יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין | **רפאל פרל- שמאי מקרקעין וכלכלן**

תאריך: 25 יולי, 2024
מספר מינוי: 109-2024
מספרנו: 527 מכרעת

לכבוד
קידר מבנים בע"מ (המבקשת)
באמצעות נורית ג'רבי, שמאית מקרקעין
בדוא"ל- nurit@gerbi.co.il

לכבוד
הוועדה המקומית לתו"ב רעננה (המשיבה)
באמצעות אלי נטל כהן, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- valuers@bezeqint.net

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6588 חלק מחלקות 97-95 ו-71 (חלקה ישנה 6)
מגרש מס' 2030 בתוכנית רע/מק/2012/ב' (416-0426395)
רעננה

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

בתאריך 3.4.2024 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים וב"כ המבקשת. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, כתוצאה מאישורה של תוכנית רע/מק/2012/ב' והקלות בבניה.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של היתר בניה הכולל הקלות.

2. **מועד קובע לשומה**

גורם ההשבחה	מועד קובע
רע/מק/2012/ב' (416-0426395) [1]	28.11.2019
הקלות	22.12.2022

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 2.4.2024.

4. **פרטי הנכס**

גוש:	6588
חלק מחלקות:	95, 96, 97, 71
חלקה ישנה:	6
מגרש תמורה:	2030 בתוכנית רע/מק/2012/ב' (416-0426395)
שטח המגרש:	1,488 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש למגורים לבניה רוויה
מיקום:	רחוב יצחק שמיר 20 פינת מרסל ניניו 1, דרום רעננה

[1] שיעור החיוב במגרש בגין תוכנית רע/מק/2012/ב' – 43.1%

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס מושא השומה, חלק ממגרש תמורה מס׳ 2030 בתוכנית רע/מק/2012/ב׳ (416-0426395) אשר הוקצה לבעלי חלק מחלקות 97-95 ו- 71 בגוש 6588 ממוקם ברחוב יצחק שמיר 20 פינת מרסל ניניו 1, בדרום העיר רעננה בין רחוב פרדס משותף לבין כביש מס׳ 531.

חלקות 97-95 ו-71 נוצרו, בין היתר, כתוצאה מפיצול חלקת מקור 6 בגוש 6588[2].

הנכס הנדון מצוי בתחום חטיבת קרקע ששונה יעודה מאזור חקלאי לאזורי מגורים, מסחר, משרדים ושטחי ציבור.

חטיבת הקרקע מתוכננת בדרום העיר רעננה, מצפון לכביש מס׳ 531 ותוואי רכבת ישראל, מדרום לרחוב פרדס משותף וממערב לכביש 4.

השכונה עתידה לכלול 1,562 יח״ד בבניה רוויה, חזיתות מסחריות וכן שטחים למטרות ציבוריות.

מגרש 2030 ממוקם בחלקה הדרום מערבי של השכונה המתוכננת, שטחו של המגרש 1,488 מ״ר. במגרש מותרת בנייה של בניין מגורים בן 39 יח״ד

במועד הביקור בנכס, המגרש מגודר והחלו בו עבודות בניה.

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

6.1. **<u>תוכנית רע/2000</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4248 מיום 22.9.1994.

התוכנית משנה אזורים ביעוד חקלאי לאזורים שונים כגון: מגורים, מסחר, שטחי ציבור, שב״צ, דרכים חדשות והרחבת דרכים.

בתחום חלקה 6 בגוש 6588 סומן תוואי דרך.

6.2. **<u>תוכנית מח/54/ד׳</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5143 מיום 31.12.2002.

התוכנית חלה על חטיבת קרקע של כ-855 דונם הכוללת את חלקה 6 בגוש 6588 ומטרתה תכנון תוואי כביש 531.

בין מטרות התוכנית, לייעד שטחים לדרך, למסילת ברזל, להקמת גשרים, גשרונים, תעלות, גדרות, קירות תומכים, קירות אקוסטיים, סוללות עפר והריסת מבנים.

חלק מתוואי דרך 531 שסומן בתוכנית רע/2000 בוטל ובמקומו סומן תוואי חדש.

עפ״י התכנית, החלקות יועדו לאזור חקלאי, דרך מוצעת או הרחבת דרך ושטח למסילת ברזל חדשה.

6.3. **<u>תוכנית תמ״מ 21/3</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.03.

התוכנית הינה תוכנית מתאר מחוזית למחוז המרכז. עפ״י התוכנית מתחם התוכנית מסומן באזור פיתוח עירוני. בחלק הדרומי של המתחם מסומן תוואי כביש 531.

6.4. **<u>תמ״א 35</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5474 מיום 27.12.2005.

מטרת התוכנית, בין היתר, מתן מענה תכנוני לצרכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור ועידוד הכנתן של תוכניות מתאר ומסמכי מדיניות וכן מעקב ובקרה על תהליכי הפיתוח והשימור.

[2] ר׳ תצ״ר 360/2013 ותצ״ר 1312/2015

השטח שמצפון לכביש 531 בתחום העיר רעננה מסומן בתחום מרקם עירוני.
התוכנית קובעת צפיפות מינימלית של 10 יח"ד לדונם נטו.

6.5. **<u>תוכנית תת"ל 15</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5749 מיום 13.12.2007.
בין מטרות התוכנית- 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.
התוכנית מסווגת את החלקות באזור חקלאי, דרך מוצעת, דרך מאושרת ושטח למסילת ברזל מוצעת.
בהתאם להוראות התוכנית, מקרקעין הכלולים בתוכנית זו אשר יכללו בתוכנית איחוד וחלוקה חדשה, לאחר אישורה של תכנית זו, יוערכו בטבלאות האיזון על פי ייעודם בטרם אישור תוכנית זו או בטרם אישורה של כל תוכנית קודמת המתייחסת לדרך 531.

6.6. **<u>תוכנית רע/3000</u>**

התוכנית הופקדה בתאריך 16.5.2014 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 7237 מיום 30.3.2016.
התוכנית הינה תוכנית מתאר כוללנית לעיר רעננה אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.
התוכנית מסווגת חלק משטח החלקות בייעוד מגורים לבניה גבוהה, טבעת חיצונית, באזור תכנון 111 ו-112 במתחם 4ב לתכנון ובניה חדשה.
יתרת שטח החלקות מסווג ככביש מס' 531, שער העיר, מסילת ברזל על פי תת"ל 15, דרך מאושרת, ציר רוחב ראשי/משני כחלק מרחוב בן גוריון.

6.7. **<u>תוכנית רע/מק/2012/ב' (416-0426395)</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8518 מיום 13.11.2019.
מטרת התוכנית שינוי יעוד מקרקע חקלאית לקרקע למגורים ומסחר לשם הקמת שכונת מגורים חדשה בדרום העיר בת כ-1,562 יח"ד, מהן 20% דירות קטנות. התוכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
תוכנית זו מהווה מסמך מדיניות תכנונית מלא לכל מתחם תכנון לבניה חדשה מס' 4ב' עפ"י תוכנית רע/3000.
להלן הוראות וזכויות הבניה במגרש 2030:

יעוד:	מגורים ד'
גודל המגרש:	1,488 מ"ר
שטח עיקרי למגורים:	3,580 מ"ר (מעל לכניסה הקובעת)
שטח שירות למגורים:	1,410 מ"ר (מעל לכניסה הקובעת)
	3,794 מ"ר (מתחת לכניסה הקובעת)
תכסית:	40%
מס' יח"ד:	39

מס' קומות: קרקע + 9 + קומת גג , סה"כ 11 (מעל הכניסה הקובעת)

מס' מבנים: 1 (בהתאם לנספח הבינוי)

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי: 468 מ"ר

הוראות נוספות:

- חלוקת שטחי השירות הינה- מבואת כניסה ולובי בקומת הקרקע- 220 מ"ר, מבואה קומתית-70 מ"ר.
- בקומת הקרקע המסומנת בנספח הבינוי 'ק', תותר הקמת דירת גן אחת בלבד לכל מגרש בהתאם לסימון בנספח הבינוי.
- הכניסה לדירת הגן תתאפשר מתוך הבניין בלבד, מפלס דירת הגן יהיה כמפלס קומת הכניסה לבניין ללא מדרגות נוספות ממפלס הכניסה אל מפלס הדירה.
- לדירת גן תותר הצמדת גינה פרטית, מיקום הגינה המוצמדת יהיה בהתאם לסימון בנספח הבינוי. גבולות הגינה הפרטית לא יחרגו מגבולות דירת הגן.
- גובה הקומות, 3.5 מ' ברוטו. גובה קומת הקרקע עד 4 מ' נטו ומבואת הכניסה לבניין עד 6 מ'.
- קומת גג, שטחה לא יעלה על 50% ברוטו משטח הקומה שמתחתיה, ומספר הדירות בה יהיה מחצית ממספר הדירות בקומה שמתחתיה.
- מעל קומת הגג לא תתאפשר בניה נוספת למגורים ולא ייבנו חדרי יציאה לגג.
- 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח כולל של 75-70 מ"ר (שטח עיקרי +ממ"ד)
- מרפסות, מרפסות יפנו לרחוב או לשצ"פ בלבד, אסורה הפניית מרפסות למגרש שכן ולשב"צ.
- במגרש 2030, נקבע בין היתר, כי המרפסות יופנו בחלק מיחידות הדיור בהתאם למסומן בנספח הבינוי, יתר המרפסות במגרשים אלה, אשר אינן מסומנות בנספח הבינוי יופנו בהתאם לאמור לעיל.
- מסתורי כביסה יהיו בשטח מירבי של 3 מ"ר.
- חניה, לפי התקן שייקבע בהתאם לתוכנית 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 יישאר בלתי מבונה לכל עומק הקרקע.

7. **<u>רישוי</u>**

היתר בניה מס׳ 2023216 ניתן בתאריך 31.12.2023 להקמת בנין אחד במגרש בן 11 קומות (ק+9+גג) ל-45 יח״ד הכולל: שני מרתפי חניה במשותף עם מגרש 2027, מאגר מים תת״ק, דירת גן, מחסנים דירתיים, חדרי אשפה, חדרים טכניים, מרפסות ועבודות פיתוח השטח.

עפ״י החלטת ועדת משנה בישיבה מס׳ 2022024 מיום 22.12.2022 במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה לשטח חילחול של 10% במקום 15% הנדרשים עפ״י רע/מק/2012/ב וזאת על מנת לממש את כל תאי החניה הנדרשים בלי לרדת למפלס מרתף שלישי.
- הקלה בקו בניין צידי למרפסות עד 10% כך שהמרחק מקו מגרש לקצה המרפסת בצד אחד יהיה 6.53 מ׳ במקום 7 מ׳ והמרחק מקו מגרש צד שני יהיה 4.43 מ׳ במקום 5 מ׳ וזאת על מנת לממש עומק מרפסות שימושי סביר.
- הקלה מסעיף 4.3.2 א׳ ומנספח הבינוי בדבר מיקום והפניית דירת גן במגרש כך שתמוקם לכיוון מערב במקום לכיוון דרום מזרח.
- הקלה מסעיף 4.3.2 א׳ ומנספח הבינוי בדבר הפניית מרפסות בחזית מזרחית למגרש שכן.
- הקלה מסעיף 6.2 בהנחיות מרחביות שנכתבו עבור תחום התוכנית בפרק ״גגות המבנה״ כך שבחלקים מסוימים בצד מערב, מזרח ודרום לא תתבצע נסיגה של 2 מ׳ לטובת שיפור תכנון דירות תקין בקומת הגג.
- תיקון ניסוח מפרסום קודם לסעיף בדבר תוספת למספר היח״ד המותרות על פי סעיף 2 (9) לתקנות התכנון והבניה בו הייתה טעות סופר בכמות היח״ד הקיימות ובמספר היח״ד שיתווספו, כך שמבוקש תוספת 6 יח״ד המהווה 15% תוספת למספר היח״ד המותרות בתוכניות התקפות כך שיהיו סה״כ 45 יח״ד במקום 39.

להלן שטחי הבניה בהתאם לתוכנית היתר הבניה:

קומה	שטחים עיקריים			
	מגורים	מרפסות	ממ״ד	סה״כ
מרתף 2-				
מרתף 1-				
קרקע	120.97		0.18	**121.15**
קומה 1	362.26		1	**363.26**
קומה 2	362.26		1	**363.26**
קומה 3	362.26		1	**363.26**
קומה 4	362.26		1	**363.26**
קומה 5	362.26		1	**363.26**
קומה 6	362.26		1	**363.26**
קומה 7	362.26		1	**363.26**
קומה 8	362.26		1	**363.26**
קומה 9	377.72	6.17	0.6	**384.49**
קומה 10	157.62		0.11	**157.73**
קומת גג				
סה״כ	**3,554.39**	**6.17**	**8.89**	**3,569.45**

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

קומה	שטחי שירות										סה"כ הבנין
	ממ"ד- רצפה	ממ"ד- קירות	מעלית	מבואות וחד"מ	מערכות	ח. שירות משותפים	חניה	עובי קירות	אחסנה	סה"כ	
מרתף 2-			10.43	56.19	39.07		1,047.60	96.45	124.46	**1,374.20**	**1,374.20**
מרתף 1-			10.43	52.2	29.48		1,011.41	96.09	95.48	**1,295.09**	**1,295.09**
קרקע	9	3.27		112.06		92.67				**217.00**	**338.15**
קומה 1	45	16.4		64.02						**125.42**	**488.68**
קומה 2	45	16.4		64.02						**125.42**	**488.68**
קומה 3	45	16.4		64.02						**125.42**	**488.68**
קומה 4	45	16.4		64.02						**125.42**	**488.68**
קומה 5	45	16.4		64.02						**125.42**	**488.68**
קומה 6	45	16.4		64.02						**125.42**	**488.68**
קומה 7	45	16.4		64.02						**125.42**	**488.68**
קומה 8	45	16.4		64.02						**125.42**	**488.68**
קומה 9	27	9.61		62.62						**99.23**	**483.72**
קומה 10	9	3.36		62.26						**74.62**	**232.35**
קומת גג				5.91						**5.91**	**5.91**
סה"כ	**405.00**	**147.44**	**20.86**	**863.40**	**68.55**	**92.67**	**2,059.01**	**192.54**	**219.94**	**4,069.41**	**7,638.86**

קומה	אחר		
	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	הורדה
מרתף 2-			
מרתף 1-			37.19
קרקע			18.35
קומה 1	54.36		19.88
קומה 2	54.36		19.88
קומה 3	54.36		19.88
קומה 4	54.36		19.88
קומה 5	54.36		19.88
קומה 6	54.36		19.88
קומה 7	54.36		19.88
קומה 8	54.36		19.88
קומה 9	22.58	50.9	22.4
קומה 10		255.58	21.87
קומת גג			22.33
סה"כ	**457.46**	**306.48**	**281.18**

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

8. **<u>הזכויות בנכס</u>**

8.1. בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות, הבעלות בחלקות רשומות ע"ש בעלים רבים.

8.2. בהתאם לשומת המשיבה, החלק הנותר לחיוב בהתחשב במימושים קודמים, הינו 43.1% מהמגרש.

8.3. להלן טבלת פירוט המימושים בהתאם לשומת המשיבה:

בעלים	בעלים בטבלת הקצאה	שיעור הבעלות במגרש 2030	מומש במכר	מומש בקומבינציה			נותר לחיוב בגין תכנית
				החלק בעסקה	שיעור הקומבינציה	שיעור המימוש	
אבידר דניאל	אבידר דניאל	8.06%	8.06%	-	-	-	0.00%
רוזנפלד רויטל	אזרזר קלרט	5.38%	1.79%	-	-	-	0
אזרזר ברוך			1.79%	-	-	-	
אזרזר אבירם אברהם			1.79%	-	-	-	
בקאל יובל	בקאל יובל	5.38%	-	-	-	-	5.38%
בקאל עזרא	בקאל עזרא	5.38%	-	-	-	-	5.38%
בקאל אייל			-	-	-	-	
ברק ארנון	ברק ארנון	3.23%	-	-	-	-	3.23%
ברק יורם	ברק יורם	3.23%	3.23%	-	-	-	0.00%
גלפרין ניומה	סומך מירה	2.15%	-	-	-	-	2.15%
פרי אורלי			-	-	-	-	
פרי יהונתן			-	-	-	-	
גלפרין ניומה	סומך יחזקאל	2.15%	-	-	-	-	2.15%
פרי אורלי			-	-	-	-	
פרי יהונתן			-	-	-	-	
גרזי זהבי	גרזי בן ציון	2.69%	2.69%	-	-	-	0.00%
גרזי זהבי	גרזי זהבי	2.69%	2.69%	-	-	-	0.00%
האוזר גבריאל יעקב	האוזר גבריאל יעקב	6.72%	-	-	-	-	6.70%
האוזר רון	האוזר רון	6.72%	-	-	-	-	6.70%
עפרון (הלפרין) דב	הלפרין דב	5.38%	-	5.38%	54.70%	2.94%	2.44%
וינרב מירון	וינרב מירון	5.38%	-	5.38%	54.70%	2.94%	2.44%
לנגר חדוה	לנגר חדוה	10.75%	10.75%	-	-	-	0.00%
בן ברוך לנגר עדית	לנגר אנסלם	2.69%	1.28%	-	-	-	1.41%
לנגר יאיר	לנגר אנסלם	2.69%	-	2.69%	54.70%	1.47%	1.22%
בן ברוך לנגר עדית	לנגר הלינה	2.69%	-	-	-	-	2.69%
לנגר יאיר	לנגר הלינה	2.69%	-	2.69%	54.70%	1.47%	1.22%
נאור אהרון	נאור אהרון	10.76%	10.76%	-	-	-	0.00%
קרקובר שאול בנימין	קרקובר בנימין	1.61%	1.61%	-	-	-	0.00%
קרקובר נירת	קרקובר נירת	1.61%	1.61%	-	-	-	0.00%
סה"כ		**100%**	48.06%	16.14%	54.70%	8.83%	**43.10%**

9. **<u>עמדות הצדדים והכרעה</u>**

9.1. **<u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
רע/מק/2012/ב' (416-0426395)	28.11.2019	6,873,075 ₪ (43.1%)	6,233,675 ₪ (*)
הקלות	22.12.2022	3,737,120 ₪	1,622,086 ₪ (**)

(*) לחלק של 43.1%, עפ"י תחשיב מתוקן מיום 9.4.2024.

(**) סך של 1,427,780 ₪ בגין הקלה לתוספת יח"ד וסך של 194,306 ₪ בגין הקלות בבינוי וזאת כתחשיב חלופי.

9.2. **<u>תוכנית רע/מק/2012/ב' (416-0426395)</u>**

9.2.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

התוכנית משנה את יעוד החלקה מקרקע חקלאית לקרקע ביעוד מגורים כחלק מהקמת שכונת מגורים חדשה בדרום העיר רעננה

במסגרת התוכנית החדשה, המהווה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים נערכה טבלת הקצאות בה הוקצו זכויות למגרשים שונים, ובהם המגרש מושא השומה.

המימוש הנדון מהווה השלמה למימוש המוצע בהיתר הבניה המהווה מימוש בשיעור של 99.705%[3] במגרש מס' 2030.

המשיבה ערכה שומת השבחה בגין מימושים קודמים במגרש הנדון ע"י השמאית פנינה נוי.

שיעור המימוש הנותר לחיוב, בהתייחס למימושים קודמים במגרש הינו 43.1%.

בהתאם לפס"ד חשדר מגדלי שליטה, מאחר שהמימוש הנדון הינו בדרך של בקשה להיתר בניה ההשבחה בגין אישורה של תוכנית רע/מק/2012ב' לחלקים אשר בגינם לא בוצע מימוש במכר/ עסקת קומבינציה חושבה בהתחשב בפטור בגין שטחי הממ"ד.

שמאי המשיבה קבע את ההשבחה בהתאם לשומות היטל השבחה במגרש הנדון, שנערכו למימושים קודמים, ע"י השמאית פנינה נוי מטעם המשיבה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

ההשבחה במגרש 2030 למימוש מלא של 39 יח"ד בשטח עיקרי של 3,580 מ"ר + ממ"דים בהתאם לשומות ועדה קודמות של השמאית פנינה נוי.

שווי מצב חדש למגרש 2030 בשלמות ו -1.92% ממגרש 2012-	29,617,268 ₪
שווי מגרש 2030 בנטרול חלק יחסי של מגרש 2012-	29,353,678 ₪
שווי מצב קודם המיוחס למגרש 2030-	(11,200,920) ₪

[3] 3,569.45 מ"ר (השטח המוצע בהיתר הבניה) / 3,580 מ"ר (השטח בתוכנית) = 99.705%.

השבחה למגרש 2030 בשלמות-	₪ 18,152,758
חלק יחסי לחיוב-	43.10%
חלקיות המימוש בהיתר בניה-	99.705%
סה"כ ההשבחה-	₪ 7,809,003
חלק יחסי פטור לממ"דים-	11.985%[4]
סה"כ ההשבחה בהתחשב בפטור לממ"דים-	₪ 6,873,075
היטל ההשבחה-	₪ 3,436,537

9.2.2.**<u>עמדת שמאית המבקשת</u>**

<u>מצב קודם -קרקע חקלאית</u>

המתחם הנדון נכלל באזור פיתוח עירוני עוד בתמ"מ/21/3 משנת 2003. לעמדת שמאית המבקשת סיווג זה יצר פוטנציאל לביטול היעוד החקלאי והפיכתו ליעוד סחיר.

תוכנית רע/3000 שאושרה בשנת 2016, יצרה את המסגרת התכנונית שאפשרה לוועדה המקומית לשנות את יעוד הקרקע בתוכנית בסמכות ועדה מקומית, להבדיל מהמצב שקדם לכך בו נדרשה תוכנית בסמכות ועדה מחוזית.

<u>שווי מ"ר קרקע חקלאית</u>

- הוצגו נתוני מכר לקרקע חקלאית הנכללת בתחום פיתוח עירוני לפי תמ"מ/21/3 ברעננה כדלקמן:

מועד עסקה	גו"ח	תמורה בעסקה	שטח מדווח במ"ר	שטח הנמכר בעסקה במ"ר	תמורה למ"ר קרקע
30/03/2020	7650/22	597,413	23,121	181	3,301
09/03/2020	7650/50	2,665,000	1,066	1,066	2,500
30/12/2019	7650/23	1,878,306	616	616	3,049
25/08/2019	7650/76	420,000	1,010	150	2,800
07/02/2019	7650/210	112,000	1,002	35	3,200
10/04/2018	7650/235	225,075	6,649	75	3,001
01/05/2018	7650/281	619,565	4,417	220	2,816
23/01/2018	7650/232	614,998	2,510	205	3,000
27/12/2017	7650/281	780,000	4,417	260	3,000
19/12/2017	7650/246	320,000	14,175	250	1,280
19/04/2017	7650/188	2,183,000	1,008	504	4,331
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
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	300,000	41,472	250	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

[4] (39 יח"ד X 12.5 לממ"ד)-שטחי ממ"דים / שטח פלדלת 4,067.5 מ"ר [3,580 מ"ר עיקרי+ 487.5 שטחי ממ"דים]= 11.985%

מועד עסקה	גו״ח	תמורה בעסקה	שטח מדווח במ״ר	שטח הנמכר בעסקה במ״ר	תמורה למ״ר קרקע
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	350,000	41,472	333	1,051
שווי מ״ר קרקע חקלאית ב- ₪					1,494
מועד קובע בשומה					28/11/2019
מועד ממוצע עסקאות גוש 7650					01/12/2014
תקופה בשנים					5
שינוי מחירים שנתי בהתאם לשומתו של השמאי המכריע מר מרדכי דדון					6%
מקדם התאמה למועד (4.9 שנים, 6% שנתי, לפי שומת דדון)					1.34
שווי מתואם למועד הקובע בשומה - 27/07/2018					1,999
שווי מ״ר קרקע מבונה במעוגל ב- ₪					**2,000**

- בשומות מכריעות בהוד השרון לקרקע חקלאית שנכללה בתחום אזור פיתוח עירוני לפי תמ״מ/21/3 נקבעו ערכי השווי הבאים:

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר חקלאי	התאמה למועד הקובע (*)	שווי מ״ר מתואם למועד הקובע
שושי שרביט	6446/19	01/02/2013	1,260	1.4883	1,875
עאלם עאטף	6442/84	15/05/2013	1,300	1.4641	1,903
יצחק ברמן	6442/82,104	15/05/2013	1,300	1.4641	1,903
דוד טיגרמן	6445/19	18/11/2015	1,530	1.2647	1,935
עומר סרחאן	6574/258,256	04/07/2018	1,550	1.0852	1,682
רמה מאור	גושים 6442/6443	07/12/2019	1,400	1	1,400
אלדד חיימי	6664/17	04/05/2019	1,600	1	1,600
ממוצע					**1,757**

(*) בהתאם לשומת השמאי המכריע מרדכי דדון במגרש 2046, הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 6% לשנה.

- בשומות מכריעות בהרצליה לקרקע חקלאית שנכללה בתחום אזור פיתוח עירוני לפי תמ״מ/21/3 נקבעו ערכי השווי הבאים:

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר חקלאי	התאמה למועד הקובע	שווי מ״ר מתואם למועד הקובע
ארז כהן	6442/9	07/12/2019	1,650	100%	1,650
לילך בן פורת	6442/24-25	07/12/2019	1,700	100%	1,700
אורית גלן	6442/242	07/12/2019	1,800	100%	1,800
ארז כהן	6442/9	07/12/2019	1,650	100%	1,650

- בשומת הוועדה המקומית שנערכה ע״י השמאית פנינה נוי נקבע שווי למ״ר קרקע חקלאית במצב קודם בסך של 1,353 ₪ בהתאם לשווי שנקבע **בערר (מרכז) 20-11-8062 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה נ' בן עמי ארזה**. על ההחלטה בערר הוגשה עתירה מינהלית **עמ״נ 22-04-13857 בן עמי ארמה נ' ועדה מקומית לתכנון ולבנייה רעננה**. בעקבות פסק הדין שהתקבל בעתירה זו שבה הוועדה (בהרכב שונה) בערר (מרכז) 20-11-8054 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' ארזה בן עמי ארמה ודנה בשווי מ״ר קרקע שנקבע ליעוד חקלאי ומצאה שאין מקום להתערב בשווי שנקבע ע״י השמאי המכריע מרדכי דדון בסך של 1,600 ₪ למ״ר.

- הוצגו ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו במתחם, בנטרול שומות מכריעות בהן נקבע שווי למ״ר קרקע חקלאית בסך של 1,353 עפ״י ערר בן עמי ארזה:

תאריך השומה	שמאי מכריע	מגרש	שווי מ״ר קרקע חקלאית
16.1.2022	רמה מאור	2035	1,450
23.12.2021	אורית גלן	2009	1,400
17.8.2020	מרדכי דדון	2022	1,600
8.4.2021	רינת ויס רביב	2004	1,300
8.4.2021	שלומי יפה	2020	1,350
19.9.2021	יהודה פלד	2042	1,380
ממוצע			**1,413**

- שמאית המבקשת ציינה כי מעיון בהחלטת הוועדה, שקבעה כי השווי בסך 1,600 ₪ למ״ר הוא שווי סביר, עולים הנתונים שלהלן:

	תאריך השומה	שווי מצב קודם	פער באחוזים מהשומות המאוחרות
ממוצע שומות מכריעות לרע/ 3000	2018	1,367	99.34%
שומות מכריעות דדון	17.08.2020	1,600	116.28%
שומת ועדה	04.02.2019	1,150	83.57%
שומת עליס	07.05.2020	2,200	159.88%
שומת בן עמי	03.06.2020	1,900	138.08%
שומה מכרעת יהודה פלד	19.09.2021	1,380	86.25%
שומה מכרעת רינת וייס רביב	08.04.2021	1,300	81.25%
שומה מכרעת שלומי יפה	08.04.2021	1,350	84.37%
שומה מכרעת רמה מאור	16.01.2022	1,450	90.62%
שומה מכרעת אורית גלן	23.12.2021	1,400	87.50%
ממוצע 5 שומות מאוחרות		1,376	

- בהחלטת הוועדה נקבע כי השווי שקבע השמאי דדון חורג בכ-10% בלבד מהשווי 1,450 ₪ שנקבע בשומה המכרעת האחרונה שניתנה במתחם וקבעה:

״מדובר בפער סביר, שמאפיין את השונות הגבוהה במחירים הקיימת באופן טבעי בשוק הקרקעות החקלאיות ה״ספקולטיביות״, כמו גם את הקושי בהערכת שווי מקרקעין אלו תוך נטרול השפעות הליכים תכנוניים שאינם צריכים להילקח בחשבון״.

בהתאם לאמור לעיל, ומשנקבע ע״י ועדת הערר שהשווי בסך 1,600 ₪ הינו סביר ובהתחשב בהשפעת תוכנית רע/3000 על הפוטנציאל בהשוואה לתמ״מ/21/3, לרבות העדיפות שיש למחירים ברעננה בהשוואה להוד השרון ומזרח הרצליה, שמאית המבקש בדעה כי יש לקבוע את השווי למ״ר קרקע חקלאי בסך של 1,600 ₪ למ״ר.

<u>תחשיב השווי במצב הקודם</u>

שטח-	8,406.75 מ״ר[5]
שווי מ״ר קרקע חקלאית-	1,600 ₪
סה״כ שווי מצב קודם-	13,450,797 ₪

[5] שטח חלקות המקור בתחום התוכנית- 37,198 מ״ר X 22.6%

מצב חדש

מקדמי התאמה

המתחם הינו בשטח של כ-422 דונם בבעלות של מאות בעלים ובתחומו תוקם שכונה חדשה. עבודות הפיתוח במתחם מסוג זה כוללות תשתיות רגילות ותשתיות על, לפיכך שמאית המבקש בדעה כי הדחיה הצפויה במקרים אלו ארוכה יותר מדחיה להקמת מקבץ מגורים בשטחים קטנים יותר.

בנוסף, במגרשים הכוללים מספר רב של בעלים ודירות מסוגים שונים נדרשים הסדרים קניינים והסכמות שאינן דומות למתחמים יזמיים רגילים.

לאור האמור לעיל, שמאית המבקשת הביאה בחשבון מקדם התאמה של 0.84 המשקף דחיה של 3 שנים.

בדיון שנערך בפני, טענה שמאית המבקשת שבמועד הקובע רוכש קרקע יראה לנגד עיניו דחיה לפיתוח, קבלת היתר וזמן בניה המוערך ב- 5 שנים מהמועד הקובע. עוד צוין כי ההיתר הראשון בשכונה ניתן בשנת 2022 כשנתיים לאחר המועד הקובע והעסקאות נערכו ב-6/21 כשנה וחצי לאחר המועד הקובע ולכן הדחיה של 3 שנים היא סבירה.

שווי המצב החדש

- בשומת הוועדה המקומית של השמאית פנינה נוי שווי הנכס נקבע לפי ממוצע משוקלל של השווי המתקבל בשתי גישות, כמפורט להלן:

גישת ההשוואה- בה הובא בחשבון שטח פלדלת ממוצע בכל מגרש מוכפל במס' יחידות הדיור ובשווי למ"ר, כמפורט להלן:

מגרש	שווי מ"ר מבונה פלדלת מתואם	מקדם מושע	שווי מ"ר פלדלת מתואם
2016	8,700	0.95	8,265
2027	8,600	0.95	8,170
2030	8,700	0.95	8,265

גישת העלויות- בה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי לדירה (דירות קטנות 75 מ"ר, יתר הדירות לפי שטח עיקרי ממוצע + 12.5 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר מרפסת X 0.2) בגישה זו נקבעו ערכי השווי שלהלן:

סוג דירה	שווי מ"א בסיסי
דירת גן	10,780
דירה קטנה (75 מ"ר)	11,300
דירה טיפוסית	9,200
דירת גג	12,980

(*) בגישה זו הובא בחשבון בשומת פנינה נוי מקדם מושע של 0.95 ומקדם דחיה של 0.89.

- בשומות מכריעות שנערכו במתחם נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	מגרש	שווי קרקע ליח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שווי מ"ר מבונה עיקרי	שטח פלדלת ליח"ד	שווי מ"ר מבונה פלדלת
רינת וייס	2004	1,010,000	119.9	8,423	132.4	7,628
דנה שיחור	2009	999,906	107.4	9,310	119.9	8,339
אורית גלן	2009	999,066	107.4	9,299	119.9	8,330
שלומי יפה	2010	1,000,000	109.8	9,105	122.3	8,175
אורית גלן	2012	919,063	114.7	8,012	127.2	7,225
רמה מאור	2012	830,465	108.9	7,625	121.4	6,840
דנה שיחור	2012	878,647	114.7	7,660	127.2	6,907
מרדכי דדון	2012	895,158	114.7	7,804	127.2	7,037
יהודה פלד	2012	1,010,812	114.7	8,812	127.2	7,946
רמה מאור	2012	870,088	114.7	7,585	127.2	6,840
חגית רבינסון	2013	990,000	117.5	8,426	130	7,616
אורית גלן	2015	1,032,011	108.9	9,476	121.4	8,500
שלומי יפה	2017	1,065,000	116.7	9,124	129.2	8,241
רינת וייס	2019	1,010,000	119.6	8,445	132.1	7,646
שלומי יפה	2020	892,000	97.6	9,143	110.1	8,104
מוטי דדון	2021	1,010,249	113.2	8,924	125.7	8,037
מוטי דדון	2022	1,009,713	113.9	8,861	126.4	7,985
רינת וייס	2029	1,010,000	120.3	8,396	132.8	7,606
דנה שיחור	2031	945,180	106.2	8,902	118.7	7,964
דנה שיחור	2032	933,160	113.8	8,203	126.3	7,391
רינת וייס	2033	1,010,000	108	9,350	120.5	8,380
רמה מאור	2035	1,028,615	116.1	8,861	128.6	8,000
אורית גלן	2037	1,027,083	108.3	9,481	120.8	8,500
יהודה פלד	2042	1,010,812	113.9	8,871	126.4	7,994
מוטי דדון	2043	935,373	117.9	7,934	130.4	7,173
מוטי דדון	2048	976,802	114.7	8,516	127.2	7,679
ממוצע				**8,636**		**7,772**

מחישוב השווי הממוצע בשומות מכריעות אלו שנקבע בכל מגרש, מתקבלים הערכים שלהלן:

מגרש	שווי קרקע ליח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שווי מ"ר מבונה עיקרי	שטח פלדלת ליח"ד	שווי מ"ר מבונה פלדלת
2004	1,010,000	119.9	8,423	132.4	7,628
2009	999,486	107.4	9,305	119.9	8,335
2010	1,000,000	109.8	9,105	122.3	8,175
2012	900,705	113.7	7,916	126.2	7,133
2013	990,000	117.5	8,426	130	7,616
2015	1,032,011	108.9	9,476	121.4	8,500
2017	1,065,000	116.7	9,124	129.2	8,241
2019	1,010,000	119.6	8,445	132.1	7,646
2020	892,000	97.6	9,143	110.1	8,104
2021	1,010,249	113.2	8,924	125.7	8,037
2022	1,009,713	113.9	8,861	126.4	7,985
2029	1,010,000	120.3	8,396	132.8	7,606
2031	945,180	106.2	8,902	118.7	7,964
2032	933,160	113.8	8,203	126.3	7,391
2033	1,010,000	108	9,350	120.5	8,380
2035	1,028,615	116.1	8,861	128.6	8,000
2037	1,027,083	108.3	9,481	120.8	8,500
2042	1,010,812	113.9	8,871	126.4	7,994
2043	935,373	117.9	7,934	130.4	7,173
2048	976,802	114.7	8,516	127.2	7,679
ממוצע	**989,809**	**112.9**	**8,783**	**125.4**	**7,904**

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

- במגרש 2030 הנדון נערכו עסקאות מהן עולים הנתונים הבאים:

תאריך	מגרש	חלק בבעלות	תמורה ללא מע"מ	שטח מגרש	שטח נמכר	שווי למ"ר
08.06.2021	2030	0.0806	3,101,185	1,488.00	119.9328	
	2012	0.0015		1,565.00	2.3475	
סה"כ					122.2803	25,361
08.06.2021	2030	0.0538	2,070,021	1,488.00	80.0544	
	2012	0.001		1,565.00	1.565	
סה"כ					81.6194	25,362
08.06.2021	2030	0.0323	1,242,783	1,488.00	48.0624	
	2012	0.0006		1,565.00	0.939	
סה"כ					49.0014	25,362
08.06.2021	2030	0.0538	2,070,022	1,488.00	80.0544	
	2012	0.001		1,565.00	1.565	
סה"כ					81.6194	25,362
20.07.2021	2030	0.1075	4,136,196	1,488.00	159.96	
	2012	0.0021		1,565.00	3.2865	
סה"כ					163.2465	25,337
08.06.2021	2030	0.1076	4,140,043	1,488.00	160.1088	
	2012	0.002		1,565.00	3.13	
סה"כ					163.2388	25,362
08.06.2021	2030	0.0322	1,238,935	1,488.00	47.9136	
	2012	0.0006		1,565.00	0.939	
סה"כ					48.8526	25,361
ממוצע						**25,358**

<u>סה"כ שווי מצב חדש במגרש 2030</u>

שטח מגרש-	1,488 מ"ר
שווי למ"ר-	₪ 25,358
מקדם דחיה-	0.84
שווי מצב חדש-	₪ 31,695,632

<u>אופן חישוב הפטור לממ"ד</u>

בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק נקבע כי "**לא תחול חובת תשלום היטל השבחה שהיא אחת מאלה:... (9) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951**". תקנה 197א לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבנית מקלטים), תש"ן- 1990 קובעת את השטח המינימלי למרחב המוגן הדירתי.

בעמנ (ת"א) 32868-12-16 האחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, נדונה מחלוקת בדבר אופן יישום הפטור על ידי השמאי המכריע. בהכרעת השמאי המכריע הופחת מסכום ההשבחה השטח היחסי, הנדרש לבניית הממ"דים באותו המגרש, לעומת עמדת המערערת לפיה היה עליו להפחית את שטחי הממ"דים משטחי הבניה המותרים במצב החדש ולא באופן יחסי.

בית המשפט קבע כי:

"שיטת חישוב זה אינה מעניקה פטור מלא לגבי כל שטח הממ"דים, כערך מוחלט, אלא מנסה להפחית את החלק היחסי של הממ"דים מההשבחה, על בסיס ההנחה שגם במצב הקודם היו במקרקעין זכויות לממ"דים...

"בחנתי את טענות הצדדים ואת קביעת השמאי המכריע ואני סבורה שיש ממש בטענות המערערת בעניין זה. משמעותה של הוראת הפטור בתוספת השלישית היא כי שטחי הממ"דים לא יחויבו כלל בהיטל השבחה ויש להוציא שטחים אלו מתחשיב היטל ההשבחה, באופן מלא. הטעם לכך הוא כי עליית שווי המקרקעין עקב תוספת אחוזי הבניה לצורך בניית ממ"דים אינה נובעת משינוי התכנית ואינה קשורה בקשר סיבתי אליה. עלייה זו נובעת מהוראות הדין, ומתכלית החקיקה לעודד ולתמרץ הקמת מרחבים מוגנים בדירות מגורים (ראה נמדר, 314-315, ומכאן גם ההלכה כי הפטור יינתן רק בעת בניית ממ"דים בפועל ולא בעת מימוש בדרך של מכר, ראה: ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים [פורסם בנבו] (13.3.12)). לפיכך, יש לנטרל באופן מלא, ולא יחסי, את שטחי הממ"דים מחישוב היטל ההשבחה. מקובלת עלי, אם כן, טענת המערערת כי יש להפחית את השטח המוחלט, במ"ר, הנדרש לבניית הממ"דים, מהשטח הנלקח בחשבון להערכת שווי המצב החדש."

בית המשפט מצא להחריג ממסקנה זו נכסים בהם קיימות זכויות בניה לממ"ד במצב קודם, כמו כן קבע כי:

"...אין מדובר בתחשיב ובאמדן שמאי בלבד אלא בקביעת שיטת החישוב ובישום נכון של הוראת הפטור שבדין. על השמאי היה לקבוע מהו שטח הממ"דים הרלוונטי, אם בכלל, במצב הקודם, בשים לב לטענות הצדדים, וככל שקיים שטח כזה להפחיתו במסגרת קביעת שווי המצב הקודם. במקביל, עליו להפחית מלוא שטחי הממ"דים בעת קביעת שווי המצב החדש. שיטה זו היא התואמת את הוראות החוק והיא זו שתגשים את הרציונל של מתן פטור מוחלט מהיטל השבחה לשטחי ממ"דים, באמצעות נטרול מלא של שטחים אלו, במצב הקודם ובמצב החדש."

שמאית המבקשת ציינה כי בעתירה זו יעוד הקרקע במצב קודם היה מגורים א' ובמצב החדש מגרש מיוחד לבתי מלון עפ"י תוכנית בינוי.

במקרה הנדון, במצב הקודם יעוד הקרקע הינו חקלאי ולא לבניה. לפיכך, שמאית המבקשת בדעה כי בחישוב ההשבחה, בהתחשב בפטור לממ"ד, יש לנקוט בגישת בית המשפט.

<u>שיעור המימוש בהיתר</u>	
שטח עיקרי מותר-	3,580 מ״ר
שטח עיקרי מוצע בהיתר-	3,569.45 מ״ר
חלקיות המימוש בהיתר-	99.705%
<u>תחשיב ההשבחה למגרש 2030</u>[6]	
שווי מצב חדש-	₪ 31,695,632
שטח ממ״דים (כולל קירות)-	478.78 מ״ר
שווי מ״ר פלדלת-	₪ 7,809
שווי הזכויות לממ״ד-	₪ 3,738,803
סה״כ שווי מצב חדש בנטרול ממ״דים-	₪ 27,956,828
שווי מצב קודם-	₪ 13,450,797
ההשבחה-	₪ 14,506,032
חלקיות המימוש-	99.705%
יתרת החלק בבעלות לחיוב-	43.1%
סה״כ ההשבחה למימוש המוצע-	₪ 6,233,675
היטל ההשבחה-	₪ 3,116,838

[6] בהתאם לתחשיב השבחה מתוקן שהוצג לאחר הדיון שנערך בפני.

9.2.3. **<u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאית המבקשת</u>**

<u>שווי מצב קודם לתוכנית רע/מק/2012/ב'</u>

ניתוח השווי במצב הקודם בשומת שמאית המבקשת זהה לניתוח שנערך ע"י השמאי המכריע מרדכי דדון ביום 17.08.2020 בגוש 6584 חלקות 124, 120, 105, 104, 103, 10 (מגרשי תמורה 2012 ו-2021).

שומה מכרעת זו נדונה בערר 8054/11/20 הוועדה המקומית לתו"ב רעננה נ' ארזה בן עמי ארמה מיום 31.07.2023 בה ועדת הערר לא התערבה בשווי שנקבע ע"י השמאי המכריע בסך 1,600 ₪ למצב הקודם, תוך שציינה כי מדובר בשווי החורג ב-16% - 17% מהשווי שנקבע ע"י שמאים מכריעים נוספים בתחום התוכנית. זאת ועוד, ועדת הערר ציינה כי מאחר שמדובר בשומות ראשונות שניתנו במתחם ולאחריהן הוערך שווי המתחם בשומות מעודכנות יותר ע"י חמישה שמאים מכריעים לפחות, קשה לראות השפעה כלפי שומות עתידיות.

לאחר ניתוח כלל הנתונים, לרבות ממוצע של 5 שומות מכריעות מאוחרות לשומת דדון, בהן נקבע שווי ממוצע של 1,376 ₪, ועדת הערר הגיעה למסקנה כי לא נמצא פגם חמור המחייב את התערבות ועדת הערר.

לאור האמור לעיל השווי שנקבע בשומה המכרעת של מרדכי דדון אינו מחייב בעת הערכת שווי מ"ר קרקע במצב הקודם.

המחלוקת בעניין שווי המצב הקודם לתוכנית הנדונה נדונה בפני מספר רב של שמאים מכריעים ובין היתר, כדלקמן:

- <u>שומה מכרעת של השמאית המכריעה רמה מאור בגוש 6588 חלקות 67-68 מיום 16.01.2022-</u> השמאית המכריעה בחנה עסקאות מכר לקרקע חקלאית בערים הסמוכות כפ"ס, הוד השרון ואבן יהודה. כמו כן הובאו בשומתה מס' רב של עסקאות לקרקע חקלאית בעיר רעננה בקטע שמצפון לכביש 531 ולפני הפקדת תכנית רע/3000 וקבעה שווי מ"ר קרקע במצב הקודם בסך של 1,450 ₪ תוך שהציגה, לשם בחינת הסבירות, החלטות של שמאים מכריעים נוספים ברחבי העיר רעננה לתוכניות רע/ 3000, רע/2015 ורע/מק/ 2012/ב'.
- <u>שומה מכרעת של השמאית המכריעה רינת וויס רביב בגוש 6584 חלקות 13, 87, 107, 108, 120, 123, 124 מיום 08.04.2021-</u> השמאית המכריעה בחנה עסקאות מכר לקרקע חקלאית בעיר רעננה לפני ואחרי מועד אישורה של תוכנית רע/3000.

כמו כן הובאו בשומתה עסקאות מכר לקרקע חקלאית מהעיר הסמוכה הוד השרון ולבסוף קבעה שווי למ"ר קרקע במצב הקודם בסך של 1,300 ₪.

- <u>שומה מכרעת של השמאי המכריע שלומי יפה בגוש 6584 חלקות 91, 92, 124 מיום 08.04.2021-</u> השמאי המכריע בחן עסקאות מכר לקרקע חקלאית שנחתמו לפני מועד הפקדתה של תוכנית רע/3000 תוך ביצוע התאמה לזמן והכרעות של שמאים מכריעים נוספים לשווי מצב קודם לתוכניות רע/3000 ו -רע/2015, וקבע שווי מ"ר קרקע במצב הקודם בסך של 1,350 ₪.
- <u>שומה מכרעת של השמאית המכריעה לילך בן פורת בגוש 6584 חלקות 95, 96, 124 מיום 18.08.2022-</u> השמאית המכריעה בחנה עסקאות מכר לקרקעות חקלאיות המצויות מצפון לכביש 531 טרם מועד הפקדתה של תכנית רע/3000 ושומות מכריעות בתחום התוכנית ושיקללה את כלל הנתונים ביחד עם השווי שנקבע בוועדת הערר בסך של 1,353 ₪.

בשקלול שלושת הנתונים (עסקאות מכר, החלטות שמאי מכריע וועדת ערר) קבעה השמאית המכריעה שווי ממוצע של 1,375 ₪ למ״ר במצב הקודם.

- <u>שומה מכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן בגוש 6588 חלקות 77, 95-97 מיום 31.12.2021-</u>
השמאית המכריעה ניתחה עסקאות מכר לקרקע חקלאית בתחום התוכנית הנדונה ובגוש 7650 (הממוקם בין פארק רעננה לכביש 531) במועדים שלפני הפקדתה של תוכנית רע/3000. בהתאם לשקלול הנתונים, השמאית המכריעה קבעה שווי למצב קודם בסך של 1,400 ₪ למ״ר, וכתימוכין להחלטתה הביאה בחשבון גם שומות מכריעות שנערכו בתחום התוכנית.
- <u>שומה מכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד בגוש 6588 חלקות 67-68 מיום 19.09.2021-</u>
השמאי המכריע ניתח עסקאות מכר לקרקע חקלאית בעיר רעננה הן בקטע שמצפון לכביש 531 והן בגוש 7650 הממוקם בין כביש 531 לבין פארק רעננה, תוך עריכת מקדם התאמה לזמן. כמו כן השמאי המכריע ניתח שומות מכריעות בתחום התוכנית הנדונה (כולל שומתו של מר מרדכי דדון) וכן שומות מכריעות בתחום תוכנית רע/2015 ובתחום גוש 7650.
בהתאם למכלול הנתונים קבע השמאי המכריע שווי במצב קודם בסך של 1,380 ₪ למ״ר.

לסיכום הוצגה טבלת ערכי שווי למצב הקודם כפי שנקבעו ע״י השמאים המכריעים בתחום התוכנית הנדונה:

שמאי מכריע	שווי מצב קודם
ארז כהן	1,353
מוטי דדון	1,600
דנה שיחור	1,335
רמה מאור	1,450
רינת וויס רביב	1,300
שלומי יפה	1,350
לילך בן פורת	1,375
יעקב פז	1,353
יהודה פלד	1,380
אורית גלן	1,400
גיא צדיק	1,353
חגית רובינסון	1,353
שכיח	**1,353**
ממוצע	**1,384**

בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לעובדה שהמחלוקות לעניין שווי מצב קודם כבר הובאו בפתחם של שמאים מכריעים רבים, השווי למ״ר קרקע במצב הקודם בסך של 1,353 ₪ כפי שהוערך בשומת המשיבה, הינו בגבולות הסביר ותואם להכרעות ועסקאות בתחום התוכנית.

<u>שווי מצב חדש לתוכנית רע/מק/2012/ב'</u>

שווי מ"ר קרקע מבונה- מצב חדש:

בהתייחס לשווי שנקבע בשומות מכריעות שהוצג בשומת המבקשת, שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון התאמות בין המגרשים השונים.

שמאי המשיבה הציג ניתוח של ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות במתחם[7] תוך שקלול מקדמי ההתאמה כפי שנקבעו בטבלת האיזון וחלוקה המצורפת כנספח לתוכנית הנדונה.

מניתוח השווי הנ"ל מתקבל שווי למ"ר מבונה פלדלת בסיסי (מקדם 1 בטבלאות ההקצאה) בסך של כ- 8,436 ₪ בממוצע ובהתאמה למגרש 2030 הנדון השווי למ"ר מבונה פלדלת הינו כדלקמן:

שווי למ"ר בסיסי-	8,436 ₪
מקדם בינוי-	1.04
מקדם מיקום-	1.05
שווי מ"ר מבונה פלדלת מתואם-	9,212 ₪

לפיכך, מתקבל כי שווי מגרש 2030 הינו- 4,048 מ"ר פלדלת X 9,212 ₪ = 37,290,176 ₪

שמאי המשיבה ציין כי מאחר שקיימות שומות ועדה קודמות למימושים שונים במגרש הנדון בהן הוערך שווי המגרש הנדון בסך 29,353,678 ₪, בשומת המשיבה הנדונה הובא בחשבון השווי שנקבע באותן שומות קודמות.

<u>מקדם דחיה</u>

מקדם הדחיה המפורט בשומת המבקשת מבטא דחיה, באם קיימת, להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת בין היתר עבודות פיתוח, תשתיות וכו'.

לעמדת שמאי המשיבה, במקרה הנדון עסקאות ההשוואה הן מתחום התוכנית ומשכך הן מגלמות כל מגבלה/ דחיה/ התאמה, באם הן קיימות.

ניתוח השווי למ"ר קרקע מבונה מגלם בתוכו את מלוא מאפייני המתחם וביצוע דחיה נוספת למאפייני המתחם מהווה כפל הפחתות.

שמאי המשיבה ציין כי ניתן להתאים את עסקאות ההשוואה מתחום המתחם לשווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי זמין לבניה ואז בהתאמה לתת דחיה, באם קיימת.

[7] שומה מכרעת של השמאית המכריעה לילך בן פורת במגרשי תמורה 2012 ו- 2014, שומות מכריעות של השמאי המכריע שלומי יפה במגרשי תמורה 2012, 2003 ו-2010, שומה מכרעת של השמאית המכריעה רינת וייס רביב במגרשי תמורה 2004, 2012, 2019 ו-2029, שומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כבן במגרשי תמורה 2012 ו- 2008 ושומה מכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד במגרש תמורה 2042.

בתחום התוכנית נערכו שומות מכריעות רבות אשר במרביתן נדונה סוגיה זו, ונקבע כדלקמן:

שמאי מכריע	מקדם דחיה
ארז כהן	ללא דחיה
מוטי דדון	0.89
דנה שיחור	ללא דחיה
רמה מאור	ללא דחיה
רינת וייס רביב	ללא דחיה
שלומי יפה	ללא דחיה
לילך בן פורת	ללא דחיה
יעקב פז	ללא דחיה
יהודה פלד	ללא דחיה
אורית גלן	ללא דחיה
גיא צדיק	ללא דחיה

מהאמור לעיל עולה כי מרבית השמאים המכריעים לא הביאו בחשבון דחיה או שלא התייחסו כלל לעניין הדחיה מאחר שעסקאות ההשוואה שהובאו מתחום התוכנית מגלמות את כלל מאפייני הקרקע.

<u>שטחי ממ"ד לצורך חישוב הפטור</u>

שמאי המשיבה ציין כי בשומת המבקשת הפטור לממ"ד בתוכנית רע/מק/2012/ב' חושב בהתאם לשטחי הממ"ד בבקשה להיתר בניה הכוללת הקלה לתוספת יח"ד לגביהן לא חושבה השבחה בשל הפטור.

לעמדתו את הפטור יש לחשב רק בגין מס' יח"ד שניתן היה להקים טרם אישורן של ההקלות[8].

בנוסף, לעמדת שמאי המשיבה שיטת חישוב הפטור בשומת המבקשים לפיה יש לנכות את שווי הממ"דים במצב החדש בלבד הינה שגויה.

סוגיית שיטת החישוב לפטור ממ"דים נדונה ע"י שמאים מכריעים רבים ואף מעוגנת בפסיקת ביהמ"ש המחוזי.

שמאי המשיבה הציג קטע מתוך **עמ"נ 32868-12-16 אחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה** לעניין שיטת חישוב הפטור לממ"ד ממנה הסיק כי שיטת חישוב הפטור הינה לחלק היחסי מההשבחה בהתאם לשטחי הממ"ד הזכאים לפטור ביחס לכלל השטחים המבוקשים בהיתר, כפי שבוצע בשומת המשיבה.

[8] כאמור לעיל, הוצג ע"י שמאית המבקשת תחשיב מתוקן בהתייחס לשטחי הממ"דים שלפני ההקלה לתוספת יח"ד.

9.2.4. **<u>הכרעה</u>**

בתוכנית רע/מק/2012/ב הוקצו לבעלי הזכויות בחלקות, זכויות במגרש 2030 ובחלק ממגרש 2012. בהתאם לשומות הצדדים, אומדן ההשבחה ייערך למגרש 2030 בלבד במנותק מהזכויות שהוקצו למבקשים במגרש 2012 ולחלק יחסי לחיוב במימוש הנדון בשיעור של 43.1%.
חלקיות המימוש בהתאם להיתר הבניה במגרש הינו 99.705%.

- <u>מצב קודם- קרקע חקלאית</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים במצב הקודם נסובה סביב השווי למ״ר קרקע במועד הקובע.
שמאית המבקשת בדעה כי יש להביא בחשבון שווי מ״ר קרקע חקלאית בסך של 1,600 ₪, בין היתר, לאור החלטת ועדת הערר **בערר (מרכז) 20-11-8054 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה נ׳ ארזה בן עמי ארמה** אשר אימצה את השווי למ״ר קרקע חקלאית בסך 1,600 ₪ שנקבע בשומה המכרעת[9].
מנגד, בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי קרקע חקלאית בהתאם לשווי במצב קודם שנקבע בשומות ועדה קודמות של השמאית פנינה נוי שנערכו למימושים הנדונים בהן הובא בחשבון שווי למ״ר קרקע חקלאית בסך של 1,353 ₪[10].

בערר (מרכז) 20-11-8054 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה נ׳ ארזה בן עמי ארמה אשר הוגש על שומה מכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון בדבר השווי למ״ר קרקע חקלאי במצב הקודם לתוכנית רע/מק/2012/ב׳ בחנה ועדת הערר, בין היתר את הנתונים והשיקולים שהובאו בחשבון בשומה המכרעת, שומות מכריעות לתוכנית רע/3000 ושומות מכריעות לתוכנית הנדונה וקבעה כי:

> **״השווי שנקבע בשומות המכריעות שנתקפו בפנינו (1,600 ₪) חורג בכ- 10% בלבד משווי המצב הקודם בשומה המכריעה האחרונה שניתנה ביחס למקרקעין בתחומי התוכנית, טרם החלטת ועדת הערר שבוטלה (1,450 ₪).**
> **מדובר בפער סביר, שמאפיין את השונות הגבוהה במחירים הקיימת באופן טבעי בשוק הקרקעות החקלאיות ה״ספקולטיביות״, כמו גם את הקושי בהערכת שווי מקרקעין אלו תוך נטרול השפעות הליכים תכנוניים שאינם צריכים להילקח בחשבון.**
> ...
> **בנסיבות אלו, <u>לא מצאנו כי דבק בשומות המכריעות פגם חמור המחייב את התערבות ועדת הערר בהן ותיקונן בדיעבד</u>, לא כל שכן פנייה למועצת השמאים בבקשה למינוי שמאי מכריע נוסף. בשים לב לכלל הממצאים כפי שפורטו לעיל, ולהתמשכות ההליכים עד כה, לא סברנו כי יש הצדקה להחזרת השומות המכריעות לשמאי המכריע על מנת שינמק את אי שקלול השומות המכריעות הקודמות. לא נטען ולא הוכח בפנינו כי הפער בין ההערכות השונות באשר לשווי הספקולטיבי של הקרקע החקלאית במצב הקודם, העומד על כ- 16% - 17%, הוא כזה שעלול לפגוע חלילה בעקרון השוויון או בעקרון הצדק החלוקתי, או לערער חלילה את אמון הציבור בהליכי השומה.**

[9] שומה מכרעת של השמאי מרדכי דדון בגו״ח 6584/10,103-105,120,124.
[10] בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 7.2.2022 בערר שהוגש על שומתו המכרעת של השמאי מרדכי דדון.

....

<u>זאת ועוד, בהינתן העובדה שמדובר בשומות מכריעות ראשונות שניתנו ביחס לתוכנית המשביחה, ולאחריהן הוערך שווי המקרקעין בשיעור נמוך במעט על ידי חמישה שמאים מכריעים לפחות, קשה לראות את ההשפעה שתהיה לשומות המכריעות שבפנינו כלפי עתיד</u>" (ההדגשות אינן במקור- י.פ.).

מהאמור לעיל עולה כי ועדת הערר לא קבעה מסמרות בעניין השווי למ"ר קרקע חקלאית במצב הקודם אלא בחרה שלא להתערב בשומה המכרעת.

אני בדעה כי את השווי במצב הקודם יש לאמוד בהתאם להלכת לוסטרניק[11] לפיה יש להביא בחשבון את הציפיות הכלליות שצופה השוק תוך נטרול הציפיות הספציפיות מהתוכנית המשביחה.
תוכנית רע/3000 הופקדה בתאריך 16.5.2014 וסימנה את החלקה במתחם 4ב' המוגדר כמתחם מגורים בבניה גבוהה- טבעת חיצונית.
הודעה בדבר הפקדת תוכנית 416-0426395 (רע/מק/2012/ב') פורסמה באתר האינטרנט בתאריך 27.11.2016.
בהתאם לאמור לעיל, יובאו בחשבון נתוני שווי שקדמו למועד הפקדת תוכנית רע/3000, קרי 16.5.2014.

<u>התאמה לזמן</u>
מתחם התוכנית שבנדון ממוקם בצמוד לשכונת מגורים ותחום ע"י כביש 531. חטיבת הקרקע סומנה לאורך השנים כאזור לפיתוח עירוני. לפיכך, מאחר שעסקאות ההשוואה הן מלפני מועד הפקדת תוכנית רע/3000, מספר שנים לפני המועד הקובע לשומה, אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן.
מקדם ההתאמה לזמן שיובא בחשבון הינו בשיעור של 3% לשנה כפי שאף הובא בחשבון בשומות המכריעות במתחם התוכנית הנדונה של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 6584/91,92,124 ושל השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6584/10,103-105,120,124. בשומה המכרעת של רינת וויס רביב בגו"ח 6584/13,87,107,108,120,123,124 הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן של 10% ממועד 4.2016 למועד הקובע- 11.2019[12].
מקדם ההתאמה יחושב מממוצע המועד בכל קבוצת נתונים ועד למועד הקובע.

[11] **רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.**
[12] יצוין כי ערר על השומות המכריעות של השמאים המכריעים שלומי יפה ורינת וויס רביב שעסק בין היתר בקביעת השווי במצב הקודם נדחה **(ערר (מרכז) 21-07-8040 יעקב גולדה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה)**

נתוני שווי

להלן יוצגו נתוני שווי לאומדן השווי במצב הקודם:

עסקאות מאתר רשות המיסים בגושים 6584 ו-6588 בקטע שמצפון לכביש 531:

תאריך	גוש	חלקה	שטח כולל	שטח נמכר	תמורה	שווי מ"ר קרקע
15/07/2010	6588	2	41,742	150	215,000	1,433
06/10/2010	6588	74	41,081	1,314	2,160,000	1,644
22/05/2011	6588	2	41,742	500	500,000	1,000
26/06/2011	6588	2	41,742	600	630,000	1,050
18/04/2013	6588	2	41,742	333	350,000	1,051
28/07/2013	6588	74	41,061	1,179	1,150,000	975
13/10/2013	6588	2	41,742	250	300,000	1,200
13/01/2014	6584	52	24,844	2,500	2,300,000	920
ממוצע						**₪1,159**
התאמה לזמן						**₪ 1,420**

עסקאות מאתר רשות המיסים בגוש 7650 הממוקם בין כביש 531 לבין פארק רעננה:

תאריך	גוש	חלקה	שטח כולל	שטח נמכר	תמורה	שווי מ"ר קרקע
15/02/2010	7650	28	31,875	600	529,032	882
23/05/2010	7650	250	18,839	84	79,800	950
26/09/2010	7650	28	31,875	200	250,000	1,250
06/10/2010	7650	28	31,875	200	237,500	1,188
12/10/2010	7650	28	31,875	200	225,000	1,125
13/10/2010	7650	28	31,875	200	225,000	1,125
14/10/2010	7650	28	31,875	200	225,000	1,125
01/11/2010	7650	28	31,875	200	230,000	1,150
13/12/2010	7650	28	31,875	200	285,000	1,425
17/04/2011	7650	28	31,875	200	280,112	1,401
12/06/2011	7650	57	1,004	250	248,001	992
13/06/2011	7650	56	1,004	250	248,000	992
26/06/2011	7650	22	23,121	667	700,350	1,050
15/09/2011	7650	26	18,522	250	250,000	1,000
05/10/2011	7650	281	4,417	100	145,000	1,450
20/11/2011	7650	236	4,417	100	145,000	1,450
01/12/2011	7650	131	1,000	400	455,160	1,138
10/05/2012	7650	28	31,875	100	240,000	2,400
09/07/2012	7650	200	1,002	1,002	900,000	898
22/08/2012	7650	76	1,010	1,010	1,200,000	1,188
05/10/2012	7650	134	1,003	1,003	829,040	827
15/10/2012	7650	171	1,000	1,000	1,510,000	1,510
16/05/2013	7650	145	1,003	1,003	1,071,260	1,068
17/05/2013	7650	154	1,003	1,003	1,071,260	1,068
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
13/08/2013	7650	179	1,001	500	450,000	900
06/12/2013	7650	76	1,010	260	340,000	1,308
20/01/2014	7650	165	1,002	1,002	1,700,000	1,697
ממוצע						**₪ 1,209**
התאמה לזמן						**₪ 1,499**

הכרעות שמאים מכריעים לתוכנית רע/מק/2012ב' הנדונה:

בערר (מרכז) 20-11-8062 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה נ' בן עמי ארזה מיום 7.2.2022 קבעה ועדת הערר שווי למ"ר קרקע חקלאית בתוכנית הנדונה בסך של 1,353 ₪.

שווי זה אומץ במספר הכרעות של שמאים מכריעים שניתנו לאחר מתן ההחלטה.

לימים, בעקבות עתירה שהוגשה על ההחלטה, החליט בית המשפט לעניינים מנהליים **בעמ"נ 22-04-13857 בן עמי ארמה נ' ועדה מקומית לתכנון ולבנייה רעננה**, להחזיר את התיק לוועדת הערר לבחינה מחדש[13] כמפורט לעיל.

לפיכך, בשקלול השווי יובאו בחשבון ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שקבעו שווי למ"ר קרקע שלא על בסיס ההחלטה מיום 7.2.2022.

שמאי מכריע	מגרש בתוכנית רע/מק/2012/ב'	תאריך שומה	שווי מ"ר קרקע חקלאית
דוד בריל	2045	25/12/2023	1,450
לילך בן פורת	2046, 2012	18/08/2022	1,375
דנה שיחור	2031, 2032, 2012	27/06/2022	1,335
רמה מאור	2012,2035	16/01/2022	1,450
שלומי יפה	2012, 2003	30/12/2021	1,350
אורית גלן	2015	23/12/2021	1,400
אורית גלן	2029, 2019, 2012, 2004	08/04/2021	1,300
רינת וייס רביב	2033, 2004, 2012, 2019, 2029	08/04/2021	1,300
מרדכי דדון	2022	17/10/2021	1,600
ממוצע			**1,396**

הכרעות שמאים מכריעים משכונת נווה זמר (רע/2015):

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע חקלאית
ארז כהן	7661/103	07/06/2012	1,100
שושי שרביט שפירא	7661/37	07/06/2012	1,125
אבישי זיו	7661/154	07/06/2012	1,100
נורית ג'רבי	7661/127-128	13/07/2012	1,100
שושי שרביט שפירא	7661/34	07/06/2012	1,130
רינת וייס רביב	7661/90	07/06/2012	1,100
דוד טיגרמן	7661/185	07/07/2012	1,150
תמיר שדה	7661/129	07/06/2012	1,122
נורית ג'רבי	7661/44,49,50	13/07/2012	1,100
נורית ג'רבי	7661/50	13/07/2012	1,100
משה נדם	7661/40	07/06/2012	1,150
דורית פריאל	7661/30	07/06/2012	1,122
עאטף עאלם	7661/28	07/06/2012	1,165
מוטי דיאמנט	7661/60	07/06/2012	1,100
אריה אריאל	7661/28	07/06/2012	1,065
יצחק ברמן	7661/20	07/06/2012	1,127
ממוצע			**1,116** ₪
התאמה לזמן			**1,367** ₪

[13] **ערר (מרכז) 20-11-8054 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה נ' ארזה בן עמי ארמה**

הכרעות שמאים מכריעים בגוש 7650 הממוקם בין כביש 531 לבין פארק רעננה:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע חקלאית
משה נדם	7650/188	14/04/2016	1,150
שלומי יפה	7650/28	14/04/2016	1,167
משה נדם	7650/232,281,283	14/04/2016	1,150
דנה שיחור	7650/376	14/04/2016	1,250
עאטף עאלם	7650/246	14/04/2016	1,150
שלומי יפה	7650/26	14/04/2016	1,167
ממוצע			**1,176** ₪
התאמה לזמן			**1,300** ₪

שקלול השווי:

מקור	שווי למ"ר מתואם למועד הקובע
שומות מכריעות במתחם הנדון	1,396
שומות מכריעות בגושים 6588 ו-7650 לתוכנית רע/3000	1,300
שומות מכריעות בתוכנית רע/2015	1,367
עסקאות בגוש 7650	1,499
עסקאות בגושים 6584, 6588	1,420
ממוצע למ"ר במעוגל בש"ח	**1,396**

בהתאם למכלול הנתונים שלעיל ובהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי למ"ר קרקע חקלאית בסך של כ-1,400 ₪.

שטח הקרקע במצב הקודם

שטח חלקת מקור 6 הכלול בתוכנית- 37,198 מ"ר.

בהתאם לתוכנית תת"ל 15, מקרקעין הכלולים בתוכנית אשר יכללו בתוכנית איחוד וחלוקה חדשה, לאחר אישורה של התוכנית, יוערכו בטבלאות האיזון על פי ייעודם בטרם אישור התוכנית או בטרם אישורה של כל תוכנית קודמת המתייחסת לדרך 531.

בהתאם לטבלת ההקצאות החלק המיוחס למגרש 2030 ולמגרש 2012 יחד הינו 22.60% המהווה 8,406.75 מ"ר.

מאחר שהמימוש הנדון הינו למגרש 2030 בלבד בתחשיב השווי ינוטרל החלק בחלקת המקור המיוחס למגרש 2012, כפי שיפורט להלן.

- <u>מצב חדש</u>

כמפורט לעיל, הצדדים חלוקים בדבר ערכי השווי למגורים ומקדמי ההתאמה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מגרש 2030 בהתאם לשומות ועדה קודמות של השמאית פנינה נוי שנערכו למימושים הנדונים במגרש זה[14].

בשומה זו השווי התבסס על עסקאות מכר וקומבינציה למגרשי מגורים בתחום התוכנית הנדונה, ערכי שווי שנקבעו בטבלת ההקצאות לתוכנית רע/מק/2012/ב', עסקאות מכר למגרשי מגורים בשכונת נווה זמר וערכי השווי שנקבעו בשומתו המכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון לתוכנית רע/מק/2012/ב'.

שמאית המבקשת קבעה את שווי מגרש 2030 לפי שווי מ"ר קרקע למגורים בהתאם לעסקאות מכר שנערכו במגרש 2030 ו-2012 משנת 2021 בהתחשב בדחיה לפיתוח, ריבוי בעלים, קבלת היתר וזמן בניה.

<u>שווי למ"ר מבונה למגורים</u>

במתחם התוכנית נערכו עסקאות מכר וקומבינציה למגרשי מגורים[15]. מאחר שעסקאות ההשוואה למגרשים הן בעלות תוקף גבוה, ינותחו עסקאות אלו תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון.

עסקאות הקומבינציה לא יובאו בחשבון בשל הנחות העבודה הנדרשות בעת ניתוח העסקאות.

נספח הבינוי של התוכנית מחייב לעניין קווי הבנין, מספר קומות, מיקום קומת גג, דירות הגן, הפניית מרפסות ומיקום החזית המסחרית.

בנספח הבינוי מצוין הבינוי בכל בנין ובנין.

תמהיל הבינוי קובע את היקף הדירות המיוחדות (דירות גן/גג) במגרשים השונים. מאחר ששיעור הדירות המיוחדות אינו זהה בין המגרשים, בניתוח השווי למ"ר מבונה לעסקאות ההשוואה הובא בחשבון הבינוי הספציפי לכל מגרש ומגרש.

במגרשי המגורים קובעת התוכנית כי 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח כולל (עיקרי+ ממ"ד) של 70- 75 מ"ר.

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה למגרשים בתחום התוכנית:

תאריך	29.12.2019			
תמורה בש"ח	14,850,050			
מגרשים	**2012**	**2021**	**2022**	**2048**
חלק במגרש	0.87%	8.33%	8.33%	8.33%
יעוד	מגורים ג'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
מס' יח"ד	17	58	58	48
תמהיל הדירות במגרש				
דירות גן	1	1	1	1
דירות קטנות	3	12	12	10
דירות גג	1	3	3	2
דירות רגילות	12	42	42	35
שטח עיקרי	1950	6638	6634	5308
ממ"ד	212.5	725	725	600
סה"כ שטח פלדלת	2162.5	7363	7359	5908
שטח אקוי'	2,287.05	7,672.10	7,667.91	6,118.39
חלק במגרש (מגלם מושע)	19.78	639.34	638.99	509.87
שטח אקוי' ללא מושע	16.82	575.41	575.09	458.88
סה"כ	1,626.20			
שווי למ"ר מבונה אקוי'	9,132			

[14] יוער כי נטען ע"י שמאית המבקשת כי שומות אלו לא הוצגו למבקשים כחלק משומת המשיבה הנדונה.
[15] כמפורט בשומתי המכרעת למגרש 2042 בתוכנית רע/מק/2012/ב' הנדונה.

תאריך	9.1.2020			
תמורה בש"ח	44,550,000			
מגרשים	2012	2021	2022	2048
חלק במגרש	2.60%	25.00%	25.00%	25.00%
יעוד	מגורים ג'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
מס' יח"ד	17	58	58	48
תמהיל הדירות במגרש				
דירות גן	1	1	1	1
דירות קטנות	3	12	12	10
דירות גג	1	3	3	2
דירות רגילות	12	42	42	35
שטח עיקרי	1950	6638	6634	5308
ממ"ד	212.5	725	725	600
סה"כ שטח פלדלת	2162.5	7363	7359	5908
שטח אקוי'	2,287.05	7,672.10	7,667.91	6,118.39
חלק במגרש (מגלם מושע)	59.35	1,918.03	1,916.98	1,529.60
שטח אקוי' ללא מושע	50.45	1,726.22	1,725.28	1,376.64
סה"כ	4,878.59			
שווי למ"ר מבונה אקוי'	9,132			

תאריך	5.5.2020				
תמורה בש"ח	139,102,500				
מגרשים	2012	2004	2019	2033	2029
חלק במגרש	10.30%	89.70%	72.41%	100.00%	68.75%
יעוד	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
מס' יח"ד	17	23	58	39	48
תמהיל הדירות במגרש					
דירות גן	1	1	1	1	1
דירות קטנות	3	5	12	8	10
דירות גג	1	2	3	2	2
דירות רגילות	12	15	42	28	35
שטח עיקרי	1,950	2,758	6,937	4,213	5,774
ממ"ד	212.5	287.5	725	487.5	600
סה"כ שטח פלדלת	2162.5	3045.5	7662	4700.5	6374
שטח אקוי'	2,287.05	3,275.46	7,985.40	4,905.53	6,603.40
חלק במגרש (מגלם מושע)	235.45	2,937.92	5,782.23	4,905.53	4,539.84
התאמה למיקום			5,493.12		4,312.85
שטח אקוי' ללא מושע	200.13	2,644.13	4,943.81	4,905.53	3,881.56
סה"כ	16,575.16				
שווי למ"ר מבונה אקוי'	8,392				

תאריך	3.6.2020
תמורה בש"ח	55,490,000
מגרש	2010
חלק במגרש	100.00%
יעוד	מגורים ג'
מס' יח"ד	58
תמהיל הדירות במגרש	
דירות גן	1
דירות קטנות	12
דירות גג	3
דירות רגילות	42
שטח עיקרי	6370
ממ"ד	725
סה"כ שטח פלדלת	7095
שטח אקוי'	7,216.21
התאמה למיקום	6,855.40
שווי למ"ר מבונה אקוי'	8,094

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

הערות:

- מקדמי אקוי' לדירות גן וגג הובאו בחשבון בהתאם למקדם שנקבע בטבלת ההקצאות לתוכנית הנדונה (מקדם 1.65 לדירת גג ו-1.25 לדירת גן)
- הובא בחשבון מקדם מושע במגרש 2012 הכולל בעלים רבים לרבות עיריית רעננה- מקדם 0.85 ובשאר המגרשים בהם נמכר חלק מהמגרש- 0.9.
- למגרשים הסמוכים לכביש 531 הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום של 0.95.

מניתוח עסקאות ההשוואה במתחם המפורטים לעיל, מתקבל שווי למ"ר אקוי' ממוצע מבונה פלדלת (עיקרי+ ממ"ד) של כ- 8,688 ₪.

שמאית המבקשת הציגה חוזי מכר למגרשי מגורים בתוכנית רע/מק/2012/ב' ובהם חוזים מיום 8.6.2021 ו-20.7.2021 במגרש הנדון. בבחינת חוזים אלו עולה כי הם נערכו כחלק מהליך של הסכם הקומבינציה שנחתם ביום 8.6.2021. כמו כן, בחלק מחוזי המכר צוינה התייחסות לאישורן של הקלות שבס עתידיות ועדכון התמורה החוזית בהתאם ללוח תמורה.
על אף האמור לעיל, בחנתי וניתחתי עסקאות אלו מהן הגעתי לשווי מ"ר מבונה בגבולות של כ- 8,900 ₪ - 10,000 ₪ למ"ר מבונה כאשר מועד מרבית העסקאות הינו ל-8.6.2021, מועד עסקת הקומבינציה המאוחר בכשנה וחצי מהמועד הקובע.

בהתאם לאמור לעיל, ולאחר שבחנתי את עמדות הצדדים יובא בחשבון שווי למ"ר מבונה בסך של 8,600 ₪.

מקדם דחיה

שמאית המבקשת הביא בחשבון דחייה לפיתוח המתחם במקדם של 0.84 המגלם דחיה לשלוש שנים בשיעור היוון 6%. מאחר שעסקאות ההשוואה הן ממתחם התוכנית, הרי שהשווי מגלם את העדר הפיתוח במתחם ואיני מקבל את ההפחתה הנ"ל.

אופן חישוב הפטור לממ"ד

שמאי הצדדים חלוקים באשר לאופן חישוב הפטור לשטחי הממ"דים מכוח סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
לעמדת שמאית המבקשת יש לחשב את הפטור לממ"ד בערך מוחלט. קרי, הפחתת מלוא שטח הממ"דים במצב החדש.
מנגד, שמאי המשיבה בדעה כי את הפטור לממ"ד יש לחשב באופן יחסי מההשבחה בהתאם לשטחי הממ"דים הזכאים לפטור ביחס לכלל השטחים המוצעים בהיתר[16].

[16] יוער כי תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה התבסס על שומת ועדה קודמת של השמאית פנינה נוי אשר חישבה את הפטור לממ"ד בשטח מוחלט ולא באופן יחסי.

בעמנ (ת"א) 32868-12-16 האחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נבחנה שאלת אופן חישוב הפטור, האם יש להפחית את שטחי הממ"דים באופן מוחלט או שמא באופן יחסי מההשבחה, בית המשפט קבע כדלקמן:

"בחנתי את טענות הצדדים ואת קביעת השמאי המכריע ואני סבורה שיש ממש בטענות המערערת בעניין זה. משמעותה של הוראת הפטור בתוספת השלישית היא כי שטחי הממ"דים לא יחויבו כלל בהיטל השבחה ויש להוציא שטחים אלו מתחשיב היטל ההשבחה, באופן מלא. הטעם לכך הוא כי עליית שווי המקרקעין עקב תוספת אחוזי הבניה לצורך בניית ממ"דים אינה נובעת משינוי התכנית ואינה קשורה בקשר סיבתי אליה. עלייה זו נובעת מהוראות הדין, ומתכלית החקיקה לעודד ולתמרץ הקמת מרחבים מוגנים בדירות מגורים (ראה נמדר, 314-315, ומכאן גם ההלכה כי הפטור יינתן רק בעת בניית ממ"דים בפועל ולא בעת מימוש בדרך של מכר, ראה: ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים [פורסם בנבו] (13.3.12)). לפיכך, יש לנטרל באופן מלא, ולא יחסי, את שטחי הממ"דים מחישוב היטל ההשבחה. מקובלת עלי, אם כן, טענת המערערת כי יש להפחית את השטח המוחלט, במ"ר, הנדרש לבניית הממ"דים, מהשטח הנלקח בחשבון להערכת שווי המצב החדש.

עם זאת, יש ממש בהנחת השמאי שיש לבחון גם את המצב הקודם בהקשר זה. נטרול שטחי הממ"דים צריך להתבצע הן לגבי המצב החדש והן לגבי המצב הקודם, ככל שקיימים שטחים כאלו גם במצב הקודם

....

אין מדובר בתחשיב ובאמדן שמאי בלבד אלא בקביעת שיטת החישוב ובישום נכון של הוראת הפטור שבדין. על השמאי היה לקבוע מהו שטח הממ"דים הרלוונטי, אם בכלל, במצב הקודם, בשים לב לטענות הצדדים, וככל שקיים שטח כזה להפחיתו במסגרת קביעת שווי המצב הקודם. במקביל, עליו להפחית מלוא שטחי הממ"דים בעת קביעת שווי המצב החדש. שיטה זו היא התואמת את הוראות החוק והיא זו שתגשים את הרציונל של מתן פטור מוחלט מהיטל השבחה לשטחי ממ"דים, באמצעות נטרול מלא של שטחים אלו, במצב הקודם ובמצב החדש".

בהתאם לאמור לעיל, ומאחר שהשווי במצב הקודם הוערך כקרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי בהתחשב בעסקאות בקרקע, הפטור בגין שטחי הממ"ד יחושב באופן מוחלט וינוטרל משווי המצב החדש.

יוער כי שמאי המשיבה קבע את השווי במצב החדש בהתאם לשומת השמאית פנינה נוי שערכה שומת השבחה עבור המשיבה למגרש הנדון.
בהתייחסות שמאי המשיבה מיום 10.4.2024, אליה צורפו שומות השמאית פנינה נוי, נטען כי שווי המגרשים במצב החדש בשומות המאוחרות של פנינה נוי חושב בין היתר בהתחשב בפטור לשטחי הממ"ד וכי בשומותיו הובאה בטעות הפחתה נוספת בגין פטור לשטחי ממ"ד וזאת לאחר שבשומות פנינה נוי כבר הובאה ההפחתה בגין הפטור לממ"ד.

מעיון בשומת פנינה נוי עולה כי בקביעת שווי המגרש במצב החדש עליה התבססה שומת המשיבה שבנדון הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה פלדלת (עיקרי+ ממ"ד) אך הוכפל בשטח עיקרי בלבד, דהיינו השווי בשומה זו אינו כולל את שטחי הממ"דים[17]. אף על פי כן, בשומת המשיבה שבנדון הופחתו בנוסף שטחי הממ"דים. דהיינו, בשומת המשיבה בוצע כפל הפחתות לשטחי הממ"דים.

<u>תחשיב שווי חלק המבקשת במגרש תמורה 2030</u>

מגרשים	**2012**	**2030**
יעוד	מגורים ג'	מגורים ד'
מס' יח"ד	17	39
שטח עיקרי	1,950	3,580
ממ"ד (*)	121.50	478.78
תמהיל הדירות במגרש		
דירות גן	1	1
דירות קטנות	3	8
דירות גג	1	2
דירות רגילות	12	28
מס' דירות בקומה	3	4
שטח פלדלת כולל	2,162.5	4,058.8
שטח פלדלת דירות קטנות (75 מ"ר)	225	600
שטח ללא דירות קטנות	1,937.5	3,458.8
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד שאינה קטנה	138.39	111.57

(*) הובא בחשבון שטח ממ"דים במגרש הנדון בהתאם לשטח ממ"ד ממוצע ליח"ד בבקשה להיתר הנדונה ובמגרש 2012 הונח 12.5 מ"ר לממ"ד.

[17] שומת המשיבה שנערכה ע"י השמאית פנינה נוי בחנה את השווי במצב החדש בשתי חלופות- חלופה ראשונה עפ"י ניתוח עסקאות השוואה לקרקעות במתחם התוכנית בה נקבע שווי למ"ר מבונה אקוי' פלדלת של 8,600 ₪ ושווי במצב חדש (מגרש 2030 + 1.920% במגרש 2012) כמכפלה של <u>השטח העיקרי</u> המשוקלל בשווי למ"ר מבונה (3,434.7 מ"ר אקוי' X 8,600 ₪ למ"ר= 29,538,386 ₪) ובחלופה שניה עפ"י חילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות השוואה לדירות מגורים בה הוערך שווי מגרשי ההקצאה (מגרש 2030 + 1.920% במגרש 2012) בסך של 29,801,326 ₪ לפי מכפלה של <u>השטחים העיקריים</u> לכל טיפוסי דירות בשווי למ"ר מבונה שנקבע לטיפוס זה. שטחי הממ"דים לא חושבו באומדן השווי. ההשבחה עפ"י שומה זו בגין אישורה של התוכנית ובהתייחס לחלק של 43.12% ממגרש 2030 הינה 7,862,249 ₪.

מגרש 2012:

מהות	מס' דירות (לא להצגה)	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
דירת גן- פלדלת	1	138.39	1.25	172.99
דירות גג- פלדלת	1	138.39	1.65	228.35
יתר הדירות	15	1,885.71	1	1,885.71
סה"כ	**17**	**2,162.5**		**2,287.05**
מקדם מושע				0.85
סה"כ שטח אקוי'				**1,944.00**
חלק יחסי של בעלי מגרש 2030 במגרש 2012				1.92%
שטח אקוי' משוייך למגרש 2030 במגרש 2012				**37.32**
שווי מ"ר מבונה				8,600
שווי חלק מגרש 2012 המשוייך למגרש 2030				**320,993**

מגרש 2030:

מהות	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
דירת גן- פלדלת	111.57	1.25	139.47
דירות גג- פלדלת	223.15	1.65	368.19
יתר הדירות	3,724.06	1	3,724.06
סה"כ	**4,058.8**		**4,231.72**
מקדם מושע			0.90
סה"כ שטח אקוי'			**3,808.55**
שווי מ"ר מבונה			8,600
שווי מגרש 2030			**32,753,516**

סה"כ שווי מגרשים 2012 ו-2030 - ₪ 33,074,508

שווי חלק יחסי של מגרש 2030- (32,753,516 ₪/ 33,074,508 ₪) = 99.029%

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

סה"כ שווי מצב קודם- 8,406.75 מ"ר X ₪ 1,400 = ₪ 11,769,447

שווי החלק במצב הקודם המיוחס למגרש 2030 (99.029%) = ₪ 11,655,223

<u>מצב חדש</u>

מהות	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
דירת גן (עיקרי)	99.30	1.25	124.12
דירות גג (עיקרי)	198.59	1.65	327.68
יתר הדירות (עיקרי)	3,282.11	1	3,282.11
סה"כ	**3,580.0**		**3,733.91**
מקדם מושע			0.90
סה"כ שטח אקוי'			**3,360.52**
שווי מ"ר מבונה			8,600
שווי מגרש 2030			**28,900,468**

ההשבחה המלאה- ₪ 17,245,245

חלק יחסי לחיוב- 43.10%

שיעור המימוש בהיתר- 99.705%

ההשבחה- ₪ 7,410,797

היטל ההשבחה- ₪ 3,705,398

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

9.3. **<u>הקלות</u>**

9.3.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

ההשבחה חושבה להקלות בבניה הבאות:

- <u>הקלה לשטח חילחול של 10% במקום 15% הנדרשים עפ"י תוכנית רע/מק/ 2012/ב</u>

ההקלה מאפשרת לנצל את שטח המרתף בתכסית גדולה יותר ולבנות את כל שטח המרתף הנדרש לחניות בשני מפלסים מבלי לרדת לקומת מרתף נוספת.

ללא ההקלה בשטח החלחול וכתוצאה מכך הגדלת שטח המרתף, היה נדרש לבנות 3 קומות מרתף.

לפיכך, ההקלה יוצרת השבחה הנובעת מחסכון בעלויות לקומת מרתף שלישית המצריכה בניית שטחים נוספים כגון: מבואות, פירי מעליות, חדרי מדרגות, רמפת ירידה למפלס (3-) וכדומה.

בנוסף, שמאי המשיבה ציין כי עלויות הבניה הבסיסיות במפלס (3-) גבוהות יותר.

עפ"י מדידה מתשריט הבקשה להיתר, שטח הרמפה, המבואות וחדרי המדרגות הינו כ- 140 מ"ר.

- <u>הקלה בקו בניין צידי למרפסות עד 10% כך שהמרחק מקו מגרש לקצה המרפסת בצד אחד יהיה 6.53 מ' במקום 7 מ' והמרחק מקו מגרש צד שני יהיה 4.43 מ' במקום 5 מ'</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי ההקלה הנ"ל הינה לשטח מרוצף במפלס ק"ק החורג מקווי הבניין (חלק מחצר הדירה בקומת הקרקע) ולכן ההקלה אינה משביחה בנכס הנדון.

- <u>הקלה מסעיף 4.3.2 א' ומנספח הבינוי בדבר מיקום והפניית דירת גן במגרש כך שתמוקם לכיוון מערב במקום לכיוון דרום מזרח</u>

ניוד דירת הגן מהצד הדרום מזרחי של הבניין לצדו הדרום מערבי מהווה שיפור אדריכלי למיקום דירת הגן ללא שינוי בשטחים. לפיכך, שמאי המשיבה לא חישב השבחה בגין ההקלה הנ"ל במימוש הנדון.

- <u>הקלה מסעיף 4.3.2 א' ומנספח הבינוי בדבר הפניית מרפסות בחזית מזרחית למגרש שכן</u>

בהתאם להוראות התוכנית, המרפסות יפנו לרחוב או לשצ"פ בלבד ואסורה הפניית מרפסות למגרש שכן ולשב"צ.

במקרה הנדון אושרה הקלה להפניית מרפסות למגרשים שכנים (בכיוון מזרח).

ההשבחה חושבה לשיפור תכנוני לשטח המרפסות החורג מהוראות סעיף 4.3.2א' ומנספח הבינוי, שכן ניתן היה למקם את המרפסות בחלק אחר של הבניין שתואם לתנאים בתוכנית ולכן מהווה שיפור תכנוני.

בהתאם למדידה מתשריט הבקשה להיתר שטח המרפסות החורגות הינו 100.6 מ"ר.

- <u>הקלה מסעיף 6.2 בהנחיות מרחביות כך שבחלקים מסוימים בצד מערב, מזרח ודרום לא תבוצע נסיגה של 2 מ' בקומת הגג</u>

ההקלה מאפשרת בניה בקומת הגג ללא נסיגה של 2 מ' מהיקף הקומה שמתחתיה ובכך מייצרת שיפור תכנוני לדירת הגג לשטח החורג מהנסיגה הנדרשת.

בהתאם למדידה מתשריט הבקשה להיתר השטח החורג הינו כ-60 מ"ר.

- <u>תוספת 6 יח"ד המהווה תוספת של 15% ליחה"ד המותרות בתוכניות התקפות כך שיהיו סה"כ 45 יח"ד במקום 39 יח"ד</u>

בהתאם להוראות התוכנית במגרש 2030 ניתן להקים 39 יח"ד. בהתאם לבקשה להיתר פורסמה הקלה לתוספת 6 יח"ד וסה"כ 45 יח"ד במגרש, ללא תוספת שטח.
סה"כ השטח העיקרי המבוקש בבקשה להיתר בניה הינו 3,569.45 מ"ר. מחלוקת שטח זה ל-39 יח"ד מאושרות בתוכנית מתקבל שטח פלדלת ממוצע ליח"ד של כ- 103.7 מ"ר ובחלוקה ל- 45 יח"ד שאושרו בהקלה מתקבל שטח פלדלת ממוצע ליח"ד של כ- 91.6 מ"ר.
הובא בחשבון שההקלה משנה את תמהיל הדירות ויוצרת דירות בשטח קטן יותר ושווי מ"ר בנוי ממוצע גבוה יותר.

<u>ערכי שווי</u>

הוצג ניתוח עסקאות מכר לחלקי מגרשים בתחום התוכנית שנערכו בסמוך למועד הקובע:

תאריך	מגרש	החלק הנמכר	שטח פלדלת	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח נמכר אקוי'	סה"כ נמכר	ברוטו	ממוצע	
				בינוי	מיקום	מושע				שווי	שטח יח"ד
01.02.2023	2007	3.82%	2891	1.07	1.1	1	130	131	1,330,000	10,153	125.7
	2012	0.06%	2154	1.05	0.89	0.8	1				

תאריך	מגרש	החלק הנמכר	שטח פלדלת	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח נמכר אקוי'	סה"כ נמכר	מחיר מכירה	ממוצע	
				בינוי	מיקום	מושע				שווי	שטח יח"ד
27.01.2023	2030	1.28%	4048	1.04	1.05	1	56.4	56.4	859,460	15,237	103.795

תאריך	מגרש	החלק הנמכר	שטח פלדלת	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח נמכר אקוי'	סה"כ שטח	מחיר מכירה	ממוצע	
				בינוי	מיקום	מושע				שווי	שטח (מ"ר)
12.09.2022	2041	3.69%	4751	1.03	1.1	1	198.6	207.13	2,007,000	9,690	130.9
			200	0.873	1	1	6.4				
	2012	0.13%	2154	1.05	0.89	0.8	2.1				

תאריך	מגרש	החלק הנמכר	שטח פלדלת	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח נמכר אקוי'	סה"כ שטח	מחיר מכירה	ממוצע	
				בינוי	מיקום	מושע				שווי	שטח (מ"ר)
01.05.2022	2042	2.40%	4786	1.03	1.05	1	124.2	129.22	1,267,800	9,811	131.8
			200	0.873	1	1	4.2				
	2012	0.05%	2154	1.05	0.89	0.8	0.8				
									מדד	10,930	

תאריך	מגרש	החלק הנמכר	שטח פלדלת	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח נמכר אקוי'	סה"כ נמכר	מחיר מכירה	ממוצע	
				בינוי	מיקום	מושע				שווי	שטח יח"ד
24.04.2022	2034	5.48%	4943	1.04	1.1	1	309.9	310.9	2,992,080	9,625	126.7
	2012	0.06%	2154	1.05	0.89	0.8	1				
							מדד			10,722	

תאריך	מגרש	החלק הנמכר	שטח פלדלת	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח נמכר אקוי'	סה"כ נמכר	מחיר מכירה	ממוצע	
				בינוי	מיקום	מושע				שווי	שטח יח"ד
04.04.2022	2040	37.70%	1494	1.15	1.1	1	712.5	719.4	6,415,897	8,918	124.5
	2012	0.43%	2154	1.05	0.89	0.8	6.9				
							מדד			10,123	

תאריך	מגרש	החלק הנמכר	שטח פלדלת	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח נמכר אקוי'	סה"כ נמכר	מחיר מכירה	ממוצע	
				בינוי	מיקום	מושע				שווי	שטח יח"ד
22.03.2022	2008	13.68%	4418	1.04	0.8	1	502.8	506.1	5,850,000	11,560	113.4
	2012	0.20%	2154	1.05	0.89	0.8	3.2				
							מדד			13,122	

תאריך	מגרש	החלק הנמכר	שטח פלדלת	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח נמכר אקוי'	סה"כ נמכר	מחיר מכירה		
				בינוי	מיקום	מושע				שווי	שטח יח"ד
03.02.2022	2008	3.91%	4418	1.04	0.8	1	143.7	144.6	1,750,000	12,099	113.4
	2012	0.06%	2154	1.05	0.89	0.8	0.9				
							מדד			14,089	

תאריך	מגרש	החלק הנמכר	שטח פלדלת	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח נמכר אקוי'	סה"כ נמכר	מחיר מכירה	ממוצע	
				בינוי	מיקום	מושע				שווי	שטח יח"ד
17.01.2022	2007	12.96%	2891	1.07	1.1	1	441	877.2	9,878,615	11,261	124.3
	2002	33.33%	1230	1	1.05	1	430.5				
	2012	0.36%	2154	1.05	0.89	0.8	5.8				
							מדד			13,454	

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

תאריך	מגרש	החלק הנמכר	שטח פלדלת	מקדמים בהתאם לטבלאות			שטח נמכר אקוי'	סה"כ שטח	מחיר מכירה	ממוצע	
				בינוי	מיקום	מושע				שווי	שטח (מ"ר)
16.08.2021	2041	4.96%	4751	1.03	1.1	1	267	278.42	2,148,000	7,715	130.9
			200	0.873	1	1	8.7				
	2012	0.17%	2154	1.05	0.89	0.8	2.8				
									מדד	10 ₪,229	

תאריך	מגרש	החלק הנמכר	שטח פלדלת	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח נמכר אקוי'	סה"כ נמכר	מחיר מכירה	ממוצע	
				בינוי	מיקום	מושע				שווי	שטח יח"ד
08.06.2021	2030	10.75%	4048	1.04	1.005	1	454.8	458.1	4,140,043	9,037	104
	2012	0.21%	2154	1.05	0.89	0.8	3.3				
									מדד	11 ₪,617	

טבלה מסכמת:

תאריך עסקה	שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)	שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למועד 12/2022
01.02.2023	125.696	10,153
27.01.2023	103.795	15,237
12.09.2022	130.9	9,690
01.05.2022	131.8	10,930
24.04.2022	126.7	10,722
04.04.2022	124.5	10,123
22.03.2022	113.4	13,122
03.02.2022	113.4	14,089
17.01.2022	124.3	13,454
16.08.2021	130.9	10,229
08.06.2021	131.7	11,617

בהתאם לניתוח עסקאות מכר לחלקי מגרשים בתחום התוכנית מתקבל שווי למ"ר קרקע מבונה בסיסי (מקדם 1) בסך 11,800 ₪ במעוגל.

ערכי השווי למ"ר קרקע מבונה ליח"ד קטנות בשטח של כ- 103 מ"ר - 114 מ"ר בסך של כ- 14,000 ₪ בממוצע.

ערכי השווי למ"ר קרקע מבונה ליח"ד גדולות בשטח של כ-124 מ"ר- 132 מ"ר בסך של כ- 10,800 ₪ בממוצע.

ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות בתחום התוכנית כפי שפורסמו במערכת מידע נדל"ן וחילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה:

דירות בשטח של כ-104 מ"ר						
מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	מחיר	מחיר למ"ר
1	02/10/2023	6584	13	104	3,420,000	32,885
2	10/09/2023	6584	13	104	3,460,000	33,269
3	27/07/2023	6588	67	104	3,590,000	34,519
4	29/06/2023	6584	13	107	3,630,000	33,925
5	26/06/2023	6584	13	106	3,500,000	33,019
6	11/05/2023	6588	67	107	3,615,000	33,785
7	09/05/2023	6584	13	106	3,575,000	33,726
8	07/05/2023	6584	13	106	3,410,000	32,170
9	07/05/2023	6584	13	106	3,670,000	34,623
10	02/04/2023	6584	13	106	3,470,000	32,736
11	26/03/2023	6584	13	107	3,520,000	32,897
12	21/03/2023	6584	13	106	3,420,000	32,264
13	21/03/2023	6584	13	106	3,700,000	34,906
14	07/03/2023	6584	13	107	3,590,000	33,551
15	07/03/2023	6584	13	107	3,545,000	33,131
16	26/02/2023	6584	13	107	3,670,000	34,299
17	22/02/2023	6584	13	107	3,639,000	34,009
18	01/02/2023	6584	13	107	3,650,000	34,112
ממוצע למ"ר במעוגל						**33,500**

דירות בשטח ממוצע של כ-91 מ"ר						
מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	מחיר	מחיר למ"ר
1	04/06/2023	6584	91	94	3,093,287	32,907
2	17/05/2023	6584	91	94	3,306,287	35,173
3	02/02/2023	6584	91	94	3,551,983	37,787
4	12/12/2022	6584	91	94	3,655,983	38,893
5	18/10/2022	6584	91	94	3,290,983	35,010
ממוצע למ"ר במעוגל						**36,000**

חילוץ היתרה לקרקע:

שטח דירה במ"ר	104	91
שווי מ"ר בנוי	33,500	36,000
בניכוי מע"מ (17%)	28,632	30,769
בניכוי יזמות (18%)	24,265	26,076
עלויות בניה (*)	10,300	10,750
שווי מ"ר מבונה	13,965	15,326
במעוגל	**14,000**	**15,300**

(*) שמאי המשיבה ציין כי עלות הבניה שלעיל הובאה בחשבון בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן למגרש 2033 בתוכנית רע/מק/2012/ב' תוך התאמה למגרש הנדון.

בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל ובהתאמה לנכס הנדון, מיקום המגרש והמועד הקובע לשומה הובאו בחשבון ערכי השווי כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה ליח"ד בשטח של כ- 104 מ"ר- ₪ 13,100

שווי מ"ר מבונה ליח"ד בשטח של כ- 91 מ"ר- ₪ 14,000

תחשיב ההשבחה

- הקלה בגין הקטנת שטחי חלחול:

השטח החייב בהיטל למגרש 2030-	140 מ״ר
עלות בניה למ״ר בהתאם למחירון דקל 11/2022-	2,470 ₪
סה״כ ההשבחה-	345,800 ₪
היטל ההשבחה-	172,900 ₪

- הקלה מסעיף 4.3.2 א׳ ומנספח הבינוי בדבר הפניית מרפסות בחזית מזרחית למגרש שכן:

סה״כ שטח מרפסות בחריגה-	100.60 מ״ר
מקדם אקוי׳-	0.25
מקדם שיפור תכנון-	0.15
שווי מ״ר מבונה-	14,000 ₪
סה״כ ההשבחה-	52,815 ₪
היטל ההשבחה-	26,408 ₪

- הקלה מסעיף 6.2 בהנחיות מרחביות כך שבחלקים מסוימים בצד מערב, מזרח ודרום לא תבוצע נסיגה של 2 מ׳ בקומת הגג:

סה״כ שטח חורג-	60 מ״ר
מקדם שיפור תכנון-	0.15
סה״כ שטח חורג אקוי׳-	9.0
שווי מ״ר מבונה-	14,000 ₪
סה״כ ההשבחה-	126,000 ₪
היטל ההשבחה-	63,000 ₪

- הקלה בגין תוספת יח״ד:

מצב קודם

שטח עיקרי-	3,569 מ״ר
שווי מ״ר מבונה-	13,100 ₪
סה״כ שווי מצב קודם-	46,759,795 ₪

מצב חדש

שטח עיקרי-	3,569 מ״ר
שווי מ״ר מבונה-	14,000 ₪
סה״כ שווי מצב קודם-	49,972,300 ₪
סה״כ ההשבחה-	3,212,505 ₪
היטל ההשבחה-	1,606,253 ₪

סה״כ ההשבחה להקלות בבקשה להיתר-	3,737,120 ₪
היטל ההשבחה-	1,868,560 ₪

9.3.2. **<u>עמדת שמאית המבקשת</u>**

<u>המתודה לחישוב ההשבחה</u>

שמאית המבקשת בדעה כי בעת אומדן ההשבחה בגין תוספת יחידות דיור יש להביא בחשבון את כלל המרכיבים המשפיעים על שווי הנכס בגין אותה הקלה ולא רק את המרכיבים המשביחים.
כתימוכין לעמדתה הפנתה להחלטות בעררים **תא/85058/12 שלמה שפיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, (ת"א) 85024/17 א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה וערר 7123/17 אלפרד אלי ג'אדיד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשל"צ.**
בנוסף, שמאית המבקשת הפנתה **לעמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** בה נבחנה השאלה האם בעת חישוב השבחה הנובעת מהקלה המתבקשת במסגרת היתר בניה, יש להביא בחשבון על דרך הקיזוז, חוסר אפשרות למימוש זכויות בניה אחרות הנובע מרכיבים אחרים באותו היתר.

בהתאם לאמור לעיל שמאית המבקשת הביאה בחשבון בחישוב ההשבחה רק את המרכיבים הקשורים בקשר סיבתי להקלה ומשפיעים על שוויה.

לעמדתה, במקרה הנדון תוספת יחידות דיור הגדילה את הצפיפות הקומתית ויצרה אילוצים תכנוניים שגררו צורך בהקלות מהוראות התוכנית.

<u>המתודה הנדרשת לחישוב ההשבחה במימוש הנדון</u>

השווי למ"ר בכל יחידת דיור משקף שווי קרקע זמינה לבניה, התואמת את תוכנית הבינוי וההנחיות המרחביות, כשהיא כוללת חניה תת קרקעית לפי התקן שהוגדר בתוכנית ומרפסת בשטח 12 מ"ר.

מס' יחידות הדיור לקומה במצב קודם עמד על 3 דירות לעומת 4 דירות במצב חדש[18]. כתוצאה מתוספת יחידות הדיור ופריסתן בקומה ולצורך מימוש זכויות הבניה למרפסת, התבקשה הקלה להוראות הבינוי.
מכאן, שמאית המבקשת סבורה ששווי קרקע ליח"ד עם מרפסת בחישוב ההשבחה שבוצעה לתוספת יח"ד, מגלם את ההשבחה בגין שינוי הוראות הבינוי ושווי ההקלה למרפסות ולהקטנת תכסית, המאפשרת את החניה לדירות שנוספו.
יחד עם זאת ועל הצד הזהיר, שמאית המבקשת ציינה כי חושבה ההשבחה גם לפי גישת שמאי המשיבה.

[18] כך במקור

הקלה להפניית מרפסות לכיוון מזרח- לכיוון מגרש 2027

שווי הקרקע שחושב ליח״ד, כמפורט להלן, משקף דירה עם מרפסת בשטח כ-12 מ״ר הפונה לשצ״פ או לדרך.

במצב החדש הפניית המרפסת היא לכיוון מגרש שכן. שמאית המבקשת סבורה כי כתוצאה מהפנייה זו קיימת הפחתה בשווי בגין פגיעה בפרטיות וכתוצאה מתוספת יחידות הדיור קיימת צפיפות קומתית גבוהה יותר.

חישוב שטחי המרפסות:

קומה	אורך	רוחב	שטח	מס׳ קומות	מס׳ דירות בקומה	סה״כ	סה״כ שטח[19]
1-8	3.35	3.16	10.59	8	1	84.69	10.59
9	5	3.16	15.80	1	1	15.8	15.17
סה״כ לבנין							**100.52**

שמאית המבקשת בדעה כי יש להביא בחשבון התאמות בגין ההקלות, כמפורט להלן:

מקדם שיפור תכנוני-	1.10
מקדם התאמה לצפיפות קומתית גבוהה יותר-	0.97
מקדם התאמה להפניית מרפסות למגרש שכן במקום לדרך שצ״פ-	0.97
מקדם שווי למרפסת-	0.20

הקטנת שטח חלחול

מס׳ יחידות הדיור במצב קודם עמד על 39 יח״ד לעומת 45 יח״ד במצב חדש. כתוצאה מתוספת יחידות הדיור נדרשה תוספת של מקומות חניה.

שמאית המבקשת אינה חולקת כי לצורך פתרון החניה לפי שטח החלחול הנדרש, היה צורך בירידה למרתף נוסף והקטנת השטח לחלחול.

לעמדתה, שטח ההקלה עומד על 109.40 מ״ר, ולא 140 מ״ר כפי שקבע שמאי המשיבה.

יחד עם זאת, שטח החלחול שנדרש למימוש החניה במצב קודם היה קטן יותר מהמצב המוצע והייתה נדרשת הקלה גדולה. במסגרת הבקשה להיתר בוצעה רמפה משותפת למגרשים 2027 ו-2030. כתוצאה מכך, התפנה שטח מחצית הרמפה לחלחול. ככל שההיתר היה כולל רמפה נפרדת למגרש 2030, היה נדרש שטח נוסף לחלחול בסך כ-57 מ״ר, סה״כ כ-167 מ״ר.

מאחר ששווי הקרקע במצב חדש לתוספת יח״ד בהקלה משקף שווי דירה עם חניה בעלות רגילה, ההשבחה להקטנת תכסית מגולמת בהשבחה שבוצעה לתוספת יח״ד. ההקלה מאפשרת למעשה לייצר יחידת דיור בשווי דומה ליחידות בסביבה.

שמאית המבקשת ציינה כי השטח הממוצע למקום חניה בהיתר הינו כ-27 מ״ר. משמע שהשטח בהקלה מאפשר 4 מקומות חניה נוספים לשירות הדירות שבהקלה.

ככל שעמדה זו לא תתקבל, יש להביא בחשבון כי הגדלת שטח התכסית לצורך הקמת חניה תת קרקעית לא מאיינת את עלויות הבניה, אלא לכל היותר מקטינה אותן בשל הפער בין עלות בניה

[19] כך במקור.

במרתף שלישי בהשוואה למרתף 2-1. לכן שמאית המבקשת סבורה כי מקדם ההשבחה שיש לקבוע בגין הקלה זו הינו בשיעור של 0.2, כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה במגרש 2033.
שמאית המבקשת הביאה בחשבון עלות בניה למ"ר מרתף של 2,700 ₪.

ערכי שווי

- נתוני השוואה בקרקע:

תאריך	מגרש	שטח מגרש	חלק נמכר	מחיר מכירה	בינוי	מיקום	מושע	שטח מ"ר מתואם	סה"כ	שווי מ"ר קרקע	סוג מגורים	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטח פלדלת	שווי מר"מ פלדלת בש"ח
01.02.2023	2007	1,606	3.820%	1,330,000	1.07	1.1	1	72.21	72.95	18,233	ג'	23	2,615	126	11,874
	2012	1,565	0.063%		1.05	0.89	0.8	0.74			ג'	17	1,950	127	
27.01.2023[20]	2030	1,488	1.280%	859,460	1.04	1.05	1	20.73	20.73	41,452	ד'	39	3,580	92	16,260
	2012	1,565	0.000%		1.05	0.89	0.8	0			ג'	17	1,950	127	
12.09.2022	2041	1,739	3.690%	2,007,000	1.03	1.1	1	72.7	74.2	27,048	ד'	38	4,295	126	11,172
	2012	1,565	0.128%		1.05	0.89	0.8	1.5			ג'	17	1,950	127	
01.05.2022	2042	1,739	2.400%	1,267,800	1.03	1.05	1	45.14	45.72	27,728	ד'	38	4,330	126	10,853
	2012	1,565	0.050%		1.05	0.89	0.8	0.58			ג'	17	1,950	127	
24.04.2022	2034	1,840	5.480%	2,992,080	1.04	1.1	1	115.35	116.08	25,777	ד'	39	4,475	127	10,934
	2012	1,565	0.062%		1.05	0.89	0.8	0.73			ג'	17	1,950	127	
04.04.2022	2040	1,722	37.700%	6,415,897	1.15	1.1	1	821.23	826.26	7,765	ב'	12	1,350	125	11,276
	2012	1,565	0.430%		1.05	0.89	0.8	5.03			ג'	17	1,950	127	
22.03.2022	2008	1,653	13.680%	5,850,000	1.04	0.8	1	188.14	190.48	30,712	ד'	39	3,950	114	9,518
	2012	1,565	0.200%		1.05	0.89	0.8	2.34			ג'	17	1,950	127	
03.02.2022	2008	1,653	3.910%	1,750,000	1.04	0.8	1	53.77	54.44	32,145	ד'	39	3,950	114	9,963
	2012	1,565	0.057%		1.05	0.89	0.8	0.67			ג'	17	1,950	127	
17.01.2022	2007	1,606	12.960%	9,878,615	1.07	1.1	1	244.98	653.04	15,127	ג'	23	2,615	126	9,852
	2002	1,154	33.330%		1	1.05	1	403.86			ג'	10	1,110	124	14,842
	2012	1,565	0.360%		1.05	0.89	0.8	4.2			ג'	23	2,615	126	
16.08.2021	2041	1,739	4.960%	2,148,000	1.03	1.1	1	97.73	99.74	21,536	ד'	38	4,295	126	8,896
	2012	1,565	0.172%		1.05	0.89	0.8	2.01			ג'	23	2,615	126	
08.06.2021	2030	1,488	10.750%	4,140,043	1.04	1.05	1	174.68	177.09	23,379	ד'	39	3,580	92	9,170
	2012	1,565	0.206%		1.05	0.89	0.8	2.41			ג'	23	2,615	126	

ריכוז ערכי השווי מנתוני ההשוואה למכר קרקע:

שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה
92	12,715
114	9,740
126	10,931

[20] העסקה מהווה עסקה חריגה שבוצעה לאחר אישור ההקלות בבקשה להיתר וכוללת מכר חלקים קטנים למספר בעלים.

- נתוני השוואה מכר דירות

עסקאות השוואה לדירות מגורים במתחם:

גוש/ חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	מחיר למ"ר
006584-0013-023	23/05/2023	2,785,000	72	38,681
006584-0013-017	23/05/2023	2,755,000	72	38,264
006584-0013-011	18/06/2023	2,740,000	72	38,056
006584-0013-005	17/07/2023	2,680,000	72	37,222
006584-0013-033	20/09/2023	2,860,000	72	39,722
006584-0013-028	20/09/2023	2,830,000	72	39,306
006588-0071-037	01/05/2023	3,100,000	74	41,892
006588-0071-015	17/05/2023	2,834,000	74	38,297
006588-0071-027	04/05/2023	3,010,000	74	40,676
006588-0071-017	23/05/2023	2,980,000	74	40,270
006588-0071-025	24/05/2023	2,800,000	74	37,838
006588-0071-016	04/07/2023	2,830,000	74	38,243
006588-0071-041	07/09/2023	2,940,000	74	39,730
006588-0071-002	26/11/2023	2,790,000	74	37,703
006588-0071-007	02/04/2023	2,770,000	74	37,432
006584-0013-014	01/03/2023	2,860,000	75	38,133
006584-0013-024	03/04/2023	2,890,000	75	38,533
006584-0013-009	30/03/2023	2,820,000	75	37,600
006584-0013-004	14/05/2023	2,690,000	75	35,867
006584-0013-019	24/12/2023	2,870,000	75	38,267
006584-0091-001	20/03/2023	2,705,983	78	34,692
006584-0091-001	18/04/2023	2,731,288	78	35,017
006584-0091-001	01/05/2023	2,886,287	78	37,004
006584-0091-001	09/05/2023	2,500,000	78	32,051
006584-0091-001	25/05/2023	2,760,983	78	35,397
006584-0091-001	10/07/2023	2,906,287	78	37,260
006584-0091-001	17/07/2023	3,046,287	78	39,055
006584-0091-604	16/08/2023	3,226,287	78	41,363
006584-0091-001	11/09/2022	2,605,983	78	33,410
006584-0091-001	14/12/2022	2,775,983	78	35,590
ממוצע			75.1	37,752
שווי מ"ר מבונה (מעוגל)				14,900

גוש/ חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	מחיר למ"ר
006584-0091-000	18/05/2022	3,045,983	91	33,472
006584-0091-000	18/05/2022	3,125,983	91	34,351
006584-0091-001	18/10/2022	3,290,983	94	35,010
006584-0091-001	12/12/2022	3,655,983	94	38,893
006584-0091-001	02/02/2023	3,551,983	94	37,787
006584-0091-001	17/05/2023	3,306,287	94	35,173
006584-0091-001	04/06/2023	3,093,287	94	32,907
006588-0071-018	10/07/2023	3,520,000	99	35,556
006588-0071-008	29/06/2023	3,550,000	99	35,859
ממוצע			94.44	35,445
שווי מ"ר מבונה (מעוגל)				13,900

גוש /חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	מחיר למ"ר
006584-0013-016	01/02/2023	3,650,000	107	34,112
006584-0013-012	22/02/2023	3,639,000	107	34,009
006584-0013-017	26/02/2023	3,670,000	107	34,299
006584-0013-022	07/03/2023	3,545,000	107	33,131
006584-0013-028	07/03/2023	3,590,000	107	33,551
006584-0013-013	21/03/2023	3,420,000	106	32,264
006584-0013-021	21/03/2023	3,700,000	106	34,906
006584-0013-016	26/03/2023	3,520,000	107	32,897
006584-0013-019	02/04/2023	3,470,000	106	32,736
006584-0013-005	18/04/2023	3,400,000	104	32,692
006584-0013-007	07/05/2023	3,410,000	106	32,170
006584-0013-007	09/05/2023	3,575,000	106	33,726
006584-0013-026	07/05/2023	3,670,000	106	34,623
006584-0013-010	28/05/2023	3,520,000	107	32,897
006584-0013-031	26/06/2023	3,500,000	106	33,019
006584-0013-034	29/06/2023	3,630,000	107	33,925
006584-0013-011	23/07/2023	3,570,000	106	33,679
006584-0013-040	07/08/2023	3,700,000	107	34,579
006584-0013-015	10/09/2023	3,460,000	104	33,269
006584-0013-010	02/10/2023	3,420,000	104	32,885
006584-0013-002	30/10/2023	3,525,000	106	33,255
006584-0013-006	24/12/2023	3,560,000	106	33,585
006588-0067-019	11/05/2023	3,615,000	107	33,785
006588-0067-020	27/07/2023	3,590,000	104	34,519
ממוצע			106.08	33,521
שווי מ"ר מבונה (מעוגל)				12,600

גוש/ חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	מחיר למ"ר
006584-0013-014	30/03/2023	4,080,000	120	34,000
006584-0013-014	30/03/2023	4,080,000	120	34,000
006584-0013-002	29/08/2023	3,720,000	121	30,744
006584-0013-010	10/08/2023	4,170,000	123	33,902
006588-0067-010	08/05/2023	4,080,000	124	32,903
006588-0071-013	28/09/2023	4,545,000	126	36,071
006584-0013-012	29/06/2023	3,980,000	126	31,587
006584-0013-001	29/10/2023	3,860,000	126	30,635
006584-0013-008	20/12/2023	3,850,000	127	30,315
006584-0013-024	28/12/2023	4,090,000	127	32,205
ממוצע			124	32,636
שווי מ"ר מבונה (מעוגל)				12,500

גוש /חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	מחיר למ"ר
006584-0013-016	01/02/2023	3,650,000	107	34,112
006584-0013-012	22/02/2023	3,639,000	107	34,009
006584-0013-017	26/02/2023	3,670,000	107	34,299
006584-0013-022	07/03/2023	3,545,000	107	33,131
006584-0013-028	07/03/2023	3,590,000	107	33,551
006584-0013-013	21/03/2023	3,420,000	106	32,264
006584-0013-021	21/03/2023	3,700,000	106	34,906
006584-0013-016	26/03/2023	3,520,000	107	32,897
006584-0013-019	02/04/2023	3,470,000	106	32,736
006584-0013-005	18/04/2023	3,400,000	104	32,692
006584-0013-007	07/05/2023	3,410,000	106	32,170
006584-0013-007	09/05/2023	3,575,000	106	33,726
006584-0013-026	07/05/2023	3,670,000	106	34,623
006584-0013-010	28/05/2023	3,520,000	107	32,897

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

גוש /חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	מחיר למ"ר
006584-0013-031	26/06/2023	3,500,000	106	33,019
006584-0013-034	29/06/2023	3,630,000	107	33,925
006584-0013-011	23/07/2023	3,570,000	106	33,679
006584-0013-040	07/08/2023	3,700,000	107	34,579
006584-0013-015	10/09/2023	3,460,000	104	33,269
006584-0013-010	02/10/2023	3,420,000	104	32,885
006584-0013-002	30/10/2023	3,525,000	106	33,255
006584-0013-006	24/12/2023	3,560,000	106	33,585
006588-0067-019	11/05/2023	3,615,000	107	33,785
006588-0067-020	27/07/2023	3,590,000	104	34,519
ממוצע			106.08	33,521
שווי מ"ר מבונה (מעוגל)				12,600

גוש/ חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	מחיר למ"ר
006584-0091-001	01/10/2023	5,656,287	145	39,009
006584-0013-036	21/03/2023	5,349,999	148	36,149
006584-0013-047	22/02/2023	6,450,000	148	43,581
ממוצע			147	39,580
שווי מ"ר מבונה (מעוגל)				17,500

גוש /חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	מחיר למ"ר
006584-0091-001	18/04/2023	4,956,287	159	31,172
006584-0091-001	10/05/2023	4,836,287	159	30,417
006584-0091-001	22/11/2022	5,135,983	159	32,302
ממוצע			159	31,365
שווי מ"ר מבונה (מעוגל)				11,640

לצורך חילוץ שווי מ"ר קרקע מנתוני המכר לדירות, שמאית המבקשת הביאה בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20% המשקף את מורכבות מימוש הבניה במגרשים מרובי בעלים ומע"מ בשיעור 17%.

במגרשים 2016, 2027 ו-2030 נחתמו ביום 08.06.2021 חוזים למתן שירותי בניה הכוללים את עלויות הבניה שישלמו בעלי הדירות לקבלן, כמפורט להלן:

מגרש	עלות בנייה	שטח דירה	מחיר למ"ר ללא מע"מ
2016	837,000	75	11,160
	1,039,000	100	10,390
	1,246,000	125	9,968
2027	815,000	75	10,867
	1,032,000	100	10,320
	1,208,000	125	9,664
2030	832,000	75	11,093
	1,046,000	100	10,460
	1,249,000	125	9,992

בהתאם לאמור לעיל מתקבלת עלות בניה ממודדת ממוצעת כדלקמן:

שטח דירה	מחיר ממוצע	מחיר לאחר התאמה למדד תשומות הבניה למגורים ליום 22.12.2022	עלות בניה ללא מע"מ (במעוגל)
75	11,040	11,960.78	12,000
100	10,390	11,256.57	11,300
125	9,875	10,698.62	10,700

סיכום וריכוז נתוני השווי המפורטים לעיל:

שטח דירה	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה
75	37,752	14,889
94	35,445	13,946
106	33,521	12,576
124	32,636	12,545
134	32,657	12,560
147	39,580	17,491
163	31,365	11,640

שמאית המבקשת בדעה כי מהנתונים שלעיל עולה כי במתחם הנדון לא קיימת מובהקות לשווי בנוי נמוך יותר בדירות שטחן עומד על 106-134 מ"ר ובדירות גדולות בשטח של 147 מ"ר, נמצא כי השווי למ"ר בנוי אף גבוה יותר בהשוואה לדירות בשטח של 94 מ"ר - 134 מ"ר.

- <u>שומות מכריעות</u>

בשומות מכריעות שנערכו ע"י השמאית המכריעה אורית גלן, להקלות לתוספת יח"ד, נקבעו ערכי השווי שלהלן:

תאריך קובע	מגרש	שטח דירה	שווי מ"ר
23/12/2021	2003	120	9,118
		100	9,908
18/10/2021	2009	120	9,118
		100	9,908
20/06/2022	2033	120	9,565
		100	10,300
23/12/2021	2037	120	9,118
		100	9,908
11/08/2022	2019	130	10,874
		110	12,081

- סיכום נתוני שווי למ"ר מבונה:

נתוני השוואה					שמאי המשיבה		
שווי מנתוני מכר קרקע		שווי מנתוני מכר דירות		שווי לאומדן		מנתוני השוואה	בשומה
שטח דירה	שווי מר"מ	שטח דירה	שווי מר"מ	שווי ממוצע	שווי מעוגל	שטח דירה	שווי מר"מ	
92	12,715	94	13,946	13,331	13,000	91	15,300	14,000
		106	12,576	12,576	12,600	104	14,000	13,100
114	9,740	[21]116		[21]12,157	12,000	112	13,450	13,000
126	10,931	124	12,545	11,738	12,000	114	13,450	14,500
		134	12,560	12,560	13,000	133	12,450	12,000
						134	12,450	13,500

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>הקלה לתוספת יח"ד</u>

מצב תכנוני	מס' יח"ד	עיקרי	פלדלת	שווי מ"ר פלדלת	סה"כ שטח עיקרי במימוש המבוקש	סה"כ שווי
קודם	39	91.52	105.69	12,600	3,569.45	44,975,070
חדש	45	79.32	91.6	13,000	3,569.45	46,402,850
ההשבחה						**1,427,780**
היטל ההשבחה						**713,890**

[21] לפי ממוצע השווי בין דירות בשטח 106 מ"ר ל-126 מ"ר.

<u>הקלות בבינוי</u>

כאמור לעיל, תחשיב ההשבחה להקלות בבינוי נערך על הצד הזהיר שכן לעמדת שמאית המבקשת, שווי יח״ד בהקלה מגלם את ההשבחה התכנונית בגין הקלות מתוכנית הבינוי.

הקלה להפניית מרפסות:

מצב תכנוני	שטח	מקדם שווי	מקדם השבחה אקוי׳	מ״ר אקוי׳	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
מצב קודם	100.52	0.2	1	20.10	13,000	261,300
מצב חדש	100.52	0.2	1.03	20.81	13,000	270,530
ההשבחה						**9,230**

הקלה בשטח חלחול:

ההשבחה- 109.40 מ״ר X 2,700 ₪ X 0.2 = 59,076 ₪

הקלה לנסיגה בגג:

ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה- 126,000 ₪

סה״כ השבחה להקלות בבינוי- 194,306 ₪

היטל ההשבחה- 97,153 ₪

9.3.3. **<u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאית המבקשת</u>**

<u>ערכי שווי</u>

בהתאם לתקן מס׳ 3 בתקינה השמאית, בנכסים מסוג קרקע לבניה למגורים הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר הינה גישת ההשוואה הישירה. ככל שיש קושי לאתר עסקאות מכר לקרקע, הגישה העדיפה שלאחריה היא גישת החילוץ (העלויות).

בתחום התוכנית נערכו מס׳ רב של עסקאות מכר בסמוך למועד הקובע למגרשים לבניה, לזכויות ליחידות דיור, לכן שמאי המשיבה סבור כי אין מקום להשתמש בגישת החילוץ המהווה גישה בעלת תוקף נמוך.

לאור ריבוי עסקאות מכר לחלקי מגרשים בתחום התוכנית הנדונה שנערכו בסמוך למועד הקובע להקלות, שמאי המשיבה בדעה כי יש לתת משקל גדול לעסקאות המכר במגרשים אלו.

לחילופין, שמאי המשיבה הציג את עמדתו באשר לנתונים שהובאו בחשבון בשומת המבקשת בעת השימוש בגישת החילוץ.

<u>מרכיב הרווח היזמי</u>

שמאי המשיבה ציין כי בשומת המבקשת לא הוצגו הסברים המפרטים את טענת שמאית המבקשים לפיה במגרשים מרובי בעלים קיימת מורכבות למימוש הבניה.

לחילופין, בהתאם לחוזי שירותי הבניה שצוינו בשומת המבקשת המורכבות, באם קיימת, גולמה ע״י הקבלן עוד בשלב תמחור שירותי הבניה שנחתמו עם בעלי הדירות (עלויות בניה גבוהות מהמקובל וממחירון דקל).

שמאי המשיבה הציג תחשיב לאומדן עלויות בניה למ״ר דירתי לאחר תוספת יח״ד בהתאם למועד הקובע להקלות, כדלקמן:

עלות בניה ישירה (מחירון דקל נובמבר 2022)-	₪ 5,200
בתוספת שטחי שירות (25%[22])-	₪ 6,500
בתוספת עלויות עקיפות (30%)-	₪ 8,450
עלות בניית מרפסות[23]-	₪ 343
עלות בניית חניון תת קרקעי[24]-	₪ 1,604
סה״כ עלות בניה למ״ר-	₪ 10,397

דהיינו העלות הממוצעת למ״ר לדירות בשטח של כ-91 מ״ר, כפי שעולה מחוזי שירותי הבניה שצוינו בשומת המבקשת בסך של 11,650 ₪ גבוהה מהעלות הראויה ומגלמת את הפרמיה היזמית לקבלן בגין המורכבות שקיימת, ככל שקיימת.

<u>עלויות בניה</u>

לעמדת שמאי המשיבה על מנת לאמוד את שוויה הראוי של הקרקע יש להביא בחשבון עלויות בניה סבירות בהתאם למקובל במשק.

במקרה שבנדון, לא הוצגו חוזי ההתקשרות המלאים בין הקבלן לבעלי הקרקע וגם לו היו מוצגים, לא ניתן ללמוד מהם (או מכל מקרה בודד אחר) על עלות הבניה הראויה והמקובלת בשוק.

שמאי המשיבה הפנה להכרעות של שמאים מכריעים לעניין עלויות הבניה במצב הקודם ובמצב החדש בהתאם לשטח הדירתי לאחר אישור הקלה לתוספת יח״ד:

בשומתה המכרעת של אורית גלן במגרש 2033 הובאה בחשבון בחישוב עלויות הבניה העמסת שטחים משותפים (כולל מרפסות) בשיעור של 20% ועלויות עקיפות בשיעור של 25%. בנוסף, במצב החדש לאחר תוספת יח״ד, הובאה בחשבון תוספת לעלות הבניה בסך 450 ₪ למ״ר.

בשומתו המכרעת של דוד בריל במגרש 2006 הובאה בחשבון בחישוב עלויות הבניה העמסת שטחים משותפים בשיעור של 20% ועלויות בניה עקיפות בשיעור של 25%. בשקלול הנתונים התקבלה עלות בניה למ״ר פלדלת במצב החדש בסך של 10,530 ₪ ובמצב הקודם עלות בניה למ״ר פלדלת בסך של 9,962 ₪. בהתאם לכך מתקבל פער של 568 ₪ בעלויות הבניה למ״ר דירתי בין המצב הקודם למצב החדש.

שמאי המשיבה ציין כי בחילוץ השווי למ״ר מבונה בשומתו הובאה בחשבון תוספת עלויות בניה בסך של 450 ₪ למ״ר דירתי בהתאם לשומה המכרעת של אורית גלן.

<u>שווי מ״ר בנוי בגישת החילוץ</u>

בהתייחס לטענת שמאית המבקשת לפיה הנתונים בשומתה מראים כי לא קיימת מובהקות לשווי מ״ר בנוי נמוך יותר בדירות הגדולות, נטען כי לא צוין באיזה מגרש נבנו הדירות הנמכרות שכן יתכן כי הדירות בשטח של 147 מ״ר הן מבניין במיקום עדיף/ רמת גמר גבוהה יותר / כוללות מרפסות בשטחים גדולים יותר וכו׳.

[22] בהתאם לפרק יח׳ בקווים המנחים.
[23] 2,600 ₪ למ״ר עלות בניית מרפסת X 12 מ״ר מרפסת / 91 מ״ר ליח״ד במצב החדש.
[24] 76 חניות בתקן בבקשה להיתר X 35 מ״ר לחניה ברוטו X 2,470 ₪ עלות בניה למ״ר תת״ק / 45 יח״ד / 91 מ״ר ליח״ד במצב החדש.

<u>הקלה להפניית מרפסות למגרש שכן בכיוון מזרח</u>

שמאי המשיבה ציין כי מעיון בתשריטי הבקשה להיתר עולה כי בדירות שתוכננו בצד המזרחי של הבניין, לא ניתן היה לבנות מרפסות לכיוון השצ"פ/דרך, כפי שמתירה התוכנית.

שמאי המשיבה הציג את תשריט קומה 1-8 בבקשה להיתר ממנו הסיק כי מצפון וממערב לדירה שבה אושרה בניית מרפסת בהקלה, מתוכננות דירות נוספות ולפיכך לא ניתן היה לבנות את המרפסת בהתאם להוראות התוכנית.
כלומר, ההקלה לכאורה יצרה שווי יש מאין ועל כן ניתן היה לחייב בגין השבחה מלאה לשטח המרפסות ולא בגין שיפור תכנוני.

שמאי המשיבה הציג מחקר דלפי לעניין מקדם למרפסת בשטח של 12 מ"ר ביחס לשווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי ממנו עולה כי המקדם הראוי הינו לפחות 0.4.

<u>הקלה להקטנת שטחי חלחול</u>

בהתאם לבקשה להיתר בניה התבקשו סה"כ 45 יח"ד בחלוקה כדלקמן:

מגרש 2030	כמות	יחס	דרוש
יח"ד עד 75 מ"ר	24	1:1.3	32
יח"ד מעל 75 מ"ר	21	1:2	42

שמאי המשיבה ציין כי הובא בחשבון שתוספת יח"ד בהקלה מצריכות חניות נוספות לאותן היחידות ומאידך הגדלת הצפיפות מביאה ליח"ד קטנות יותר בהן דרישת החניה קטנה יותר (1:1.3 לעומת 1:2).
לכן, הובא בחשבון בשומתו כי ההשפעות מנוגדות ומקזזות זו את זו ולא קיימת עלות עודפת לחניה בגין תוספת יחידות הדיור.
ההשבחה להקלה בשטח החלחול אינה נובעת מההקלה לתוספת יח"ד וחושבה לחיסכון בעלויות הבניה כתוצאה מהעדר הצורך בקומת מרתף שלישית.

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון שטח של 140 מ"ר ועלות בניה למ"ר בהתאם למחירון דקל בסך של 2,470 ₪.

ההשבחה חושבה בשני רכיבים, כדלקמן:

- שטחי השירות שנחסכו בקומת המרתף השלישית הובאו בחשבון לצורך רמפת ירידה לקומה (-3) בשטח מינימלי בלבד וכן מבואות, פירי מעליות וחדרי מדרגות בלבד.
- עלויות הבניה בקומת מרתף שלישית גבוהות מאשר בשתי קומות המרתף הראשונות. למרות זאת, בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון עלויות בניה בסיסיות בסך של 2,470 ₪ בהתאם למחירון דקל, ללא תוספת להתייקרות בבניה במפלס (-3).

לכן, השטח שנחסך צריך להיות מחושב בהתאם לעלות הבניה במלואה, מאחר שמדובר בשטח שהיה צריך להיבנות ולא נבנה ואין מקום לחשב את ההשבחה במקדם 0.2 המשקף, לשיטת שמאית המבקשת, את התייקרות העלויות בקומה השלישית ביחס לשתי הקומות הראשונות.

9.3.4. **<u>הכרעה</u>**

- במסגרת הבקשה להיתר הנדונה, אישרה ועדת המשנה בישיבה מס׳ 2022024 מיום 22.12.2022 את ההקלות הבאות:
  - הקלה לשטח חילחול של 10% במקום 15% הנדרשים עפ״י רע/מק/2012/ב׳.
  - הקלה בקו בניין צידי למרפסות עד 10%.
  - הקלה מסעיף 4.3.2 א׳ ומנספח הבינוי בדבר מיקום והפניית דירת גן במגרש לכיוון מערב במקום לכיוון דרום מזרח.
  - הקלה מסעיף 4.3.2 א׳ ומנספח הבינוי בדבר הפניית מרפסות בחזית מזרחית למגרש שכן.
  - הקלה מסעיף 6.2 בהנחיות מרחביות שנכתבו עבור תחום התוכנית בפרק ״גגות המבנה״ כך שבחלקים מסוימים בצד מערב, מזרח ודרום לא תתבצע נסיגה של 2 מ׳ לטובת שיפור תכנון דירות תקין בקומת הגג.
  - תיקון ניסוח מפרסום קודם לסעיף בדבר תוספת למספר היח״ד המותרות על פי סעיף 2 (9) לתקנות התכנון והבניה בו הייתה טעות סופר בכמות היח״ד הקיימות ובמספר היח״ד שיתווספו, כך שמבוקש תוספת 6 יח״ד המהווה תוספת של 15% ליחה״ד המותרות בתוכניות התקפות כך שיהיו סה״כ 45 יח״ד במקום 39.

- קיבלתי את הסכמת הצדדים כי במקרה הנדון ההקלה בקו בנין צידי למרפסות וההקלה בדבר מיקום הפניית דירת גן אינן משביחות.

- <u>הקלה לשטח חלחול</u>

שמאית המבקשת בדעה כי ההשבחה בגין הקלה זו מגולמת בהשבחה לתוספת יח״ד מאחר ששווי הקרקע במצב החדש משקף שווי דירה עם חניה בעלות רגילה וכי ההקלה מאפשרת למעשה לייצר יחידת דיור בשווי דומה ליחידות בסביבה. לחילופין, שמאית המבקשת חישבה השבחה בגין הקלה זו להפרש העלות שבין עלות הקמת השטחים במרתף 3- לעומת מרתף 2-.
שמאי המשיבה בדעה כי מהות ההשבחה בגין הקלה זו הינה חסכון בעלות השטחים הנלווים כגון רמפת חניה, שטחי גרעין וכדו׳ בעת חפירת מרתף שלישי במגרש.

קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת כי ההקלה הנ״ל שזורה בהקלה לתוספת 6 יח״ד (39 יח״ד במצב קודם לעומת 45 יח״ד במצב החדש).
להקלה זו קיים קשר סיבתי ישיר בין תוספת יחידות הדיור להקלה בתכסית, שכן תוספת יחידות הדיור היא הגורם המחולל לתוספת מקומות החניה הנדרשים.

בהתאם להוראות תוכנית רע/מק/2012/ב׳ שטח החלחול הנדרש הינו בשיעור של 15%, מכאן כי השטח האפשרי בקומת מרתף במגרש הינו 1,264.8 מ״ר[25] ו-2,529.6 מ״ר בשתי קומות.
בהתחשב בשטחי המחסנים המוצעים בהיתר הבניה (219.94 מ״ר) נותר שטח ברוטו לחניון במצב הקודם של 2,309.66 מ״ר.

[25] 1,488 מ״ר (שטח מגרש) X (1- 0.15) = 1,264.80 מ״ר

בהתאם לתוכנית היתר הבניה השטח הממוצע לחניה ברוטו הינו 32.23 מ״ר[26].

לפיכך, במצב הקודם ניתן היה להתקין במגרש 72 חניות בשתי קומות[27].

במצב החדש מוצעות 76 חניות בשתי קומות לפי תקן חניה שנקבע בתוכנית של 1:1.3 לדירות בגודל עד 75 מ״ר ו- 1:2 לדירות בגודל מעל 75 מ״ר בתוספת חניות נכים.

בהתחשב בכך שבמצב הקודם ניתן היה לייצר תמהיל שונה בשטחי הדירות אשר ישפיעו על מספר החניות הנדרשות, הרי של-6 הדירות שנוספו נדרשת תוספת חניות בטווח שבין כ-8 חניות ל-12 חניות[28]. דהיינו, במצב הקודם מס׳ החניות שהיה נדרש נע בטווח שבין 68 חניות ל-64 חניות[29].
מהאמור לעיל עולה כי בהתחשב במס׳ יחה״ד במצב הקודם לא היה נדרש לחפור קומת מרתף שלישית וכי הצורך, בחפירת קומת מרתף שלישית נובע מתוספת יחה״ד שבהקלה.
בהתאם לאמור לעיל אני בדעה כי ככל שנגרמה עלות עודפת לתוספת קומת חניון שלישית כתוצאה מתוספת יחידות הדיור, הרי שהיא מתקזזת בהקלה לשטח החלחול וזאת מאחר וההשבחה מגולמת בתחשיב לתוספת יחידות הדיור.

- <u>הקלה בדבר הפניית מרפסות בחזית מזרחית למגרש שכן</u>

שמאית המבקשת בדעה כי ההשבחה בגין הקלה זו מגולמת בהשבחה לתוספת יח״ד מאחר שהקלה זו כרוכה בהקלה שהתבקשה לתוספת יח״ד אשר הגדילה את הצפיפות הקומתית ויצרה מגבלות תכנוניות ומאחר שהשווי לפיו חושבה ההשבחה לתוספת יח״ד מגלם את שטחי המרפסות. לחילופין, שמאית המבקשת הביאה בחשבון מקדם השבחה אקוי׳ של כ-1.03 המגלם מקדם שיפור תכנוני (1.10), הפחתה לצפיפות קומתית גבוה יותר (0.97) ומקדם הפחתה בגין פגיעה בפרטיות (0.97), כמפורט לעיל.
שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגין הקלה זו במקדם השבחה של 0.15 משטח המרפסות האקוי׳. בתגובתו ציין כי ללא ההקלה לא ניתן היה לממש את שטחי המרפסות לדירות בהן אושרה ההקלה למרפסת ועל כן יש לחייב בשווי מלא.

הקלה הנ״ל הינה הקלה מסעיף 4.3.2 א׳ ומנספח הבינוי. בסעיף 4.3.2.א׳ 10. לתוכנית בו נקבע כי:

״ ב. מרפסות יפנו לרחוב או לשצ״פ בלבד, אסורה הפניית מרפסות למגרש שכן ולשב״צ.
ג. במגרשים 2010, 2017-2022, 2027-2030, 2031-2033 יופנו המרפסות בחלק מיחידות הדיור בהתאם למסומן בנספח הבינוי. יתר המרפסות במגרשים אלה, אשר אינן מסומנות בנספח הבינוי, יופנו בהתאם להוראות ס״ק ב׳ לעיל״.

בהתאם לנספח הבינוי, במגרש הנדון, מסומנת הפניית מרפסות בחלק הדרום מזרחי של הבניין לכיוון דרום למגרש 2029.

[26] 2,449.35 מ״ר (שטח ברוטו לחניון, ללא מחסנים) / 76 חניות במצב חדש= 32.23 מ״ר
[27] 2,309.66 מ״ר / 32.23 מ״ר למקום חניה ברוטו= במעוגל 72 מקומות חניה
[28] תוספת מינימלית של חניות- 6 יח״ד X 1.3= 8 חניות במעוגל. תוספת מקסימלית של חניות- 6 יח״ד X 2 = 12 חניות.
[29] 76 מקומות חניה במצב חדש – 8 / 12 מקומות חניה

כאמור לעיל, ההקלה עוסקת בהפניית המרפסות לחזית מזרחית ולמגרש שכן.
בבחינת תוכנית היתר הבניה עולה כי גם בתכנון המוצע, המשקף את תוספת הדירות שנוספו בהקלה, ניתן היה למקם את המרפסות לגביהן התבקשה ההקלה בחלק הדרומי של הדירה תוך הפנייתן לכיוון דרום, כמסומן בנספח הבינוי.
בנוסף, ההקלות שהתבקשו אינן מוסיפות שטחי מרפסות ביחס למצב הקודם ולכן ניתן לממש שטחים אלו בין אם לדירות שנוספו בהקלה או לדירות המוקנות בתוכנית רע/מק/2012/ב'.
לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לשיפור תכנוני בגין הפניית המרפסות לכיוון מזרח.
שיפור זה מוערך על ידי ב-10%.
לאחר שבחנתי את תוכנית היתר הבניה קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי שטח המרפסות החורגות הינו 100.6 מ"ר.
לאור אופיין של המרפסות ושטחן אני בדעה כי המקדם האקוי' הראוי הינו 0.4.

עוד יוער כי השווי למ"ר מבונה הבסיסי, כמפורט להלן, אינו מגלם את שטחי המרפסות ולכן ההקלה לתוספת יח"ד אינה מגלמת את המרפסות.

שמאית המבקשת הביאה בחשבון בתחשיב ההקלות למרפסות הפחתות כמפורט לעיל, לאחר שבחנתי את תוכנית הבקשה להיתר, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתות אלו.

- <u>הקלה בדבר נסיגה של 2 מ' בדירת הגג</u>

שמאי המשיבה בדעה כי ההקלה מאפשרת בניה בקומת הגג ללא נסיגה של 2 מ' מהיקף הקומה שמתחתיה ובכך מהווה שיפור תכנוני לדירת הגג.
שמאית המבקשת אימצה את ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.

עפ"י ההנחיות המרחביות לתוכנית רע/מק/2012/ב' הבינוי בקומת הגג יהיה בנסיגה של 2 מ' לפחות מהיקף הקומה שמתחתיה, למעט ממ"דים, חדרי מדרגות, פיר מעלית שניתן למקם בחלק העורפי של המבנה.

לאחר שבחנתי את תוכנית היתר הבניה אני סבור כי ההקלה אפשרה תכנון של מרפסת הגג באופן רציף ובכך שיפרה את התכנון והשימוש במרפסת. קיבלתי את מקדם ההשבחה המוסכם בשיעור של 0.15. אולם, אני סבור כי את ההשבחה יש לייחס לשטח מרפסת הגג המוערך על ידי במקדם אקוי' של 0.2.
שטח הגג שיובא בחשבון הינו כ-60 מ"ר, המוסכם על הצדדים.

- <u>הקלה לתוספת יח״ד</u>

כאמור לעיל, ההקלה הגדילה את מס׳ יחה״ד במגרש מ-39 יח״ד ל-45 יח״ד.

שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה בהתאם לשטח העיקרי הממוצע במצב הקודם אל מול השטח העיקרי הממוצע במצב החדש ובהתחשב בשווי מ״ר מבונה ספציפי לכל שטח דירה ממוצע.

בשומת המשיבה השווי למ״ר מבונה נקבע בגישת ההשוואה ובגישת החילוץ, בהתחשב ברווח יזמי בשיעור של 18% ובעלויות בניה למ״ר שונות בין מצבי התכנון.
בשומת המבקשת השווי למ״ר מבונה נקבע תוך קביעת השווי המתקבל מניתוח עסקאות מכר למגרשים בתחום תוכנית רע/מק/2012/ב׳, ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בתחום התוכנית, ובגישת החילוץ בהתחשב ברווח יזמי בשיעור של 20% ובעלויות בניה שונות למ״ר בין מצבי התכנון בהתאם לעלות הבניה שנקבעה בהסכם לשירותי בניה שנערך במגרשים 2016, 2027 ו-2030.

אני בדעה כי בכדי לייצר אחידות וודאות ומאחר שהשווי למ״ר מבונה מתבסס, בעיקר, על חילוץ מעסקאות מכר לדירות במתחם תוכנית רע/מק/2012/ב׳ כפי שמדווח באתר רשות המיסים הלוקות בחוסר פירוט באשר למיקומם במתחם ובשטחים הצמודים לדירות הנמכרות יש לחשב את ההשבחה בהתאם למקדמי שוליות ובהתחשב בשווי מ״ר מבונה בסיסי, כמפורט להלן.

<u>שווי מ״ר בנוי</u>

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים שנמכרו בתחום תוכנית רע/מק/2012/ב׳ כפי שדווח באתר רשות המיסים, בחלוקה לשלוש סוגי דירות (דירות קטנות, דירות בינוניות ודירות גדולות).
דירות קטנות:

תאריך	גו״ח	תמורה	חד׳	שטח רשום	קומה	מספר קומות	דירות בבנין	שטח אקוי׳	שווי מ״ר בנוי אקוי׳
24/12/2023	006584-0013-019-00	2,870,000	3	75	4	7	28	79.8	35,965
14/12/2023	006584-0013-033-00	2,735,000	3	68	6	9	47	72.8	37,569
26/11/2023	006588-0071-002-00	2,790,000	3	74	1	11	45	78.8	35,406
07/09/2023	006588-0071-041-00	2,940,000	3	74	8	11	45	78.8	37,310
16/08/2023	006584-0091-604-00	3,226,287	3	78	6	10	37	82.8	38,965
02/08/2023	006588-0067-025-00	2,970,000	3	74	7	11	35	78.8	37,690
30/07/2023	006588-0067-021-00	2,921,000	3	74	6	11	35	78.8	37,069
17/07/2023	006584-0013-005-00	2,680,000	3	72	2	9	47	76.8	34,896
17/07/2023	006584-0091-001-00	3,046,287	3	78	5	10	37	82.8	36,791
10/07/2023	006584-0091-001-00	2,906,287	3	78	4	10	37	82.8	35,100
04/07/2023	006588-0071-016-00	2,830,000	3	74	3	11	45	78.8	35,914
18/06/2023	006584-0013-011-00	2,740,000	3	72	3	9	47	76.8	35,677
31/05/2023	006584-0013-039-00	2,765,000	3	68	7	9	47	72.8	37,981
25/05/2023	006584-0091-001-00	2,760,983	3	78	2	10	37	82.8	33,345
24/05/2023	006588-0071-025-00	2,800,000	3	74	5	11	45	78.8	35,533
23/05/2023	006584-0013-017-00	2,755,000	3	72	0	9	47	76.8	35,872
23/05/2023	006584-0013-023-00	2,785,000	3	72	5	9	47	76.8	36,263
23/05/2023	006588-0071-017-00	2,980,000	3	74	4	11	45	78.8	37,817
17/05/2023	006588-0071-015-00	2,834,000	3	74	3	11	45	78.8	35,964
14/05/2023	006584-0013-004-00	2,690,000	3	75	1	6	28	79.8	33,709
09/05/2023	006584-0091-001-00	2,500,000	3	78	2	10	37	82.8	30,193

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך	גו"ח	תמורה	חד'	שטח רשום	קומה	מספר קומות	דירות בבנין	שטח אקוי'	שווי מ"ר בנוי אקוי'
04/05/2023	006588-0071-027-00	3,010,000	3	74	6	11	45	78.8	38,198
01/05/2023	006584-0091-001-00	2,886,287	3	78	3	10	37	82.8	34,859
01/05/2023	006588-0071-037-00	3,100,000	3	74	8	11	45	78.8	39,340
18/04/2023	006584-0091-001-00	2,731,288	3	78	1	10	37	82.8	32,987
13/04/2023	006584-0013-021-00	2,675,000	3	68	4	9	47	72.8	36,745
03/04/2023	006584-0013-024-00	2,890,000	3	75	5	6	28	79.8	36,216
03/04/2023	006584-0013-015-00	2,630,000	3	68	3	9	47	72.8	36,126
02/04/2023	006588-0071-007-00	2,770,000	3	74	2	11	45	78.8	35,152
30/03/2023	006584-0013-009-00	2,820,000	3	75	2	6	28	79.8	35,338
29/03/2023	006584-0013-009-00	2,620,000	3	68	2	9	47	72.8	35,989
23/03/2023	006584-0013-027-00	2,700,000	3	68	5	9	47	72.8	37,088
20/03/2023	006584-0091-001-00	2,705,983	3	78	2	10	37	82.8	32,681
02/03/2023	006584-0013-004-00	2,550,000	3	69	0	9	47	73.8	34,553
01/03/2023	006584-0013-014-00	2,860,000	3	75	3	6	28	79.8	35,840
14/12/2022	006584-0091-001-00	2,775,983	3	78	2	10	37	82.8	33,526
11/09/2022	006584-0091-001-00	2,605,983	3	78	1	10	37	82.8	31,473
24/05/2023	**ממוצע**			**74**					**35,706**

דירות בינוניות:

תאריך	גו"ח	תמורה	חד'	שטח רשום	קומה	מספר קומות	דירות בבנין	שטח אקוי'	שווי מ"ר בנוי אקוי'
24/12/2023	006584-0013-006-00	3,560,000	4	106	1	7	28	110.8	32,130
31/10/2023	006584-0013-002-00	3,525,000	4	106	1	7	28	110.8	31,814
02/10/2023	006584-0013-010-00	3,420,000	4	104	2	13	39	108.8	31,434
10/09/2023	006584-0013-015-00	3,460,000	4	104	3	13	39	108.8	31,801
07/08/2023	006584-0013-040-00	3,700,000	4	107	1	9	47	111.8	33,095
27/07/2023	006588-0067-020-00	3,590,000	4	104	5	11	35	108.8	32,996
23/07/2023	006584-0013-011-00	3,570,000	4	106	2	6	28	110.8	32,220
10/07/2023	006588-0071-018-00	3,520,000	4	99	4	11	45	103.8	33,911
29/06/2023	006584-0013-034-00	3,630,000	4	107	6	9	47	111.8	32,469
29/06/2023	006588-0071-008-00	3,550,000	4	99	2	11	45	103.8	34,200
26/06/2023	006584-0013-031-00	3,500,000	4	106	6	9	47	110.8	31,588
14/06/2023	006584-0013-006-00	3,340,000	4	102	2	13	39	106.8	31,273
28/05/2023	006584-0013-010-00	3,520,000	4	107	2	9	47	111.8	31,485
11/05/2023	006588-0067-019-00	3,615,000	4	107	5	11	35	111.8	32,335
09/05/2023	006584-0013-007-00	3,575,000	4	106	2	6	28	110.8	32,265
07/05/2023	006584-0013-026-00	3,670,000	4	106	5	7	28	110.8	33,123
07/05/2023	006584-0013-007-00	3,410,000	4	106	2	9	47	110.8	30,776
18/04/2023	006584-0013-005-00	3,400,000	4	104	1	13	39	108.8	31,250
02/04/2023	006584-0013-019-00	3,470,000	4	106	4	9	47	110.8	31,318
26/03/2023	006584-0013-016-00	3,520,000	4	107	3	9	47	111.8	31,485
21/03/2023	006584-0013-021-00	3,700,000	4	106	4	6	28	110.8	33,394
21/03/2023	006584-0013-013-00	3,420,000	4	106	3	9	47	110.8	30,866
07/03/2023	006584-0013-022-00	3,545,000	4	107	4	9	47	111.8	31,708
07/03/2023	006584-0013-028-00	3,590,000	4	107	5	9	47	111.8	32,111
26/02/2023	006584-0013-017-00	3,670,000	4	107	4	6	28	111.8	32,826
22/02/2023	006584-0013-012-00	3,639,000	4	107	3	6	28	111.8	32,549
01/02/2023	006584-0013-016-00	3,650,000	4	107	3	7	28	111.8	32,648
31/05/2023	**ממוצע**			**105**					**32,188**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

דירות גדולות:

תאריך	גו"ח	תמורה	חד'	שטח רשום	קומה	מספר קומות	דירות בבנין	שטח אקוי'	שווי מ"ר בנוי אקוי'
28/12/2023	006584-0013-024-00	4,090,000	5	127	7	13	31	131.8	31,032
27/12/2023	006584-0013-004-00	3,900,000	5	127	1	13	31	131.8	29,590
20/12/2023	006584-0013-008-00	3,850,000	5	127	3	13	39	131.8	29,211
29/10/2023	006584-0013-001-00	3,860,000	5	126	1	13	31	130.8	29,511
01/10/2023	006584-0091-001-00	4,331,287	4	134	2	10	37	138.8	31,205
01/10/2023	006584-0091-001-00	4,706,287	4	134	7	10	37	138.8	33,907
28/09/2023	006588-0071-013-00	4,545,000	5	126	4	7	20	130.8	34,748
28/09/2023	006584-0091-001-00	4,256,287	4	134	3	10	37	138.8	30,665
31/08/2023	006588-0067-022-00	4,265,000	5	124	6	11	35	128.8	33,113
29/08/2023	006584-0013-002-00	3,720,000	4	121	1	9	47	125.8	29,571
17/08/2023	006588-0067-014-00	4,127,000	5	124	4	11	35	128.8	32,042
10/08/2023	006584-0013-010-00	4,170,000	5	123	2	7	28	127.8	32,629
09/08/2023	006588-0067-018-00	4,185,000	5	124	5	11	35	128.8	32,492
07/08/2023	006588-0067-006-00	4,040,000	5	124	2	11	35	128.8	31,366
01/08/2023	006584-0091-001-00	4,146,287	4	134	3	10	37	138.8	29,872
29/06/2023	006584-0013-012-00	3,980,000	5	126	4	13	31	130.8	30,428
08/06/2023	006588-0067-027-00	4,320,000	5	124	7	11	35	128.8	33,540
07/06/2023	006584-0013-013-00	4,320,000	5	131	3	6	28	135.8	31,811
23/05/2023	006588-0067-007-00	4,050,000	5	124	2	11	35	128.8	31,444
14/05/2023	006588-0067-023-00	4,158,000	5	124	6	11	35	128.8	32,283
08/05/2023	006588-0067-010-00	4,080,000	5	124	3	11	35	128.8	31,677
30/03/2023	006584-0013-014-00	4,080,000	5	120	3	9	47	124.8	32,692
27/02/2023	006584-0091-001-00	4,056,287	4	134	2	10	37	138.8	29,224
21/02/2023	006584-0091-001-00	4,006,287	4	134	1	10	37	138.8	28,864
24/11/2022	006584-0091-001-00	4,405,983	4	134	7	10	37	138.8	31,743
23/11/2022	006584-0091-001-00	3,955,983	4	134	1	10	37	138.8	28,501
23/11/2022	006584-0091-001-00	4,035,983	5	134	2	10	37	138.8	29,078
22/11/2022	006584-0091-001-00	4,655,983	5	134	7	10	37	138.8	33,545
02/11/2022	006584-0091-001-00	3,905,983	4	134	3	10	37	138.8	28,141
15/09/2022	006584-0091-001-00	3,923,983	4	134	2	10	37	138.8	28,271
15/09/2022	006584-0091-001-00	4,200,983	4	134	5	10	37	138.8	30,266
01/06/2023	**ממוצע**			**129**					**31,047**

הערות:

(*) הובא בחשבון שטח מרפסת צמודה לדירה של כ-12 מ"ר במקדם אקוי' של 0.4.

(*) לא הובאו בחשבון דירות שניתן להניח כי הן דירות מיוחדות (גן, גג וכדו')

בהתאם לנתונים שלעיל יובא בחשבון שווי מ"ר בנוי שאינו מגלם מרפסת, לתאריך הממוצע 1.6.2023, כדלקמן:

דירות קטנות בשטח של כ-75 מ"ר-	35,700 ₪
דירות בינוניות בשטח של כ-100 מ"ר-	32,500 ₪
דירות גדולות בשטח של כ-130 מ"ר-	31,000 ₪

<u>עלויות הבניה</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר לעלות הבניה שיש להביא בחשבון.

שמאי המשיבה בדעה כי יש להביא בחשבון עלויות בניה בהתאם למקובל בשוק ולמחירון דקל.

מנגד, שמאית המבקשת סבורה כי יש להעדיף את עלויות הבניה שנקבעו בחוזי שירותי הבניה במגרשים 2016, 2027 ו-2030 ובין היתר, במקרקעין הנדונים.

אני סבור כי מאחר שקיימים נתונים לעלויות בניה במקרקעין הנדונים יש להעדיפם על פני מחירונים, זאת מאחר שנתונים אלו מגלמים את מאפייני המקרקעין, העמסת השטחים הנלווים רמת הגמר בבניינים שייבנו במגרשים ומורכבות הבניה.
לפיכך, עלות הבניה שתובא בחשבון הינה בהתאם להסכם שירותי הבניה במגרשים 2016, 2027 ו-2030 מתאריך 8.6.2021 תוך התאמה למדד תשומות הבניה למועד הממוצע של נתוני ההשוואה, כמפורט להלן:

תאריך	מגרש	שטח דירה	עלות (לא כולל מע"מ)
8.6.2021	2030	75	832,000
		100	1,046,000
		125	1,249,000
8.6.2021	2027	75	815,000
		100	1,032,000
		125	1,208,000
8.6.2021	2016	75	837,000
		100	1,039,000
		125	1,246,000

בהתאם לחוזה, העלות שלעיל כוללת את שטח הדירה, החלק ברכוש המשותף, חניה, מחסן ומרפסת בשטח של עד 12 מ"ר.
מאחר שערכי השווי שהובאו בחשבון אינם מגלמים את שטחי המרפסות עלות הקמת המרפסות תקוזז אף היא מעלות הבניה.
בחוזה צוין כי בדירות בהן שטח המרפסת גבוה מ-12 מ"ר מקדם השווי בכל יחידה למ"ר מרפסת מכל סוג הינו 0.5. לפיכך, מצאתי לנכון לקזז את עלות הקמת המרפסת בהתאם למקדם זה, כמפורט להלן:

שטח דירה	עלות ממוצעת	עלות למ"ר	עלות המרפסת	עלות למ"ר בנטרול עלות המרפסת	עלות בניה מתואמת למדד במעוגל
75	828,000	11,040	66,240	10,157	11,100
100	1,039,000	10,390	62,340	9,767	10,700
125	1,234,333	9,875	59,248	9,401	10,300

<u>שיעור הרווח היזמי</u>

שמאית המבקשת בדעה כי יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20% המשקף את הסיכון ומורכבות מימוש הבניה במגרשים הנדונים בהם נדרש תאום תכנוני והקצאת דירות מורכבת יותר מאשר בחוזה רגיל הנובע מעסקת הקומבינציה והקצאת הזכויות לבעלים בהתאם לחלקם היחסי.

מנגד, שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון שיעור רווח יזמי בשיעור של 18% וכי חוזי שירותי הבניה שצוינו בשומת המבקשת מגלמים את המורכבות, באם קיימת, ע"י הקבלן בשלב תמחור שירותי הבניה שנחתמו עם בעלי הדירות מאחר שעלויות הבניה המפורטות שם גבוהות מהמקובל וממחירון דקל.

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לרווח יזמי בשיעור של 18%. ככל שקיים סיכון ו/או מורכבות אני סבור כי הוא מגולם בעלויות הבניה המפורטות לעיל.

<u>מקדמי שוליות ושווי מ"ר מבונה בסיסי</u>

בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל נבחנו מקדמי השוליות הן לשווי הבנוי והן לשווי המבונה, בהתייחס לשלוש סוגי דירות, כמפורט לעיל.

מקדם שוליות משווי בנוי:

סוג	שטח דירה אקוי'	שווי מ"ר בנוי אקוי'	שווי דירה	שווי מ"ר בנוי שולי	מקדם שוליות- ביחס לסוג דירות קודם
דירות קטנות	75	35,700	2,677,500		1
דירות בינוניות	100	32,500	3,250,000	22,900	0.641
דירות גדולות	130	31,000	4,030,000	26,000	0.800

מקדם שוליות משווי מבונה:

סוג	שטח דירה אקוי'	שווי מ"ר בנוי אקוי'	בניכוי רווח יזמי	בניכוי מע"מ	ע. בניה למ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי קרקע לדירה	שווי מ"ר מבונה שולי	מקדם שוליות- ביחס לסוג דירות קודם
דירות קטנות	75	35,700	30,254	25,858	11,100	**14,758**	1,106,874		
דירות בינוניות	100	32,500	27,542	23,540	10,700	**12,840**	1,284,049	7,087	0.480
דירות גדולות	130	31,000	26,271	22,454	10,200	**12,254**	1,593,021	10,299	0.802

במקרה הנדון, בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל ולאחר שבחנתי את נתוני הצדדים, ובהתחשב בעלות הבניה למ"ר הפוחתת ככל ששטח הדירה גדל, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך של 14,800 ₪ לדירות קטנות בשטח של כ- 75 מ"ר ומקדמי השוליות הבאים:

לדירות בשטח של עד 75 מ"ר-	1
לדירות בשטח שבין 75 מ"ר ל-100 מ"ר-	0.6
לדירות בשטח שמעל 100 מ"ר-	0.5

<u>הקלה מתכלה</u>

בדיון שנערך בפני, שמאית המבקשת טענה לראשונה, כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 1.5% לזכויות שניתנו בהקלה מאחר שהן מתכלות עם הריסת המבנה בתום חייו הכלכליים.

בערר (מרכז) 45/16 אברהם ולטיסיה גבאי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון, נקבע כי **"ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה"** ובהמשך נקבע כי **"שאלה נפרדת היא האם יש מקום לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שניתנו בהקלה בשל היותן זכויות מתכלות. שאלה זו הינה שמאית במהותה ותלויה בגורמים שונים כמו למשל, סוג הנכס (צמוד קרקע או בניה רוויה), סביבת הנכס, שווי הנכס, מהות ההקלה שניתנה (למבנה עצמו או למבנים חיצוניים, כגון מחסן, בריכה וכד') ועוד"**.

לא הוצגו בפני נתונים כלשהם על פיהם ניתן להסיק כי השוק מייחס שווי מופחת כלשהו לזכויות ו/או ליח"ד שניתנו בהקלה לעומת זכויות ו/או יח"ד המוקנות מתוכנית.

הנכס הנדון מהווה בניין מגורים בבניה רוויה בשלבי הקמה אשר ספק רב אם יהרס כל עוד הוא עומד על תילו ואינו מסכן את הסביבה.

אין מדובר בבניה צמודת קרקע באזורים היוקרתיים ביותר בארץ בהם נהרסים בתים גם לאחר תקופה של כ-35-40 שנים כדוגמת הרצליה פיתוח.

לפיכך, במקרה הנדון איני מוצא לנכון לייחס שווי מופחת לזכויות שהוקנו בהקלה בבניה רוויה חדשה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

הקלה לתוספת יח״ד :

מצב קודם			
מהות	**שטח עיקרי**	**מקדם אקוי׳**	**סה״כ**
שטח עיקרי ממוצע ליח״ד	91.37		
שטח בסיסי	63	1	62.72
שטח שולי עד 100 מ״ר	25	0.6	15.00
שטח שולי שמעל ל-100 מ״ר	3.64	0.5	1.82
סה״כ שטח אקוי׳ ליח״ד			**79.54**
מס׳ יח״ד מצב קודם			39
סה״כ שטח אקוי׳ מצב קודם			**3,102.25**

מצב חדש			
מהות	**שטח עיקרי**	**מקדם אקוי׳**	**סה״כ**
שטח עיקרי ממוצע ליח״ד	79.18		
שטח בסיסי	63	1	62.72
שטח שולי עד 100 מ״ר	16	0.6	9.88
שטח שולי שמעל ל-100 מ״ר		0.5	0.00
סה״כ שטח אקוי׳ ליח״ד			**72.60**
מס׳ יח״ד מצב חדש			45
סה״כ שטח אקוי׳ מצב חדש			**3,266.99**

תוספת שטח עיקרי אקוי׳-	165 מ״ר
שווי מ״ר מבונה בסיסי-	14,800 ₪
ההשבחה-	2,438,191 ₪

הקלה להפניית מרפסות :

שטחי המרפסות-	100.6 מ״ר
מקדם אקוי׳-	0.4
מקדם השבחה-	10%
שווי מ״ר מבונה בסיס-	14,800 ₪
מקדם התאמה לשטח דירתי ממוצע-	0.928[30]
ההשבחה-	55,268 ₪

[30]

מהות	**שטח**	**מקדם אקוי׳**	**סה״כ**
שטח פלדלת ממוצע ליח״ד	91.46		
שטח דירתי בסיסי	75	1	75.00
שטח דירתי שולי עד 100 מ״ר	16	0.6	9.88
סה״כ שטח אקוי׳ ליח״ד			84.88
מקדם התאמה לשוליות			**0.928**

הקלה בנסיגה של 2 מ' בקומת הגג:	
שטח מרפסת הגג-	60 מ"ר
מקדם אקוי' למרפסת גג-	0.2
מקדם ההשבחה-	0.15
שווי מ"ר מבונה בסיס-	₪ 14,800
מקדם התאמה לשטח דירתי ממוצע-	0.928
ההשבחה-	₪ 24,722
סה"כ ההשבחה בגין אישורן של ההקלות-	**₪ 2,518,182**
סה"כ היטל ההשבחה-	**₪ 1,259,091**

10. **<u>חלוקת שכר הטרחה</u>**

בדיון שנערך בפני ביקשה שמאית המבקשת כי מאחר ששומת השמאית פנינה נוי, עליה נסמכה שומת המשיבה בנוגע לקביעת ההשבחה בתוכנית רע/מק/2012/ב', לא הוצגה למבקשת ואף לאחר שצוין בשומת המבקשת כי זו לא הוצגה, אלא רק לאחר הדיון בפני השמאי המכריע ומאחר ששומת המשיבה שהוגשה אינה כוללת שווי במצב קודם ובמצב חדש, נתוני שווי וכיוצ"ב, כנדרש בתקן מס' 1 העוסק בפירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן ובהוראות החוק וההנחיות המקצועיות, יש להטיל עליה את מלוא תשלום שכר השמאי המכריע בגין ההשבחה מתוכנית רע/מק/2012/ב' וזאת בהתאם לסעיף 5 ב' לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט-2009, בו נקבע כי השמאי המכריע מוסמך להטיל את מלוא שכרו על צד שסכום ההשבחה שקבע אינו תואם להנחיות מקצועיות מקובלות.

במענה לבקשת שמאית המבקשת, ציין שמאי המשיבה כי שומות המשיבה נערכות כיום בשונה מהשומות שנערכו ע"י השמאית פנינה נוי, אך בשביל לשמור על רציפות ושוויון, השומה דנן נערכה לפי שומת פנינה נוי שנערכה לאותם נישומים ולאותו מגרש.
המצב התכנוני, המשפטי והמימושים הקודמים מפורטים בשומתו והערכים הינם לפי שומות פנינה נוי המצויות בידי המבקשת לאור שומות קודמות שנערכו לנישומים במגרש.

<u>החלטה</u>

בסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט- 2009 נקבע שיעור ההשתתפות בשכרו של השמאי המכריע כדלקמן:

"5. (א) המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע; היו כמה מבקשים או כמה משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.

(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:

(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות,

הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;

(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;

(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;

(4) נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993".

כאמור לעיל, שמאית המבקשת סבורה כי שומת המשיבה המתבססת על שומה קודמת שנערכה למגרש הנדון, לא נערכה בהתאם לתקינה וכי השומה עליה התבססה השומה הנוכחית לא הוצגה למבקש.

אין חולק כי השומה הנוכחית מתבססת על שומה קודמת שנערכה במגרש לחלקים שונים שאינם נשוא השומה הנוכחית.
אכן, על המשיבה היה להמציא למבקשת את שומות פנינה נוי. יחד עם זאת, מהדיון שהתקיים בפני התרשמתי כי בא כוחם של הבעלים במגרש היה מודע לשומות הקודמות ובמענה לשאלתי במהלך הדיון אף השיב ברוב הגינותו כי לא נערכה פניה לוועדה המקומית לקבלת השומות עליהן התבסס שמאי המשיבה.
שומות פנינה נוי אשר על בסיסן נערכו שומות המשיבה הוצגו ע"י שמאי המשיבה לאחר הדיון וניתנה לשמאית המבקשת זכות התייחסות לשומות אלו.

בהתייחס לסע' 5 (ב) אליו הפנתה שמאית המבקשת, הרי שסעיף זה מאפשר לשמאי המכריע לקבוע חלוקת שכר שונה מקרה בו סכום ההשבחה אינו סביר לאור הנחיות מקצועיות מקובלות. איני סבור כי נסיבות אלו דומות למקרה הנדון.

לאור האמור לעיל, לא מצאתי להיעתר לבקשת שמאית המבקשת, ושכר הטרחה יחול בחלקים שווים על הצדדים.

11. **<u>שומה</u>**

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, מימוש בהיתר של 43.1% ממגרש 2030 במסגרת עסקת קומבינציה והקלות במגרש, כדלקמן:

תוכנית	תאריך קובע	חלק במגרש	השבחה	היטל השבחה
רע/מק/2012/ב' (416-0426395)	28.11.2019	43.1%	₪ 7,410,797	₪ 3,705,398
הקלות	22.12.2022	100%	₪ 2,518,182	₪ 1,259,091

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב