תאריך: 05.03.2024
מס' בקשה/מינוי: 730-2023
מספרנו: 3975

לכבוד

המבקשת – אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

באמצעות גב' מיכל שימקביץ שמאית מקרקעין
באמצעות מר איתי חן שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@bfks.co.il

המשיבה – הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון
דוא"ל: limorm@ye-mo.org.il

באמצעות מר יעקב צפריר שמאי מקרקעין
דוא"ל: y@tsafrir.com

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6500 **חלקה:** 117(חלק) **גוש:** 6498 **חלקה:** 242(חלק)
מגרשי תמורה[1]**:** 302, 325 **תכנית:** תמל/1041 (גני יהודה), יהוד-מונסון

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 730-2023 מיום 13.08.2023, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: אישורה של תכנית מס' תמל/1041 (שם התכנית: גני יהודה).

גורם המימוש: מלא, בקשה למידע מוקדם (prerolling) – בהתאם לסעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית.

מהות הנכס: הנכס הנדון מהווה את מגרשי התמורה 302 ו – 325 בתכנית מס' תמל/1041 (גני יהודה)[2] אשר הוקצו בהתאם להחלטת הנהלה מס' 5143 מיום 04.08.2021 (רשות מקרקעי ישראל), עבור חלקה של המבקשת בגוש 6498 חלקה 242 (חלק) ובגוש 6500 חלקה 117 (חלק)[3].

[1] בהתאם להחלטת הנהלה מס' 5143 מיום 04.08.2021 (רמ"י) וכעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים. בעניין זה, יוער כי ההחלטה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת".

[2] מהווים "מצב יוצא" (לתכנית אין טבלאות "איזון והקצאה", איננה תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב).

[3] מהווה "מצב נכנס".

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

3. <u>מועד דיון</u>

ביום 02.11.2023, קיימתי דיון[4] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. <u>מועד ביקור בנכס ובסביבתו</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 04.10.2023, ע"י החת"מ.
לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור כללי לנכס וסביבתו.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

כתובת	:	יהוד-מונסון (מתחם תכנית מס' תמל/1041, שם התכנית: גני יהודה).
מס' גוש	:	6500.
מס' חלקה	:	**117** (חלק).
		מס' ישן 69.
שטח החלקה הרשום[5]	:	67,676 מ"ר[6].
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל, החלק בנכס – בשלמות.
חכירות	:	תחנת דלק סביון בע"מ, החלק בנכס – 3150/67676,
		אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, החלק בנכס – 57827/67676,
		"פז" חברת נפט בע"מ, החלק בנכס – 3150/67676,
		צומת סביון בע"מ, החלק בנכס – 2790/67676.
מס' גוש	:	6498.
מס' חלקה	:	**242** (חלק).
		מס' ישן 216.
שטח החלקה הרשום[7]	:	57,049 מ"ר[8].
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל, החלק בנכס – בשלמות.
חכירות	:	**אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, החלק בנכס – בשלמות**.
מגרשי תמורה ותכנית[9]	:	302 בשטח 6,845 מ"ר, 325 בשטח 7,348 מ"ר, תכנית מס' תמל/1041.

---

[4] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (אפליקציית zoom).

[5] כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות.

[6] בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין שטח החלקה הרשום הינו 67,676 מ"ר, קיימות הערות אזהרה שונות, כדלקמן:
הערה על הפקעה, סעיפים 5 ו – 7, מיום 08.09.2019, י.פ. 8429, עמ' 14623-14614.
הערה על הפקעה חלק מחלקה, סעיף 19, מיום 30.08.2021, י.פ. 9850, עמ' 10718. בעיון ב-י.פ. פורסמה הודעה לפי **סע' 19** לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 ולפי חוק התו"ב, בדבר הפקעה בחלק מהחלקה לדרך קיימת ודרך מוצעת.

[7] כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות.

[8] בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין שטח החלקה הרשום הינו 57,049 מ"ר, קיימת הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19, מיום 05.09.2021, י.פ. 9850, עמ' 10719. בעיון בילקוט הפרסומים, פורסמה הודעה לפי **סעיף 19** לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 ולפי חוק התו"ב התשכ"ה-1965, בדבר הפקעה בחלק מהחלקה לדרך קיימת ודרך מוצעת.

[9] בהתאם להחלטת הנהלה מס' 5143 מיום 04.08.2021 (רמ"י) וכעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר יעקב צפריר, שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, נערכה ע"י גב' מיכל שימקביץ ומר איתי חן, שמאיי מקרקעין.
- העתק מכתב הודעה לחיוב בהיטל השבחה, בגין בקשה למידע מוקדם (20230040), מיום 18.01.2023.
- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מפנקס הזכויות, מיום 02.04.2023.
- העתק חוזה חכירה, מיום 20.08.1958.
- העתק חוזה לתקון חוזה חכירה, שנערך ונחתם ביום 30.04.1974, בין מינהל מקרקעי ישראל, לבין אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.
- העתק מכתב הודעת רשות מקרקעי ישראל בדבר מפרט כספי לחוזה 211000627 למבקשת, בעניין מגרש 302 הנדון, מיום 29.12.2022.
- העתק מכתב הודעת רשות מקרקעי ישראל בדבר מפרט כספי לחוזה 211000628 למבקשת, בעניין מגרש 325 הנדון, מיום 29.12.2022.
- העתק חוות דעת שמאית, להערכת שווי מגרשים לתכנית מוצעת תל/1041, מיום 27.08.2018 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' גלית אציל-לדור.
- העתק סיכום ישיבת צוות מלווה מיום 09.12.2019 בנושא תמ"ל/1041 – גני יהודה.
- העתק מכתב הודעה לרשות ניירות ערך והבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בדבר התקשרות בעסקת פרויקט יזמות נדל"ן במרכז הארץ, מיום 27.12.2017.
- פס"ד, החלטות ועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- החלטת הנהלה מס' 5143, 04.08.2021, רמ"י, זכויות אפריקה ישראל בתכנית גני יהודה (תמל/1041).
- מכתב תשובת המשיבה (ועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשת), מיום 11.09.2023.
- העתק גליון מס' IV-77, ולקחש"פ, בדבר היות החלקה קרקע חקלאית מוכרזת.
- העתק תשריט תחום שיפוט, נחתם ביום 25.07.2022, ע"י שרת הפנים גב' איילת שקד.
- דיון, (באמצעות שיחת ועידה בוידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- תצרי"ם שונים.
- שונות (כגון: תחשיבי הצדדים, ביקור בנכס, תוכניות רלוונטיות, עסקאות מכר, תצ"אות וכיוצ"ב).

7. מועד קובע

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

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

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית מס' תמל/1041 (שם התכנית: גני יהודה)	27.07.2018	פרסום ברשומות 04.07.2018, י.פ. 7866, עמ' 9490 פרסום אחרון בעיתונים, 12.07.2018

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס הנדון מהווה את מגרשי התמורה 302 ו – 325 בתכנית מס' תמל/1041 (גני יהודה)[10] אשר הוקצו בהתאם להחלטת הנהלה מס' 5143 מיום 04.08.2021 (רשות מקרקעי ישראל), עבור חלקה של המבקשת בגוש 6498 חלקה 242 (חלק) ובגוש 6500 חלקה 117 (חלק)[11].

מגרש תמורה מס' 302: מגרש רגולרי (כעין דמוי מלבן), בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה במצב המוצע, שטח המגרש 6,845 מ"ר, ייעודו מגורים ד', בהתאם להוראות תכנית מס' תמל/1041 על המגרש תתאפשר בניה של שלושה בניינים הכוללים 13 קומות על קרקעיות (קומת קרקע + 11 קומות + קומת גג חלקית) ושתי קומות תת קרקעיות וסה"כ 158 יח"ד.

<u>גבולותיו של המגרש, כדלקמן</u>:

<u>מערב</u>: שטח ביעוד נחל/תעלה/מאגר מים.

<u>מזרח</u>: מגרש מס' 303 (ביעוד מגורים ד').

<u>דרום</u>: שטח בייעוד דרך מוצעת.

<u>צפון</u>: שטחים בייעוד דרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח.

מגרש תמורה מס' 325: מגרש רגולרי (כעין דמוי מלבן), בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה במצב המוצע, שטח המגרש 7,348 מ"ר, יעודו מגורים ד', בהתאם להוראות תכנית מס' תמל/1041 על המגרש תתאפשר בניה של שלושה בניינים הכוללים 14 קומות על קרקעיות (קומת מסחר + 12 קומות + קומת גג חלקית) ושתי קומות תת קרקעיות וסה"כ 184 יח"ד.

<u>גבולותיו של המגרש, כדלקמן</u>:

<u>מערב</u>: שטח בייעוד פארק/גן ציבורי.

<u>מזרח</u>: שטח בייעוד דרך מוצעת ומעברו מגרש מס' 324 (ביעוד מגורים ד').

<u>דרום</u>: שטח בייעוד פארק/גן ציבורי.

<u>צפון</u>: שטח בייעוד שטח בייעוד דרך מוצעת.

תיאור שכונת הנכס: הנכס הנדון ממוקם במתחם תכנית מס' תמל/1041 המצוי בחלקה המערבי-צפוני של העיר יהוד–מונסון, דרומית ל-מ.מ. סביון, צפונית לדרך מס' 461 ומזרחית לדרך מס' 4622.
במסגרת תכנית מס' תמל/1041 מתוכננת הקמה של שכונת מגורים חדשה, בשכונה מתוכננת בניית כ - 4,100 יח"ד (25% מהיח"ד - כ - 1,000 יח"ד המוצעות הינן דירות קטנות) וכ – 300 דירות מיועדות לדיור מוגן, הכוללת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ופארק ציבורי, שטחי מסחר ותעסוקה, ודרכים.

תיאור סביבת הנכס: נכון למועד הביקור בנכס הנדון, סביבת הנכס מאופיינת כעיקרה כשטחים פתוחים נראה כי החלו בעבודות פיתוח ראשוניות ("פריצת דרכים").

פיתוח: נכון למועד הביקור נראה כי החלו בעבודות פיתוח חלקיות/ראשוניות בלבד במתחם הנדון.

נגישות: קיימת נגישות מוטורית לנכס הנדון.

---

[10] מהווים "מצב יוצא" (לתכנית אין טבלאות "איזון והקצאה", איננה תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב).

[11] מהווה "מצב נכנס".

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים, להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס:

מצב קודם

תכנית מס' תגפ/גמ/562

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 526, ביום 07.03.1957.

מטרת התכנית הינה לחלק את הקרקע למגרשי חצי חקלאות וחקלאות, להתוות דרכים חדשות, הקצאת מגרשים לצרכי ציבור ושטחים פתוחים.

מעיון בתשריט (ובקומפילציה מאתר govmap) עולה כי **החלקות במסגרת "המצב הנכנס" (242, 117) מצויות מחוץ לגבול התכנית** (יוער, כי הסביבה הסמוכה אליהן הינה ביעוד אזור חקלאי).

תכנית מס' גמ/2/534

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 642, ביום 01.01.1959.

מטרת התכנית הינה תכנון והקמת ישוב בעל אופי כפרי בקרבת תל אביב המאפשר לתושבי המקום לפתח משקים חקלאים זעירים וגינות נוי.

תכנית זו מאחדת את התכניות הקודמות ועורכת שינויים ושיפורים בכניסה לסביון, באיתור ותכנון המרכז, מרחיבה את הפרק המרכזי ומאתרת מגרש ספורט, קובעת איתור חדש לבית הספר ומכניסה שינויים בצורת חלוקת המגרשים בהתאם לטיב הקרקע ובהתחשב עם ניקוז השטח ומניעת סחף הקרקע.

מעיון בתשריט התכנית עולה כי חלק החלקות הנדונות (הנכללות בתחום תמל/1041) מס' 242 בגוש 6498 ומס' 117 בגוש 6500 מסומנות בייעוד אזור לעיבוד חקלאי, דרך חדשה.

אזור לעיבוד חקלאי: אזור המיועד לעבוד חקלאי ולמטעים והמכיל בנינים לצרכי חקלאות.

אחוזי בניה וצפיפות: בנינים לשרות חקלאי בלבד אשר לא יעלו על 1% מהשטח.

מס' קומות: 1.

קווי בניין: – קדמי – 8 מ', צדדי – 5 מ', אחורי – 10 מ'.

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים והרחבת דרכים יירשמו על שם הרשות המקומית.

תכנית מס' שד/23/534 ג'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2447, ביום 22.06.1978.

מטרת התכנית היא לאחד את כל השינויים שאושרו לגבי תכנית מפורטת גמ/2/534 ולקבעה בתכנית זו מעיון בתשריט התכנית עולה כי חלק החלקות הנדונות (הנכללות בתחום תמל/1041) מס' 242 בגוש 6498 ומס' 117 בגוש 6500 מסומנות בייעוד אזור לעיבוד חקלאי, דרך קיימת, דרך חדשה.

אזור לעיבוד חקלאי: אזור המיועד לעבוד חקלאי ולמטעים והמכיל בנינים לשרותי החקלאות בלבד.

כל הדרכים והרחבת דרכים בשטח התכנית יירשמו על שם הרשות המקומית.

תכנית מס' שד/1000

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2725, עמוד 2149, ביום 05.07.1981.

מעיון בתשריט (ובקומפילציה מאתר govmap) עולה כי **החלקות במסגרת "המצב הנכנס" (242, 117) מצויות מחוץ לגבול התכנית** (יוער, כי הסביבה הסמוכה אליהן הינה ביעוד אזור חקלאי).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

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

מטרת התכנית : קביעת הפרטים הדרושים לביצוע תכניות מתאר ארציות, בגבולות המחוז קביעת התנאים, ההוראות וההנחיות לעריכת תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות בגבולות תכנית זו, קביעת תנאים, הוראות והנחיות אלה: יצירת תנאי מגורים ותעסוקה נאותים, בגבולות שטח התכנית, הבטחת תנאים נאותים מבחינת בריאות, תברואה, בטיחות ומניעת מטרדים, בגבולות שטח התכנית, הבטחת מתן שירותים מנהליים, ציבוריים, תרבותיים, הנדסיים ותחבורתיים נאותים לאוכלוסיית המחוז. קביעה וייעוד השטחים הדרושים לעיל.
קביעה וייעוד השטחים הנדרשים למתקנים, מפעלים ומוסדות ציבוריים המשרתים את מחוז ת"א, ואשר אין למצוא להם מקום בגבולות מחוז ת"א.

כללי : בהתאם לעיון בתשריט התכנית **נראה** כי תכנית זו מייעדת את חלק החלקות (הנכללות בתחום תמל/1041) ביעוד קרקע חקלאית.

תכליות ושימושים : עיבוד הקרקע לצורכי גידול עצים וצמחים וטיפול לצורך ניקוז והשקיה, בנייה או טיפוס בקרקע הדרוסים במישרין לייצור חקלאי, עיבוד חקלאי של האדמה או גידול בעלי חיים, לרבות התוויתן וסלילתן של דרכים הדרושות למטרות אלה, שימוש כחגורת ירק שמותר לבצע בה פעולה מן הפעולות המפורטות לעיל אף שאינן נעשות למטרות עסקיות, הוראות לחלוקת קרקע חקלאית תקבענה בתכניות מתאר מקומית או התכנית מפורטות.

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

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

מטרת התכנית : יצירת התנאים הנאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסייה במחוז עד לשנת היעד של התכנית שבה תגיע אוכלוסיית מדינת ישראל ל-8 מיליון תושבים.
יצירת התנאים הנאותים שיאפשרו תמורות במבנה התעסוקה ואת קליטתם של המועסקים החדשים במחוז עד לשנת היעד של התכנית.
שיפור רווחת התושבים במגורים, בתעסוקה, בתחבורה, בדגש על תחבורה ציבורית באפשרויות לפנאי ונופש ובנגישות למגוון שירותים ציבוריים ואישיים.
שמירה על רצף של שטחים פתוחים גדולים בכלל, ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי בפרט, אף מעבר לשנת יעד התכנית ע"י הגדלת צפיפויות באזורים בנויים והרחבת הבניה צמודת הדופן.

כללי : בהתאם לעיון באמצעות קומפילציית GIS אינטרנטית של מינהל התכנון נראה כי תכנית זו מייעדת את <u>חלק החלקה</u> מס' 242 (הנכללת בתחום תמל/1041) ביעוד דרך אזורית, ואת <u>חלק חלקה</u> מס' 117 (הנכללת בתחום תמל/1041) ביעודים אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח, דרך אזורית, וגבול התכנית.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

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

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

יעוד : מרקם עירוני.

צפיפות : בהתאם ללוח 1 "צפיפות בנייה **<u>מינימלית</u>** ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב, במחוז מרכז, נפה פתח תקווה, במרקם עירוני דגם יישוב 3 (אוכלוסייה 20,001-50,0000 נפש) **הצפיפות הינה 7.0 יח"ד לדונם נטו.**

<u>תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/24/3 – "גני יהודה"</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5508, עמוד 2325, ביום 22.03.2006, בעיתונים ביום 02.04.2006.

מטרות התכנית:

- לשנות את היעוד מאזור חקלאי/נוף כפרי פתוח לאזור פיתוח עירוני.
- לקבוע הנחיות והוראות לתכנון מפורט של השטח.

בהתאם לעיון באמצעות קומפילציית GIS אינטרנטית של מינהל התכנון נראה כי תכנית זו מייעדת את חלק החלקה מס' 242 וחלק החלקה מס' 117 <u>ברובה</u> ביעוד אזור שטח פיתוח עירוני.

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

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

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

יעוד : מרקם עירוני.

צפיפות : בהתאם ללוח 1 "צפיפות בנייה **<u>מינימלית</u>** ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב", במחוז מרכז, נפה פתח תקווה, במרקם עירוני דגם יישוב 3 (אוכלוסייה 20,001-50,000) **הצפיפות הינה 9.0 יח"ד לדונם נטו.**

מס' קומות : 10.

קו בניין : צידי ימני - 3 מ', צידי שמאלי - 3 מ', אחורי - 5 מ', קדמי – 3 מ'.

<u>מצב חדש</u>[12]

<u>תכנית מס' תמל/1041 (שם: גני יהודה)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7866, עמוד 9490, ביום 04.07.2018, בעיתונים ביום 12.07.2018.

<u>רקע</u>: התכנית מצויה דרומית לסביון (לישוב גני יהודה), מערבית ליהוד, צפונית לדרך מס' 461 ומזרחית לדרך מס' 4622. התכנון המוצע כולל חיבור השכונה חדשה לעיר יהוד ולסביון. שטח התכנית הינו כ-800 דונם והיא כוללת כ-4,100 יח"ד. בצפיפות הממוצעת של 22 יח"ד לדונם נטו. 25% מהיח"ד המוצעות

[12] בהחלטה זו הגדרת "מצב חדש" / "מצב קודם" הינה בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים.
למען הסר כל ספק, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת".

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בתכנית (כ-1,000 יח"ד) הינן דירות קטנות וכ-300 דירות מיועדות לדיור מוגן. בנוסף למגורים כוללת התכנית שטחים לצרכי ציבור, מסחר ותעסוקה.

מצב סטטוטורי: התכנית חלה במרקם עירוני עפ"י תמ"א 35, ובתחום ישוב עירוני עפ"י תמ"מ/24/3 התכנית תואמת בעקרונותיה למתחם 9 הכלול בתכנית המתאר שנמצאת בשלבי הכנה. במצב המאושר מרבית השטח הינו ביעוד קרקע חקלאית.

מטרת התכנית: הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ - 4,100 יח"ד ו - 300 יח"ד לדיור מוגן הכוללת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבורים פתוחים ופארק ציבורי, שטחי מסחר ותעסוקה, ודרכים.

עיקר הוראות התכנית:

א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט: מהיעודים הבאים: שטח חקלאי, מגורים א' בישוב וחקלאי לייעודים הבאים: מגורים ב', מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, פארק/גן ציבורי, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת, מסחר תעסוקה, מגורים מסחר, מגורים מסחר ותעסוקה ומגורים ומגורים מיוחד ומסחר.

ב. קביעת מגרשים להקמת מגורים (כ-4,100 יח"ד), מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד (כ-300 יח"ד) , שטחים ציבוריים פתוחים, פארק/גן ציבורי ודרכים.

ג. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ה. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.

ו. קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי טבע.

ז. קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.

ח. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).

ט. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

בהתאם להחלטת הנהלה מס' 5143 מיום 04.08.2021 רשות מקרקעי ישראל וכעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים[13], מגרשים 302 ו – 325 אשר בתכנית מס' תמל/1041 הוקצו עבור למבקשת.

התכנית מסווגת את המגרשים הנדונים כאזור מגורים ד':

שימושים:

א. מגורים.

ב. קומת מסחר (בעניין זה ראה הכרעתי בהמשכה של ההחלטה).

הוראות בינוי רלוונטיות:

א. במגורים ד' לפחות 25% מיח"ד יהיו קטנות. למעט אלו, שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 107 מ"ר.

ב. לא יותרו דירות גן הפונות לחזית הרחוב.

ג. שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר.

[13] ההחלטה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא "לעצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת".

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ד. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כדוג': מועדון כושר, מועדון דיירים, חדרי משחק לילדים, ימוקמו בקומת הכניסה ובקומת המרתף.

ה. בתאי שטח 310-307, 314 ו-315 – השימוש בקומת הקרקע הפונה לרחוב הוא למסחר בלבד במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".

ו. גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 4.5 מ'. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה. לאורך החזית המסחרית תבנה קולונדה וברוחב של עד 5 מ'. הקולונדה תבנה בקו בניין 0 לרחוב. בתחום הקולונדה תירשם זיקת מעבר להולכי רגל.

ז. הכניסות למגורים יהיו מהרחוב, במגרשים בהן מתוכננת חזית מסחרית תתאפשר גם כניסה למגורים מהחלק העורפי של המגרש.

ח. לשימושים המסחריים הכניסה תהיה מחזית הרחוב.

ט. יותרו שימושים לבתי קפה ומסעדות בתנאי הסדרת שטח האחסון ומתקני אשפה בתחום שטחי השרות של הקומה המסחרית ובתנאי הסדרת פתרונות למטרדי רעש וריחות – כחלק מהיתר הבניה.

י. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתיות המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה/טעינה וטיפול באשפה) בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר.

יא. ניתן לנייד שטחי מסחר מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.

יב. המרחק בין שני בניינים באותו תא שטח או בתאי שטח סמוכים לא יפחת מ- 10 מ'.

<u>להלן זכויות הבניה למגרש 302:</u>

גודל מגרש	: 6,845 מ"ר.
מעל הכניסה הקובעת	: עיקרי 16,906 מ"ר, שירות 7,900 מ"ר.
מתחת לכניסה הקובעת	: שירות 11,637 מ"ר.
תכסית	: 45%.
מס' יח"ד	: 158.
גובה מבנה	: 40.5 מ' מעל הכניסה הקובעת.
מס' קומות	: 13 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומת קרקע + 11 קומות + קומת גג חלקית למגורים) ו - 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
קו בניין	: צידי ימני - 5 מ', צידי שמאלי - 5 מ', אחורי - 5 מ', קדמי - 5 מ'.
מס' מבנים	: 3.

<u>להלן זכויות הבניה למגרש 325:</u>

גודל מגרש	: 7,348 מ"ר.
מעל הכניסה הקובעת	: עיקרי 19,688 מ"ר, שירות 9,200 מ"ר.
מתחת לכניסה הקובעת	: שירות 12,492 מ"ר.
תכסית	: 45%.
מס' יח"ד	: 184.
גובה מבנה	: 43.5 מ' מעל הכניסה הקובעת.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מס' קומות	: 14 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומת מסחר + 12 קומות + קומת גג חלקית למגורים) ו - 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
קו בניין	: צידי ימני - 5 מ', צידי שמאלי - 5 מ', אחורי - 5 מ', קדמי - 5 מ'.
מס' מבנים	: 3.

<u>הערות לזכויות הבניה</u>:

א. לכל יח"ד תותר מרפסת בשטח ממוצע של 12 מ"ר ולא יעלה על 14 מ"ר. שטחים אלה הינם בתוספת שטחי הבניה ואינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים.

ב. שטחי חדרים על הגג הינם בנוסף לשטחי הבניה המפורטים ואינם ניתנים לניוד.

ג. במגרשים בייעודים: מגורים ד' ומגורים מסחר ותעסוקה - ניתן יהיה להוסיף עד 5 מ"ר (4 מ"ר עיקרי + 1 מ"ר שירות) ליח"ד עבור שטחים משותפים.
שטחים אלו הינם בנוסף לשטחי הבניה המפורטים ואינם ניתנים לניוד.

ד. ניתן לנייד שטחי מסחר מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.

<u>תנאים למתן היתרי בניה</u>:

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
3. קירות תמך גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
4. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש.
5. קביעת פרטים אופייניים מנחים.
6. במבנים עם חזית מסחרית – תוכן תכנית לעיצוב הקולונדה ואופן התקנת השילוט וכיו"ב.
7. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים.
8. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
9. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית.
10. פיתוח השטח הציבורי ובכלל הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
11. פירוט חומרי גלם המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
12. תכנית פיתוח, נטיעות, עצים וצמחייה.
13. תכנית הפיתוח לפארק/גן ציבורי יושם דגש על צמחיה שאינה מושכת ציפורים כך שלא תהווה סכנה לתעופה.
14. תכנית הפיתוח לפארק תכלול פרטי פיתוח נופי, מעברים בין הגדות לשמירת רצף שטחים פתוחים.
15. תכנית הפיתוח לפארק תכלול תכנון של מקבצי חניה לבאי הפארק.
16. פתרונות בדב מניעת מטרדים בעת בניה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

17. פירוט תמהיל יח"ד באופן שיענה על דרישות החוק בנוגע להיקף יח"ד קטנות.
18. התכנית תתייחס גם לפיתוח תאי השטח הגובלים.
19. תכנית הפיתוח תתייחס גם לפיתוח שבילי הולכי רגל מתחנות רק"ל אל השכונה ואזור התעסוקה.
20. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול התייחסות לנושאים הבאים: פיתרון חנית אופניים ורכב דו גלגלי (גם בהתייחס לרק"ל), כניסות ויציאות מחניונים.

ב. תנאי למתן היתר הבניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ג. 1. תנאי למתן היתר בניה למגרשים 4002, 3002, 716, 709, 316, 308 ו - 317 הינו העתקת קו מתח עליון כפי שמופיע ביעוד הנחיות מיוחדות בתשריט.

2. תנאי לצו התחלת עבודה בשטח ברצועת קו המתח העליון (כל עוד הקו לא הוסט) יהיה תיאום מול חברת חשמל.

ד. תנאי להיתר בייעודי קרקע למסחר ותעסוקה היינו הגשת חוות דעת סביבתית אשר תבחן פוטנציאל להשפעה על השימושים השכנים ואמצעים למניעה ומזעור ההשפעות. חוות הדעת תועבר לבדיקה ואישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

ה. תנאי למתן היתר במגרשים בהם מוצע מבנה בגובה 15 קומות ומעלה, הינו בדיקה מיקרו אקלימית – גו"ח הצללה ורוחות שיוגש לאישור הרשות הסביבתית הרלוונטית ויישום המלצותיו.

ו. תנאי לתכנון ולפיתוח פשט ההצפה, הניקוז וקווי הביוב בתאי השטח הסמוכים לכביש מס' 461 יהיה תיאום עם נת"ע לאותם חלקים הגובלים בכביש.

<u>עתיקות</u>: כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. היה והעתיקות שתתגלינה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין, העולה על 10%.

<u>חניה</u>:

א. מס' מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.

ב. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.

ג. החניות למגורים ולתעסוקה יהיו תת קרקעיות למעט חניות אורחים וחניה תפעולית.

<u>מימוש התכנית</u>:

א. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.

ב. צוות מלווה: תנאי להוצאת היתרים מעבר ל - 850 יח"ד ו - 55,000 מ"ר למסחר ותעסוקה הינו אישור הצוות המלווה המורכב מהנציגים הבאים: נציג מנהל התכנון (יו"ר), רמ"י, משרד האוצר, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד האנרגיה והרשות המקומית אשר התכנית מצויה בתחומה צוות מלווה יתייחס להיבטי תחבורה ותשתית ולחיבורים לכבישים 461 ו- 4622 ותחבורה ציבורית.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>הערת הח"מ:</u> קיימת תכנית מס' **455-0383331** שפורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 10626 עמ' 9574 ביום 29.06.2022, בעיתונים ביום 08.07.2022, ממנה עולה כי היא חלה על יתרת חלקה 242 בגוש 6498 בשטח של 52,446.53 מ"ר שאיננה חלק מהנכס הנדון והיא בתחום שיפוט מ.מ. סביון.

קיימת תכנית מס' **411-0963900** (שם: יד/מק/1041/א – שכונת גדות, יהוד-מונסון) שפורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 11566 עמ' 8723, ביום 15.08.2023.

מטרת התכנית – שינוי נקודתי לתמל/1041 ביחס לניוד שטחי מסחר ותעסוקה בין מגרשים, שינוי הוראות בינוי וקווי בניין במגרשי מגורים, שינוי תכסית בינוי ופיצול מגרש למס' מגרשים.

מעיון בתשריט התכנית עולה כי תכנית זו חלה על חלק מהמגרשים בתמ"ל/1041 הנדונה, מגרשי התמורה הנדונים בהחלטה זו (302, 325) **אינם** נכללים בתחום תכנית זו, התכנית ללא טבלאות איזון והקצאה יובהר כי החלטה זו הינה בהתייחס לחוות דעת הצדדים.

<u>רישוי</u>

לא רלוונטי - מדובר בחטיבת קרקע (מגרשי תמורה) בלתי מפותחת.

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

10. <u>מצב משפטי</u>

<u>נסחי רישום מקרקעין</u>

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 100789 מיום 02.04.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	6500.
חלקה	**:**	**117.**
		(המספרים הישנים של החלקה 6500/69).
שטח החלקה	:	67,676 מ"ר.
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירות	:	תחנת דלק סביון בע"מ, תקופה 49 שנים, החלק בנכס 3150/67676.
		אפריקה – ישראל להשקעות בע"מ, תקופה 49 שנים, החלק בנכס 57827/67676.
		"פז" חברת נפט בע"מ, תקופה 49 שנים, החלק בנכס 3150/67676.
		צומת סביון בע"מ, תקופה 49 שנים, החלק בנכס 2790/67676.
הערות	:	לפי פקודת הדרכים, 02.06.1975, פורסם י.פ. קובץ תקנות מס' תשנ"ב עמ' 198.
		על החכירה של אפריקה – ישראל להשקעות בע"מ, נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ.
		הערה על הפקעה סעיפים 5 ו - 7, לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה פורסם ב-י.פ. מס' 8429, עמ' 14614-14623, מיום 08.09.2019.
		הערה על הפקעת חלק מחלקה-סעיף 19, לטובת עיריית יהוד - מונסון פורסם ב-י.פ. מס' 9850, עמ' 10718, מיום 30.08.2021.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 100806 מיום 02.04.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	6498.
חלקה	**:**	**242.**
		(המספרים הישנים של החלקה 6498/216).
שטח החלקה	:	57,049 מ"ר.
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירות	:	**אפריקה – ישראל להשקעות בע"מ, תקופה 49 שנים, החלק בנכס בשלמות.**
הערות	:	הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת עיריית יהוד - מונסון, פורסם ב-י.פ. מס' 9850, עמ' 10718, מיום 30.08.2021.

<u>חוזה חכירה</u>

בהתאם למפורט בהעתק חוזה חכירה שנעשה ביום 20 בחודש אוגוסט שנת 1958, בין "קרן קיימת לישראל בע"מ" (להלן: "הקרן"), לבין, חברת אפריקה א"י להשקעות בע"מ (החוכרת 3 חלקים מתוך 4) ובנק למשכנתאות דרום אפריקה בנין בע"מ (החוכר חלק אחד מתוך 4), (להלן: "החוכר"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

<u>אופי החכירה ומטרתה</u>: הקרן מוסרת בחכירה לחוכר והחוכר מקבל בחכירה מהקרן, לפי תקנות הקרן וע"פ תנאי החוזה הנוכחי, שתיקרא להלן "זכות החכירה", את הנכסים המוחכרים, כמתואר בפרוט ב"רשימה" שאחרי סעיפי החוזה הנוכחי, למטרת שימוש כאדמה חקלאית, פיתוח משקים זעירים, בניין דירות, בתי עסק, בניינים משקיים וציבוריים ובניינים אחרים דומים, מגרשים ומבנים לספורט ובידור וסידור משקי עזר לחקלאים, בהתאם לתכניות בנין ערים שתוגשנה מזמן לזמן ע"י החוכר ותאושרנה ע"י הקרן והשלטונות המוסמכים, בתנאי מפורש, שאסור יהיה לחוכר בלי הסכמת הקרן להשתמש בנכסים המוחכרים או כחלק מהם למטרה אחרת אלא לפי המפורט בחוזה זה.

<u>תקופת החכירה</u>: תקופת החכירה תהיה תקופה מוחלטת של 49 שנים, החל מיום 18.06.1951 וגמור ביום 17.06.2000.

<u>חידוש חכירה</u>: בתום תקופת החכירה לפי החוזה הנוכחי, או בתום תקופת החכירה לפי חוזה החכירה שיבוא במקום החוזה הנוכחי, תהא הזכות לחוכר לחדש את החכירה לתקופה חדשה של 49 שנים נוספות על בסיס תנאי החכירה שיהיה נהוג אז לגבי חכירת אדמה מהקרן באזור פתח-תקווה, למטרה דומה לזו המפורטת בסעיף אופי ומטרת החכירה לעיל של החוזה הנוכחי.

<u>המוחכר</u>: חלקות בשלמות וחלקי חלקות בגושים 6498, 6500, 6502, 6683, 6686-6691, 6695, 6683, 6722, 6723, 6725.

<u>חוזה לתיקון חוזה חכירה</u>

בהתאם למפורט בהעתק <u>חוזה לתיקון חוזה חכירה</u> שנערך ונחתם ביום 30 בחודש אפריל שנת 1974, בין מנהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות קרן קיימת לישראל, לבין, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

אופי החכירה ומטרתה: הקרן מוסרת בחכירה לחוכר והחוכר מקבל בחכירה מהקרן לפי תקנות הקרן ועפ"י תנאי החוזה הנוכחי את הנכסים המוחכרים, כמתואר בפרוט ב"רשימה" שאחרי סעיפי החוזה הנוכחי, למטרת הקמתו ו/או פיתוחו של ישוב תת-עירוני ו/או עירוני, לרבות הקמת בתי מגורים בודדים ובנייני דירות, בתים משותפים, בתי עסק, בתי מלון, בתי מלאכה ומבני תעשיה ושירותים, בניינים ציבוריים, בניינים משקיים ובניינים אחרים דומים, מגרשים ומבנים לספורט ובידור וכן למטרת שימוש כאדמה חקלאית, בהתאם לתכניות בנין ערים שתוגשנה מזמן לזמן ע"י החוכר ותאושרנה ע"י השלטונות המוסמכים והקרן בהתאם להוראות חוזה זה, שאסור יהיה לחוכר בלי הסכמת הקרן להשתמש בנכסים המוחכרים או בחלק מהם למטרה אחרת אלא לפי המפורט בחוזה זה. כל מטרה מהמטרות הנזכרות לעיל היא מטרה העומדת בפני עצמה, והחוכר רשאי לעשות שימוש בנכסים המוחכרים לכל המטרות הנ"ל או לחלק מהם.

המוחכר: חלקות בשלמות וחלקי חלקות בגושים 6498, 6500, 6502, 6683, 6686-6691, 6695, 6720, 6722, 6723, 6725.

החלטת הנהלה (רשות מקרקעי ישראל)

בהתאם למפורט בהעתק החלטת הנהלה (רמ"י) מתאריך 04.08.2021, ממנה עולים הפרטים הבאים:

נושא: זכויות אפריקה ישראל בתכנית גני יהודה (תמל/1041).

רקע: מובא לאישור הנהלה מתווה למימוש זכויות חב' אפריקה ישראל מגורים בתחום תכנית תמל/1041 (גני יהודה) ביהוד.

התכנית שבנדון (להלן: "התוכנית") ערכה שינוי יעוד בכלל תחום התכנית וחילקה את הקרקע למגרשים חדשים. לחב' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "החברה") זכויות בשני מתחמים בתחום התכנית:

1. הרצועה המערבית (עיקר השטח הנכנס) נמצאת בכניסה לסביון – גו"ח 6498/242 ו - 6500/117 (בחלק).

1.1. **חלק יחסי בתכנית** – ישנה הסכמה כי חלקה של החברה ("במצב הנכנס") אשר חושב על פי כללי איחוד וחלוקה הינו 6.11%, ללא חלקה מס' 111 המפורטת מטה.

1.2. **דמי היוון** – התשלום בגין חידוש חוזה חכירה מהוון הינו 18.2% (שווי קרקע בניכוי פיתוח). בנוסף ההסכם קובע כי על החברה לשלם 15% מסך התמורה שתקבל עבור מכירה לצדדים שלישיים (קרי, קרקע מפותחת) בקיזוז היטל השבחה.
הוסכם לצרכי פשרה בלבד כי יקבע שיעור תשלום משוקלל אשר ישולם במועד הקצאת המקרקעין בשיעור 31.5% משווי קרקע ללא פיתוח.

1.3. **מגרשי החברה** – בעקבות ההליך התכנוני על פי התוכנית יוקצה לחברה ("במצב היוצא") מגרשים מס' 302 ו- 325. במועד הקצאת המקרקעין תעודכן טבלת ערכי הקרקע המוסכמת שנערכה בהתאם לשלביות התוכנית הסופית (שלביות תכנונית ושלביות הפיתוח) או בהתאם לשלביות התוכנית אשר תהיה ידועה באותו המועד (בכל מקרה לא תיערך התחשבנות נוספת ולא תעודכן הטבלה למעט מקדם הדחיה).
בגין חלקם היחסי של המגרשים הנכלל בזכויותיה של החברה בתוכנית (6.11%) תשלם החברה 31.5% משווי המקרקעין (שווי קרקע בניכוי פיתוח).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בגין ההפרש בין חלקם היחסי של המגרשים ובין זכויותיה של החברה בתוכנית (6.11%), ככל שיהיה, תשלם החברה את שווי המקרקעין המלא (91%) (שווי קרקע בניכוי פיתוח).
ככל וחלקם היחסי של המגרשים שיוקצו יהיה נמוך זכויותיה של החברה בתוכנית (6.11%) תזוכה החברה בגין חלק זה בהתאם לשיעור התשלום שנקבע (60% = 31.5% - 91%).
התשלום עבור כלל המקרקעין יקבע בהתאם לשומה למועד ההקצאה בפועל.

1.4. **<u>הוצאות פיתוח</u>** – החברה תשלם בהתאם לתעריפי הסכם גג.

2. מגרש בתחום קריית סביונים (גו"ח 6809/111 בשטח של 1,564 מ"ר) שייעודו לפי תכנית יד/במ/1/2004 מגורים. ייעוד עפ"י התכנית 656 מ"ר לדרך ושצ"פ, ו- 908 מ"ר ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. רמ"י תשלם לחברה סך של 11 מ' ₪ (ללא מע"מ). סכום זה ישולם עם אישורו של ההסדר בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן (ללא ריבית).
- מתווה זה מהווה סילוק כל טענות הצדדים בנוגע לתכנית.

<u>שונות</u>

א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס הנדון.

ב. גורם ההשבחה בהחלטה זו הינו תכנית מס' תמל/1041, מעיון בתשריט התכנית עולה כי חלק מחלקה מס' 242 בגוש 6498 וחלק מחלקה מס' 117 בגוש 6500 ממוקם במתחם התכנית.
בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים וכעולה מהחלטת הנהלה (רשות מקרקעי ישראל) מס' 5143 מיום 04.08.2021 המפורטת לעיל, במסגרת "המצב הנכנס" ישנה הסכמה כי חלקה של החברה אשר חושב על פי כללי איחוד וחלוקה הינו 6.11%, ובמסגרת "המצב היוצא" יוקצו לחברה מגרשי תמורה 302 ו – 325 בהתאם לתכנית מס' תמל/1041.
בעניין מסגרת "המצב הנכנס", כאמור לעיל, מעיון בהחלטת הנהלה הנדונה, חלקה של המבקשת הינו 6.11%. כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, השטח שנכלל במסגרת "המצב הנכנס" הינו 6.11% מסך השטח החקלאי במצב המאושר (777,031 מ"ר) בהתאם להוראות תכנית מס' תמל/1041 כפועל יוצא, בחוות דעת הצדדים, באומדן ההשבחה, הובא בחשבון שטח בסך 47,476.59 מ"ר.
מאידך, בהתאם למפורט בהעתק מפרט כספי לחוזים 211000627 ו-211000628 של הנכס הנדון מתאריך 29.12.2022 מאת רמ"י, עולה כי סה"כ השטח הכלול של חלקי החלקות (6500/117 6498/242) בתחום תכנית מס' תמל/1041 הינו כ – 62.5 דונם ובניכוי דרכים קיימות הינו כ - 47.922 דונם קרקע חקלאית.

לצורכי בקרה כללית בלבד, לשם ההבנה, סה"כ שטח חלקה מס' 117 הינו 67,676 מ"ר, מעיון באתר המפות הממשלתי gov-map ובמדידה אינטרנטית גרפית כללית ביותר של הח"מ לצורכי החלטה זו בלבד עולה כי חלק מחלקה מס' 117 שאיננו נכלל בתחום תכנית מס' תמל/1041 הינו כ-8,600 מ"ר מכאן סה"כ יתרת חלקה מס' 117 הנכללת בתחום תמל/1041 הינה כ-59,076 מ"ר. בתוספת חלק מחלקה מס' 242 הנכללת בתחום תכנית מס' תמל/1041 הינה כ- <u>63,567 מ"ר</u>.
בהתאם לרובד התכנוני המקומי, התכנית האחרונה, שד/534/23 ג', חלקי חלקות אילו הנכללות בתחום תמל/1041 הינו בייעוד אזור לעיבוד חקלאי, דרך קיימת, דרך חדשה, כאשר למיטב ההבנה בהתאם לרמ"י (מפרט כספי), מרכיב חלק הקרקע החקלאית הינו 47.922 דונם.

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

במקרה הנדון ובנסיבותיו, לא נתקבלה מאת הצדדים מפת מדידה המראה את פירוט השטחים האמורים, יעודי קרקע וכיוצ"ב.

בתכנית מס' תמל/1041, לא קיימות טבלאות איזון והקצאה (איננה תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב), לפיכך, לא ניתן לדעת מהו חלקה של המבקשת במסגרת "המצב הנכנס" ומה חלקה במסגרת "המצב היוצא" ("מגרשי התמורה").

לאור האמור, הגדרת זכויותיה של המבקשת במסגרת "המצב הנכנס" ובמסגרת "המצב היוצא" הינו עניין משפטי, לפיכך, אין בסמכותי לקבוע את זכויותיה של המבקשת, קרי שיעור חלקה היחסי במתחם הנדון "במצב הנכנס" ו/או שיעור חלקה במגרשי התמורה "במצב היוצא".

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה עמדה בפני המבקשת האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית, *"..... החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו..... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב....."*, הרי שעצם בחירתה באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה בעניין זה בפני השמאי המכריע, משכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בקביעת שיעור חלקה היחסי במסגרת "מצב הנכנס" ו/או שיעור חלקה היחסי במגרשי התמורה במסגרת "מצב היוצא".

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב במקרה שלפנינו ובנסיבותיו, ההכרעה הינה לגובה אומדן ההשבחה החל על המבקשת וזאת בהתאם לדרישתה של המשיבה לרבות הגדרת שיעור חלקה היחסי של המבקשת במסגרת "המצב הנכנס" ו/או שיעור חלקה היחסי במגרשי התמורה במסגרת "המצב היוצא", ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרות שיעור חלקיה, הרי שעומדת לה הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה ברירה אשר עמדה בפניה טרם פנייתה לערר בפני שמאי מכריע.

במקרה הנדון, כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים לא קיימת כל מחלוקת, לפיכך החלטה זו הינה בהתאם להסכמות הצדדים.

למען הסר כל ספק, יובהר בזאת כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת".

לאור האמור לעיל, במסגרת "המצב הנכנס", הובא בחשבון שטח קרקע בסך של 47,476.59 מ"ר (המהווה 6.11% מסך השטח החקלאי וזאת במסגרת המצב המאושר הנכלל בתחום תכנית מס' תמל/1041 שהיינו 777,031 מ"ר), במסגרת "המצב היוצא"ו הובאו בחשבון מגרשי התמורה 302 ו – 325 אשר בתכנית מס' תמל/1041 במלואם (100%).

למען הסר כל ספק, יובהר, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת ההחלטה הינה לאומדן השווי למועד הקובע כמפורט.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה.

11.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.7 המועד הקובע.

11.8 **למען הסר ספק, החלטה זו נועדה למטרתה בלבד.**

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

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

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

11.12 הנישומה (מבקשת) הינה בעלת הזכויות/חוכרת ("החייבת") – וזאת כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, בעניין זה, ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת".

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה-שומת משיבה	השבחה-שומת מבקשת
תכנית מס' תמל/1041 (שם התכנית: גני יהודה)	27.07.2018	₪ 322,980,000	₪ 59,940,000

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס (חלקי החלקות/מגרשי התמורה), בהתאם למסמכים שנתקבלו ונתוני הצדדים.

ב. מצב משפטי – כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, המבקשת הינה החייבת בהיטל ההשבחה במקרקעין הנדונים. קרי, במקרה הנדון ובנסיבותיו היטל ההשבחה הינו בהתאם להשבחה הנובעת בגינה של תוכנית מס' תמל/1041 בלבד, לצורכי החלטה זו בלבד, זאת בהתאם להסכמות הצדדים, יוער כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת".

ג. מהות הנכס – הנכס הנדון מהווה את מגרשי התמורה 302 ו – 325 בתכנית מס' תמל/1041 (גני יהודה)[14] אשר הוקצו בהתאם להחלטת הנהלה (רמ"י) מס' 5143 מיום 04.08.2021 עבור חלקה של המבקשת בגוש 6498 חלקה 242 (חלק) ובגוש 6500 חלקה 117 (חלק)[15].

ד. גורם המימוש – בקשה למידע מוקדם (prerolling) – בהתאם לסעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית.

ה. מועד קובע.

ז. גורם ההשבחה – אישורה של תכנית מס' תמל/1041, מעיון בתשריט עולה כי חלק מחלקה מס' 242 בגוש 6498 וחלק מחלקה מס' 117 בגוש 6500, הינם כלולים בתוך גבולות תכנית מס' תמל/1041.

בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים וכעולה מהחלטת הנהלה (רמ"י) מס' 5143 מיום 04.08.2021 המפורטת לעיל, במסגרת "המצב הנכנס" ישנה הסכמה כי חלקה של החברה אשר חושב על פי כללי איחוד וחלוקה הינו 6.11%, ובמסגרת "המצב היוצא" יוקצו לחברה מגרשי תמורה 302 ו – 325 בתכנית מס' תמל/1041.

בעניין הגדרת "המצב הנכנס", מעיון בהחלטת ההנהלה הנדונה, חלקה של המבקשת הינו 6.11% כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, השטח שנכלל במסגרת "המצב הנכנס" הינו 6.11% מסך השטח החקלאי במצב המאושר (777,031 מ"ר) בהתאם להוראות תכנית מס' תמל/1041, כפועל יוצא, בחוות דעת הצדדים, באומדן ההשבחה, הובא בחשבון שטח בסך 47,476.59 מ"ר.

מאידך, בהתאם למפורט בהעתק מפרט כספי לחוזים 211000627 ו-211000628 של הנכס הנדון מתאריך 29.12.2022 מאת רמ"י, עולה כי סה"כ השטח הכלול של חלקי החלקות (6500/117 6498/242) בתחום תכנית מס' תמל/1041 הינו כ – 62.5 דונם ובניכוי דרכים קיימות הינו כ - 47.922 דונם קרקע חקלאית.

בהתאם לרובד התכנוני המקומי, התכנית האחרונה, שד/23/534 ג', חלקי חלקות אילו הנכללות בתחום תמל/1041 הינו בייעוד אזור לעיבוד חקלאי, דרך קיימת, דרך חדשה, כאשר למיטב ההבנה בהתאם לרמ"י (מפרט כספי), מרכיב חלק הקרקע החקלאית הינו 47.922 דונם.

[14] מהווים "מצב יוצא" (לתכנית אין טבלאות "איזון והקצאה", איננה תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב).

[15] מהווה "מצב נכנס".

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במקרה הנדון ובנסיבותיו, לא נתקבלה מאת הצדדים מפת מדידה המראה את פירוט השטחים האמורים, יעודי קרקע וכיוצ"ב.

בתכנית מס' תמל/1041, לא קיימות טבלאות איזון והקצאה (איננה תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב), לפיכך, לא ניתן לדעת מהו חלקה של המבקשת במסגרת "המצב הנכנס" ומה חלקה במסגרת "המצב היוצא" ("מגרשי התמורה").

לאור האמור, הגדרת זכויותיה של המבקשת במסגרת "המצב הנכנס" ובמסגרת "המצב היוצא" הינו עניין משפטי, לפיכך, אין בסמכותי לקבוע את זכויותיה של המבקשת, קרי שיעור חלקה היחסי במתחם הנדון "במצב הנכנס" ו/או שיעור חלקה במגרשי התמורה "במצב היוצא".

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה עמדה בפני המבקשת האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית, *"..... החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו..... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב....."*, הרי שעצם בחירתה באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה בעניין זה בפני השמאי המכריע, משכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בקביעת שיעור חלקה היחסי במסגרת "מצב הנכנס" ו/או שיעור חלקה היחסי במגרשי התמורה במסגרת "מצב היוצא".

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב במקרה שלפנינו ובנסיבותיו, ההכרעה הינה לגובה אומדן ההשבחה החל על המבקשת וזאת בהתאם לדרישתה של המשיבה לרבות הגדרת שיעור חלקה היחסי של המבקשת במסגרת "המצב הנכנס" ו/או שיעור חלקה היחסי במגרשי התמורה במסגרת "המצב היוצא", ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרות שיעור חלקיה, הרי שעומדת לה הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה ברירה אשר עמדה בפניה טרם פנייתה לערר בפני שמאי מכריע.

במקרה הנדון, כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים לא קיימת כל מחלוקת, לפיכך החלטה זו הינה בהתאם להסכמות הצדדים. למען הסר כל ספק, יובהר בזאת כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת".

לאור האמור לעיל, במסגרת "המצב הנכנס", הובא בחשבון שטח קרקע בסך של 47,476.59 מ"ר (המהווה 6.11% מסך השטח החקלאי וזאת במסגרת המצב המאושר הנכלל בתחום תכנית מס' תמל/1041 שהיינו 777,031 מ"ר), במסגרת "המצב היוצא"ו הובאו בחשבון מגרשי התמורה 302 ו – 325 אשר בתכנית מס' תמל/1041 במלואם (100%).

<u>הערת הח"מ</u>: קיימת תכנית מס' **411-0963900** (שם: יד/מק/1041/א – שכונת גדות, יהוד-מונסון) שפורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 11566 עמ' 8723, ביום 15.08.2023.

מטרת התכנית – שינוי נקודתי לתמל/1041 ביחס לניוד שטחי מסחר ותעסוקה בין מגרשים, שינוי הוראות בינוי וקווי בניין במגרשי מגורים, שינוי תכסית בינוי ופיצול מגרש למס' מגרשים.

מעיון בתשריט התכנית עולה כי תכנית זו חלה על חלק מהמגרשים אשר בתמ"ל/1041 הנדונה, מגרשי התמורה הנדונים בהחלטה זו (302, 325) **אינם** נכללים בתחום תכנית זו, התכנית ללא טבלאות איזון והקצאה, לאור האמור, יובהר כי **החלטה זו הינה בהתייחס לחוות דעת הצדדים** (להשבחה בגין תכנית מס' תמל/1041 בלבד).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>העובדות השנויות במחלוקת</u>

<u>טענות העוררים ביחס לתכנית מס' תמל/1041 (שם התכנית: גני יהודה)</u>

<u>מועד קובע</u> – 27.07.2018.

<u>מהות ההשבחה</u> – הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ - 4,100 יח"ד ו - 300 יח"ד לדיור מוגן הכוללת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שצפ"ים ופארק ציבורי, שטחי מסחר ותעסוקה, ודרכים. מגרשים 302 ו – 325 בתכנית מס' תמל/1041 (ביעוד מגורים ד') הוקצו למבקשת כמגרשי תמורה "במצב היוצא".

<u>עובדה ראשונה</u> – **שווי המקרקעין במסגרת "המצב קודם"**

א. שמאיי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, להלן התייחסותם לשווי מצב קודם:

שווי קרקע חקלאית – שמאי המשיבה התבסס על עסקת מכר בודדת ממנה הגיע לכלל דעה, כי שווי מ"ר קרקע חקלאית הינו בסך של 428 ₪/מ"ר קרקע.

מבלי לגרוע בכבודו של שמאי המשיבה, הפקת שומת היטל השבחה בהתבסס על עסקה בודדת לקביעת שווי המצב הקודם אין בה אלא "קלות דעת" המובילה בהכרח לתוצאה שאינה בתחום הסבירות ולגביית מס ביתר תוך פגיעה בעקרון גביית מס אמת ולהתעשרותה של הוועדה המקומית שלא כדין. ברי לכל, כי בהתאם לתקינה השמאית נדרשים לפחות 3 נתוני השוואה רלוונטיים ובסמוך למועד הקובע.

שווי מ"ר קרקע בו נקט שמאי המשיבה אינו עולה בקנה אחד עם הכרעות שמאים מכריעים ו/או עם עסקאות מכר לקרקעות חקלאיות הכוללות מאפיינים דומים.

כפי שיוצג בנתוני ההשוואה בהמשך, סבורה המבקשת, כי ערכי השווי לקרקעות חקלאיות בייעוד אזור לפיתוח עירוני וצמודות דופן לשכונות מגורים, גבוהים באופן קרדינלי מערכי השווי בהם נקט שמאי המשיבה.

להלן נתוני השוואה[16] לקרקע חקלאית – אזור פיתוח עירוני:

נתוני מכר לקרקעות באזור פיתוח עירוני בגוש 7650, מתחם 4א' לפי תכנית רע/3000 בייעוד חקלאי ובתחום תכנית מופקדת רע/מק/2020 (הופקדה ביום 14.09.2017) בעיר רעננה:

מועד עסקה	גו"ח	מתאר מחוזית	ייעוד ע"פ מתאר חוזית	תמורה בעסקה	שטח מדווח במ"ר	שטח הנמכר בעסקה במ"ר	תמורה למ"ר קרקע
01/05/2018	7650/281	תמם/21/3	אזור פיתוח עירוני	₪ 619,565	4,417	220	₪ 2,816
19/12/2017	7650/246			₪ 320,000	14,175	250	₪ 1,280
02/08/2016	7650/283			₪ 3,911,500	4,930	2,465	₪ 1,587
19/01/2016	7650/22			₪ 2,300,000	23,151	1,000	₪ 2,300
10/01/2016	7650/23			₪ 93,600	21,698	52	₪ 1,800
10/01/2016	7650/23			₪ 356,400	21,698	198	₪ 1,800
14/10/2015	7650/246			₪ 782,033	14,175	500	₪ 1,564
23/09/2014	7650/131			₪ 490,000	1,000	400	₪ 1,225
04/09/2014	7650/164			₪ 1,225,000	1,003	613	₪ 1,998
30/07/2014	7650/188			₪ 900,000	1,009	504	₪ 1,786

[16] התאמה למועד הקובע הינה בהתאם לשומתו המכרעת של מר דוד דדון 6584/10,103-105,120,124.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

24/07/2014	7650/210			₪ 180,000	1,002	125	₪ 1,440
12/02/2014	7650/19			₪ 84,999	85	85	₪ 1,000
20/01/2014	7650/165			₪ 1,700,000	1,002	1,002	₪ 1,697
06/12/2013	7650/76			₪ 340,000	1,010	260	₪ 1,308
13/10/2013	6588/2			41,472	250	₪ 300,000	₪ 1,200
13/08/2013	7650/179			₪ 450,000	1,001	500	₪ 900
28/05/2013	7650/193			₪ 1,250,000	1,002	1,002	₪ 1,248
28/05/2013	7650/210			₪ 1,250,000	1,002	1,002	₪ 1,248
17/05/2013	7650/154			₪ 1,071,260	1,003	1,003	₪ 1,068
06/05/2013	7650/145			₪ 1,071,260	1,003	1,003	₪ 1,068
18/04/2013	6588/2			41,472	333	₪ 350,000	₪ 1,051

ממוצע העסקאות לעיל משקף שווי של כ- **1,800** ₪/**מ"ר קרקע**, תוך ביצוע התאמה למועד הקובע.

נתוני מכר לקרקעות בגוש 6413 באזור פיתוח עירוני לפי תמ"מ/21/3, טרם הפקדת תכנית הר/2050 (הופקדה ביום 29.12.2016):

מועד עסקה	גו"ח	מתאר מחוזית	ייעוד ע"פ מתאר מחוזית	תמורה בעסקה	שטח מדווח במ"ר	שטח הנמכר בעסקה-מ"ר	תמורה למ"ר קרקע
25/12/2016	6413/33	תמ"מ 21/3	אזור פיתוח עירוני	₪ 240,000	8,888	200	₪ 1,200
20/06/2016	6413/29			₪ 650,000	16,774	500	₪ 1,300
28/04/2015	6413/17			₪ 220,000	26,249	220	₪ 1,000
05/01/2015	6413/33			₪ 500,000	8,888	400	₪ 1,250
26/05/2013	6413/12			₪ 270,000	200	200	₪ 1,350
09/05/2013	6413/17			₪ 240,000	200	200	₪ 1,200
07/05/2013	6413/38			₪ 190,000	180	180	₪ 1,056

ממוצע העסקאות לעיל משקף שווי של כ- **1,500** ₪/**מ"ר קרקע**, תוך ביצוע התאמה למועד הקובע.

להלן ערכי שווי קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל ספציפי כפי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים לנכסים הממוקמים בערים רעננה, הרצליה והוד השרון בייעוד אזור פיתוח עירוני לפי תמ"מ 21/3:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	ועדה מקומית	שווי מ"ר קרקע חקלאית
מוטי דיאמנט	6588/67,68	14.04.2016	רעננה	₪ 1,200
דנה שיחור	7650/478	14.04.2016	רעננה	₪ 1,307
שלומי יפה	7650/28	14.04.2016	רעננה	₪ 1,167
משה נדם	7650/188	14.04.2016	רעננה	₪ 1,150
משה נדם	7650/232	14.04.2016	רעננה	₪ 1,150
עאלם עאטף	7650/246	14.04.2016	רעננה	₪ 1,150
חגית רובינסון	6588/60	28.11.2018	רעננה	₪ 1,353
מרדכי דדון	6594/120,124	28.11.2018	רעננה	₪ 1,600
דנה שיחור	6588/14	28.11.2018	רעננה	₪ 1,335
אורית גלן	6588/18	28.11.2018	רעננה	₪ 1,400
יהודה פלד	6588/2	28.11.2018	רעננה	₪ 1,380
רינת וויס רביב	6584/13,14,15,57	28.11.2018	רעננה	₪ 1,300
שלומי יפה	6584/56,119	28.11.2018	רעננה	₪ 1,350

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לילך בן פורת	6584/95,96,124	28.11.2018	רעננה	1,375 ₪
רמה מאור	6588/67,68,95,97	28.11.2018	רעננה	1,450 ₪
שלומי יפה	6588/9	28.11.2018	רעננה	1,350 ₪
אורית גלן	6588/95,97	28.11.2018	רעננה	1,400 ₪
אלדד חיימי	6443/42	07.12.2019	הרצליה	1,500 ₪
ארז כהן	6442/9	07.02.2019	הרצליה	1,650 ₪
לילך בן פורת	6442/24,25	07.12.2019	הרצליה	1,700 ₪
אורית גלן	6442/242	07.12.2019	הרצליה	1,800 ₪
שושי שרביט	6446/16	01.02.2013	הוד השרון	1,260 ₪
עאלם עאטף	6442/84	15.05.2013	הוד השרון	1,300 ₪
יצחק ברמן	6442/82,104	15.05.2013	הוד השרון	1,300 ₪
דוד טיגרמן	6445/19	18.11.2015	הוד השרון	1,530 ₪
עומר סרחאן	6574/259,256	04.07.2018	הוד השרון	1,550 ₪
רמה מאור	מס' רב של החלטות בגושים 6442/6443	07.12.2019	הוד השרון	1,400 ₪
אלדד חיימי	6664/17	04.05.2019	הוד השרון	1,600 ₪

להלן ערכי שווי קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל ספציפי כפי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים לנכסים הממוקמים בתחומה המוניציפלי של הוועדה המקומית גני תקווה:

- בהתאם לשומתה המכרעת של כב' השמאית המכריעה, הגב' נורית ג'רבי, לנכס הממוקם בגו"ח 6717/159-160 נקבע כי שווי קרקע חקלאית הינה בסך של 1,700 ₪/מ"ר קרקע חקלאית, למועד הקובע 07.06.2013.

יצוין, כי שמאי המשיבה דכאן היה צד להליך מושא הכרעתה של הגב' ג'רבי במסגרתה קבע, כי שווי קרקע חקלאית הינה בסך של 1,790 ₪/מ"ר.

- כב' השמאי המכריע, מר אבישי זיו, בהכרעתו בגו"ח 6717/51,91 קבע, כי שווי ד' חקלאי במצב הקודם הינו בסך של **1,790,000 ₪, למועד הקובע 07.06.2013.**
- כב' השמאי המכריע, מר עאטף עאלם, בהכרעתו בגו"ח 6717/26,31 קבע, כי שווי ד' חקלאי במצב הקודם הינו בסך של **1,900,000 ₪, למועד הקובע 22.11.2013.**
- כב' השמאי המכריע, מר אייל יצחקי, בהכרעתו בגו"ח 6717/26 קבע, כי שווי ד' חקלאי במצב הקודם הינו בסך של **1,450,000 ₪, למועד הקובע 22.11.2013.**
- כב' השמאי המכריע, מר אריה אריאל, בהכרעתו בגו"ח 6717/22,23 קבע, כי שווי ד' חקלאי במצב הקודם הינו בסך של **1,900,000 ₪, למועד הקובע 11.12.2012.**
- כב' השמאי המכריע, מר שמואל רוזנברג, בהכרעתו בגו"ח 6717/21 קבע, כי שווי מ"ר חקלאי במצב הקודם הינו בסך של **1,328 ₪, למועד הקובע 09.10.2009.**
- כב' השמאי המכריע, מר מוטי דיאמנט, בהכרעתו בגו"ח 6717/21 קבע, כי שווי מ"ר חקלאי במצב הקודם הינו בסך של **1,300 ₪, למועד הקובע 09.10.2009.**

מן המקובץ לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למועד הקובע מתקבל שווי מ"ר קרקע חקלאית בסך של 1,800 ₪/מ"ר קרקע.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בדיון, נטען כי בהתאם לחוזה החכירה בנכס הנדון אשר נערך ונחתם ביום 20.08.1958 נקבע ביחס לאופי החכירה ומטרתה כדלהלן: למטרת שימוש באדמה חקלאית, פיתוח משקים זעירים, בניין דירות, בתי עסק, בניינים משקיים וציבוריים ובניינים אחרים דומים, מגרשים ומבנים לספורט ובידור וסידור משקי עזר לחקלאים, בהתאם לתכניות בנין ערים שתוגשנה מזמן לזמן ע"י החוכר ותאושרנה ע"י הקרן והשלטונות המוסמכים.

בהתאם לחוזה תיקון לחוזה חכירה שנערך ונחתם ביום 30.04.1974 נקבע ביחס לאופי החכירה ומטרתה כדלהלן: למטרת הקמתו ו/או פיתוחו של ישוב תת-עירוני ו/או עירוני, לרבות הקמת בתי מגורים בודדים ובנייני דירות, בתים משותפים, בתי עסק, בתי מלון, בתי מלאכה ומבני תעשיה ושירותים, בניינים ציבוריים, בניינים משקיים ובניינים אחרים דומים, מגרשים ומבנים לספורט ובידור וכן למטרת שימוש כאדמה חקלאית, בהתאם לתכניות בנין ערים שתוגשנה מזמן לזמן ע"י החוכר ותאושרנה ע"י השלטונות המוסמכים והקרן, בהתאם להוראות החוזה. כל מטרה מהמטרות הנזכרות לעיל היא מטרה העומדת בפני עצמה, והחוכר רשאי לעשות שימוש בנכסים המוחכרים לכל המטרות הנ"ל או לחלק מהם.

<u>יודגש, כי חוזי החכירה דלעיל אינם כוללים סעיף השבה של המקרקעין בעת שינוי הייעוד</u>.

בהתאם למקובץ לעיל, חוזי החכירה בנכס הנדון אינם מהווים חוזי חכירה סטנדרטים לעיבוד חקלאי כפי שמנסה להציגם שמאי המשיבה, אלא חוזי חכירה מפורטים שמטרתם הינה הקמת ופיתוח יישוב עירוני.

ביחס לפסק דינו של ביהמ"ש העליון בעניין דלי דליה אליו הפנה שמאי המשיבה צוין "ברחל ביתך הקטנה", **כי קיים הבדל מהותי בין שווי המקרקעין לצורך קביעת גובה הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק, לעומת שווי המקרקעין לצורך קביעת היטל השבחה** בהתאם לתוספת השלישית ובפרט בהתאם לרע"א 4487/01 הועדה המקומית רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ. ההבדל נובע בעיקרו מן הצורך לאזן בין זכות הקניין של בעל המקרקעין לבין האינטרס הציבורי שעניינו פעולה סדירה ויעילה של רשויות התכנון מבלי ליצור אפקט מצנן המרתיע מפני תכנון.

בפס"ד דלי דליה נערכה השוואה בין היטל השבחה, לבין, פיצוי לפי סע' 197 וממנה עולה כדלהלן:

"99. קל לפתוח דווקא בהשוואה לדיני היטל ההשבחה. אכן, בעניין לוסטרניק איזון של מכלול השיקולים הוביל למסקנה כי היה מקום להתחשבות בפוטנציאל תכנוני "כללי" באופן יחסי במסגרת עריכת השומה, אך לא בפוטנציאל הגלום בתכנית המשביחה עצמה. אולם, תוצאה זו נבעה, בין היתר, מן השיקולים והתכליות העומדים ביסוד מוסד היטל ההשבחה. באותו הקשר, הגישה של התבססות על מחיר השוק היטיבה דווקא עם הנישום. חשוב לחזור ולהזכיר, כי התכליות העומדות בבסיס הסדר הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק הן שונות. כפי שציינתי בעבר, "גם אם לכאורה מדובר בשני הסדרים המהווים 'תמונת ראי' זה של זה בכמה היבטים עקרוניים, הרי שהפסיקה כבר עמדה על כך שאין מדובר בהסדרים משלימים באופן מלא, ושלמעשה הם אינם סימטריים."

זאת ועוד, בסיפא של פס"ד נקבע: *"לצורך סעיף 197 לחוק, בעל הקרקע אכן יוצא נפסד לכאורה בשל אי ההתחשבות בפוטנציאל התכנוני, אך לצורך היטל השבחה, בעל הקרקע נמצא מרוויח בשל ההתחשבות בפוטנציאל התכנוני. בכך נוצר איזון מסוים, המבטא את התכליות השונות של כל אחד משני מנגנונים אלה."*

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם למקובץ לעיל החלטת ביהמ"ש העליון בעניין דלי דליה והחלטות שמאים מכריעים ו/או החלטות בוועדת השגות בהם נידונה סוגיית ירידת הערך לפי סעיף 197, אינם רלוונטיים לקביעת שווי המצב הקודם בנכס הנדון.

כאמור בעניינו לצורך קביעת שווי הקרקע במצב הקודם יש להתבסס על רע"א 4487/01 הועדה המקומית לתו"ב רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, במסגרתו נקבע: *"הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שוויים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשווים 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."*

זאת ועוד, בהתאם לתכנית תמ"א 35 אשר הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 27.12.2005 סומנה חטיבת הקרקע הנידונה בייעוד "מרקם עירוני" (צירף קטע רלוונטי מתשריט המצב המוצע) הצפיפות המינימלית בהתאם ללוח האזורים לתמ"א 35 נקבע ל- 6 יח"ד לדונם נטו (דגם ישוב מס' 3 במחוז מרכז). לאחרי כן, עם אישורה של תכנית תמ"א 35 תיקון 1 מיום 07.07.2016 הוגדלה הצפיפות המינימלית ל- 9 יח"ד לדונם נטו.

בהתאם למקובץ לעיל סבורה המבקשת, כי בהתחשב במטרות החכירה המפורטות "ברחל ביתך הקטנה" בחוזה החכירה וכפי שעולה מסקירת המצב התכנוני (פוטנציאל כללי בלבד) טרם אישורה של תכנית תמ"ל/1041, יש לדחות את שמאי המשיבה על הסף אשר אינן עולות בקנה אחד עם הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב ופס"ד בעניין לוסטרניק.
למעלה מן הצורך יצוין, כי בהתחשב במטרות החכירה המפורטות מעלה יש לשקול להביא בחשבון תוספת לשווי מ"ר קרקע חקלאית במצב הקודם בנכס הנדון.

עוד נטען כי לגבי העסקה הבודדת, לא לחינם התקינה השמאית מבקשת לפחות 3 עסקאות, לא ידוע מי הרוכש? אין לנו מידע לגבי עסקה זו ואנו סבורים שהיא חריגה.
לגבי המיקום של החלקות במצב הקודם, המיקום בתחום הקו הכחול של התכנית.
לעניין הטענה מדוע יש רק עסקה בודדת במתחם אם הינו במיקום מבוקש? הקרקע הנדונה מוחזקת על ידי רמ"י ולא שווקה, אין קרקעות פרטיות ולכן אין עסקאות, רק להסביר למה עשו תיקון בשנת 1974 כי היה ברור כי מטרת הקרקע הייתה לפיתוח קרקע עירונית, בקרקעות חקלאיות לא ניתן לראות שימושים כמו מגורים בתי מלון וכיוצ"ב.

בהתבסס על תמ"א 35 תיקון 1 בהתאם לצפיפות שניתנה בה ניתן לראות שזו קרקע לבניה רוויה לגבי הגנים התלויים, מה שהיה כתוב זה שמר צפריר היה צד, אבל זה לא משנה, כי השמאי המכריע שם שהינו ניטרלי קבע אומדן.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובאה בחשבון השבחה בגין שינוי יעוד מקרקע חקלאית/נוף כפרי פתוח/אזור פיתוח עירוני למגרשים ביעוד למגורים הכוללים 342 יח"ד.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעת אומדן השווי במצב התכנוני הקודם נאמד שוויה של הקרקע כקרקע חקלאית וכל זאת בהתאם פסק הדין של בית המשפט העליון בהליך 10212/16 **דלי דליה ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה** (פורסם בנבו) להלן: "פסק הדין דלי דליה").

בפסק הדין דלי דליה, שניתן בהרכב מורחב של שופטי בית המשפט העליון, נקבע כי בחינת שווי המקרקעין לצורך הערכת ירידת הערך בת פיצוי אינה יכולה להסתמך על עריכת השוואה לשווי שוק אלא צריכה לקחת בחשבון רק את השווי התכנוני של המקרקעין ללא הפוטנציאל הספקולטיבי הבא לידי ביטוי ב"שווי השוק".

בית המשפט קבע כי יש להתחשב בציפייה לשינוי תכנוני משביח רק כשמדובר בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, המתבטא לכל הפחות בתכנית מופקדת ובדבר מה נוסף - ציפייה סבירה לכך שהתוכנית תתממש.

הובאו בחשבון תכניות ארציות ומחוזיות: תמ"א 31, תמ"מ/24/3 על פיהן מסווגים המקרקעין הנדונים כאזור לתכנון בעתיד לפיתוח עירוני/שטח עירוני בנוי. לאור האמור בפסיקה, שווי הזכויות במצב הקודם נאמד כקרקע ביעוד חקלאי בלבד.

הובאו בחשבון מקדמי התייחסות לשטחים בעלי תועלת שולית נמוכה.

חלקם היחסי של בעלי הזכויות בקרקע החקלאית (מצב קודם) הינו 6.11% מתוך 777 דונם וכל זאת בהתאם להחלטת הנהלת רמ"י.

בעניין שווי דונם חקלאי במצב קודם, בתחום החלקות הנדונות נערכה עסקה אחת בלבד במהלך השנים שקדמו להכנת התכנית בגוש 6500, חלקה 83 בתאריך 11.07.2016, לשטח קרקע 20,000 מ"ר בתמורה של 8,550,000 ₪, שווי דונם הינו כ – 428,000 ₪, **מתקבל שווי מ"ר קרקע חקלאית 428 ₪.**

בתשובת המשיבה, נטען כי חוות דעת המשיבה נתמכת בעסקת מכר שנערכה בסביבה בסמוך למועד הקובע. זו העסקה היחידה שאותרה במערכת מידע נדל"ן.

מזכיר כי למבקשת זכויות חכירה בלבד ועל כן העסקאות בקרקע פרטית ברעננה, הרצליה והוד השרון אינו ממין העניין. עסקאות אלו מושפעות ללא ספק מפוטנציאל שאין לקחת אותו בחשבון.

במענה לשאלה האם שוויה של קרקע חקלאית פרטית זהה לשווי של קרקע חקלאית בתנאי חכירה מפנה לפס"ד בר"מ 10212-16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

ולפסיקה הרלוונטית לאחריו, אשר מתומצתת בשתי ההחלטות הבאות, כדלקמן:

1. **החלטת ועדת ההשגות מיום 25.04.2022 ביחס לקרקע חקלאית בכפר אז"ר, בה מפורטות כל העסקאות בתנאי חכירה במרכז הארץ, תוצאתה תוצג לקמן ודל"ב:**

ממוצע	93,149 ₪
סטיית תקן	40,706 ₪
גבול תחתון	52,443 ₪
גבול עליון	133,855 ₪
ממוצע בנטרול ערכים חריגים	91,404 ₪

בהתאם לנתונים אלה ראוי לקבוע שווי השוק של זכות החכירה בסך של 90,000 ₪ לדונם.

2. **החלטת השמאי המכריע מר יגאל יוסף ביחס לגו"ח 10080/263 בה קיימת סקירה של החלטות ומסקנתה לקמן:** *"לאור מכלול הנתונים שלעיל, נכון לעמדתי לקבוע את שוויה של קרקע*

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

חקלאית פרטית בסביבה, נטולת פוטנציאל לשינוי יעוד תכנוני, לפי 55 ₪ למ"ר קרקע. כמו כן, בשל מיקומם של המקרקעין מושא חוות דעת זו, בסמיכות ליישובים ולדרכים ראשיות, נכון לעמדתי להוסיף לשווי זה 15%, בשל היתרונות החקלאיים של גורמים אלו, כך ששווים יוערך לפי 63 ₪ למ"ר קרקע."

בדיון, נטען כי יש לשים לב לכך שהעסקה במקרקעין הינה בעלת החשיבות הגבוה ביותר במעלה, אין חוזה מתבססים על המפורט במס שבח.

הזכויות שיש למבקשת אינם נמצאים גיאוגרפית במיקום שבו הוקצו במיקום בו התכנית החדשה, החוזה מתייחס לקרקעות בסביון ולא ביהוד, זה הסדר ייחודי ואין ללמוד ממיקום הגיאוגרפי במצב הקודם ביחס למצב החדש בו ממוקמים מגרשי התמורה.

פס"ד דלי דליה הינו רלוונטי למקרה הנדון, נכון שזה ל-197, אבל הוא קובע את העקרונות שהיו גם בפסיקה בלוסטרניק, שאין לקחת את הפוטנציאל הקונקרטי אלא הכללי, הפוטנציאל הכללי הינו לקרקע בסביון במצב הקודם, רוצה לומר הבחינה של המצב הקודם ביחס למיקומה.

בשים לב, אם הקרקע מבוקשת ובעלת פוטנציאל מדוע אנחנו לא רואים עסקאות בסביבה של הקרקע? עניין זה יכול להעיד על העדר עניין בקרקע.

קרקע בחכירה לקרקע בבעלות, שווי מצב חדש, כפתיח יוער כי בהחלטה "בגנים התלויים" של מר אלדד חיימי לא אני ערכתי את השומה, זה של אמיר דרור, אני רק ייצגתי בהליך בפני השמאי המכריע ולכן זה לא מייצג דבר כי השמאי המכריע הכפיל את שומת אמיר דרור.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניין ערכי השווי לקרקע ביעודה כחקלאית במסגרת "המצב הקודם", נכון למועד הקובע **27.07.2018.**

בהתאם לעמדת המשיבה אומדן שווי מ"ר קרקע חקלאית נאמד על סך **428 ₪**, בהתאם לעמדת המבקשת אומדן שווי מ"ר קרקע חקלאית נאמד על סך **1,800 ₪**.

תחילה, בהתייחס לטענת המשיבה, בעניין פס"ד (עליון), דלי דליה ואח'[17] למקרה הנדון, כפי שפורט לעיל בטיעוני המשיבה ובחוות דעתה (ראה סע' 8.6) יובאו הדברים, כדלקמן:

*בעת אומדן השווי במצב התכנוני הקודם נאמד שוויה של הקרקע כקרקע חקלאית וכל זאת בהתאם לפסק הדין של בית המשפט העליון בהליך 10212/16 **דלי דליה ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה** (פורסם בנבו) להלן: "פסק הדין דלי דליה".*

בפסק הדין דלי דליה, שניתן בהרכב מורחב של שופטי בית המשפט העליון, נקבע כי בחינת שווי המקרקעין לצורך הערכת ירידת הערך בת פיצוי אינה יכולה להסתמך על עריכת השוואה לשווי שוק אלא צריכה לקחת בחשבון רק את השווי התכנוני של המקרקעין ללא הפוטנציאל הספקולטיבי הבא לידי ביטוי ב"שווי השוק".

בית המשפט קבע כי יש להתחשב בציפייה לשינוי תכנוני משביח רק כשמדובר בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, המתבטא לכל הפחות בתכנית מופקדת ובדבר מה נוסף - ציפיה סבירה לכך שהתוכנית תתממש.

[17] בר"ם 10212/16, בר"ם 89/17, בר"ם 322/17, בר"ם 2666/17.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כאמור, בפסק הדין בעניין דלי דליה, שם השאלה העקרונית בה נדרש בית המשפט להכריע הינה:
"האם וכיצד יש להתחשב בציפייה בלתי ממומשת לשינוי ייעוד של מקרקעין במסגרת בחינת תביעה לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התכ"ה-1965?".

שם, בית המשפט עמד על שתי סוגיות מרכזיות, כדלקמן: האחת – ההבחנה בין פגיעה בתכונות המקרקעין לבין פגיעה בשימושים הכלכליים בהם.

השניה – ההתחשבות בפוטנציאל תכנוני שלא בא לידי ביטוי בתכנון התקף במועד כניסתה לתוקף של התכנית. בעניינה של סוגיה זו מתייחס בית המשפט לפסקי הדין בעניין בירנבך[18] (תביעה לפי ס' 197), בעניין ברעלי (תביעה לפי ס' 197), בעניין קהתי[19] (תביעה לפי ס' 197), בעניין חברת רכבת ישראל[20] (פיצויי הפקעה), **בעניין לוסטרניק[21] (היטל השבחה כבמקרה הנדון).**

הנני להפנות להתייחסות בית המשפט בפסק הדין דלי דליה, לעניין היטל השבחה (לנטען), כדלקמן:

(ראה סע' 14): *"כפי שיתואר להלן, הערעורים שבפנינו מתמקדים בשאלה של פוטנציאל תכנוני בכל הקשור לשינוי ייעוד של קרקע חקלאית. באופן יותר ספציפי, השאלה היא האם יש מקום להביא בחשבון, במסגרת בחינת תביעה לפיצוי בגין תכנית פוגעת לפי סעיף לחוק, את ציפייתם של בעלי המקרקעין לשינוי עתידי של ייעוד הקרקע באופן שיאפשר בנייה בה. זאת, בנסיבות שבהן התכנון שהתקבל לבסוף שינה את ייעודה של הקרקע אך לא בכיוון של שימוש לבנייה אלא לשימושים אחרים, כדוגמת שטחי ציבור".*

(ראה סע' 78): *"בעיקרו של דבר, אני סבורה כי ההבחנה בין שתי שאלות, כפי שהוצגה על ידי חלק מהצדדים ועל ידי היועץ, היא נכונה. השאלה הראשונה היא אפוא שאלת הפגיעה: האם פגיעה בפוטנציאל תכנוני עשויה כשלעצמה – כלומר, כאשר היא אינה נלווית לפגיעה אחרת בתכונות המקרקעין המוכרת כפגיעה לעניין סעיף 197 לחוק – להקים עילת תביעה לפי סעיף זה, ולו במצבים מסוימים? השאלה השנייה היא שאלת השווי: האם, בהנחה שקיימת פגיעה נפרדת במקרקעין (דהיינו, פגיעה בתכונות המקרקעין, ישירה או עקיפה), יש מקום להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני בעת חישוב שווי הקרקע שנפגעה "במצב הקודם", כלומר לפני אישור התכנית הפוגעת? ואם כן – באיזה אופן? אדרש לשאלות אלה על פי סדרן".*

(ראה סע' 95): *"על מנת להבין את הדילמה ביחס להתחשבות במחיר השוק על כל מורכבותה יש להשקיף על המקום שניתן לו בתחומים נורמטיביים אחרים, שיש להם קרבת עניין לנושא שבפנינו, ויחד עם זאת, השיקולים החלים עליהם אינם בהכרח זהים. **הכוונה היא לשאלת ההתחשבות במחיר השוק במסגרת דיני הפקעת מקרקעין ובמסגרת הדינים החלים על גבייתו של היטל השבחה** – סוגיות שהודגשו כאמור בטענות הצדדים".* (ההדגשה איננה במקור).

(ראה סע' 97): *"הדברים נכונים בשינויים המחויבים אף ביחס לקביעתו של היקף החיוב בהיטל השבחה. לצורך חישוב היקף ההשבחה שהורעפה על אדם – מבוצע חישוב המשווה את ערך*

[18] ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו.

[19] בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' קהתי.

[20] ע"א 3159/09 חברת רכבת ישראל בע"מ נ' בית עדה.

[21] רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתו"ב רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

*המקרקעין עובר לתכנון החדש לערך המקרקעין לפי התכנון החדש. **בהקשר זה, ערך המקרקעין עובר לתכנון החדש כולל בתוכו גם את עליית השווי הנובעת מהציפיות שצוין בפתח הדברים לשינוי ייעוד. זהו הכלל שהנחה את פסק הדין בעניין לוסטרניק ושהצדדים הפנו אליו בהרחבה בטענותיו** (ראו לעיל בפסקה 12). **הדברים נתמכים אף בנוסחה של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, המתייחסת במפורש ל"השבחה" כ"עליית שוויים של מקרקעין".*** (ההדגשות אינם במקור).

(ראה סע' 98): *"חרף הדמיון לכאורה במאטריה בין הסוגיות שהוצגו, ולצדה החתירה להרמוניה נורמטיבית, דומה שהגישה של מחיר השוק המבוסס על השיטה הרגילה של עסקאות השוואה אינה מתאימה לענייננו. ראשית, כפי שצוין לעיל, לשון החוק בחוקים שצוינו היא שונה בתכלית. הן פקודת הקרקעות והן התוספת השלישית מתייחסות במפורש לשוויים של מקרקעין. לא כך בענייננו. כמובן, זוהי רק נקודת ההתחלה. החשוב הוא ששיקולי המדיניות החלים על הסוגיות האחרות שונים הם בתכלית גם כן".*

(ראה סע' 99): *"קל לפתוח דווקא בהשוואה לדיני היטל ההשבחה. אכן, בעניין לוסטרניק איזון של מכלול השיקולים הוביל למסקנה כי היה מקום להתחשבות בפוטנציאל תכנוני "כללי" באופן יחסי במסגרת עריכת השומה, אך לא בפוטנציאל הגלום בתכנית המשביחה עצמה.*

אולם, תוצאה זו נבעה, בין היתר, מן השיקולים והתכליות העומדים ביסוד מוסד היטל ההשבחה. באותו הקשר, הגישה של התבססות על מחיר השוק היטיבה דווקא עם הנישום. חשוב לחזור ולהזכיר, כי התכליות העומדות בבסיס הסדר הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק הן שונות. כפי שציינתי בעבר, "גם אם לכאורה מדובר בשני הסדרים המהווים 'תמונת ראי' זה של זה בכמה היבטים עקרוניים, הרי שהפסיקה כבר עמדה על כך שאין מדובר בהסדרים משלימים באופן מלא, ושלמעשה הם אינם סימטריים.....".

(ראה סע' 102): *"מדברים אלה עולה המסקנה הבאה: במישור העובדתי-שמאי, אין מחלוקת כי עליית ערך בשל פוטנציאל תכנוני עשויה להיות תוצאה של גורמים רבים – הן קידומה של תכנית קונקרטית והן ציפיות והערכות כלליות יותר, כגון מיקומם של המקרקעין וטיבם, הצהרת כוונות של גורמים פוליטיים ומינהליים, ועוד (ראו גם: נמדר, מס שבח בעמ' 49). עם זאת, השאלה אילו רכיבים ראוי שיילקחו בחשבון בעת עריכת שומת מקרקעין לצורך מסוים היא שאלה של מדיניות משפטית. התשובה לה נגזרת הן מן הנתונים העובדתיים שמוצגים בשומה, והן מהעקרונות והתכליות העומדים בבסיס ההסדר החוקי הרלוונטי – בין אם מדובר בהיטל השבחה, בהפקעת מקרקעין או בפיצויים בגין פגיעה במקרקעין על ידי תכנית ....."*.

סיכומו של עניין, המשיבה בהתבססה כמפורט בחוות דעתה על פס"ד דלי דליה במקרה הנדון, נראה כי נפלה לידי שגגה, עת פסק הדין הינו בהתייחס לפיצויי ירידת ערך לפי סע' 197 לחוק התו"ב. יתרה מכך, פסק הדין מבחין בבחינת הפוטנציאל לשינוי קרקע ביעודה כחקלאית כאשר מדובר בתביעה לפיצוי ירידת ערך בהתאם להוראות סע' 197 לחוק התו"ב, לבין, מצב דברים בו מדובר על דרישה לתשלום היטל השבחה כמו במקרה הנדון. בית המשפט מבהיר כי אין המדובר "בגזרה שווה" "למסלולים" השונים וכל אחד נבחן בהתאם למדיניותו המשפטית. בנוסף, פסק הדין בעניין היטל השבחה מפנה "להלכת לוסטרניק".

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם להלכת לוסטרניק[22], נקבע 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..... הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שווים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינם כשווים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי.....שהרי עם ההתרחבות הטבעית של העיר סיכוייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כל שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה, לשינוי ייעוד, גדולים יותר, וסיכויים וציפיות מסוג זה מביאים בהכרח לעליית ערך השוק של הקרקע. משקלן של ציפיות אלה גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים של הקרקע הינו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה".*

לאור האמור לעיל, עולה כי במסגרת "המצב הקודם" באומדן שווי הנכס הנדון ("מצב נכנס"), יש להתייחס ולהביא בחשבון את הציפיות הכלליות לשינוי יעודה של הקרקע הנובעות מעצם מיקומה ולנכות את הציפיות הקונקרטיות הנובעות מהליכי התכנון של התכנית המשביחה הנדונה (תמל/1041) המהווה פוטנציאל קונקרטי (קרי, לא ניתן להביא בחשבון עסקאות מכר לאחר אישורה של התכנית המשביחה הנדונה).

תכנית מס' תמל/1041 (שם: גני יהודה) התקבלה לראשונה במוסדות התכנון ביום **14.09.2017** ופורסמה למתן תוקף ברשומות ביום **04.07.2018**. לפיכך, במקרה הנדון ובנסיבותיו, לצורך מציאת ערכי השווי במסגרת "המצב הקודם", יש לבחון האם היה קיים פוטנציאל כללי ("ציפייה כללית") לפיתוח המקרקעין לרבות מיקומם וכיוצ"ב וזאת בהתאם "להלכת לוסטרניק".

בעניין בחינת ערכי השווי במסגרת "המצב הקודם", מצאתי לנכון לסקור את המצב התכנוני מרמת התכנון המקומית ועד לתכנון הארצי, למועד הקובע של תכנית מס' תמל/1041, **28.07.2018.**

במסגרת "המצב הקודם" כמפורט בפרק המצב התכנוני לעיל, **<u>ברמת תכנון מקומית</u>**, תכנית מס' גמ/2/534 (01.01.1959) ותכנית מס' שד/23/534/ג' (22.06.1978) מסווגות את <u>חלק החלקות</u> הנדונות **כאזור לעיבוד חקלאי, דרך קיימת, דרך חדשה** (כאשר ע"פ רמ"י הובא בחשבון החלק החקלאי).

בעניין זה, מעיון בהעתק גליון מס' IV-77, של הולקחש"פ, עולה כי **חלקי החלקות הנדונות הינן קרקע חקלאית מוכרזת.**

<u>ברמת תכנון מחוזית</u>, הנכס הנדון נכלל בתחום מחוז מרכז - תמ"מ 3 (31.03.1982), תמ"מ/21/3 (12.11.2003) ו-תמ"מ/24/3 "גני יהודה" (22.03.2006), כמפורט בפרק מצב תכנוני.

תמ"מ/24/3 "גני יהודה" המהווה את הרובד התכנוני המחוזי <u>האחרון</u> החל על המקרקעין <u>נכון למועד הקובע</u>, כאשר בין מטרותיו, כדלקמן:

- לשנות את היעוד מאזור חקלאי/נוף כפרי פתוח לאזור פיתוח עירוני.
- לקבוע הנחיות והוראות לתכנון מפורט של השטח.

בהתאם לעיון באמצעות קומפילציית GIS אינטרנטית של מינהל התכנון נראה כי תכנית זו מייעדת את חלק החלקה מס' 242 וחלק החלקה מס' 117 ברובה ביעוד אזור **שטח פיתוח עירוני.**

[22] רע"א 4487/01 – הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובנין בע"מ.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין זה לצורך קביעת ייעודה של החלקה הנדונה, הכלי היחידי העומד לרשותי הינו בהתאם למפורט באתר האינטרנטי של מינהל התכנון המציג תוכניות ארציות, מחוזיות, ומפורטות.
יוער, לא נתקבלה מאת הצדדים מפת מדידה (או תשריט) אשר נערכה ע"י מודד מוסמך המראה את החלקה וייעודה לפי תמ"מ.
בהתאם לייעוד הנדון, ניתן לראות כי ברמת התכנון המחוזית, קונה סביר היה רואה לנגד עיניו כי קיים פוטנציאל כללי של החלקה הנדונה המיועדת לפיתוח עירוני לפי תמ"מ.
אני מסכים עם הטענה, כי אם נבחן את השימושים האפשריים בשטח פיתוח עירוני, ניתן "ליפול" לשצ"פ או דרך, יחד עם זאת, כאשר מדובר במתחם המהווה עתודת קרקע להרחבת יישוב וקיימת אפשרות בסבירות גבוהה שהייעוד יהיה מגורים ו/או תעשיה או כל שימוש אחר הנדרש לישוב עירוני וזאת במיוחד במועד הקובע בו אנו מצויים תהיינה טבלאות איזון והקצאה (עם תמורה בהתאם).
במילים אחרות, כאשר נבחנת רכישתה של קרקע שכזו, בחינת המצב התכנוני הקיים איננה מתקיימת ומסתיימת רק ברובד התכנון המקומי, קרי יעודה של הקרקע כחקלאית ע"פ תכנית מס' גמ/2/534 ותכנית מס' שד/23/534/ג', אלא יש לבחון רבדי תכנון נוספים "עליונים" שהינם תכנית מתאר מחוזית ואף תכנית מתאר ארצית, לא רק מיקומה של הקרקע יש בו בכדי להשפיע על ההיתכנות לפוטנציאל בה, אלא הבחינה המחויבת בנסיבות הענין הינה בחינת המצב התכנוני החל בפועל אשר הינו מעוגן בתוכניות סטטוטוריות המהוות "עובדות בשטח" ולא הנחות בעלמא.
לשם הדוגמא, באם ישנן 2 חלקות באיזור גיאוגרפי הסמוכות אחת לשניה, ועליהן ברובד התכנון המקומי חלה תכנית המייעדת אותן כשטח חקלאי. אולם, ברובד התכנון המחוזי האחת ביעוד אזור פיתוח עירוני, והשניה ביעוד שמורת טבע, הרי שבמצב דברים שכזה לא ניתן להחיל "דין שווה" לחלקות אילו, שהרי מדובר "במוצר תכנוני" שונה ולכל אחד ישנה "גזירה" שונה, לכן קמה החובה לבחון את החלקה הנדונה במסגרת "המצב הקודם" על רבדיה התכנוניים השונים המהווים מקשה אחת לשם הגדרתה ויעודה התכנוני החל עליה. אין ספק, כי החלקה בה הרובד התכנוני שמורת טבע הפוטנציאל לשינוי תכנוני של החלקה מתעקר ברובו, קונה סביר בבחינה אובייקטיבית רואה זאת.
לאור ייעודו של הנכס הנדון כשטח פיתוח עירוני בתמ"מ, קונה סביר, רואה לנגד עיניו בצורה אובייקטיבית, את יעוד החלקה גם ברמת תכנון זו, שהינה מעל רובד התכנון המקומי (יעוד חקלאי) רובד תכנוני זה הינו סטטוטורי ועובדתי המהווה חלק משווי החלקה במסגרת "מצבה הקודם".
<u>ברמת תכנון ארצית</u>, בהתאם לתשריט תמ"א 35 (27.12.2005), הנכס הנדון מסומן כשטח לפיתוח עירוני, בהתאם ללוח 1 "צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב", במחוז מרכז נפה פתח תקווה, במרקם עירוני דגם יישוב 3 (אוכלוסייה 20,001-50,0000 נפש), **צפיפות <u>מינימלית</u>** נקבעה על **<u>7.0 יח"ד לדונם נטו</u>**.
יודגש כי בהתאם ללוח 1 "צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דמי ישוב במחוז מרכז", נפה פתח תקווה במרקם עירוני דגם יישוב 3 (אוכלוסייה 20,001-50,0000 נפש) שבתיקון מס' 1 לתמ"א 35 (07.07.2016), **הצפיפות <u>המינימלית</u>** נקבעה על **<u>9.0 יח"ד לדונם נטו</u>.**
המועד הקובע העומד לבחינה במקרה הנדון הינו **27.07.2018**, הבחינה העומדת לפתחנו הינה, מה שווי הקרקע בתנאי שוק חופשי "מוכר מרצון לקונה מרצון", לקרקע הממוקמת באזור ביקוש עירוני (מרכז הארץ) ובהתייחס לתוכניות החלות עליה ברבדיה התכנוניים השונים.

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

מדובר ביעוד קרקע אופטימלי לקידום תוכנית הפשרה, עם צפי לאישור תכנית עם **צפיפות <u>מינימלית</u>** של 9 יח"ד לדונם נטו נכון למועד הקובע (27.07.2018).

במקרה הנדון, הקונה הסביר רואה לנגד עיניו קרקע ביעודה כחקלאית הממוקמת באזור ביקוש במרכז הארץ הנמצאת בתחום שיפוט מוניציפלי, וכל זאת נכון ליום 27.07.2018 (בדגש), עליה חלות תמ"מ 24/3 "גני יהודה" (שהינה פרטנית למתחם הנדון), ותוכנית ארצית עם מגמת שינויים במהלך השנים להגדלת צפיפות מס' יח"ד לדונם נטו.

לאור כך, כי לא נמצאו עסקאות השוואה במתחם הנדון טרם המועד הנדון, למעט <u>עסקה בודדת</u> שפורטה בחוות דעת המשיבה המתבססת על הדיווח במערכת מס שבח נדל"ן, שבעניינה לא נתקבל העתק הסכם המכר. בנוסף, קיימת טעות בפרטי השטח הרשום של החלקה, בדיווח במערכת מס שבח נדל"ן השטח הרשום 20,000 מ"ר ואילו באתר האינטרנטי gov-map השטח הרשום 9,992 מ"ר כמו כן, לא ברורה מהות העסקה (מכר זכות בעלות פרטית? מכר זכויות חכירה/עיבוד חקלאי?).
בהעדר נתונים בעניינה של עסקה זו, עולה כי קיים קושי מהותי לבסס את ערכי שווי הקרקע ביעודה כחקלאית לרבות היותה עסקה בודדת (בדגש לשונות הנפוצה בעסקאות בקרקעות מסוג זה).

לפיכך, בהתאם לאמור בתקן מס' 3.0 – בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה מסחר **ולקרקע חקלאית.**
כעולה מהמפורט בתקן, גישה בעלת תוקף גבוה לאומדן שווי קרקע בייעוד חקלאי, או קרקע בלתי מתוכננת הינה גישת ההשוואה, כאשר תחשיב היוון לשווי עתידי צפוי[23] הינה גישה בעלת תוקף בינוני ונמוך, כלהלן: *"גישת ההשוואה להערכת שווי הזכויות בקרקע תתבסס על ניתוח של שלושה מחירי השוואה לפחות, שהם מחירי מכר זכויות בעסקה או מחירי היצע לזכויות במקרקעין דומים* ***וממועד סמוך ככל האפשר למועד הקובע לשומה*** *..... **בהיעדר נתוני השוואה מספיקים בסביבת הנכס תתבסס השומה על נתוני השוואה מאזורים אחרים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר תוך הפעלת מקדמי התאמה ראויים על מחירי ההשוואה**"* (ההדגשה איננה במקור).

מהאמור לעיל, היות ואנו עוסקים "בשווי שוק" נכון למועד הקובע שהינו 27.07.2018 (בדגש), מצאתי לנכון, לבחון עסקאות מכר לקרקעות חקלאיות מערים אחרות המגלמות פוטנציאל כללי.
בעניין זה, בהתייחס לשוק הרוכשים של קרקעות חקלאיות המגלמות פוטנציאל כללי, בשונה לדוגמא מרוכש דירת מגורים המעוניין לגור בעיר מסוימת, כך שמבחינתו ישנה רלוונטיות פחותה לדירות מגורים בערים אחרות, קרקעות חקלאיות שכאלה לרוב מבוקשות **כקרקעות להשקעה בלבד** ולכן יזם/משקיע עבורו קרקעות שכאלה המצויות ביישובים אחרים רלוונטיות ועומדות לבחינה.
כפועל יוצא, ראוי וניתן לבחון בעניין זה גם קרקעות חקלאיות שכאלה הממוקמות ביישובים אחרים וזאת, על מנת לקבל אומדן כפי שנוקט היזם/משקיע בקרקעות אלו.
לאור כך, מצאתי לנכון לבחון עסקאות מערים אחרות, בביצוע התאמות למיקום הנכס הנדון בתחום השיפוט המוניציפלי של יהוד-מונסון, עסקאות המכר שייבחנו הינן שטחים ביעוד חקלאי ברמת תכנון מקומית, שטח פיתוח עירוני ברמת תכנון מחוזית לפי תמ"מ 21/3 וכן, מרקם עירוני לפי תמ"א 35 ותיקון מס' 1 לתמ"א 35, **כלומר מדובר בעסקאות בעלות מצב תכנוני בדומה לנכס הנדון.**

[23] רמת התוקף של התחשיב תהיה תלויה בשלב התכנוני וברמת ודאות של השלמת הליך ההפשרה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>להלן סקירת מחירי מכירה של קרקעות בהוד השרון</u>

על החלקות חלה תכנית המתאר להוד השרון מס' הר/2050[24] שטרם אושרה נכון למועד הקובע הנדון (27.07.2018), בהתאם למידע באתר מנהל התכנון – תכנון זמין של משרד האוצר, סטטוס אחרון של התכנית **טרם** המועד הקובע הנדון הינו מיום 19.04.2017 - פרסום נוסח ההפקדה על גבי שלט בתחום התכנית, כאשר פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת תכנית באתר אינטרנט הינו ביום **29.12.2016.**

בעניין הפוטנציאל הקונקרטי הנובע מאישורה של התכנית, יוער תחילה, כי במועד הקובע לענייננו (27.07.2018), הסטטוס האחרון של תכנית מס' הר/2050 נותר ללא שינוי, כלומר עברו למעלה משנתיים בלי שהסטטוס של התכנית השתנה.

תכנית מס' הר/2050 עמדה במוקד מאבק משפטי של ועד פעולה אזרחי נגד עיריית הוד השרון לתכנית הוגשו התנגדויות רבות, בשל הסיכון הנובע מאי וודאות נוכח ההליכים המשפטיים שנקטו המתנגדים והוועדה המקומית (בשלב מאוחר יותר) וכן זמן רב שחלף ממועד הפקדתה (29.12.2016) לרבות אי שינוי הסטטוס מיום 19.04.2017.

כעולה מטופס מידע לפי סעיף 119 א' לחוק התכנון והבניה, שהופק מאתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון, לכל חלקה בעסקאות ההשוואה, **יעוד החלקות הינו שטח חקלאי וכן, מדובר בקרקע חקלאית מוכרזת בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה!!**

רוצה לומר, מה שעומד לנגד עיני הקונה הסביר (נכון למועד הקובע) הינו חלק בלתי מסוים מקרקע אשר ברמת תכנון מקומית של תכניות מאושרות הינו ביעוד חקלאי המהווה קרקע מוכרזת בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התו"ב. וכן, תכנית מתאר מקומית ללא שינוי סטטוס של למעלה משנתיים בשל מספר רב של התנגדויות שהוגשו, קרי, קיימת אי וודאות לעניין השלמת הליכי התכנון במסגרת תכנית מס' הר/2050, לפיכך, להערכתי, המצב הסטטוטורי הקיים גובר על הליכי התכנון של תכנית המתאר, **יחד עם זאת**, **<u>לשם הזהירות</u>**, יובאו בחשבון עסקאות מכר שנערכו **עד** למועד פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת התכנית באתר האינטרנט שהינו **29.12.2016.**

להלן סקירת עסקאות מכר לקרקעות חקלאיות בחלקה המערבי של העיר הוד השרון, גוש 6413:

מועד עסקה	חלקה	שטח מ"ר	חלק נמכר מ"ר	מחיר עסקה	מחיר מ"ר קרקע	הערות
עסקאות שבוצעו טרם פרסום בדבר הפקדת תכנית הר/2050 מיום 29.12.2016						
27.12.2016	6413/81	85,912	200	₪ 480,000	₪ 2,400 עסקת קיצון	העסקאות דווחו כקרקע חקלאית
25.12.2016	6413/33	8,888	200	₪ 240,000	₪ 1,200	
20.06.2016	6413/29	16,774	500	₪ 650,000	₪ 1,300	
31.05.2016	6413/81	85,912	500	₪ 1,111,500	₪ 2,223 עסקת קיצון	
28.04.2015	6413/17	26,249	220	₪ 220,000	₪ 1,000	
05.01.2015	6413/33	8,888	400	₪ 500,000	₪ 1,250	
26.05.2013	6413/12	200	200	₪ 270,000	₪ 1,350	
09.05.2013	6413/17	200	200	₪ 240,000	₪ 1,200	
07.05.2013	6413/38	180	180	₪ 190,000	₪ 1,056	
ממוצע כל העסקאות					**₪ 1,442**	
ממוצע בנטרול עסקאות קיצון					**₪ 1,194**	

[24] תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות, ללא איחוד וחלוקה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>סיכום הנתונים</u>: בבחינת עסקאות המכר שבוצעו **טרם** מועד פרסום הודעה (באתר האינטרנט) בדבר הפקדת תכנית מס' הר/2050 (29.12.2016), עולה כי ממוצע העסקאות לתאריך הממוצע 03.04.2015 הינו 1,442 ₪ למ"ר קרקע ובהתאמה למועד הקובע בעניינינו, לפי עליית שווי של 6% שנתית ותקופת זמן של כ- 3.3 שנים בקירוב מתקבל שווי מתואם בסך של כ-**1,729** ₪/מ"ר קרקע.
לשם הזהירות, בבדיקת ממוצע העסקאות, בנטרול עסקאות הקיצון, מתקבל שווי של 1,194 ₪ למ"ר קרקע לתאריך ממוצע 03.11.2014, ובהתאמה למועד הקובע בעניינינו (27.07.2018), לפי עליית שווי של 6% בשנה ותקופה זמן של כ-3.7 שנים בקירוב, מתקבל שווי של כ-**<u>1,460</u>** ₪/מ"ר קרקע.

נתונים נוספים, להלן ערכי שווי לקרקע חקלאית מהחלטות שמאים מכריעים שנערכו בגושים 6442 6455, בהוד השרון, בעניין חטיבות קרקע בתחום אזור הכרזה כקרקע חקלאית.
בהתאם לתכנית מתאר מחוזית תמ"מ 21/3 משנת 2003 הקרקע ביעוד אזור פיתוח עירוני, בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 35 יעוד הקרקע הינו מרקם עירוני.

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	מ"ר קרקע חקלאית	שווי קרקע ליח"ד זמינה	הערות
שושי שרביט	6446/19	01.02.2013	1,260 ₪	860,000 ₪ כזמינה לבניה ליחידה בשטח עיקרי ל 132.5 מ"ר	**הקרקע הוכרזה כחקלאית**
עאטף עאלם	6442/84	15.05.2013	1,300 ₪	836,358 ₪ כזמינה לבניה	
יצחק ברמן	6442/82,104	15.05.2013	1,300 ₪	902,469 ₪ כזמינה לבניה	
דוד טיגרמן	6445/19	**28.11.2015**	1,530 ₪	900,000 ₪ כזמינה לבניה	

כעולה מהחלטת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן מיום 28.11.2015, שווי קרקע חקלאית מוכרזת הינו 1,530 ₪, זאת לעומת 3 החלטות למועד קובע ממוצע שהינו 10.04.2013, כלומר בתקופת זמן של כ-2.63 שנים מחיר הקרקע עלה בכ-17.69% **וכ-6.72% שיעור עליית שווי שנתית.**

<u>להלן החלטות נוספות של שמאים מכריעים בעיר הוד השרון</u>:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע חקלאית
דוד טיגרמן	6456/430	15.05.2013	1,300 ₪
עומר סרחאן	6442/278	15.05.2013	1,300 ₪
שלומי יפה	6456/424,426,428	15.05.2013	1,300 ₪
אריה אריאל	6456/428,426,424	15.05.2013	1,200 ₪

בהתאם לעסקאות ההשוואה הנדונות והחלטות שמאים מכריעים, יועמד שווי מ"ר קרקע חקלאית בגילום פוטנציאל כללי בלבד, על הצד הזהיר, בסך של כ- **<u>1,460</u> ₪.**
על מנת "לנטרל" את הפוטנציאל הקונקרטי הגלום בעסקאות השונות בסביבת הנכס, הובאו בחשבון עסקאות **טרם** המועד לפרסום (ראשוני) להפקדתה של תכנית מס' הר/2050. קרי, לעסקאות אילו בנקודת זמן זו, יש לתת מקדם התאמה שנתי שהינו "מנוטרל כל קונקרטיות", לשם בחינת מקדם ההתאמה השנתי הראוי, התבססתי על המבחנים העובדתיים אשר פורטו בהרחבה בהחלטה אחרת של החי"מ בעיר רעננה[25].

[25] ראה החלטה של החי"מ ברעננה בגוש 6584, חלקות מקור (חלק) 95, 96, 124, מגרש תמורה 2046 (חלק) בתכנית מס' 416-0426395 (שם: רע/מק/2012ב'), מתאריך 08.10.2022, כמו כן קיימות החלטות נוספות של החי"מ במתחם הנדון בגושים 6585,6588, 6584.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לצורך השוואה בגין מיקום (קרי, איזה איזור יוקרתי יותר), בין הוד השרון לנכס הנדון (יהוד-מונסון), מצאתי לנכון לסקור עסקאות השוואה למגורים (בנוי) באזור בבניה חדשה בהוד השרון ולאחר מכן להשוות לאזורים חדשים ביהוד-מונסון.

להלן עסקאות השוואה למגורים במתחם 1200, רח' אפרים קציר 15,16, הוד השרון, נכון למועד הקובע בעניינו (27.07.2018):

תאריך	גו"ח	תמורה	שטח	קומה	שווי מ"ר בנוי אקוו'	שווי מ"ר בנוי מתואם לזמן
18.07.2018	6407/320	₪ 2,345,000	123.32	4/18	₪ 19,016	₪ 19,016
18.07.2018	6407/311	₪ 2,410,000	123.32	5/18	₪ 19,543	₪ 19,543
09.07.2018	6407/320	₪ 2,330,000	123.32	3/18	₪ 18,894	₪ 18,894
31.05.2018	6407/311	₪ 2,450,000	123.32	5/18	₪ 19,867	₪ 19,966
25.04.2018	6407/311	₪ 2,350,000	123.63	3/18	₪ 19,008	₪ 19,151
02.04.2018	6407/311	₪ 2,600,000	123.32	10/18	₪ 21,083	₪ 21,241
28.03.2018	6407/311	₪ 2,400,000	123.32	3/18	₪ 19,462	₪ 19,656
ממוצע						**₪ 19,638**

<u>ביאורים</u>

- "שטח פלדלת" הינו בהתבסס על טבלת שטחי הדירות מתוך תכנית חתומה ומתוקנת להיתר בניה מס' 7119 שאושרה בישיבה מס' 201921, מיום 03.12.2019.
- הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן לשנה על הצד הזהיר בסך 3% למועד הקובע (27.07.2018).

כמפורט בהמשך הכרעתי, עולה כי לא קיים פער משמעותי בין שווי מ"ר בנוי באזור בבניה חדשה ביהוד-מונסון, לעומת, האזור הנדון בהוד השרון, לפיכך במקרה הנדון ובנסיבותיו, בעניין התאמה למיקום באומדן קרקע חקלאית, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון התאמה למיקום.

<u>להלן סקירת מחירי מכירה של קרקעות ברעננה</u>

ע"פ מידע תכנוני מאתר הוועדה (ומינהל התכנון), ביום 17.10.2017 פורסמה להפקדה ברשומות[26] תכנית מס' רע/מק/2020 (416-0452573) לשכונת מגורים חדשה במתחם הנדון, התכנית טרם אושרה (הערה: לא הובאו בחשבון עסקאות מכר של חלקות הכלולות ביעוד לתעסוקה).

במקרה הנדון, בדומה להוד השרון קיימת תכנית כוללנית רע/3000, לשם הזהירות, יובאו בחשבון עסקאות שנערכו **עד** למועד פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת התכנית באתר האינטרנט שהינו **13.05.2014.**

<u>להלן עסקאות השוואה עד לפרסום (ראשוני) להפקדת תכנית רע/3000 (13.05.2014):</u>

תאריך עסקה	גו"ח	שטח מדווח (מ"ר)	חלק נמכר (מ"ר)	מחיר עסקה	מחיר מ"ר קרקע
12.02.2014	7650/19	85	85	₪ 84,999	₪ 1,000
20.01.2014	7650/165	1,002	1,002	₪ 1,700,000	₪ 1,697
06.12.2013	7650/76	1,010	260	₪ 340,000	₪ 1,308
13.08.2013	7650/179	1,001	500	₪ 450,000	₪ 900

[26] יוער כי בדיקת תנאי סף-קיום הינו 25.05.2017, פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת התכנית באתר האינטרנט הינו 26.09.2017.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תאריך עסקה	גו"ח	שטח מדווח (מ"ר)	חלק נמכר (מ"ר)	מחיר עסקה	מחיר מ"ר קרקע
09.06.2013	7650/246	14,175	250	₪ 155,000	₪ 620 [27]
28.05.2013	7650/193	1,002	1,002	₪ 1,250,000	₪ 1,248
28.05.2013	7650/210	1,002	1,002	₪ 1,250,000	₪ 1,248
17.05.2013	7650/154	1,003	1,003	₪ 1,071,260	₪ 1,068
16.05.2013	7650/145	1,003	1,003	₪ 1,071,260	₪ 1,068
ממוצע עסקאות עד לפרסום ראשון להפקדת תכנית רע/3000 (13.05.2014) בנטרול עסקת קיצון					**₪ 1,192**
תאריך ממוצע לעסקאות שבוצעו עד למועד פרסום ראשון להפקדת התכנית					**28.08.2013**
מקדם התאמה למועד קובע (הובא בחשבון 6% שנתי, **<u>על הצד הזהיר</u>**, ותקופה של 4.91 שנים מהתאריך הממוצע לעסקאות שבוצעו לפני פרסום ראשון להפקדת תכנית רע/3000).					1.29
שווי מ"ר קרקע חקלאית מתואם למועד הקובע הנדון (27.07.2018)					**₪ 1,543**

<u>להלן סקירת שווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי בגוש 6588 חלקה 2</u>:

תאריך עסקה	גוש/חלקה	שטח מדווח (מ"ר)	חלק נמכר (מ"ר)	מחיר עסקה	מחיר מ"ר קרקע
13.10.2013	6588/2	41,472	250	₪ 300,000	₪ 1,200
18.04.2013	6588/2	41,472	333	₪ 350,000	₪ 1,051
ממוצע עסקאות עד לפרסום ראשון להפקדת תכנית רע/3000 (13.05.2014)					**₪ 1,126**
תאריך ממוצע לעסקאות שבוצעו עד למועד פרסום ראשון להפקדת התכנית					**16.07.2013**
מקדם התאמה למועד קובע (הובא בחשבון 6% שנתי, **<u>על הצד הזהיר</u>**, ותקופה של 5.03 שנים מהתאריך הממוצע לעסקאות שבוצעו לפני פרסום ראשון להפקדת תכנית רע/3000).					1.30
שווי מ"ר קרקע חקלאית למועד הקובע הנדון (27.07.2018)					**₪ 1,465**

סיכומו של עניין, בהתאם לעסקאות ההשוואה הנדונות, יועמד שווי מ"ר קרקע חקלאית בגילום פוטנציאל כללי בלבד, על סך של כ- **<u>1,500 ₪</u>**.

לצורך השוואה בגין מיקום (קרי, איזה איזור יוקרתי יותר), בין רעננה לנכס הנדון (יהוד-מונוסון) מצאתי לנכון לסקור עסקאות השוואה למגורים (מבונה) באזור בניה חדשה ברעננה ולאחר מכן להשוות לאזורים חדשים ביהוד-מונסון.

כמפורט בהחלטת הח"מ בעיר רעננה[28] נקבע כי שווי מ"ר מבונה למגורים לדירות טיפוסיות בסך של 9,200 ₪ נכון למועד הקובע 28.11.2019 ובהתאמה למועד הקובע בענייננו (27.07.2018) הינו 8,832 ₪ (מקדם זמן שנתי למגורים על הצד הזהיר בסך של 3% בהתאמה למועד הקובע).

כמפורט בהמשך הכרעתי, עולה כי קיים פער בין שווי מ"ר מבונה באזור בניה חדשה באזור יהוד-מונסון, לעומת, האזור הנדון ברעננה. לפיכך, מצאתי לנכון להביא בחשבון התאמה למיקום של כ – 0.86, כפועל יוצא שווי מ"ר קרקע חקלאית בגילום פוטנציאל כללי בלבד הינו בסך של כ- **<u>1,291 ₪</u>**.

[27] עסקת קיצון.

[28] החלטה בגוש 6584, מגרש תמורה 2021 (חלק) בתכנית מס' 416-0426395, מתאריך 17.10.2021.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>נתונים מהעיר הרצליה</u>

בהחלטה אחרת של הח"מ, בגוש 6663, חלקה 207, מגרש תמורה 401 בתכנית מס' 504-0352856 – הר/2369, בגן רש"ל, הרצליה, מתאריך 31.10.2020, שבה בוצעה סקירה רחבה של עסקאות מכר לקרקעות חקלאיות בגילום פוטנציאל כללי בלבד ולבסוף נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאית בסך של כ **- 1,700 ₪ נכון למועד הקובע 21.03.2020**[29].

בהתאמה למועד הקובע בעניינו (27.07.2018), מתקבל שווי מ"ר קרקע חקלאית בסך של כ- **1,530** ₪ (מקדם זמן לשנה לקרקע חקלאית על הצד הזהיר בסך של 6%).

לצורך השוואה בגין מיקום (קרי, איזה איזור יוקרתי יותר), בין הרצליה לנכס הנדון (יהוד-מונוסון) יש להשוות עסקאות השוואה למגורים (מבונה) באזור בבניה חדשה בהרצליה ולאחר מכן להשוות לאזורים חדשים ביהוד-מונסון. כמפורט בהחלטה האחרת של הח"מ לעיל, נקבע כי שווי מ"ר מבונה לדירות 4-5 חדרים טיפוסיות הינו בסך של 9,714 ₪ נכון למועד הקובע 21.03.2020 ובהתאמה למועד הקובע בעניינו (27.07.2018) 9,228 ₪ (מקדם זמן שנתי למגורים על הצד הזהיר 3% למועד הקובע). **כמפורט בהמשך הכרעתי,** עולה כי קיים פער בין שווי מ"ר מבונה באזור בבניה חדשה באזור יהוד-מונסון, לעומת, האזור הנדון בהרצליה. לפיכך, מצאתי לנכון להביא בחשבון התאמה למיקום של כ – 0.82%, כפועל יוצא שווי מ"ר קרקע חקלאית בגילום פוטנציאל כללי בלבד הינו בסך של **<u>1,260 ₪</u>.**

<u>סיכום נתונים</u>: בהתאם למפורט לעיל, במקרה הנדון, עולה כי בהתאמות לנכס הנדון, ערכי השווי למ"ר קרקע חקלאית בגילום פוטנציאל כללי בלבד (בהתעלם מהפוטנציאל הקונקרטי), בהשוואה לערים אחרות: הוד השרון 1,460 ₪, רעננה 1,291 ₪, הרצליה 1,260 ₪, בממוצע 1,340 ₪ (במעוגל). **לפיכך, במקרה הנדון ובנסיבותיו, שווי מ"ר קרקע חקלאית בגילום פוטנציאל כללי בלבד (בהתעלם מהפוטנציאל הקונקרטי) יועמד על סך של כ - <u>1,340 ₪</u>.**

<u>התייחסות לטיעוני המשיבה כמפורט בתשובתה</u>

א. **בעניין הטענה כי למבקשת זכויות חכירה בלבד,** הטענה איננה רלוונטית לדיני היטל השבחה בחינת שווי המקרקעין הינה בהתאם לייעודם התכנוני החל עליהם ולא בגין המסגרת הקניינית החלה בין החוכר לבעלים (רלוונטי גם לעסקאות ההשוואה שפורטו בבעלות פרטית, מול, עסקה בודדת במתחם שלא ברורה מהותה, האם השבה/מכירה זכויות חכירה/עיבוד וכיוצ"ב).
קרי, אומדן השווי הינו בהתייחס לבעלות מלאה, הוראות התוספת השלישית מגדירות מי החייב בתשלום זה, במצב בו החובה לתשלום חלה על החוכר (לדורות) אזי ישנה מערכת המסדירה את השיפוי בין החוכר לבעלים בהתאם למערכת החוזית בינהם.

ב. **בהתייחס להפניה לפס"ד בעניין דלי דליה,** בעניין זה, ראה המפורט בהרחבה בהכרעתי לעיל.

ג. **בהתייחס להפניה להחלטת וועדת השגות בכפר אז"ר,** אין כל רלוונטיות בין החלטה זו, לבין המקרה העומד בפנינו, שם הגדרת הדין שונה מהמקרה הנדון, כפי שפורט בפסק הדין בעניין דלי דליה, *"השומה צריכה להיגזר מן הדין, ולא הדין מן השומה"* (ראה סעיף 105).

[29] קיימת החלטה של השמאי המכריע מר אלדד חיימי ובה נאמד שווי מ"ר קרקע חקלאית בסך **1,600** ₪ למועד הקובע **04.05.2019**.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה שניה</u> – שווי המקרקעין במסגרת "המצב החדש"

א. **שמאיי המבקשת** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, במסגרת תחשיב שווי "המצב החדש" בשומת המשיבה הובא בחשבון היקף "שטח פלדלת" המוקנה לכל אחד ממגרשי התמורה 302 ו- 325 בתכנית מס' תמל/1041, במכפלת שווי מ"ר מבונה בסך של 8,400 ₪/מ"ר, התקבל סה"כ שווי המקרקעין במסגרת "המצב החדש" 343,299,600 ₪.

להלן התייחסות מפורטת לנקודות העולות מעיון בתחשיב שווי המצב החדש בשומת המשיבה:

ערכי השווי למגורים – טרם ניתן את התייחסותנו לנתוני ההשוואה בשומת המשיבה, מפנים לשומתו המייעצת של כב' השמאי המכריע מר אלדד חיימי, לנכס הממוקם ברח' אורי מקלב – פרויקט "הגנים התלויים" (גו"ח 6692/57,4-6,9-10 ו- 6729/61-62) ביהוד-מונסון, במסגרתה קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של <u>5,735 ₪/מ"ר</u>, למועד הקובע <u>04.09.2018</u> (המאוחר בחודשיים מהמועד הקובע בענייננו).

ויוטעם, כי שמאי המשיבה בהליך מושא הכרעתו של השמאי המכריע מר חיימי, הינו שמאי המשיבה דכאן, אשר במסגרת חוות דעתו טען לשווי מ"ר מבונה למגורים בסך של <u>5,700 ₪/מ"ר</u>, הנמוך בכ-32% למועד קובע הסמוך למועד הקובע בענייננו!

זאת ועוד, החלטתו של השמאי המכריע מר חיימי לצורך קביעת ערכי השווי התבססה על נתוני המכר מהפרויקט מושא הכרעתו שנערכו במהלך השנים 2018-2019, ולהלן התפלגות ערכי השווי למ"ר בנוי בהתאם לטיפוסי הדירות השונים כפי שניתח:

ממוצע למ"ר "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)	טיפוס הדירה / מס' חדרים
₪ 18,321	6
₪ 18,795	5
₪ 19,006	4
₪ 20,031	3

מהנתונים דלעיל ובחילוץ היתרה לקרקע קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה בסך 6,040 ₪/מ"ר ובהתחשב במקדם התאמה לגודל/היקף עסקה בשיעור 95% קבע שווי מ"ר מבונה 5,735 ₪/מ"ר יודגש, כי מקדם זה מתייחס לפרויקט ספציפי הכולל 300 יח"ד בשכונה מפותחת.

<u>להלן התייחסותנו המפורטת לנתוני ההשוואה בשומת המשיבה</u>:

מכרז מס' 242/2021 מיום 28.12.2021 – במסגרת המכרז שווקו 5 מגרשים הנכללים בתכנית מס' תמל/1041 בייעוד "מגורים ד'" ובייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה".

יובהר זה עתה, כי המכרז נערך במועד המאוחר מהמועד הקובע בענייננו ולמעלה מ- 3.42 שנים!!! כידוע, שנים אלו התאפיינו בעליות מחירים חריגות, כאשר ביצוע התאמה למועד מוביל בהכרח לפגיעה במהימנות תוצאת הניתוח. ההתאמה למועד הקובע אותה עורך שמאי המשיבה בהתחשב בשיעור עליית ערך הקרקע לפי 10% לשנה נטענה בעלמא וללא כל תימוכין ורק בשל זאת יש לדחותה. זאת ועוד, ביצוע ההתאמה לה טוען שמאי המשיבה אינה עולה בקנה אחד עם התקינה השמאית לפיה סך מקדמי ההתאמה לא יעלה על 35%.

כתימוכין לתקופת הגאות במועד מכרז מס' 242/2021, מפנים לכתבת אינטרנט מאתר מרכז הנדל"ן (צורף העתק כתבה מהאינטרנט), ממנה עולה ביחס למכרז כי: *"נראה כי המכרז הזה מסמל יותר*

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מכול את הפוטנציאל של יהוד-מונסון להפוך לעוד אחת מהערים המבוקשות בגוש דן, במעגל השני לתל אביב. כבר כיום הביקוש בה גבוה בהרבה מבעבר, אך נראה שזהו אחד מציוני הדרך החשובים עבורה – ודאי כשמדובר בתוכנית שבה שווקו פעמיים מכרזי בנייה, שבוטלו. ראיה נוספת, לביקוש העצום הוא מספר ההצעות שהוגשו למכרז: לא פחות מ-178 כאלו, שהן יותר מ-35 הצעות לכל מתחם".

מכאן כי, המדובר על תמורה שניזונה מגל עליות המחירים וביקושים הערים בשלהי שנת 2021 שאינה רלוונטית למועד הקובע בענייננו 27.07.2018.

עובדה זו מקבלת משנה תוקף בהתחשב בעובדה כי בסמיכות למועד הקובע נסגרו מס' מכרזי רשות מקרקעי ישראל בתחומה המוניציפלי של העיר יהוד-מונוסון ללא הצעות.

זאת ועוד, מפנים לחוות דעתה של הגב' גלית אציל לדור מיום 27.08.2018. חוות דעת זו נערכה עבור רשות מקרקעי ישראל למועד הקובע 15.07.2018, לצרכי הקצאת מגרשי הבניה בתחום תכנית מס' תמל/1041 (להלן: "שומת אציל").

בקביעתה הסופית של הגב' אציל נקבע, בין היתר, שווים של אותם המגרשים אשר שווקו לאחריי כן במסגרת מכרז מס' 242/2021.

השוואת קביעת השווי בשומת אציל אל מול תוצאות המכרז מחדדת בצורה חד משמעית את רוח התקופה נכון למועד המכרזים ותדלוק עליות המחירים בתקופה זו, ולהלן הפערים:

מס' מגרש	שווי כולל פיתוח וללא מע"מ בשומת אציל	שווי כולל פיתוח וללא מע"מ במכרז 242/2021	פער
310	₪ 132,795,855	₪ 264,706,937	199%
317	₪ 45,430,482	₪ 82,451,351	181%
4001	₪ 98,567,701	₪ 194,164,427	197%
4002	₪ 173,933,341	₪ 357,703,781	206%
4003	₪ 174,395,641	₪ 402,128,543	231%

מן המוצג לעיל מתקבלת המסקנה הברורה לפיה לא ניתן להתבסס על תוצאות מכרז מס' 242/2021 לצורך קביעת ערכי השווי בענייננו.

כמו כן, נכון למועד הקובע קיימים די והותר נתוני השוואה רלוונטיים המאיינים את הצורך בשימוש בנתונים רחוקי מועד הדורשים התאמות מחוסרות ביסוס.

ולענייננו, להלן פערי השווי של מגרשים מס' 302 ו- 325 הנידונים דכאן בין קביעתה של הגב' אציל לבין קביעתו של שמאי המשיבה:

מס' מגרש	שווי כולל פיתוח וללא מע"מ בשומת אציל	שווי כולל פיתוח וללא מע"מ בשומת המשיבה	פער
302	₪ 123,300,506	₪ 158,600,400	129%
325	₪ 150,153,805	₪ 184,699,200	123%
סה"כ	₪ 273,454,311	₪ 343,299,600	126%

שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה – 8,400 ₪/מ"ר, ושווי מ"ר מבונה בשומת אציל במגרש מס' 302 – 6,368 ₪/מ"ר ובמגרש מס' 325 – 6,687 ₪/מ"ר, לאותו המועד הקובע.

יובהר, כי הפער דלעיל מוכיח את השגגות אשר נפלו בהיקף ההתאמות אותן ביצע שמאי המשיבה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לא זו בלבד, אלא שבעמ' 17 בפרק הגורמים והשיקולים ציינה הגב' אציל כי: *"עפ"י הנחיות מזמין השומה, השומה נערכה בהתייחס לקרקע ריקה ופנויה, זמינה לבניה, חפה מהתניות תב"ע ואחרות".*
ברי לכל, כי בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון את השפעתן של התניות והנחיות התכנית, יחד עם יתר הגורמים אשר יש בהם להשפיע על היתכנות ניצול הזכויות וזמינותן במועד הקובע.

בהתאם למקובץ לעיל סבורה המבקשת, כי יש לדחות את תוצאות מכרז מס' 242/2021 המוביל לעיוות בערכי השווי נכון למועד הקובע.
עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות – בעמ' 13 בשומת המשיבה צוינו 4 עסקאות מכר לדירות מגורים שנערכו במהלך שנת 2018 המובילות לגישת המשיבה לשווי מ"ר מבונה בסך 8,207 ₪/מ"ר.
יודגש זה עתה, כי שמאי המשיבה לא הציג את חילוץ היתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי.

טרם התייחסות לעסקאות אותן ציין, מפנים לשווי מ"ר בנוי ממוצע המתקבל מעסקאות ההשוואה אותן הציג שמאי המשיבה בסך של 19,788 ₪/מ"ר בנוי.
בהתאם למחירון דקל לחודש נובמבר 2018, עלות בניה בסיסית הינה בסך 4,670 ₪/מ"ר תוך המרה לשטח פלדלת (120%) ותוספת עלויות עקיפות (130%) מתקבלת עלות בניה (ללא גילום מרתף) בסך 7,285 ₪/מ"ר עילי.
בתוספת עלות בניה ישירה למרתפי חניה בסך 2,400 ₪/מ"ר, מתקבל עלות הקמת חניה תת"ק בסך של 109,200 ₪/מק' חניה (35 מ"ר/מק' חניה ו- 30% עלויות עקיפות). סה"כ עלות בניה כוללת למ"ר פלדלת הינה בסך 8,100 ₪/מ"ר, על הצד הזהיר.
ככל ונביא בחשבון בחילוץ היתרה לקרקע מע"מ (17%), יזמות (20%), ועלות בניה כוללת בסך של 8,100 ₪/מ"ר, תתקבל יתרה לקרקע בסך של 6,000 ₪/מ"ר וזאת טרם ביצוע ההתאמות הבאות:
הקומה הממוצעת בנתוני ההשוואה בשומת המשיבה הינה 10.75, זאת כאשר הקומה הממוצעת בנכס הנדון הינה 6.5 בלבד.
מיקום עסקאות ההשוואה הינו בשכונה חדשה ומפותחת הידועה כ-"נוה מונוסון", זאת בשונה מחטיבת הקרקע בה ממוקמים המגרשים הנידונים. כהערת אגב, בשומת אציל הובא בחשבון מקדם התאמה להיעדר פיתוח ביחס לנתוני ההשוואה בשיעור של 90%.

התאמה לגודל/היקף/היצף דירות – במגרשים הנידונים עתידים להיבנות 342 יח"ד כחלק משכונה חדשה העתידה לכלול 4,100 יח"ד.
ככל ובחר שמאי המשיבה להתבסס על ערכי שווי מעסקאות מכר לדירות מגורים בודדות, חזקה עליו לבצע את ההתאמות הנדרשות לגודל/היקף.
כמו כן, יש להביא בחשבון כי בעת אחת יצאו לשיווק אלפי יח"ד ולפיכך מכירת יח"ד צפויה להימשך זמן העולה על משך הזמן המקובל וכן התמורה העתידה להתקבל במכירתן תהא מושפעת מהיצף הדירות בשכונה.
לעניין זה, מפנים בחוזר לשומתו המייעצת של כב' השמאי המכריע, מר אלדד חיימי (המוזכרת לעיל) במסגרתה נקבע ע"י השמאי המכריע מקדם התאמה לגודל בשיעור של 95% ביחס לשווי מ"ר מבונה בהתאם למקובץ לעיל סבורה המבקשת, כי ככל ובחר שמאי המשיבה להתבסס על עסקאות אלו חזקה עליו לבצע את ההתאמות הנדרשות כמפורט לעיל.

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

שטח ממ"ד – בעת ניתוח מכרזי רמ"י נקט שמאי המשיבה בשטח ממ"ד של 12 מ"ר/ליח"ד. אולם במסגרת תחשיב שווי המצב החדש הביא בחשבון כי שטח הממ"ד הינו 12.5 מ"ר/ליח"ד.
המבקשת סבורה, כי על שמאי המשיבה להיות קוהרנטי בניתוח עסקאות ההשוואה ובתחשיבו ולפיכך יש להביא בחשבון כי שטח הממ"ד הממוצע בנכס הנדון הינו 12 מ"ר/ליח"ד.
עניין נוסף בקשר לממ"דים - בסעיף 19 (א) (9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי: לא תחול חובת תשלום היטל השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158ז(א1)(1). סוגיית גביית היטל השבחה בשל בניית ממ"דים נדונה בהרחבה בהחלטת ועדת ערר (י-ם) 417/11 מיום 13.03.12 **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** שם נקבע כי: *"הפטור לא חל על מימוש בדרך של מכר, אלא רק כאשר נבנה בפועל מרחב מוגן"*. לאור העובדה כי השומה נערכה טרם מימוש, נבקש את כב' השמאי המכריע לערוך חלופה נוספת לפיה מימוש הזכויות ייערך במסגרת בקשה להיתר בניה.

שלביות התכנית, התניות ואי וודאות – כמפורט בסעיף 7.2 להוראות התכנית הנידונה נקבעה שלביות מימוש, ממנו עולה כי תנאי להפקת היתרי בניה מעבר ל- 850 יח"ד הינו אישור הצוות המלווה אשר יתייחס להיבטי תחבורה, חיבורים לכבישים ראשיים ותשתיות.
ביום 09.12.2019 נערכה ישיבת צוות מלווה בנושא תמ"ל/1041 – גני יהודה, במסגרתה נידונה סוגיית המגבלה להוצאת היתרי בניה מעבר ל- 850 יח"ד ובה נקבע כדלהלן: *"**הוחלט** ..... כי תנאי למתן היתרי בניה מעבר ל- 850 יח"ד ועד 3,000 יח"ד ו - 55,000 מ"ר תעסוקה יהיה תחילת ביצוע של הפרויקטים הבאים:*

5. תחילת ביצוע נת"צ על ציר 461 מצומת הטייסים עד לצומת אריאל שרון.
6. תחילת הקמת התשתיות הנדרשות לנתיב תחבורה ציבורית בציר 4622)לוי אשכולן מצומת סביון עד מע"ר קרית אונו.
7. תחילת ביצוע מערך הדרכים הפנימי בתכנית שיהווה את השלד התחבורתי הן לתח"צ והן לרכב פרטי וכן החיבורים לעיר הקיימת, כל זאת בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית המאושרת.
8. תחילת ביצוע להרחבת מסוף התח"צ הזמני ממערב לתכנית בתחום קרית אונו לצורך הגברת השירות כפי הנדרש, עד להקמת המסוף הקבוע במרחב או פתרון חלופי אחר."

<u>זאת ועוד, הוראות התכנית כוללות התניות נוספות בהן נדרשת המבקשת לעמוד וביניהן:</u>

- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית ו/או לחלקה.
- אקוסטיקה מטרדי רעש ואמצעים למניעתם – הנחיות למניעת רעש מכביש 4622 ו- 461, תכנית הפיתוח תכלול תכנון מפורט למתרסים האקוסטיים וכן ריבוד הכבישים באספלט שקט, בהתאם למיקום בנספח הבינוי.

בהתאם לתשריט המצב המוצע, מגרשים מס' 302 ו - 325 ממוקמים בסמיכות לכביש ארצי מס' 4622 וכן בסמיכות לנחל "אונו". סביר להניח, כי עת הגשת בקשה להוצאת היתרי בניה תידרש המבקשת לנושא המיגון האקוסטי העלול להוביל לייקור עלויות הבניה ולהתמודדות עם סוגיית פשט הצפה ומי התהום לאור מיקומו של נחל אונו הסמוך למגרשים הנדונים.

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

בהתאם למקובץ לעיל סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון דחיה בשיעור של 74.73% (5 שנים 6%) המגלמת את מלוא ההתניות המפורטות לעיל.

מציינים כי נכון למועד עריכת חוות הדעת, בחלוף למעלה מ- 4.7 שנים, טרם הופקו היתרי בניה בתחום תכנית תמל/1041 ולמעלה מכך טרם החלו בעבודות פיתוח כלשהן.

סמיכות למבני ציבור – בהתאם לתשריט המצב המוצע בתכנית הנידונה, מגרש מס' 325 ממוקם בסמיכות למגרש מס' 703 שייעודו "מבנים ומוסדות ציבור".

זאת ועוד, במגרש מס' 703 ששטחו 7,304 מ"ר עתיד להיבנות מבנה בבינוי בן 5 קומות, מעל 2 קומות תת"ק ובסה"כ 14,608 מ"ר ברוטו עילי. השימושים המותרים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור הינם: מבני חינוך, מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית, מסחר בהיקף שלא יעלה על 10% מסך אחוזי הבניה, חניות וחניונים וכיוצ"ב.

ברי לכל, כי למיקום המגרש הנדון בסמיכות למבני ציבור השפעה מהותית על התמורה העתידה להתקבל בעת מכירתן של דירות המגורים.

לראיה, מפנים למס' החלטות שמאים מכריעים בהן נקבע מקדם התאמה לסמיכות למבני ציבור:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	הפחתה לסמיכות למבני ציבור
יגאל יוסף	6203/199	רח' סמדר 26, רמת גן	15%
דורית פריאל	6579/133	רח' מגדל 28, רעננה	15%
גיל הרצברג	6400/247	רח' חיים לנדאו 19, פתח תקווה	10%
לבנה אשד	3843/25	רח' תל אביב 23, נס ציונה	10%
יעקב פז	3704/359	רח' הבעש"ט 30, רחובות	10%
משה נדם	7045/113	רח' עבודת ישראל 5, תל אביב	10%
גיא צדיק	6960/61	רח' בן יהודה 191א', תל אביב	10%
חגית רובינסון	6558/493	רח' מורדי הגטאות 52, הרצליה	10%
יהודה פלד	6193/149	רח' מזא"ה 32, פתח תקווה	10%
אוולין דודזון שמאמה	34281/302	רח' תלמוד בבלי, בית שמש	10%

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון מקדם התאמה לסמיכות למבני ציבור בשיעור של 90% ביחס למגרש מס' 325.

<u>להלן נתוני ההשוואה כעולה מחוות דעת המבקשת</u> –

- ביום 03.10.2017 נמכרו מלוא זכויות הבניה במתחמים מס' 13-11 בתכנית מס' 411-0116277 "לוגאנו" ביהוד מונסון, בתמורה כוללת בסך של 76,000,000 ₪.

העסקה דווחה תחת גו"ח 6692/13, ולהלן ניתוחה:

מס' מתחם	13	12	11
מס' מגרשים	118-114	107-113	101-106
שטח המגרש במ"ר	1,350	1,944	1,782
מס' יח"ד	50	72	63
שטח עיקרי למגורים	5,215	7,241	5,867
שטחי ממ"ד	600	864	756

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שטח עיקרי למסחר	600	862	786
ש"ש למסחר	23	42	58
ניתוח העסקה	-	-	-
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
סה"כ שטח פלדלת למגורים	20,543	100%	20,543
סה"כ שטח לשיווק מסחר	2,371	85%	2,015
סה"כ מ"ר אקו'	-	-	22,558
התמורה בעסקה	-	-	₪ 76,000,000
תמורה למ"ר מבונה למגורים	-	-	₪ **3,370**

מניתוח העסקה לעיל עולה, כי שווי מ"ר מבונה פלדלת ליח"ד ממוצעת בשטח פלדלת של 111 מ"ר הינו בסך של 3,370 ₪/מ"ר.

- ביום 24.06.2020 נמכר בשלמות מגרש מס' 27 בשטח של 4,352 מ"ר ובו ניתן לבנות 92 יח"ד ו-75.4% ממגרש מס' 28 בשטח של 4,812 מ"ר ובו ניתן לבנות 114 יח"ד לפי תכנית מס' 508-0255349 "שכונת צומת סביון – קרית אונו" (גו"ח 7347/19) שייעודם "מגורים ד'" בתמורה כוללת בסך של 150,821,186 ₪.

<u>להלן ניתוח עסקת המכר</u>:

מהות	שטח עיקרי	שטח ממ"ד	החלק הנמכר	סה"כ מ"ר
מגרש מס' 28	11,970	1,368	75.4%	10,057
מגרש מס' 27	9,660	1,104	100.0%	10,764
סה"כ שטח פלדלת				**20,821**
התמורה בעסקה				₪ 150,821,186
שווי מ"ר מבונה פלדלת, טרם התאמה למועד הקובע				₪ **7,200**
שווי מ"ר מבונה פלדלת בהתאמה למועד הקובע (10% שנתי)				₪ **6,000**

מניתוח העסקה לעיל עולה, כי שווי מ"ר מבונה פלדלת ליח"ד ממוצעת בשטח פלדלת של 117 מ"ר הינו בסך של 7,200 ₪/מ"ר, וזאת טרם ביצוע ההתאמה למועד הקובע.

- **להלן נתוני מכר מאתר רשות המסים (מידע נדל"ן) לדירות מגורים בסביבת הנכס הנדון:**

מועד העסקה	גו"ח	עיר	קומה	חדרים	שטח מ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
23/07/2017	7217/204	אור יהודה	1	4	100	₪ 1,720,000	₪ 17,200
26/06/2017			1	4	100	₪ 1,760,000	₪ 17,600
13/06/2017			11	4	100	₪ 1,700,000	₪ 17,000
08/11/2017	7408/90		15	4	125	₪ 2,460,000	₪ 19,680
26/10/2017			6	4	117	₪ 2,100,000	₪ 17,949
19/10/2017			10	4	104	₪ 1,900,000	₪ 18,269
18/10/2017			12	5	127	₪ 2,300,000	₪ 18,110
30/05/2017			9	4	110	₪ 1,861,700	₪ 16,925
07/05/2017			7	4.5	117	₪ 2,125,000	₪ 18,162
25/07/2018	6502/263	יהוד-מונוסון	2	4	113	₪ 2,292,737	₪ 20,290
23/07/2018	6502/263		12	4	113	₪ 2,324,941	₪ 20,575
19/07/2018	6502/263		12	4	113	₪ 2,369,925	₪ 20,973

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מועד העסקה	גו"ח	עיר	קומה	חדרים	שטח מ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
19/06/2018	6502/263		2	4	113	₪ 2,189,718	₪ 19,378
27/11/2018	6502/265		13	5	129	₪ 2,603,000	₪ 20,178
13/07/2018	6502/263		1	4	113	₪ 2,205,001	₪ 19,513
28/05/2018	6502/265		14	5	129	₪ 2,548,500	₪ 19,756
13/03/2018	6502/263		9	4	113	₪ 2,279,049	₪ 20,169
09/01/2018	6502/263		8	4	113	₪ 2,287,050	₪ 20,239
ממוצע		-	**8.05**	-	**113.83**	-	**₪ 19,000**
מע"מ 17%							₪ 16,239
יזמות 20%							₪ 13,533
עלות בניה							₪ 7,800 -
שווי מ"ר מבונה							**₪ 5,700**

- להלן החלטות שמאים מכריעים והכרעות בהשגה ראשונה בסביבת הנכס הנדון במסגרתן נקבעו ערכי שווי למגורים (ללא התאמה למועד הקובע):

שמאי מכריע/ שמאי מחוזי	מועד קובע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
רינת וויס רביב	31/05/2021	7347/19	צומת סביון, קרית אונו	₪ 7,500
אלי כהן	11/04/2021	6231/209	החרמון 18 אור יהודה	₪ 7,300
אורית גלן	27/08/2019	6231/176	אור יהודה	₪ 7,100
אלדד חיימי	04/09/2018	6692/57,4-6,9-10	אורי מקלב, יהוד מונוסון	₪ 5,735
רינת וויס רביב	28/12/2017	7347/19	צומת סביון, קרית אונו	₪ 5,800
לני וייל	14/08/2017	6693/6711	מתחם השלושה יהוד	₪ 4,210

מן המקובץ לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למועד הקובע, לגודל/היקף והיצף דירות מתקבל שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים בסך של 5,500 ₪/מ"ר מבונה.

בדיון, נטען כי גם אם נבחן את טענת שמאי המשיבה ביחס לקרבה לתוואי הרכבת הקלה ולמאפייני השכונה, ניווכח שגם אלו נטענו בניתוק מוחלט ממאפייני נתוני ההשוואה בחוות דעת המבקשת:

- עסקת מכר מיום 03.10.2017 מתחמים מס' 13-11 בתכנית מס' 411-0116277 "לוגאנו" ביהוד-מונסון (גו"ח 6692/13) - העסקה הנידונה מהווה חלק ממתחם מגורים חדש הכולל פארקים, שטחי ציבור, שטחי מסחר ושפ"פ. הנכס מושא עסקת ההשוואה ממוקם במרחק אווירי של כ- 282 מ' מהקו הסגול של הרכבת הקלה.
- עסקת מכר מיום 24.06.2020 חלק ממגרש 27 ומגרש 28 בתכנית מס' 508-0255349 "שכונת צומת סביון – קרית אונו" (גו"ח 7347/19) - העסקה מהווה חלק ממתחם מגורים חדש הכולל פארקים שטחי ציבור, שטחי מסחר, תעסוקה ושפ"פ. מתחם התכנית גובל בקו הסגול של הרכבת הקלה.
- <u>עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות</u> – בהתאם לסעיף 11.2 לחוות דעתנו פורטו עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה חדשה הממוקמות בסביבת הנכס הנדון ובעלות קירבה לקו הסגול של הרכבת הקלה.
- שומתו המכרעת של כב' השמאי המכריע, מר אלדד חיימי לפרויקט הידוע כ- "הגנים התלויים" (גו"ח 6692/57,4-6,9-10 ו- 6729/61-62) ביהוד-מונסון – הפרויקט ממוקם כחלק ממתחם מגורים

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

חדש הכולל פארקים, שטחי ציבור, שטחי מסחר ושפ"פ. מתחם התכנית ממוקם במרחק אווירי של כ- 280 מ' מהקו הסגול של הרכבת הקלה.

בעניין שלביות התכנית, התניות ואי וודאות, מבדיקה אותה ערכו במרשתת עולה, כי: ביחס לסעיף 6 לשלביות הנקובה לעיל – אותרה על ידינו כתבה במרשתת מיום 12.11.2022 ולפיה נכון למועד הכתבה **טרם הושלמה הקמת התשתיות הנדרשות לנתיב התחבורה הציבורית**, קרי, **למעלה מ- 4 שנים לאחר אישור התכנית טרם הושלם שלב זה**.

ביחס לסעיף 7 לשלביות הנקובה לעיל – בהתאם לתצ"א משנת 2023 באתר GIS של הומ"ק לתו"ב יהוד-מונסון, טרם החלו בעבודות פיתוח כלשהן ולבטח בעבודות סלילת מערכת הכבישים הפנימיים.

ביחס לסעיף 8 לשלביות הנקובה לעיל – בהתאם לתצ"א משנת 2023 באתר GIS של הומ"ק לתו"ב קרית אונו, טרם החלו בביצוע הרחבת מסוף תח"צ מערבית לתחום התכנית.

בהתאם למקובץ לעיל וכמפורט בחוות דעת המבקשת עם שאר הוראות התכנית ה כוללות התניות נוספות וכן הסמיכות לכביש ארצי מס' 4622 ולנחל "אונו", סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון דחיה בשיעור של 74.73% (5 שנים, 6%) המגלמת את מלוא ההתניות המפורטות לעיל. נבקש לציין כי נכון למועד עריכת מסמך זה בחלוף למעלה מ- 5 שנים, טרם הופקו היתרי בניה בתחום תכנית מס' תמל/1041 וכפי שהוכח לעיל טרם החלו בעבודות פיתוח כלשהן.

עוד נטען כי לגבי עסקאות ההשוואה, לא הובאו משכונות פיתוח וכיוצ"ב, דווקא מפנה לנווה מונוסון חולקת על "החילוץ" שנעשה על ידי המשיבה, בעסקאות מתקבל שווי מ"ר בנוי של 19,788 ₪, ובדקל עלות בניה בסיסית היא 4,670 ₪ בהתאמה למ"ר פלדלת, 20%, עקיפות 20% ואז עלות בניה בלי מרתף 7,285 ₪ בתוספת עלות בניה ישירה למרתף 2,400 ₪ במכפלת 1.3 עקיפות ובמכפלת 35 מ"ר ברוטו סה"כ עלות חניה תת קרקעית של 109,200 ₪, ובסה"כ 8,100 ₪ למ"ר. בנטרול מע"מ 17% יזמות 20%, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 6,000 ₪ מבונה בפרויקט בנווה מונוסון ומזה נתאים לנכס הנדון, שאצלנו אנחנו מדברים על בניינים יותר נמוכים וקומה ממוצעת אצלנו היא 6.5 ושם 10.75, אנחנו בשכונה לא מפותחת ושם השכונה חדשה ומפותחת, אפילו בשומת אציל 10% ניתנו על העדר פיתוח, יש התאמה לגודל ואז מקבלים את השווי שהם אמדו.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובאו בחשבון מגרשים בתחום התכנית אשר שווקו על ידי רמ"י במכרז פומבי מס' 242/2021, למכרז זה, על אף שאינו במועד הקובע חשיבות רבה. שכן הוא מלמד על הביקוש הרב והער למגרשי מגורים באזור זה.

להלן יוצגו תוצאות מכרזי רמ"י בתחום התכנית:

מגרש	שטח במ"ר	שטח עיקרי	שטח פלדלת	מס' יח"ד	זכיה	פיתוח	שווי כולל פיתוח בנטרול תעסוקה ומסחר	שווי קרקע ליח"ד
310	6,338	16,692	119	156	245,555,555	19,151,382	237,642,564	1,523,350
	מסחר	1,901	-	-	-	-	-	-
317	2,707	5,778	119	54	75,555,555	6,895,796	1,526,877	1,526,877
4001	4,141	12,198	119	114	179,567,165	14,597,262	156,869,630	1,376,049

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

	מסחר ותעסוקה	2,900	-	-	-	-	-	-
4002	7,796	21,828	119	204	331,000,005	26,703,776	286,163,025	1,402,760
	מסחר ותעסוקה	5,457	-	-	-	-	-	-
4003	7,952	21,828	119	204	375,191,508	26,937,035	320,411,091	1,570,643
	מסחר ותעסוקה	5,567	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	732	-	-	1,002,613,187	**1,369,690**

בעת ניתוח תוצאות המכרז נבחנו זכויות הבניה בכל אחד מהמכרזים ששווקו, ומהתמורה הופחת שווי שטחי התעסוקה והמסחר. שטח יח"ד לשיווק חושב לפי שטח פלדלת, כלומר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד. שווי מ"ר מבונה נאמד ב- 11,510 ₪.

פער הזמנים בין המועד הקובע לחישוב ההשבחה לבין מועד המכרז הינו כ- 3.4 שנים, בהתאמה לזמן לפי 10% לשנה, **מתקבל שווי מר"מ בסך 8,570 ₪.**

פרט לתוצאות מכרזים אלו, נבחנו ערכן של דירות מגורים חדשות שנמכרו בשכונת נווה מונסון הסמוכה במועד הקובע.

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מר"מ
006502-0261	06/09/2018	2,772,115	2,772,115	דירה בבית קומות	2020	133	5	8,991
006502-0263	04/06/2018	2,800,037	2,800,037	דירה בבית קומות	2018	132	5	9,265
006502-0263	12/03/2018	2,335,003	2,335,003	דירה בבית קומות	2018	138	4	6,075
006502-0265	27/11/2018	2,603,000	2,603,000	דירה בבית קומות	2018	129	5	8,497
ממוצע						**133**	**-**	**8,207**

דירות אלו נמכרו בפרויקט חדש בשכונה ותיקה, הפרויקט הנדון צפוי להיות בשכונה חדשה, מודרנית ויוקרתית יותר. מדגיש, כי דירות בשכונות הוותיקות של יהוד אינן אינדיקציה לאומדן השווי **משקלול הנתונים, סביר לאמוד שווי מ"ר מבונה בגבולות של 8,400 ₪.**

בתשובת המשיבה, נטען כי בחוות דעת המשיבה נלקח בחשבון שיווק יח"ד בשנת 2021, תוך נקיטת מקדם התאמה לזמן.

לצד החיסרון הנובע מהריחוק בזמן, ישנו יתרון עצום בניתוח התמורה מהמקרקעין בתחום התכנית השונים במהותם ממקרקעין בשכונות הוותיקות של יהוד.

שכונה זו מתוכננת כשכונת יוקרה ייחודית המחברת בין יהוד לסביון ונהנית מיוקרה ייחודית אשר אין דומה לה. השכונה תהנה ממתחמי פנאי, ספורט, פארק, שטחי ציבור וחינוך, שבילי אופניים, נחל שיעבור לאורך השכונה ונגישות תחבורתית מעולה עם קרבה לתל אביב באמצעות הרכבת הקלה אשר לא קיימת בשכונות הוותיקות של יהוד.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

אשר על כן, שקלול עסקאות השוואה מאור יהודה ומהשכונות הוותיקות ביהוד הרי הוא טעות יסודית בהכרת ערכה הייחודי של שכונה זו.
מזכיר, כי פרט לתוצאות מכרזים אלו, בחנתי את ערכן של דירות מגורים חדשות שנמכרו בשכונת נווה - מונסון הסמוכה במועד הקובע. דירות אלו נמכרו בפרויקט חדש בשכונה ותיקה, הפרויקט הנדון צפוי להיות בשכונה חדשה, מודרנית ויוקרתית יותר.
מדגיש, כי דירות בשכונות הוותיקות של יהוד אינן אינדיקציה לאומדן השווי.
בעניין חלקה מס' 211, כאמור בחוות דעת המשיבה, חלקה 211 המופיעה בהחלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל מס' 5143 אינה נכללת בחוות דעת המשיבה.

בדיון, נטען כי יהוד מחולקת ל-3 אזורים, האזור הוותיק עם התחדשות עירונית שם פרויקט אאורה סוציואקונומי נמוך צפיפות גבוהה מתבססת על מעברת יהודייה, האזור השני קריית הסביונים עוטפת את קניון הסביונים ברמה גבוהה יותר, האזור השלישי זאת מונוסון שברובה צמודי קרקע ובחלקה הקטן מבנים בבניה רוויה, מערבית ליהוד, לכן נבחר מבחינת ערכי השווי.
ניתן משקל למכרז רמ"י היות ומייצג נאמנה את הנכס הנדון, הכל מגולם במחירים ששילמו הקבלנים בתחום התכנית, הפער היחידי הינו פער הזמנים, ולטעמי זה 10% לשנה, בשים לב שמשווים לניתוח העסקאות בנווה מונוסון אנו מגיעים לשווי מ"ר מבונה בערכים קרובים.
מחירון דקל ליולי 2018 בניה רוויה, 4,610 ₪ בניה ישירה, מע"מ 17%, יזמות 15%, 6,500 ₪ עלות בניה ישירה ועקיפה, הסוגייה מלמדת שהתאמה של 10% לשנה משקפת את הלך הרוח בשוק במועד הקובע ועל כן כל הטענות בדבר הקרבה ומיקום וכל מה שנטען כל זה מגולם באותם ערכי שווי.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, המתודה בה נקטו הצדדים הינה אומדן שווי מ"ר מבונה **ממוצע** במכפלת זכויות הבניה, לא הוגדר ע"י הצדדים אומדן שווי מ"ר מבונה פרטני המתייחס לכל קומה (דירות גן דירות טיפוסיות, דירות קטנות, דירות גדולות, פנטהאוזים וכיו"ב).
בעניין זה, לאור הגדרה חלקית בלבד בהוראות התכנית בעניין תמהיל הדירות, קיבלתי את הסכמות הצדדים בעניין מתודה זו והובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה ממוצע.

קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניין ערכי השווי, בהתאם לעמדת המשיבה אומדן שווי מ"ר מבונה נאמד על סך **8,400** ₪, בהתאם לעמדת המבקשת אומדן שווי מ"ר מבונה נאמד על סך **5,500** ₪.

בעניין מכרז רמ"י כמפורט בחוות דעת המשיבה, מכרז מס' 242/2021 נערך כ – 3 שנים וחמישה חודשים אחרי המועד הקובע במקרה הנדון (27.07.2018), לפיכך אינו יכול להוות השוואה לערכי השווי בנכס נשוא ההחלטה, זאת לאור "הלכת פמיני" בה יש לבחון את ערכי השווי **נכון למועד הקובע**, קרי, לא ניתן להביא "עסקאות מהעתיד" וליישמן "כחוכמה שלאחר מעשה" למועד הקובע כלומר יש לחזור "במנהרת הזמן" למועד הקובע ובנקודת זמן זו יש לבחון את ערכי השווי, כאשר ערכי השווי יכולים להתבסס על עסקאות אשר קרו בפועל בסמיכות וטרם המועד הקובע.
לצורך ההבנה, על מנת לפשט עניין זה, בהנחה **שהמועד הקובע הינו "היום"**, האם ניתן להביא בחשבון עסקאות אשר יתרחשו בעתיד בעוד כ-3.5 שנים? ברור שלא ניתן, אומדן שווי המקרקעין "להיום" יכול להתבסס על עסקאות שהתרחשו לאחרונה. יחד עם זאת, לטעמי, לעיתים (כפי שיובא כאן), **לצורכי בקרה בלבד** ניתן להביא עסקאות לאחר המועד הקובע (ובסמיכות אליו).

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

לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים, ובהתבסס על עסקאות השוואה והחלטות שמאים מכריעים שיופרטו בהמשכה של ההחלטה ובהתאמה לזמינות הפיתוח במתחם, יובא בחשבון אומדן **שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של** **6,800** ₪ (7,600 ₪/מ"ר מבונה שבגינם ניתנה דחייה).

במתחם הנדון, **נכון למועד הקובע**, לא קיימות עסקאות השוואה, לפיכך במקרה הנדון מצאתי לנכון לבחון עסקאות השוואה בעלות מאפיינים הדומים למתחם הנכס הנדון.

לטעמי, לאור מיקום המתחם בסמוך לתחום שיפוט מ.מ. סביון המהווה יישוב יוקרתי ולכביש מס' 461 המתמזג עם כביש מס' 4 ממערב, מצאתי לנכון לסקור עסקאות השוואה ממתחם בבניה חדשה נכון למועד הקובע, ברח' תמר ביהוד-מונסון המהווה מתחם מבוקש בעיר.

להלן עסקאות השוואה מרח' תמר ביהוד-מונסון[30]:

תאריך	גו"ח	תמורה	שטח	קומה	שווי מ"ר בנוי אקוו'	שווי מ"ר בנוי מתואם לזמן
25.07.2018	6502/263	₪ 2,292,737	113	2/16	₪ 20,290	₪ 20,290
23.07.2018	6502/263	₪ 2,324,941	113	12/16	₪ 20,575	₪ 20,575
19.07.2018	6502/263	₪ 2,369,925	113	12/16	₪ 20,973	₪ 20,973
18.07.2018	6502/263	₪ 2,520,999	112	3/16	₪ 22,509	₪ 22,509
03.06.2018	6502/263	₪ 2,877,711	132	13/16	₪ 21,801	₪ 21,801
04.06.2018	6502/263	₪ 2,800,037	132	12/16	₪ 21,212	₪ 21,212
13.03.2018	6502/263	₪ 2,279,049	113	9/16	₪ 20,169	₪ 20,370
12.03.2018	6502/263	₪ 2,335,003	114	10/16	₪ 20,482	₪ 20,687
28.02.2018	6502/263	₪ 2,710,000	129	14/16	₪ 21,008	₪ 21,270
26.02.2018	6502/263	₪ 2,672,743	133	7/16	₪ 20,096	₪ 20,347
13.02.2018	6502/263	₪ 2,774,992	133	12/16	₪ 20,865	₪ 21,125
11.02.2018	6502/263	₪ 2,562,128	129	13/16	₪ 19,861	₪ 20,110
06.02.2018	6502/263	₪ 2,654,957	129	13/16	₪ 20,581	₪ 20,838
09.01.2018	6502/263	₪ 2,287,050	113	8/16	₪ 20,239	₪ 20,543
ממוצע (מ"ר בנוי)						**₪ 20,904**
בניכוי מע"מ (17%)						₪ 17,866
בניכוי רווח יזמי (20%)						₪ 14,889
בניכוי עלויות בניה						₪ 7,389
התאמה לבעלות (3%)						₪ 7,617
במעוגל						**₪ 7,600**

<u>ביאורים</u>

- השטחים בעסקאות ההשוואה הינם "שטח ברוטו", בהעדר רישום בית משותף, לאור מועד הבניה והמכירה ההנחה (לשם הזהירות) כי רישום השטחים הינו בהתאם לחוק המכר, קרי "שטח פלדלת".
- התאמה לזמן - הובא בחשבון מקדם זמן לשנה על הצד הזהיר בסך 3% למועד הקובע.
- "בחילוץ" שווי מ"ר מבונה הובאו ההפחתות הבאות: מע"מ 17%, יזמות 20%.
- עלויות בניה ברוטו בגילום עלויות עקיפות, בגילום שטחי שירות, לרבות העמסת עלות בניית שטח המרתף לחניה תת קרקעית מתקבלת עלות בניה למ"ר בסך של 7,500 ₪ במעוגל.

[30] בחוות דעת המשיבה הובאו עסקאות מכר מאיזור זה, יוער כי לא הובאו בחשבון עסקאות לאחר המועד הקובע.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- בעניין המע"מ, בהתאם לפס"ד בר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים, נקבע כי בשוק מעורב ינוכה רכיב המע"מ.
- התאמה לבעלות - עסקאות ההשוואה הינן בחכירה.

בהתבסס על הוראות סע' 2 בתוספת השלישית לחוק התו"ב, החבות בתשלום היטל ההשבחה היא לזכות הבעלות, חוכר הנושא בתשלום ההיטל, זכאי לשיפוי כלפי בעל המקרקעין.

על כן בניתוח העסקאות יש לערוך התאמה לזכויות בעלות.

בקווים המנחים שנערכו ע"י אגף שומת מקרקעין, משרד המשפטים, דצמבר 2017, נקבע כי בעת המרת השווי לבעלות לפי זכויות חוזיות, כנדרש לצורך חיובי רמ"י, יקבע השמאי מקדם ראוי אשר עיקר מהותו הנה החיסכון "בחיכוך" מול רמ"י. חיסכון זה יקבע לפי שיקול דעתו של השמאי ובד"כ בטווח של 2% עד 4% משווי השוק של הקרקע. בעניין זה, הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3%.

סיכום נתונים

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם התאמה
ממוצע עסקאות השוואה מתואם – רח' תמר	₪ 7,600	1.00
ממוצע שווי מ"ר מבונה		**₪ 7,600**
מקדם זמינות לפיתוח המתחם		0.89
ממוצע שווי מ"ר מבונה לאחר דחייה, במעוגל		**₪ 6,800**

ביאור

- מקדם זמינות לפיתוח המתחם - **במועד הקובע**, מתחם התכנית מהווה חטיבת קרקע בלתי מפותחת האמורה לכלול כ-4,100 יח"ד חדשות, התכנית איננה קובעת תנאים חריגים לפיתוח המתחם. אולם, בשל העובדה כי קיימת שלביות טבעית בכל תכנית שעל פיה אמורות להתבצע תוכניות הפיתוח, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון מקדם התאמה בסך 0.89 המבטא דחייה של שנתיים בשיעור היוון 6%, להערכתי צפי זמן במתחם הסבירות לזמינות שרוכש פוטנציאלי יביא בחשבון.

בקרה לצורכי סבירות ערכי השווי

להלן החלטת שמאית מכריעה מהסביבה הקרובה:

שמאית מכריעה	מועד קובע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	**מתואם** (זמן, ללא מסחר)
אורית גלן	27.08.2019	6231/176	₪ 7,100	**₪ 7,213**

ביאור

- הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן על הצד הזהיר של כ- 3% לשנה.
- מגלם מגורים מעל מסחר, לפיכך הובאה בחשבון התאמה בסך 5%.

שומת שמאית המקרקעין גב' גלית אציל – לדור, נערכה ביום 27.08.2018, עבור רשות מקרקעי ישראל לצורך קביעת שווי זכות הבעלות למגרשים הסחירים במתחם הנדון, ממנה עולה כי שווי מ"ר מבונה נאמד בסך של **7,000** ₪ (זאת טרם הפחתה לגודל בסך של 10%, בעניין זה ראה הכרעתי).

בקרה נוספת, בסמיכות למתחם הנדון, קיימת שכונה חדשה בשם בית בפארק בעיר אור יהודה כאשר הבנייה החלה בשנת 2018-2019, מצאת לנכון לסקור עסקאות השוואה ממתחם הנדון לאחר המועד הקובע, בהתאמות, כדלקמן[31]:

[31] עסקאות ההשוואה חודשים בודדים לאחר המועד הקובע, ואינן מושפעות מהתכנית המשביחה בנכס הנדון.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן עסקאות השוואה ממתחם בית בפארק בעיר אור יהודה:

תאריך	גו"ח	תמורה	שטח	קומה	שווי מ"ר בנוי אקוו'	שווי מ"ר בנוי מתואם לזמן
18.11.2018	6231/115	₪ 2,415,000	126	7/10	₪ 19,167	₪ 18,975
18.11.2018	6231/122	₪ 2,515,000	126	7/10	₪ 19,960	₪ 19,761
18.11.2018	6231/123	₪ 2,435,000	127	12/14	₪ 19,173	₪ 18,981
18.11.2018	6231/123	₪ 1,989,000	111	6/14	₪ 17,919	₪ 17,740
18.11.2018	6231/122	₪ 2,089,000	112	11/14	₪ 18,652	₪ 18,465
18.11.2018	6231/123	₪ 2,069,000	112	10/14	₪ 18,473	₪ 18,288
18.11.2018	6231/123	₪ 2,009,000	111	7/14	₪ 18,099	₪ 17,918
18.11.2018	6231/117	₪ 2,515,000	127	7/10	₪ 19,803	₪ 19,605
18.11.2018	6231/118	₪ 2,604,000	124	8/10	₪ 21,000	₪ 20,790
18.11.2018	6231/119	₪ 2,515,000	127	7/10	₪ 19,803	₪ 19,605
19.11.2018	6231/117	₪ 2,515,000	127	7/10	₪ 19,803	₪ 19,605
19.11.2018	6231/117	₪ 2,515,000	127	7/10	₪ 19,803	₪ 19,605
19.11.2018	6231/123	₪ 2,089,000	112	11/14	₪ 18,652	₪ 18,465
19.11.2018	6231/123	₪ 2,089,000	112	11/14	₪ 18,652	₪ 18,465
19.11.2018	6231/123	₪ 2,069,000	112	10/14	₪ 18,473	₪ 18,288
19.11.2018	6231/123	₪ 2,109,000	112	12/14	₪ 18,830	₪ 18,642
19.11.2018	6231/123	₪ 2,049,000	112	9/14	₪ 18,295	₪ 18,112
19.11.2018	6231/122	₪ 2,089,000	112	11/14	₪ 18,652	₪ 18,465
19.11.2018	6231/123	₪ 2,425,000	127	10/14	₪ 19,094	₪ 18,904
ממוצע מ"ר בנוי	**-**	**-**	**118**	**-**	**-**	**₪ 18,878**
בניכוי מע"מ (17%)						₪ 16,135
בניכוי רווח יזמי (20%)						₪ 13,446
בניכוי עלויות בניה						₪ 5,946
התאמה לבעלות (3%)						**₪ 6,130**

<u>ביאורים</u>

- השטחים בעסקאות ההשוואה הינם "שטחים ברוטו", בהעדר רישום בית משותף, לאור מועד הבניה והמכירה ההנחה (לשם הזהירות) כי רישום השטחים הינו בהתאם לחוק המכר, קרי "שטח פלדלת".
- התאמה לזמן - הובא בחשבון מקדם זמן לשנה על הצד הזהיר בסך של 3% בהתאמה למועד הקובע.
- "בחילוץ" שווי מ"ר מבונה הובאו ההפחתות הבאות: מע"מ 17%, יזמות 20%.
- עלויות בניה ברוטו בגילום עלויות עקיפות, בגילום שטחי שירות, לרבות העמסת עלות בניית שטח המרתף לחניה תת קרקעית מתקבלת עלות בניה למ"ר בסך של 7,500 ₪ במעוגל.
- בעניין המע"מ, בהתאם לפס"ד בר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים, נקבע כי בשוק מעורב ינוכה רכיב המע"מ.
- התאמה לבעלות - עסקאות ההשוואה הינן בחכירה.

בהתבסס על הוראות סע' 2 בתוספת השלישית לחוק התו"ב, החבות בתשלום היטל ההשבחה היא לזכויות בעלות. חוכר הנושא בתשלום ההיטל, זכאי לשיפוי כלפי בעל המקרקעין.

על כן בניתוח העסקאות יש לערוך התאמה לזכויות בעלות.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בקווים המנחים שנערכו ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מדצמבר 2017, נקבע כי בעת המרת השווי לבעלות לפי זכויות חוזיות, כנדרש לצורך חיובי רמ"י, יקבע השמאי מקדם ראוי אשר עיקר מהותו הנה החיסכון "בחיכוך" מול רמ"י.
חיסכון זה יקבע לפי שיקול דעתו של השמאי ובד"כ בטווח של 2% עד 4% משווי השוק של הקרקע.
לעניין זה הובא בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3%.

בקרה נוספת, בהתאם לשומה מייעצת של השמאי המכריע מר אלדד חיימי ברח' אורי מקלב, ביהוד-מונסון, גו"ח 6692/57,4-6,9-10 ו- 6729/61-62, מיום 31.12.2020 (פורטה בחוות דעת המבקשת) ובה נקבע אומדן שווי מ"ר מבונה בסך **5,735** ₪ וזאת לאחר התאמה לגודל/היקף עסקה, נכון למועד הקובע 04.09.2018.
המתחם הנדון, מהווה מתחם קרקע (בפני עצמו) הממוקם בפאתי תחום השיפוט המוניציפלי של יהוד-מונוסון ובסמיכות לתחום השיפוט המוניציפלי של מ.מ. סביון עם נגישות לצירי דרך, היות ומדובר במתחם שלם עם תכנון כללי, אני סבור כי הינו עתיד להיות מתחם יוקרתי יותר מהמתחם בשומה המייעצת הנ"ל אשר ממוקם במרכז העיר, לפיכך בהתאמה למיקום הנכס הנדון עולה כי שווי מ"ר מבונה בסך של 6,800 ₪ הינו במתחם הסבירות.

בעניין מקדם התאמה לגודל/היקף/היצף דירות, אני סבור כי תקופת הדחייה בשל היצף הדירות במתחם הנדון, תהיה חופפת במלואה לדחייה לשלבי פיתוח הטבעיים של השכונה החדשה, לפיכך לא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה נוספת.
בנוסף, עסקאות ההשוואה כבר מגלמות בתוכן עניין זה, קרי, מחיר המכירה לדירה הבודדת הינו מתוך היצע והינו לאחר גודל/היקף וכיוצ"ב.

בעניין שלביות התכנית, התניות ואי וודאות, לטעמי, במועד הקובע לאישורה של התכנית, המגרשים הנדונים מהווים חלק מחטיבת קרקע לא מפותחת בהיקף שטחים נרחב, כאשר מימוש התכנית הינו בכפוף לעבודות פיתוח של כלל המתחם.
קרי, קיימת היתכנות כי תקופת הדחייה בשל שלביות התכנית, התניות ואי וודאות המגבילה את הוצאת היתר בניה במגרשים במתחם, תהיה חופפת במלואה ו/או בחלקה, לדחייה לשלבי פיתוח הטבעיים של השכונה החדשה, כך גם נושא המיגון האקוסטי לכבישים הסמוכים ו/או אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית ואולם, בשל העובדה כי שומת ההשבחה מחויבת לאמוד את "שווי השוק" בעיני הקונה הסביר ליום תחילתה של התכנית הנדונה ("המועד הקובע") לא ניתן לצפות את פני העתיד וכפי שאכן קרה בפועל, לאחר למעלה מחמש שנים מאישורה של התכנית החלו בעבודות פיתוח חלקיות/ראשוניות במתחם בלבד.
כעולה מהוראות התכנית בעניין תנאים להיתר הבניה, לא קיימת הוראה תכנונית מפורשת וברורה המגבילה את האפשרות להוצאת היתר הבניה במגרשים נשוא ההחלטה ממגרשים אחרים זאת להבדיל ממגרשים לדוג' הסמוכים לכביש 461 ובהן נדרש תיאום עם נת"ע לצורך תכנון ופיתוח של פשט ההצפה, הניקוז וקווי הביוב.
מכל האמור וכן, בתחשיב ההשבחה למגרשים הנדונים, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם דחייה נוסף מעבר לדחייה של שנתיים בגין שלבי הפיתוח של השכונה.

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

בעניין הממ"דים, הנני להפנות להחלטת וועדת ערר הנכבדה שניתנה ביום 14.10.2021, ערר מס' 8082/13 (ועררים נוספים במאוחד), בשכונת "נוה זמר", בצפון העיר רעננה.
שם וועדת הערר הנכבדה, דנה בהרחבה ובפירוט בסוגיית הפטור לממ"ד בבניה חדשה, **תוך סקירה רחבה של כלל הפסיקה (וההחלטות) הרלוונטית בעניין זה**, ובהתאם להחלטתה כמפורט בסעיף 63 :
*"המסקנה מכל האמור היא, **כאשר מדובר בדרך של מכר, תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין שטחי הממ"ד מכח הוראות התוספת השלישית**..... ואילו **כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה, יחול הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת**".* (ההדגשות במקור).
לאור האמור לעיל, בהשבחה בגין מימוש בדרך של היתר בניה יובא בחשבון פטור מהיטל השבחה לשטחי הממ"דים, אך לא כאשר המימוש בדרך של מכר. במקרה הנדון, **המימוש בדרך של בקשה למידע מוקדם** וזאת בדומה למימוש בדרך של מכר, לפיכך יש להביא בחשבון את שטחי הממ"דים.
בעניין זה, כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים לא קיימת מחלוקת, באומדן ההשבחה הובאו בחשבון שטחי הממ"דים. בעניין בקשת המבקשת לתחשיב נוסף ללא שטחי ממדי"ם בעניין זה בסמכותי ליתן החלטה בהתאם לגורם המימוש המבוקש, ועניין הממדי"ם ייבחן בהתאם ככל שיהיה צורך בעת מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

בעניין סמיכות מגרש מס' 325 לשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, במקרה הנדון, מגרש תמורה מס' 325 סמוך לשטח ביעוד פארק/גן ציבורי מצידו הדרומי והמערבי, כאשר בצידו הדרומי מעבר לשטח בייעוד פארק/גן ציבורי ממוקם מגרש מס' 703 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור[32].
תחילה, יוער כי לא כל סמיכות למבנה ציבור אמורה להביא להפחתה "באופן אוטומטי", טענה שכזו יש לבחון לגופו של עניין באם קיימת פגיעה ומהי השפעתה.
במקרה הנדון, בהתאם לעיון בתשריט התכנית עולה כי מגרש מס' 703 איננו נושק פיזית ובצמידות למגרש מס' 325, קיים מרחק פיזי ביניהם ובנוסף חציצה של שטח בייעוד פארק/גן ציבורי.
כמו כן, חזית מגרש מס' 703 הינה ממערב למגרש, בעוד מגרש מס' 325 הינו מגרש פינתי עם 2 חזיתות (האחת צפונית ורחבה, והשניה מערבית), כך שלא בהכרח עומס תנועה וכיוצ"ב יש בו בכדי להשפיע על מגרש מס' 325 הנדון.
בנוסף מגרש מס' 325 הינו מגרש פינתי המהווה יתרון ביחס למגרשים אחרים (כלואים וכד') והינו בסמיכות לשטח בייעוד פארק/גן ציבורי הנהנה משקט יחסי ונוף פתוח בצד המערבי.
יחד עם הטענה "לפגיעה" בגין סמיכות למבנה הציבור, יש לבחון את האפשרות לתרומה הכלכלית לנכס בגין היותו בסמיכות למבנה הציבורי "כנכס משלים", הנוחות מסמיכות לשירותים ציבוריים.
לאור היתרונות הנוספים הקיימים המפורטים לעיל במגרש תמורה מס' 325, במקרה הנדון ובנסיבותיו, לטעמי אין להביא הפחתה בגין טענה זו, ומכל מקום ככל שיש להביאה בחשבון אזי יש להביא כנגדה את היתרונות הגלומים במגרש, כך כפועל יוצא האחד "מקזז" את השני.

בעניין מגורים מעל קומת מסחר, במסגרת "המצב החדש", בעניין מגרש תמורה מס' 325, עולה כי יעודו הינו מגורים ד', כמו כן אין מסומנת בו חזית מסחרית (בדומה למגרשים אחרים).

[32] בהתאם להוראות התכנית עולה כי ניתן לבנות מבנה הכולל 5 קומות בשטח עיקרי בסך של 11,686 מ"ר ושטח שירות בסך של 2,922 מ"ר ושתי קומות מרתף בשטח שירות בסך של 12,417 מ"ר.

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

בנוסף, מגרשים בהם סומנה חזית מסחרית בתשריט, בטבלת הזכויות בתקנון התוכנית הוקצה לכל מגרש שכזה שתי שורות, האחת המפרטת זכויות למגורים והשנייה זכויות למסחר, עניין שאיננו קיים במגרש מס' 325. אולם, בעמודת מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת בעניינו של מגרש מס' 325 פורט כי מותר 14 קומות עם הפניה להערה מס' (10), שבה פורט *"קומת מסחר + 12 קומות + קומת גג חלקית למגורים"*. בעניין זה, לטעמי נראה כי נפלה שגגה בהוראת התכנית וזאת עת בה לא הגדירה במגרש זה חזית מסחרית וכמו כן לא פירטה זכויות למסחר בדומה למגרשים אחרים. מכל מקום בעניין זה, כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים לא הובאו שטחים למסחר בגין זה, או הפחתה.

<u>עובדה שלישית</u> – תחשיב שיעור השווי המבקשת במסגרת "המצב החדש"

א. שמאיי המבקשת – שומת המשיבה התבססה על ההסכמה החוזית ולפיה חלקה היחסי של החברה במקרקעין הינו 6.11% כפי שפורט לעיל, עבור החלק במגרשים החדשים שמעבר להקצאה בשיעור של 6.11% לה זכאית המבקשת, תתבצע רכישה במחיר מלא בפטור ממכרז, כך שהמבקשת תשלם לרמ"י תשלום דמי היוון בשיעור של 91% משווי המגרשים ובגינם תפריש רשות מקרקעי ישראל חלף היטל השבחה.

משכך, יש לתקן את שווי המצב החדש על ידי הפחתת שווי המצב החדש של המגרשים בשיעור של 8.12% (0.54%/6.65%).

להלן תחשיב החלק היחסי לפי השמאית המכריעה גלית אציל:

שווי מגרש 302	₪ 94,440,000
שווי מגרש 325	₪ 115,900,000
סה"כ שווי מגרשי הקצאה	₪ 210,340,000
סה"כ שווי המגרשים בתחום תכנית תמל/1041	₪ 3,163,030,000
חלק יחסי של מגרשי ההקצאה	**6.650%**
-	-
חלק יחסי במצב הנכנס	6.11%
הפרש חלק יחסי בגינו שולם 91% לרמ"י	**0.540%**

בדיון, נטען כי לגישת שמאי המשיבה, חוות דעתו נערכה בהתאם להחלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל מס' 5143 מיום 04.08.2021. התייחסות לזכויות אשר לגביהן משולמים 91% אינה שמאית ותידון ע"י היועמ"ש של המשיבה.

כיוון שעצם הטלת החבות בהיטל השבחה על החברה מקורה בהחלטת הנהלת רמ"י האמורה, מחויב שמאי הוועדה לתקן את שומתו בהתאם להחלטה זו.

כפי שמפורט בהחלטת ההנהלה ובמפרטים הכספיים אותם הפיקה רמ"י מיום 29.12.2022, בעבור 6.11/6.65 משווי המגרשים ישולמו דמי היוון בשיעור של 31.5% ותשלום היטל השבחה ע"י המבקשת דכאן. בעבור יתרת שווי המגרשים, קרי 0.54/6.65 <u>תשלם החברה דמי היוון בשיעור של 91% ובגינם תפריש הרשות חלף היטל השבחה</u>.

חובה על שמאי המשיבה לפעול ולערוך את שומתו בהתאם למסגרת החוזית אשר הסדירה את הקצאת הזכויות במגרשים, לרבות את זכויותיה הקנייניות של המבקשת.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

טענת שמאי המשיבה המתעלמת מההסדרה החוזית תוביל לאיון כולל של החבות של החברה בתשלום היטל השבחה. בכדי שמצב זה ימנע יש לדייק את החיוב ולהימנע מחיוב שיוצר בכפל תשלום המנוגד לדין ולהיגיון ולמערכת ההסכמים בינה לבין הרשות שהיא היא הבסיס לחיוב כולו.
בהתאם למקובץ לעיל, יש לתקן את שווי המצב החדש על ידי הפחתת שיעור בסך של 8.12% (0.54%/6.65%) משווי מגרשי התמורה.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מחוות דעת המשיבה, לא הובא בחשבון חלק יחסי במסגרת המצב החדש.
בתשובת המשיבה, נטען כי חוות דעת המשיבה נערכה לאורה של החלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל מס' 5143 מיום 04.08.2021, ההתייחסות לזכויות אשר לגביהן משולמים 91% אינה שמאית ותידון ע"י היועמ"ש של המשיבה.
בדיון, נטען כי מדובר בעניין משפטי שבגינו יימסר מכתב מאת עו"ד ארז שפירא המוסכם ע"י הצדדים.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, עומדת בפני מחלוקת משפטית, במצב דברים שכזה, אין בסמכותי לקבוע את שיעור השווי ו/או החלק היחסי של המבקשת במגרשי התמורה במסגרת "המצב היוצא".
בנוסף, אין בסמכותי לקבוע את שיעור חלקה היחסי של המבקשת במתחם הנדון במסגרת "המצב הנכנס" וזאת כפי שפורט לעיל בהחלטה זו, בפרק מצב משפטי ובעובדות שאינן שנויות במחלוקת.
בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, *"..החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו.... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב..."*.
כאמור, בהתאם להוראות התוספת השלישית, בעניין זה, לאור מהותו ופרשנותה של המשיבה עמדה בפני המבקשת האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי להגשת הערר בפני שמאי מכריע, הרי שעצם בחירתה באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענות בעניין זה בפני השמאי המכריע, משכך אין בסמכותי להכריע בטענתה.
בהתאם להוראות התוספת השלישית במקרה שלפנינו ובנסיבותיו ההכרעה הינה לגובה אומדן ההשבחה החל על המבקשת בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) לרבות ובדגש בעניין המשפטי המפורט לעיל, ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב", הרי שעומדת לה הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפניה טרם פנייתה לערר בפני שמאי מכריע, יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכה של המבקשת לערור על "עצם החיוב" לרבות חלקה היחסי במסגרת "מצב היוצא".
בסיכומו של עניין וכמפורט לעיל, בנסיבות העניין קיבלתי את עמדתה של המשיבה.

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

תחשיב

השבחה בגינה של תוכנית מס' תמל/1041

שווי "מצב קודם"	
סה"כ שטח חקלאי מאושר הנכלל בתחום תכנית מס' תמל/1041 (מ"ר)	777,031
חלקה היחסי של המבקשת ("מצב נכנס")[33]	6.11%
שווי מ"ר קרקע חקלאית (בגילום פוטנציאל כללי – "הלכת לוסטרניק")	₪ 1,340
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 63,618,636**
-	
שווי "מצב חדש"	
מגרש מס' 302	
מהות	-
שטח עיקרי - מ"ר	16,906
מס' יח"ד	158
שטח ממ"דים (12 מ"ר / ליח"ד)	1,896
סה"כ "שטח פלדלת" - מ"ר - מגרש 302	**18,802**
מגרש מס' 325	
שטח עיקרי - מ"ר	19,688
מס' יח"ד	184
שטח ממ"דים (12 מ"ר / ליח"ד)	2,208
סה"כ "שטח פלדלת" - מ"ר - מגרש 325	**21,896**
-	
סה"כ "שטח פלדלת" - מ"ר - במגרשים 302 ו - 325	**40,698**
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,800
סה"כ שווי המצב החדש	**₪ 276,746,400**
-	
סה"כ ההשבחה	**₪ 213,127,764**
סה"כ היטל	₪ 106,563,882

13. החלטה

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

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' תמל/1041 (שם התכנית: גני יהודה)	27.07.2018	₪ 213,127,764	₪ 106,563,882

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

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

[33] בעניין זה, ראה הרחבה בהחלטה זו, בפרק מצב משפטי ובעובדות שאינן שנויות במחלוקת.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

14.<u>תצהיר</u>

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

ולראיה באתי על החתום היום 05.03.2024

בכבוד רב,

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

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



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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המשיבה

מצב תכנוני חדש					
מס' מגרש	**יעוד**	**שטח מגרש במ"ר**	**זכויות עיקרי**	**מס' יח"ד**	**שטח פלדלת**
302	מגורים ד'	6,845	16,906	158	119.5
325	מגורים ד'	7,348	19,688	184	119.5
סה"כ	-	-	36,594	342	-
שווי מר"מ	-	-	-	-	₪ 8,400
שווי קרקע ליח"ד	-	-	-	-	₪ 1,003,800
שווי במצב חדש	-	-	-	-	₪ 343,299,600
-					
מצב תכנוני קודם					
שווי מ"ר קרקע חקלאית	-	-	-	-	₪ 428
שטח התכנית (חקלאי בלבד)	-	-	-	-	777,031
חלק יחסי	-	-	-	-	6.11%
שווי במצב קודם	-	-	-	-	₪ 20,319,982
-					
ההשבחה (במעוגל)					₪ 322,980,000

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשת

שווי המצב הקודם	
שטח תכנית תמל/1041 (חקלאי בלבד)	777,031
שווי מ"ר קרקע חקלאית	₪ 1,800
חלק יחסי של המבקשת	6.11%
סה"כ שווי המצב הקודם	**₪ 85,457,900**
-	
שווי המצב החדש	
מגרש מס' 302	
מהות	**שטח במ"ר**
שטח עיקרי במ"ר	16,906
מס' יח"ד	158
שטח ממ"ד (12 מ"ר/ ליח"ד)	1,896
סה"כ פלדלת במ"ר מגרש 302	**18,802**
מגרש מס' 325	
שטח עיקרי במ"ר	19,688
מס' יח"ד	184
שטח ממ"ד (12 מ"ר/ ליח"ד)	2,208
סה"כ	21,896
מקדם סמיכות למבני ציבור	90%
סה"כ פלדלת במ"ר מגרש 325	**19,706**
תחשיב המצב החדש	
סה"כ שטח פלדלת	**38,508**
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,500
סה"כ	**₪ 211,796,200**
מקדם אי וודאות להתניות תכנית, שלביות ודחיה (5 שנים, 6%)	74.73%
סה"כ שווי המצב החדש	**₪ 158,266,400**
ניכוי הפרש חלק יחסי בגינו שולם 91% לרמ"י (0.54%/6.65%)	8.120%
סה"כ שווי המצב החדש	**₪ 145,400,000**
-	

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב ההשבחה	
שווי המצב הקודם	₪ 85,457,900
שווי המצב החדש	₪ 145,400,000
השבחה, במעוגל	**₪ 59,940,000**
היטל השבחה	₪ 29,970,000

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101