אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 12/04/2026
מספר מינוי : 2709-2025
מספרנו : 683

לכבוד

מר פארס ראשד
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אליאס אבו שקארה
בדוא"ל selias.a90@gmail.com
(להלן: "המבקש")

הוועדה המקומית לתו"ב מבוא עמקים
באמצעות שמאית המקרקעין,
גב' רושאן חכים
בדוא"ל roushan.h3@gmail.com
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

גוש 17524 חלק מחלקה 63
רחוב איליא אבו מאדי, ריינה

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן: "**חוק התו"ב**"), מוניתי ביום 16/12/2025 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור התוכניות המפורטות בסעיף 3 שלהלן וכן מאישור הקלות ומימושן בדרך של קבלת היתר בניה מס' 28091.

2. <u>מסמכים שהוצגו בהליך</u>

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת הנושאת תאריך 02/12/2025 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' רושאן חכים ובתגובתה מיום 01/02/2026 לחוות דעת שמאי המבקש.

ביום 16/02/2026 העבירה המשיבה לבקשת הח"מ את החלטות הוועדה המקומית מהשנים 1997 ו- 2002 לעניין שטחי שירות.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת שהוגשה ביום 03/01/2026 ונערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אליאס אבו שקארה, על נספחיה.

2.3. ביום 04/03/2026 הגיש שמאי המבקש את טיעוניו בכתב במקום הדיון המקצועי שנדחה בעקבות מלחמת "שאגת הארי".

2.4. ביום 12/03/2026 הגישה שמאית המשיבה את תגובתה לטענות המבקש שהועלו במסמכו מיום 04/03/2026.

2.5. ביום 23/03/2026 הגיש שמאי המבקש את תגובתו למענה המשיבה לטענותיו.

3. <u>מועדים</u>

3.1. המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם כדלקמן[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
החלטת ועדה 970004	15/04/1997
החלטת ועדה 20020002	12/02/2002
257-0796862	[2]01/05/2022
הקלות	26/08/2025

3.2. ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 27/02/2026, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בעקבות המצב הבטחוני ופרוץ מלחמת "שאגת הארי" הדיון המקצועי נדחה וטיעוני הצדדים הוגשו בכתב כתחליף לדיון.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	**17524**
חלקה	**63**
שטח חלקה רשום	**836 מ"ר**
מגרש	**63/1**
שטח מגרש	**418 מ"ר**
מהות הנכס	**מגרש עליו בנוי מבנה מגורים בן 4 קומות הכולל 4 יח"ד (יח"ד אחת לקומה).**
כתובת	**רחוב איליא אבו מאדי, כפר ריינה.**

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

[2] במקרה הנדון, הפרסום האחרון היה בעיתון מיום 15/04/2022 ובכך מתקבל שהיום ה-15 היינו ביום 30/04/2022, כאשר מועד זה חל בשבת ולפיכך המועד הקובע הינו 01/05/2022.

5. תיאור הסביבה[3]

5.1. תיאור הסביבה

מושא ההכרעה ממוקם בחלק הדרומי של הכפר ריינה, השוכנת בגליל התחתון, צפונית מזרחית לעיר נצרת.

סביבת הנכס מאופיינת במגרשים בייעוד מגורים, רובם בנויים, במבנים בני 2-3 קומות.

הטופוגרפיה באזור בשיפוע בינוני, מדרום לצפון וממזרח למערב.

בסביבת הנכס קיים פיתוח עירוני סביבתי חלקי.

5.2. תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה מגרש 63/1 בשטח של 418 מ״ר המהווה חלק מחלקה 63 בגוש 17524, הממוקם בקצה המזרחי של רחוב איליא אבו מאדי, שבמועצה המקומית ריינה.

צורתו של המגרש אי-רגולרית דמוית מלבן עם שיפוע מדרום לצפון. על המגרש בנוי מבנה בן 4 קומות הכולל 4 יח״ד, יח״ד בכל קומה.

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום[4]

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט מיום 14/12/2025, וצורף לשומת המבקש, עולה כי השטח הרשום של חלקה 63 בגוש 17524 הינו 836 מ״ר, כאשר הרכב הבעלויות הינו כדלקמן:

ראשד נאהד (105/1672 חלקים), ראשד איבא (105/1672 חלקים), חנא רשיד ראשד (313/836 חלקים), **ראשד סאמי (1/8 חלקים), ראשד סמיר (1/4 חלקים), ראשד הינד (1/8 חלקים).**

רשומות הערות שונות, בין היתר, הערות אזהרה על הלוואות, הסכם שיתוף מכוח תיק 11391/02, וצו עיקול לטובת לשכת ההוצאה לפועל.

6.2. תוכנית חלוקה 63/17524/ח/6

על פי תוכנית חלוקה מאושרת בישיבת הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים, בישיבתה מספר 950006 שמיום 23/05/1995, חולקה חלקה 63 לשני מגרשים, כאשר המגרש מושא ההכרעה סומן כמגרש מספר 63/1 בשטח של 418 מ״ר.

[3] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.
[4] המובא בסקירה זו אינו ממצה ומתייחס לחלקים הרלוונטיים להכרעה זו בלבד.

7. <u>מצב תכנוני</u>[5]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית ג/5249</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4088 מיום 25/02/1993.

ב. התוכנית הינה תוכנית מתאר לריינה. החלקה הנדונה מסומנת ע"ג תשריט התוכנית בייעוד אזור מגורים ב'.

ג. להלן הוראות הבנייה באזור מגורים א' / ב':

- <u>שימושים באזורי מגורים</u>: בתי מגורים; מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה; משרדים של בעלי מקצועות חופשיים; מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית; חנויות מזון וקיוסקים; מספרות ומכוני יופי.
- <u>גודל מגרש מינימלי</u>: 200 מ"ר או כפי הקיים.
- <u>אחוז בנייה מקסימלי</u>: 50% בקומה כולל מבני עזר למעט מקלט ובסה"כ 100%.
- <u>גובה בניין ומס' קומות</u>: עד 9 מ', 2 קומות + קומת עמודים עד 2.20 מ', קומת מסד או קומת מרתף.
- <u>מרווחים</u>: קדמי - לפי תשריט ולא פחות מ-4 מ' מציר הדרך. צדדי ואחורי – 2 מ' או 0 לפי תוכנית בינוי באישור הוועדה המקומית וללא פתחים בקיר המשותף.
  לא יאושר יותר ממרווח אפס אחד בכל מגרש (אחורי או צדדי בלבד).
- לגבי בניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תוכנית זו במרווחים קדמיים הקטנים ממה שנקבע בתוכנית זו, תותר הקמת קומות עליונות על גבי אותו בנין קיים במרווחים שהיו קיימים בקומת קרקע ולפני[6] שיקוליה של הועדה המקומית.

<u>מצב חדש</u>

7.2. <u>החלטת הוועדה המקומית בישיבה מס' 970004 מיום 15/04/1997</u>

הסבת תוכנית עפ"י תקנות חישוב שטחים עפ"י תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים ק"ת 5464 התשנ"ב 1992 שבה נקבעו שטחי השירות בייעוד מגורים ב' כדלקמן:

לקומת עמודים: 50% - מהם 6% לשטחי שירות אחרים.

לקומות א'-ב': 3% לקומה.

[5] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.
[6] כך רשום במקור.

7.3. <u>החלטת הוועדה המקומית בישיבה מס' 20020002 מיום 12/02/2002</u>

הסבת תוכנית עפ"י תקנות חישוב שטחים עפ"י תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים ק"ת 5464 התשנ"ב 1992, הוחלט על תוספת של 12 מ"ר חדרי מדרגות לכל יח"ד.

7.4. <u>תוכנית 257-0796862</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 10436 מיום 12/04/2022 ובעיתונים מיום 15/04/2022.

ב. עיקרי הוראות התוכנית הינן: תוספת זכויות בנייה, שינוי בגובה ובמס' קומות מותרות, קביעת תכסית, תוספת שימושים, שינוי בבינוי והתרת שני מבנים על מגרש.

ג. באזור מגורים ב' עפ"י תוכנית ג/5249 יחולו הוראות וזכויות הבנייה הבאות:

<u>שימושים</u>: לפי תוכנית ג/5249 ובנוסף מסחר שכונתי אשר אינו מהווה מטרד סביבתי בתנאי שהמגרש גובל בדרך ברוחב 12 מ' לפחות.

<u>גודל מגרש מזערי</u>: 200 מ"ר או כפי שקיים – כחלקה נפרדת, מגרש מאושר בתשריט חלוקה ו/או בהיתר בנייה.

<u>שטחי בנייה</u>: 146% עיקרי ו-30% שירות בקומת הכניסה, סה"כ 176%. תותר העברת קומות ואחוזי בנייה מעל קומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה באישור הוועדה המקומית . במקרה של 2 קומות מגורים מעל קומת עמודים יהיה השטח העיקרי 100% ושטח שירות 76%, סה"כ 176%.

<u>תכסית</u>: 55%

<u>צפיפות</u>: 10 יח"ד לדונם.

<u>גובה מבנה</u>: 11 מ' מעל הכניסה הקובעת, לא כולל חדר מדרגות ויציאה לגג.

<u>מס' קומות</u>: 3, או 2 + קומת עמודים, במקרה של מגרש בשטח של 400 מ"ר ומעלה יותרו 4 קומות, או 3 קומות על עמודים.

<u>קווי בניין</u>:

צידי ואחורי - 2 מ' לכל כיוון או 0 לפי תוכנית בינוי באישור הוועדה המקומית וללא פתחים בקיר משותף.

קדמי - לפי הרוזטה בתשריט התוכנית הרלוונטית או 3 מ' לדרכים שלא נקבע להן קו בניין בתשריט. קו בניין קדמי למגרשים אשר אינם גובלים ישירות בדרך סטטוטורית יהיה 3 מ'. ניתן לבנות גשר חניה ללא מילוי בקו בניין 0 בתנאי שגובה החלל יהיה מתחת ל-2.2 מ' או מעל 4 מ', פתוח משני צידיו ובתחום קווי הבניין הצידיים המאושרים.

ד. הוועדה המקומית רשאית להתיר מבנים קיימים המופיעים בתשריט תוכנית זו והבנויים מבניה קשיחה, ותוספות מעליהם - לפי קונטור המבנה הקיים, ואשר אינם עומדים בקווי הבניין הקבועים בתוכנית, בתנאים הבאים:

1. המבנה אינו חודר לדרכים ולשטחים ציבוריים.
2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתוכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק), ובכל דין אחר הנדרש.
3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, כולל פרסום ומשלוח הודעות בדואר, על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מאישור הבקשה להיתר, להשמיע את התנגדותו.

כל תוספת בנייה החורגת מקונטור המבנה הקיים, תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.

ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית. תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי בטבלת הזכויות.

8. רישוי

מעיון בארכיב הוועדה המקומית, נמצאו ההיתרים הבאים:

8.1 היתר בניה מס' 7829 מיום 02/10/1994

ביום 21/12/1993 אישרה מליאת הוועדה המקומית היתר בניה לתוספת קומה א' מעל בינוי קיים בהיתר (קומת מרתף וקומת קרקע).

במסגרת אישור הבקשה להיתר אושרו שתי ההקלות שלהלן:

- הקלה בקו בניה קדמי לפי רוב הבניינים
- הקלה במספר קומות

להלן טבלת השטחים כפי שזו מופיעה בתשריט ההיתר:

מפלס	שטח עיקרי (מ"ר)			שטח למטרות שירות (מ"ר)					סה"כ שטחים בנויים (מ"ר)
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	בניה קיימת	סה"כ שטחי שירות	
-2.90	118		118.00	8.00	8.00	8.00	24.00	24.00	142.00
0.00	118		118.00		7.00	11.00	18.00	18.00	136.00
+3.00		133	[7]126.00	7.00	7.00	11.00		25.00	151.00

8.2 היתר בניה מס' 14539 מיום 10/12/2001

ביום 11/09/2001 אישרה מליאת הוועדה המקומית היתר בניה לתוספת קומה ב' מעל בינוי קיים בהיתר (קומת מרתף + קומת קרקע + קומה א'), ובסה"כ אושר מבנה הכולל 4 יח"ד ב-4 קומות.

במסגרת אישור הבקשה להיתר אושרו שתי ההקלות שלהלן:

- הקלה באחוזי בניה- 109% במקום 100%.
- הקלה במספר קומות - שתי קומות מעל המותר.

להלן טבלת השטחים כפי שזו מופיעה בהיתר[8]:

מפלס	שטח עיקרי (מ"ר)			שטח למטרות שירות (מ"ר)					סה"כ שטחים בנויים (מ"ר)	משטחים לא מקורים (מ"ר)
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מבואות וחדרי מדרגות	בניה קיימת	סה"כ שטחי שירות			
-2.90	118		118.00	11.00	8.00	19	19.00		137.00	
0.00	118		118.00		19.00	19	19.00		137.00	
+3.00	126	7	133.00						133.00	

[7] בטבלת השטחים מופיע שהשטח העיקרי המוצע הינו 133 מ"ר אך בעמודה הכוללת את סה"כ השטחים העיקריים מופיע שמבוקש 126 מ"ר.
מבדיקת פירוט השטחים עולה כי מבוקש 126 מ"ר שטח עיקרי + 7 מ"ר ממ"ד שהובא כשטח שירות, ובסה"כ 133 מ"ר שטחי בניה מבוקשים למעט מבואות, מדרגות ומעברים (שאושרו בשטח של 18 מ"ר לקומה הנוספת).
[8] המובא בטבלה תואם לערכים והיקף השטחים המופיע בתשריט הבקשה להיתר המאושרת, כפי נרשמו בה בפועל.

מפלס	שטח עיקרי (מ"ר)			שטח למטרות שירות (מ"ר)				סה"כ שטחים בנויים (מ"ר)	משטחים לא מקורים (מ"ר)
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מבואות וחדרי מדרגות	בניה קיימת	סה"כ שטחי שירות		
+6.00		96	96.00	7.00			7.00	103.00	21.00
סה"כ	362	103	465.00	18.00	73.00	61	91.00	510.00	

8.3. <u>היתר בניה מס' 28091 מיום 17/12/2025 (המימוש מושא ההליך)</u>

בישיבתה שמיום 26/08/2025 אישרה מליאת הוועדה המקומית היתר בניה לתוספת קומה ג', הכוללת יחידת דיור אחת, וזאת מעל בינוי קיים בן 4 קומות מגורים.

במסגרת ההיתר אושרה הסבת שטחים עיקריים קיימים לממ"ד, כמו כן התבקש הכשרת מצב קיים בקומה ב' ותוספת שטחי מגורים.

במסגרת אישור הבקשה להיתר אושרו ההקלות שלהלן:

- הקלה בקו בניין: בהתאם לסעיף בניינים קיימים בתוכנית 257-0796862.
- הקלה במס' יח"ד: 5 במקום 4 יח"ד.
- הקלה במס' הקומות: 5 במקום 4 קומות.
- הקלה בגובה המבנה: 15.50 מ' במקום 11 מ'.

להלן טבלת השטחים כפי שזו מופיעה בהיתר:

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)					שטח למטרות שירות (מ"ר)					משטחים לא מקורים (מ"ר)
	מגורים מוצע	עיקרי ממ"ד מוצע[9]	מגורים קיים	הכשרת מצב קיים	סה"כ עיקרי	ממ"ד	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	בניה קיימת	סה"כ שירות	
-2.90		12.00	118.00	0.53	118.53		10.80	8.25	19.05	19.05	
0.00		12.00	118.00	0.53	118.53			19.05	19.05	19.05	
+3.00		12.00	133.00		133.00			22.65	22.65	22.65	
+6.00			96.00	25.00	121.00	12.00		22.65	29.65	34.65	
+9.00	116.00				116.00	12.00		12.10		24.10	15.53
סה"כ	**116.00**		**465.00**	**26.06**	607.06	**24.00**	**10.80**	**84.70**	**90.40**	**119.50**	

[9] שטח הסבה לממ"ד על חשבון שטח עיקרי קיים.

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה (₪)	ההשבחה עפ"י שומת המבקש (₪)
החלטת ועדה 970004	15/04/1997	3,488	0
החלטת ועדה 20020002	12/02/2002	32,256	11,806
257-0796862	01/05/2022[10]	74,468	32,201
הקלות	26/08/2025	34,072	6,027

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם ובמסמכים שהוגשו על ידם.

עמדת שמאית המשיבה

מדרגת השבחה ראשונה – החלטת וועדה מיום 15/04/1997

שמאית המשיבה הפנתה לנתונים שלהלן לקביעת ערכי השווי המתאימים:

- עפ"י הערכת השמאי המכריע מר דוד דדון מיום 04/01/2021 ביחס לנכס המהווה חלק מגו"ח 17512/32, נקבע למועד החלטת הועדה על הסבת תוכנית ג/5249 שווי של 195 ₪ / מ"ר מבונה אקו'.
- עפ"י הערכת השמאי המכריע מר משה נדם מיום 11/05/2020 ביחס לנכס המהווה חלק מגו"ח 17526/15, נקבע למועד החלטת הועדה על הסבת תוכנית ג/5249 שווי של 260 ₪ / מ"ר מבונה אקו'.
- עפ"י הערכת השמאי המכריע מר עומר סרחאן מיום 03/05/2020 ביחס לנכס המהווה חלק מגו"ח 17528/2 נקבע למועד החלטת הועדה על הסבת תוכנית ג/5249 שווי של 180 ₪ / מ"ר מבונה אקו'.
- עפ"י הערכת השמאי המכריע מר עומר סרחאן מיום 04/04/2021 ביחס לנכס המהווה חלק משטח הבנוי של הישוב, נקבע למועד החלטת הועדה על הסבת תוכנית ג/5249 שווי של 190 ₪ / מ"ר מבונה אקו'.
- עפ"י הערכת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט מיום 03/05/2020 ביחס לנכס המהווה חלק מגו"ח 17528/2, נקבע למועד החלטת הועדה על הסבת תוכנית ג/5249 (1997) שווי של 90$ / מ"ר קרקע, ושווי של 120$ / מ"ר קרקע למועד הסבה מיום 12/02/2002.

[10] לטענת הצדדים המועד הקובע הינו ביום 27/04/2022. מבדיקתי, הפרסום האחרון בעיתון היה ביום 15/04/2022, קרי, אחרי הפרסום ברשומות, ולכן מתקבל כי היום ה-15 הינו יום 30/04/2022, שהינו יום שבת, ולכן המועד הקובע שבעניינו אמור להיות 01/05/2022.

מדרגת השבחה שניה – החלטת וועדה מיום 12/02/2002

עסקאות להשוואה עפ"י דיווחים למועד 2002 לקרקעות למגורים:

מועד	גוש	חלקה	שווי מוערך	שטח	₪ / מ"ר
17/01/2002	17511	16	618,750	1,239	499
11/06/2002	17521	11	488,900	979	499
24/12/2002	17511	16	315,400	605	521
30/07/2002	17529	12	230,000	445	517
05/07/2002	17523	37	106,667	389	274
20/01/2001	17527	22	474,000	632	750
16/05/2001	17522	53	511,002	946	540
15/12/2001	17529	52	103,755	217	478

מדרגת השבחה שלישית – תוכנית 257-0796862

עסקאות להשוואה עפ"י דיווחים למועד 2022 לקרקעות למגורים:

גוש	חלקה	מועד	תמורה	שטח	שווי / מ"ר
17513	30	28/05/2021	1,822,500	875	2,083
17513	15	31/12/2021	1,000,000	487	2,053
17513	7	27/07/2022	420,000	285	1,474
17513	34	16/05/2022	1,276,800	1,000	1,277
17513	31	01/09/2022	905,000	430	2,105

נטען כי העסקאות שלעיל משקפות שווי ממוצע של 2,545 ₪ למ"ר נטו במצב החדש.

הכרעות שמאים מכריעים למועד 2022:

- עפ"י הכרעת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט מיום 02/11/2021 ביחס לנכס המהווה חלק מגו"ח 17510/12, נכון למועד אישור הקלות 29/01/2019, נקבע שווי למ"ר מבונה אקו' בסך של 1,500 ₪.
- עפ"י הכרעת השמאי המכריע מר ערן ירקוני מיום 29/09/2020, ביחס לנכס המהווה חלק מגו"ח 17529/26, נקבע שווי למ"ר מבונה אקו' נכון למועד אישור הקלות 25/06/2019, בסך של 1,000 ₪.
- בהכרעת השמאי המכריע מר מרדכי דדון מיום 30/06/2021, ביחס לנכס המהווה חלק מגו"ח 17511/36, נכון למועד אישור הקלות 17/11/2020, נקבע שווי של 1,100 ₪ / מ"ר מבונה (הנכס ביעוד למגורים א' עם זכויות בניה של 108% עיקרי + 18% לשטחי שירות ובסה"כ 126%).

- בהכרעת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט מיום 05/04/2020, ביחס לנכס המהווה חלק מגו"ח 17511/36, נכון למועד אישור הקלות 29/01/2019, נקבע שווי של 1,500 ₪ / מ"ר אקו' (הנכס ביעוד למגורים א' עם זכויות בניה של 108% עיקרי + 18% לשטחי שירות ובסה"כ 126%)
- עפ"י הערכת השמאי המכריע מר יעקב פז מיום 02/11/2021 ביחס לנכס המהווה חלק מגו"ח 17510/12, נכון למועד אישור הקלות 16/03/2021, נקבע שווי של 1,200 ₪ / מ"ר מבונה (הנכס ביעוד לתעשייה עם זכויות בניה של 100%).
- עפ"י הערכת השמאי המכריע מר מרדכי דדון מיום 30/06/2021 ביחס לנכס המהווה חלק מגו"ח 17511/36, נכון למועד אישור הקלות 17/11/2020 נקבע שווי של 1,100 ₪ / מ"ר מבונה (הנכס ביעוד למגורים א' עם זכויות בניה של 108% עיקרי + 18% לשטחי שירות ובסה"כ 126%).
- עפ"י הערכת השמאי המכריע מר גיל הרצברג מיום 03/03/2021 ביחס לנכס המהווה חלק מגו"ח 17530/54, נכון למועד אישור הקלות 11/02/2020 נקבע שווי של 1,050 ₪ / מ"ר מבונה אקו' (הנכס ביעוד למגורים א' עם זכויות בניה של 60% עיקרי + 12% לשטחי שירות למגורים, 30% עיקרי + 6% לשטחי שירות למסחר ו- 20% לשטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת ובסה"כ 128%).
- עפ"י הערכת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט מיום 05/04/2020 ביחס לנכס המהווה חלק מגו"ח 17511/36, נכון למועד אישור הקלות 29/01/2019 נקבע שווי של 1,500 ₪ / מ"ר אקו' (הנכס ביעוד למגורים א' עם זכויות בניה של 108% עיקרי + 18% לשטחי שירות ובסה"כ 126%).
- עפ"י הערכת השמאי המכריע מר ערן ירקוני מיום 29/09/2020 ביחס לנכס המהווה חלק מגו"ח 17529/26, נכון למועד אישור הקלות 25/06/2019 נקבע שווי של 1,000 ₪ / מ"ר מבונה (הנכס ביעוד למסחר ומגורים עם זכויות בניה של 150% בשלוש קומות).

עסקאות להשוואה עפ"י דיווחים לרשויות המס:

גוש	חלקה	מועד	שווי מוערך	שטח	מ"ר / ₪	זכויות אקו'	זכויות מבונה	₪ / מ"ר מבונה אקו'	₪ / מ"ר מבונה
17511	4	20/05/2022	1,200,000	887	1,353	115%	126%	1,174	1,074
17511	39	09/05/2022	1,368,000	800	1,710	113%	120%	1,516	1,425
17511	39	15/02/2022	1,368,000	800	1,710	113%	120%	1,516	1,425
17513	34	16/05/2022	1,276,800	1,000	1,277	114%	120%	1,120	1,064
17513	7	27/07/2022	420,000	285	1,474	114%	120%	1,293	1,228
17519	26	06/07/2022	2,100,000	1,000	2,100	94%	126%	2,244	1,667
17521	78	14/05/2022	898,800	428	2,100	158%	176%	1,329	1,193
17523	57	24/01/2022	1,009,700	438	2,305	158%	176%	1,459	1,310
17526	17	04/01/2022	805,000	350	2,300	125%	125%	1,843	1,843
17527	24	21/06/2022	864,000	432	2,000	158%	176%	1,266	1,136

גוש	חלקה	מועד	שטח ברוטו	שטח נטו	תמורה מוערכת	₪ / מ״ר קרקע	זכויות	₪ / מ״ר מבונה אקו׳
17511	4	20/05/2022	887	603	1,200,000	1,990.05	108% עיקרי + 18% שירות	1,727.47
17511	39	15/02/2022	800	780	1,368,000	1,753.85	108% עיקרי + 48% שירות + 12 מ״ר חדר מדרגות / יח״ד	1,257.17
17513	7	27/07/2022	285	192.6	420,000	2,180.99	108% עיקרי + 8% שירות	1,893.22
17521	78	14/05/2022	428	428	898,800	2,100.00	146% עיקרי + 30% שירות	1,329.11
17523	57	24/01/2022	438	438	1,009,700	2,305.25	146% עיקרי + 30% שירות	1,493.11
17526	17	04/01/2022	350	336	805,000	2,395.83	108% עיקרי + 48% שירות + 12 מ״ר חדר מדרגות / יח״ד	1,452.02
17527	18	30/09/2021	510	510	1,020,000	2,000.00	108% עיקרי + 60% שירות	1,515.15
17527	18	20/01/2023	757	462	1,131,600	2,449.35	108% עיקרי + 60% שירות	1,855.57
17527	17	02/05/2024	708.2	425	900,000	2,117.65	108% עיקרי + 60% שירות	1,604.28
17527	17	29/11/2024	708.2	425	900,000	2,117.65	108% עיקרי + 60% שירות	1,604.28
17527	18	02/03/2024	510	510	1,400,000	2,745.10	108% עיקרי + 60% שירות	2,079.62
17527	18	22/03/2022	604	604	1,268,400	2,100.00	108% עיקרי + 60% שירות	1,590.91
ממוצע						2,187.98		1,616.83

<u>מדרגת השבחה רביעית – הקלות</u>

שמאית המשיבה הביאה את חישוב ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה בקווי בניין בתחשיב נפרד.

לעומת זאת טענה כי ההשבחה הנובעת מאישור הקלה במספר הקומות וההקלה בגובה הבניין יגולמו בתחשיב ההקלה במספר יח״ד שהובא בתחשיבה.

תחשיבי שמאית המשיבה

נתונים לתחשיבים

שטח מותר לפי תוכנית ג/5249					
שטח מגרש	עיקרי	מקדם	שירות	מקדם	סה"כ אקו'
418	100%	1	0%	0.4	418

החלטה 1997					
שטח מגרש	עיקרי	מקדם	שירות	מקדם	סה"כ אקו'
418	100%	1	45%	0.4	493.24
החלטה 2002					
שטח מגרש	עיקרי	מקדם	שירות	מקדם	סה"כ אקו'
418	100%	1	45%	0.4	493.24
(4 יח"ד)			48	0.4	76.8
סה"כ					**570.04**

שטח מותר לפי 257-0796862				
עיקרי	מקדם	שירות	מקדם	סה"כ אקו'
146%	1	30%	0.4	660.44
שטח קיים בהיתר ללא ממ"ד				
עיקרי	מקדם	שירות	מקדם	סה"כ אקו'
465	1	27	0.4	475.8
שטח מבוקש לאישור				
עיקרי	מקדם	שירות	מקדם	סה"כ אקו'
607.06	1	95.5	0.4	645.26

הסבת תוכנית ג/5249 למועד 1997

493.24 מ"ר – 475.8 מ"ר = 17.44 מ"ר מבונה אקו'.

17.44 מ"ר * 200 ₪ / מ"ר מבונה = 3,488 ₪

אישור הסבת תוכנית ג/5249 למועד 2002

570.04 מ"ר – 493.24 מ"ר = 76.8 מ"ר מבונה אקו'.

76.8 מ"ר * 420 ₪ / מ"ר מבונה = 32,256 ₪

תוכנית 257-0796862

645.26 מ"ר – 570.04 מ"ר = 75.22 מ"ר מבונה אקו'.

75.22 מ"ר מבונה אקו' * 1,100 ₪ /מ"ר * 0.9 (מקדם הפחתה למאפייני הנכס) = 74,468 ₪

הקלות

הקלה בקווי בניין – כ- 23 מ״ר מבונה.

הקלה במספר קומות ובגובה בניין – יגולם בהקלה במספר יח״ד.

הקלה במספר יח״ד – סה״כ שטח אקו׳ מבוקש – 645.26 מ״ר.

שטח אקו׳ ממוצע ליח״ד לפי המותר (4 יח״ד) – 161.315 מ״ר מבונה אקו׳.

שטח אקו׳ ממוצע לפי המבוקש (5 יח״ד) – 129.052 מ״ר מבונה אקו׳.

הפרש שטח אקו׳ / יח״ד – 161.315 מ״ר – 129.052 מ״ר = 32.263 מ״ר מבונה אקו׳.

סה״כ שטח אקו׳ מותר במצב קודם ל- 4 יח״ד – {129.052 מ״ר + 32.263 מ״ר * 0.85 (מקדם שוליות)}* 4 = 625.9022 מ״ר מבונה אקו׳.

הפרש לחיוב: 645.26 מ״ר – 625.9022 מ״ר = 19.358 מ״ר מבונה עיקרי אקו׳.

בגין הקלה בקווי בניה: 1,450 ₪ / מ״ר * 23 מ״ר * 0.18 (מקדם השבחה) = 6,003 ₪.

בגין הקלה במספר יח״ד: 1,450 ₪ / מ״ר * 19.358 מ״ר מבונה אקו׳ = 28,069 ₪.

סה״כ השבחה בגין פרסום הקלות: 34,072 ₪.

עמדת שמאי המבקש

מקדמי התאמה לכלל מדרגות ההשבחה

שמאי המבקש טען שיש להפעיל את מקדמי ההתאמה שלהלן על כלל ערכי השווי הרלוונטיים לכל אחת ממדרגות ההשבחה שבענייננו, וזאת כמפורט להלן:

- מקדם קומה רביעית ללא מעלית: נטען שבהעדר מעלית, קומה רביעית סובלת מקושי נגישות משמעותי הנובע מעלייה יומיומית במדרגות. מאפיין זה מביא לכך שתרומת הזכויות הנוספות להשבחה נמוכה.
  לפיכך נטען שיש לבטא טרחה זו במקדם הפחתה בשיעור של 0.7.
- מקדם בנייה חדשה מעל קיים: נטען שבנייה מעל מבנה קיים כרוכה במורכבות, סיכונים ועלויות עודפות ביחס לבנייה חדשה על קרקע פנויה, ולכן תרומת הזכויות הנוספות לערך המקרקעין נמוכה יותר. בהתאם לכך, נקבע מקדם הפחתה בשיעור של 0.85.
- מקדם צפיפות: נטען כי תוספת קומה מגדילה את מספר יחידות הדיור בבניין מבלי להגדיל בהתאם את השטחים והתשתיות המשותפות. כתוצאה מכך נוצרת עלייה בצפיפות המגורים, המתבטאת בעומסי שימוש על החניה, חדר המדרגות, מערך האשפה והתשתיות, וכן בירידה בנוחות ובתפקוד הכללי של הבניין.
  לאור האמור, נטען שיש להביא מקדם הפחתה בשיעור של 0.9.

- מקדם מיקום: נטען כי סביבת המקרקעין מאופיינת ברחובות צרים ובהיעדר חניה מוסדרת, כאשר בפועל כלי רכב חונים לאורך שולי הדרך. מצב זה מצמצם את רוחב הדרך הזמין, מקשה על תנועה וגישה לנכס, ופוגע בנוחות השימוש.
לאור האמור, נטען שיש להביא מקדם הפחתה למיקום בשיעור של 0.85.

- מקדם טופוגרפיה: נטען כי הטופוגרפיה של החלקה הינה בשיפוע חד היוצר מגבלות גישה ומשפיע על נוחות השימוש בנכס. לפיכך, תרומת הדירה להשבחה נמוכה יותר בהשוואה לנכס במגרש מישורי. בהתאם לכך, נטען שיש לבטא זאת במקדם הפחתה בשיעור של 0.95.

- מקדם מושע: נטען כי הרכב הבעלות הינו במושאע בכלל חלקי הנכס לרבות הדירות. כאשר מצב זה יוצר חוסר ודאות תפקודית ומשפטית, מקשה על מימוש הזכויות, ומקשה על הליך הרישום והסדרת המקרקעין.
לאור האמור, נטען שיש לבטא מטרד זה במקדם הפחתה בשיעור של 0.9.

<u>מדרגת השבחה ראשונה – החלטת וועדה מיום 15/04/1997</u>

נטען כי היקף זכויות הבניה שאושרו בהיתר מס' 14539 שמשנת 2001, גבוה מסך השטח האקו' המאושר במסגרת החלטת הוועדה שמיום 15/04/1997, ולכן אין השבחה חייבת בגין מדרגה זו.

<u>מדרגת השבחה שניה – החלטת וועדה מיום 12/02/2002</u>

שמאי המבקש הביא בתחשיב שווי המצב הקודם את סך השטח האקו' בהסתמך על היקף השטחים המופיע בתשריט היתר מס' 14539.

במצב החדש הסכים הוא לתחשיב סך השטחים האקו' שנקבע ע"י המשיבה.

<u>ערכי שווי</u>

מועד	גו"ח	שווי מוערך	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע למגורים	תוכנית	אחוז בניה	אחוז בניה שירות	מדרגות 12 מ"ר ליח"ד בהתחשב בצפיפות	שטח עיקרי	שירות מקדם 0.4	סה"כ שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'
24/12/2002	17511/16	315,400	605	521.3	ג/5507	108%	45%	72	653.4	137.7	791.1	398.69
30/07/2002	17529/12	230,000	445	516.9	ג/5249	100%	45%	48	445	99.3	544.3	422.56
11/06/2002	17521/11	488,900	979	499.4	ג/5249	100%	45%	108	979	219.42	1,198.42	407.95

<u>שומות מכריעות:</u>

- בהכרעת מר בועז ברזילי, מיום 22/02/2022 בריינה, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' על סך של 300 ₪ למועד החלטת הוועדה בדבר הסבת תוכנית ג/5249 (שנת 2002).

- בהכרעת הח"מ, מיום 02/02/2025 בריינה, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' על סך של 400 ₪ למועד החלטת הוועדה בדבר הסבת תוכנית ג/5249 (שנת 2002).

סיכום

נטען שעל סמך המובא לעיל, יש לקבוע שווי מ״ר מבונה אקו׳ של 400 ₪ למ״ר.

מדרגת השבחה שלישית – תוכנית 257-0796862

שמאי המבקש הסכים עם שמאית המשיבה לגבי היקף השטחים האקו׳ בשני מצבי התכנון וגם השווי הבסיסי למ״ר מבונה אותו היא אימצה על אף שהסתמך על נתונים שונים לקביעת השווי.

השונות בין תחשיבי הצדדים התבטאה במקדמי ההפחתה שאומצו בתחשיב שמאי המבקש.

ערכי השווי

עסקאות השוואה:

מועד	גו״ח	שווי מוערך	שטח במ״ר	שווי למ״ר קרקע למגורים	תוכנית	אחוז בניה	אחוז בניה שירות	שטח עיקרי	שירות מקדם 0.4	סה״כ שטח מבונה אקו׳	שווי מ״ר מבונה אקו׳
18/03/2022	17527/18	1,075,000	800	1,344	257-0425991	108%	60%	864	192	1,056	1,018
15/02/2022	17511/39	1,040,000	800	1,300	257-0389981	108%	48%	864	154	1,018	1,022
28/05/2021	17513/30	921,405	875	1,053	257-0588632	110%	10%	963	35	998	924
24/08/2021	17512/6	990,000	878	1,128	257-0588632	110%	10%	966	35	1,001	989
07/06/2021	17513/13	773,000	696	1,111	257-0588632	110%	10%	766	28	793	974
09/05/2022	17511/4	1,200,000	887	1,353	257-0438374	108%	18%	958	64	1,022	1,174
16/05/2022	17513/34	1,180,000	1,000	1,180	257-0588632	110%	10%	1,100	40	1,140	1,035

שומות מכריעות:

- בהכרעת הח״מ, מיום 02/02/2025 בריינה, נקבע שווי מ״ר מבונה אקו׳ על סך של 1,100 ₪.
- הכרעת מר יעקב הלוי בגו״ח 17529/21 מיום 12/11/2024 לתוכנית הנדונה שבה נקבע שווי מ״ר מבונה של 1,000 ₪.
- הכרעת מר ברזילי בועז מיום 22/02/2022 בגוש 17530 חלקה 62 שבמסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה 860 ₪.

לאור המובא לעיל, טען שמאי המבקש שיש לאמץ שווי מ״ר מבונה אקו׳ למועד הקובע בסך של 1,100 ₪ למ״ר מבונה.

מדרגת השבחה רביעית – הקלות

הקלה בקו בניין: שמאי המבקש טען כי במקרקעין קיימת בנייה מאושרת בפועל על קו בניין 0 מכוח תוכניות והיתרים תקפים ולכן ההקלה בקו הבניין אינה יוצרת קו בניין חדש אלא מהווה התאמה של הבינוי המוצע למצב תכנוני קיים וממומש.

נטען כי אישור ההקלה כאמור לא יצר שיפור תכנוני חדש ביחס למצב הקודם, אלא היווה הסדרה תכנונית בלבד של מצב קיים.

ולכן מבחינה כלכלית, אישור ההקלה לא השביח את הנכס, מאחר ושווי המקרקעין במצב הקודם כבר גילם בינוי על קו בניין 0, ולפיכך אין תרומה עודפת לשווי.

<u>הקלה במספר יחידות דיור</u>:

בפרק המתייחס להשבחה מכוח הקלה זו, הציג שמאי המבקש בשומתו טבלת עסקאות השוואה וצירף אליה תחשיב השבחה.

<u>ערכי השווי</u>

שמאי המבקש הפנה לעסקאות שלהלן:

מועד	גו"ח	שווי מוערך	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע למגורים	תוכנית	אחוז בניה	אחוז בניה שירות	שטח עיקרי	שירות מקדם 0.4	סה"כ שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'
14/05/2025	17519/19	830,000	410	2,024	257-0796862	146%	30%	599	49	648	1,281
08/08/2024	17521/78	870,000	428	2,033	257-0796862	146%	30%	625	51	676	1,287
01/06/2024	17519/28	1,000,000	745	1,342	257-0796862	146%	30%	1088	89	1,177	850
04/02/2024	17513/3	600,000	311	1,929	257-0796862	146%	30%	454	37	491	1,221
27/02/2025	17526/36	1,600,000	745	2,148	257-0796862	146%	30%	1088	89	1,177	1,359
07/12/2023	17524/115	1,200,000	617	1,945	257-0796862	146%	30%	901	74	975	1,231
										ממוצע	1,205

בנוסף להפניה לעסקאות, הפנה שמאי המבקש להכרעתו של מר ארנון גולדברג שמיום 27/04/2025 ביחס לנכס שבגו"ח 17529/58 שם נקבע שווי מ"ר מבונה על סך של 1,200 ₪.

לאור האמור, טען שמאי המבקש שיש לקבוע שווי מ"ר מבונה של 1,200 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

<u>תחשיבי שמאי המבקש</u>

<u>מדרגת השבחה ראשונה – החלטת וועדה מיום 15/04/1997</u>

שטח אקו' במצב החדש = 493.24 מ"ר אקו', בהתאם לקביעת המשיבה.

שטח אקו' מאושר בבקשה להיתר מס' 14539 = 465 מ"ר עיקרי * 1 + 73 מ"ר שירות * 0.4 = 494.2 מ"ר מבונה אקו'.

מכאן שאין השבחה.

מדרגת השבחה שניה – החלטת וועדה מיום 12/02/2002

סה"כ זכויות במצב החדש (מ"ר אקו')[11]	570.04
סה"כ זכויות במצב הקודם (קיים) (מ"ר אקו')	494.2
שטח אקו' נוסף במ"ר לחיוב (מ"ר אקו')	75.84
שווי מ"ר מבונה (₪)	400
מקדם קומה קביעית ללא מעלית	0.7
מקדם בנייה חדשה מעל קיים (מורכבות / עלות)	0.85
מקדם צפיפות	0.9
מקדם מיקום	0.85
מקדם טופוגרפיה	0.95
מקדם מושאע	0.9
השבחה (₪)	11,806

מדרגת השבחה שלישית – תוכנית 257-0796862

סה"כ זכויות במצב החדש (מ"ר אקו')	645.26
סה"כ זכויות במצב הקודם (קיים) (מ"ר אקו')	570.04
שטח אקו' נוסף במ"ר לחיוב (מ"ר אקו')	75.22
שווי מ"ר מבונה (₪)	1,100
מקדם קומה קביעית ללא מעלית	0.7
מקדם בנייה חדשה מעל קיים (מורכבות / עלות)	0.85
מקדם צפיפות	0.9
מקדם מיקום	0.85
מקדם טופוגרפיה	0.95
מקדם מושאע	0.9
השבחה (₪)	32,201

מדרגת השבחה רביעית – הקלות

סה"כ שטח מבוקש במ"ר	645.26
מספר יח"ד במצב הקודם	4
שטח ממוצע ליח"ד במצב הקודם (מ"ר)	161.315
מספר יח"ד במצב חדש	5
שטח ממוצע ליח"ד במצב החדש (מ"ר)	129.052
שטח שולי - ביטול שוליות במ"ר	129.052
מקדם השבחה עקב ביטול שוליות	0.1

[11] בהתאם ובדומה לקביעת המשיבה.

שטח לחישוב ההשבחה מ״ר	12.9052
שווי מ״ר מבונה (₪)	1,200
מקדם קומה קביעית ללא מעלית	0.7
מקדם בנייה חדשה מעל קיים (מורכבות / עלות)	0.85
מקדם צפיפות	0.9
מקדם מיקום	0.85
מקדם טופוגרפיה	0.95
מקדם מושאע	0.9
השבחה (₪)	6,026.85

<u>תגובת שמאית המשיבה[12]</u>

<u>תיאור הנכס והסביבה</u>

שמאית המשיבה ציינה כי אין מחלוקת ביחס לתיאור הנכס. יחד עם זאת, נטען כי נדרשים מספר חידודים. לטענתה, צפיפות הבינוי באזור הינה מאפיין טיפוסי ליישוב ולשכונות הוותיקות בו, אשר שיעור המימוש בהן גבוה. עוד נטען כי הפיתוח הסביבתי באזור הינו פיתוח מלא, הכולל תשתיות מים, ביוב וחשמל וכן מערכת דרכים ותאורת רחוב.

באשר למצוקת החניה נטען כי מדובר בתופעה אופיינית ליישוב, כאשר במסגרת בקשות חדשות לניצול זכויות נדרש סימון מקומות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן, כפי שנעשה גם בבקשה מושא ההכרעה.

<u>מקדמי הפחתה</u>

<u>מקדם קומה רביעית ללא מעלית:</u>

שמאית המשיבה טענה כי אין מקום להפחתה בגין קומה רביעית ללא מעלית מאחר שהעלייה לקומה הנוספת הינה ממפלס הכביש בשלוש קומות בלבד.

בנוסף, לטענתה, מאפיין זה מגולם כבר בעסקאות ההשוואה, שכן ברוב הבקשות באזור הוותיק של היישוב כלל לא מבוקשת מעלית.

עוד צוין כי בניין המחויב בהתקנת מעלית הוא בניין שגובהו עולה על 13 מ׳, בעוד שבמקרה הנדון גובה הגג הינו כ-12.5 מ׳ ורצפת הקומה העליונה בגובה של כ-9 מ׳. לפיכך נטען כי אין הצדקה להפחתה בגין היעדר מעלית.

שמאית המשיבה טענה כי קיומה של מעלית אכן מעלה את שווי הדירה האחרונה אך בנייתה כרוכה בעלויות שנחסכו במקרה שבעניינו.

[12] המובא בסקירה זו הינו תמציתי ומתייחס רק לטענות חדשות שלא עלו קודם לכן בשומת המשיבה.

בנייה מעל מבנה קיים:

שמאית המשיבה חלקה על קביעת מקדם זה בטענה כי מחירי הקרקע בשוק המקומי משקפים אפשרות לבנייה בשלבים בהתאם לצרכים המשפחתיים של בעלי הקרקע, ולכן עצם הבנייה מעל מבנה קיים אינה מפחיתה משווי הזכויות.

עוד נטען כי לא נדרשו עבודות חיזוק מיוחדות לצורך הקמת הקומה הנוספת.

לדבריה, לו היו נדרשות עבודות כאלה היה עליהן להופיע בתוכנית הבקשה, למשל באמצעות סימון עמודים נוספים או חגורות חיזוק.

בנוסף ציינה כי הבקשה כוללת גם הכשרת מצב קיים בגין שינויים שבוצעו במבנה.

מקדם צפיפות

לטענת שמאית המשיבה אין הצדקה להפחתה בגין צפיפות, מאחר שהיקף זכויות הבנייה נגזר משטח המגרש ומהווה זכויות מקובלות באזור.

כמו כן נטען כי יצירת יחידת דיור נוספת מגדילה את ערך הנכס, שכן היא הופכת שטח שולי ליחידה עצמאית.

עוד נטען כי התשתיות הדרושות למימוש הזכויות, לרבות חדר מדרגות וסימון חניות, נגזרות משטח המגרש ומהיקף הבנייה המבוקש.

שמאית המשיבה הוסיפה כי מקדם זכויות נוספות מעבר למאושר הופעל בשומתה, ולכן השווי שנקבע הוא שמרני ונמוך ביחס לשווי מ״ר מבונה אקו׳ בסיסי.

מקדם מיקום

שמאית המשיבה טענה כי מדובר במיקום טוב ביחס ליישוב ולמרבית עסקאות ההשוואה. לפיכך, לשיטתה, ככל שנדרשת התאמה, יש להפעיל התאמה חיובית ולא הפחתה.

מקדם טופוגרפיה

לטענתה, הטופוגרפיה במקום נוחה ביחס למאפיין הנפוץ ביישוב, ואין צורך בעבודות יישור מיוחדות כאשר ההיתר כבר ״טיפול״ בטופוגרפיה.

בנוסף, נטען כי סוגיית הטופוגרפיה רלוונטית בעיקר למצב התכנוני הקודם.

מקדם מושאע

שמאית המשיבה טענה כי הפחתה בגין רישום במושאע אינה מוצדקת, שכן מאפיין שכיח זה מגולם כבר בנתוני השוק ובעסקאות ההשוואה.

עוד ציינה כי מדובר במבנה הכולל 5 יחידות דיור בלבד כאשר הזכויות רשומות על שם שלושה בעלים, ולכן אין שימוש בדירה ליותר ממשפחה אחת.

סיכום

לטענת שמאית המשיבה, כלל מאפייני הנכס מגולמים בערכי השווי שנקבעו ובנתוני ההשוואה. לדבריה, הפעלת מכלול המקדמים כפי שנעשתה בשומה האחרת (מקדם משוקלל 0.389) מובילה להפחתה מצטברת משמעותית, החורגת מהמקובל בגישות השמאיות ומהקווים המנחים המקצועיים (30%).

עוד נטען כי שרשור מקדמי ההפחתה אינו מבוסס על ניתוח שוק אמפירי אלא על הנחות כלליות וסובייקטיביות, וכי צירופם יחד מוביל לשחיקה מלאכותית של ההשבחה.

מדרגת השבחה ראשונה – החלטת הוועדה משנת 1997 להסבת תוכנית ג/5249

לטענת שמאית המשיבה, בניגוד לטענת שמאי המבקש, אין לראות בהסבה זו כמצב תכנוני קודם, שכן זכויות הבנייה מכוחה לא נוצלו במלואן, וזאת מאחר שנתוני השטחים, שהוצגו בשומה האחרת ביחס לבקשה להיתר, אינם תואמים את התוכנית הסופית שאושרה, שצורפה לתגובת המשיבה.

לפיכך, לשיטתה, מדובר במצב תכנוני חדש אשר יש להביאו בחשבון במסגרת חישוב ההשבחה.

לטענת שמאית המשיבה, השטח העיקרי אכן עומד על 465 מ״ר, אולם שטחי השירות כוללים מקלטים בשטח 11 מ״ר ו-7 מ״ר שאינם חייבים בהיטל השבחה. בנוסף קיימים שטחי שירות נוספים הכוללים כ-19 מ״ר + 8 מ״ר שטח מדרגות.

מדרגת השבחה שניה – החלטת הוועדה משנת 2002 להסבת תוכנית ג/5249

לגבי הפרש השטחים נטען כי הפער הקטן הוא תולדה של ניתוח סך השטחים המופיעים בהיתר כאמור בהסתייגותה שלעיל ביחס למדרגת ההשבחה הראשונה.

לגבי ערכי השווי נטען כי שמאי המבקש בחר להסתמך על שלוש עסקאות בלבד מתוך שמונה עסקאות שהוצגו בשומתה, וכן על הכרעה שמאית אחת, תוך התעלמות משאר נתוני ההשוואה.

לטענתה, יש לנתח את העסקאות לפי שטח ברוטו מאחר ומדובר במכר חלקים בלתי מסוימים.

היא הוסיפה כי ערכי השווי שנקבעו בשומתה נתמכים במספר שומות מכריעות.

באשר להפניית המבקש לשומות המכריעות ציינה כי הכרעתו של מר ברזילי תומכת בעמדת המשיבה וביחס להכרעת החי״מ שהפנה אליה נטען כי השווי שנקבע בה הוא סביר וחרף זאת הפנתה לניתוח העסקאות עליהן התבססה החי״מ לקביעת השווי עת טענה כי:

- עסקה ראשונה בחלקה 16: מדובר במכר שטח ברוטו, כאשר חלקה זו הייתה כלולה רק חלקית ביעוד למגורים, והיתרה שונה יעודה בשנת 2010, בחלק שהיה מאושר למגורים, אחוז ההפרשה לצ״צ היה כ- 10% מכאן השווי למ״ר מבונה אקו׳, לפי תחשיב ישיר הוא כ- 443 ₪.
- עסקה שניה בחלקה 12: אחוז הפרשה כ- 7% מכאן השווי / מ״ר מבונה אקו׳ הוא כ- 445 ₪.
- עסקה שלישית בחלקה 37: חריגה כנאמר בשומה המכרעת (אחוז הפרשה של כ-22%).
- עסקה רביעית בחלקה 11: השטח כמעט נטו (הפרשה של כ- 2.5%).

<u>מדרגת השבחה שלישית – תוכנית 257-0796862</u>

שמאית המשיבה חזרה והפנתה לבסיס קביעת השווי שנקבע בשומתה והוסיפה התייחסות לעסקאות ששמאי המבקש הפנה אליהן:

נטען כי חלק מהעסקאות שהוצגו בשומה האחרת חושבו על בסיס שטח ברוטו ולא נטו, דבר אשר הביא להפחתה מלאכותית בערכי השווי.

לטענתה, לאחר התאמה לשטח נטו מתקבלים ערכים גבוהים יותר למ״ר קרקע, ולעיתים אף בטווח של כ-1,700 עד כ-2,050 ₪ למ״ר קרקע נטו.

עוד נטען כי חלק מהעסקאות שהוצגו בשומה האחרת נערכו בנסיבות מיוחדות, כגון עסקאות שנכרתו ערב אישור תוכנית או עסקאות הכוללות אי-ודאות תכנונית, ולכן אינן משקפות באופן מלא את שווי השוק.

התייחסות להכרעות שמאים מכריעים ששמאי המבקש הפנה אליהן:

<u>הכרעת החי״מ:</u>

שמאית המשיבה הפנתה לעסקאות עליהן התבססה החי״מ וציינה כי נדרש היה לתקן את השטחים בחלק מהעסקאות והמרתם מברוטו לנטו, כאשר חלק מהעסקאות נמצאות ברשותה ועל בסיס בדיקתן התגלתה הטעות ביחס לנתוני השטחים (טעות בניתוח החי״מ ובשומות עבר שהוגשו ע״י המשיבה בהליכים אחרים).

לאחר הצלבת מידע שקיים ברשות המשיבה, עם מידע מאתר שע״מ ובמידע שקיים באתר הוועדה, הציגה שמאית המשיבה את הממצאים שלהלן:

מס׳	גו״ח	מועד	שווי מוערך	שטח מועבר	ברוטו / נטו	מגרש	שטח נטו	₪ / מ״ר נטו	הערות / הבהרות
1	17513/31	01/09/2022	860,000	430	ברוטו	חלקים במגרש A94	389.4	2,209	מועבר 60/11 חלקים מחלקת מקור מספר 11 ששטחה 2,349 מ״ר רשום, יוצא שטח ברוטו של 430.65
2	17513/7	27/07/2022	420,000	285	נטו	חלק ממגרש B43	278	1,511	מגרש משלים
3	17519/26	06/07/2022	2,100,000	1,000	נטו	26/2/4	1,000	2,100	
5	17511/4	20/05/2022	1,200,000	887	ברוטו		603	1,990	העסקה צורפה
6	17513/34	16/05/2022	1,180,000	1,000	ברוטו	114A	598	1,973	
7	17511/39	09/05/2022	1,040,000	800	ברוטו	9	780	1,333	תשריט + עסקה צורפו, מגרש בעייתי לתכנון דמוי משולש שווה שוקיים כאשר אורך הבסיס כ- 10 מ׳

מס'	גו"ח	מועד	שווי מוערך	שטח מועבר	ברוטו / נטו	מגרש	שטח נטו	₪ / מ"ר נטו	הערות / הבהרות
8	17511/39	15/02/2022	1,040,000	800	ברוטו	1	760	1,368	לא אותר מגרש על גבי תשריט
9	17523/57	24/01/2022	800,000	438	ברוטו	101	426	1,878	בקשה להיתר אצל המשיבה עם אישור הועדה להעברת זכויות עבור אותו מימוש
10	17526/17	04/01/2022	630,000	350	ברוטו		259.26	2,430	
11	17513/15	31/12/2021	1,000,000	772	ברוטו	62	487	2,053	
4	17513/30	28/05/2021	921,405	875	ברוטו	91	750	1,229	ערב אישור התוכנית שמפשירה את המגרש

מהאמור נטען שהעסקאות בחלקה 39 חריגות והעסקה בחלקה 7 היא למגרש משלים. עסקה מספר 4, היא לפני אישור תוכנית לאיחוד וחלוקה אשר נערכה בהמשך לתוכנית ג/20181.

נטען כי בכללי, כל העסקאות שהוצגו בגוש 17513, הם לפי טבלת איזון באותו מתחם.

<u>הכרעת מר יעקב הלוי</u>

נטען כי הוגש ערר על אותה הכרעה וטרם ניתנה החלטה, מאחר שהערכים שנקבעו בה נמוכים משמעותית ביחס לדיווחי העסקאות ולהערכות רשות המיסים, מה גם שהופעלו על הערכים הנמוכים גם מקדמי הפחתה נוספים.

שמאית המשיבה הפנתה לשווי הנכס כפי שנקבע ע"י מר הלוי ולפער הגבוה בינו לבין התמורה המוצהרת והמוערכת שבעסקה שנערכה בנכס עצמו.

שמאית המשיבה הציגה גם את הסתייגותה מהקביעות לגבי שטח העסקה כאשר לדעתה אין מדובר בשטח חריג ביחס ליישוב.

<u>הכרעת ד"ר בועז ברזילי</u>

באשר להכרעת ד"ר בועז ברזילי נטען כי קיימת אי-התאמה בין הערכים שנקבעו באותה הכרעה לבין ערכים שנקבעו בהכרעות ביפיע על אף שציטט קביעה המעידה על הדמיון והקשר בין הערכים הרלוונטיים ליפיע ביחס לרינה (יחס של 1:1).

<u>מדרגת השבחה רביעית – הקלות</u>

<u>הקלה בקו בניין:</u>

נטען שאמנם קיימת בנייה בקו בניין אפס בקומות התחתונות של החלק המזרחי בהתאם להיתר קיים, אך אין בכך כדי להקנות זכות מוקנית לבנייה נוספת בקו זה. לדבריה, אישור הבקשה התאפשר מכוח הוראות תוכנית 257-0588632, המאפשרות לוועדה המקומית לאשר בנייה בקו בניין למבנים קיימים בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

אלמלא אישור ההקלה לפי סעיף 6.18 לתוכנית 257-0588632, היה נדרש לקדם תוכנית נקודתית.

בנוסף נטען כי ההקלה אפשרה גמישות תכנונית וניצול זכויות באופן יעיל יותר, לרבות יצירת יחידת דיור נוספת בקומה העליונה, מאחר והבניה בקומה הנוספת אינו מצריך התאמות, וזאת לעומת ניצול זכויות הבניה כהרחבת קומות קיימות שאז הבניה הייתה מצריכה עלות התאמה בנוסף לכך שהשטח המתווסף לדירות היה בבחינת שטח שולי.

<u>הקלה במספר יחידות דיור:</u>

שמאית המשיבה התייחסה לעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומה האחרת לצורך הערכת ההשבחה בגין תוספת יחידת דיור, כמפורט להלן:

- עסקה ראשונה - חלקה 19: נטען כי תוכנית 257-0796862 לא חלה על החלקה, והזכויות המאושרות בחלקה זו הן מכוח תוכנית ג/13329 בסך של 72% לשימושים עיקריים ו- 42% בקומת הקרקע לעמודים ו- 12% ש"ש ביתר הקומות.

  העסקה לא אותרה באתר שע"מ, אך קיימת עסקה אצל המשיבה בחלקה זו, במסגרתה נמכרו זכויות במושע, כאשר רק כ- 69% משטח החלקה כלול בה מתוכן רק 47% ביעוד למגורים, יתרת ה-69% בייעודים ציבוריים, יתרת החלקה ביעוד חקלאי.

- עסקה שניה - חלקה 78: מתייחסת לשטח נטו (קיימת אצל המשיבה), מספר חלקה זה נוצר לאחר פרצלציה.

- עסקה שלישית - חלקה 28: ניתן לראות שעסקה זו חריגה, ללא ביצוע ניתוח בכלל. לפי סעיף 3.3 להסכם (קיים אצל המשיבה) השטח לעניין זכויות בניה הוא 530 מ"ר כמו כן, המגרש בעל צורה דמוית משולש.

- עסקה רביעית - חלקה 3: שטח נטו הוא 311 מ"ר. חלקה זו גם מהווה חלק ממתחם ההרחבה ותוכנית 257-0796862 אינה חלה עליה, זכויות הבניה 110% לשטח עיקרי ו- 10% לש"ש, מכאן, שווי במתחם שטרם בוצעו בו עבודות פיתוח למ"ר מבונה אקו' הוא 1,692 ₪.

- עסקה חמישית - חלקה 36: החלקה לא כוללת הפרשות, גישה אליה באמצעות דרך מתוכנית מתחם חדש שאושרה לאחרונה.

- עסקה שישית ואחרונה: נמכר במסגרתה מגרש נטו צמוד למסגד.

שמאית המשיבה הציגה את ממצאי ניתוח העסקאות לאור הערותיה, וזאת כמפורט להלן:

	תמורה	שטח	₪ / מ"ר נטו	זכויות אקו'	₪ / מ"ר אקו'	התאמה לפיתוח	סוג התאמה	שווי / מ"ר מבונה אקו'
1	830,000	410	2,024	0.936	2162.81	0.9	אין פיתוח עם טופוגרפיה	2,403
2	870,000	428	2,033	1.58	1286.525	0.85	צמוד לבית ספר	1,514
4	600,000	311	1,929	1.15	1677.618	1	אין	1,678

	תמורה	שטח	₪ / מ״ר נטו	זכויות אקו׳	₪ / מ״ר אקו׳	התאמה לפיתוח	סוג התאמה	שווי / מ״ר מבונה אקו׳
5	1,600,000	745	2,148	1.58	1359.273	1	אין למעט גישה	1,359
6	1,200,000	617	1,945	1.58	1230.946	0.9	צמוד למסגד	1,368
	מוצע:							1,664
	ממוצע ללא עסקה 1:							1,480

לגבי מקדם שוליות – נטען כי המשיבה אימצה מקדם 0.85 חרף מקדם 0.9 שנקט בו שמאי המבקש שכן מדובר בשטח בסיסי של כ- 161 מ״ר מבונה אק׳ / יח״ד, כלומר שטח של כ- 176 מבונה, לעומת 141 מ״ר מבונה ליח״ד (דירה מרווחת).

שמאי המשיבה טענה כי שוליות בין 176 ל- 141 מ״ר היא יותר מ- 15% הפחתה, אך מטעמי זהירות ננקט מקדם זה, לעומת מקדם 20% הפחתה שננקט במספר שומות מכריעות.

<u>תגובת שמאי המבקש לתגובת המשיבה[13]</u>

<u>רמת הפיתוח הסביבתי</u>

שמאי המבקש טען כי הנכס ממוקם בשכונה ותיקה ביישוב המאופיינת ברמת פיתוח סביבתי נמוכה יחסית. נטען כי התשתיות הציבוריות באזור אינן מוסדרות במלואן, וקיים מחסור במדרכות, בתאורת רחוב ובמקומות חניה מוסדרים, כאשר הבינוי באזור צפוף, וחלק מהמבנים נבנו לאורך השנים ללא תכנון כולל של מערך תנועה וחניה, הרחובות צרים ובחלקם אינם מאפשרים חניה מוסדרת, ובפועל כלי רכב חונים לאורך שולי הדרך ולעיתים מצמצמים את רוחב הדרך הזמין לתנועה. מצב זה יוצר מצוקת חניה משמעותית ומשפיע על הנגישות ועל איכות סביבת המגורים, לעומת שכונות חדשות ומפותחות יותר ביישוב, בהן קיימת תשתית מתוכננת הכוללת דרכים רחבות יותר, מדרכות ומקומות חניה מוסדרים.

<u>מקדמי הפחתה</u>

שמאי המבקש חזר על טענותיו כי האלמנטים שהובאו על ידו משפיעים על שווי הנכס, וכי נסיבות המקרה מחייבות מתן מקדם התאמה משוקלל העולה על 30%, כאשר מקדמים אלה נקבעו על בסיס שיקולים מקצועיים ושמאיים בלבד.

<u>ערכי שווי</u>

נטען כי חרף הצגת עסקאות ההשוואה, בחינה מקצועית מעלה כי עסקאות אלו אינן משקפות באופן ראוי את מאפייני הנכס שבעניינו בשים לב למיקום, הפיתוח והסביבה, ולכן לא נמצא מקום להסתמך עליהן באופן ישיר במסגרת קביעת שווי מ״ר מבונה, ובכלל זה לא נערכה הבחנה בין ערכי ברוטו ונטו על בסיס עסקאות אלו.

[13] המובא בסקירה זו הינו תמציתי ומתייחס רק לטענות חדשות שלא עלו קודם לכן בשומת המבקש.

בהתאם לכך, ההסתמכות העיקרית לעניין קביעת שווי מ״ר מבונה נעשתה תוך הסתייעות בשומות מכריעות רלוונטיות.

חרף טענתו לעיל, הוסיף שמאי המבקש וצירף עסקאות השוואה נוספות, כמפורט להלן:

גו״ח	מועד	שטח נמכר	מחיר מוערך	מחיר מ״ר ב-₪	התאמה לזמן	מחיר ב-₪ מתואם למ״ר
17519/8	04/03/2019	100	143,000	1430	1.14	1,630
17519/28	13/06/2018	687	860,000	1252	1.18	1,472
17519/24	17/03/2018	643	350,000	544	1.19	647
17527/17	22/02/2019	400	562,999	1407	1.14	1,606
17527/17	26/03/2019	35	30,000	857	1.14	974
17527/17	04/01/2019	803	680,000	847	1.15	972
17519/5	09/11/2017	10,240	10,000,000	977	1.21	1,178
17519/8	24/04/2017	100	142,870	1429	1.23	1,763
מחיר ממוצע למ״ר קרקע						1,280

לאחר הצגת העסקאות כאמור, חזר שמאי המבקש על טענתו כי קיים פער משמעותי בין התמורות, הנובע מהבדלי מיקום, סביבה ופיתוח.

<u>מדרגת השבחה ראשונה – החלטת הוועדה משנת 1997 להסבת תוכנית ג/5249</u>

נטען כי עיון בטבלת השטחים שבהיתר קודם מעלה כי אושרו שטחי שירות בהיקף של 91 מ״ר אך בגישה מקלה ציין הוא שטח של 73 מ״ר ולכן הותיר את ההכרעה בסוגיה זו לחו״מ.

<u>תגובת המשיבה לתגובת המבקש</u>[14]

<u>מדרגת השבחה שלישית – תוכנית 257-0796862 – ערכי שווי</u>

נטען כי עסקאות ההשוואה הנוספות, אליהן הפנה שמאי המבקש בתגובתו, מתייחסות לעסקאות שבוצעו 3-5 שנים לפני המועד הקובע, כאשר ישנן עסקאות ממועדים רלוונטיים וקרובים יותר למועד הקובע שבענייננו, והכל בשים לב לעליית המחירים החדה בסוף תקופת הקורונה ואחריה, ולכן אין לראות בעסקאות כעסקאות רלוונטיות.

להלן טבלה המרכזת את התייחסות המשיבה לכל אחת מהעסקאות כאמור:

גו״ח	מועד	התייחסות
17519/8	04/03/2019	עסקה שנכרתה לפני יותר מ-3 שנים לפני המועד הקובע, ומדובר בשטח ברוטו, בחישוב לפי שטח נטו מתקבל שווי של 2,042 ₪ לשנת 2018.
17519/28	13/06/2018	עסקה שנכרתה לפני יותר מ-4 שנים מהמועד הקובע, ומדובר בשטח ברוטו
17519/24	17/03/2018	עסקה שנכרתה לפני יותר מ-4 שנים מהמועד הקובע, מדובר בעסקה חריגה לשטח חקלאי.

[14] המובא בסקירה זו הינו תמציתי ומתייחס רק לטענות חדשות שלא עלו קודם לכן בשומת המשיבה.

גו"ח	מועד	התייחסות
17527/17	22/02/2019	נכרתו כשנתיים לפני המועד הקובע. נכון למועד העסקאות, הקרקעות לא מפותחות, ורק כ-34% משטח החלקה היה כלול בתוכנית כאשר רק 23% משטח החלקה בייעוד מגורים, קרי, אחוז הפרשה של 33%, ויתרת שטח החלקה חלה עליה תוכנית שאושרה בשנת 2021 הקובעת הוראות לביצוע איחוד וחלוקה, קרי, קרקע לא זמינה. באותה חלקה קיימת עסקה מיום 02/05/2024 ולפיה תמורה מוצהרת ומוערכת היא 900,000 ₪ לשטח נטו של 425 מ"ר - אחרי אישור יעוד למגורים לכלל החלקה ואחרי יצירת גישה מתוכננת לחלקה (טרם בוצעה הסלילה) וזאת למרות שלמועד עסקה זו, פיתוח סביבתי עדיין לא קיים בכלל, גם לא לצורך נגישות להתחלת עבודות בניה.
17527/17	26/03/2019	
17527/17	04/01/2019	
17519/5	09/11/2017	עסקה שנכרתה כ-4.5 שנים לפני המועד הקובע. מדובר במכירת מחצית מהחלקה, וניתוחה מצריך התאמה לגודל, לשטח נטו ולמועד הקובע. אחוז הפרשה בחלקה הוא בין 35% ל- 40% ולכן ההתאמה לשטח נטו, מביאה לשווי של מעל 1,550 ₪ למועד 2017 כאשר שווי זה מגלם חלק ביעוד חקלאי. ניתוח העסקה מצריך התאמה משמעותית לזמן ולפיתוח וזאת בנוסף לצורך בנטרול השפעת החלק המיוחס לשטח החקלאי ונטרול מרכיב הגודל. על אותה חלקה, אותרה עסקה למועד יותר קרוב למועד הקובע, 28/04/2019 ולפיה נמכר שטח נטו של 448 מ"ר בתמורה ל- 825,000 ₪ כלומר שווי של 1,842 ₪ / מ"ר נטו למועד 2019. במועד העסקה הפיתוח הסביבתי היה חלקי.
17519/8	24/04/2017	עסקה שנכרתה כ-5 שנים לפני המועד הקובע. לפיה שווי / מ"ר ברוטו הוא 1,429 ₪ ושווי מ"ר נטו בסך של 2,041 ₪.

<u>תגובת המבקש לתגובת המשיבה</u>[15]

<u>מדרגת השבחה שלישית – תוכנית 257-0796862 – ערכי שווי</u>

נטען כי התמורה מתייחסת לשטח נטו על אף שהדיווח הוא לשטח ברוטו.

שמאי המבקש ציין שלאור מאפייני השוק, ומאחר שחלק מעסקאות ההשוואה אינן בסביבת הנכס וכוללות קרקעות שאינן מפותחות, לא נמצא מקום להסתמך עליהן באופן ישיר, ואף לא לבצע הבחנה בין ערכי ברוטו לנטו על בסיסן.

הוא הוסיף כי בחינה מקצועית של העסקאות שהוצגו מעלה כי הן אינן משקפות באופן ראוי את מאפייני הנכס נשוא השומה, לרבות מיקום, רמת פיתוח וסביבה.

לפיכך טען שלא ניתן לגזור מהן באופן ישיר שווי מ"ר מבונה.

לאור האמור טען כי ההסתמכות העיקרית לקביעת שווי מ"ר מבונה נעשתה על בסיס שומות מכריעות רלוונטיות.

שמאי המבקש חזר והפנה לשומות המכריעות שבשומתו והוסיף את השומות המכריעות שלהלן, המתייחסות לתוכנית 257-0796862 למועד קובע 01/05/2022:

תאריך הכרעה	שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה (₪)
09/12/2025	מישל אשור	17521/78	1,100

[15] המובא בסקירה זו הינו תמציתי ומתייחס רק לטענות חדשות שלא עלו קודם לכן בשומת המבקש.

תאריך הכרעה	שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה (₪)
24/08/2025	דוד בריל	17521/65	1,100
27/04/2025	ארנון גולדברג	17529/58	1,100
06/06/2024	ארנון גולדברג	17523/54	1,060

<u>מדרגת השבחה רביעית – הקלות</u>

<u>הקלה בקו בניין אפס</u>

שמאי המבקש פירט כי טרם אישור ההקלה, היה ניתן לבנות את התוספת בנסיגה ובכך יווצר מצב לפיו הבינוי החדש לא יהיה מעל העמודים הקיימים וכתוצאה לא יהיה ניתן להעביר את העומסים באופן תקין וישיר, מה שהיה מחייב שימוש בפתרונות מורכבים וחריגים במיוחד.

מכאן שעם אישור ההקלה לבנייה בקו אפס התאפשר הבינוי מעל העמודים הקיימים ובכך התאפשרה העברת עומסים תקינה ושמירה על יציבות המבנה.

לאור האמור נטען כי לא נגרמה עליית שווי תכנונית – כלכלית ולכן אין מדובר באירוע משביח.

<u>הקלה במספר יחידות הדיור</u>

שמאי המבקש טען כי שטח דירה ממוצעת במגזר הערבי עולה על 150 מ"ר כאשר אישור ההקלה לתוספת יח"ד גרם להקטנת שטח דירה ממוצעת ל-129 מ"ר ולכן יש להביא בנוסף מקדם הפחתה בגין גודל הדירות וזאת בנוסף למקדמים שהובאו על ידו.

<u>ערכי השווי</u>

שמאי המבקש טען שאין להסתמך על עסקאות השוואה אלא על שומות מכריעות וחזר והפנה להכרעתו של מר ארנון גולדברג, אליה הפנה בשומתו.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

מושא ההכרעה הינו מגרש מס׳ 63/1 המהווה חלק מחלקה 63 בגוש 17524 הממוקמת ביישוב ריינה.

על המגרש הופקו היתרים בניה קודמים, שבמסגרתם אושרו מספר הקלות. על המגרש ניצב מבנה בן 4 קומות הכולל 4 יח״ד (יח״ד בכל קומה).

ביום 26/08/2025 אישרה מליאת הוועדה המקומית היתר בניה חדש, הכולל הקלות, לתוספת בניה על הקיים.

ההשבחה הנבחנת הינה עקב מימוש בדרך של קבלת היתר בניה, הכולל הקלות, כאשר בין הצדדים ישנן מחלוקות אודות כל אחת ממדרגות ההשבחה.

בטרם אציג את הכרעתי בנוגע להשבחה הנוגעת לכל אחת ממדרגות ההשבחה, ראיתי חשיבות להתייחס לטענתו של שמאי המבקש, הרלוונטית לכלל מדרגות ההשבחה, בנוגע לשימוש במקדמי התאמה בתחשיבים.

בעניין זה אזכיר, כי שאלת השימוש במקדם התאמה בתחשיב נגזרת מהמאפיינים המגולמים בערכי השווי בהם מבוצע שימוש, כאשר השימוש במקדם נועד להתאים את ערכי השווי למאפייני הנכס הנבחן, ואין בסקירת מאפייני הנכס כשלעצמה, בהתעלם מהמאפיינים המגולמים בערכי השווי, להצדיק מתן מקדם מסוים.

שמאי המבקש סקר את מאפייני הנכס, וקבע מקדמי התאמה אחידים, לכלל מדרגות ההשבחה, מבלי שהובאה כל התייחסות לשאלה אם מאפיינים אלה מגולמים בערכי השווי, הרלוונטיים לאותה מדרגה, ואין לקבל גישה זו.

בהכרעתי להלן תובא התייחסות לערכי השווי הרלוונטיים, לכל אחת ממדרגות ההשבחה, ומקדמי ההתאמה שנדרש להפעיל עליהם במידת הצורך, להתאמתם לחישוב שווי הנכס שבענייננו.

נקודה נוספת שראיתי לציין בטרם אציג את הכרעתי נוגעת להיתר הבניה מושא המימוש הנבחן בהכרעתי זו, כאשר לשומתו של המבקש צורף תשריט היתר בניה שפרטיו נכונים ליום 20/05/2025, על אף שמבדיקתי באתר הוועדה המקומית מבוא העמקים עולה כי ישנו תשריט עדכני יותר, שפרטיו נכונים ליום 22/10/2025, הכולל חישוב שטחים שונה במעט מזה שהוצג ע״י שמאי המבקש.

מאחר שישנו תשריט עדכני יותר, ובשים לב למועד אישור ההיתר והעובדה כי חלוקת השטחים שבתשריט העדכני תואמת לזו המתוארת ע״י המשיבה בשומתה ובתחשיבי הצדדים, החלטתי להסתמך עליו ולא על התשריט שצורף לשומת המבקש.

10.2. <u>מדרגת השבחה ראשונה – החלטת הוועדה המקומית בישיבה מס' 970004 מיום 15/04/1997</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

עניינו בתיקון לתוכנית המאושרת, שבמסגרתו נקבעו שטחי שירות בשיעור 56% משטח המגרש, 50% בקומת העמודים ועוד 3% בכל אחת מקומות א'-ב'.

הצדדים הציגו תחשיבים המתארים תוספת שטחי שירות בשיעור של 45%, אך מבדיקתי אציין כי היקף שטח זה מתאים לאותם מגרשים שהיו בייעוד מגורים א', כאשר המגרש שבענייננו הינו בייעוד מגורים ב' ולכן היקף שטחי השירות הנוספים עומד על 56%, קרי, 234.08 מ"ר.

בנוסף לכך, שמאי הצדדים הציגו תחשיבים המתארים מימוש למלוא מכסת שטחי השירות המאושרת בהחלטת הוועדה, ואיני מקבלת זאת, מאחר והיקף השטחים המאושרים (234.08 מ"ר) גבוה מזה המבוקש לנצלו במסגרת ההיתר מושא הליך זה, ויש לזכור כי ענייננו במימוש בהיתר ולא במימוש מלא במכר, כאשר החיוב אמור להיות נגזרת מסך הניצול המבוקש.

מעיון בהיתר הבניה מושא ההליך, היתר מס' 28091, עולה כי התבקש לנצל שטחי שירות בשטח של 119.5 מ"ר כולל שטחי ממ"ד, שהינם 95.5 מ"ר ללא ממ"ד, בעוד שנוצלו כבר בהיתר הקודם (היתר מס' 14539) היקף שטחי שירות של 90.33 מ"ר ללא ממ"ד (כפי שארחיב על כך להלן) ובגינם שולם היטל השבחה.

מכאן שתחשיב ההשבחה אמור לבטא פער זה; בין מה שנוצל במימוש קודם, לבין המבוקש לנצלו במצב החדש.

לכל האמור יש להוסיף כי מעיון בתחשיבי הצדדים, מצאתי שונות בהיקף השטחים העיקריים בהם בוצע שימוש בתחשיבי כל אחד ממצבי התכנון, על אף שעניינו במדרגת השבחה לתוספת שטחי שירות בלבד.

עיון בתחשיב שווי המצב הקודם, המביא בחשבון את המימוש הקודם בהיתר מס' 14539, מעלה כי הובא שטח עיקרי של 465 מ"ר, לעומת תחשיב המצב החדש, שבמסגרתו, הובא שטח עיקרי של 418 מ"ר, ואין לקבל קביעות אלה.

בעניין הזה אציין ששיעור השטחים העיקריים המאושר בתוכניות החלות הינו 100%, קרי 418 מ"ר, כאשר במסגרת היתר 14539 אושרה הקלה לתוספת שטחים עיקריים, ומכאן התקבל ואושר שטח עיקרי של 465 מ"ר.

בשים לב לאמור, ומאחר ועניינו במדרגת השבחה המתייחסת לתוספת שטחי שירות בלבד, ישנה חשיבות להצגה עקבית של השטחים העיקריים ולכן אני דוחה את השונות בהיקף השטחים העיקריים המוצגת בתחשיבי הצדדים.

היקף מימוש קודם

שמאי המבקש טען כי במסגרת היתר בניה מס׳ 14539, שאושר בשנת 2001, אושרו שטחי שירות בהיקף של 91 מ״ר, חרף זאת, ועל הצד הזהיר התחשב בשטח של 73 מ״ר המופיע גם הוא כסך שטחי השירות המאושרים בטבלת השטחים של אותו היתר.

במצב הדברים כאמור, טען שמאי המבקש כי היה ניצול מלא בהיתר הקודם ולכן אין השבחה.

מנגד, טענה שמאית המשיבה, כי היקף השטחים המנוצלים אינו כטענת שמאי המבקש וצירפה את היתר הבניה התקף, כאשר לטענתה, היתר הבניה הקודם מתייחס לשטחי שירות בהיקף של 27 מ״ר ללא שטח ממ״ד.

עיון בטבלת השטחים שבתשריט היתר בניה מס׳ 14539 מעלה חוסר בהירות באשר להיקף שטחי השירות המאושרים, אך מעיון בפירוט חישובי השטחים, שהינם חלק מתשריט ההיתר, ניתן לראות תמונה ברורה לפיה היקף שטחי השירות המאושרים, ללא שטחי המרחבים המוגנים, עומד על 90.33 מ״ר, וזאת בהתאם לפירוט הבא:

מפלס	קומה	מבואות וחדרי מדרגות (מ״ר)	שטח קומת עמודים (מ״ר)	מקלט (מ״ר)
-2.90	מרתף	8.25		10.80
0.00	קרקע	19.05	17.73	
+3.00	א׳	22.65		
+6.00	ב׳	22.65		7.00
סה״כ		72.60	17.73	17.80

שטח מבואות וחדרי מדרגות (72.6 מ״ר) + שטח קומת עמודים (17.73 מ״ר) = 90.33 מ״ר.

חיזוק למסקנתי כאמור, ניתן לראות מעיון בטבלת השטחים המצורפת להיתר החדש (מושא ההכרעה), שבמסגרתה, ללא שטח ממ״ד ושטח קומת עמודים, הייתה הכרה בשטח שירות קיים של מבואות וחדרי מדרגות של 72.6 מ״ר.

מכאן, שלצורך תחשיב ההשבחה במצב הקודם, אאמץ את היקף שטחי השירות שמומש בפועל בבקשה להיתר הקודם שמשנת 2001.

ערכי שווי

לאחר שעיינתי בטענות שמאית המשיבה ובמסד העובדתי שהוצג על ידה, מצאתי כי מדובר במסד זהה בעיקרו למסד העובדתי אשר הובא בפניי בהליך קודם שנדון בענייננו של הנכס בגו״ח 17523/9.

באותו הליך נדרשתי לקביעת שווי מ״ר מבונה אקו׳, ולאחר בחינת הנתונים הרלוונטיים הגעתי למסקנה כי יש לאמץ שווי של 190 ₪ למ״ר.

בבחינת ההליך שבפניי לא מצאתי כי הוצגו נסיבות חדשות או נתונים המצדיקים סטייה מן הקביעה האמורה.

משכך, ולאור הרלוונטיות והדמיון בין המקרים, אני סבורה כי יש לאמץ בעניינו את השווי שנקבע על ידי בהליך הקודם.

לפיכך, אני קובעת כי שווי מ״ר מבונה אקו׳ יעמוד על 190 ₪ למ״ר.

<u>מקדמי התאמה</u>

על אף שטענה כזו לא נטענה באופן ישיר, אלא שרוח טיעוניו של שמאי המבקש היה כי צריך להביא מקדמי הפחתה אחידים ומצטברים להתאמת ערכי השווי למאפייני הנכס שבעניינו.

בעניין זה ולמעלה מהצורך, אציין כי מקדם קומה רביעית ללא מעלית ומקדם צפיפות אינם רלוונטיים למדרגת השבחה זו.

בשים לב להיקף ואופי התוספת, אני בדעה כי עלויות ההתאמה של בינוי חדש על ישן הינן זניחות, בנסיבות העניין הספציפיות.

באשר למקדם המיקום, טופוגרפיה ומושאע אציין שאלה מגולמים בערכי השווי שאומצו על ידי מאחר ואין מדובר במאפיינים ייחודיים שיש בנכס שאינם נמצאים בנכסים שבהכרעות אליהן הפניתי.

<u>תחשיב השבחה</u>

החלטה וועדה מישיבתה מספר 970004 בתאריך 15/04/1997		
מצב קודם - לפי מימוש קודם בהיתר - ללא ממ״ד		
שטח (מ״ר)	**מקדם**	**סה״כ**
90.33	0.4	36.132
מצב חדש - לפי המימוש המבוקש בהיתר מושא ההכרעה - ללא ממ״ד		
שטח (מ״ר)	**מקדם**	**סה״כ**
95.50	0.4	38.2
השבחה (מ״ר אקו׳)		2.07
שווי מ״ר מבונה אקו׳ (₪)		190.00
השבחה (₪)		**393**

10.3. <u>מדרגת השבחה שניה - החלטת הוועדה המקומית בישיבה מס׳ 20020002 מיום 12/02/2002</u>

שמאי הצדדים התייחסו להשבחה החייבת במדרגה זו דרך הצגת תחשיב המתאר מימוש מלוא ההשבחה הנובעת ממנה.

מבדיקתי, אציין כי מהות ההחלטה היה מתן תוספת שטחי שירות, לאלה המאושרים מכוח ההחלטה הקודמת, על דרך הקצאת שטחי שירות לשטח המדרגות כנגזרת ממספר יחידות הדיור, ובכך ״לשחרר״ מכסת שטחים אחרת בהיקף של 12 מ״ר ליח״ד.

בעניינו, ובשים לב לקביעתי לעיל, לפיה מלוא מכסת שטחי השירות המבוקשת למימוש במימוש הנוכחי שבענייננו, ניתן היה לאשרה מכוח ההחלטה הקודמת, מתקבל מצב לפיו לא מבוקש לנצל את ההשבחה התכנונית הנובעת מתוכנית זו.

מכאן שאני בדעה כי אין לחייב את המבקש בתשלום היטל השבחה בגין מדרגת השבחה זו מאחר והמימוש הנוכחי אינו מנצל את ההשבחה הנובעת ממדרגה זו.

10.4. <u>מדרגת השבחה שלישית - תוכנית 257-0796862</u>

<u>שטח לחיוב</u>

כאמור לעיל, ומאחר ועניינו במימוש בהיתר, לא מצאתי לקבל את שיטת חישוב הצדדים המציגה מימוש מלא לזכויות המוקנות בכל מדרגת השבחה, מאחר שיש לחייב רק בגין ההשבחה הממומשת.

בשים לב לאמור, ולמסקנתי כי כלל שטחי השירות המבוקשים לניצול במימוש הנוכחי, נובעים מהחלטות ההסבה שבמדרגות ההשבחה הקודמות, ובהתחשב במימושים הקודמים בהיתר ואירועי המס הקודמים, עולה כי במימוש הנוכחי מבוקש לנצל את ההשבחה הנובעת מתוספת שטחים עיקריים שהקנתה תוכנית 257-0796862 ועל התחשיב לבטא זאת.

בהקשר הזה יש להזכיר כי במימוש קודם בהיתר בניה מס׳ 14539 (שמשנת 2001) אושרה הקלה המגדילה את מכסת השטחים העיקריים, ובגין כך אף שולם היטל השבחה ביחס לאותן זכויות, ויש להביא עובדה זו בחשבון.

<u>הגדרת השטחים</u>

מבדיקתי עולה כי בשל מכסת שטחי השירות המאושרת במצב החדש (30%) נוצר מצב לפיו לא כל השטחים המשמשים בפועל כשטחי שירות הוגדרו כך בהיתר החדש, וזאת בשל מגבלת שטחים, כאשר חלקם, כמו הממ״ד בשלושת הקומות הראשונות, הוגדרו כשטח עיקרי, חרף העובדה שהם אמורים להיות מוגדרים כשטחי שירות, ואף פטורים מחיוב בהיטל השבחה.

בהקשר הזה יש לציין כי מבדיקתי עולה כי שטחן של המרפסות המקורות שבהיתר הוגדר כשטח עיקרי, ללא שנעשתה הפרדה ברישוי, ולדעתי יש לייחס לשטחים אלה מקדם תועלת מתאים, במובחן ממקדם התועלת המלא (1) לשטחים העיקריים למגורים, ועל כן, החלטתי להביא שטחים אלה במקדם 0.7, וזאת בהתחשב במאפייני המרפסות במקרה הנדון.

עיון בהיתר הבניה מושא ההכרעה ותשריטי הקומות מעלה כי חלוקת השטחים, לצורך התחשיב, אמורה להיות כדלהלן:

ההיתר מושא ההליך - שטחים (מ״ר)			
שטח עיקרי	**מרפסות מקורות שהוגדרו כשטח כעיקרי**	**ממ״ד**	**שטחי שירות ללא ממ״ד**
539.45	31.68	60	95.50

עיון בהיתר הבניה הקודם, מס׳ 14539, שאושר בשנת 2001, מעלה כי חלוקת השטחים, לצורך התחשיב, אמורה להיות כדלהלן:

ההיתר הישן - שטחים (מ״ר)			
שטח עיקרי	מרפסות מקורות שחושבו כעיקרי	ממ״ד	שטחי שירות ללא ממ״ד
452.60	14.50	17.8	90.33

<u>ערכי שווי</u>

שני הצדדים מסכימים לשווי של 1,100 ₪ למ״ר מבונה אקו׳ על אף שהם מסתמכים על בסיס נתונים שונה.

עיינתי בהתייחסותה המורחבת של המשיבה לניתוח עסקאות ההשוואה שהובאו על ידי בהכרעתי הקודמת המתייחסת לנכס שבגו״ח 17523/9, ומצאתי טעם רב בחלק משמעותי מטענותיה.

חרף זאת, תיקון השטחים וזכויות הבניה בהתאם למצב התכנוני החל על עסקאות ההשוואה, תוך החרגת עסקאות קיצוניות, לא הוביל לממצאים שונים בצורה מהותית, כאשר השווי המתקבל עדיין תומך בשווי שנקבע על ידי באותה הכרעה, וגם בטענות המשיבה בהליך זה, דהיינו, 1,100 ש״ח למ״ר מבונה אקו׳.

<u>שומות מכריעות</u>

שמאי הצדדים הפנו למספר שומות מכריעות המתייחסות לתוכניות שונות ולמועדים קובעים שונים, אך בשל קיומן של מספר שומות מכריעות המתייחסות להשבחה הנובעת מתוכנית 257-0796862, לא מצאתי מקום להידרש לשומות מכריעות אחרות, כדי להמעיט בפרשנות והתאמות ככל האפשר.

מבדיקתי, אציג להלן את ההכרעות הרלוונטיות לענייננו:

- הכרעת מר בועז ברזילי בגו״ח 17530/62 לתוכנית הנדונה, שבה נקבע שווי מ״ר מבונה של 860 ₪, בשני מצבי התכנון, וזאת בהתאמה לנתוני החלקה ועל בסיס נתוני עסקאות השוואה והכרעתו של מר גיל הרצברג בגו״ח 17530/54 (שקבע שווי מ״ר מבונה של 1,000 ₪ נכון למועד הקובע 09/11/2019).
- הכרעתו של מר ארנון גולדברג בגו״ח 17523/54 מיום 06/06/2024 לתוכנית הנדונה, שבמסגרתה אימץ מר גולדברג את השווי העולה מהעסקה שבוצעה בנכס הנישום בהכרעתו, וקבע שווי מ״ר פלדלת מבונה אקו׳ של 1,060 ₪ במצב החדש, המגלם את כלל מאפייני הנכס, לרבות, מיקום, טופוגרפיה ובעלות במושאע.

עיון בתחשיב מ״ר גולדברג מעלה שהוא הביא את שווי המצב הקודם לפי אותו ערך ומקדמים, אך בהתאמה לפי מקדם 1.15 לצפיפות לעומת המצב החדש.

בהתאמת הערך שנקבע ע״י מר גולדברג לענייננו, תוך ביטוי שווי שטחי השירות הלא סחירים במקדם 0.4, מתקבל שווי מותאם של 1,000 ₪ למ״ר מבונה אקו׳.

- הכרעת מר ארנון גולדברג בגו"ח 17529/58 מיום 27/04/2025 לתוכנית הנדונה שבמסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי אקו' של 1,100 ₪ למ"ר, וזאת בשני מצבי התכנון.
- בהכרעת הח"מ לנכס שבגו"ח 17523/9, מגרש 9/13, מיום 02/02/2025, קבעתי שווי מ"ר מבונה אקו' של 1,100 ₪ למ"ר, וזאת ביחס להשבחה הנובעת מהתוכנית הנדונה ונכון למועד אישורה.

  בהכרעתי כאמור הבאתי בחשבון מקדם 0.95 המשקף את הפגיעה בשווי כל אחת מיחידות הדיור כתוצאה מהרחבת הזכויות, תוספת הקומות והכפלת מס' יח"ד, שנגרמו בעקבות אישורה של תוכנית 257-0796862 וזאת ביחס למצב הקודם.
- הכרעת יעקב הלוי בגו"ח 17529/21 מיום 12/11/2024 לתוכנית הנדונה, נקבע שווי מ"ר מבונה של 1,000 ₪ בשני מצבי התכנון, תוך שהביא בחשבון מקדם התאמה לצפיפות בשיעור של 0.85 במצב החדש[16].
- בהכרעתו של מר דוד בריל לנכס שבגו"ח 17521/65 מיום 24/08/2025 לתוכנית הנדונה, נקבע שווי מ"ר מבונה של 1,100 ₪ למ"ר.
- בהכרעתו של מר מישל אשור לנכס שבגו"ח 17521/78, שמיום 09/12/2025, לתוכנית הנדונה, נקבע שווי מ"ר מבונה של 1,100 ₪ למ"ר, בשני מצבי התכנון.

לאור הסקירה המובאת לעיל, ועל הצד הזהיר, אני קובעת כי שווי מ"ר מבונה למועד הקובע הינו 1,100 ₪.

<u>מקדמי התאמה</u>

שמאי המבקש הביא מספר מקדמי התאמה / הפחתה שבמצטבר עומדים על שיעור הפחתה מצטבר של 0.61. ולעומתו, הביאה שמאית המשיבה מקדם התאמה משוקלל המבטא שיעור הפחתה של 10% (מקדם הפחתה למאפייני הנכס).

באשר לטענות שמאי המבקש, שבשקלול מקדמי ההפחתה שהובאו על ידו, מתקבל כי שווי מ"ר מבונה אליו הוא טוען הינו כ-430 ₪, וזאת בשל ההפחתה בה השתמש במקדמים הבאים:

- מקדם קומה רביעית ללא מעלית: שמאי המבקש הפעיל מקדם זה על כלל הזכויות, בשני מצבי התכנון, על אף שלטענתו ההצדקה למתן המקדם הינה נחיתות בשווי הזכויות שבקומה הרביעית בלבד.

  בנוסף לכך, לא הובאה כל אסמכתא ותימוכין לכך שערכי השווי אינם מגלמים מאפיין זה, בין אם הוא משפיע על השווי ובין אם לאו, ולדעתי, בנסיבות העניין, ולאור הדמיון, בהקשר הזה, במאפייני הנכסים שבערכי השווי ביחס לנכס מושא ההכרעה, ולאור העובדה כי ענייננו בבינוי של 2 קומות מעל קומת הכניסה + קומת מרתף מתחת לקומת הכניסה, אני דוחה את טענת שמאי המבקש בהקשר הזה.

[16] הובא בנוסף מקדם הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור שאינו רלוונטי בעניינו.

- מקדם מיקום ומקדם טופוגרפיה: נטען כי סביבת המקרקעין מאופיינת ברחובות צרים ובהיעדר חניה מוסדרת, מה שמצדיק מתן מקדם הפחתה של 0.85, כמו כן, בשל קיומו של שיפוע בטופוגרפיה של החלקה, הובא במקדם הפחתה נוסף של 0.95.

שמאי המבקש לא צירף כל אסמכתא לתמיכה בשיעור המקדמים המשמעותי שנקבע על ידו, או, לכל הפחות, הצגת שונות ודמיון, בהקשר הזה, בין הנכס שבעניינו לערכי השווי.

מכל מקום, לדעתי, ערכי השווי שאומצו על ידי מגלמים, את מאפייני המיקום והטופוגרפיה של המקרקעין שבעניינו, כאשר כל אחד מהנכסים שנבחנו על ידי כולל יתרונות וחסרונות מסוימים בהקשר הזה, שבשקלול השפעתם, הם דומים ליתרונות והחסרונות הנובעים ממיקום וטופוגרפית הנכס שבעניינו.

- מקדם מושאע: נטען כי הרכב הבעלות הינו במושאע בכלל חלקי הנכס לרבות הדירות, מה שיוצר חוסר וודאות תפקודית ומשפטית ומקשה על מימוש הזכויות, מה שמצדיק מתן מקדם הפחתה של 0.9, וזאת ללא הצגת אסמכתאות או אבחנה, בהקשר הזה, בין הנכס שבעניינו לערכי השווי.

בהקשר הזה אציין כי כלל ערכי השווי, למעט הכרעתו של מר דוד בריל והכרעתו של מר מישל אשור, מגלמים את השפעת קיומה של מושאע וקיומם של בעלי זכויות רבים בנכס, וזאת בדומה למצב הדברים שבעניינו, מכאן שלא מצאתי להביא הפחתה נוספת מאחר והשפעת אלמנט זה מגולמת בערכי השווי שאומצו על ידי, (ואף מגולמת בשווי שנקבע ב-5 מתוך 7 השומות המכריעות ששמאי המבקש הפנה אליהן וביקש להסתמך עליהן בלבד לקביעת השווי).

- מקדם צפיפות: נטען כי תוספת קומה ויחידות דיור מעמיסה על התשתיות המשותפות ולכן יש להביא מקדם הפחתה בשיעור של 0.9.

אני דוחה את השימוש במקדם האמור בנוגע להשבחה במדרגת השבחה זו, מאחר שמס' יחידות הדיור והקומות שאושרו בתוכנית 257-0796862, היו מאושרים במצב הקודם שבעניינו מכוח התוכניות החלות וההקלות שאושרו, כך שלא נוצרה כל תוספת צפיפות בגין אישור תוכנית 257-0796862, אלא רק תוספת זכויות בניה.

בהכרעתי לנכס שבגו"ח 17523/9 שמיום 02/02/2025, הבאתי מקדם 0.95 לביטוי הרחבת הזכויות, תוספת הקומה והכפלת מס' יח"ד, שנוצרו, בנסיבות דומות, כתוצאה מאישור תוכנית 257-0796862.

בהיקש מאותה קביעה לענייננו, ראיתי להביא את שווי המצב הקודם במקדם 0.975, מאחר והוא מגלם את תוספת הקומות והצפיפות אך לא את הזכויות, ואת שווי המצב החדש במקדם משוקלל של 0.9 המבטא את מאפייני הבינוי, לרבות, תוספת הזכויות לעומת המצב הקודם,

ובעיקר, שאלת שוליות השטחים מאחר ותוספת הזכויות במקרה שבפניי ניתנת לניצול רק כהרחבה לדירות הקיימות.

- מקדם בנייה חדשה מעל קיים: נטען שניצול הזכויות הנוספות מעל מבנה קיים כרוכה במורכבות, סיכונים ועלויות עודפות, ויש לבטא זאת במקדם הפחתה בשיעור של 0.85.

לעומתו, התנגדה שמאית המשיבה להפחתה זו בטענה כי ערכי השווי משקפים אפשרות לבנייה בשלבים בהתאם לצרכים המשפחתיים של בעלי הקרקע, ולכן עצם הבנייה מעל מבנה קיים אינה מפחיתה משווי הזכויות.

עוד נטען כי לא נדרשו עבודות חיזוק מיוחדות לצורך הקמת הקומה הנוספת.

בנוסף ציינה כי הבקשה כוללת גם הכשרת מצב קיים בגין שינויים שבוצעו במבנה.

לאחר בדיקת כלל טענות הצדדים ונסיבות המקרה שבפניי אציין כי השטח שהוגדר ל-"הכשרת מצב קיים" בהיתר הינו שטח שאושר בהיתרים הקודמים למרפסות וכעת מבוקש לאשר את סגירתו והפיכתו לשטח דירתי סגור, ובגין שטח בנוי ומצומצם זה, לא ראיתי להביא עלויות עודפות לבינוי של חדש על ישן.

צודקת שמאית המשיבה שמעיון בתשריט היתר הבניה עולה שלא נדרשו עבודות חיזוק למבנה ואין לתת הפחתה בגין כך. אולם, אין בעובדה זו כדי ללמד שבניה חדשה מעל או לצד בינוי קיים, אינה מורכבת יותר ומצריכה עלויות נוספות לבנייתה לעומת בניה חדשה על קרקע ריקה.

כמו כן, ראיתי לדחות את טענת המשיבה כי ערכי השווי משקפים אפשרות לבנייה בשלבים ולכן אין כל עלות עודפת בבניה של חדש מעל ישן, מאחר ועניינו בהיטל השבחה, לפיו יש לבחון את השווי המיטבי של הנכס, בהתעלם משיקוליו הסובייקטיביים של בעל הקרקע, כך נותחו ערכי השווי וזאת היא הנחת המוצא של התחשיב.

לפיכך, אין ברצונותיהם או שיקוליהם הסובייקטיביים של בעלי הזכויות, לשנות משווי השוק של הנכס, ולא מהעובדה כי בינוי חדש מעל קיים מצריך עלויות בניה נוספות לעומת בניה חדשה על קרקע ריקה, ולכן איני מקבלת את הטענה כי ערכי השווי מגלמים התנהגות כלכלית לא מיטבית.

מצד שני, עניינו בתוספת לכלל הדירות הקיימות, שניתן לממשה במסגרת קווי הבניין המאושרים כהרחבה לכל אחת מהדירות, כאשר הבינוי יתחיל מהקומה המוגדרת כקומת מרתף וימשיך עד לקומה העליונה המאושרות בהיתרים הקודמים, כך שזה בינוי ליד המבנה הקיים ויבוצעו חיבורים בין שני החלקים.

לאור כל האמור לעיל, ובאיזונים העדינים הנדרשים, אני בדעה כי במקרה ייחודי זה, ישנה עלות עודפת לבינוי של חדש לצד ישן, אם כי מדובר בעלות מצומצמת יחסית.

אני דוחה את טענת המבקש להבאת מקדם הפחתה משווי הזכויות לביטוי עלות נוספת זו וקובעת כי עדיפה הגישה לפיה עלות זו נגזרת מעלויות הבניה הדרושות, וזאת לפי התחשיב שלהלן:

סה"כ עלות בניה עודפת	
מהות	**עלות (₪)**
עלות בניה מ"ר עילי לפי מחירון דקל 04/2022 (₪)	5,050
בתוספת מע"מ 17%	5,909
העמסת עלויות עקיפות ובצ"מ (15%) (₪)	6,795
עלות עודפת של חדש על ישן (5%)[17] (₪)	7,135
סה"כ עלות עודפת למ"ר (₪)	340
שטח בינוי עיקרי נוסף לצד הקיים[18] (מ"ר)	86.8
סה"כ עלות עודפת (₪)	29,500

<u>תחשיב השבחה למדרגת תוכנית 257-0796862</u>

תוכנית 257-0796862			
מצב קודם - לפי המאושר בהיתרים הקודמים ובהתחשב בניצול המדרגה הקודמת			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**
שטח עיקרי	452.60	0.975	441.29
מרפסות מקורות שחושבו כעיקרי	14.50	0.7	10.15
שטחי שירות ללא ממ"ד בהתחשב במבוקש ובניצול המדרגה הקודמת	95.50	מתקזז בשני מצבי התכנון	
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם			451.44
מצב חדש - לפי המימוש המבוקש בהיתר מושא ההכרעה			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**
שטח עיקרי	539.45	0.9	485.50
מרפסות מקורות שחושבו כעיקרי	31.68	0.7	22.17
שטחי שירות ללא ממ"ד	95.50	מתקזז בשני מצבי התכנון	
סה"כ שטח אקו' במצב החדש			507.67
תחשיב השבחה			
סה"כ שטח אקו' במצב החדש (מ"ר אקו')			507.67
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם (מ"ר אקו')			451.44
השבחה (מ"ר אקו')			56.24
שווי מ"ר מבונה (₪)			1,100
הפחתה לבינוי של חדש לצד ישן (₪)			-29,500
השבחה (₪)			**32,362**

[17] שיעור העלויות העודפות הינו מותאם לנסיבות המקרה הספציפי.
[18] הפער בין השטח הדירתי עיקרי המבוקש בהיתר החדש לעומת השטח הדירתי העיקרי המאושר בהיתר הקודם.

10.5. <u>מדרגת השבחה רביעית - הקלות</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

במסגרת אישור היתר מס׳ 28091 (המימוש מושא הליך זה) אושרו ביום 26/08/2025, בישיבת מליאת הוועדה המקומית, ההקלות שלהלן:

- הקלה בקו בניין: בהתאם לסעיף בניינים קיימים בתוכנית 257-0796862 .
- הקלה במס׳ יח״ד: 5 במקום 4 יח״ד.
- הקלה במס׳ הקומות: 5 במקום 4 קומות.
- הקלה בגובה המבנה: 15.50 מ׳ במקום 11 מ׳.

שמאית המשיבה הציגה שני תחשיבים לחישוב ההשבחה הנובעת מההקלות; תחשיב ראשון המתייחס להשבחה הנובעת מאישור ההקלה בקווי בניין, ותחשיב שני המגלם בתוכו את ההשבחה הנובעת מאישור יתר ההקלות (הקלה במספר קומות, מס׳ יח״ד וגובה).

לעומתה, הציג שמאי המבקש את תחשיבו ביחס להשבחה הנובעת מההקלות וטען כי אישור ההקלה בקו בניין לא יצרה השבחה ולכן אין לחייב בגינה.

<u>הקלה בקו בניין</u>

שמאי המבקש טען כי הבניה הקיימת והמאושרת, מכוח היתרים קודמים, הינה בקו בניין 0 ולכן ההקלה בקו הבניין לא יצרה קו בניין חדש, אלא מהווה התאמה של הבינוי המוצע למצב התכנוני הקיים והממומש.

עוד הוסיף, כי אלמלא אישור ההקלה, היה נדרש המבקש לבנות את התוספת שלא מעל העמודים הקיימים, מה שהיה מצריך ביצוע עבודות מורכבות במיוחד ובעלויות גבוהות, כאשר אין זו הדרך המיטבית, מבחינה הנדסית, לביצוע התוספת, ולכן נטען כי אישור ההקלה לא השביח את הנכס.

לעומתו טענה שמאית המשיבה כי אמנם קיימת בנייה בקו בניין אפס בקומות התחתונות של החלק המזרחי בהתאם להיתר קיים, אך אין בכך כדי להקנות זכות מוקנית לבנייה נוספת בקו זה. לטענתה, אישור הבקשה התאפשר מכוח הוראות תוכנית 257-0588632, המאפשרות לוועדה המקומית לאשר בנייה בקו בניין למבנים קיימים בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

לטענתה, אלמלא אישור ההקלה לפי סעיף 6.18 לתוכנית 257-0588632, היה נדרש לקדם תוכנית נקודתית.

שמאית המשיבה טענה שבנייה בקונטור המבנה הקיים לא הייתה מתאפשרת אלא ללא פתחים והבניין שבעניינו כולל פתחים.

כידוע, יש לבחון את ההשבחה התכנונית שנוצרה בעקבות אישור ההקלה, כאשר הבניין בנוי בחריגה מקווי הבניין, לפי היתרים קודמים, וההקלה מתייחסת לחריגה מקו הבניין בקומה החדשה בלבד, ולכן תיבחן ההשבחה הנובעת ממנה בהתאם.

מעיון בתשריט ההיתר מושא ההליך (היתר מס׳ 28091) עולה כי קומה ג׳ בנויה בחריגה מקו הבניין ובהמשך ישיר לקונטור הקומות שמתחתיה, שאושרו במסגרת היתרים קודמים. כמו כן ניתן לראות כי הקיר הבנוי בקו בניין 0 בנוי ללא פתחים.

על פי הוראות תוכנית 257-0796862 עולות שתי הוראות רלוונטיות; הראשונה מכוח הערה מס׳ 13 לטבלת זכויות והוראות הבניה, והשנייה מכוח סעיף 6.15, כאשר בהקלה עצמה נרשם שהיא מכוח סעיף ״בניינים קיימים״ שבתוכנית, קרי, סעיף 6.15[19].

על פי סעיף 6.15 להוראות התוכנית נקבע שהוועדה רשאית לאשר חריגה מקו בניין בתנאים מצטברים, הכוללים, בין היתר, נקיטה בהליכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק, כך שאישור החריגה אינו זכות מוקנות, מאחר שהיא עשויה להיתקל בהתנגדויות שתתקבלנה, ואישור הבקשה כפוף לשיקול דעתה של הוועדה, ולכן אני מסכימה עם טענת המשיבה בהקשר הזה.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה האם אישור ההקלה יצר השבחה תכנונית או לא, ובעניין הזה אציין כי דעתי כדעת שמאית המשיבה, ואסביר.

לאחר בחינת מכלול נסיבות העניין אציין, כי המצב התכנוני טרם אישור ההקלה, חייב את בניית התוספת בנסיגה, לפי קווי הבניין שנקבעו בתוכנית 257-0796862, ואין בעובדה כי הקומות התחתונות נבנו בחריגות מקו בניין זה, לפי התוכניות הקודמות וההקלות שאושרו בעבר, כדי להפוך את החריג לכלל, או כדי לזכות את המבקש בקו בניין שונה מזה שנקבע בתוכנית.

על השלכות הבנייה בהתאם לקווי הבניין שבתוכנית 257-0796862 ולא מעל קונטור המבנה הקיים, הרחיב שמאי המבקש בתגובתו עת ציין כי האילוץ של בניית התוספת בנסיגה, יצר מצב לפיו הבינוי החדש לא יהיה מעל העמודים הקיימים וכתוצאה לא יהיה ניתן להעביר את העומסים באופן תקין וישיר, מה שיחייב שימוש בפתרונות מורכבים וחריגים במיוחד.

לעומת זאת, וכאמור בתגובת שמאי המבקש, אישור ההקלה לבנייה בקו אפס אפשר את בניית מלוא התוספת מעל העמודים הקיימים ובכך התאפשרה העברת עומסים תקינה ושמירה על יציבות המבנה, ונחסכו אותן עלויות חריגות שהמבקש היה חייב להוציא אלמלא אישור ההקלה.

מצב הדברים המתואר לעיל, מתאר השבחה תכנונית מובהקת, שבינה לבין אישור ההקלה קשר סיבתי ישיר וברור, ולכן אני דוחה את טענת המבקש כי מצב הדברים המתואר אינו בבחינת השבחה, ומקבלת את עמדת המשיבה בהקשר הזה.

ממדידה גראפית שעשיתי, תוך מתן מקדמים מתאימים לכל שימוש, הגעתי לתוצאה זהה לטענת המשיבה, כי מדובר בחריגה של 23 מ״ר אקו׳.

שמאית המשיבה הביאה בתחשיבה מקדם השבחה של 0.18 שהפעילה על השטח החורג מקו הבניין (23 מ״ר) לביטוי ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה, ובעניין הזה אציין שמקובלת עלי שיטת

[19] מסקנתי זו דומה למסקנת הצדדים שלא טענו בנוגע לשתי ההוראות כאמור, והתייחסו להשבחה הנובעת מהאירוע התכנוני של אישור הקלה.

החישוב של שמאית המשיבה, אך במתן מקדם 0.15 לביטוי השפעת השיפור התכנוני שנוצר עקב אישור ההקלה.

<u>הקלה בגובה, במספר הקומות ותוספת יח"ד</u>

הצדדים טענו ששלושת ההקלות משלימות האחת את השנייה וניתן לבטא את ההשבחה הנובעת מאישורן על דרך בחינת נטרול שוליות השטחים בין שני מצבי התכנון.

לאחר בחינת מכלול נסיבות העניין, מצאתי את שיטתם כמתאימה לביטוי ההשבחה שנוצרה מאישור שלושת ההקלות כאמור, וזאת בשים לב לנסיבות המקרה שבפניי.

בענייננו, שמאי הצדדים הביאו את השטח האקו' המבוקש לאישור (עיקרי ושירות לא סחיר) וחילקו אותו במספר יחידות הדיור המאושר בכל אחד ממצבי התכנון.

לדעתי, לצורך בחינת השפעת השוליות, יש להתמקד בשינויים בשטח הדירתי, ולא להפעיל את מקדם השוליות על שטחי חדרי מדרגות משותפים או מרפסות. ולכן אביא את סך השטח האקו' הדירתי ואבחן את השינויים שחלו עליו לבחינת שוליות השטחים ושוויים, בכל אחד ממצבי התכנון.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה טענה לשווי מ"ר מבונה של 1,450 ₪ על סמך הצגת 8 עסקאות משנת 2022, עסקה משנת 2021, עסקה משנת 2023 ו-3 עסקאות משנת 2024.

לעומתה, שמאי המבקש הציג עסקאות מתאריכים רלוונטיים יותר, וקרובים יותר למועד הקובע שבענייננו.

שמאי המבקש הוסיף והפנה לשווי שנקבע בהכרעתו של מר ארנון גולדברג בגו"ח 17529/58 שמתאריך 27/04/2025, שם נקבע שווי מ"ר מבונה של 1,200 ₪ נכון למועד קובע 30/07/2024.

ביחס לנתונים שהוצגו ע"י שמאי המבקש אציין ששתי עסקאות הן מטווח של יותר משנה ולכן לא הבאתי אותן בחשבון.

העסקה בגו"ח 17519/19 לא אותרה על ידי אלא אותרו עסקאות אחרות בחלקה זו, כאשר בניגוד לטענת שמאי המבקש, תוכנית 257-0796862 אינה חלה על חלקה זו, אלא תוכניות יותר ישנות המגדירות חלק משטח החלקה למגורים וחלק אחר נותר בייעוד חקלאי, ורק בתוכנית הכוללנית נקבע כי יתרת החלקה תתוכנן לייעוד למגורים, לכן לא הבאתי אותה בחשבון.

באשר לעסקה בגו"ח 17519/28 אציין כי מבדיקתי עולה כי מדובר בחלקה גדולה בשטח של כ- 46 דונם שרק חלק קטן ממנה מחולק לפי תשריטי חלוקה ולכן העסקה מגלמת מושאע יותר מורכבת מבענייננו. כמו כן עיון בדיווח על העסקה מעלה כי השטח ברוטו הוא אכן 745 אך שטח נטו הינו 530 מ"ר, ובהבאת עובדה זו בחשבון מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' של כ- 1,200 ₪, נכון ליום 01/06/2024.

העסקה מגו"ח 17521/78 אינה מגלמת מושאע אך מגלמת קרבה למבנה ציבור, וניתוחה מצביע על שווי של 1,287 ₪ למ"ר מבונה אקו', נכון ליום 08/08/2024.

העסקה בגו"ח 17526/36 הינה במיקום עדיף ובלי מושאע ומצביעה על שווי של 1,360 ₪ למ"ר מבונה אקו', נכון ליום 27/02/2025.

באשר לעסקאות המשיבה אציין כי רובן ממועדים קובעים רחוקים יותר מטווח של שנה מהמועד הקובע שבענייננו, כאשר הרלוונטיות מהן, לכאורה, הינן שתי העסקאות שמגו"ח 17527/17, לחלקה גדולה, ללא תשריט חלוקה, הנמצאת במיקום עדיף, בקרקע לא מפותחת, שתוכנית 257-0796862 אינה חלה עליה, כאשר, נכון למועד כריתת העסקאות, טרם אושרה תוכנית בינוי, ולפיכך, העדפתי שלא להביאן בחשבון.

<u>שומות מכריעות</u>

בהכרעתו של מר ארנון גולדברג בגו"ח 17529/58 מתאריך 27/04/2025, נקבע שווי מ"ר מבונה של 1,200 ₪ נכון למועד קובע 30/07/2024, ללא שהובאו מקדמי התאמה נוספים בתחשיב.

בהכרעתו של מר ערן ירקוני לנכס שבגו"ח 17519/5 מתאריך 11/03/2025, נקבע שווי מ"ר מבונה של 1,450 ₪, בהתאם להסכמת הצדדים וללא שהכריע בעניין השווי[20], נכון למועד קובע 25/06/2024.

משקלול כלל הנתונים כמפורט לעיל, אני בדעה כי השווי הראוי בנסיבות העניין, הינו 1,300 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

<u>מקדמי התאמה</u>

- מקדם קומה רביעית ללא מעלית:

  לאחר שבחנתי את מאפייני הבינוי המוצע, מצאתי כי לא תוכננה מעלית במבנה, וגם לא מצאתי עסקאות השוואה רלוונטיות בסביבה לדירות הממוקמות בקומות עליונות, באופן שיאפשר השוואה לערכי השווי.

  בנסיבות העניין, מדובר בדירה הממוקמת בקומה רביעית ממפלס הכניסה מהכביש, אשר בפועל מהווה קומה חמישית מעל קומת המרתף, כאשר החניה המשויכת לדירה הנוספת מצויה בקומת המרתף.

  בשים לב למכלול האמור, אני סבורה כי יש לקבל את טענת שמאי המבקש, אולם לאמץ הפחתה מתונה בלבד, שלדעתי ראוי להעמידה על שיעור הפחתה של 5% משווי הזכויות הנוספות בנסיבות העניין.

- באשר למקדמי מיקום, טופוגרפיה ומושאע: מאפיינים אלה מגולמים בערכי השווי, ואין להביא בגינם הפחתה נוספת.

[20] כאמור בעמוד 18 להכרעתו

- מקדם צפיפות: בנסיבות העניין, לא מצאתי להביא הפחתה נוספת בגין המעבר מ- 4 ל-5 יח"ד בגין הגדלת הצפיפות, מאחר והבניין, בשני מצבי התכנון, הוא בעל מאפיינים דומים בהקשר הזה.

- מקדם בנייה חדשה מעל קיים: כאמור בטענות שמאי המבקש, הבניה במצב החדש אושרה מעל קונטור המבנה הקיים מה שחוסך בעלויות הבניה בצורה משמעותית, ולכן, ובהתחשב בעובדה כי גם במצב הקודם ישנה עלות עודפת לבניה של חדש מעל ישן, אני בדעה כי עלות זו מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

<u>תחשיב השבחה למדרגת ההשבחה הרביעית - הקלות</u>

<u>הקלה בגובה, במספר הקומות ותוספת יח"ד</u>

מצב חדש - שטח מבוקש בהיתר ביחס ל-5 יח"ד[21]			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**
שטח דירה ממוצעת קיימת במצב החדש כולל ממ"ד[22]	118.5[23]		
שטח דירתי עד 120 מ"ר	118.5	1	118.53
סה"כ לדירה			118.53
שטח אקו' לדירה ממוצעת קיימת במצב החדש ללא ממ"ד			106.53
סה"כ שטח אקו' לכלל הדירות הקיימת במצב החדש ללא ממ"ד			426.12[24]
שטח אקו' לדירה הנוספת			113.33
סה"כ לכלל הדירות			539.45
מצב קודם - שטח מבוקש בהיתר מחולק ל-4 יח"ד			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**
שטח דירה ממוצעת במצב הקודם כולל ממ"ד	146.9		
שטח דירתי עד 120 מ"ר	120	1	120
שטח שבין 120-140 מ"ר	20.0	0.9	18.00
שטח דירתי מעל 140 מ"ר	6.9	0.8	5.49
סה"כ לדירה			143.49
שטח אקו' לדירה ממוצעת במצב הקודם ללא ממ"ד			131.49
סה"כ לכלל הדירות			525.96

[21] שטח הדירה הנוספת, 113.325 מ"ר, מובא במקדם 1, כאשר יתרת השטח תיבחן ביחס ל-4 יח"ד הקיימות.
[22] שטח דירה ממוצעת ל- 4 הדירות הקיימות.
[23] שטח עיקרי דירתי מבוקש בהיתר (539.445 מ"ר) - שטח עיקרי ליחידת הדיור החמישית שבקומה החדשה (113.325 מ"ר) / 4 יח"ד ובתוספת ממ"ד בשטח של 12 מ"ר.
[24] שטח אקו' לדירה ממוצעת (106.53 מ"ר) * 4 יח"ד קיימות.

תוכנית 257-0796862			
מצב קודם - לפי היקף השטחים המאושר בהיתר ובהתחשב בשוליות השטחים בבינוי של 4 יח"ד			
מהות	**שטח אקו' (מ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**
שטח עיקרי דירתי במצב הקודם בהתחשב בשוליות	525.96	1.00	525.96
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם			525.96
מצב חדש - לפי המימוש המבוקש בהיתר מושא ההכרעה			
מהות	**שטח אקו' (מ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**
שטח עיקרי דירתי במצב החדש, ללא הדירה העליונה, בהתחשב בשוליות	426.12	1.0	426.12
שטח עיקרי דירה עליונה	113.33	0.95	107.66
סה"כ שטח אקו' במצב החדש			533.78
תחשיב השבחה			
סה"כ שטח אקו' במצב החדש (מ"ר אקו')			533.78
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם (מ"ר אקו')			525.96
השבחה (מ"ר אקו')			7.82
שווי מ"ר מבונה (₪)			1,300
השבחה (₪)			10,170

<u>הקלה לחריגה מקו בניין</u>

חריגה מקו בניין	
סה"כ שטח (מ"ר)	23
מקדם השבחה	0.15
שווי מ"ר מבונה (₪)	1,300
סה"כ השבחה (₪)	4,485

<u>סיכום</u>

מהות	**השבחה (₪)**
הקלה לחריגה מקו בניין (₪)	4,485
הקלה לתוספת יח"ד, קומות וגובה (₪)	10,170
סה"כ השבחה (₪)	14,655

11. <u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכים שהוגשו, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברחוב איליא אבו מאדי, שבכפר ריינה, הידועים כמגרש 63/1, חלק מחלק 63 שבגוש 17524,** חלה השבחה מכוח התוכניות שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של היתר בניה, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל ההשבחה (₪)
החלטת ועדה 970004	15/04/1997	393	196
החלטת ועדה 20020002	12/02/2002	0	0
257-0796862	01/05/2022	32,362	16,181
הקלות	26/08/2025	14,655	7,327

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

12. <u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

