

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 8 אפריל, 2021
מינוי: 1805-2020
מספרנו: מכרעת.303

לכבוד

המבקשים

טלמור אביטל ואח'

ע"י מר ארז אבירן,

שמאי מקרקעין

המשיבה

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה

ע"י גב' פנינה נוי ומר צחי לוי,

שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6584 חלקות וחלקי חלקות 13, 87, 107, 108, 120,

123, 124

מגרש 2033 וחלק ממגרשים 2004, 2012, 2019, 2029

(עפ"י תכנית מס' רע/מק/2012ב')

דרום העיר רעננה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מונית ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין השבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומותיהם של שמאי המקרקעין גב' פנינה נוי ומר צחי לוי, מיום 16 יוני 2020 וכן במסמך התייחסות לטיעוניהם של המבקשים, מיום 22 אוקטובר 2020.

עמדת המבקשים, טלמור אביטל ואח', מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר ארז אבירן, מיום 20 ספטמבר 2020.

ביום 24 נובמבר 2020 קיימתי דיון בהשתתפות השמאים מר ארז אבירן ומר אמיר עזרא מטעם המבקשים ובהשתתפות השמאי מר צחי לוי מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת השבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות מס' רע/3000 ו-רע/מק/2012ב' (-416-0426395). מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר¹.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 7.4.2021.

¹ במסגרת הסכם מכר וכן הסכם קומבינציה.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

3. המועדים הקובעים להערכה

מועד קובע ²	תכנית
14.4.2016	רע/3000
28.11.2019	רע/מק/2012ב'

4. פרטי הנכס

6584	גוש :			
13,14,15,57	חלקות היסטוריות :			
13 (חלק), 87, 107, 108, 120 (חלק), 123 (חלק), 124 (חלק)	חלקות :			
2033	מגרש מוקצה ³ :			
2029	2012	2019	2004	שטח המגרש במ"ר :
1,581	1,565	2,524	1,554	החלק הנישום :
1.00	0.10295	⁴ 0.8676	0.89695	מס' יח"ד מיוחסות :
39	1.75	50.32	20.63	מיקום :
דרום רעננה, בין שכונת פרדס משותף לכביש מס' 531				
מגרש וחלקים ממגרשים המיועדים להקמת בנייני מגורים בבניה רוויה				

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונה חדשה אשר מתוכננת בדרום העיר רעננה, צפונית לכביש מס' 531 ותוואי רכבת ישראל, זאת בתחום חטיבת קרקע חקלאית אשר שונה ייעודה. השכונה עתידה לכלול 1,562 יח"ד בבניה רוויה, חזיתות מסחריות וכן שטחים למטרות ציבוריות. המגרשים נשוא השומה פזורים בתחום השכונה ומיועדים לבנייה רוויה. במועד הביקור טרם החלו עבודות פיתוח ובנייה.

5.2 תיאור המגרשים נשוא השומה

המגרשים נשוא השומה מהווים מגרשי תמורה לחלקות מס' 87, 107, 108 ולחלקי חלקות 13, 120, 123, 124 בגוש 6584, במסגרת תכנית רע/מק/2012ב' המהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כמפורט להלן-
מגרש מס' 2004 בשטח קרקע של 1,554 מ"ר. המגרש פינתי ולו 3 חזיתות- חזית דרומית לדרך חדשה ו-2 חזיתות (צפונית ומזרחית) לשצ"פ. המגרש בעל צורה מלבנית עם קצה מעוגל בפינה הדרום מזרחית. על המגרש מותרת בנייה של בניין מגורים בחלוקה ל-23 יח"ד. החלק הנישום מהווה 0.89695 חלקים מהמגרש המקנים זכות ל-20.63 יח"ד.

² מועד תחילת התכניות, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורה ברשומות.

³ עפ"י תכנית איחוד וחלוקה רע/מק/2012ב'.

⁴ מתוכם 0.7241 חלקים בהסכם מכר ו-0.1434 חלקים בהסכם קומבינציה.

⁵ מתוכם 0.6875 חלקים בהסכם מכר ו-0.1625 חלקים בהסכם קומבינציה.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מגרש 2012 בשטח קרקע של 1,565 מ"ר. המגרש פינתי ולו 3 חזיתות- 2 חזיתות (דרומית ומערבית) לדרך וחזית צפונית לשצ"פ. המגרש בעל צורה מלבנית עם קצה קטום בפינה הדרום מערבית. על המגרש מותרת בנייה של בניין מגורים בחלוקה ל-17 יח"ד. החלק הנישום מהווה 0.10295 חלקים מהמגרש המקנים זכות ל-1.75 יח"ד.

מגרש 2019 בשטח קרקע של 2,524 מ"ר. המגרש פינתי ולו 2 חזיתות- חזית דרומית לשצ"פ אשר מעברו כביש מס' 531 וחזית מערבית לשצ"פ ולדרך משולבת. המגרש בעל צורה מלבנית. על המגרש מותרת בנייה של 2 בנייני מגורים; בנין דרומי בחלוקה ל-39 יח"ד ובנין צפוני בחלוקה ל-19 יח"ד. החלק הנישום מהווה 0.8676 חלקים מהמגרש המקנים זכות ל-50.32 יח"ד.

מגרש 2029 בשטח קרקע של 2,485 מ"ר. המגרש פינתי ולו 2 חזיתות- חזית דרומית לשצ"פ אשר מעברו כביש מס' 531 וחזית מערבית לשצ"פ ולדרך משולבת. המגרש בעל צורה מלבנית עם קצה קטום בפינה הדרום מערבית. על המגרש מותרת בנייה של 2 בנייני מגורים; בנין דרומי בחלוקה ל-29 יח"ד ובנין צפוני בחלוקה ל-19 יח"ד. החלק הנישום מהווה 0.85 חלקים מהמגרש המקנים זכות ל-40.8 יח"ד.

מגרש 2033 בשטח קרקע של 1,581 מ"ר. המגרש פינתי ולו חזית צפונית לדרך. המגרש גובל ממערב במגרש המיועד למבנים ולמוסדות ציבור. המגרש בעל צורה מלבנית. על המגרש מותרת בנייה של בניין מגורים בחלוקה ל-39 יח"ד. החלק הנישום מהווה את המגרש בשלמות. דהיינו, זכות ל-39 יח"ד.

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 ר.ע./ 2000 - תכנית מתאר מקומית לרעננה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 8.11.1990. התכנית מייעדת את החלקות לאזור חקלאי. השימושים המותרים הינם בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים. מבני משק המיועדים לייצור חקלאי יאושרו בכפוף לתכנית הגשה בוועדה המקומית.

6.1.2 מח/54 ד'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5143 מיום 31.12.2002. התכנית חלה על שטח של כ-855 דונם. מדובר בתכנית תוואי דרך מס' 531 בין רח' ירושלים ודרך מס' 40. מטרת התכנית, בין היתר, ליעד שטחים לדרך, למסילת ברזל, להקמת גשרים, גשרונים, תעלות, גדרות, קירות תומכים, קירות אקוסטיים, סוללות עפר והריסת מבנים. התכנית מסווגת את החלקות לאזור חקלאי, דרך מוצעת או הרחבת דרך ושטח למסילת ברזל חדשה. התכנית קובעת כי השטחים המיועדים לדרך יופקעו עפ"י דין. פיצויים בגין פגיעה במקרקעין עפ"י סעיף 197 לחוק התו"ב ישולמו כחוק.

עמוד 3 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 6.1.3 תמ"מ/3/21**
- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.2003. מטרת התכנית, בין היתר, יצירת התנאים הנאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסיה במחוז עד לשנת היעד של התכנית שבה תגיע אוכלוסיית מדינת ישראל ל-8 מיליון תושבים. שיפור הרווחה ושמירה על רצף של שטחים פתוחים ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי. החלקות הנדונות ממוקמות בתוואי/בסמוך לתוואי דרך פרברית מהירה מס' 531, בתחום אזור פיתוח עירוני.
- 6.1.4 תוכנית מתאר ארצית משולבת לבניה לפיתוח ולשימור - תמ"א 35**
- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 מיום 27.12.2005. מטרת התכנית, בין היתר, מתן מענה תכנוני לצרכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור ועידוד הכנתן של תכניות מתאר ומסמכי מדיניות וכן מעקב ובקרה על תהליכי הפיתוח והשימור. החלקות הנדונות ממוקמות בתחום מרקם עירוני. התכנית קובעת צפיפות מינימלית של 10 יח"ד לדונם נטו.
- 6.1.5 תת"ל 15 - מסילת השרון ודרך מס' 531**
- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5749 מיום 13.12.2007. אורך התוואי בתכנית הוא כ-23 ק"מ. מטרת התכנית, בין היתר, קביעת מסגרת תכנונית- להתוויה של מסילת ברזל (מסילת השרון), בקטע שבין תחנת סוקולוב בכפר סבא לבין התחברותה עם מסילת החוף והוראות בדבר תוספת מסילות לאורך התוואי הקיים של מסילת החוף; לסלילת דרך מס' 531 בקטע שבין מחלף מלל לבין מחלף שמריהו מזרח וסלילת כביש מס' 20 בקטע שבין מחלף שבעת הכוכבים לבין כביש מס' 2 מצפון לקיבוץ שפיים, כולל מחלף שפיים; לסלילת דרך מקומית בין רעננה לבין שפיים וכן ייעוד שטחים, בין היתר, למסילת ברזל, לדרך, לדרך חקלאית, לשטח משולב לדרך ולשיקום נופי, לשצ"פ. התכנית מסווגת את החלקות לאזור חקלאי, דרך מוצעת, דרך מאושרת ושטח למסילת ברזל מוצעת. בהתאם להוראות התכנית, מקרקעין הכלולים בתכנית זו אשר יכללו בתכנית איחוד וחלוקה חדשה, לאחר אישורה של תכנית זו, יוערכו בטבלאות האיזון על פי ייעודם עובר לאישור תכנית זו או כל תכנית קודמת המתייחסת לדרך מס' 531.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מצב חדש 6.2

רע/3000 - תכנית מתאר כוללנית רעננה 6.2.1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7237 ביום 30.3.2016. מטרת התכנית, בין היתר: התוויית מסגרת תכנונית להגדלת אוכלוסיית העיר, הגדלת אפשרויות התעסוקה בה, שימור המרקם העירוני ופיתוח מרחב ציבורי, התחדשות העיר, העצמה ממותנת של מע"ר אחוזה ועוד. התכנית מסווגת את חלק מהחלקות בייעוד מגורים לבניה גבוהה, טבעת חיצונית באזור תכנון 111 ו-112 במתחם 4 לתכנון ובניה חדשה. האזור מסומן בנספח העיצוב כאזור לבניה בגובה של עד 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג.

יתרת החלקות מסווגות ככביש מס' 531, שער העיר, מסילת ברזל על פי תת"ל 15, דרך מאושרת, ציר רוחב ראשי/משני כחלק מרחוב בן גוריון. התכנית קובעת זכויות והוראות בניה למתחם מגורים בבנייה גבוהה- טבעת חיצונית כדלקמן-

שיעור בנייה כולל- תותר בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת (עיקרי + שירות, למעט מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד) כתלות בגודל המגרש- במגרש בשטח עד 0.6 דונם תותר בניה בשיעור של עד 280%, במגרש בשטח בין 0.6 דונם ועד 1 דונם תותר בניה בשיעור של עד 330%, במגרש בשטח בין 1 דונם ועד 2 דונם תותר בניה בשיעור של עד 350% ובמגרש מעל 2 דונם תותר בניה בשיעור של עד 400%.

הצפיפות לא תפחת מ-14 יח"ד לדונם נטו במוצע. מס' הקומות המרבי לא יעלה על 9 קומות מעל קומת קרקע ובנוסף קומת חדרי גג.

בניה על הגג- קומת חדרי הגג תבנה בהתאם להוראות תכנית רע/292/1 א' אולם, מוסד התכנון רשאי לאשר תכנית ההופכת את קומת חדרי הגג לקומת מגורים ובה יח"ד עצמאיות אשר לא תעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.

מתחם לתכנון - תנאי להפקדת תכנית במתחם לתכנון לבניה חדשה הינו הכנת מסמך מדיניות לכל מתחם. תכנית מפורטת בתחום המתחם תכלול הוראה כי יש לאחד תשתיות קוויות ככל הניתן.

עמוד 5 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

6.2.2 תכנית מס' רע/מק/2012ב' (416-0426395) - שכונת מגורים בדרום רעננה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8518 מיום 13.11.2019.
התכנית חלה על שטח של כ-422.4 דונם, דרומית לרחוב פרדס משותף לאורך כביש מס' 531, מרחוב המלכים במערב ועד הגבול המזרחי של גוש 6584. מטרת התכנית לשנות ייעוד מקרקע חקלאית לקרקע למגורים ומסחר לשם הקמת שכונת מגורים חדשה בדרום העיר בת כ-1,562 יח"ד. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים. בהתאם ללוח איזון והקצאות של תכנית, למבקשים מוקצות זכויות במגרשים 2004, 2012, 2019, ו-2033 כמפורט להלן-

מצב יוצא				מצב נכנס					
חלק יחסי מוקצה למבקשים	שטח במ"ר	ייעוד	מס' מגרש	החלק היחסי מהזכויות בחלקה	שטח מיוחס להקצאה במ"ר	חלקה	שטח כלול בתכנית במ"ר ⁶	חלקת מקור	גוש
10.31%	1,554	מגורים ג'	2004	50%	1,442	13	1,442	13	6584
0.34%	1,565	מגורים ג'	2012						
79.39%	1,554	מגורים ג'	2004	100%	409	124	1,442	14	
				100%	1,033	87			
9.96%	1,565	מגורים ג'	2012	100%	1,442	124	1,442	15	
				100%	12,056	123			
100%	2,524	מגורים ד'	2019	100%	16,588	124			
100%	2,485	מגורים ד'	2029	100%	3,412	120			
100%	1,581	מגורים ד'	2033	100%	3,677	107			
				100%	1,640	108			

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-
מגרשים בייעוד מגורים ג' (מס' 2004 ו-2012)

שטח בניה-

2012	2004	מגרש
1,950	2,758	שטח עיקרי במ"ר
1,180	977	שטח שירות במ"ר
1,330	2,642	שטח שירות ת"ק במ"ר

מגרש 2004 - 23 יח"ד. מגרש 2012 - 17 יח"ד.
7 קומות (קומת קרקע +5 +ג).

צפיפות-

מספר קומות-

⁶ המייוחס להקצאה למבקשים.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מספר דירות בקומה- מגרש 2004 ; 4 דירות בקומה. מגרש 2012 ; 3 דירות בקומה.	מספר דירות בקומה- מגרש 2004 ; 4 דירות בקומה. מגרש 2012 ; 3 דירות בקומה.
גובה קומות- 3.5 מ' ברוטו. גובה קומת הקרקע עד 4 מ' ומבואת הכניסה לבניין עד 6 מ'.	גובה קומות- 3.5 מ' ברוטו. גובה קומת הקרקע עד 4 מ' ומבואת הכניסה לבניין עד 6 מ'.
קומת גג- קומת הגג תהא בשטח שלא יעלה על 50% ברוטו משטח תכסית הקומה שמתחתיה. מספר הדירות כמפורט בנספח הבינוי. בהתאם לנספח הבינוי, במגרש 2004 יש 2 דירות גג ובמגרש 2012 דירת גג אחת. דירות קומת הגג ימוקמו בחלקו הדרומי של המבנה. מעל דירות קומת הגג לא תותר בנייה נוספת למגורים ולא יבנו חדרי יציאה לגג.	קומת גג- קומת הגג תהא בשטח שלא יעלה על 50% ברוטו משטח תכסית הקומה שמתחתיה. מספר הדירות כמפורט בנספח הבינוי. בהתאם לנספח הבינוי, במגרש 2004 יש 2 דירות גג ובמגרש 2012 דירת גג אחת. דירות קומת הגג ימוקמו בחלקו הדרומי של המבנה. מעל דירות קומת הגג לא תותר בנייה נוספת למגורים ולא יבנו חדרי יציאה לגג.
חניה- למגרש 2012 תהיה כניסה משותפת לרכב עם מגרש 2011.	חניה- למגרש 2012 תהיה כניסה משותפת לרכב עם מגרש 2011.
קווי בניין- מגרש 2004- חזית 5 מ'. אחורי 8 מ'. צדדי 7 מ'. מגרש 2012- חזיתי 5 מ'. אחורי 8 מ'. צדדי 6 מ'.	קווי בניין- מגרש 2004- חזית 5 מ'. אחורי 8 מ'. צדדי 7 מ'. מגרש 2012- חזיתי 5 מ'. אחורי 8 מ'. צדדי 6 מ'.

מגרשים בייעוד מגורים ד' (מס' 2019, 2029, 2033)

שטח בניה-

מגרש	2019	2029	2033
שטח עיקרי במ"ר	6,937	5,774	4,213
שטח שירות במ"ר	2,666	2,373	1,320
שטח שירות ת"ק במ"ר	4,291	4,225	4,032

מגרש 2019- 58 יח"ד בשני בניינים- האחד 39 יח"ד והשני 19 יח"ד.	מגרש 2019- 58 יח"ד בשני בניינים- האחד 39 יח"ד והשני 19 יח"ד.
מגרש 2029- 48 יח"ד בשני בניינים- האחד 29 יח"ד והשני 19 יח"ד.	מגרש 2029- 48 יח"ד בשני בניינים- האחד 29 יח"ד והשני 19 יח"ד.
מגרש 2033- 39 יח"ד.	מגרש 2033- 39 יח"ד.
מס' קומות- מגרשים 2019 ו-2029 : 11 קומות (בניין דרומי-קומת קרקע+9 גג. בניין צפוני- קומת עמודים +9 גג).	מס' קומות- מגרשים 2019 ו-2029 : 11 קומות (בניין דרומי-קומת קרקע+9 גג. בניין צפוני- קומת עמודים +9 גג).
מספר דירות בקומה- 2 דירות בקומה. 2019 : בניין דרומי- 3 דירות בקומה. בניין צפוני- 2 דירות בקומה.	מספר דירות בקומה- 2 דירות בקומה. 2019 : בניין דרומי- 3 דירות בקומה. בניין צפוני- 2 דירות בקומה.
מגרש 2029 : בניין דרומי- 4 דירות בקומה. בניין צפוני- 2 דירות בקומה.	מגרש 2029 : בניין דרומי- 4 דירות בקומה. בניין צפוני- 2 דירות בקומה.
מגרש 2033 : 4 דירות בקומה.	מגרש 2033 : 4 דירות בקומה.

עמוד 7 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

גובה קומות-	3.5 מ' ברוטו. גובה קומת הקרקע עד 4.5 מ' נטו ומבואת הכניסה לבניין עד 6 מ'.
קומת גג-	בהתאם לנספח הבינוי במגרשים 2019, 2029 ו-2033 אין דירת גג.
קווי בניין-	מגרש 2019: חזיתי 5 מ'. אחורי 6 מ'. צדדי לצפון 7 מ'. צדדי לדרום 4 מ'. מגרש 2029: חזיתי 5 מ'. אחורי 6 מ'. צדדי לצפון 7 מ'. מגרש 2033: חזיתי 5 מ'. אחורי 5 מ'. צדדי למערב 7 מ'. צדדי למזרח 6 מ'.
נספח בינוי-	במגרשים בהם מסומנים 2 מבנים, ניתן לשנות את צורתם או מיקומם בהליך של הקלה ובלבד שישמרו מסי הדירות ומסי הקומות. הקלה זו תותנה באישור מוקדם למיקום דירת הגן.
שלבי מימוש-	במגרש בו מותר יותר מבניין אחד ניתן לממש את זכויות הבניה של כל בניין בנפרד. במימוש חלקי במגרש בו מותר 2 בניינים לא תתאפשר הקלה כאמור לעיל.

הוראות דומות וכלליות

תכסית-	40%
שטח שירות על קרקעי-	לשימוש למגורים חושב עפ"י המפתח הבא- מבואת כניסה ולובי בקומת הקרקע- 220 מ"ר (במגרש מס' 2033, 100 מ"ר בלבד). מבואה קומתית בבניינים עד 10 קומות (כולל)- 40 מ"ר לבניין בן 2 יח"ד בקומה טיפוסית. 50 מ"ר לבנין בן 3 יח"ד או יותר בקומה טיפוסית. מבואה קומתית בבניינים בגובה 11 קומות- 60 מ"ר לבניין בן 2 יח"ד בקומה טיפוסית. 70 מ"ר לבנין בן 3 יח"ד או יותר בקומה טיפוסית. שטחי שירות משותפים בקומת הקרקע- 50 מ"ר. ממ"דים ומחסנים דירתיים. שטח המבואה הקומתית לא ניתן לניוד לקומה אחרת או לשימוש אחר. מחסנים ייבנו בקומת הקרקע או בקומת המרתף בלבד. חללים טכניים על הגג ומסתורי כביסה אינם כלולים במנין שטחי השירות העל קרקעיים. שטח שירות תת קרקעי יותר לשימושים הבאים; חניות, מיסעות ומדרכות, מבואה, מדרגות, מעלית, מאגרי מים, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים משותפים ככל שלא ייבנו בקומת הקרקע.

עמוד 8 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שטח דירות-	20% מיח"ד בכל בניין יהיו בשטח כולל (עיקרי + ממ"ד) של 70-75 מ"ר.
קומת קרקע-	בקומת הקרקע יתאפשרו שימושים למבואה, מדרגות ומעברים, חדרים משותפים למטרות שירות, מחסנים דירתיים והקמת דירת גן אחת. הכניסה לדירת הגן תתאפשר מתוך הבניין. גובה דירת הגן יהיה בהתאם לגובה קומת הקרקע, אך לא כגובה המבואה הראשית. לדירת הגן תותר הצמדת גינה פרטית.
מרפסות-	שטחי המרפסות יבנו בהתאם לתקנות התכנון והבניה אך בשטח מירבי של 12 מ"ר לכל יח"ד ויהיו בנוסף לשטחי הבנייה המותרים. מרפסות יבנו לכיוון הרחובות או שצ"פ בלבד ולא לכיוון מגרש שכן או שב"צ.
מסתורי כביסה-	חובה לבנות מסתורי כביסה בשטח מירבי של עד 3 מ"ר בכל יח"ד לרבות בדירות הגג. מסתורי הכביסה ייבנו בהתאם להנחיות המרחביות.
חניה-	לפי התקן שייקבע בהתאם לתכנית מתאר מקומית לחנייה. עד לאישור תכנית זו תקן החניה יהיה 1.3 חניות ליח"ד בגודל עד 75 מ"ר ו-2 חניות ליח"ד בגודל 75 מ"ר ומעלה. כל מקומות החניה יהיו בקומות תת קרקעיות. חניה תת קרקעית תותר בגבולות המגרש ובלבד ש-15% משטח המגרש ישאר בלתי מבונה לכל עומק הקרקע.
קווי בניין-	בכל מגרש חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מאורך החזית הפונה לרחוב ובמגרשים פינתיים מאורך כל אחת מהחזיתות הפונות לרחוב.
נספח בינוי-	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין, מס' הקומות, מס' יח"ד, מס' יח"ד בקומה ומיקום קומת הגג ודירות הגן.
תנאי למתן היתר בניה-	בין היתר, תכנון מפורט של תשתיות והגשת תכנית פיתוח וחניה, אישור הוועדה המקומית להנחיות מרחביות.
הריסות ופינויים-	לא יוצאו היתרי בנייה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה וכן לא יוצאו היתרי בנייה במגרשי התמורה שהוקצו לבעלי החלקות המקוריות בהן סומנו מבנים להריסה, אף אם במגרשי התמורה לא מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר הריסת המבנים

עמוד 9 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

המסומנים במגרש ובחלקה המקורית, גם אם החלקה המקורית יועדה בתכנית לצרכי ציבור. כל ההוצאות בגין הריסת המבנים ופינוי המגרש יחולו על מבקש היתר הבנייה.

בקצה הדרום מזרחי של מגרש 2004, גבול מבנה להריסה.

אכלוס מידי של עד 60% מסך יח"ד. יתרת יח"ד יאוכלסו לאחר השלמת החיבור מזרחה של כביש הטבעת הדרומי אל רח' קזן.

שלביות ביצוע-

7. הזכויות בנכס

7.1 נסחי רישום

עפ"י העתקי רישום מפנקס הזכויות, של לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 4 מאי 2020, עולים הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלים	חלק בחלקה	הערות
6584	13	1,442	טלמור אברהם יצחק	1815/10000	על החלקה קיימת הערה לפי פקודת הדרכים (קובץ תקנות 12.10.1997, 5856).
			טלמור אביטל	1815/10000	
			טלמור בת שבע	1370/10000	
	87	1,033	טלמור אברהם יצחק	363/1000	
			טלמור אביטל	363/1000	
			טלמור בת שבע	274/1000	
	123	53,814	מדינת ישראל	בשלמות	ייעוד המקרקעין-דרך
	124	40,789	מדינת ישראל	בשלמות	ייעוד המקרקעין-דרך
	120	7,819	מדינת ישראל	בשלמות	ייעוד המקרקעין-מסילת ברזל
	107	3,677	טלמור אברהם יצחק	363/1000	
			טלמור אביטל	363/1000	
			טלמור בת שבע	274/1000	
	108	1,640	טלמור אברהם יצחק	363/1000	
			טלמור אביטל	363/1000	
			טלמור בת שבע	274/1000	

7.2 חוזה מכר

עפ"י חוזה מכר שנערך ונחתם ביום 5.5.2020, בין בת שבע טלמור, אברהם יצחק טלמור ואביטל טלמור לבין גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ, עולה כדלקמן-

עמוד 10 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

המקרקעין- מחצית (במושע) מחלקה 13 בגוש 6584 בשטח 721 מ"ר, מלוא הזכויות בחלקה 87 בגוש 6584 בשטח 1,033 מ"ר, מלוא הזכויות בחלקה 107 בגוש 6584 בשטח 3,677 מ"ר ומלוא הזכויות בחלקה 108 בגוש 6584 בשטח 1,640 מ"ר.

הממכר- זכויות במגרשי התמורה לפי תכנית רע/מק/2012ב'; %89.695 חלקים ממגרש 2004 המהווים זכות ל-20.65 יח"ד, %72.41 חלקים ממגרש 2019 המהווים זכות ל-42 יח"ד, %100 חלקים ממגרש 2033 המהווים זכות ל-39 יח"ד, %68.75 חלקים ממגרש 2029 המהווים זכות ל-33 יח"ד, %10.295 חלקים ממגרש 2012 המהווים זכות ל-1.75 יח"ד.

תמורה- 139,102,500 ש"ח בתוספת מע"מ.

7.3 חוזה קומבינציה

עפ"י חוזה קומבינציה שנערך ונחתם ביום 5.5.2020, בין אברהם יצחק טלמור ואביטל טלמור לבין גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ, עולה כדלקמן-

הממכר- לאחר מכירת חלקיהם של המוכרים בחוזה המכר לעיל, נותרים בידיהם 16/58 חלקים במגרש מס' 2019 (משקף זכות ל-16 יח"ד ממוצעות במגרש) ו-15/48 חלקים במגרש מס' 2029 (משקף זכות ל-15 יח"ד ממוצעות במגרש). מדובר במגרשי תמורה לפי תכנית רע/מק/2012ב'. אברהם מוכר לחברה %52 מחלקו במגרש 2019. אביטל מוכרת לקבלן %52 מחלקה במגרש 2029.

תמורה- הקבלן מתחייב לבנות עבור המוכרים דירות בשווי של %8.8571 משווי 168 יח"ד אשר ניתן להקים בשלמות על מגרשים מס' 2029, 2033, 2004, או מספר גדול יותר של יח"ד ככל שיאושרו הקלות במספר יח"ד, לרבות שווי המחסנים והחניות. הקבלן מתחייב להגיש בקשה להקלות להגדלת מס' הדירות בבניין.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים (*)
רע/3000	14.4.2016	לא חלה השבחה	₪ 47,044,000
רע/מק/2012ב'	28.11.2019	₪ 117,197,687	₪ 22,860,000

(*) לחלופין ובהתייחס לשומת המשיבה, ככל שההשבחה תחושב למועד קובע של תכנית רע/מק/2012ב' בלבד ההשבחה בשומת המבקשים עומדת על סך של 76,210,000 ש"ח.

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תכנית מס' רע/3000 לשווי הנכס

עמוד 11 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בשומת המשיבה לא נבחנה השבחה בגין אישור התכנית.

8.1.2 תרומת אישור תכנית מס' רע/מק/2012ב' לשווי הנכס

מצב קודם

השבחה בגין מימוש זכויות בהסכם מכר

חלקה בגוש 6584	ייעוד	שטח רשום במ"ר	שווי קרקע בש"ח (1,150 למ"ר)	החלק בזכויות בחלקה	שווי החלקים בחלקה בש"ח	חלק יחסי בייעוד חקלאי ⁷	שווי יחסי משקלל ייעודים ציבוריים בש"ח ⁸	החלק הנמכר בהסכם מכר	שווי הממכר בש"ח
13	חקלאי	1,442	1,658,300	50%	829,150	18.51%	8,720,972	100.00%	8,720,972
124	כביש 531	18,439	21,204,850	100%	21,204,850				
87	חקלאי + כביש מתת"ל 15	1,033	1,187,950	100%	1,187,950	13.26%	6,247,410	81.22%	5,074,009
123	כביש 531	12,056	13,864,400	100%	13,864,400				
120	מסילת ברזל	3,412	3,923,800	100%	3,923,800				
107	חקלאי + כביש מתת"ל 15	3,677	4,228,550	100%	4,228,550	47.19%	22,237,875	81.22%	18,061,116
108	חקלאי + כביש מתת"ל 15	1,640	1,886,000	100%	1,886,000	21.05%	9,918,443	81.22%	8,055,542
סה"כ		41,699	47,953,850		47,124,700	100.00%	47,124,700		39,911,640

השבחה בגין מימוש זכויות בהסכם קומבינציה

חלקה	ייעוד	שטח במ"ר	שווי קרקע בש"ח (1,150 למ"ר)	החלק בזכויות בחלקה	שווי החלקים בחלקה בש"ח	חלק יחסי בייעוד חקלאי	שווי יחסי משקלל ציבורי בש"ח	החלק הנמכר בהסכם קומבינציה	שווי הממכר בש"ח
124	כביש 531	18,439	21,204,850	100%	21,204,850				
87	חקלאי + כביש מתת"ל 15	1,033	1,187,950	100%	1,187,950	13.26%	6,247,410	9.77%	610,097
123	כביש 531	12,056	13,864,400	100%	13,864,400				
120	מסילת ברזל	3,412	3,923,800	100%	3,923,800				
107	חקלאי + כביש מתת"ל 15	3,677	4,228,550	100%	4,228,550	47.19%	22,237,875	9.77%	2,171,662
108	חקלאי + כביש מתת"ל 15	1,640	1,886,000	100%	1,886,000	21.05%	9,918,443	9.77%	968,595
סה"כ									3,750,791

⁷ חלק יחסי בייעוד חקלאי = סך שטח קרקע חלקות 13, 87, 108, 107/שטח קרקע.

⁸ שווי יחסי משקלל ייעודים ציבוריים בש"ח = חלק יחסי בייעוד חקלאי x סך שווי החלקים בש"ח.

עמוד 12 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

סה"כ שווי מצב קודם - 43,662,431 ₪⁹.

מצב חדש

אומדן השווי במצב החדש נקבע בשומת המשיבה כממוצע משוקלל של שתי חלופות:
א. שווי הממכר בהתבסס על חילוף מנתוני עסקאות של דירות חדשות משכונת נווה זמר
החדשה¹⁰. להלן פירוט התחשיב-

מגרש תמורה	שטח עיקרי ליחיד ממוצעת במ"ר	דירת גן		דירה טיפוסית		דירת גג		שווי מגרש תמורה בש"ח	מקדם מושע	מקדם מיקום	שווי מגרש תמורה מתואם וזמין בש"ח
		שווי מ"ר מבונה	מס' יחיד	שווי מ"ר מבונה	מס' יחיד	שווי מ"ר מבונה	מס' יחיד				
		אקו' 11,900 ש"ח	שווי קרקע בש"ח	אקו' 10,400 ש"ח	שווי קרקע בש"ח	אקו' 13,200 ש"ח	שווי קרקע בש"ח				
2012	114.71	1	1,365,000	15	17,894,118	1	1,514,118	20,773,235	0.9	1	18,695,912
2004	119.91	1	1,426,965	20	24,941,913	2	3,165,704	29,534,583	0.98	1	28,943,891
2019	119.60	1	1,423,281	54	67,169,297	3	4,736,297	73,328,874	1	0.95	69,662,430
2033	108.03	1	1,285,505	36	40,444,800	2	2,851,877	44,582,182	1	0.95	42,353,073
2029	120.29	1	1,431,471	45	56,296,500	2	3,175,700	60,903,671	1	0.95	57,858,487

השבחה בגין מימוש זכויות בהסכם מכר

מגרש תמורה	שווי מגרש תמורה מתואם וזמין	חלק המבקשים במגרש התמורה	החלק הנמכר	שווי הממכר	חלק יחסי של כל מגרש משווי הממכר	
2012	18,695,912 ₪	10.295%	100.00%	1,924,744 ₪	1.20%	
2004	28,943,891 ₪	89.70%	100.00%	25,961,223 ₪	16.18%	
2019	69,662,430 ₪	100.00%	72.41%	50,445,208 ₪	31.44%	
2033	42,353,073 ₪	100.00%	100.00%	42,353,073 ₪	26.39%	
2029	57,858,487 ₪	100.00%	68.75%	39,777,710 ₪	24.79%	
סה"כ					160,461,958 ₪	100.00%
מקדם דחייה (שנתיים, 6%)					0.89	
שווי הממכר בהסכם המכר					142,810,572 ₪	

⁹ 43,662,431 ש"ח = 39,911,640 ש"ח + 3,750,791 ש"ח

¹⁰ הובאו בחשבון שווי בנוי דירה טיפוסית 24,500 ₪ למ"ר ושוי מ"ר מבונה 10,400 ₪. שווי בנוי דירת גן 26,500 ש"ח למ"ר ושוי מ"ר מבונה 11,900 ₪. שווי בנוי דירת גג 28,400 ₪ ושוי מ"ר מבונה 13,200 ₪. הובאו בחשבון מע"מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור 17% ועלות בניה בסך 7,500 ₪.

עמוד 13 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

השבחה בגין מימוש זכויות בהסכם קומבינציה

מגרש תמורה	שווי מגרש תמורה מתואם וזמין	חלק המבקשים ממגרש התמורה	החלק הנמכר	שווי הממכר	חלק יחסי של כל מגרש משווי הממכר
2012	₪ 18,695,912	10.295%	0.00%	0	0.00%
2004	₪ 28,943,891	89.70%	0.00%	0	0.00%
2019	₪ 69,662,430	100.00%	14.34%	₪ 9,992,956	51.52%
2033	₪ 42,353,073	100.00%	0.00%	0	0.00%
2029	₪ 57,858,487	100.00%	16.25%	₪ 9,402,004	48.48%
סה"כ				₪ 19,394,960	100.00%
				0.89	מקדם דחייה (שנתיים, 6%)
				₪ 17,261,445	שווי הממכר בהסכם הקומבינציה

ב. שווי הממכר בהתבסס על נתוני עסקאות לקרקע בתחום תכנית רע/מק/2012ב'

השבחה בגין מימוש זכויות בהסכם מכר

מגרש תמורה	שטח עיקרי במ"ר	חלק המבקשים ממגרש התמורה המהווה את הממכר	שטח עיקרי שנמכר במ"ר	מקדם מושע	שווי ממכר (שווי מ"ר מבונה אקוי ממוצע 9,080 ש"ח)
2012	1,950	10.30%	201	0.8	₪ 1,458,266
2004	2,758	89.70%	2,474	1	₪ 22,461,996
2019	6,937	72.41%	5,023	1	₪ 45,611,971
2033	4,213	100.00%	4,213	1	₪ 38,254,040
2029	5,774	68.75%	3,970	1	₪ 36,044,195
סה"כ	21,632		15,881		₪ 143,830,468

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

השבחה בגין מימוש זכויות בהסכם קומבינציה

מגרש תמורה	שטח עיקרי במ"ר	חלק המבקשים ממגרש התמורה המהווה את הממכר	שטח עיקרי שנמכר	מקדם מושע	שווי ממכר (שווי מ"ר מבונה אקוי ממוצע 9,080 ש"ח)
2012	1,950	0.00%	0	0.8	0 ₪
2004	2,758	0.00%	0	1	0 ₪
2019	6,937	14.34%	995	1	9,035,514 ₪
2033	4,213	0.00%	0	1	0 ₪
2029	5,774	16.25%	938	1	8,519,537 ₪
סה"כ	21,632		1,933		17,555,051 ₪

ג. שקלול נתונים

השבחה בגין מימוש זכויות בהסכם מכר

תיאור	שווי הממכר	משקל	שווי משוקלל
שווי הממכר בהתבסס על ערכי דירות מגורים בנויות	142,810,572 ₪	40%	57,124,229 ₪
שווי הממכר בהתבסס על ערכי קרקע בתחום תכנית רע/מק/2012ב'	143,830,468 ₪	60%	86,298,281 ₪
שווי הממכר מצב חדש בגין מימוש זכויות בהסכם מכר			143,422,510 ₪

השבחה בגין מימוש זכויות בהסכם קומבינציה

תיאור	שווי הממכר	משקל	שווי משוקלל
שווי הממכר בהתבסס על נתוני דירות חדשות	17,261,445 ₪	40%	6,904,578 ₪
שווי הממכר בהתבסס על נתוני קרקע בתחום תכנית רע/מק/2012ב'	17,555,051 ₪	60%	10,533,031 ₪
שווי הממכר מצב חדש בגין מימוש זכויות בהסכם קומבינציה			17,437,609 ₪

סיכום

שווי קרקע מצב קודם בגין שני המימושים	43,662,431 ₪
שווי קרקע מצב חדש בגין שני המימושים	160,860,118 ₪
השבחה במועד הקובע	117,197,687 ₪
השבחה מיוחסת למימוש זכויות בהסכם מכר	103,510,870 ₪
השבחה מיוחסת למימוש זכויות בהסכם קומבינציה	13,686,818 ₪

עמוד 15 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס - המבקשים

8.2.1 תרומת אישור תכנית מס' רע/מק/2012 לשווי הנכס

מצב קודם

שטח חלקות מקור הכלולות בתכנית רע/מק/2012 ¹¹	40,978 מ"ר
שיעור מימוש בהסכם מכר והסכם קומבינציה	1191.90%
חלק נישום	37,660 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית	1,320 ₪
שווי מצב קודם	49,711,657 ₪

מצב חדש

מס' יח"ד שנמכרו	152.5
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת	900,000 ₪
מקדם זמינות ואי וודאות (6 שנים, 6%)	0.70
שווי מצב חדש	96,755,834 ₪

סיכום

שווי קרקע מצב קודם	49,711,657 ₪
שווי קרקע מצב חדש	96,755,834 ₪
השבחה במועד הקובע	47,044,177 ₪

8.2.2 תרומת אישור תכנית מס' רע/מק/2012 לשווי הנכס

מצב חדש

מס' יח"ד שנמכרו	152.5
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת	950,000 ₪
מקדם דחיה ופיתוח (שנתיים, 6%)	0.89
שווי מצב חדש	128,938,234 ₪

מצב קודם

שווי מצב חדש לפי תכנית רע/מק/2012 ¹¹	128,938,234 ₪
מקדם דחיה ופיתוח (4 שנים, 5%)	0.82
שווי מצב קודם	106,077,804 ₪

¹¹ שטח נמכר מחלקות מס' 13,87,107,108 - 6,499 מ"ר בחלוקה לשטח חלקות מס' 13,87,107,108 אשר בבעלות המבקשים, 7,071 מ"ר.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

סיכום

שווי קרקע מצב קודם	106,077,804 ₪
שווי קרקע מצב חדש	128,938,234 ₪
השבחה במועד הקובע	22,860,430 ₪

שמאי המבקשים ערך תחשיב חלופי לפיו מלוא השבחה מיוחסת לאישור תכנית מס' רע/מק/2012ב' בלבד כמפורט להלן-

מצב קודם

שטח חלקות מקור הכלולות בתכנית רע/מק/2012ב'	40,978 מ"ר
שיעור מימוש בהסכם מכר והסכם קומבינציה	91.90%
חלק נישום	37,660 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית	1,400 ₪
שווי מצב קודם	52,724,485 ₪

מצב חדש

מס' יח"ד שנמכרו	152.5
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת	950,000 ₪
מקדם זמינות ואי וודאות (שנתיים, 6%)	0.89
שווי מצב חדש	128,938,234 ₪

סיכום

שווי קרקע מצב קודם	52,724,485 ₪
שווי קרקע מצב חדש	128,938,234 ₪
השבחה במועד הקובע	76,213,749 ₪

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקת שבין הצדדים והכרעה בה:

9.1 תרומת אישור תכנית מס' רע/3000 לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

שמאי המבקשים סבור כי יש להביא בחשבון תרומה של התכנית הכוללנית רע/3000 לשווי הנכס. לשיטתו, המועד הקובע לחישוב השבחה בגין התכנית הכוללנית הוא יום תחילתה ולא יום תחילתה של התכנית המפורטת המאוחרת, כפי שנעשה בשומת המשיבה. כך ישמר העיקרון אשר נקבע בחוק ובפסיקה לפיו יש לנטרל עליית שווי שאינה נובעת מאישור התכנית.

תכנית רע/3000 היא תכנית ברמה המחוזית לעומת תכנית רע/מק/2012ב' המהווה תכנית בסמכות מקומית שאינה יכולה להוסיף זכויות. מקור הזכויות הוא תכנית רע/3000.

עמוד 17 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תכנית רע/מק/2012ב' הוציאה לפועל את קיבולת הבניה שאושרה זה מכבר. פוטנציאל הבנייה לרבות שינוי הייעוד נוצר בשנת 2016 עם אישור תכנית רע/3000. אין ספק שהתכנית השביחה את המקרקעין. "הפשרת" הקרקע נערכה בשני שלבים: בשלב הראשון תכנית רע/3000 שינתה את ייעודה מקרקע חקלאית לקרקע בייעוד מגורים בבנייה רוויה ובכך תרמה לשוויה ובשלב השני, תכנית רע/מק/2012ב' ערכה איחוד וחלוקה למגרשים וקבעה זכויות והוראות בינוי, בכך יצרה למעשה זמינות, כך שניתן יהיה לממש בהיתרי בניה את הפוטנציאל שיצרה התכנית הכוללנית. בתיקון 126 לחוק התכנון והבניה נקבע אמנם שההשבחה בגין אישור תכנית כוללנית תתווסף להשבחה בגין התכנית המפורטת, אך טכניקת חישוב ההשבחה נותרה ללא שינוי.

בחינת ההשבחה, בגין אישור התכנית נערכה ע"י שמאי המבקשת, תוך הסתמכות על הוראות וזכויות הבניה שנקבעו בתכנית המאוחרת רע/מק/2012ב'. הובאה בחשבון דחייה של 6 שנים בשיעור היוון 6% בגין העדר זמינות, העדר פיתוח ואי וודאות.

לטענת שמאי המבקשים, אין להסתמך על פרשנות המשנה ליועמ"ש, אליה הפנתה המשיבה, שכן אינה מחייבת בהליך הנדון. כל עוד המחוקק לא תיקן את סעיף החוק בהתאם לחוות הדעת, יש להעדיף את לשון החוק ואת העקרון שנקבע בהלכת פמיני¹² ולמסות את המבקשים רק בגין ההתעשרות מאישור התכנית ולא מעליית שווי כללית בשוק. אמנם, במקרה הנדון בשל סמיכות מועדים בין אישור התכנית הכוללנית לאישור התכנית המפורטת (כ-3 שנים), אין לקביעתו של המשנה ליועמ"ש השפעה גדולה במיוחד, אולם ככל שהתקופה שבין מועד אישור התכנית המפורטת רחוק ממועד אישור התכנית הכוללנית, משמעות קביעתו מהותית. כך לדוגמה ביחס לתכנית הכוללנית של תל אביב, תא/5000 אשר תכניות מפורטות מאוחרות לה סביר שיאושרו בהפרש של 5-10 שנים ממועד אישורה.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה לא נבחנה תרומת תכנית רע/3000 לשווי הנכס למועד תחילתה. לעמדת שמאי המשיבה תכנית רע/3000 מהווה תכנית כוללנית אשר מאפשרת תוספת זכויות בנייה בכפוף לאישור תכנית מפורטת. בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, השבחה בגין תכנית כוללנית, ככל שחלה, צריכה להתווסף להשבחה בגין אישורה של תכנית מפורטת. שמאי המשיבה חישוב את מלוא ההשבחה למועד הקובע של התכנית המפורטת בהסתמכם על פרשנות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, מר ארז קמיניץ, לסעיף 4(א5) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מיום 5 נובמבר 2018, לפיה הגישה העדיפה לחישוב השבחה הנובעת מתכנית כוללנית היא בשיטת המקפצה המנטרלת, כך שהתכנית הכוללנית והתכנית הנוספת המפורטת שאחריה יחושבו כתכנית אחת לענין היטל השבחה וזאת למועד אישורה של התכנית המפורטת המאוחרת. הלכת פמיני עסקה בהשבחה בגין אישור שתי תכניות אשר כל אחת מהן מהווה אירוע מס בפני עצמה. מאחר ואישור תכנית כוללנית אינו מהווה אירוע מס, הלכת פמיני אינה רלוונטית במקרה של השבחה בגין

¹² רע"א 4127-04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תכנית כוללנית. שמאי המשיבה הפנו לשומה מכרעת בגו"ח 6580/23 בה יושמה פרשנות המשנה ליועמ"ש.

הכרעה

המחלוקת נסובה סביב הפרשנות שיש ליתן לסעיף 4(א5) לתוספת השלישית הקובע כי במקרקעין שבהם אושרה תכנית לאחר אישורה של תכנית כוללנית, תתווסף לשומת ההשבחה, ההשבחה בשל התכנית הכוללנית, אם הייתה. לשיטת המבקשים יש לחשב את ההשבחה עבור כל אחת מהתכניות בנפרד כשתי מדרגות נפרדות בעוד שלשיטת המשיבה, חישוב שווי הקרקע במצב הקיים יעשה בהתעלם מהתכנית הכוללנית. דהיינו, בשיטת המקפצה המנטרלת.

בעניין זה קיבלתי את עמדת המשיבה הנתמכת בחוות דעת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, בה נקבע כי בהינתן לקונה בחוק, לפיה המחוקק במודע בחר שלא לקבוע באיזה אופן תיווסף ההשבחה בגין אישורה של התכנית הכוללנית, הגישה העדיפה לחישוב השבחה הנובעת ממנה היא בשיטת המקפצה המנטרלת, כך שהתכנית הכוללנית והתכנית הנוספת המפורטת שאחריה יחושבו כתכנית אחת לענין היטל השבחה וזאת למועד אישורה של התכנית המפורטת המאוחרת. המשנה ליועמ"ש סבר כי גישה זו עדיפה מהשיקולים הבאים- במסגרת תיקון מס' 126 לחוק התו"ב, המחוקק ביקש להחריג גם תכנית כוללנית מהגדרת "תכנית" אשר בסעיף 1 לתוספת השלישית וכפועל יוצא לא להטיל על בעל קרקע חיוב בהיטל השבחה בעת אישורה, שכן אינה מהווה אירוע מס.

מטרת התיקון הייתה למנוע מצב שבו תכנית כוללנית תחייב בהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר, זאת בעקבות חוסר הוודאות התכנוני ואופיין הכוללני של ההוראות בתכנית כוללנית אשר עלולים להביא לסטייה מעיקרון גביית מס אמת. בדומה לכך, תכניות מתאר מחוזיות הוחרגו מהגדרת "תכנית" אשר בסעיף 1 בתוספת השלישית. ככל שלא תתאשרנה תכניות מפורטות מכוח התכנית הכוללנית ספק אם יהיה בתכנית הכוללנית כדי להשביח את המקרקעין שכן ככלל, לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. ככל שהמחוקק היה חפץ בחיוב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית כוללנית, למעט בדרך של מכר, היה מחריגה מהגדרת "מימוש" ומותיר את מועד אירוע המס למועד אישור התכנית הכוללנית.

בחוות הדעת האמורה ניתן למצוא התייחסות לטענות המבקשים לפיהן יש להעדיף את עמדתם. העקרון שנקבע בהלכת פמיני אינו רלוונטי לענייננו, שכן בהתאם לסעיף 4(א5) לתוספת השלישית אישור תכנית כוללנית אינו מהווה אירוע מס. באשר לטענת המבקשים באשר גידול בחיוב בשוק עולה, נקבע כי מהותית אין להכריע בשאלת הפרשנות אך ורק על פי השאלה מתי היטל השבחה יהיה גבוה או נמוך יותר.

יצוין כי גם בשומות מכרעות בגו"ח 6578/484, 6580/23 ו-6584/10,103,104,105,120,124 קיבלו את פרשנות המשנה ליועמ"ש לעניין המועד הקובע לבחינת ההשבחה, מקום בו אושרה תכנית כוללנית ולאחריה תכנית מפורטת.

בענייננו, תכנית רע/3000 מהווה תכנית כוללנית לעיר רעננה אשר אינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה מכוחה. התכנית כוללת הוראות כלליות לבנייה למגורים ומרכיבים שונים לגביהם קיימת אי ודאות במועד הקובע, כגון הקצאת שטחים לצרכי ציבור והיקף שטחי עמוד 19 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הבנייה אשר יתבהרו רק במועד אישור תכנית מפורטת מאוחרת. לפיכך, חישוב ההשבחה העתידית הוא ספקולטיבי. יצוין כי עמדתי מצאה ביטוי בשומות מכרעות קודמות שלי ביחס לתכניות כוללניות¹³.

9.2 תרומת אישור תכנית מס' רע/מק/2012ב' לשווי הנכס

9.2.1 שטח קרקע מיוחס במצב הקודם ושיעור מימוש

עמדת המבקשים

שטח הקרקע שיוחס לחלק הממומש, 37,660 מ"ר, חושב באמצעות הכפלת שיעור מימוש כולל בשטח חלקות המקור הכלולות בתכנית רע/מק/2012ב' (לרבות שטח חלקי חלקות 120,123,124)¹⁴ ומיוחס למבקשים, 40,978 מ"ר. בשומת המבקשים הובא בחשבון כי שיעור המימוש הכולל, בעסקת המכר ובעסקת הקומבינציה הוא 91.9%, כיחס שבין השטח הנמכר של סך חלקי חלקות 13,87,107,108 (6,499 מ"ר) לבין סך שטח חלקות האמורות שבבעלות המבקשים (7,071 מ"ר).

עמדת המשיבה

השטח במצב הקודם המיוחס לעסקת המכר, לאחר שחזור הזכויות, הוא 34,706 מ"ר¹⁵. השטח במצב הקודם המיוחס לעסקת הקומבינציה, לאחר שחזור הזכויות, הוא 3,262 מ"ר¹⁶. סך השטח במצב הקודם המיוחס לשתי העסקאות הוא 37,968 מ"ר. תחשיב המשיבה משקף שיעור מימוש כולל של 92.65%¹⁷. שכן שטח חלקות המקור הכלולות בתכנית רע/מק/2012ב' אותו יש לייחס למבקשים הוא 40,978 מ"ר.

השטח במצב הנכנס כולל, בין היתר, את חלקות המקור מס' 120,123,124 אשר הופקעו ועברו זה מכבר לבעלות מדינת ישראל, בשלמות. הכללת שטח החלקות האמורות בשטח הקרקע במצב הקודם נובע מהוראות תת"ל 15 לענין שחזור זכויות. הוראות התכנית קובעות כי מקרקעין הכלולים בה אשר יכללו בתכנית איחוד וחלוקה חדשה, יוערכו בטבלאות האיזון על פי ייעודם עובר לאישורה או כל תכנית קודמת המתייחסת לדרך מס' 531.

בקביעת שווי הקרקע במצב הקודם המיוחס למימוש הנדון, העריכו שמאי המשיבה גם את שווי החלקים בחלקות מס' 120,123,124, תוך העמסתם על שווי החלקים בחלקות מס' 13,87,107,108 אשר נותרו בבעלות המבקשים וכלולות בתכנית רע/מק/2012ב' במצב הקודם.

הכרעה

אין מחלוקת כי השטח המיוחס למבקשים במצב הקודם הוא 40,978 מ"ר.

¹³ ראה לדוגמה שומה מכרעת בגו"ח 6925/22.

¹⁴ השטח מהווה חלק מהמצב הקודם לאור הוראות תת"ל 15 לענין שחזור זכויות.

¹⁵ 34,706 מ"ר = 1,150 ש' למ"ר קרקע חקלאית/ 39,911,640 ש' שווי מצב קודם מיוחס למכר.

¹⁶ 3,262 מ"ר = 1,150 ש' למ"ר קרקע חקלאית/ 3,750,791 ש' שווי מצב קודם מיוחס לקומבינציה.

¹⁷ 37,968 / 40,978 = 92.65%

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

התחשיב בשומת המשיבה משקף שיעור מימוש של 92.65% בעוד ששיעור המימוש עפ"י שומת המבקשים הוא 91.9%. אני סבורה כי שיעור המימוש הכולל במכר ובעסקת הקומבינציה הוא 91.14%. שיעור מימוש המשקף שטח נמכר בסך של 37,349 מ"ר¹⁸ בשתי העסקאות וזאת בהתבסס על התחשיב המפורט להלן-

חלקה	ייעוד קודם	שטח מיוחס למבקשים במ"ר	חלק יחסי מחלקות מגולם בחלקות	שטח מיוחס לאחר העמסת השטח המשוחזר במ"ר	החלק הנמכר בעסקת מכר	שטח נמכר בעסקת המכר במ"ר	החלק הנמכר בעסקת קומבינציה	שטח נמכר בעסקת הקומבינציה במ"ר
13	חקלאי	721		721	100.00%	721		
124	כביש 531	18,439						
87	חקלאי + כביש מתת"ל 15	1,033	16.27%	6,549	81.22%	5,319	9.77%	640
123	כביש 531	12,056						
120	מסילת ברזל	3,412						
107	חקלאי + כביש מתת"ל 15	3,677	57.91%	23,311	81.22%	18,933	9.77%	2,277
108	חקלאי + כביש מתת"ל 15	1,640	25.83%	10,397	81.22%	8,444	9.77%	1,015
סה"כ		40,978	100.00%	40,978		33,417		3,932

יצוין כי שיעור המימוש בשומת הצדדים נקבע תוך שיוחס לחלקה מס' 13 שטח משוחזר, בעוד שבהתאם לטבלת ההקצאה את השטח המשוחזר יש לייחס לחלקות 87, 107 ו-108 בלבד. עוד יצוין כי בשומת המשיבה בוצעה ההעמסה על חלקה 13 במלואה, 1,442 מ"ר ולא על מחציתה, כשטח בבעלות המבקשים.

9.2.2 ערכי שווי קרקע מצב קודם

עמדת המבקשים

שמאי המבקשים הביא בחשבון, כאמור, כי תכנית רע/מק/2012ב' אפשרה זמינות, לפיכך קבע כי שווי הקרקע במצב הקודם לתכנית רע/מק/2012ב' מהווה נגזרת של שווי הקרקע במצב החדש בדחייה של 4 שנים בשיעור היוון 5%. בשומת המבקשים נקבע ביחס למועד קובע של תכנית רע/מק/3000 (14.4.2016) כי שווי מ"ר קרקע בייעוד חקלאי הוא 1,320 ₪, זאת בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומת מכרעות נכון למועד קובע של תכנית רע/מק/3000, המפורטים בשומת המשיבה בתוספת הערך שנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 7650/26 (1,167 ₪). ביחס לנתונים האמורים הובא בחשבון מקדם התאמה של 1.1.

¹⁸ 37,349 מ"ר = 3,932 מ"ר בקומבינציה + 33,417 מ"ר במכר.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בתחשיבו החלופי של שמאי המבקשים, בו לא יוחסה תרומה של תכנית רע/3000 לשווי, קבע כי שווי מ"ר קרקע חקלאית במועד הקובע של תכנית רע/מק/2012ב' הוא 1,400 ₪.

כבקה, הציג שמאי המבקשים נתוני עסקאות נוספות כמפורט להלן-
א. נתוני עסקאות מגוש 7650 בעיר רעננה (צפונית לכביש 531)-

תמורה למ"ר קרקע	תמורה במעוגל	שטח במ"ר	גו"ח	תאריך
1,188 ₪	1,200,000 ₪	1,010	7650/76	22.8.2012
1,510 ₪	1,510,000 ₪	1,000	7650/171	15.10.2012
826 ₪	829,000 ₪	1,003	7650/134	5.10.2012
1,247 ₪	1,250,000 ₪	1,002	7650/210	28.5.2013
1,247 ₪	1,250,000 ₪	1,002	7650/193	28.5.2013
1,068 ₪	1,071,000 ₪	1,003	7650/145	16.5.2013
1,068 ₪	1,071,000 ₪	1,003	7650/154	17.5.2013

ב. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בשכונת נווה זמר, גוש 7661 בעיר רעננה כחן למועד קובע של תכנית רע/2015, 7.6.2012-

שווי מ"ר קרקע חקלאית	מס' מגרש	גו"ח
1,100 ₪ ¹⁹	2099	7661/185
1,100 ₪	2015	7661/103
1,127 ₪	2011	7661/20
1,082 ₪	2052	7661/139
1,167 ₪ ²⁰	2067	7661/154

ג. בדיון שהתקיים בפני הפנה שמאי המבקשים לשומה מכרעת בגו"ח 1,600, 103-105,120, 6584/10, בה נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאית בסך 1,600 ש"ח. לעמדתו, יש לתת משקל גם לערך שנקבע בשומה מכרעת זו וזאת על אף שהוגש בגינה ערר, בעניין ערך זה.

לשיטת שמאי המבקשים, שווי הקרקע באזור בו מצוי הנכס נשוא השומה גבוה משווי הקרקע בשכונת נווה זמר ובגוש 7650 שכן החלקות נשוא השומה כלואות בתווך שבין רחוב הפרדס הבנוי מצפון לבין כביש 531 מדרום ומיועדות לפיתוח עירוני בהתאם לתמ"מ 21/3. כמו כן, לטענתו לאורך השנים תוכננו מס' תכניות אשר לא הבשילו וייעדו את המתחם למגורים עוד בסוף שנות ה-90, כך שבמתחם היה קיים פוטנציאל משמעותי לשינוי ייעוד למגורים. לחיזוק טענתו בעניין

¹⁹ צ"ל 1,150 ש"ח
²⁰ צ"ל 1,100 ש"ח

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הפוטנציאל, הפנה שמאי המבקשים לנספח האקוסטי של תת"ל 15 שם נראה כי מתוכננים מבנים למגורים.

עמדת המשיבה

שמאי המשיבה קבעו כי שווי מ"ר קרקע חקלאית במועד הקובע הוא 1,150 ש"ח, זאת בהתבסס על נתוני עסקאות וערכים שנקבעו בשומות מכרעות כמפורט להלן-
א. נתוני עסקאות-

גוש 7660-7661, 6584-6588

תאריך	גוי"ח	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר קרקע
31.5.2015	6588/42	1,062	523,642 ₪	493 ₪
3.8.2015	6588/42	760	760,000 ₪	1,000 ₪
27.8.2015	6588/60	243	185,000 ₪	761 ₪
9.10.2015	6588/42	760	760,000 ₪	1,000 ₪
23.11.2016	6588/2	333	347,863 ₪	1,045 ₪
23.11.2016	6588/2	213	407,000 ₪	1,911 ₪
15.1.2017	6588/69	500	600,000 ₪	1,200 ₪
22.2.2017	7661/80	3,383	3,500,000 ₪	1,035 ₪
22.3.2017	6588/69	800	765,000 ₪	956 ₪
4.7.2018	7660/42	800	450,000 ₪	563 ₪
25.10.2018	6584/60	3,000	600,000 ₪	200 ₪
8.10.2018	6584/60	5,000	1,050,000 ₪	210 ₪
21.11.2018	7660/25	1,000	400,000 ₪	400 ₪
24.12.2018	6584/60	1,000	230,000 ₪	230 ₪
28.11.2018	6584/60	1,000	230,000 ₪	230 ₪
9.1.2019	6584/60	5,000	1,100,000 ₪	220 ₪
9.1.2019	6584/60	3,000	660,000 ₪	220 ₪
4.2.2019	6584/60	1,000	230,000 ₪	230 ₪
20.3.2019	6584/60	1,000	200,000 ₪	200 ₪
28.3.2019	6588/71	400	925,000 ₪	2,313 ₪
8.4.2019	6588/67	374	1,120,000 ₪	2,995 ₪
22.5.2019	6584/60	2,000	400,000 ₪	200 ₪
3.11.2019	6588/68	1,470	918,030 ₪	625 ₪
23.12.2019	6584/60	5,000	1,100,000 ₪	220 ₪

עמוד 23 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

גוש 7650 - קרקעות בתחום מתחם 4'א' עפ"י תכנית רע/3000 ובתחום תכנית

מופקדת רע/מק/2020

תמורה למ"ר קרקע	תמורה	שטח במ"ר	גו"ח	תאריך
2,102 ₪	700,000 ₪	333	7650/155	30.3.2015
1,377 ₪	1,379,880 ₪	1,002	7650/206	22.5.2015
1,472 ₪	1,471,640 ₪	1,000	7650/246	6.9.2015
1,737 ₪	868,741 ₪	500	7650/246	12.1.2016
1,784 ₪	446,064 ₪	250	7650/246	18.1.2016
1,813 ₪	906,368 ₪	500	7650/246	19.1.2016
1,797 ₪	1,796,741 ₪	1,000	7650/246	19.1.2016
2,000 ₪	500,000 ₪	250	7650/19	11.2.2016
1,550 ₪	1,570,000 ₪	1,013	7650/51	25.2.2016
1,000 ₪	1,500,000 ₪	1,500	7650/246	24.2.2016
1,050 ₪	210,000 ₪	200	7650/210	8.3.2016
2,551 ₪	8,479,852 ₪	3,324	7650/235	21.6.2017
3,624 ₪	906,000 ₪	250	7650/146	20.8.2018
2,800 ₪	700,000 ₪	250	7650/210	16.9.2018
4,725 ₪	945,000 ₪	200	7650/362	24.1.2019
2,200 ₪	2,200,100 ₪	1,000	7650/362	13.6.2019

ב. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות למועד קובע של תכנית רע/3000, 14.4.2016-

שווי מ"ר קרקע חקלאית	גו"ח
1,200 ₪	6588/67-68
1,167 ₪	7650/28
1,150 ₪	7650/400
1,150 ₪	7650/188
1,150 ₪	7650/232,281,283
1,250 ₪	7650/376

לטענת שמאי המשיבה, בקביעת השווי בשומותיהם הובא בחשבון נטרול פוטנציאל ספציפי בהתאם לעקרון שנקבע בעניין לוטרניק²¹.

²¹ רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ. עמוד 24 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ממוצע הערכים שנקבעו בשומות מכרעות נכון למועד קובע של תכנית רע/3000, 14.4.2016 הוא 1,176 ₪. לא ברור על מה התבסס שמאי המבקשים כאשר קבע מקדם מיקום של 12.2% והתאמה למועד קובע של תכנית רע/מק/2012 ב' בשיעור 19%. לעמדת שמאי המשיבה, גוש 6588 כלול בתחום תכנית רע/מק/2012 ב' וצמוד לגוש 6584 בו מצויות החלקות הנדונות. גוש 7650 ממוקם כ-1.5 ק"מ מערבית לקרקע הנדונה ותחום בין רחוב דרך הפארק ופארק רעננה לבין כביש 531. מדובר בקרקעות בעלות מאפיינים דומים הממוקמות זו לצד זו. בהתייחס לשומה המכרעת בגו"ח 105,120,124-10,103-6584 אליה הפנה שמאי המבקשים, טענו שמאי המשיבה כי ניתוח העסקאות בה נערך תוך התעלמות מהפוטנציאל הקונקרטי הגלום שנבע מהליכי תכנון מתקדמים ואף מתכניות בהפקדה. על שומה זו הוגש ערר. כתב הערר הוצג.

הכרעה

לאחר שבחנתי את כלל נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים, לרבות ערכים שנקבעו בשומות מכרעות ונתוני ההשוואה ששימשו כבסיס לקביעת ערכים אלו וכן נתוני השוואה נוספים מאתר רשות המיסים שיוצגו להלן, אני קובעת כי שווי מ"ר קרקע חקלאית במועד הקובע הוא 1,300 ₪. בהתאם לעקרון אשר נקבע בעניין לוטרניק בקביעת שווי קרקע חקלאית יש להביא בחשבון ציפייה כללית לפיתוחה בהתחשב ביתר מאפייניה (כגון מיקום וקרבה לפיתוח עירוני) תוך נטרול השפעתה של תכנית ספציפית על שווי המקרקעין. דבר הפקדת תכנית כוללת מס' רע/3000, פורסם בחודש מאי 2014. מכאן שנתוני השוואה לאחר מועד זה מגלמים ציפיה קונקרטי לשינוי ייעוד. טווח הערכים שנקבעו בשבע שומות מכרעות שנערכו למועד קובע 14.4.16, כשלוש וחצי שנים לפני המועד הקובע בענייננו, הוא 1,150-1,250 ₪ וממוצע הערכים הוא 1,176 ₪. בהתחשב בייעוד הקרקע כחקלאית אני סבורה כי ההתאמה הראויה לזמן היא בשיעור 10%. יצוין כי בהתאם לסקר מחירים אותו הציג שמאי המבקשת בשומתו שיעור עליית מחיר הדירות בין השנים 2016 ו-2019 בשכונת נווה זמר היה 6.5%²².

השומות המכרעות האמורות נערכו לנכסים בגוש 7650 ו-6588. יצוין כי לא מצאתי שיש מקום להביא בחשבון התאמה כלשהי ביחס לנכס הנדון וזאת בניגוד לטענת המבקשים, שכן לטעמי חטיבות הקרקע בעלות מאפיינים דומים, בהתחשב במיקום בשוליים הבנויים של העיר רעננה ובמצבם התכנוני. להלן נתוני השוואה אותם בחנתי לצורך בקרה-

²² ממוצע של 21,548 ₪ למ"ר בנוי בשנת 2016 לעומת ממוצע בסך 22,962 ₪ בשנת 2019.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תמורה למי"ר קרקע	תמורה	שטח במי"ר	גו"ח	תאריך
898 ₪	900,000 ₪	1,002	7650/200	9.7.2012
1,188 ₪	1,200,000 ₪	1,010	7650/76	22.8.2012
827 ₪	829,040 ₪	1,003	7650/134	5.10.2012
1,510 ₪	1,510,000 ₪	1,000	7650/171	15.10.2012
1,447 ₪	220,000 ₪	377	6588/42	20.5.2012
522 ₪	261,000 ₪	500	6588/2	5.2.2012
620 ₪	155,000 ₪	250	7650/246	9.6.2013
615 ₪	400,000 ₪	650	7650/19	21.3.2013
1,308 ₪	340,000 ₪	260	7650/76	6.12.2013
1,068 ₪	1,071,260 ₪	1,003	7650/145	16.5.2013
904 ₪	2,260,000 ₪	2,500	6584/52	2.9.2013
1,200 ₪	300,000 ₪	250	6588/2	13.10.2013
1,051 ₪	350,000 ₪	333	6588/2	18.4.2013
1,000 ₪	84,999 ₪	85	7650/19	12.2.2014
920 ₪	2,300,000 ₪	2,500	6584/52	13.1.2014
1,005 ₪	ממוצע			

להלן נתוני השוואה לאחר פרסום דבר הפקדת תכנית רע/3000 מחודש מאי 2014-

תמורה למי"ר קרקע	תמורה	שטח במי"ר	גו"ח	תאריך
1,200 ₪	300,000 ₪	250	6588/2	23.7.2014
1,200 ₪	300,000 ₪	250	6588/2	18.8.2014
1,000 ₪	760,000 ₪	760	6588/42	3.8.2015
1,000 ₪	760,000 ₪	760	6588/42	3.8.2015
493 ₪	523,642 ₪	1,062	6588/42	31.5.2015
493 ₪	523,642 ₪	1,062	6588/42	31.5.2015
1,000 ₪	760,000 ₪	760	6588/42	9.10.2015
1,000 ₪	760,000 ₪	760	6588/42	9.10.2015
761 ₪	185,000 ₪	243	6588/60	27.8.2015
761 ₪	185,000 ₪	243	6588/60	27.8.2015
1,045 ₪	347,863 ₪	333	6588/2	23.11.2016

עמוד 26 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

23.11.2016	6588/2	213	₪ 347,863	₪ 1,633
1.10.2014	7650/19	650	₪ 820,000	₪ 1,262
6.9.2015	7650/246	1,000	₪ 1,471,640	₪ 1,472
14.10.2015	7650/246	500	₪ 782,033	₪ 1,564
10.1.2016	7650/23	52	₪ 93,600	₪ 1,800
10.1.2016	7650/23	198	₪ 356,400	₪ 1,800
12.1.2016	7650/246	500	₪ 868,741	₪ 1,737
18.1.2016	7650/246	250	₪ 446,064	₪ 1,784
19.1.2016	7650/246	1,000	₪ 1,796,741	₪ 1,797
19.1.2016	7650/22	1,000	₪ 2,300,000	₪ 2,300
19.1.2016	7650/246	500	₪ 906,368	₪ 1,813
11.2.2016	7650/19	250	₪ 500,000	₪ 2,000
24.2.2016	7650/246	1,500	₪ 1,500,000	₪ 1,000
2.6.2016	7650/362	200	₪ 275,000	₪ 1,375
26.7.2016	7650/246	1,000	₪ 1,200,001	₪ 1,200
5.9.2016	7650/246	178	₪ 330,000	₪ 1,854
5.9.2016	7650/246	18	₪ 32,206	₪ 1,789
5.9.2016	7650/246	178	₪ 315,000	₪ 1,770
5.9.2016	7650/246	268	₪ 472,500	₪ 1,763
5.9.2016	7650/246	178	₪ 320,000	₪ 1,798
5.9.2016	7650/246	178	₪ 320,000	₪ 1,798
5.9.2016	7650/246	1,000	₪ 1,789,706	₪ 1,790
5.9.2016	7650/246	1,469	₪ 1,615,900	₪ 1,100
10.11.2016	7650/246	500	₪ 600,000	₪ 1,200
10.11.2016	7650/246	500	₪ 600,000	₪ 1,200
ממוצע				₪ 1,404

להלן נתוני השוואה מגו"ח 6453/19 בהוד השרון המהווה חלק ממתחם קרקע
 בייעוד חקלאי הממוקם בין השכונות שיכון פועלים א' ושיכון עממי ממזרח לבין
 כביש מס' 4-

עמוד 27 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תמורה למי"ר קרקע	תמורה	שטח במי"ר	תאריך
1,300 ₪	520,000 ₪	400	21.2.2016
1,300 ₪	260,000 ₪	200	21.2.2016
1,425 ₪	285,000 ₪	200	10.3.2016
1,340 ₪	670,000 ₪	500	2.5.2016
1,140 ₪	570,000 ₪	500	6.7.2016
750 ₪	300,000 ₪	400	30.8.2016
1,600 ₪	800,000 ₪	500	19.12.16
585 ₪	819,000 ₪	1,400	2.3.2017
920 ₪	1,150,000 ₪	1,250	15.8.2017
2,000 ₪	300,000 ₪	150	26.12.2018

בחנתי את הערך שנקבע בשומה המכרעת בגו"ח 105,120,124-103,103/10,6584/1,600 ₪ למי"ר קרקע חקלאית במועד הקובע ולא מצאתי לנכון לתת לו משקל כלשהו, שכן כטענת המשיבה הערך נקבע בהסתמך על עסקאות המגלמות ציפיות קונקרטיות לשינוי ייעוד.

9.2.3 ערכי שווי קרקע מצב חדש

עמדת המבקשים

שמאי המבקשים העריך שווי מצב חדש על בסיס הכפלת סך מס' יח"ד שנמכרו, 152.5 בשווי קרקע ליח"ד וקבע מקדם דחייה של שנתיים בשיעור היוון 6%. השמאי קבע כי שווי קרקע ליח"ד זמינה במגרשים נשוא השומה הוא 900,000 ש"ח בממוצע למועד קובע של תכנית רע/3000 ו-950,000 ש"ח למועד קובע של תכנית מס' רע/מק/2012/ב', זאת בהתבסס על הנתונים הבאים:

א. נתוני עסקאות של דירות מגורים חדשות בנות 5 חדרים משכונת נווה זמר. להלן הנתונים אותם הציג ביחס למועד הקובע של תכנית מס' רע/מק/2012/ב' -

תמורה למי"ר	תמורה	מתוך	קומה	שטח במי"ר	כתובת	גו"ח	תאריך
22,258 ₪	2,760,000 ₪	5	5	124	עוזי חיטמן 2	7661/154	3.6.2019
21,914 ₪	2,805,000 ₪	9	1	128	ויצמן 1	7661/158	29.5.2019
26,993 ₪	3,725,000 ₪	5	5	138	עוזי חיטמן 1	7661/154	15.5.2019
21,532 ₪	2,670,000 ₪	6	1	124	עוזי חיטמן 6	7661/183	7.5.2019
22,083 ₪	2,650,000 ₪	7	1	120	יצחק גרציאני 5	7661/122	23.4.2019
21,642 ₪	2,900,000 ₪	7	3	134	יהודה עמיחי 14	7661/181	18.4.2019
24,407 ₪	2,880,000 ₪	6	3	118	משה וילנסקי 9	7661/115	16.4.2019

עמוד 28 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

23,867 ₪	3,055,000 ₪	6	3	128	ויצמן 1	7661/158	16.4.2019
21,600 ₪	2,700,000 ₪	7	2	125	אהוד מנור 1	7661/169	10.4.2019
22,782 ₪	2,825,000 ₪	8	3	124	בני אמדורסקי 8	7661/101	2.4.2019
23,169 ₪	3,290,000 ₪	8	5	142	בני אמדורסקי 6	7661/101	31.3.2019
22,727 ₪	3,000,000 ₪	6	4	132	בני אמדורסקי 4	7661/101	25.3.2019
23,983 ₪	2,830,000 ₪	6	2	118	משה וילנסקי 9	7661/115	21.2.2019
23,156 ₪	2,825,000 ₪	6	3	122	נעמי שמר 16	7661/174	20.2.2019
22,177 ₪	2,750,000 ₪	6	1	124	עוזי חיטמן 2	7661/183	10.2.2019
23,094 ₪	2,956,000 ₪	7	2	128	ויצמן 1	7661/158	31.1.2019
22,962 ₪							ממוצע

השמאי הציג גם נתוני עסקאות משנת 2016 אשר הממוצע שלהם הוא 21,548 ₪ למ"ר בנוי.

ב. נתוני עסקאות של קרקע למגורים משכונת נווה זמר. לעמדת שמאי המבקשים, מדובר במתחם קרקע זמין לבניה ולכן יש להביא בחשבון התאמה למיקום והיקף. להלן פירוט-

1. שתי עסקאות אשר דווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים מיום 11.4.2018 למכירת שטח כולל של 120 מ"ר (27.27%) בגו"ח 7661/103 (מגרש 2015 עפ"י תכנית רע/2015) המקנה זכות ל-1.364 יח"ד בתמורה של 1,070,000 ש"ח המהווה שווי קרקע ליח"ד של כ-785,000 ש"ח.

2. עסקה אשר דווחה באתר האינטרנט של רשות המיסים מיום 16.9.2018 למכירת שטח של 292 מ"ר (7.14%) בגו"ח 7661/170 (מגרש 2083 עפ"י תכנית רע/2015) המקנה זכות ל-3 יח"ד בתמורה של 2,550,000 ש"ח המהווה שווי קרקע ליח"ד בסך 850,000 ש"ח.

3. עפ"י אינפורמציה העולה משומה מכרעת בגו"ח 7661/185, ביום 12.6.2019 נמכרו 23300/152700 חלקים מהחלקה המקנים זכות ל-2.6 יח"ד, במגרש 2099 עפ"י תכנית רע/2015, תמורת 1,340,000 ₪. היטל ההשבחה יחול על הרוכשים. השמאי המכריע קבע היטל השבחה של כ-900,000 ש"ח. על פי הערכת השמאי המכריע שווי קרקע ליח"ד הוא כ-860,000 ש"ח²³.

ג. הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 3.6.2020, למכירת חלקות 91 ו-92 בגוש 6584, מגרש 2010 עפ"י תכנית רע/מק/2012 בשלמות, תמורת 55,490,000 ש"ח. על המגרש ניתן לבנות 58 יח"ד בשני בנייני מגורים בשטח פלדלת של 7,066 מ"ר. המגרש ממוקם בחלקה המזרחי של התכנית ללא חזית לכביש 531. לשיטת

²³ 860,000 ש"ח = 2.6 יח"ד / (1,340,000 ש"ח + 900,000 ש"ח)

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המבקשים, מתקבל שווי קרקע ליח"ד של כ-956,000 ש"ח ושווי מ"ר מבונה של כ-7,800 ש"ח.

ד. שמאי המבקשים ערך ניתוח לעסקת המכר ולעסקת הקומבינציה למגרשים נשוא השומה.

לטענת שמאי המבקשים עסקת המכר נשוא השומה מצריכה עריכת התאמה לזמן, נטרול היות הרוכש "קונה מיוחד" ונטרול הפוטנציאל להקלה להגדלת הצפיפות.

העסקה נערכה חמישה חודשים לאחר המועד הקובע. לשיטת המבקשים, יש מקום לביצוע התאמה לזמן בשיעור של 3% שכן לטענתם שווי הקרקע מושפע מההתקדמות לקראת העלייה לקרקע להתחלת פיתוח לאחר מתן תוקף לתכנית.

לטענת המבקשים הרוכש מהווה "קונה מיוחד". הקונה רכש זכויות במספר מגרשים סמוכים בתכנית, עובדה שהקנתה לו יתרון לגודל, כך שיכול היה לשלם פרמיה נוספת מעבר לשווי השוק. שיעור ההפחתה הראוי בגין מרכיב זה 5%. לחיזוק טענתו ביחס להפחתה בגין קונה מיוחד הפנה שמאי המבקשים לשומה מכרעת בגו"ח 6584/10,103-105,120,124. השמאי ציין כי בענייננו מדובר בעסקה אף גדולה יותר מהעסקה בה דנה השומה.

לטענת המבקשים, הרוכש בעסקה גילם במחיר הקרקע ציפייה לקבלת הקלות להגדלת צפיפות. שטח פלדלת אפקטיבי בסביבה נע בטווח של 125-130 מ"ר לדירת 5 חדרים. דהיינו שטח עיקרי של 113-118 מ"ר לשאר הדירות. הוראות תכנית מס' רע/מק/2012/ב' מחייבות תכנון שיעור מסוים של יח"ד קטנות במיוחד. יוצא שעל מנת לממש את מלוא זכויות הבניה המוקנות מתקבל שטח של 136 מ"ר עיקרי בממוצע ליח"ד רגילה. בהתאם להסכם הקומבינציה הקבלן התחייב לבקש מהוועדה המקומית הקלה להגדלת כמות הדירות. בהתאם לתחשיב שערך קבע שמאי המבקשים כי סך השטח השולי מסתכם ב-1,398 מ"ר עיקרי²⁴, המהווה 6.46% מסך השטח העיקרי²⁵, מכאן הגיע למסקנה כי יש לערוך הפחתה בסך 3.23% בגין צורך עתידי בהקלה להגדלת צפיפות. לשיטתו, ללא הפחתה כאמור יוצר כפל מיסוי בעתיד במידה ותאושר ההקלה. לטענתו, בשומה מכרעת בגו"ח 6584/10,103-105,120,124 לא בוצעה הפחתה בגין פוטנציאל להקלה שכן לא הועלתה טענה שכזו. זאת ועוד, מרכיב השוליות שם קטן יותר. להלן ניתוח העסקה אותו הציג-

²⁴ סך השטח העיקרי העולה על שטח של 120 מ"ר עיקרי לדירה סטנדרטית. הובא בחשבון שטח של 63 מ"ר לדירה קטנה לפי הוראות התכנית, שטח של 140 מ"ר לדירת גן ושטח של 130 מ"ר לדירת גג.

²⁵ $1,398 / 21,632 = 6.46\%$

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הסכם המכר

תיאור	מס' יח"ד	שווי קרקע ליח"ד	סה"כ
מגרש 2012	1.75	650,000 ₪ ²⁶	1,137,500 ₪
מגרשים 2004, 2019, 2029, 2033	134.63	1,025,500 ₪	138,063,065 ₪
תמורה ששולמה עבור יח"ד שנמכרו בקירוב			139,200,565 ₪
הפחתה בשיעור 5% בגין התאמה ל"קונה מיוחד" (0.95)			132,240,537 ₪
ערך נוכחי למועד הקובע (1.03)			128,388,871 ₪
הפחתה בגין שטח שולי (1.032)			124,370,071 ₪
שווי קרקע יח"ד שנמכרו בעסקת מכר			124,370,071 ₪

עסקת הקומבינציה

מס' יח"ד שיבנו עבור בעלי הזכויות	14.88
עלות בנייה כוללת ליח"ד	900,000 ₪
תמורה עתידית לבעלי הזכויות	13,392,000 ₪
ערך נוכחי של התמורה במועד הקובע 0.79 (4 שנים, 6%)	10,607,718 ₪

סיכום

סה"כ תמורה ברוטו בגין עסקת המכר ועסקת הקומבינציה	134,977,789 ₪
מע"מ תשומות	2,782,560 ₪
שווי קרקע מצב חדש בהתאם לעסקת המכר ועסקת הקומבינציה	132,195,229 ₪

בהתייחס לערך שנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 105,120,124-10,103/6584 אשר הוצג בשומת המשיבה, טען שמאי המבקשים כי השומה המכרעת לא כללה ניתוח עסקת קומבינציה וכי מיקום המגרשים בשומה המכרעת עדיף על מיקום החלקות נשוא השומה הסמוכות לכביש.

עמדת המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי במועד הקובע בהתאם לניתוח עסקאות מכר למגרשים בתחום תכנית מס' רע/מק/2012 ב' הוא 9,080 ₪. הערך מגלם הפחתה למושע, מיקום ורמת פיתוח. כן נקבע כי בהתאם לחילוף ממחירי דירות חדשות בשכונת נווה זמר, שווי מ"ר מבונה פלדלת ביח"ד סטנדרטית הוא 10,400 ₪, בדירת גן 11,900 ₪ ובדירות גג 13,200 ₪. הערכים לקרקע זמינה. שווי המצב החדש נקבע כממוצע משוקלל בין הערכים שהתקבלו כמפורט להלן. זאת כאמור בהסתמך נתוני עסקאות של דירות חדשות משכונת נווה זמר החדשה

²⁶ לאחר הפחתה בגין מושע.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

וכן בהסתמך על נתוני עסקאות לקרקעות בתחום תכנית רע/מק/2012'ב לרבות העסקאות במגרשים נשוא השומה וכן בשכונת נווה זמר כמפורט להלן-
 א. שווי קרקע במצב החדש בהתאם לחילוץ שווי מ"ר מבונה מנתוני עסקאות של דירות חדשות משכונת נווה זמר החדשה (גוש 7661). להלן פירוט-

דירות סטנדרטיות

תאריך	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	חדרים	קומה	מתוך	תמורה	תמורה למ"ר
17/01/2019	178		158	5	6	7	3,810,000 ₪	24,114 ₪
30/01/2019	167	יעקב אורלנד 8	174	6	6	7	4,400,000 ₪	25,287 ₪
31/01/2019	158	ויצמן 1	128	5	2	7	2,956,000 ₪	23,094 ₪
06/02/2019	183	עוזי חיטמן 6	155	6	6	6	3,580,000 ₪	23,097 ₪
20/02/2019	174	נעמי שמר 16	122	5	3	6	2,825,000 ₪	23,156 ₪
21/02/2019	115	משה וילנסקי 9	118	5	2	6	2,830,000 ₪	23,983 ₪
25/02/2019	134	אלכסנדר פן 3	145	6	4	5	3,635,803 ₪	25,075 ₪
25/03/2019	101	בני אמדורסקי 4	132	5	4	6	3,000,000 ₪	22,727 ₪
27/03/2019	91	מרדכי זעירא 1	136	6	4	7	3,470,000 ₪	25,515 ₪
27/03/2019	91	מרדכי זעירא 1	129	6	3	7	3,285,000 ₪	25,465 ₪
31/03/2019	101	בני אמדורסקי 6	142	5	5	8	3,290,000 ₪	23,169 ₪
02/04/2019	101	בני אמדורסקי 8	124	5	3	8	2,825,000 ₪	22,782 ₪
11/04/2019	113	אריק לביא 10	131	6	2	6	3,190,000 ₪	24,351 ₪
14/04/2019	183	עוזי חיטמן 6	157	6	6	6	3,650,000 ₪	23,248 ₪
14/04/2019	100	אהוד מנור 20	132	5	5	7	3,050,000 ₪	23,106 ₪
16/04/2019	115	משה וילנסקי 9	118	5	3	6	2,880,000 ₪	24,407 ₪
16/04/2019	158	ויצמן 1	128	5	3	6	3,055,000 ₪	23,867 ₪
30/04/2019	134	אלכסנדר פן 3	141	6	5	6	3,685,803 ₪	26,140 ₪
15/05/2019	109	אריק לביא 2	103	4	4	6	2,513,744 ₪	24,405 ₪
15/05/2019	154	עוזי חיטמן 1	138	5	5	5	3,725,000 ₪	26,993 ₪
30/05/2019	147	ג'ו עמר 4	92	4	2	6	2,410,000 ₪	26,196 ₪
02/06/2019	156		140	5	6	6	3,800,000 ₪	27,143 ₪
02/06/2019	91	מרדכי זעירא 1	184	7	6	7	4,470,000 ₪	24,293 ₪
05/06/2019	99	עלי מוהר 4	190	6	4	6	4,600,000 ₪	24,211 ₪
13/06/2019	158	ויצמן 1	128	5	3	8	3,050,000 ₪	23,828 ₪
17/06/2019	115	משה וילנסקי 9	118	5	1	6	2,790,000 ₪	23,644 ₪

עמוד 32 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

26,307 ₪	3,840,803 ₪	5	5	5	146	משה וילנסקי 37	176	30/06/2019
23,333 ₪	2,800,000 ₪	6	4	5	120	עוזי חיטמן 2	183	11/07/2019
23,350 ₪	3,245,616 ₪	6	3	6	139	אריק לביא 2	109	23/07/2019
22,954 ₪	3,190,616 ₪	6	4	6	139	אריק לביא 2	109	22/08/2019
26,491 ₪	4,265,000 ₪	8	5	6	161	נעמי שמר 6	129	25/08/2019
25,057 ₪	3,508,000 ₪	7	5	6	140	מרדכי זעירא 1	91	26/08/2019
23,380 ₪	3,320,000 ₪	7	2	6	142	בני אמדורסקי 4	101	05/09/2019
24,261 ₪	3,129,680 ₪	6	3	5	129	אריק לביא 2	109	09/09/2019
23,304 ₪	2,889,680 ₪	6	5	5	124	אריק לביא 2	109	16/09/2019
23,425 ₪	2,904,680 ₪	6	5	5	124	אריק לביא 2	109	24/09/2019
23,145 ₪	2,870,000 ₪	7	4	5	124	ויצמן 1	159	26/09/2019
24,968 ₪	3,470,616 ₪	6	4	6	139	אריק לביא 2	109	10/10/2019
24,932 ₪	3,465,616 ₪	6	3	6	139	אריק לביא 2	109	29/10/2019
24,199 ₪	3,363,616 ₪	6	2	6	139	אריק לביא 2	109	30/10/2019
25,094 ₪	3,488,000 ₪	7	4	6	139	מרדכי זעירא 1	91	30/10/2019
25,229 ₪	2,750,000 ₪	5	4	5	109	אריק לביא 8	113	06/11/2019
30,508 ₪	3,600,000 ₪	6	5	5	118	משה וילנסקי 9	115	17/11/2019
23,828 ₪	3,050,000 ₪	8	3	5	128	יהודה עמיחי 1	158	10/12/2019
23,077 ₪	3,000,000 ₪	5	5	5	130	אהוד מנור 19	157	11/12/2019
25,082 ₪	3,060,000 ₪	8	3	5	122	יהודה עמיחי 1	160	12/12/2019
26,543 ₪	2,442,000 ₪	6	5	4	92	ע.הלל 5	148	18/12/2019
23,873 ₪	2,435,000 ₪	6	2	4	102	עלי מוהר 15	99	22/12/2019
22,500 ₪	2,790,000 ₪	6	3	5	124	עוזי חיטמן 1	154	30/12/2019
23,290 ₪	2,864,680 ₪	6	4	5	123	אריק לביא 2	109	31/12/2019
25,133 ₪	2,588,744 ₪	6	5	4	103	אריק לביא 2	109	01/01/2020
24,842 ₪	3,204,680 ₪	6	4	5	129	אריק לביא 2	109	01/01/2020
22,886 ₪	2,815,000 ₪	6	1	5	123	עוזי חיטמן 16	182	05/01/2020
23,886 ₪	4,275,616 ₪	6	5	7	179	אריק לביא 2	109	09/01/2020
25,926 ₪	3,526,000 ₪	7	5	6	136	מרדכי זעירא 1	91	14/01/2020
24,500 ₪								ממוצע

עמוד 33 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

נתוני עסקאות דירת גג

תמורה למ"ר	תמורה	מתוך	קומה	חדרים	שטח גינה במ"ר	שטח במ"ר	כתובת	חלקה	תאריך
29,000 ₪	3,190,000 ₪	5	קרקע	5	57	110	יצחק גרציאני 5	122	17/01/2019
25,160 ₪	3,270,803 ₪	5	1	5	54	130	משה וילנסקי 37	176	24/01/2019
25,385 ₪	3,300,000 ₪	6	קרקע	5	60	130	אלכסנדר פן 3	134	31/12/2019
26,033 ₪	3,150,000 ₪	6	קרקע	5		121	משה וילנסקי 60	116	24/12/2019
25,634 ₪	3,640,000 ₪	7	קרקע	6	60	142	בני אמדורסקי 4	101	11/12/2019
33,902 ₪	2,780,000 ₪	8	קרקע	4	54	82	סשה ארגוב 14	167	12/12/2019
26,016 ₪	3,200,000 ₪	7	קרקע	5	60	123	תרצה אתר 6	100	08/12/2019
23,723 ₪	3,250,000 ₪	5	קרקע	5	59	137	עוזי חיטמן 1	154	27/10/2019
25,840 ₪	3,255,803 ₪	5	קרקע	5		126	משה וילנסקי 37	176	22/09/2019
28,652 ₪	2,550,000 ₪	5	קרקע	4	60	89	שושנה דמארי 11	106	30/07/2019
26,471 ₪	4,500,000 ₪	6	קרקע	6	70	170		116	22/07/2019
26,423 ₪	3,250,000 ₪	7	קרקע	5	58	123	אהוד מנור 20	100	17/06/2019
25,357 ₪	3,550,000 ₪	7	קרקע	5	60	140	מרדכי זעירא 1	91	06/05/2019
25,357 ₪	3,550,000 ₪	7	קרקע	6	60	140	מרדכי זעירא 1	91	06/05/2019
25,000 ₪	2,600,000 ₪	7	קרקע	4		104	יהודה עמיחי 14	181	18/04/2019
25,000 ₪	3,200,000 ₪	7	קרקע	5	60	128	ויצמן 1	158	28/02/2019
27,331 ₪	3,225,000 ₪	6	קרקע	5	50	118	משה וילנסקי 9	115	13/02/2019
26,500 ₪									ממוצע

נתוני עסקאות דירת גג

תמורה למ"ר	תמורה	מתוך	קומה	חדרים	שטח גג במ"ר	שטח במ"ר	כתובת	חלקה	תאריך
33,151 ₪	5,005,803 ₪	6	6	5	40	151	אלכסנדר פן 3	134	31/03/2019
26,966 ₪	4,800,000 ₪	7	קרקע	7		178	ויצמן 1	158	24/10/2019
25,244 ₪	4,140,000 ₪	7	6	5	32	164	אהוד מנור 20	100	07/05/2019
27,923 ₪	3,965,000 ₪	6	6	5	36	142	משה וילנסקי 50	174	17/03/2019
28,661 ₪	4,155,803 ₪	5	5	6	40	145	אלכסנדר פן 3	134	12/03/2019
28,400 ₪									ממוצע

בהפחתת מע"מ 17%, יזמות בשיעור 17% ועלות בנייה בסך 7,500 ש"ח מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 10,400 ש"ח לדירה טיפוסית, 11,900 ש"ח לדירת גן ו- 13,200 ש"ח לדירת גג.

עמוד 34 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ב. נתוני השוואה בתחום תכנית רע/מק/2012ב':

1. ערכי שווי שנקבעו בלוח איזון והקצאה לתכנית רע/מק/2012ב'-
שווי מ"ר קרקע חקלאית ללא השפעת תכנית רע/3000-1,000 ש"ח.
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בשטח 120 מ"ר עיקרי- 1,100,000 ש"ח.
שווי מ"ר מבונה אקו' לדירות מגורים- 9,167 ש"ח.
שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר- 8,000 ש"ח.
2. הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 9.1.2020, למכירת 25% מחלקות
10,103,104,105 בגוש 6584, חלק ממגרשים 2012, 2021, 2022, 2048 עפ"י
תכנית רע/מק/2012ב' תמורת סך של 44,550,000 ש"ח בתוספת מע"מ.
להלן הניתוח שערכו שמאי המשיבה לעסקה במסגרת השומה והתגובה
לשומת המבקשים-

מגרש	שטח עיקרי במ"ר	חלק הממכר	שטח עיקרי שנמכר במ"ר	מקדם מושע	שטח עיקרי אקו' במ"ר	מס' יח"ד שנמכרו	
2012	1,950	2.595% ²⁷	50.60	0.8	40.48	0.441	
2022	6,634	25%	1,658.50	1	1,658.50	14.5	
2021	6,638	25%	1,659.50	1	1,659.50	14.5	
2048	5,308	25%	1,327.00	1	1,327.00	12.0	
סה"כ	20,530		4,696		4,685.48	41.4	
מחיר מכירה עפ"י הסכם המכר							₪ 44,500,000
שווי מ"ר מבונה עיקרי ממוצע							₪ 9,500
שווי קרקע ליח"ד							₪ 1,073,800
שווי קרקע ליח"ד זמינה (6%, שנתיים)							₪ 1,206,500

3. הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 29.12.2019, למכירת 1/12 חלקים
מחלקות 10,103,104,105 בגוש 6584, חלק ממגרשים 2012, 2021, 2022,
2048 עפ"י תכנית רע/מק/2012ב' תמורת 14,850,050 ש"ח בתוספת מע"מ.
להלן הניתוח שערכו שמאי המשיבה לעסקה במסגרת השומה והתגובה
לשומת המבקשים-

²⁷ 25%*10.38%=2.595%

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מגרש תמורה	שטח עיקרי במ"ר	חלק הממכר	שטח עיקרי שנמכר במ"ר	מקדם מושע	מס' יחיד שנמכרו	שטח עיקרי אקו' במ"ר
2012	1,950	280.865%	16.87	0.8	0.147	13.49
2022	6,634	8%	552.83	1	4.8	552.83
2021	6,638	8%	553.17	1	4.8	553.17
2048	5,308	8%	442.33	1	4.0	442.33
סה"כ	20,530		1,565		13.8	1,561.83
מחיר מכירה עפ"י הסכם המכר ₪ 14,850,050						
שווי מ"ר מבונה עיקרי ממוצע ₪ 9,500						
שווי קרקע ליחיד ₪ 1,075,000						
שווי קרקע ליחיד זמינה (6%, שנתיים) ₪ 1,207,900						

4. בתגובה לשומת המבקשים, ניתוח נתוני הסכם המכר אליו הפנה שמאי המבקשים שנערך ונחתם ביום 3.6.2020, למכירת חלקות 91 ו-92 בגוש 6584, מגרש 2010 עפ"י תכנית רע/מק/2012ב' בשלמות, תמורת 55,490,000 ש"ח וכן הסכם קומבינציה, אשר לא הוצג בפניי, מיום 3.6.2020 לפיו נמכרו 52% מהזכויות במגרשי תמורה 2017 ו-2020 בתמורה לבניית 48% מהזכויות במגרשים אלו למוכרים. להלן הניתוח שערכו שמאי המשיבה לעסקאות-

מגרש תמורה	שטח עיקרי במ"ר	מס' יחיד	חלק ממגרש התמורה המהווה את הממכר	שטח עיקרי שנמכר במ"ר	שטח פלדלת שנמכר (בתוספת ממ"דים) במ"ר	מס' יחיד שנמכרו	שטח פלדלת ממוצע ליחיד במ"ר
2010	6,370	58	100%	6,370.00	7,066	58.00	122
2017	6,770	58	52%	3,520.40	3,882	30.16	129
2020	3,805	39	52%	1,978.60	2,222	20.28	110
סה"כ	16,945	155		11,869	13,170	108.44	121
מחיר מכירה עפ"י הסכם המכר ₪ 55,490,000							
מחיר תמורה עפ"י הסכם קומבינציה (בהתייחס לשטח דירתי ממוצע של כ-121 מ"ר ליחיד) ₪ 50,712,480							

$$1/12 * 10.38\% = 0.865\% \quad 28$$

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

₪ 499,456	ריבית בגין ערבות ביצוע בסך 4,000,000 ש"ח אשר תהיה בתוקף עד מסירת ערבויות חוק המכר (סעיף 11.1 להסכם המכר)
₪ 216,649	היטלי פיתוח חלק יחסי
₪ 106,918,585	סה"כ תמורה
₪ 9,000	שווי מ"ר מבונה עיקרי ממוצע
₪ 986,000	שווי קרקע ליח"ד
₪ 1,107,900	שווי קרקע ליח"ד זמינה (6%, שנתיים)

5. בתגובה לשומת המבקשים, ניתוח נתוני הסכם המכר שנערך ונחתם ביום 22.7.2019, למכירת חלקים במגרשים 2012, 2021, ו-2048 עפ"י תכנית רע/מק/2012, תמורת 15,145,000 ₪. להלן הניתוח שערכו שמאי המשיבה לעסקה לטענתם עפ"י העקרונות בשומה מכרעת בגו"ח
 - 6584/10,103-105,120,124

מס' יח"ד שנמכרו	שטח פלדלת שנמכר (בתוספת ממ"דים) במ"ר	חלק ממגרש התמורה המהווה את הממכר	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	מגרש תמורה
0.147	18.71	0.8647%	17	1,950	2012
4.83	613.25	8.327%	58	6,634	2022
4.83	613.58	8.327%	58	6,638	2021
4.00	492.33	8.333%	48	5,308	2048
13.8	1,737.9				סה"כ
₪ 15,145,000	מחיר מכירה				
₪ 8,716	שווי מ"ר מבונה פלדלת ממוצע				
₪ 1,096,376	שווי קרקע ליח"ד				
₪ 1,207,900	שווי קרקע ליח"ד זמינה (6%, שנתיים)				

6. שמאי המשיבה ערכו ניתוח לעסקת המכר ולעסקת הקומבינציה במגרשים נשוא השומה במסגרת שומת ההשבחה ובתגובה לשומת המבקשים²⁹ כדלקמן-

²⁹ מוצג התחשיב מתוך התגובה לשומת המבקשים. בשומת ההשבחה הובא בחשבון כי תמורת הסכם הקומבינציה, כולל מע"מ שירותי בניה, היא 17,409,600 ₪.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מגרש	שטח עיקרי במ"ר	חלק הממכר	שטח עיקרי שנמכר במ"ר	מקדם מושע	מס' יח"ד שנמכרו	שטח עיקרי אקו' במ"ר
2012	1,950	10.30%	201	0.8	1.75	160.6
2004	2,758	89.70%	2,474	1	20.63	2,473.79
2019	6,937	86.76%	6,018	1	50.32	6,018.1
2033	4,213	100.00%	4,213	1	39.00	4,213.0
2029	5,774	85.00%	4,908	1	40.80	4,907.9
סה"כ	21,632		17,814		152.50	17,773.4
מחיר תמורה עפ"י הסכם המכר						
139,102,500 ₪						
מחיר תמורה עפ"י הסכם קומבינציה (כולל מע"מ שירותי בנייה)						
19,762,802 ₪						
תמורה						
158,865,302 ₪						
שווי מ"ר מבונה עיקרי ממוצע						
9,000 ₪						
שווי קרקע ליח"ד						
1,041,800 ₪						
שווי קרקע ליח"ד זמינה (6%, שנתיים)						
1,170,600 ₪						

בהתייחס למקדמי ההתאמה שנקבעו בשומת המבקשים בניתוח עסקה זו, טענו שמאי המשיבה כי לא נדרשת התאמה לזמן, שכן העסקה נערכה כחצי שנה בלבד לאחר מתן תוקף לתכנית רע/מק/2012ב' ובשיא משבר הקורונה. ככל שיש לתת ביטוי למקדם התאמה למועד, ההתאמה צריכה להיות כלפי מעלה.

הרוכש לא מהווה "קונה מיוחד". קונה מיוחד הוא קונה בעל שיקולים סובייקטיביים, בעל מניעים המבדילים אותו מרוכשים פוטנציאליים אחרים. לרוכש אין זכויות בעלות במגרשי התמורה בטרם ביצוע העסקאות. לפיכך, אין מקום לטעון כי השווי לרוכש היה גבוה יותר באופן המצריך הפחתה בגין "קונה מיוחד".

לטענת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון כי התמורה מגלמת פוטנציאל להגדלת צפיפות. אין וודאות לאישור ההקלה. השווי הממוצע המתקבל למ"ר קרקע מגלם את שטח הדירה הממוצע במגרשים שבנדון. הוראות תכנית רע/מק/2012ב' בעניין דירות קטנות חלות גם על עסקאות ההשוואה ולכן אין מקום להפחתה נוספת.

בשומת המבקשים הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע בשיעור של כ-40% למגרש 2012 הגבוה בהרבה ממקדם ההפחתה שנקבע בשומת המשיבה ובשומה מכרעת בגו"ח 6584/10,103-105,120,124. נתוני

עמוד 38 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ההשוואה כוללים חלקים במגרש 2012 היות והזכויות במגרש זה חולקו בין כל בעלי הקרקע בתכנית.

בניתוח עסקת הקומבינציה אין מקום לביצוע הפחתה של מע"מ תשומות בנייה כנעשה בשומת המבקשים שכן מדובר בקביעת שווי ולא במחיר מכירה.

7. בשומה מכרעת בגו"ח 6588/67-68 למועד קובע של תכנית רע/3000, 14.4.2016 נקבע שווי קרקע ליח"ד בסך 1,100,000 ש"ח.

8. לטענת שמאי המשיבה, בשומה מכרעת בגו"ח 6584/10,103-105,120,124 אשר ניתנה בתחום תכנית רע/מק/2012ב', נותחו העסקאות לעיל ונקבע שווי קרקע ליח"ד גבוה יותר מבשומת המשיבה, 1,082,138 ש"ח לשטח פלדלת ממוצע של 126 מ"ר. להלן פירוט-

תאריך עסקה	שווי קרקע ליח"ד לאחר דחיה	שווי קרקע ליח"ד זמינה
29.12.2019	1,075,022 ₪	1,207,900 ₪
9.1.2020	1,075,018 ₪	1,207,900 ₪
22.7.2019	1,096,374 ₪	1,231,900 ₪
ממוצע	1,082,138 ₪	1,215,900 ₪

ג. נתוני השוואה נוספים משכונת נווה זמר אשר הוצגו בתגובה לשומת המבקשים-

1. נתוני עסקאות לקרקעות משכונת נווה זמר-

תאריך	גו"ח	מגרש עפ"י תכנית רע/2015	שטח במ"ר	תמורה	שטח עיקרי לשטח שנמכר במ"ר	שווי מבונה עיקרי	שווי מבונה מתואם מועד
6.7.2016	7661/110	2022	1,709	17,850,000 ₪	1,951	9,151 ₪	9,999 ₪
27.10.2016	7661/156	2069	4,380	57,600,000 ₪	4,847	11,884 ₪	12,986 ₪
21.5.2018	7661/119	2031	4,321	50,350,000 ₪	5,105	9,863 ₪	10,159 ₪

תאריך	גו"ח	מגרש עפ"י תכנית רע/2015	מס' יח"ד שנמכרו	תמורה	שווי קרקע ליח"ד	שווי קרקע ליח"ד מתואם מועד
6.7.2016	7661/110	2022	17	17,850,000 ₪	1,049,386 ₪	1,271,678 ₪
27.10.2016	7661/156	2069	48	57,600,000 ₪	1,200,000 ₪	1,454,197 ₪
21.5.2018	7661/119	2031	48	50,350,000 ₪	1,048,958 ₪	1,271,160 ₪

ערכי השווי מגלמים פיתוח וזמינות לבנייה.

עמוד 39 מתוך 43

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

2. בשומה מכרעת בגו"ח 6584/10,103-105,120,124 ניתוח עסקאות בגוש 7661, מגרשים 2031 ו-2055 עפ"י תכנית רע/2015, בשכונת נווה זמר לפיו נקבע שווי קרקע ליח"ד בסך 1,100,000 ₪ ליח"ד בשטח פלדלת ממוצע של כ-118 מ"ר ו-1,067,500 ₪ ליח"ד בשטח פלדלת ממוצע של כ-115 מ"ר.
3. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות למועד קובע של תכנית רע/2015, 7.6.2012 עם התאמה למועד קובע של תכנית רע/מק/2012ב' -

גו"ח	מגרש	שווי קרקע ליח"ד לפי שומה מכרעת	שווי מ"ר מבונה עיקרי	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	שווי קרקע ליח"ד מתואם למועד קובע של תכנית רע/מק/2012ב'
7661/185	2099	951,500 ₪	8,750 ₪	108.8	1,190,000 ₪
7661/170	2083	981,693 ₪	9,000 ₪	109	1,225,000 ₪
7661/103	2015	912,700 ₪	9,300 ₪	98	1,140,000 ₪
7661/154	2067	929,000 ₪	9,290 ₪	100	1,160,000 ₪

שמאי המשיבה קבעו כי שווי הנכס במצב החדש הוא 160,860,118 ₪ (17,437,609 ₪ לפי הסכם הקומבינציה ו-143,422,510 ₪ לפי הסכם המכר) וזאת כממוצע משוקלל של הערך שהתקבל בהסתמך על חילוף מנתוני השוואה של דירות בנויות במשקל 40% ושל הערך שהתקבל בהסתמך על עסקאות מכר בתחום תכנית מס' רע/מק/2012ב' במשקל 60%.

הכרעה

בחנתי את נתוני השוואה שהוצגו ע"י הצדדים. הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר היא גישת השוואה העדיפה על גישת החילוף לצורך הערכת שווי. במגרשים נשוא השומה נערכה עסקת מכר למכירת 136.38 יח"ד ועסקת קומבינציה למכירת 16.12 יח"ד, זאת ביום 5.5.2020, כ-5 חודשים לאחר המועד הקובע. עסקת המכר משקפת שווי קרקע ליח"ד בסך 1,020,000 ₪ בממוצע³⁰.

עסקת המכר בנכס הנדון מגלמת את מאפייני הנכס הספציפיים, לרבות היקף, מיקום יחסי, תמהיל הדירות, מרכיב המושע במגרש 2012 ודחיה לפיתוח. לעניין זה אפנה לעמ"נ 11-02-37365 עזבון המנוח פרז'י ז'אנה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה בו קבעה כב' השופטת אהד כי באומדן השווי לצורך מס יש להביא בחשבון את מחיר העסקה כנקודת מוצא לחישוב שווי הנכס. זאת ככל שלא קיימת טענה ליחסים מיוחדים בין המוכר לקונה. יצוין כי התבססות על תמורת העסקה, ככלל שמשקפת שווי שוק, תואמת את עקרון ההתעשרות. יצוין כי לא מצאתי מקום לנתח את עסקת הקומבינציה בהתחשב בהיקפה ביחס לעסקת המכר ובהיותה מצריכה שימוש בהנחות.

³⁰ 1,020,000 ₪ = 136.38 יח"ד / 139,102,500 ₪.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בחנתי את תמורת העסקה ביחס לעסקאות אחרות שנערכו בשכונה אשר הוצגו בשומות הצדדים ומצאתי כי משקפת שווי שוק וזאת בהתחשב בהיקפה ובמיקומם היחסי של המגרשים.

אני סבורה כי יש לדחות את טענת שמאי המבקשת להתאמה נדרשת לזמן. המתחם לא היה מפותח במועד העסקה וטרם החלו בפיתוחו עד כה.

באשר לטענה בדבר היות החברה הרוכשת "קונה מיוחד", אני סבורה כי אף דינה של טענה זאת להידחות. לא השתכנעתי כי שיקוליה של החברה לרכישת הזכויות במגרשים מהווים סיבה להציע מחיר גבוה מאשר מתעניינים אחרים על שיקוליהם. באשר לטענה כי תמורת העסקה מגלמת פוטנציאל להגדלת צפיפות אותו יש לנטרל, אני מקבלת עקרונית את העקרון לפיו בניתוח נתוני ההשוואה יש לנטרל את הציפיה לאישור הקלות. עקרון אשר מצא ביטוי בהחלטה בערר מס' הר/16/85169 ואח' עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. בחנתי ומצאתי כי אכן קיים מרכיב שוליות בחלק משטחי הבניה המוקנים במגרשים נשוא השומה. בהתחשב בהיקף השטח השולי, הדחייה הצפויה עד לפיתוח, אי הוודאות באישור הבקשה להקלות, התרומה הצפויה לשווי בגין ביטול מרכיב השוליות ככל שהקלות יאושרו והיטל ההשבחה הצפוי, אני קובעת כי שווי קרקע ליח"ד במצב החדש בהתחשב בפוטנציאל כאמור הוא **1,010,000** ₪³¹. אבהיר-

בחנתי מספר היתרי בניה שניתנו בשכונת נווה זמר ומצאתי כי השטח העיקרי הממוצע של דירות שאינן קטנות הוא 123 מ"ר. במגרשים הנדונים שטח עיקרי ממוצע לדירה שאינה קטנה הוא 130 מ"ר. דהיינו שטח שולי של כ-7 מ"ר בממוצע ליח"ד שאינה קטנה. כלומר 5.4% משטח הדירות שאינן קטנות שולי. בהנחה שמקדם התרומה לשווי של ביטול מרכיב השוליות הוא 0.3 התרומה הזמינה לשטח העיקרי של הדירות שאינן קטנות הוא 1.62%. בהתחשב במקדם אי ודאות 0.9, דחיה לפיתוח והיטל השבחה צפוי מתקבלת תרומה של 1.17% לשטח העיקרי של הדירות שאינן קטנות. שיעור השטח העיקרי של יח"ד שאינן קטנות, מסך השטח העיקרי הוא 89.22%³².

³¹ $1,020,000 * 1.615\% * 0.72 * 89.22\% = 1,010,000$ ₪.

³² $19,301 / 21,632 = 89.22\%$.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

.10 תחשיב השומה

תרומת תכנית רע/מק/2012ב' לשווי הנכס

מצב קודם

שטח קרקע מיוחס להסכם המכר	33,417 מ"ר
שטח קרקע מיוחס להסכם הקומבינציה	3,932 מ"ר
סה"כ שטח מיוחס לנמכר	37,349 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית	1,300 ₪
שווי מצב קודם	48,553,700 ₪

מצב חדש

מס' יח"ד שנמכרו במסגרת הסכם המכר	136.4
מס' יח"ד שנמכרו במסגרת עסקת הקומבינציה	16.1
סה"כ יח"ד שנמכרו	152.5
שווי קרקע ליח"ד	1,010,000 ₪
שווי מצב חדש	154,025,000 ₪

סיכום

שווי מצב חדש	154,025,000 ₪
שווי מצב קודם	48,553,700 ₪
השבחה במועד הקובע	105,471,300 ₪
השבחה מיוחסת לעסקת המכר	94,336,297 ₪
השבחה מיוחסת לעסקת הקומבינציה	11,135,003 ₪

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

.11 שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
רע/3000	14.4.2016	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
רע/מק/2012ב'	28.11.2019	105,471,300 ₪	52,735,650 ₪

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב
שמאית מכריעה



עמוד 43 מתוך 43