת.

יובא בחשבון מקדם 1/1.07 (0.935) לקביעת טיפוס B בהתאם למקדם שנקבע בטבלאות האיזון.

בהתאם לנתוני השווי שיפורטו נמצא פער של כ-10% בשווי יח"ד זמינה לבניה לעומת יחידה שאינה זמינה לבניה מהמתחם שבנדון ולאחר ההתאמות הנדרשות לצפיפות ולשוליות לקבלת יח"ד זהה באופי הבינוי. לכן, בעסקאות בהן הקרקע זמינה לבניה תינתן התאמה לדחייה בשיעור של כ-10% המבטא דחיה של שנתיים בשיעור היוון של 6%.

עסקאות הקרקע במגרש 212, בהן היטל ההשבחה חל על הקונה, מגלמות את ההפחתות עבור רכיב הדחיה ועבור רכיב המושע. על מנת להביא עסקאות אלה למכנה משותף אחד בהשוואה ליתרת העסקאות, יובא בחשבון מקדם 0.9 עבור רכיב המושע הקיים במגרש 212 וכפי שנקבע בטבלאות האיזון.

---

[36] בתימוכין לכך שקביעות ערכי שווי ומקדמי התאמה אינן מחייבות לעניין שומות היטל השבחה, מפנה שמאית המבקש למקורות הבאים: עמ"נ 41501-10-13 עמוס אושרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון ; עמ"נ 31328-10-14 עודתאללה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת אלונים; ועדות ערר לפיצויים והיטל השבחה, עררים מס' 9008/0518 ו-9007.

[37] עמנ (חי) 14505-10-13

<u>עסקאות הקרקע במתחם הנדון</u>:

שמאי הצדדים חלוקים לגבי רלבנטיות העסקאות שנמצאו במתחם.

לעמדת שמאי משיבה, בחינת ההשבחה לשווי המצב החדש על בסיס הסכמי מכר לעסקות נטו כפי שהביאה בחשבון שמאית המבקש, כרוכה בהנחת הנחות אודות שווי הקרקע במצב הקודם ומשכך איננה בעלת תוקף גבוה. מנגד, לשיטת שמאית המבקש, מאחר ועסקות מכר בהן היטל ההשבחה מושת על הרוכש נכרתות לאחר התייעצות בגורמים מקצועיים הן מהוות עסקאות בעלות התוקף הגבוה ביותר לקביעת שווי הקרקע.

לגבי עסקת הקרקע של קנדה ישראל במסגרת מכרז עת"א, סבור שמאי המבקש כי לאור היקף יחידות הדיור המשווקות במסגרת המכרז ביחס לנשוא השומה בו הממכר מיוחס לחלק ממגרש, יש לנקוט במקדם תוספת לגודל. מנגד, גורסת שמאית המבקש ליתרון לגודל.

אני סבורה כי לצורך קביעת אומדן השווי במצב החדש, יש להביא בחשבון את מכלול הנתונים הקיימים על מנת לקבל את השווי האובייקטיבי.

פרופ' נמדר בספרו "היטל השבחה", מסביר מהו המבחן האובייקטיבי בקביעת השווי.

> את המונח "מחיר" ניתן להגדיר כערך כספי סובייקטיבי שהושג בעסקה ספציפית בין קונה פלוני לבין מוכר אלמוני... ניתן לומר כי מבחינה מסוימת המחיר בכל עסקה מהווה מחיר סובייקטיבי שאינו יכול לשמש לעזר בקביעה אובייקטיבית של שווים של מקרקעין אחרים. בכל עסקה ועסקה פועלים גורמים ספציפיים ומיוחדים המשפיעים על המחיר, כך שהוא אינו יכול להעיד על שווים האובייקטיבי של מקרקעין אחרים. קיומו של קונה מיוחד שיש לו שיקולים סובייקטיביים משלו לשלם סכום שהוא מעל למחיר השוק "מעוות" את תהליך קביעת השווי האובייקטיבי של הנכס אך הוא לא נדיר במציאות הכלכלית המודרנית. ואולם, בקביעת שווי אובייקטיבי של מקרקעין אין ברירה אלא להיעזר בכמות גדולה של עסקאות "סובייקטיביות" שכאלו שיהיה בכוחן גם יחד כדי להעיד על הכלל- על המחיר האובייקטיבי".

לפיכך, בהתייחס לכלל העסקאות שנמצאו במשקלים הראויים מתקבל שווי אובייקטיבי ליח"ד במתחם שבנדון.

בהתייחס לעסקת הקרקע של קנדה ישראל, במסגרת מכרז של עיריית ת"א הכוללת מקבץ של 6 מגרשי מגורים במתחם הצפוני הכולל 450 יח"ד אני סבורה כדעת שמאית המבקש כי לאחרונה אנו עדים לתופעה בה חברות מעדיפות לקנות מספר מגרשים במחיר גבוהה ממחיר השוק[38] בין היתר בשל חסכון בעלויות התקורה והתכנון ועל מנת לשלוט בתכנון האדריכלי של השכונה, בקצב השיווק, הפיתוח והתשתיות וכך לעלות את התמורות, כך שייתכן שהיקף העסקה אינו מהווה חסרון אלא יתרון לגודל בתכנון שטח נרחב ע"י יזם אחד.

פרופ' נמדר ספרו "היטל השבחה" מונה מספר גורמים המשפיעים על השווי, ביניהם גודלם של מקרקעין:

[38] ראה מכרז בנווה גן ברמת השרון בה רכשה קנדה ישראל כ- 900 יח"ד במחיר הגבוה ממחיר השוק.

"... שטח גדול יותר עשוי לקבל שווי גבוה יותר לא רק בגין גודלו היחסי אלא אף באופן מוחלט בגין אותה יחידת קרקע. כך, למשל, אם שוויה של קרקע בגודל של דונם אחד הינו 100,000 ₪, מחיר השוק של קרקע בגודל שני דונם עשוי להגיע לשווי גבוה יותר מאשר 200,000 ₪ בגלל היתרונות שהשוק עשוי לתת לגודלם של המקרקעין. הדבר הוא כך משום שמגרש בגודל שכזה יהיה ניתן לנצלו בצורה טובה יותר ולקבל בעדו אחוזי בניה נוספים, או בגג שניתן יהיה לעשות במקרקעין שימוש מיטבי יותר למסחר או לשירותים, וכן בגלל שהגודל יגרום לחסכון בהוצאות התכנון והפיתוח."

כמו כן חיזוק לעמדתי אני מוצאת בתנאי המכרז בהם בעלי הקרקע יכולים לאשר לזוכה מגרש בודד או תמהיל וזאת בהתאם לתמהיל ההכנסות המיטבי לעירייה ולשיקול דעתה הבלעדי, כך שתמהיל המגרשים אינו מגלם הפחתה לגודל, דבר אשר מתבטא גם בהשוואה לנתוני השווי האחרים שיפורטו בהמשך.

חיזוק נוסף עולה מפרוטוקול ועדת המכרזים המעיד על הצלחת המכרז בשל האפשרות להגיש הצעה על תמהיל היות וחברות מעדיפות להיות "רוכש דומיננטי" על מספר רב של מגרשים, דבר המשפיע בין היתר על האפשרות לשינוי תב"ע.

לכן, הואיל ולא קיימת ודאות מלאה באשר לשיעור תוספת הפרמיה ששולמה עבור רכישת תמהיל המגרשים, והואיל ולא קיימת ודאות באשר לשיעור ההפחתה בעסקות הנטו שנכרתו בגבולות המתחם הנדון[39] , לא יינתנו מקדמי התאמה לרכיבים אלו אשר ממילא מקזזים זה את זה בשל היותם מאפיינים שמשקפים מגמות במתאם הפוך.

בנוגע לטענת הדחיה, הובא בחשבון כי שיווק הפרויקט יחל בתקופת הפיתוח וקידום התכנית שבהכנה ולכן לא נדרשת הפחתה לדחייה נוספת מעבר לדחייה הנדרשת עד לזמינות הזכויות מכח התכנית התקפה שהרי פריסת המכירות מגולמת ממילא ברכיב הדחייה עד לאישור התכנית שבהכנה.

כאמור, לצורך בחינת השווי במצב חדש, נבחנו על ידי מספר נתוני שווי שחלקם לא היו קיימים בפני עת מתן הכרעותיי הקודמות לתכנית הר/1310/א'. לצורך קביעת אומדן השווי הבאתי בחשבון את מכלול הנתונים הקיימים קרי, גישת ההשוואה לעסקאות קרקע בהן היטל ההשבחה חל על הקונה וכן את עסקאות הקרקע במסגרת מכרז עת"א. יתר על כן, נקטתי בגישת השווי השיורי בהסתמך על נכסים בנויים המצויים בקרבה גאוגרפית לנכס הנישום ובעלי מאפייני בינוי דומים. כמו כן, בשקלול השווי ליח"ד הובא בחשבון גם עסקאות קרקע למגורים שמחוץ למתחם שבנדון.

משקלם היחסי של כל אחד מנתוני ההשוואה ייקבע בהתאם למהימנות הגישה כאשר גישת ההשוואה הישירה עדיפה על פני גישת החילוץ או גישות שומה אלטרנטיביות המצריכות שימוש במקדמי התאמה והנחות שונות.

אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי בעסקאות הקרקע בהן היטל ההשבחה חל על הקונה, אנו נדרשים במתן התאמות והנחות שונות. סבורני כי גישה זו, אינה שונה במהותה מגישת החילוץ לאור הצורך בקביעת הנחות שונות אשר יכולות לשנות את מסקנת השווי.

[39] לטענת שמאי המשיבה עסקאות הנטו מקנות ודאות מסוימת למוכר לאור השתת היטל ההשבחה על הקונה ולכן ייתכן ומשקפות מחיר נמוך יותר משווי שוק.

לפיכך, ביחס לעסקאות הקרקע שנערכו במסגרת מכרז עת"א יינתן משקל גבוה יותר מגישת החילוץ ומעסקאות שבהן חל היטל ההשבחה על הקונה.

להלן אופן חילוץ יתרה לקרקע משווי דירות חדשות בסביבה:

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

שווי למ"ר בנוי במעוגל		₪ 20,680
שוליות[40]	98%	₪ 21,028
מע"מ	1.17	₪ 17,973
יזמות	1.15	₪ 15,628
עלויות בניה במעוגל [41]		₪ 8,200
שווי למ"ר מבונה		**₪ 7,428**

לפיכך מתקבל ₪ 7,400 שווי למ"ר מבונה ו- 1,050,800 ₪[42] שווי ליח"ד לפי גישת החילוץ.

1. שלוש עסקאות קרקע במגרש מס' 212 במתחם הדרומי, בסמוך למועד אישורה של התכנית המשביחה:

מעברה הדרום מערבי של החלקה בגו"ח 6443/41 נכרתו הסכמי מכר שונים בהם הוקצו למוכרים מגרשי תמורה שונים במתחם, חלקם במגרש מס' 212 וחלקם במגרשי תמורה אחרים.

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

[41]

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

[42] 7,400 ₪ למ"ר מבונה X 142 מ"ר אקווי

מגרש מס׳ 212 הממוקם במתחם הדרומי בתכנית הר/1310/א׳, מיועד לאזור מגורים ב׳ ועליו ניתן לבנות מבנה מטיפוס A בן 4 קומות וקומת פנטהאוז חלקית מעל קומת מרתף הכולל 60 יח״ד בשטח ממוצע של 130 מ״ר עיקרי ליח״ד. הצפיפות במגרש כ-8.9 יח״ד לדונם בדומה לעסקאות ההשוואה בגישת החילוץ. בעסקאות הקרקע, נמכרו ע״י פרטיים חלקים במושע במגרש תמורה מס׳ 212 לחברת גינדי מגורי יוקרה בע״מ, כאשר היטל ההשבחה חל על הקונה. עסקאות קרקע אלה שנערכו במתחם עצמו משקפות את כלל מאפייני המתחם ומגבלות התכנית, החסרונות והיתרונות של הקרקע. אציין כי נערכו עסקאות בקרקע כחצי שנה טרם מועד אישור התכנית אשר לא הובאו על ידי בחשבון בשל הסיכון הגלום בהן עד לאישור התכנית, המתבטא במחיר התמורה. כמו כן, קיימות עסקאות מכר נוספות שנערכו לאחר המועד הקובע לשומה, בהן הממכר מיוחס לחלקיקי יח״ד קטנות יותר אשר מצריכות שימוש במקדמי התאמה נוספים, ו/או מקדמי התאמה לזמן, ומשכך לא הובאו בחשבון.

היות ובעסקאות אלה היטל ההשבחה הושת על הרוכש, הרי שיש להוסיף גורם זה לשווי המכירה. לפיכך במקרה דנן, אומדן השווי במצב חדש נערך ע״י הפחתת שווי מצב קודם ממחיר התמורה המהווה את היטל ההשבחה. צירוף ההשבחה לשווי מצב קודם מהווה את השווי במצב החדש, כדלקמן:

X	:	היטל השבחה
A	:	שווי מצב קודם
B	:	התמורה נטו (הכולל מחצית מההשבחה)
B+X	:	מצב חדש
2X	:	(B+X) -A
X	:	A - B

לפיכך כאמור, בהפחתת שווי המצב הקודם ממחיר התמורה מתקבל ההיטל לאחר ההפחתות הנדרשות (כגון מושע ,דחיה, פיתוח וכיו״ב).

<u>ניתוח עסקאות קרקע במגרש 212 נערך כדלקמן</u>:

מגרש 212 הינו בשטח של 6,713 מ״ר. בתחומו ניתן להקים 60 יח״ד, אשר שטחן הכולל בהיקף של 7,800 מ״ר עיקרי + 720 מ״ר שטחי ממ״ד (130 מ״ר עיקרי + 12 מ״ר ממ״ד).

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

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

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

לפיכך במצב חדש מתקבל שווי ליח"ד בסך 824,885 ₪ המגלם הפחתה עבור מושע ודחיה. בנטרול רכיב המושע במקדם 0.9 בהתאם לנקבע בטבלת האיזון ובהתחשב במספר הבעלים במגרש שווי ליח"ד מטיפוס A הינה בסך **916,539 ₪.**

2. <u>עסקאות קרקע במסגרת מכרז שניהלה עיריית ת"א</u>:

2.1 <u>מגרשי קנדה ישראל</u>

בתאריך 13.04.2021 אגף נכסי עיריית ת"א הכריזו על זכייתה של חברת קנדה ישראל לרכישת זכויות הבעלות ב-6 מגרשים בשטח כולל של כ-34 דונם המיועדים להקמת 450 יח"ד, בהתאם לתכנית הר/1310/א', במתחם "בית הנערה" בהוד השרון בתמורה ל- 511,777,777 ₪ לא כולל מע"מ.

בהתאם לפרטי ההודעה לבורסה ופרוטוקול ועדת המכרזים, קנדה ישראל רכשה את המגרשים 204,208,251,252,253,254 אשר בבעלות עירית ת"א הממוקמים במתחם הצפוני של התכנית.

במעמד ההצעה למכרז ובמסגרת חוברת המכרז שהופצה למשתתפים היתה ידועה הכנת תכנית מס' 423-0781856 שמטרתה לאפשר יצירת שטח ציבורי רציף ללא מגורים במתחם בית הנערה והעברת 241 יח"ד הכלולות במגרשים 252-251, ממתחם בית הנערה למגרשים חלופיים וכתוספת זכויות בניה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. הלכה למעשה, התכנית מעבירה 241 יח"ד למגרשים שמחוץ למתחם בית הנערה, מגדילה את צפיפות הבניה וכתמורה מוסיפה 18 יח"ד לצורך איזון עם המצב התכנוני הקודם.

בתאריך 28.6.2020 החליטה הועדה המקומית להמליץ על העברת התכנית להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים.

בתאריך 8.10.2020 אישרה הועדה המקומית את היותה יזמת ומגישת התכנית ותיקנה את החלטתה מיום 28.6.2020. בין היתר החליטה הועדה על פרסום הודעה לפי סע' 77-78 (אשר לא פורסם) ועל ביטול סימון הריסת המבנים בתחום בית הנערה, ללא שינוי לגבי המבנים לשימור.

בתאריך 26.4.2021 החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים.

בהתחשב בעליית הצפיפות, יצירת מושע במגרש 260[43] ומיקום המגרשים בהתאם לתכנית בהכנה ובהתחשב כי תוספת יח״ד הינה לטובת איזון ההקצאה, לא יובא בחשבון תוספת יח״ד מעבר למאושר בתכנית הר/1310 א׳.

בניתוח העסקה יינתן מקדם תוספת שווי בשיעור של 4% עבור מיקומם של המגרשים הסמוכים לנחל הדר בדומה למקדם שנקבע בטבלת האיזון. נחל הדר מהווה ציר עירוני ירוק אשר יפותח בהתאם להוראות התכנית כטבע עירוני תוך שמירה על רמות פיתוח ותחזוקה גבוהות, הכולל שילוב פונקציות עירוניות של אזור פעילות ומשחק, שבילי הולכי רגל ואופניים בסמיכות למגרשי המגורים.

<u>התאמות נדרשות</u>:

<u>התאמת זמן</u>

לעמדת שמאית המבקש, יש לנקוט במקדם התאמה לזמן בין המועד הקובע לשומה למועד המכרז. לשיטתה, מחירי הדירות עלו בשיעור של 4% לשנה המשקפת עלייה של כ-12% ביחס לרכיב הקרקע לשנה. משכך, סבורה כי ביחס למועד הקובע, כ-1.5 שנים עובר למועד המכרז יש לנקוט במקדם התאמה לקרקע בשיעור של 18%. מנגד, לצורך בחינת השתנות המחירים ומקדם ההתאמה הראוי לזמן, בוחן שמאי המשיבה עסקות מכר לדירות מגורים בסביבה[44] בנות 4-5 חדרים שהיקפן נע בשטח של 108 מ״ר עד 142 מ״ר, שנערכו בין המועדים 14.02.2019 - 05.05.2021. בהתאמה מקיש כי השתנות המחירים ביחס למועד הקובע נאמד בשיעור של 8%. משכך ובהתחשב בכך שעליית מחירי הדירות מיוחסת בחלקה לעלייה בתשומות הבניה, סבור כי שיעור עליית מחירי הדירות נמוך מ-8%.

לצורך בחינת השתנות מחירי הדירות ביחס לרכיב הקרקע בחנתי תמהיל מקורות השוואה.

בהתאם לנתוני הלמ״ס, ניכר כי מחירי הדירות באזור המרכז עלו בתקופה שבין המועד הקובע לשומה למועד המכרז שבנדון בשיעור של 10%. יתר על כן, בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדירות של אוהד דנוס לתקופה האמורה בכפר סבא הסמוכה להוד השרון, עלו מחירי הדירות בשיעור של כ- 6%. כמו כן, בהתאם לבדיקתי, ביחס לעסקאות לדירות חדשות בגוש 6456 בחלקה 424 קיימת עליה של 6% במחירי הדירות מהמועד הקובע ועד למועד פרסום תוצאת המכרז. בשים דגש לעליית מדד מחירי תשומות הבניה בתקופה זו, אני סבורה על הצד הזהיר כי עליית הקרקע באזור מתבטאת בשיעור של 8%.

3.1 <u>חלק ממגרש - גינדי מגורי יוקרה</u>

בתאריך 13.04.2021 אגף נכסי עיריית ת״א הכריזו על זכייתה של חברת גינדי מגורי יוקרה בע״מ לרכישת זכויות הבעלות של העירייה במגרש 201 בהתאם לתכנית הר/1310א׳, אשר בבעלותה 3.4% מהמגרש המהווה כ-2.12 יח״ד מתוך 62 יח״ד המותרות, בתמורה ל- 2,018,555 ₪ לא כולל מע״מ.

[43] הובא בחשבון כי 18 יח״ד יוקצו במגרש 260 במושע עם עיריית ת״א בעלת הזכויות במגרש זה בהתאם לתכנית הר/1310 א׳.

[44] שמאי המשיבה מציג ניתוח שווי להשתנות המחירים ביחס לדירות מגורים במיקומים הבאים: גו״ח 6442-82,84,85, גו״ח 6443/339,354,530.

התאמה למושע - המגרשים שרכשה קנדה ישראל היא בבעלות אחת של עיריית ת״א לעומת מגרש 201 הנמצא בבעלות משותפת, ולכן תינתן התאמה בשיעור 0.98 ובדומה למקדם שנקבע בטבלת האיזון.

התאמה לזמן - בדומה לנקבע במגרשי קנדה ישראל ובשיעור של 8%.

3.2 להלן ניתוח העסקאות שפורטו במכרז:

קונה	מס׳	ייעוד	טיפוס	מס׳ יח״ד	מקדם אקו׳ לטיפוס בניה	מקדם אקו׳ למיקום	חלק	מס׳ יח״ד אקו׳
קנדה ישראל	204	מגורים ב׳	A	48	1	1	100.00%	48.00
	208	מגורים ב׳	A	46	1	1	100.00%	46.00
	251	מגורים ג׳	B	109	0.93	1.04	100.00%	105.94
	252	מגורים ג׳	B	132	0.93	1.04	100.00%	128.30
	253	מגורים ג׳	B	38	0.93	1.00	100.00%	35.51
	254	מגורים ג׳	B	77	0.93	1.04	100.00%	74.84
	סה״כ			450				438.60
	התמורה	**511,777,777** ₪						
	ממוצע ליח״ד							1,166,849 ₪
	התאמה לזמן		1.08					**1,080,416** ₪
גינדי מגורי יוקרה	201	מגורים ב׳	A	62	1	1	3.41%	2.12
	התמורה	**2,018,555** ₪						
	ליח״ד							953,570 ₪
	התאמה למושע		0.98					973,031 ₪
	התאמה לזמן		1.08					**900,954** ₪

4 עסקאות שמחוץ למתחם תכנית הר/1310 א׳

נמצאו שלוש עסקאות קרקע למגורים במגרשים הסמוכים למתחם הנדון, עליהם חלה תכנית הר/1304 שאושרה בשנת 2005 הקובעת זכויות בניה למגורים ומספר יח״ד לכל מגרש. הזכויות זמינות לבניה. הצפיפות הקיימת במגרשים אלה נעה בין 6.1 יח״ד לדונם ל- 7.5 יח״ד לדונם.

תינתן התאמה לצפיפות בהתאם ליחס ההתאמה שניתן בטבלאות האיזון במבנים מטיפוס C/A לעומת טיפוס B והתאמה לשוליות עבור שטח העולה על 140 מ״ר במקדם 0.8.

מניתוח עסקאות המכר מתקבל שווי ממוצע בסך של כ-1,094,000 ₪ ליח״ד זמינה לבניה כדלקמן:

תאריך	גו״ח	מס׳ מגרש	שטח מגרש במ״ר	מס׳ יח״ד	סה״כ שטח עיקרי+ ממ״ד+ חדרי יציאה לגג	שטח בממוצע ליח״ד	התמורה	שווי למ״ר	התאמה לשוליות	התאמה לצפיפות	שווי ליח״ד מתואם
21.2.19	6443/354	50	980	7	1,133.25	162	7,777,000 ₪	6,863 ₪	0.98	0.950	949,084 ₪
3.10.19	6443/365	45	600	4	685	171	6,500,000 ₪	9,489 ₪	0.97	0.920	1,283,495 ₪
13.3.19	6442/788	73	800	6	1185	198	8,600,000 ₪	7,257 ₪	0.94	0.96	1,048,240 ₪
ממוצע											**1,093,606** ₪

הערות לטבלה:

1. עסקה מס' 1- החלקה נמכרה בשלמות מפרטיים לחברה. חישוב השטח ומס' יח"ד בהתאם לבקשה להיתר הכלולה בתמורה. בתאריך 30.4.2019 הופק היתר בניה להקמת 7 יח"ד. במועד הביקור בנכס הבניה בחלקה החלה והמבנה במצב שלד.
2. עסקה מס' 2- נמכר מכונס נכסים לפרטיים וחברה.
3. עסקה מס' 3- נמכרו מחצית הזכויות בין פרטיים. התמורה כוללת פוטנציאל לתוספת יח"ד והקלות נוספות שלא נוטרלו היות ולא ברור בהתאם לסעיפי החוזה מי נושא בהיטל ההשבחה עבור הקלות אלה. מעבר לכך לא קיים הבדל מהותי בין שני מצבי התכנון. היתר הופק בתאריך 28.10.2019.

<u>שקלול הנתונים</u>

בשקלול נתוני ההשוואה מתקבל שווי ליח"ד מטיפוס A בבעלות אחת ללא מושע ומגלם דחיה בסך כ-967,800 ₪.

שווי ליח"ד מטיפוס A לא זמין לבניה ובבעלות אחת					
מקור	**שווי ליח"ד**	**התאמה לפיתוח**	**שווי יח"ד מתואם ללא פיתוח**	**משקל**	**שווי יחסי ליח"ד**
מגרשי קנדה ישראל	1,080,416 ₪	1	1,080,416 ₪	0.25	270,104 ₪
חלק ממגרש 201- גינדי מגורי יוקרה	900,954 ₪	1	900,954 ₪	0.25	225,239 ₪
עסקאות קרקע לבניה רוויה מחוץ למתחם	1,093,606 ₪	0.9	973,306 ₪	0.2	194,661 ₪
גישת החילוץ	1,050,800 ₪	0.9	935,208 ₪	0.15	140,281 ₪
עסקאות נטו ללא מושע	916,539 ₪	1	916,539 ₪	0.15	137,481 ₪
סה"כ שווי ליח"ד				1	**967,766** ₪

<u>הפחתה למיקום ביחס לשווי הקרקע במגרש נשוא השומה</u>:

שמאית המבקש אומדת את שווי הבסיס בהסתמך על הסכם המכר המיוחס לנישומים במגרש שבנדון. ברם, באשר לאופן ניתוח מכרז עת"א, גורסת כי מיקום המגרש נשוא השומה הינו נחות ביחס למגרשים הכלולים במסגרת המכרז, שכן המגרש הנדון ממוקם בהשקה לדרך ראשית בתחום תוואי הרק"ל שלעמדתה יוצר מפגע רעש ולפיכך סבורה כי יש לנקוט במקדם התאמה למיקום.

מגרש התמורה 266 הגובל מדרום בדרך מס' 51 המתוכננת ברוחב של 35 מ' מהווה חלק מתוואי דרך תנועתי חדש המחבר את כביש 402 לכביש מס' 4. תחילתו כאמור בכביש 402 (דרך רמתיים), המשכו לפי דרך מוצעת בהתאם לתכנית הר/1302, חוצה את רחוב ההכשרות וסיומו ברחוב המחתרות. בהתאם לנספח התנועה לתכנית הר /1310א נשוא השומה, חתך טיפוסי לכביש ברוחב 35 מ' מסומן כאופציה למעבר מתע"נ.

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

היתר, פריסת רשת קווי מתע"ן במטרופולין תל אביב בהתאמה לשימושי קרקע קיימים ומתוכננים, שיפור הקישוריות בין אמצעי התחבורה השונים וכיו"ב.

בהתאם לתשריט התכנית מסומן תוואי קו הרכבת בצבע צהוב ובתוכו קווים מאונכים המסמלים מקום בו טרם אושרה דרך, ניכר כי תוואי הרכבת עתיד להיות בסמוך למגרש הנדון אך לא ניתן להסיק באופן אבסולוטי את מיקומו המדויק מהמוצג בתשריט.

התכנית קובעת כי רוחב הרצועה בשטח המיועד לפיתוח, במקום בו מוצעת הרצועה לתכנון בתחום שטרם נקבע בו דרך, לא יפחת מ-35 מ'.

<u>תוואי קווי הרכבת בעיר הוד השרון נקבע כדלהלן</u>:

קטע הרחוב	מרחוב	עד רחוב
סוקולוב	דרך 531	דרום לרחוב הסרגל
דרום לרח' הסרגל	סוקולוב	דרך רמתיים
דרך רמתיים	משה שרת	צפון לדרך הים
דרום לרחוב העמק	דרך רמתיים	הפרדס
הפרדס	דרום לרח' העמק	ההכשרות
המשך ד' רמתיים	דרך רמתיים	דרך מס' 4
המשך הפרדס	הפרדס	תע"ש השרון

היקף יח"ד המתוכנן (כ- 1,300 יח"ד לפי תכנית הר/1302 וכ- 2,500 יח"ד לפי התכנית מושא השומה ויחידות המגורים הקיימות בחלק הדרום מערבי של הוד השרון ועד כביש מס' 4) ישען על התוואי התנועתי החדש המוביל ליציאה, לכביש מס' 4 המחבר לכביש 531 מצפון או לכביש מס' 5 מדרום ולמרכזי התעסוקה במרכז.

המגרשים הכלולים במסגרת מכרז עת"א וכן יתר עסקאות ההשוואה שפורטו על ידי, מיוחסות למגרשים הנהנים משקט יחסי, זאת בהשוואה למגרש נשוא השומה הממוקם בקו ראשון לציר הכביש בו עתיד לעבור תוואי הרכבת.

ברם, אני סבורה כי לצורך נקיטת מקדם התאמה בגין מיקום יש להביא בחשבון כי בהתאם לנספח הבינוי, פריסת המבנים במגרש נשוא השומה מעידה שרק חלק מהמבנים מצויים בחזית לציר הרק"ל העתידי, ובהתחשב בעובדה כי המגרש הנדון ממוקם בסמיכות לשצ"פ, אני סבורה כי יש לנקוט במקדם התאמה למיקום בשיעור של 0.97.

12. **<u>תחשיב ההשבחה</u>:**

תחשיב ההשבחה	
מצב קודם - קרקע בייעוד חקלאי	
שטח נישום	53.5 מ״ר
שווי מ״ר קרקע	₪ 1,400
שווי מצב קודם	₪ **74,900**
מצב חדש - קרקע בייעוד למגורים	
מס׳ יח״ד המיוחסות לנישומים	0.281
שווי ליח״ד טיפוס A לא זמין בבעלות אחת	₪ 967,800
הפחתה למושע - מקדם לפי טבלת איזון	0.90
התאמה למבנה מטיפוס B	0.93
התאמה למיקום	0.97
סה״כ שווי מצב חדש	₪ **221,688**
גובה ההשבחה	₪ **146,788**
היטל השבחה (מחצית ההשבחה)	₪ **73,394**

13. **<u>השומה</u>:**

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

תכנית	**מועד קובע**	**מס׳ מגרש**	**אחוז יחסי במגרש**	**השבחה**	**היטל 50%**
הר/ 1310 א׳	7.12.2019	266	0.385%	₪ 146,788	₪ 73,394

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

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