דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 25/12/2023
מספר מינוי: 1484-2023
מספרנו: 67- 1484-2023

לכבוד
המבקש, מר יובב פפר
באמצעות השמאי מר אסף לוי
office@levyap.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רעננה
באמצעות השמאים גב' פנינה נוי ומר צחי כהן
Office@PninaNoy.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 58 בגוש 6588
תוכנית רע/מק/2012/ב', מגרש 2045

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של בקשה להיתר, מספר 20221232 הכוללת הקלות.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משביח	מועד קובע
רע/מק/2012/ב'	28/11/2019
הקלות	18/01/2023

2.2 סיור עצמאי חיצוני, בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ ביום 30/7/2023.

2.3 ביום 04/12/2023 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	מגרש ריק ופנוי
גוש	6588
חלקה	58
מגרש	2045
שטח המגרש	1,868 מ״ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	דרום העיר רעננה בשכונת המאה

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בדרום העיר רעננה בסמוך לכביש 531, בשכונת ״המאה״, רעננה.
האזור מאופיין בשלבי פיתוח מתקדמים, נסללו חלקית כבישים עם שבילי אופניים, הוצבו עמודי תאורה, הותקנו תשתיות מים וחשמל ובחלק מהמגרשים מבוצעת בניה רוויה בשלבים מתקדמים.
הנכס ממוקם בין רחוב ״יצחק שמיר״ מצפון ו״יצחק נבון״ מדרום.
שכונת ״המאה״ הינה שכונה המאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בנייה חדשה רוויה מוצעת הנמצאת בהקמה.
באזור פיתוח סביבתי חלקי- השכונה בהליך פיתוח.

4.2 <u>תיאור המגרש</u>

מגרש 2045 בשטח של 1,868 מ״ר[1], בעל צורה רגולרית מרובעת, עם חזית צפונית לרחוב יצחק שמיר וחזית דרומית לרחוב יצחק נבון. המגרש ריק ופנוי. קיים גידור בהיקף המגרש.
בסמוך למגרש קיים מחלף ״ח״ן רעננה״ המהווה חיבור לכביש 531 אל/ מ העיר רעננה.

[1] על פי טבלת איחוד וחלוקה שנעשתה ע״י השמאי מר אחיקם ביתן.

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

5.1 **<u>מצב קודם</u>**

5.1.1 **<u>תוכנית רע/1/1 א</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 1482 מיום 31/10/1968.

תוכנית מתאר רעננה.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד "חקלאי" וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

- תכליות: בתי מגורים למשפחה אחת (לאב ולבן), מבנים הקשורים בעיבוד הקרקע והחזקת בעלי חיים על מגרש מינימלי לפי התקנון. בתי הבראה והחלמה, בתי אבות ומוסדות ללקויים בשכלם ובגופם. האתור לפי שיקול הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
- שטח מגרש מינימלי: 10,000 מ"ר.
- שטח מותר לבניין: עד 150 מ"ר בכל דירה.
- שטח מותר לבנייני עזר: לפי אישור הועדה המקומית.
- מספר מקסימלי של דירות על שטח מגרש מינימלי: 2.
- קווי בניין: קדמי- כמסומן בתשריט או 10 מ' מציר הדרך אך לא פחות מ-5 מ' מגבול המגרש. צדדי/אחורי- לפי החלטה הועדה המקומית.

5.1.2 **<u>תוכנית רע/2000</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3813 מיום 08/11/1990 ובעיתונות ביום 6/12/1990.

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות בעניינים המפורטים בסעיף 63 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד "קרקע חקלאית" וקובעת את הזכויות הבאות:

- תכליות ושימושים מותרים: בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים. לא יינתן היתר בניה למבנים המשמשים לגידול בעלי חיים באזור חקלאי אלא אם הובטח כי האתר מרוחק מאזור מגורים קיים או מתוכנן כל שהוא, מרחק כמפורט בספר סיווג התעשיות שפורסם ע"י משרד הבריאות.
- שטח מגרש מינימלי: 10,000 מ"ר.
- אחוזי בניה: מבני משק המיועדים לייצור חקלאי יאושרו ע"פ תוכניות הגשה בועדה המקומית.

5.1.3 **<u>תוכנית מח/54/ד'</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5143 מיום 31/12/2002.

מטרת התוכנית:

א. ליעד השטחים המסומנים בצבע אדום לדרך ובצבע אפור למסילת ברזל.

ב. ליעד שטח בתוכנית להקמת גשרים, גשרונים, תעלות, גדרות, קירות תומכים, קירות אקוסטיים, סוללות עפר. וכן לביצוע כל עבודות חפירה, מילוי והריסה הכרוכים בסלילת הכביש.

ג. סגירה וביטול דרכים כנדרש ע"י התוכנית.

ד. הסדר הסתעפויות ומחלפים.

ה. הריסת מבנים.

ו. ליעד שטחים בתחום התוכנית לטיפול נופי, שיקום סביבתי והפחתת מפגעי רעש.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד "חקלאי".

התוכנית לא משנה את זכויות הבניה לשטח בייעוד חקלאי וקובעת כי מבנים חקלאיים, בתחום שבין הקו הכחול (גבו התוכנית) וקו זכות הדרך תורשה המשך פעילות לצרכי חקלאות בלבד.

התוכנית מייעדת את תוואי כביש 531 אשר יעבור דרומית לנכס.

5.1.4 **<u>תוכנית תת"ל/15</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5749 מיום 13/12/2007.

התוכנית מסמנת את המקרקעין בייעוד "חקלאי" עם ביטול דרך/מסילה.

בשטח זה יותרו השימושים שהיו מותרים בו קודם ליעוד דרך.

יחס לתוכניות אחרות: מקרקעין הכלולים בתוכנית זו אשר יכללו בתוכניות איחוד וחלוקה חדשה, לאחר אישורה של תוכנית זו, יוערכו בטבלאות האיזון של תוכניות האיחוד וחלוקה על פי ייעודם בטרם אישור תכונית זו או בטרם אישורה של תוכנית קודמת המתייחסת לדרך 531.

5.1.5 **<u>תוכנית רע/3000</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 7237 מיום 30/03/2016.

מטרת התוכנית:

1. התווית מסגרת תכנונית להגדלת אוכלוסיית העיר לכ- 120,000 תושבים.
2. הגדלת אפשרויות התעסוקה בעיר ליצירת בסיס כלכלי איתן והזדמנויות תעסוקה רחבות על ידי הגדלת שטחי התעסוקה.
3. שימור המרקם העירוני ופיתוח מרחב ציבורי.
4. התחדשות העיר והעצמה ממותנת של מע"ר אחוזה.
5. פיתוח ועיבוי אזורי המגורים והתעסוקה, מבני הציבור והמרחב הציבורי.
6. פיתוח מערכות תחבורה המאפשרות נגישות וניידות בין כל חלקי העיר בתחבורה ציבורית, באופניים וברגל.
7. שמירה על איכות הסביבה.

התוכנית הינה תוכנית מתאר כוללנית של רעננה.

התוכנית מסווגת את כחלק ממתחם תכנון מס' 24- מתחם מגורים בבניה גבוה טבעת חיצונית.

כמו כן המתחם מסומן לתכנון ולבניה חדשה.

זכויות בניה:

- עד 0.6 דונם- עד 280% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- בין 0.6 דונם- 1 דונם- עד 330% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- בין 1 דונם ועד 2 דונם- עד 350% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- מעל 2 דונם- עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

הצפיפות לא תפחת ממוצע של 14 יחידות דיור לדונם נטו.

גובה- מספר הקומות המרבי לא יעלה על 9 קומות מעל קומת קרקע ובנוסף קומת חדרי גג.

באזורים המסומנים בנספח העיצוב העירוני במתחם זה כאזורים לבניה של 2 קומות ועליית גג יחולו ההוראות הקבועות בסעיף 19 למתחמי מגורים בבניה נמוכה.

במתחמי המגורים יותרו השימושים הבאים:

שימוש ראשי- מגורים.

שימוש משני- משרדים ומסחר (בקומת הקרקע בלבד).

מקום בו מיועד מגרש לשימושים משניים על פי תכנית תקפה ניתן יהיה להתיר שימושים משניים גם מעל קומת הקרקע.

5.2 **<u>מצב חדש</u>**

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

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 8518 מיום 13/11/2019.

<u>מטרת התוכנית:</u>

1. פיתוח עירוני - שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים ומסחר לשם הקמת שכונת מגורים חדשה בדרום העיר.
2. התוויית דרך עירונית בדרום העיר רעננה

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית- מגרש 2045.

<u>להלן השימושים המותרים:</u>

- מגורים.
- במגרשים 2041-2046:
  - חזית מסחרית בקומת הקרע לשימושים הבאים- חנויות למגירת מזון, פרחים, מתנות, צעצועים, מוצרי טבע, עיתונים וספרים, מספרה וקוסמטיקה, מכבסה שלא על בסיס קיטור, מוצרי סדקית, הלבשה והנעלה, אופטיקה, צילום, חשמל אלקטרוניקה ומחשבים, בית מרקחת וכיוצ"ב.
  - יאסרו שימושים המהווים פגיעה בסביבה או מטרד לאזור מגורים, בשיקול דעת הוועדה המקומית.

<u>להלן זכויות הבניה למגורים:</u>

- שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 4,500 מ"ר.
- שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 1,448 מ"ר.
- שטחי בניה לשירות מתחת הכניסה הקובעת: 3,176 מ"ר.
- תכסית בניה: 35%.
- מספר יח"ד: 38 יח"ד.
- מספר קומות: 11.
- מרפסות בנוסף לשטח העיקרי: 456 מ"ר.
- קווי בניין: עפ"י המסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין קווי הבניין.

<u>להלן זכויות הבניה למסחר:</u>

- שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 200 מ"ר.
- שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 50 מ"ר.
- קווי בניין: עפ"י המסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין קווי הבניין.

הערה: במגרש מסומן מבנה להריסה.

5.2.2 **<u>תוכנית בקשה להיתר:</u>**

הוצגה בפניי תוכנית בקשה להיתר, מספר 20221232 הכוללת: הקמת בניין אחד במגרש המשלב מגורים וחזית מסחרית, מספר קומות- (ע+9+ גג), סה"כ 43 יח"ד הכולל: 2 מרתפי חניה, 83 חניות, מאגר מים, מחסנים דירתיים, חדרי אשפה, חדרים טכניים, מרפסות, מרפסות גג, פרגולות ופיתוח, לפי תוכנית רע/מק/2012/ב'.

פירוט הבקשה: 2 קומות מרתף כולל: 83 חניות, סה"כ 28 יח"ד, 5 יח"ד בקומה טיפוסית, 18 יח"ד קטנות בשטח בין 75-70 מ"ר, 2 דירות בקומת גג למגורים[2].

להלן שטחי הבניה:

	שטח עיקרי במ"ר		שטחי שרות במ"ר		מס' יח"ד	
	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
		4,670.70		4,555.79		43
סה"כ		**4,670.70**	**0**	**4,555.79**		43

הבקשה בין היתר כוללת את ההקלות הבאות:

הקלה לתוספת 5 יח"ד המהוות 20% ממספר יח"ד המאושר בתוכנית, סה"כ 43 יח"ד במקום 38 יח"ד, עפ"י סעיף 2 (9) לתקנות התכנון והבניה סטיה ניכרת מתוכנית, תשס"ב- 2002.

ההחלטה לאשר בוועדה המקומית, התקבלה פה אחד, ביום 18/1/2023.

[2] סך מספר יחידות הדיור בפרוטוקול המצוין, אמור להיות 38 ונכתב בטעות 28.

6. <u>המצב הקנייני</u>

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 05/12/2021, רשומות הזכויות בחלקה 58 , בגוש 6588 , כדלקמן:

גוש: 6588.

חלקה: 58.

שטח במ"ר: 17,537 מ"ר

בעלויות: פפר יובב, ת"ז 306337, הערות: ת.ז הוספה לפי שטר 9050/77/1.

הערות: הערה לפי פקודת הדרכים, קובץ התקנות 5856 י"א בתשרי התשנ"ח 12/10/1997.

משכנתאות: הערה על צורך בהסכמה סעיף 128, שם המוטב: פפר אסתר, ת.ז 005778162, פפר מיכל, ת.ז 031781230.

הערות: ע"פ התחייבות מיום 15/10/2017.

7. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

תכנית	עמדת המבקש		עמדת המשיבה	
	השבחה	היטל	השבחה	היטל
רע/מק/2012/ב'	₪ 4,071,578	₪ 2,035,789	₪ 24,053,866	₪ 12,026,933
הקלות	₪ 911,327	₪ 455,664	₪ 4,477,996	₪ 2,238,998

שמאי המבקשים, הגיש שומה מתוקנת, ביום 13/9/2023, ובה טען לתיקון טעות סופר, בתחשיבו, בסעיף 9.1.1 לעניין שטח החלקה בתחשיבו, ותיקן את ההשבחה שקבע לתוכנית רע/מק/2002/ ב' לסך של, 10,873,941 ₪ והיטל השבחה לסך של, 5,436,970 ₪.

<u>הצדדים חלוקים בנושאים כדלקמן:</u>

תוכנית רע/מק/2012/ב' שווי מ"ר מצב קודם, בייעוד חקלאי, שווי מצב חדש למגורים, מקדמי הפחתה, משמעות קרבה לכביש 531 ,העתקת קו מקורות, מגורים מעל מסחר, שיעור ההשבחה למגרש 2045 ביחס לכלל ההקצאה בטבלאות האיזון. ערכי שווי דירות במצב הקודם ובמצב החדש.

8. <u>הכרעה בנקודות השנויות במחלוקות</u>

8.1 **<u>תוכנית רע/מק/2012/ ב' למועד קובע 28/11/2019</u>**

8.1.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

8.1.1.1 שמאית המשיבה סבורה, כי לאור אישור תוכנית רע/מק/2012/ב', ההשבחה נובעת משינוי ייעוד המקרקעין הנדון, מייעוד חקלאי לייעוד מגורים. הקצאת הזכויות בוצעה בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שנערכה בתאריך 4/2/2019 ביוזמת הוועדה המקומית על ידי השמאי מר אחיקם ביתן.

8.1.1.2 השמאית מציינת, כי לאור סעיף 6.4 לתוכנית תת"ל 15 ולאור החלטת הועדה המחוזית במחוז מרכז, (בישיבה מס 2014019 מתאריך 1/12/2014), הובא בחשבון שטח הקרקע, במצב הקודם, הכולל את החלק היחסי מהקרקע שהופקעה, לטובת דרך ומסילת ברזל. (דרך 531)

8.1.1.3 השמאית התבססה על פס"ד לוסטרניק בקביעת שווי המצב הקודם, בייעוד חקלאי.

8.1.1.4 הובא בחשבון, כי על פי טבלת ההקצאה ואיזון בתוכנית רע/מק/2012/ב', בגין הזכויות בחלקה 6588/58, הוקצו למבקשים, 100% מהזכויות במגרשי תמורה, 2006, 2039, **2045** ו-4.63% מהזכויות במגרש תמורה 2012.

8.1.1.5 השמאית הביאה בחשבון, כי היות ומדובר במימוש בדרך של בקשה להיתר, הובא בחשבון פטור, מהיטל השבחה לממ"דים, עפ"י התוספת השלישית לחוק התו"ב.

8.1.1.6 השמאית קבעה שווי מ"ר מבונה למגורים בהתבסס על שלושה מסדי נתונים:

- עפ"י ניתוח עסקאות השוואה לקרקעות בתחום תוכנית רע/מק/2012/ב'.
- עפ"י חילוץ שווי מ"ר מבונה אקוי' מעסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בשכונת "המאה" במתחם הנדון, בהתאם לרע/מק/2012/ב'.
- חילוץ שווי מ"ר מבונה אקוי' מעסקאות השוואה, לדירות חדשות בשכונת נווה זמר, בצפון העיר רעננה, בהתאם לשטח ממוצע ליח"ד.

8.1.1.7 שווי מצב קודם:

עסקאות השוואה מצב קודם (כולל קרקעות בתחום התוכנית הנדונה)						
תאריך	גוש	חלקה	שטח המגרש	מחיר מוערך		מחיר 1 מ"ר
16/05/2013	7650	145	1,003	1,071,260 ₪		1,068 ₪
17/05/2013	7650	154	1,003	1,071,260 ₪		1,068 ₪
28/05/2013	7650	210	1,002	1,250,000 ₪		1,248 ₪
28/05/2013	7650	193	1,002	1,250,000 ₪		1,248 ₪
09/06/2013	7650	246	250	155,000 ₪		620 ₪
13/08/2013	7650	179	500	450,000 ₪		900 ₪
12/02/2014	7650	19	85	85,999 ₪		1,012 ₪
31/05/2015	6588	42	1,062	523,642 ₪		493 ₪
03/08/2015	6588	42	760	760,000 ₪		1,000 ₪
22/02/2017	7661	8	3,383	3,500,000 ₪		1,035 ₪
04/07/2018	7660	42	800	450,000 ₪		563 ₪
21/11/2018	7660	25	1,000	400,000 ₪		400 ₪

קביעות שמאים מכריעים למועד קובע בתוכנית רע/3000- 14/4/2016					
תאריך שומה	שמאי מכריע	גוש	חלקות	מתחם תכנון	שווי 1 מ"ר חקלאי
10/08/2018	מוטי דיאמנט	6588	67, 68	4ב	1,200 ₪
05/09/2017	שלומי יפה	7650	28	7	1,167 ₪
21/02/2018	משה נדם	7650	188	4א'	1,150 ₪
29/03/2017	משה נדם	7650	232	4א'	1,150 ₪
20/07/2017	דנה שיחור	7650	378	7	1,250 ₪
15/08/2018	עאטף עאלם	7650	400	4א'	1,150 ₪

קביעות שמאים מכריעים למועד קובע בתוכנית רע/מק/2012/ב'				
תאריך שומה	שמאי מכריע	גוש	חלקות	שווי 1 מ"ר חקלאי
17/08/2020	מוטי דדון	6584	10,103,104,105,120,100	1,600 ₪
08/04/2021	רינת וייס רביב	6584	13,87,107,108,120,123,124	1,300 ₪
19/04/2021	שלומי יפה	6584	91,92,124	1,350 ₪
19/09/2021	יהודה פלד	6588	67,68	1,380 ₪
13/12/2021	שלומי יפה	6588	8	1,350 ₪
23/12/2021	אורית גלן	6588	77,95,96,97	1,400 ₪

השמאית שיקללה את כלל הנתונים וקבעה כי שווי מ"ר קרקע, למועד הקובע, הינו 1,150 ₪.

אולם, לאור הערר שהתקבל ביום 7/2/2022, שהוגש ע"י המשיבה[3], כנגד שומות מכריעות של גב' רינת וייס רביב ומר שלומי יפה, נקבע, כי שווי מ"ר קרקע בסכום של

[3] ערר מרכז 20-11-8062 הוועדה המקומית רעננה נ' בן עמי ארזה. פורסם ביום 7/2/2022.

1,353 ₪ למ"ר. ועדת הערר דחתה את הערעור שהוגש וקבעה שהשווי, שנקבע ע"י השמאים גב' רינת וייס רביב ומר שלומי יפה, הינו בתחום הסביר.

בכתב התגובה לשומת המבקשים, חידדה השמאית, כי יש לנטרל את תוכנית רע/3000 אשר פורסמה להפקדה בעיתונות בתאריך 13/5/2014, כאשר עסקאות שנעשו לאחר מועד זה, שיקפו עליית מחירים משמעותית, כך שמחירי הקרקעות, "קפצו" בשיעור של כ-40% ביחס למחירים של עסקאות ההשוואה, שנערכו לפני ההפקדה.

עוד צוין, כי ערכי שווי שנלקחו מתוכנית תמ"ל/1083 בעיר הרצליה, אינם רלוונטיים, בשל שטחן הקטן באופן יחסי (100 מ"ר-600 מ"ר) ובשל שיווקן "כזכות לדירה עתידית".

בדיון, הוסיף השמאי מר צחי לוי, כי ההנחיה ממשרד המשפטים, לא להתערב בקביעות שמאיות של שמאים מכריעים.

סה"כ שווי מצב קודם:

גוש	חלקה	ייעוד	שטח כלול בחלוקה החדשה	שווי הקרקע	החלק היחסי מהזכויות	שווי הזכויות בחלקה במצב הקודם
6588	58	חקלאי	17,407	₪ 23,551,671	100%	₪ 23,551,671
6588	58	דרך מתת"ל 15	130	₪ 175,890	100%	₪ 175,890
סה"כ שווי מצב קודם						₪ **23,727,561**

8.1.1.8 <u>שווי מצב חדש</u>:

שמאית המשיבה בוחנת את השווי במצב החדש על סמך שתי חלופות:

חלופה ראשונה על סמך ניתוח נתוני השוואה לקרקעות בתחום תוכנית רע/מק/2012/ב ונתוני השוואה למקרקעין בשכונת נווה זמר.

להלן סיכום נתוני השוואה מעסקאות השוואה במקרקעין הכלולים בתוכנית רע/מק/2012/ב:

סיכום נתוני השוואה לקרקעות בתחום תוכנית רע/מק/2012/ ב'			
תאריך	**מגרשים**	**שווי מ"ר מבונה אקוי' (פלדלת) עיקרי+ממ"ד**	**שווי ממוצע של קרקע ליח"ד**
טבלת הקצאה ואיזון	-	₪ 8,294	₪ 1,100,000
29/12/2019	2021, 2022, 2010, 2048	₪ 8,600	₪ 1,080,000
09/01/2020	2021, 2022, 2010, 2048	₪ 8,600	₪ 1,070,000
05/05/2020	2004, 2012, 2033, 20129, 2029	₪ 8,100	₪ 1,040,000
03/06/2020	2017, 2010, 2020	₪ 8,000	₪ 980,000
16/09/2020	2022, 2021, 2010, 2048	₪ 8,800	₪ 1,110,000
17/11/2020	2012, 2011	₪ 9,300	₪ 1,130,000

להלן סיכום העסקאות בשכונת נווה זמר:

תאריך	גו״ח	מס׳ מגרש	שטח נמכר	מחיר מכירה	מחיר קרקע ליח״ד	שטח עיקרי	שטח עיקרי ליח״ד	שווי מ״ר מבונה בממוצע	בהתאם למועד חוות הדעת
06/07/2016	7661/110	2022	1,709	₪ 17,850,000	₪ 1,049,386	1951	57	₪ 8,284	₪ 9,050
27/10/2016	7661/156	2069	4,380	₪ 57,600,000	₪ 1,200,000	4847	101	₪ 10,621	₪ 11,606
21/05/2018	7661/119	2031	4,321	₪ 50,350,000	₪ 1,048,958	5105	106	₪ 8,863	₪ 9,129

שווי מ״ר מבונה בממוצע	₪ 9,928
במעוגל	₪ 9,900
דחיה לשנתיים בריבית 6%	0.89
שווי מ״ר מבונה מתואם	₪ 8,811

תחשיב מצב חדש בחלופה 1:

שווי מ״ר מבונה	8,600	₪
שטח אקוי׳ מצב חדש	8,057	
שווי מגורים	69,294,036	₪
שווי מסחר	1,800,000	₪
סה״כ שווי מצב חדש	71,094,036	₪

שווי מסחר שנקבע הינו 8,000 ₪ למ״ר, השטח לחיוב הינו 200 עיקרי+ 50 מ״ר שירות במקדם אקוי׳ 0.5. בסה״כ 225 מ״ר.

חלופה 2, עפ״י חילוץ שווי מ״ר מבונה, מעסקאות השוואה לדירות מגורים:

השמאית התבססה על ערכי השווי, אשר נקבעו בשומה מכרעת של מר מוטי דדון לתוכנית רע/מק/2012/ב:

סוג	שטח ממוצע	שווי מ״ר מבונה
דירות קטנות	75	₪ 11,300
דירות טיפוסיות	139	₪ 9,200
דירות גן	139	₪ 10,780
דירות גג	139	₪ 12,980

<u>מקדם התאמה למיקום:</u>

בתגובה לשומת המבקשים, השמאית התייחסה לעסקאות השוואה, עליהם הסתמך שמאי המבקשים אשר סבור כי יש להביא בחשבון התאמה למיקום.

השמאית סבורה, כי בשל הבדלי השטחים, בין עסקאות ההשוואה במגרשים השונים, הפער נובע, משוליות לגודל ולא למיקום. הפחתה בשיעור של 2% הינה על הצד הגבוה.

בדיון, הוסיף השמאי צחי לוי, כי מדובר בחטיבת קרקע אחת, ואם צריך לבצע הפחתה, היא צריכה לחול על כל המגרשים.

מקדם התאמה למגורים מעל מסחר:

השמאית סבורה, כי לאור הוראות התוכנית, המסחר אינו פוגע בדירות המגורים, מכיוון שאין מדובר במסחר המהווה מטרד או פגיעה סביבתית, ולעומת זאת הכניסה הנפרדת לשימושים השונים, מאפשרת נגישות נוחה, ליח"ד בבניין.

להלן חישוב שווי המגרשים:

מגרש תמורה	דירות גן		דירות קטנות- בשטח 75 מ"ר		דירות טיפוסיות		דירות גג		שווי גולמי	
	שווי הקרקע		שווי הקרקע		שווי הקרקע		שווי הקרקע			
2012	1,355,970	₪	2,135,700	₪	13,886,743	₪	1,632,699	₪	19,011,111	₪
2039	2,647,568	₪	1,423,800	₪	6,778,560	₪	3,189,888	₪	14,039,816	₪
2006	1,351,692	₪	3,559,500	₪	17,303,667	₪	3,255,096	₪	25,469,955	₪
2045	-	₪	5,695,200	₪	34,312,320	₪	3,457,872	₪	43,465,392	₪

מגרש תמורה	יעוד	שטח אקוי'	שווי מ"ר מבונה	שווי הקרקע (שווי גולמי)	
2045	מסחר	225	8,989	2,022,480	₪

מגרש תמורה	ייעוד	שווי גולמי		מקדם מושעא	מקדם מיקום	שווי המגרש כזמין לבניה	
2012	מגורים ג'	19,011,111	₪	0.9	0.97	16,596,700	₪
2039	מגורים ב'	14,039,816	₪	1	1	14,039,816	₪
2006	מגורים ג'	25,469,955	₪	1	1	25,469,955	₪
2045	מגורים ד'	43,465,392	₪	1	0.9	41,141,333	₪
	מסחר	2,022,480	₪	1	1		

מגרש תמורה	ייעוד	שטח	מס' יח"ד	החלקי היחסי מהמגרש שהוקצה	החלק היחסי מהזכויות שהוקצו	סה"כ שווי הקצאה	
2012	מגורים ג'	1565	17	4.63%	100%	768,427.21	₪
2039	מגורים ב'	1716	12	100.00%	100%	14,039,816.00	₪
2006	מגורים ג'	1601	23	100.00%	100%	25,469,955.00	₪
2045	מגורים ד'	1868	38	100.00%	100%	41,141,332.80	₪
סה"כ שווי מצב חדש						81,417,530	₪
דחיה						0.89	
שווי מצב חדש						72,461,312	₪

סיכום שווי מצב חדש:

חלופה	שווי		חלק יחסי	שווי משוקלל	
שווי לפי עסקאות השוואה למגרשים בתוכנית רע/מק/2012/ב	71,094,036	₪	70%	49,765,826	₪
שווי לפי עסקאות השוואה לדירות בנווה זמר	72,461,312	₪	30%	21,738,394	₪
שווי מצב חדש				71,504,219	₪

8.1.1.9 <u>תחשיב השבחה של שמאי המשיבה:</u>

שווי מצב חדש	₪ 71,504,219
שווי מצב קודם	₪ 23,727,561
השבחה	₪ 47,776,658
החלק היחסי במימוש	99.63%
החלק היחסי של מגרש התמורה	50.531%
השבחה	₪ 25,053,866
היטל השבחה	₪ 12,526,933

הערה: שמאית המשיבה, קבעה את החלק היחסי במגרשי התמורה, על סמך תחשיב, המתבסס על ערכי השווי בשומתה, וקבעה חלק יחסי של 50.531% למגרש 2045 ביחס ליתר ההקצאה, שקיבל בעל הזכויות ה"ה ספר.

יובהר כי קיים שוני בין השווים בטבלת הזכויות וההקצאה, לבין הערכים בשומת המשיבה והמבקשים.

8.1.2 **<u>עמדת המבקשים</u>**

8.1.2.1 שמאי המבקשים, סבור כי השומה צריכה להתחשב, בפס"ד רע"א 4487/01, הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובנין בע"מ, שניתן ע"י בית המשפט העליון.

8.1.2.2 השמאי ציטט מפי, כבוד השופטת אסתר קובו בע"א 002082/01, הוועדה המקומית שרונים נגד רבין אלינוער, בבית המשפט המחוזי בתל אביב, שקבעה, לעניין מעמדה של תוכנית מתאר הארצית 31 לבניה פיתוח וקליטת עליה, במסגרת היטל השבחה. בפסק הדין נקבע, כי תוכנית מתאר ארצית, ת.מ.א 31 הינה חלק ממכלול הגורמים, שיש להתחשב בהם, בחישוב היטל ההשבחה במצב הקודם.

8.1.2.3 השמאי מציין, כי לאור המורכבות התכנונית, והליכי התכנון הארוכים הכוללים את תוכנית רע/מק/2012 ותוכנית רע/מק/2012/א' אשר נדחו, ברור, כי הפוטנציאל הכללי במתחם נשוא התוכנית, הינו גבוה וממשי יותר ממתחמים אחרים בעיר.

8.1.2.4 באשר להעתקת קו מקורות, השמאי ציין כי המבקשים הגישו התנגדות לתוכנית הנדונה וביקשו לקבוע מקדם הפחתה בגין תנאי זה להיתר, אך התנגדותם לא התקבלה, שכן הועדה המקומית קבעה, כי קו מקורות יפונה במקביל, לפיתוח הרגיל של התוכנית. השמאי שוחח עם נציג חברת מקורות וציין בפניו, כי לא ניתן לחפור בטווח של חמישה מטרים מציר הקו. לאור כך, סבור כי יש להביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור 0.96 וזאת מעבר לדחייה בגין פיתוח.

8.1.2.5 שווי מצב קודם- חקלאי:

לטענת שמאי המבקשים, חלק מהעסקאות לא הוצגו בשומת הועדה, להלן העסקאות הנוספות ששמאי המבקשים, הביא בחשבון:

השמאי הציג עסקאות מגוש 7650, לפני אישור תוכנית רע/3000 ולפני מועד ההפקדה של תוכנית רע/מק/2020:

תאריך	חלקה	שטח נמכר במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר קרקע
20/01/2014	165	1,002	₪ 1,700,000	₪ 1,697
23/09/2014	131	400	₪ 490,000	₪ 1,225
30/07/2014	188	504	₪ 90,000	₪ 179
24/07/2014	210	125	₪ 180,000	₪ 1,440
04/09/2014	164	613	₪ 1,225,000	₪ 1,998
17/10/2014	72	251	₪ 300,000	₪ 1,195
30/03/2015	155	333	₪ 700,000	₪ 2,102
22/06/2015	206	1,002	₪ 1,379,880	₪ 1,377
14/10/2015	246	500	₪ 782,033	₪ 1,564
06/09/2015	246	1,000	₪ 1,471,640	₪ 1,472
25/02/2016	51	1,013	₪ 1,570,000	₪ 1,550
10/01/2016	23	52	₪ 93,600	₪ 1,800
10/01/2016	23	198	₪ 356,400	₪ 1,800
25/03/2016	210	250	₪ 760,000	₪ 3,040

ממוצע העסקאות נאמד בכ-1,600 ₪/ מ"ר לשנים 2014-2016, בהתאמה לזמן, התקבל שווי של 2,000 ₪.

השמאי הציג עסקאות מגוש 6588, בין השנים 2015-2019:

תאריך	חלקה	שטח נמכר במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר קרקע
19/08/2015	56	2,251	₪ 3,000,000	₪ 1,332.74
03/08/2015	42	760	₪ 760,000	₪ 1,000.00
27/08/2015	60	243	₪ 185,000	₪ 761.32
09/10/2015	42	760	₪ 760,000	₪ 1,000.00
23/11/2016	2	213	₪ 407,000	₪ 1,910.80
23/11/2016	2	333	₪ 347,863	₪ 1,044.63
15/01/2017	69	500	₪ 600,000	₪ 1,200.00
22/03/2017	69	800	₪ 765,000	₪ 956.25
19/02/2017	67	250	₪ 400,000	₪ 1,600.00
12/07/2018	67	162	₪ 525,000	₪ 3,240.74
28/03/2019	71	400	₪ 925,000	₪ 2,312.50
08/04/2019	67	374	₪ 1,120,000	₪ 2,994.65

להלן פסיקות שמאים מכריעים בתחום תוכנית רע/3000 :

שמאים מכריעים תוכנית רע/3000			
שמאי מכריע	תוכנית	מועד קובע	שווי למ"ר קרקע
מוטי דיאמנט	רע/3000	14/04/2016	1,200 ₪
דנה שיחור	רע/3000	14/04/2016	1,250 ₪
משה נדם	רע/3000	14/04/2016	1,150 ₪
עאטף עאלם	רע/3000	14/04/2016	1,150 ₪
שלומי יפה	רע/3000	14/04/2016	1,167 ₪

ממוצע הקביעות הינו 1,180 ₪ לשנת 2016, ובהתאמה למועד קובע 1,600 ₪.

להלן פסיקות שמאים מכריעים בתחום תוכנית רע/2015 :

שמאים מכריעים תוכנית רע/2015			
שמאי מכריע	תוכנית	מועד קובע	שווי למ"ר קרקע
ארז כהן	רע/2015	07/06/2012	1,100 ₪
אבישי זיו	רע/2015	07/06/2012	1,100 ₪
גד נתן	רע/2015	07/06/2012	1,082 ₪
דוד טיגרמן	רע/2015	07/06/2012	1,150 ₪
שושי שרביט	רע/2015	07/06/2012	1,125 ₪
תמיר שדה	רע/2015	07/06/2012	1,122 ₪

ממוצע העסקאות הינו 1,110 ₪ לשנת 2012, ובהתאמה למועד קובע 2,000 ₪.

להלן עסקאות לקרקעות חקלאיות שהביא מתחום העיר הרצליה במתחם תמ"ל 1083 :

גו"ח	תאריך עסקה	ישוב	תמורה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר
6672/47	28/02/2019	הרצלייה	385,000 ₪	100	3,850 ₪
6672/23	19/02/2019	הרצלייה	300,000 ₪	100	3,000 ₪
6673/30	03/02/2019	הרצלייה	270,000 ₪	100	2,700 ₪
6672/12	29/10/2018	הרצלייה	800,000 ₪	200	4,000 ₪
6673/30	02/10/2018	הרצלייה	300,000 ₪	100	3,000 ₪
6672/29	06/09/2018	הרצלייה	2,800,000 ₪	994	2,817 ₪
6672/73	19/08/2018	הרצלייה	1,807,530 ₪	559	3,234 ₪
6673/30	24/07/2018	הרצלייה	1,341,000 ₪	447	3,000 ₪
6664/46	21/02/2018	כפר שמריהו	810,000 ₪	300	2,700 ₪
6664/46	21/02/2018	כפר שמריהו	270,000 ₪	100	2,700 ₪
6673/19	10/01/2018	הרצלייה	913,000 ₪	261	3,498 ₪
6664/46	29/11/2017	הרצלייה	1,652,000 ₪	600	2,753 ₪
6673/16	02/11/2017	כפר שמריהו	375,000 ₪	125	3,000 ₪
6672/47	05/07/2017	הרצלייה	418,000 ₪	126	3,317 ₪
6673/45	04/07/2017	כפר שמריהו	2,250,000 ₪	874	2,574 ₪
6673/15	15/06/2017	כפר שמריהו	250,000 ₪	100	2,500 ₪
6663/310	04/06/2017	הרצלייה	1,625,800 ₪	739	2,200 ₪

מתקבל שווי מ״ר ממוצע של 3,090 ₪.

שקלול שומות מכריעות ועסקאות השוואה כפי שהביא, מוצג כדלקמן:

נתון	שווי למ״ר	משקל	משוקלל
נתוני עסקאות בגוש 7650	₪ 2,000	15%	₪ 300
נתוני עסקאות בגוש 6588	₪ 1,600	15%	₪ 240
פסיקות שמאים מכריעים לתוכנית רע/3000	₪ 1,600	25%	₪ 400
פסיקות שמאים מכריעים לתוכנית רע/2015	₪ 2,000	25%	₪ 500
עסקאות בתמ״ל/1083	₪ 3,090	20%	₪ 618
ממוצע משוקלל במעוגל:		**100%**	₪ **2,100**

באשר להחלטת ועדת ערר רע/8062/1120 ו-רע/8054/1120[4], ועדת הערר קיבלה את הערר של הועדה המקומית, על השווי שנקבע, ע״י מר מרדכי דדון 1,600 ₪ וקבעה כי שווי מ״ר קרקע חקלאית הינו 1,353 ₪.

השמאי הדגיש כי על החלטת ועדת הערר הוגשה עתירה מנהלית עמ״נ 13857-04-22 בן עמי ארזה ואח׳ נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה רעננה, ובפס״ד שניתן, ביום 15/5/2023 בימ״ש, מפי כב׳ השופטת בוסתן, בעניין זה, בוטלה החלטת ועדת הערר והוחלט לחזור ולדון בעניין בהרכב ועדת ערר חילופי.

בדיון הוסיף, כי בשומה המכרעת של גב׳ רמה מאור, ניתן שווי של 1,450 ₪ למ״ר והועדה לא עררה על כך.

בנוסף, הציג לאחר הדיון את ההחלטה בוועדת הערר החילופית, מיום 3/12/2023 לגבי הדיון הנוסף בערר ה״ה הן עמי ארזה של הרכב ועדת הערר של גב׳ אשכנזי.

בנוסף, לטענתו תוכנית רע/3000 לא שינתה את הציפיות, שכן היא חוזרת על הסימון של תוכנית תמ״מ 3/21.

לפיכך, השמאי קבע, שווי מ״ר קרקע חקלאי, בסכום של 2,100 ₪.

<u>תחשיב מצב קודם:</u>

גוש	חלקה	שטח	החלק הנישום	שווי מ״ר חקלאי	שווי החלק הנישום במצב הקודם
6584	58	24,844	44.33%	₪ 2,100	₪ 23,128,025

<u>השמאי צירף תחשיב מתוקן:</u>

גוש	חלקה	שטח	החלק הנישום	שווי מ״ר חקלאי	שווי החלק הנישום במצב הקודם
6584	58	17,537	44.33%	₪ 2,100	₪ 16,325,858

[4] ערר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה נ׳ בן עמי ארזה ואח׳, מיום 7/2/2022.

הערה: השמאי קבע את השווי היחסי מצב הקודם בהתאם לטבלאות האיחוד והחלוקה, שנערכה ע"י השמאי אחיקם ביתן, לתוכנית רע/מק/2012ב.

לאור כך, סבור, כי החלק היחסי שנקבע בשומת הועדה, הינו טעות. יש להתבסס על החלק היחסי בהקצאה, בהתאם לטבלאות האיחוד וחלוקה.

8.1.2.6 שווי מצב חדש:

השמאי הציג עסקאות השוואה, לקרקע בתחום התוכנית:

מגרש	שטח עיקרי במ"ר	מס יח"ד	סה"כ שטח פלדלת במ"ר	מקדם מיקום	אקוי'
2031	4141	39	4,609	1	4,609
2032	7622	67	8,426	0.96	8,089
סה"כ					12,698
שווי מ"ר מבונה					₪ 9,106
מועד קובע					28/11/2019
מדד חודש יולי 21					433.2
מדד חודש נובמבר 19					383.5
שווי מ"ר מבונה בהתאמה למועד קובע:					₪ 8,061

הערה: מחיר מכירה של מגרש 2031+ 2032 הינו 115,628,199 ₪.

כהצלבה בחן שומות מכריעות בסביבה:

תאריך	מגרשים	מחיר	שווי מ"ר מבונה	ערך במדד ביום העסקה	מדד חודש נובמבר 19	שווי מ"ר מבונה מתואם למועד קובע
17/11/2020	2011, 2012	₪ 26,500,000	₪ 9,003	396.4	383.5	₪ 8,710
16/09/2020	2021, 2022, 2048	₪ 23,500,000	₪ 8,518	395.2	383.5	₪ 8,266
03/06/2020	2010, 2017, 2020	₪ 105,790,000	₪ 7,800	388.7	383.5	₪ 7,696
05/02/2020	2004, 2012, 2019, 2029, 2033	₪ 139,102,500	₪ 7,714	388.7	383.5	₪ 7,611
09/01/2020	2012, 2021, 2022, 2048	₪ 44,550,000	₪ 8,327	388.1	383.5	₪ 8,228
29/12/2019	2012, 2022, 2014, 2048	₪ 14,850,000	₪ 8,324	388.1	383.5	₪ 8,225

לאור השומות המכריעות ועסקאות ההשוואה, השמאי סבור, כי שווי מ"ר מבונה, למועד קובע, הינו 8,000 ₪.

8.1.2.7 קרבה לכביש 531:

השמאי סבור, כי מגרשים שהינם בסמוך לכביש, הינם עדיפים פחות על פני מגרשים הרחוקים מהכביש. לשם כך, בחן עסקאות מכר לדירות מגורים, המגובים בחוזים, המאפשרים לשייך את העסקאות למגרשים הרלוונטיים, רק מתחום התוכנית.

להלן סיכום שווי הדירות למגרשים 2004, 2033 ו- 2019:

מספר מגרש	2004	2033	2019
מספר עסקאות	10	19	3
קרבה לכביש 531	קו שלישי גובל בשצ"פ	קו שני גובל בשב"צ	קו ראשון גובל בשצ"פ
ממוצע למ"ר	₪ 35,942	₪ 35,526	₪ 33,191
מקדם התאמה בגין קרבה לכביש לשווי בנוי במגרש 2019			0.93

השמאי חילץ את מקדם ההתאמה לקרקע:

שווי מ"ר בנוי	100%	100%
מקדם הפחתה לבנוי	0%	93%
בניכוי רווח יזמי ומע"מ	72%	67%
עלויות בניה	-30%	-30%
מתקבל שווי מ"ר מבונה	42%	37%
מקדם הפחתה לקרקע		88%

בהתאם ללוחות האיזון, שנערכו לתוכנית רע/מק/2012/ב', נקבע, למגרש הנישום, מקדם הפחתה לשווי הקרקע, בשיעור של 0.75, למועד קובע 4/2/2019.
בהתאם לשומה שנעשתה, ע"י השמאי מר גדי דגני לגו"ח 6578/151, נקבע מקדם הפחתה, בגין סמיכות לכביש מס' 4 בשיעור של 0.8.
לאור עסקאות ההשוואה, לוחות ההקצאה והאיזון ולאור שומתו של גדי דגני, נקבע מקדם משוקלל של 81% בשל קרבה לכביש 531.

לסיכום השמאי הביא בחשבון את העקרונות הבאים:

- הפחתה בשל קרבה לכביש 531 בשיעור של 0.81.
- הפחתה בשל הצורך בהעתקת קו מקורות מעבר לדחייה ופיתוח בשיעור של 0.94.
- הפחתה של שווי מגורים, מעל שטח מסחרי בשיעור של 0.923. בדיון נימק כי השוק מעדיף, דירות גדולות ויוקרתיות, המסחר מהווה הפרעה, תנועת אנשים, פריקת וטעינה של סחורות יוצרת מטרדים.
- שווי מסחר נקבע בסכום של 7,600 ₪, על סמך שומות מכריעות אחרות.

סיכום שווי מצב חדש:

מגרש	ייעוד	שימוש	שטח מגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי למגורים ברוטו למסחר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי המגרש
2045	מגורים ד'	מגורים	1,868	38	4,500	₪ 5,622	₪ 25,299,799
		מסחר			250	₪ 7,600	₪ 1,900,000
סה"כ שווי המגרש למימוש בהיתר:							₪ ***27,199,799***

8.1.2.8 <u>תחשיב השבחה של שמאי המבקש:</u>

סיכום השבחה	
מצב חדש	₪ 27,199,799
מצב קודם	₪ 23,128,025
השבחה	₪ 4,071,774
היטל השבחה	₪ 2,035,887

בכתב התגובה, השמאי צירף תחשיב מתוקן וזאת כל סמך תיקון "טעות הסופר" בשטח החלקה שנרשם בטעות, בסעיף 9.1.1. לחוו"ד, ולכן תיקן את שווי המצב הקודם:

סיכום השבחה	
מצב חדש	₪ 27,199,799
מצב קודם	₪ 16,325,858
השבחה	₪ 10,873,941
היטל השבחה	₪ 5,436,970

8.1.3 **<u>הכרעה תוכנית רע/מק/2012/ב</u>**

8.1.3.1 <u>שווי מצב קודם:</u>

שמאי המשיבה סבור, כי השווי במצב הקודם, הינו 1,353 ₪, שמאי המבקשים לעומת זאת, סבור, כי שווי במצב הקודם הינו 2,100 ₪ למ"ר.

בחנתי את עמדות הצדדים, באמצעות בחינת עסקאות השוואה, בסביבת הנכס, תוך מתן דגש להכרעה בפס"ד לוסטרניק[5], לפיו יש לנכות את הציפיות הספציפיות הנובעות מהליכי התכנון של התוכנית המשביחה. המקרקעין הנדון, נמצא בתחום שיפוט עירוני, צמוד לשכונת מגורים בנויה, בבניה צמודת קרקע ומשכך נהנים, מציפייה כללית לשינוי ייעודם. ציפייה זו, חופפת לציפייה הכללית בעסקאות ההשוואה, שיילקחו בחשבון, הנמצאים אף הם בתחום השיפוט העירוני של רעננה, מצפון לתוואי דרך 531 המתוכננת. מובהר בזאת כי בהתאם לאתר תכנון זמין, במקרקעין קודמו בעבר תוכניות מפורטות, רע/2012 ורע/2012 א כאשר התוכנית הראשונה, נדחתה במהלך 2007 והתוכנית האחרונה נדחתה על ידי הוועדה המחוזית בתאריך 3/10/2011 ולאחר מכן ביום 1/12/2014. לפיכך, היו ציפיות פרטניות כאלה ואחרות, לשינוי ייעוד הקרקע החקלאית שלא התממשו ולכן יש צורך לנטרלן. לפיכך העסקאות שיילקחו בחשבון, יהיו עד למועד הפקדת התוכנית הכוללנית רע/3000. כמו כן אבצע בחינה לצורך אמידת הסבירות של ההכרעות של השמאים המכריעים במתחם הנדון. כאמור המצב הקודם, הינו שווי הקרקע בייעוד חקלאי כאשר על המקרקעין מאושרת תוכנית מתאר רעננה רע/3000 מתאריך 30/3/2016 אשר הופקדה ביום 22/5/2014. התוכנית המייעדת את המקרקעין בייעוד מגורים כחלק ממתחם מגורים בבניה גבוהה, בטבעת החיצונית. כמו כן המתחם מסומן לתכנון ובניה חדשה. לאור הנחיות פס"ד, וועדת הערר בתיקים שבנדון, יובא בחשבון פוטנציאל כללי בלבד ללא פוטנציאל ממשי מכוח תוכנית רע/3000. אבהיר בעניין זה, כי אינני מקבל את הנחת המבקש, כפי שנטענה בסעיף 8.1.2.3 כי יש לראות את ההשבחה מכוח תמא/31 כרלוונטית למקרקעין, זאת לאור פסיקה של בית המשפט העליון, בעניין השבחה מכוח תוכנית מתאר ארצית[6].

לאור כך, בדקתי עסקאות השוואה <u>לפני</u> מועד הפקדת תוכנית רע/3000.

[5] רע"א/4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ ואח', 22/6/2003 [פורסם בנבו].

[6] עע"מ 8600/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא נ' פז גז בע"מ. פורסם ביום 1/11/2018.

להלן עסקאות מכר לקרקעות בייעוד חקלאי, בגושים 6588 ו-7650, לפני המועד הקובע מתוך אתר רשות המיסים- ראה נספח 1:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח		שטח נמכר מ"ר	שווי למ"ר	
007650-0165-000-00	20/01/2014	1,700,000	₪	1,002	1,697	₪
006588-0002-000-00	13/10/2013	300,000	₪	250	1,200	₪
007650-0193-000-00	28/05/2013	1,250,000	₪	1,002	1,248	₪
007650-0210-000-00	28/05/2013	1,250,000	₪	1,002	1,248	₪
007650-0154-000-00	17/05/2013	1,071,260	₪	1,003	1,068	₪
007650-0145-000-00	16/05/2013	1,071,260	₪	1,003	1,068	₪
006588-0002-000-00	18/04/2013	350,000	₪	333	1,051	₪
שווי מ"ר בממוצע					**1,226**	₪

הנני סבור, כי ניתן להסתמך על עסקאות אלו שהינן לפני המועד הקובע ולפני הפקדתה של תוכנית רע/3000, שכן, אינן מגלמות פוטנציאל ממשי פרטני, אלא פוטנציאל כללי של מקרקעין הנמצא בטבורה של עיר בשרון, המיועדת להרחבה ומקרקעין זה, מהווה אחד מהעתודות למימוש הפיתוח, לאחר אישור תוכנית מפורטת, שצריכה להתאשר בהתאם לתנאים שקבעה הוועדה המחוזית עת דחתה את התוכנית המפורטת רע/2012 א.

העסקאות בגוש 6588 ו-7650, נעשו אף לפני מתן תוקף לתוכנית רע/3000, הינן העסקאות המייצגות את ערכי השווי, עליהם אבצע מקדם התאמה לזמן, של כ-20%, 4% לשנה ומכאן אני סבור, כי שווי מ"ר קרקע למועד קובע הינו: 1,450 ₪ (במעוגל)[7].

בהחלטת ועדת ערר, (מרכז) 8062/1120 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' בן עמי ארזה**, מיום 7/2/2022, אשר דנה בשומה מכרעת, של מר מוטי דדון לגבי תוכנית רע/מק/2012/ב. ועדת הערר לא קיבלה, את השווי שקבע השמאי המכריע, וציינה כי על שולחנה שומות מכריעות נוספות לאותה תוכנית, כפי שנקבעו על ידי השמאים המכריעים, גב' רינת וייס רביב ומר שלומי יפה, לגביהם דחתה ועדת הערר את העררים שהוגשו, ולכן קבעה את השווי במצב הקודם בסכום קרוב לשווי שנקבע בשומות מכריעות אלה. גם בערר 183/17/48 **ירון כהן ואח' נ' הוועדה המקומית הוד השרון** שם נקבע שווי מ"ר חקלאי בסך של 1,200 ₪ למ"ר למועד הקובע, (יחד עם עררים נוספים) נתנה ועדת הערר משקל רב לעקרון השוויון, בהסתמכה גם היא על עמ"נ 12834/07/16 **שלמה לדלסקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא** בו נקבע:

> "על ועדת הערר להתבונן במבט רחב על כלל השומות באזור, לשקול את עקרונות השוויון והצדק החלוקתי, לשקול את אמון הציבור ולבסס הכרעתה על ראייה כוללת שכזו. הוועדה אינה יכול להסתפק בבחינה פרטנית של כל שומה, לבחון אם נפלו בה פגמים, ולהתעלם מהתמונה הרחבה ומהיחס שבין השומה הפרטנית שבפניה, להערכות השווי בכל מרחבי התכנית"

[7] הקביעה הנ"ל תואמת את קביעתה של השמאית המכריעה גב' רמה מאור בגו"ח 6588 חלקות 67-68 הממוקמים בסמיכות ותואמות המתודולוגיה ובסיס הנתונים שם.

ועדת הערר, הפנתה להחלטה קודמת שלה בערר, 8082/13 טובי כרמון נ' ועדה מקומית רעננה, גם בה נקבע כי עקרון השוויון מחייב לפעול, ככל הניתן לאחידות בין שומות היטל השבחה הנערכות לאותה תוכנית, בכפוף כמובן להבחנה בין המאפיינים הפיזיים והתכנוניים השונים של כל אחד מהמגרשים הכלולים בה. ועדת הערר בעניין ירון כהן, דנה בעררים על 11 שמאים מכריעים שונים בתוכנית הר/1202 בהוד השרון וקבעה שווי אחיד למ"ר. גם בערר 81035/0720 קונדלקר נ' הועדה המקומית חולון הדן בתוכנית ח/500 בחולון, הדגישה ועדת הערר את החשיבות של קביעת שווי אחוד, בשל עקרון השיוון.

למרות זאת, שמאי המבקש העביר את ההחלטה בערר, רע/8054/1120 + רע/8062/1120, **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה נ' ארזה בן עמי ארמה ואח', מיום 4/12/2023**, שניתן בפני יו"ר הערר עו"ד מאיה אשכנזי, **שם נקבע כי אין מקום להתערב בהכרעת השמאי המכריע מר דדון והשווי שנקבע על ידו בסך של 1,600 ₪ למ"ר אינו מהווה חריגה המחייבת התערבות ועדת הערר.** ראה הנמקתה כדלקמן:

> ..."יתר על כן, גם אם ראוי היה כי השמאי המכריע היה מבהיר בחוות דעתו מדוע בחר שלא לשקלל בסופו של יום את שווי הקרקע החקלאית כפי שנקבע בשומות מכריעות שנערכו לצורך תוכנית רע/3000, לא ניתן לומר כי השומות המכריעות חסרות, לא מנומקות או לא מבוארות.
>
> **בנסיבות אלו, לא מצאנו כי דבק בשומות המכריעות פגם חמור המחייב את התערבות ועדת הערר בהן ותיקונן בדיעבד, 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" (הדגשה שלי ד.ב).**

כאמור, קביעתי הנ"ל, תואמת לשווי שנקבע ע"י השמאית המכרעת גב' רמה מאור, בגו"ח 6588/67-68, אשר גובל במקרקעין נשוא חוו"ד, אשר קבעה שווי בייעוד חקלאי במצב הקודם, בסך של 1,450 ₪/ מ"ר. זאת מאחר ואני סבור כי יש להתחשב בעסקאות בתחום השיפוט העירוני הרלוונטי ובסמיכות קרובה, ככל הניתן למקרקעין, נשוא השומה, במובחן מניתוח של עסקאות דומות, במספר מרחבי תכנון, בעלי מאפיינים שונים, כפי שבחר מר דדון להביא, בחוו"ד האמורה, כפי שהציג לוועדת הערר.

לפיכך, בהסתמך על עסקאות השוואה דומות, וקביעת השמאית גב' רמה מאור, בחלקה גובלת, אני קובע שווי מ"ר קרקע בייעוד חקלאי, למועד קובע, בסכום של 1,450 ₪.

8.1.3.2 <u>מצב חדש</u>

שמאי המשיבה חישב את ערכי השווי במצב החדש, על סמך שתי חלופות, כאשר בחלופה אחת, הגיע לשווי מבונה של 8,600 ₪ למ״ר מגורים ו-8,000 ₪ למ״ר מסחר, ובחלופה שניה, הגיע לערכי שווי של 10,780 ₪ למ״ר לדירת גן, 11,300 ₪ למ״ר לדירת קטנה, 9,200 ₪ למ״ר לדירה טיפוסית ו-12,980 ₪ למ״ר לדירת גג.

בנוסף קבע שווי של 8,989 ₪ למסחר. שמאי המבקשים סבור כי שווי מ״ר מבונה בסיסי הינו 8,000 ₪ (לפני הפחתות).

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה, ינותחו עסקאות קרקע למגרשים, בתחום תוכנית רע/מק/2012ב׳, שהינן בעלות תוקף גבוה ואשר להבנתי, ישקפו את ערכי השווי בנכס מושא השומה.

הנני סבור, כי ניתוח עסקאות בגישת החילוץ, אינה גישה מיטבית כאן בנסיבות העניין, לאור מורכבות הניתוח, וההנחות הנדרשות, אשר יכולות לגרום, לפערי שווי ולתוצאה בעלת מהימנות נמוכה, כפי שאף נקבע, בהחלטת ועדת ערר בעניין טובי כרמון בשכונת ״נווה זמר״[8]:

> "פערים אלו בין הערכות שמאים מכריעים לאותה עסקה משקפים יותר מכל את מורכבות ניתוחן ומעוררים אף הם השאלה מהי רמת המהימנות שראוי ליתן לעסקאות אלו בקביעת שווי המצב החדש"

8.1.3.3 <u>מקדם מיקום בגין קרבה לכביש 531 למגרש 2045</u>:

שמאי המבקשים סבור, כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה למיקום, בשיעור של 81%, וזאת בשל קרבה של המגרש אל כביש 531. דהיינו הפחתה של 19%.

שמאי המשיבה, מביא בחשבון מקדם הפחתה למיקום בשיעור של 10%.

קבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

שמאי המבקשים הציג מעל ל-30 עסקאות, כאשר סיווג אותם מ-3 מגרשים:

מגרש 2004 קו שלישי לכביש- 11 עסקאות.

מגרש 2033 קו שני לכביש- 19 עסקאות.

מגרש 2019 קו ראשון לכביש- 3 עסקאות.

לא קבלתי את הניתוח של השמאי, מאחר ונותחו על ידו ״רק״ **שלוש עסקאות בלבד אשר נמצאות בקו ראשון לכביש 531**. כאשר השטח הממוצע של העסקאות, במגרש 2019 הסמוך לכביש, הינו 110.9 מ״ר, בעוד שבמגרש 2004, שטח הדירה הממוצעת, של 11 העסקאות, הינו 97.28 מ״ר ובמגרש 2033 בקו שני לכביש, 91.66 מ״ר.

[8] ערר (מרכז) 8082-13 טובי כרמון נ׳ הועדה המקומית רעננה, ניתן ביום 14/10/2021.

לכן, ייתכן שההסבר לפער במחירים, הינו בין היתר, השטח הממוצע של הדירות ולא בהכרח, הקרבה לכביש.

יחד עם זאת על סמך הנספח האקוסטי, שצורף לתוכנית כנספח מנחה, ולפיו הומלץ, שבמגרש 2045, יש לבצע "טיפול דירתי"[9] לדירות, במבנים אשר סמוכים לכביש 531, וזאת על אף קיומו של הקיר האקוסטי אשר תוכנן ובוצע לאורך כביש 531, אני סבור כי יש להתחשב בקרבה היחסית, של תא שטח זה לדרך 531 ולהביא ביטוי לקרבה זו מאחר והוא מהווה מקרקעין, הצפוי להיות מושפע, בסוגיה האקוסטית מקרבתו לדרך 531 הכולל דרכים ומסילת ברזל קיימת.

לאור כך, בחנתי שומות מכריעות בסביבה, אשר קבעו מקדם התאמה, למיקום, בשל הקרבה, לכביש 531- ראה נספח 2 החלטות שמאים מכריעים:

- השמאי מר מרדכי דדון הביא בחשבון מקדם הפחתה למיקום, בשיעור של 7% למגרש 2046, הממוקם בקו ראשון לכביש וסמוך לכביש מושא השומה.
- השמאי מר מרדכי דדון הביא בחשבון מקדם הפחתה למיקום בשיעור 10% למגרש 2024 שהינו קו ראשון לכביש.
- השמאית גב' חגית רבינסון, הביאה בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% למגרש 2013 הממוקם בקו שני לכביש, וזאת בשל בינוי, מיקום ושוליות.
- השמאי מר מרדכי דדון הביא בחשבון מקדם הפחתה למיקום בשיעור 10% למגרש 2012 שהינו בקו שני לכביש.
- השמאית גב' לילך בן פורת, הביאה בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% למגרש 2046 הממוקם בקו ראשון לכביש.

מעיון בנספח הבינוי, לתוכנית רע/מק/2012/ב', עולה כי מיקום המבנה, הינו בחלק הצפוני של המגרש כאשר בחזית הבניין, הצפונית, קיימת חזית מסחרית והחלק הדרומי של המגרש, מרוחק בקו בניין של כ- 75 מטר, מציר הדרך.

לאור כך, אני סבור, כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה, לכביש 531 בשיעור של 10%.

8.1.3.4 <u>מקדם הפחתה בשל הימצאות מגורים מעל מסחר:</u>

שמאי המבקשים סבור, כי יש לבצע הפחתה נוספת בגין מגורים מעל מסחר, ובשל כך ביצע הפחתה בשיעור של 0.923. שמאי המשיבה סבור כי אין לבצע כל הפחתה בגין מגורים מעל מסחר.

אני סבור, כי רוכש סביר, יעדיף שטחי מסחר, בסמוך אך לא בבניין בו הוא מתגורר. הוראות התוכנית מגבילות את השימושים לשימושים מסחריים, שכונתיים בהיקף קטן,

[9] על בסיס הנספח האקוסטי והמלצת היועץ, של התוכנית, הדירות במגרש 2045 יקבלו "טיפול דירתי" ברמה ב' (לדירות בקומה 8-2) ו"טיפול דירתי" ברמה ג' (לדירות בקומה 9)- הטיפוח כולל חלונות ציר עם בידוד 30STC וכדומה.

הממזערים את ההשפעות השליליות הצפויות ככל והן צפויות. מובהר כי הוראות התוכנית אוסרות, שימושים המהווים פגיעה בסביבה או מטרד לאזור המגורים. עוד נקבע בהוראות התוכנית, בסעיף 4.3.2 ב' כי תישמר הפרדה מוחלטת, בין שימושי המסחר, למגורים, לרבות יצירת כניסות נפרדות, להולכי רגל, שטחי שירות, אצירה ופינוי אשפה, חניות וכו'.

לאור כך, אני סבור כי מקדם ההפחתה הראוי הינו 5% למגרש.

כאמור, הכרעתי זו דומה להכרעתו של מר יהודה פלד בגוש 6588, חלקות 67 ו-68, אשר הביא בחשבון, הפחתה של 5% לחלק מהדירות הממוקמות מעל המסחר בלבד. כלומר רק למחצית מהדירות נתן הפחתה של כ-5%. אולם לעניות דעתי, יש להביא בחשבון הפחתה לכל המגרש. זאת בהתחשב, גם בשומתו של מר מרדכי דדון בגוש 6588 חלקות 67, 68, 95, 96 ו-97, אשר סבר, כי מקדם הפחתה הנדרש, נובע מהשלכה כללית על כל הבניין, זאת, בהתאם לשומת המבקשים (בשיעור 0.923).

כחיזוק, אפנה לתוצאות סקר דלפי, לשנת 2020, שם נקבע, כי מקדם ההפחתה הראוי, לדירת מגורים, מעל חזית מסחרית הינו כ-91% בממוצע.

8.1.3.5 <u>מקדם הפחתה בשל קיומו של קו מים מקורות:</u>

שמאי המבקשים סבור, כי בשל הצורך בהעתקת קו מים של מקורות, יש לבצע הפחתה נוספת בדחייה, ולאור כך קבע מקדם דחיה בשיעור של 0.96 וזאת בנוסף ליתר הדחייה הצפויה, לכלל המגרשים בשל הצורך בפיתוח.

שמאית המשיבה סבורה, כי היות והעתקת הקו של חב' מקורות הינה חלק מעבודות הפיתוח, שיש לבצע במתחם כולו, כתנאי מתלה, למימוש הבניה, לפיכך לדעתה, אין להפחית בגין כך. כמו כן, בהתאם להתייחסות בכתב של היועצת המשפטית של הועדה המקומית רעננה, גב' אבישג חכם כפי שהועברה על ידה מיום 3/7/2022, ניתן מענה למבקש אשר דחתה את בקשתו ולפיכך מתייתרת הטענה, כי אין התקדמות בהעתקת הקו מים, בשנתיים וחצי[10].

מעיון בנספח המים, לתוכנית רע/מק/2012/ב', עולה, כי במקום קיים "קו מקורות" קיים 30 צול, אשר עובר בחלק מהמגרשים, 2034, 2035, 2036, 2048, 2044, 2045 ו-2046[11].

במועד הקובע, מתחם התוכנית מהווה, חטיבת קרקע בלתי מפותחת, האמורה לכלול כ-1,562 יח"ד חדשות. כאמור, בהתאם להוראות התוכנית סעיף 7.1 ו-7.2 קיימת שלביות ביצוע המתאפיינת באכלוס מידי של עד 60% והיתרה, לאחר השלמת החיבור מזרחה של כביש הטבעת הדרומי אל רח' קזן.

[10] מכתב מיום 27/6/2022.

[11] בנוסף מסומן במקרקעין , באר פרטית בהתאם לנספח המים לתוכנית.

לאור כך, קיימת דחייה למימוש התוכנית, שהינה בגבולות שנתיים וחצי מיום אישור התוכנית. זאת כפי שבוצע בחוו"ד השמאי המכריע מר מרדכי דדון.

מכאן נשאלת השאלה, האם קיומו של קו מים מקורות, מצריך הפחתה נוספת, לצורך כך אפנה לסעיף 6.1, סעיף קטן ז' בהוראות התוכנית.

"תנאי למתן היתר בנייה, בתחום תאי שטח, 4006, 4004, 4034, 2035, 2036, 3006, 2044, 2045, 2046 יהא העתקת קו מקורות לתוואי חליפי, בהתאם למסומן בנספח המים והביוב".

שמאי המבקשים הוסיף, כי במועד הקובע, קו מקורות טרם הועתק, כמו כן השמאי צירף מכתב, מאת עו"ד פפר, ב"כ המבקשים, לעיריית רעננה וכן תשובתן של חברת מקורות והיועמ"ש של עיריית רעננה לפנייתו.

יתר על כן, שמאי המבקשים, שוחח עם חברת מקורות ושם נמסר לו שלא ניתן לחפור בטווח של חמישה מ' מציר הקו.

בנוסף, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, בבקשה לקבלת היתר בניה, מתאריך 1/23 נקבע, בתנאי להיתר, "לפי סעיף 6.1.ז בתב"ע, יהיה העתקת קו מקורות לתוואי חליפי בהתאם למסומן בנספח המים והביוב".

לאור האמור, אני סבור, כי אין ספק כי קיימת הוראה מפורשת, בתקנון התוכנית המחייבת מתן פתרון של העתקת קו מים, ומהווה תנאי מתלה "פנימי" בתוך הוראות התוכנית. לאור ההכרעה בפס"ד אברמוביץ ולאור הצורך באמידת "שווי שוק" הלוקח בחשבון את מכלול הנסיבות בקביעת שווי מקרקעין בעיני הקונה סביר, ליום תחילתה של התוכנית, קיימת מטלה ישירה בהוראות התוכנית.

עוד עולה כי לא ניתן לצפות את פני העתיד וכפי שהוצג בתשובת הועדה, הצפי החזוי להשלמת העתקת הקו, הינו רבעון ד' לשנת 2022.

בעניין בורשטיין[12], הרחיב ופירש ביהמ"ש העליון, את עניין החיובים החיצוניים, מול החיובים הפנימיים, הכרוכים במימוש התוכנית וקבע כדלקמן:

> "סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתוכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה, ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתוכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת". פיסקה 16-18.

[12] ברע"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, [פורסם בנבו] פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין בורשטיין"))

להבדיל ממקרה זה, בעניין אברמוביץ[13], קבע בימ"ש העליון, כי כתב שיפוי אינו מהווה הוצאה פנימית הזכאית לקיזוז מהיטל ההשבחה. לעניין זה, נקבע בעניין בורשטיין, כי אין נפקות אם החיוב קבוע בהוראות התוכנית או אם לאו. מאחר ובהתאם לתקנות החניה, יש הכרח לשלם כופר. אזי סוגיה זו, משפיעה על שווי המקרקעין ולפיכך יש להתחשב בה באומדן היטל ההשבחה.

ההבחנה בין הוצאה פנימית להוצאה חיצונית, פורטה גם בפס"ד שניתן לאחרונה, על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב, מפי כב' השופט גלעד הס[14] . להבנתו את הפרשנות שנתן ביהמ"ש העליון בפס"ד אברמוביץ, אין הכרח שתנאי יוכר כ"פנימי" רק אם הוא מוגדר בהוראות התוכנית עצמה, וניתן להביא לצורך קביעת היטל השבחה, גם "תנאי חיצוני", ובלבד "שבלעדיו התוכנית לא הייתה יכולה לבוא לעולם" ראה פסקה 19.

לשיטתו, יש להביא בחשבון את התנאים הכללים והן את התנאים הפנימיים ולעומת זאת לנטרל את התנאים החיצוניים, ראה פיסקה 67.

מכול האמור, אני מקבל באופן חלקי, את עמדת שמאי המבקשים וסבור, כי במגרש 2045, יש להביא בחשבון דחייה נוספת, בשל סוגיית העתקת קו מקורות, של כחצי שנה[15].

קביעתי זו, תואמת בעניין זה, את שומתו המכרעת של מר מרדכי דדון בגוש 6584, חלקות 95, 96 ו-124, בגין מגרש 2046 הסמוך, שגם בו, הייתה קיימת מגבלה כאמור.

[13] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ ואח' פורסם ביום 31/12/2014.

[14] עמ"ן 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ועוד שלושה נוספים. פורסם ביום 16/5/2023.

[15] היקף הדחיה שיובא בחשבון הינו תוספת לדחייה של שנתיים בגישת החילוץ. לכן יחושב לפי הפער בין דחיה של שנתיים ל-2.5 שנים, בריבית 6%. המקדם שייקבע הינו 0.97.

8.1.3.6 ניתוח עסקאות בגישת ההשוואה בתוכנית רע/מק/2012/ב׳:

להלן נתוני עסקאות כפי שאותרו באתר רשות המיסים, וכפי שצוטטו בשומת המשיבה בתחום תוכנית רע/מק/2012/ב׳:

עסקה 1:

תאריך עסקה	29/12/2019			
גו״ח	6584/92, 96, 95, 8, 9, 10, 103, 71, 58			
תמורה	₪ 14,850,048			
מגרש	2012	2021	2022	2048
החלק הנמכר	0.87%	8.33%	8.33%	8.33%
ייעוד	מגורים ג׳	מגורים ד׳	מגורים ד׳	מגורים ד׳
מס׳ יח״ד	17	58	58	48
שטח עיקרי במ״ר	1,950	6,638	6,634	5,308
ממ״דים	212.5	725	725	600
סה״כ שטח פלדלת	2,163	7,363	7,359	5,908
מקדם מושעא	0.85	0.97	0.97	0.97
מקדם התאמה סמיכות לכביש 531	1	0.98	1	1
שטח אקוי׳ המיוחס לעסקה	16	583	595	477
סה״כ שטח פלדלת משויך לעסקה	1,671			
מחיר למ״ר פלדלת	₪ 8,887			

עסקה 2:

תאריך עסקה	09/01/2020			
גו״ח	6584/92, 96, 95, 8, 9, 10, 103, 71, 58			
תמורה	₪ 44,550,000			
מגרש	2012	2021	2022	2048
החלק הנמכר	2.60%	25.00%	25.00%	25.00%
ייעוד	מגורים ג׳	מגורים ד׳	מגורים ד׳	מגורים ד׳
מס׳ יח״ד	17	58	58	48
שטח עיקרי במ״ר	1,950	6,638	6,634	5,308
ממ״דים	212.5	725	725	600
סה״כ שטח פלדלת	2,163	7,363	7,359	5,908
מקדם מושעא	0.85	0.97	0.97	0.97
מקדם התאמה סמיכות לכביש 531	1	0.98	1	1
שטח אקוי׳ המיוחס לעסקה	48	1750	1785	1433
סה״כ שטח פלדלת משויך לעסקה	5,015			
מחיר למ״ר פלדלת	₪ 8,884			

עסקה 3 :

תאריך עסקה	05/05/2020				
גו"ח	6584/92, 96, 103, 58, 74, 77, 21, 20, 17, 16				
תמורה	₪ 139,102,500				
מגרש	2012	2004	2019	2033	2029
החלק הנמכר	10.30%	89.70%	72.00%	100.00%	74.00%
ייעוד	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
מס' יח"ד	17	23	58	39	48
שטח עיקרי במ"ר	1,950	2,758	6,937	4,213	5,774
ממ"דים	212.5	287.5	725	487.5	600
סה"כ שטח פלדלת	2,163	3,046	7,662	4,701	6,374
מקדם מושעא	0.85	0.98	0.98	1	0.98
מקדם התאמה סמיכות לכביש 531	1	1	0.95	1	0.95
שטח אקוי' המיוחס לעסקה	189	2,677	5,136	4,701	4,391
סה"כ שטח פלדלת משוייך לעסקה	17,094				
מחיר למ"ר פלדלת	₪ 8,137				

עסקה 4 :

תאריך עסקה	03/06/2020
גו"ח	6584/96, 105
תמורה	₪ 55,490,000
מגרש	2010
החלק הנמכר	100.00%
ייעוד	מגורים ד'
מס' יח"ד	58
שטח עיקרי במ"ר	6,370
ממ"דים	725
סה"כ שטח פלדלת	7,095
מקדם מושעא	1
מקדם התאמה סמיכות לכביש 531	0.95
סה"כ שטח פלדלת משוייך לעסקה	6,740
מחיר למ"ר פלדלת	₪ 8,233

להלן הצלבה משומות מכריעות בסביבה, אשר קבעו שווי מ״ר מבונה:

שווי מצב חדש			
שמאי	**תאריך שומה**	**גו״ח**	**שווי מבונה**
יעקב פז	12/12/2022	6588/67	8,116 ₪
מרדכי דדון	08/11/2022	6588/97	8,700 ₪
יעקב פז	25/10/2022	6588/71	8,166 ₪
רמה מאור	16/01/2022	6588/67	8,000 ₪
אורית גלן	23/12/2021	6588/77	8,500 ₪
יהודה פלד	19/09/2021	6588/67	8,688 ₪
אורית גלן	20/07/2023	6584/87	7,662 ₪
גיא צדיק	19/10/2022	6584/124	8,085 ₪
שווי מ״ר מבונה ממוצע:			8,240 ₪

- בשומתו של מר מוטי דדון נקבע שווי מ״ר מבונה, כדלקמן:
  - לדירות קטנות בשטח ממוצע של 75 מ״ר, שווי בסך 11,300 ₪.
  - לדירות טיפוסיות בשטח ממוצע של 139 מ״ר, שווי בסך 9,200 ₪.
  - לדירות גן בשטח ממוצע של 139 מ״ר, שווי בסך 10,780 ₪.
  - לדירות גן בשטח ממוצע של 139 מ״ר, שווי בסך 12,980 ₪.

לאור האמור, ולאחר שקלול השומות המכריעות ועסקאות ההשוואה, אני סבור כי שווי מ״ר מבונה, למועד קובע, הינו 8,400 ₪/ מ״ר.

8.1.3.7 <u>שווי מסחר:</u>

שמאי המשיבה סבור, כי שווי מ״ר מבונה למסחר הינו 8,000 ₪, שמאי המבקשים סבור כי שווי מ״ר מבונה הינו 7,600 ₪.

עפ״י שומה מכרעת של השמאי מר יעקב פז בגו״ח 7650/423 ברחוב דרך הפארק, למגרש ריק בו מתוכנן פרויקט, המשלב מגורים ומסחר הכולל 2 קומות מסחר בהיקף של כ-1,200 מ״ר, קבע השמאי המכריע, שווי של 9,300 ₪ למ״ר מבונה למסחר למועד קובע 28/11/2019.

לאור ההבדלים בשימושים המותרים, ובהתאמה להיקף הבניה למסחר והמיקום, ולאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו ע״י הצדדים, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה, כי השווי למ״ר מבונה אקוי׳ למסחר, במקרה הנדון, הינו כ- 8,000 ₪.

הצלבתי את הנתונים משומות מכריעות נוספות, אשר קבעו שווי זהה.

- השמאי המכריע מר יהודה פלד, בגוש 6588 חלקי חלקות 67 ו-68.
- השמאי המכריע מר יעקב פז, בגוש 6588, במגרשי תמורה 2012, 2041-2043.
- השמאי המכריע מר יעקב פז, בגוש 6588, במגרשי תמורה 2012, ו-2041.

8.1.3.8 <u>סוגיית החלק היחסי בהשבחה:</u>

שמאי המבקשים סבור, כי החלק היחסי אותו יש להביא בחשבון, הינו בהתאם לטבלת האיחוד וחלוקה, כך שהחלק בהשבחה, הינו 44.33% (בהתאם לשווי מגרש 2045 ביחס למגרשי ההקצאה בטבלת ההקצאה והאיזון).

שמאי המשיבה סבור, כי יש לערוך תחשיב מלא לכל ההקצאה ולקבוע את שיעור ההשבחה על סמך ערכי השווי שנערכו בשומה זו, וקבע חלק יחסי של 50.531%.

קבלתי את עמדת המשיבה, טבלאות איחוד וחלוקה, אינן מחייבות, כאשר ערכי השווי אשר נקבעו בה, אינם תואמים את הכרעתי. לדוגמא, במצב הנכנס, השווי חושב לפי 1,000 ₪ למ״ר קרקע חקלאי בעוד שבשומתי חושב לפי 1,450 ₪.

לאור כך, אני סבור כי יש לערוך את החלק היחסי, לתחשיב למגרש 2045 על סמך ערכי השווי, שייקבעו בשומה זו, ולערוך תחשיב השבחה מלא, בשני מצבי התכנון.

לעניין זה ראה קביעתו של כב׳ השופט סוקול בבית המשפט המחוזי ביושבו כערכאת ערעור מנהלי [16]. ראה פיסקה 54 ,

"סיכום ביניים

54. ניתן לסכם את הדברים שנקבעו עד כה.

(א) לטבלאות האיזון שנערכו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שני תפקידים; האחד, לבסס את שמירת עיקרון השוויון היחסי; השני, לקבוע תשלומים על מנת לאזן בין הזכויות, מקום בו לא ניתן לשמור על העיקרון.

(ב) לצורך עריכת טבלאות האיזון על השמאי להעריך את שוויה המוחלט של כל חלקה במתחם ולקבוע את שיעורה היחסי ביחס לשווי כלל החלקות במתחם. כך יש לעשות הן במצב קודם לאישור התכנית והן במצב החדש. מקום שבו לא נשמר עיקרון השוויון היחסי יאוזן ההפרש באמצעות תשלומי איזון. הוועדה המקומית היא שתגבה את תשלומי האיזון מהחייבים ותשלם לזכאים.

(ג) בעת עריכת שומת פגיעה או שומת השבחה יש לצרף לשווי המוחלט של המקרקעין במצב חדש, לאחר אישורה של תכנית, את תשלומי האיזון שקיבל בעל הזכויות במקרקעין או להפחית מהשווי את תשלומי האיזון שעליו לשלם. חישוב הפגיעה או ההשבחה ייעשה רק לאחר צירוף או הפחתת תשלומי האיזון.

(ד) **השומות שנקבעות לצורך עריכת טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים במסגרת שומת השבחה או פגיעה**. עם זאת, מקום שמוסד התכנון מבקש לסטות משומת המקרקעין שנערכה לצורך טבלאות האיזון, עליו לאזן בין האינטרסים, ולנמק את הסטייה". **(ההדגשה שלי ד.ב.)**

[16] עמ״נ (חי) 41505-10-13 עמוס אשרי נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון. פורסם ביום 28/1/2015.

8.1.3.9 **<u>תחשיב השבחה- הכרעה:</u>**

שווי מצב קודם							
גוש	חלקה	ייעוד	שטח כלול בתוכנית במ"ר	שווי מ"ר קרקע חקלאית	שווי הקרקע	החלק היחסי בזכויות	שווי הזכויות בחלקה במצב הקודם
6588	88	חקלאי	17,407	1,450 ₪	25,240,150 ₪	100%	25,240,150 ₪
6588	88	דרך מתת"ל 15	130	1,450 ₪	188,500 ₪	100%	188,500 ₪
סה"כ שווי מצב קודם							**25,428,650** ₪

שווי מצב חדש										
מגרש תמורה	ייעוד	שטח עיקרי במ"ר	החלק הנמכר במגרש התמורה	שטח עיקרי משוקלל במ"ר/ שטח אקוי' למסחר (50% שירות)	מקדם מושעא	מקדם התאמה למיקום בתחום התוכנית	מקדם התאמה למגורים מעל מסחר	מקדם הפחתה בשל קיומו של קו מקורות	שטח עיקרי למוכרים (ללא ממ"ד)/ שטח אקוי' למסחר (50% לשירות) משוקלל	שווי מגרש	החלק היחסי באחוזים
2012	מגורים ג'	1,950	4.63%	1,950.0	0.85	0.97	1	1	74.44	625,296 ₪	0.94%
2039	מגורים ב'	1,354	100.00%	1,354.0	1	1	1	1	1,354.00	11,373,600 ₪	17.05%
2006	מגורים ג'	2,572	100.00%	2,572.0	1	1	1	1	2,572.00	21,604,800 ₪	32.39%
2045	**מגורים ד'**	**4,500**	**100.00%**	**4,500.0**	**1**	**0.9**	**0.95**	**0.97**	**3,732.08**	**31,349,430** ₪	**49.62%**
2045	**מסחר**	**200**	**100.00%**	**225.0**	**1**	**1**	**1**	**0.97**	**218.25**	**1,746,000** ₪	
סה"כ שווי מצב חדש										**66,699,126** ₪	**100.00%**

הערה:

- התחשיב מבוסס על שווי מ"ר מבונה, למגורים 8,400 ₪ ושווי מ"ר מבונה למסחר 8,000 ₪.
- במגרש 2012 הובא בחשבון מקדם מושעא, בשיעור של 0.85[17] והתאמה למיקום בשיעור 0.97 בהתאם לשומת המשיבה.

[17] על סמך שומות מכריעות של גב' אורית גלן בגוש 6588, חלקות 77, 95, 96 ו-97, במגרשי תמורה 2015, 2037, 2009, 2012.

להלן תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם	₪ 25,428,650
שווי מצב חדש	₪ 66,699,126
השבחה	₪ 41,270,476
החלק היחסי המיוחס למגרש 2045	49.62%
שיעור מימוש הזכויות	99.26%
ההשבחה המיוחסת למגרש 2045	₪ 20,326,890
היטל השבחה	₪ 10,163,445

הערה: להלן שיעור המימוש שהובא בחשבון[18]:

חלק במימוש	שטח מבוקש	סה"כ זכויות	שיעור מימוש
מגורים עיקרי	4,482.49	4,500	99.61%
מסחר עיקרי	182.83	200	91.42%
סה"כ	4,665.32	4,700	99.26%

[18] בהתאם לפס"ד דוד זעירא בוצע תחשיב למימוש חלקי. השטחים הינם על פי תשריט בקשה להיתר בניה שהוגשה לח"מ, מיום 09/02/2023, מס' עיבוד 65, ע"י שמאי המבקשים לאחר הדיון.

8.2 **<u>הקלות למועד קובע 18/01/2023</u>**

8.2.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

8.2.1.1 <u>מהות ההשבחה:</u>

שמאי המשיבה סבור כי מהות ההשבחה, הינה, מעבר משטח דירה ממוצע של 130.42 מ״ר ליח״ד כולל ממ״ד, לשטח דירה של 110.53 מ״ר כולל ממ״ד, ליח״ד לאחר מתן ההקלה לתוספת 5 יח״ד.

8.2.1.2 <u>ערכי שווי:</u>

שמאית המשיבה קבעה את ערכי השווי על סמך 3 חלופות.

חלופה 1, נתוני השוואה לקרקעות בתחום תוכנית רע/מק/2012/ב:

תאריך	מגרשים	שווי מ״ר מבונה אקוי' עיקרי+שירות	שווי ממוצע של קרקע ליח״ד	שווי מ״ר מבונה מתואם לזמן	שווי קרקע ליח״ד מתואם זמן	שטח ממוצע ליח״ד
17/11/2020	2011, 2012	₪ 9,300	₪ 1,130,000	₪ 12,090	₪ 1,544,333	121.7
14/01/2021	2012, 2003	₪ 9,240	₪ 1,160,000	₪ 12,320	₪ 1,546,667	125.2
14/01/2021	2012, 2003	₪ 9,140	₪ 1,140,000	₪ 12,187	₪ 1,520,000	125.2
31/05/2021	2041-2043, 2012	₪ 8,800	₪ 1,100,000	₪ 11,147	₪ 1,393,333	131.9
08/06/2021	2012, 2030	₪ 9,920	₪ 980,000	₪ 12,400	₪ 1,225,000	104
08/06/2021	2012, 2016	₪ 9,810	₪ 1,230,000	₪ 12,263	₪ 1,537,500	131.7
16/08/2021	2012, 2041	₪ 9,030	₪ 1,120,000	₪ 10,987	₪ 1,362,667	130.9
17/01/2022	2007, 2002, 2012	₪ 12,780	₪ 1,550,000	₪ 14,484	₪ 1,756,667	124.3
04/04/2022	2012, 2040	₪ 11,810	₪ 1,400,000	₪ 12,794	₪ 1,516,667	124.5
24/04/2022	2012, 2034	₪ 11,570	₪ 1,390,000	₪ 12,534	₪ 1,505,833	126.7
01/05/2022	2012, 2042	₪ 11,080	₪ 1,390,000	₪ 11,891	₪ 1,482,667	131.8
12/09/2022	2012, 2041	₪ 11,340	₪ 1,410,000	₪ 11,340	₪ 1,410,000	130.9
27/01/2023	2030	₪ 17,510	₪ 1,710,000	₪ 17,510	₪ 1,710,000	103.8
01/02/2023	2007, 2012	₪ 12,530	₪ 1,500,000	₪ 12,530	₪ 1,500,000	125.7
שווי מותאם למועד קובע				**15,000**	**₪ 1,470,000**	**103.9**
				12,700	**₪ 1,560,000**	**124.8**
				11,500	**₪ 1,440,000**	**131.4**

כחלופה שניה, השמאית הציגה, עסקאות מכר לדירות מגורים, במתחם תוכנית רע/מק/2012/ב' בגישת החילוץ, להלן סיכום טיפוסי הדירות וערכי השווי:

טיפוס/שטח	77	94	107	134	158	148
ממוצע שווי מ"ר בנוי	35,711 ₪	37,230 ₪	34,140 ₪	31,198 ₪	32,506 ₪	43,581 ₪
בניכוי מע"מ	30,522 ₪	31,821 ₪	29,179 ₪	26,665 ₪	27,783 ₪	37,249 ₪
בניכוי יזמות 17%	26,087 ₪	27,197 ₪	24,940 ₪	22,791 ₪	23,746 ₪	31,837 ₪
בניכוי עלויות בניה	-10,780 ₪	-10,580 ₪	-10,580 ₪	-10,280 ₪	-10,080 ₪	-10,080 ₪
שווי מ"ר מבונה	15,307 ₪	16,617 ₪	14,360 ₪	12,511 ₪	13,666 ₪	21,757 ₪

כחלופה שלישית, השמאית ניתחה עסקאות השוואה, לדירות חדשות בשכונת נווה זמר, וביצעה חילוץ:

טיפוס/שטח	75	100	120	130	147	156
ממוצע שווי מ"ר בנוי	35,486 ₪	34,713 ₪	32,987 ₪	31,231 ₪	30,613 ₪	30,044 ₪
בניכוי מע"מ	30,330 ₪	29,669 ₪	28,194 ₪	26,693 ₪	26,165 ₪	25,679 ₪
בניכוי יזמות 17%	25,923 ₪	25,358 ₪	24,097 ₪	22,815 ₪	22,363 ₪	21,948 ₪
בניכוי עלויות בניה	-10,780 ₪	-10,580 ₪	-10,280 ₪	-10,280 ₪	-10,080 ₪	-10,080 ₪
שווי מ"ר מבונה	15,143 ₪	14,779 ₪	13,818 ₪	12,534 ₪	12,283 ₪	11,867 ₪

8.2.1.3 <u>תחשיב השבחה של שמאי המשיבה:</u>

בקשה להיתר- מועד קובע 18/1/2023						
מצב קודם						
סוג	**שטח במ"ר**	**מס יח"ד**	**שטח ממוצע ליח"ד**	**שטח פלדלת ממוצע**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי	4,500	38	118.42	130.4210526	12,500 ₪	56,250,000 ₪
מצב חדש						
סוג	**שטח במ"ר**	**מס יח"ד**	**שטח ממוצע ליח"ד**	**שטח פלדלת ממוצע**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי	4,237	43	98.53	110.5348837	14,000 ₪	59,316,180 ₪
מרפסות כשטח עיקרי	252	0.4			14,000 ₪	1,411,200 ₪
סה"כ מצב חדש						60,727,380 ₪
סה"כ השבחה						4,477,380 ₪
היטל השבחה						2,238,690 ₪

8.2.2 **<u>עמדת המבקשים</u>**

8.2.2.1 <u>מהות ההשבחה:</u>

שמאי המבקשים סבור, כי מהות ההשבחה הינה מעבר משטח של 130.42 מ״ר ליח״ד כולל ממ״ד, לשטח של 116.39 מ״ר כולל ממ״ד ליח״ד.

בדיון הוסיף, כי יש להביא בחשבון הגדלת הצפיפות.

8.2.2.2 <u>ערכי שווי:</u>

שמאי המבקשים, ערך סקר מחירים, לדירות בגוש 6584 חלקה 13, מאומתים ע״פ חוזים, לצורך מציאת השפעת שוליות על הדירות, ומצא כי שווי מ״ר בנוי, הינו 35,368 ₪ בהתאם לקומה 4.

מבחינת עלויות בניה, השמאי הציג עלויות בניה, שנקבעו בהסכם קומבינציה שירותי בניה, שנחתם ביוני 2021:

שטח דירת הבעלים	עלות בניה (פיתוח) מגלם חניה תת״ק ומחסן	עלות בניה למ״ר מגלמת חניה תת״ק ומחסן
75	₪ 837,000	₪ 11,160
100	₪ 1,039,000	₪ 10,390
125	₪ 1,246,000	₪ 9,968

השמאי הציג, כי ככל ושטח הדירה גדול יותר, כך עלויות הבניה הממוצעות, ליח״ד דיור קטנות, ולכן קיימת קורלציה הפוכה בין שטח הדירות, לעלות הבניה הממוצעת למ״ר דירתי. בהכרעה של גב׳ שושי שרביט שפירא בגו״ח 6229/84 חושבה, תוספת של 2.35% לעלות הבניה. על בסיס השוליות, שנקבעה בהסכם שירותי הבניה, נקבע שוליות בשיעור של 4% בעלויות הבניה. זאת בנוסף לפער המתקבל, בעלות הבניה של כל סוג דירה הנובע מגילום עלויות הבניה, למרתף כמפורט לעיל.

השמאי הציג עלויות בניה, לדירות 3, 4 ו-5 חדרים מתוך מחשבון דקל, בהם קבע עלות של 10,319 ₪ לדירת 3 חדרים, 9,132 ₪ לדירת 4 חדרים ו- 8,551 ₪ לדירת 5 חדרים.

להלן חילוץ מעסקאות ההשוואה:

סוג	דירות בשטח של כ-110 מ״ר	דירות בשטח של כ-130 מ״ר
שווי מ״ר בנוי בממוצע	₪ 33,689	₪ 32,929
בניכוי מע״מ	₪ 28,794	₪ 28,144
בניכוי רווח יזמי 25%	₪ 23,035	₪ 22,516
עלות בניה	₪ -9,132	₪ -8,551
שווי לפני התאמות	₪ 13,903	₪ 13,965
מקדם הפחתה בגין מסחר	0.923	0.923
מקדם הפחתה למיקום	81%	81%
שווי מ״ר מבונה	₪ 10,388	₪ 10,434

השמאי ציין שעל פי הטבלה לעיל, אין השבחה בגין הקטנת שטחי הדירות ולמעשה השוק ברעננה, מתעדף דירות גדולות.

למען הזהירות ערך תחשיב השבחה חלופי:

השמאי ציין, כי שמאית הועדה קבעה השבחה למגרש 2033 בסך של 420,000 ₪ ליח"ד חדשה, בעוד שבמגרש הנישום, חושבה השבחה לפי 895,000 ₪ לכל יח"ד.

במגרש 2033 ההשבחה, הינה בהמרה של דירת מגורים בשטח של 120 מ"ר ליח"ד בשטח של 102 מ"ר.

במגרש הנישום, ההשבחה הינה בהמרה של דירת מגורים בשטח של 116 מ"ר ליח"ד בשטח של 130 מ"ר.

ככל ומתקיימת השבחה בגין העדר שוליות, הרי זו בהכרח נמוכה יותר מזו המתקבלת במגרש 2033.

להלן סיכום שווי מ"ר מבונה, בהתאם לסקר מחירים ועלויות בניה שהציג:

מס' חדרים	3		4		5	
מס' עסקאות	11		18		5	
ממוצע למ"ר בנוי אקוי'	38,728	₪	33,689	₪	32,929	₪
מקדם שוליות לבנוי			1		0.98	
בניכוי רווח יזמי, מע"מ ועלויות בניה	28,052	₪	24,402	₪	23,851	₪
	10,319	₪	9,132	₪	8,551	₪
	17,732	₪	15,270	₪	15,300	₪
מקדם הפחתה בגין מסחר	0.923		0.923		0.923	
מקדם הפחתה למיקום	0.81		0.81		0.81	
שווי מ"ר מבונה מתואם	13,249	₪	11,409	₪	11,432	₪

<u>מבחן הסבירות:</u>

השמאי הסביר שההשבחה בשומת הועדה הינה בשל סך של-855.27 מ"ר אקווי' ובסכום של 4,477,996 ₪, שהינם בגובה של כ- 5,235 ₪ מ"ר מבונה.

למעשה, מדובר בהשבחה של כ-50% למ"ר מבונה, כך שתוצאת השומה חסרת כל סבירות.

8.2.2.3 תחשיב השבחה שמאי מבקשים:

שווי מצב קודם						
סוג דירות	**מספר דירות**	**שטח ממוצע ליח"ד פלדלת**	**שטח ממוצע ליח"ד עיקרי**	**סה"כ עיקרי למגורים**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
קטנות עד 75 מ"ר	8	75	63	504	₪ 13,249	₪ 6,677,578
רגילות	30	145	133.2	3,996	₪ 11,409	₪ 45,591,489
סה"כ		**110**		**4,500**		₪ **52,269,067**

שווי מצב חדש						
סוג דירות	**מספר דירות**	**שטח ממוצע ליח"ד פלדלת**	**שטח ממוצע ליח"ד עיקרי**	**סה"כ עיקרי למגורים**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
קטנות, דירות 3 חד' לפי היתר	18	75	61.55	1,108	₪ 13,249	₪ 14,678,746
רגילות	25	148.4	134.98	3,375	₪ 11,409	₪ 38,501,647
סה"כ	43			4,482		₪ 53,180,394

מצב חדש	₪ 53,180,394
מצב קודם	₪ 52,269,067
השבחה	₪ 911,327
היטל השבחה	₪ 455,664

8.2.3 **<u>הכרעה בגין הקלה בבקשה להיתר 20221232:</u>**

הנכס הנדון מהווה את מגרש 2045 מכוח תוכנית רע/מק/2012ב' (416-0426395) בייעוד למגורים ד' עם חזית מסחרית. מימוש הזכויות דנן, לאחר בקשת הקלה ואישורה, הינו, אישור הקלה לתוספת 20% של מספר יחידות דיור (5 יח"ד), ובסה"כ 43 יח"ד במקום 38 יח"ד, בדרך של הוצאת היתר בניה.
הצדדים אינם מסכימים למתודולוגיית התחשיב. כאשר שמאי המבקשים עורך את תחשיב לכלל הדירות, ומצא כי שטחי הדירות השתנו. השמאי מציג את התמהיל החדש לאחר ההקלה.
שמאי המשיבה עורך תחשיב ממוצע לדירות, לפני ואחרי ההקלה.

8.2.3.1 מהות ההשבחה הינה תוספת 5 יח"ד, להלן השטחים העיקריים בשני מצבי התכנון[19]:
מצב קודם- שטח עיקרי 4,482.49 מ"ר (כולל מרפסות כעיקרי וממ"ד כעיקרי) מתוך 4,500 מ"ר, ב-38 יח"ד.

מצב חדש- שטח עיקרי 4,482.49 מ"ר (כולל מרפסות כעיקרי וממ"ד כעיקרי) מתוך 4,500 מ"ר, ב-43 יח"ד.

8.2.3.2 <u>תמהיל השטחים:</u>
שמאי המשיבה חישב את ההשבחה על סמך ההפרש בשווי, בין דירה ממוצעת בשטח 130 מ"ר לעומת דירה ממוצעת בשטח 110 מ"ר.

שמאי המבקשים ביצע תחשיב של 8 דירות קטנות ו-30 דירות רגילות במצב הקודם, לעומת 18 דירות קטנות ו-25 דירות רגילות במצב החדש. מהם הסיק שטח פלדלת במצב החדש לדירות "רגילות" 145 מ"ר במצב הקודם ו-148.4 מ"ר במצב החדש.

לא קבלתי את תחשיב המבקשים, הנני סבור כי לא ניתן לדעת ולשייך בהתאם לתכנון, אילו דירות פוצלו. כמו כן, בהתאם לכתוב בתקנון תוכנית רע/מק/2012ב' בסעיף 4.2, סעיף קטן 6, נרשם כי 20% מיחידות הדיור בכל בניין, יהיו בשטח כולל של 75-70 מ"ר, אולם ניתן לראות בבקשה להיתר, **<u>כי בפועל התבקשו 18 יח"ד</u>** בשטח זה, המהווה 42% מסך יחידות הדיור (18 מתוך 43)[20] כדירות קטנות.

לאור כך, קשה לקבוע את תמהיל הדירות במצב הקודם, **ולכן יש להביא בחשבון, במצב הקודם ובמצב החדש שטח דירה ממוצעת, ולחשב את ההשבחה בגין ההשבחה למ"ר ממוצע.**

[19] בהתאם לבקשה להיתר מספר עיבוד 65, מיום 09/02/2023 אשר התקבלה ע"י שמאי המבקשים, לאחר הדיון.
[20] ייתכן והכוונה היא 20% מכלל הדירות לכל הפחות.

להלן תחשיב שטח דירות ממוצעות:

להלן השטחים במצב הקודם ובמצב החדש:

תחשיב מצב קודם	
שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר	4,187.27
שטח ממ"דים (עיקרי+ שירות)	621
סה"כ שטחי פלדלת	4,808
יח"ד	38
שטח פלדלת	127

הובאו בחשבון, שטחי ממ"דים בבקשה להיתר, לרבות ממ"דים אשר סווגו כשטח עיקרי.

להלן השטחים במצב החדש:

תחשיב מצב חדש	
שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר	4,187.27
שטח ממ"דים (עיקרי+ שירות)	621
סה"כ שטחי פלדלת	4,808
יח"ד	43
שטח פלדלת	112

דהיינו, לאחר ההקלה, התקבלו דירות, בשטח אפקטיבי קטן, בכ- 15 מ"ר ליח"ד בממוצע.

8.2.3.3 <u>אופן חישוב ההשבחה:</u>

שמאי המשיבה חישב ב-3 חלופות:

א. חלופה ראשונה באמצעות ניתוח עסקאות מכר, למגרשים בתוכנית רע/מק/2012/ב' (גישת השוואה).

ב. חלופה שניה באמצעות ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים במתחם תוכנית רע/מק/2012/ב' (גישת החילוץ).

ג. חלופה שלישית באמצעות ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בשכונת נווה זמר (גישת החילוץ).

שמאי המבקשים ניתח עסקאות מכר לדירות מגורים במתחם תוכנית רע/מק/2012/ב' (גישת החילוץ).

בחנתי את חוזי המכר למגרשים אשר הועברו על ידי שמאי המשיבה, אני סבור כי קיים קושי לנתח את שיעור ההשבחה בין דירות בשטח פלדלת כ-130 מ"ר לדירות בשטח פלדלת כ-110 מ"ר (בתוספת מרפסות). אני סבור כי עסקאות אלה מגלמות מושעא, פוטנציאל למתן הקלות ואת כל סוגי הדירות בפרויקט, ביניהן דירות גג, ודירות גן הקיימות בשני מצבי התכנון.

לאור כך, אני סבור שיש לבחון את ההשבחה על סמך ניתוח עסקאות מכר, בתוכנית רע/מק/2012/ב' לדירות מגורים בגדלים השונים.

8.2.3.4 ערכי שווי:

להלן עסקאות במצב הקודם לדירות בשטח כ- 130 מ"ר:

עסקאות מצב קודם- דירות 4-5 חדרים גדולות							
יום מכירה	גוש	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח ברוטו	שווי מכירה בש"ח	שווי למ"ר
15/09/2022	6584	91-1	4	5	134	4,200,983 ₪	31,351 ₪
15/09/2022	6584	91-1	4	2	134	3,923,983 ₪	29,283 ₪
18/10/2022	6584	91-1	4	2	137	4,245,983 ₪	30,993 ₪
02/11/2022	6584	91-1	4	3	134	3,905,983 ₪	29,149 ₪
23/11/2022	6584	91-1	4	1	134	3,955,983 ₪	29,522 ₪
24/11/2022	6584	91-1	4	7	134	4,405,983 ₪	32,880 ₪
31/01/2023	6584	91-1	4	8	134	4,685,983 ₪	34,970 ₪
21/02/2023	6584	91-1	4	1	134	4,006,287 ₪	29,898 ₪
27/02/2023	6584	91-1	4	2	134	4,056,287 ₪	30,271 ₪
01/08/2023	6584	91-1	4	3	134	4,146,287 ₪	30,942 ₪
28/09/2023	6584	91-1	4	3	134	4,256,287 ₪	31,763 ₪
01/10/2023	6584	91-1	4	9	134	4,756,287 ₪	35,495 ₪
01/10/2023	6584	91-1	4	7	134	4,706,287 ₪	35,122 ₪
01/10/2023	6584	91-1	4	2	134	4,331,287 ₪	32,323 ₪
29/06/2023	6584	13-12	5	4	126	3,980,000 ₪	31,587 ₪
08/05/2023	6588	67-10	5	3	124	4,080,000 ₪	32,903 ₪
ממוצע					133.06		31,778 ₪

להלן עסקאות במצב החדש לדירות בשטח כ- 107 מ"ר:

עסקאות מצב חדש							
יום מכירה	גוש	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח ברוטו	שווי מכירה בש"ח	שווי למ"ר
01/02/2023	6584	13-16	4	3	107	3,650,000 ₪	34,112 ₪
22/02/2023	6584	13-12	4	3	107	3,639,000 ₪	34,009 ₪
26/02/2023	6584	13-17	4	4	107	3,670,000 ₪	34,299 ₪
07/03/2023	6584	13-28	4	5	107	3,590,000 ₪	33,551 ₪
07/03/2023	6584	13-22	4	4	107	3,545,000 ₪	33,131 ₪
21/03/2023	6584	13-21	4	4	106	3,700,000 ₪	34,906 ₪
21/03/2023	6584	13-13	4	3	106	3,420,000 ₪	32,264 ₪
26/03/2023	6584	13-16	4	3	107	3,520,000 ₪	32,897 ₪
02/04/2023	6584	13-19	4	4	106	3,470,000 ₪	32,736 ₪
18/04/2023	6584	13-5	4	1	104	3,400,000 ₪	32,692 ₪
07/05/2023	6584	13-26	4	5	106	3,670,000 ₪	34,623 ₪
07/05/2023	6584	13-7	4	2	106	3,410,000 ₪	32,170 ₪
09/05/2023	6584	13-7	4	2	106	3,575,000 ₪	33,726 ₪
11/05/2023	6588	67-19	4	5	107	3,615,000 ₪	33,785 ₪
21/05/2023	6584	13-25	4	5	106	3,540,000 ₪	33,396 ₪
28/05/2023	6584	13-10	4	2	107	3,520,000 ₪	32,897 ₪
14/06/2023	6584	13-6	4	2	102	3,340,000 ₪	32,745 ₪

עסקאות מצב חדש							
יום מכירה	גוש	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח ברוטו	שווי מכירה בש"ח	שווי למ"ר
26/06/2023	6584	13-31	4	6	106	3,500,000 ₪	33,019 ₪
29/06/2023	6584	13-34	4	6	107	3,630,000 ₪	33,925 ₪
23/07/2023	6584	13-11	4	2	106	3,570,000 ₪	33,679 ₪
27/07/2023	6588	67-20	4	5	104	3,590,000 ₪	34,519 ₪
07/08/2023	6584	13-40	4	1	107	3,700,000 ₪	34,579 ₪
29/08/2023	6584	13-2	4	1	121	3,720,000 ₪	30,744 ₪
04/09/2023	6584	13-46	4	9	115	5,350,000 ₪	46,522 ₪
10/09/2023	6584	13-15	4	3	104	3,460,000 ₪	33,269 ₪
02/10/2023	6584	13-10	4	2	104	3,420,000 ₪	32,885 ₪
ממוצע					**107**		**33,888** ₪

8.2.3.5 <u>ניתוח עסקאות בגישת החילוץ:</u>

השמאים חלוקים על שיעור היזמות ועלויות הבניה:

שמאי המשיבה חילץ מע"מ ויזמות, בשיעור 17%, בנוסף עלויות בניה, בהתאם למחשבון דקל לפברואר 2023 בגין שטח עיקרי + ממ"ד בסכום של 5,420 ₪ למ"ר ומרפסת בשטח כ-12 מ"ר בסכום של 1,530 ₪.

בנוסף העמיס שטחים משותפים, בשיעור 20%-24% לפי מקדם 0.7-0.8, עלויות עקיפות בשיעור של 25% וכן בתוספת עלויות בניית מרתף בסכום של 2,470 מ"ר לפי 1.5 מקומות חניה לדירה ולפי 35 מ"ר למקום חניה. סה"כ עלויות בניה בין 10,780 ₪-10,080 ₪.

שמאי המבקשים, חילץ מע"מ ויזמות בשיעור 25%, בנוסף עלויות בניה, בהתאם למחשבון דקל לפברואר 2023 בגין שטח עיקרי + ממ"ד בסכום של 5,420 ₪ למ"ר ומרפסת בשטח כ-12 מ"ר בסכום של 1,750 ₪.

בנוסף העמיס עלויות בניה עקיפות, בשיעור של 35% וכן הוסיף עלויות בנייה למרתף בסכום של 2,700 ₪ לפי מקום חניה לכל יחידת דיור, ולפי 45 מ"ר למקום חניה. סה"כ עלויות בניה מוערכות בין 8,551 ₪- 10,319 ₪.

התייחסות לעלויות הבניה:

קבלתי את עמדת הצדדים, כי יש להביא בחשבון עלויות בניה, בהתאם למחשבון דקל לחודש פברואר 2023, וכי עלות בנייה למ"ר הינה 5,420 ₪, אולם לא קבלתי את עלויות הבניה לדירת 5 חדרים, אשר נקבעו בשומת המבקשים, בהפחתה של 4% בעלויות הבניה הבסיסיות.

קבלתי את עמדות הצדדים אשר הביאו בחשבון עלויות בניה למרפסת בשטח של 12 מ"ר לכל דירה, בסכום של 1,530 ₪ למ"ר. (בשומת המבקשים הובא בחשבון עלויות של 1,750 מ"ר).

קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, כי יש להוסיף עלויות בניה עקיפות.

קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, כי שטח חניה ממוצעת הינו 35 מ״ר בהתאם לקו מנחה פרק י׳, אולם הבאתי בחשבון, הצמדה של כ- 2 חניות לדירה וזאת על סמך תקן החניה בבקשה להיתר[21].

קבלתי את שיעור עלויות העקיפות שנקבעו בשומת המשיבה שהינו 25%. וזאת לאור העובדה שבעלויות הבניה, הבאתי בחשבון תוספת 20% שטחים משותפים.

להלן התחשיב:

עלויות בניה לדירות 107 מ״ר בהתאם לעסקאות ההשוואה					
מהות	**עלות למ״ר**		**מ״ר**	**סה״כ**	**הערה**
שטח פלדלת בעסקאות השוואה למצב חדש	₪	5,420	107	₪ 579,940	
מרפסת	₪	1,530	12	₪ 18,360	
סה״כ ביניים				₪ 598,300	
תוספת שטחים משותפים			1.2	₪ 717,960	
עלויות בניה למרתף	₪	2,470	35	₪ 172,900	לכל דירה מעל 75 מ״ר 2 חניות
סה״כ לפני עלויות עקיפות				₪ 890,860	
בתוספת עלויות עקיפות 25%				1.25	
סה״כ עלות בניה לדירה				₪ 1,113,575	
עלות בניה למ״ר פלדלת				₪ 10,407	
עלויות בניה למ״ר פלדלת במעוגל				₪ **10,410**	

עלויות בניה לדירות 133 מ״ר בהתאם לעסקאות ההשוואה					
מהות	**עלות למ״ר**		**מ״ר**	**סה״כ**	**הערה**
שטח פלדלת בעסקאות השוואה למצב חדש	₪	5,420	133	₪ 720,860	
מרפסת	₪	1,530	12	₪ 18,360	
סה״כ ביניים				₪ 739,220	
תוספת שטחים משותפים			1.2	₪ 887,064	
עלויות בניה למרתף	₪	2,470	35	₪ 172,900	לכל דירה מעל 75 מ״ר 2 חניות
סה״כ לפני עלויות עקיפות				₪ 1,059,964	
בתוספת עלויות עקיפות 25%				1.25	
סה״כ עלות בניה לדירה				₪ 1,324,955	
עלות בניה למ״ר פלדלת				₪ 9,962	
בהתאם לשומת הועדה (בעסקאות בתוכנית רע/מק/2012/ב)				₪ **10,280**	

לאור כך, קבלתי את עלויות הבניה שנקבעו בשומת הועדה **במצב הקודם**[22].

[21] בבקשה להיתר נקבע 83 חניות ל-43 יח״ד.

[22] קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, כי עלויות הבניה למ״ר דירתי, בגין דירות קטנות, גבוה, מעלויות בניה למ״ר דירתי לדירות גדולות יותר.

באשר לשיעור היזמות, לא קבלתי את עמדות הצדדים. בהתאם לקו מנחה יח', נקבע כי שיעור היזמות לפרויקט מגורים, הינו 15%-18%, כאשר באזור מתהווה, שטרם עוצב צביונו, ניתן לתת שיעור יזמות גבוה היותר. אני סבור כי לאור העובדה שהאזור בשלבי פיתוח ולאור העובדה שיש חזית מסחרית, אשר מוסיפה סיכון וכן היותו של המגרש בייעוד מגורים ד', יש להביא בחשבון שיעור יזמות גבוה, במעט ביחס לשיעור המומלץ בקו המנחה, בשיעור של 20%.

כהצלבה, בשומתה של גב' אורית גלן בגו"ח 6588/8-9, הובא בחשבון יזמות בשיעור 18% למגרש 2003 בייעוד מגורים ג'.

להלן תחשיב שווי החילוץ בהתאמה למע"מ ויזמות בשיעור 20%:

טבלת חילוץ לשווי מ"ר מבונה				
סוג	**דירה בשטח של 130 מ"ר**		**דירה בשטח של כ-110 מ"ר**	
שווי מ"ר בנוי	31,778	₪	33,888	₪
בניכוי מע"מ 17%	27,161	₪	28,964	₪
בניכוי יזמות 20%	22,634	₪	24,137	₪
עלויות בניה	10,280	₪	10,410	₪
שווי מ"ר מבונה (עיגול עשרוני)	**12,354**	₪	**13,727**	₪

בהתאם לאמור לעיל, עולה כי ההשבחה מתוספת יחידות הדיור, בגין ביטול השוליות בדירות, הינה בשיעור של כ-11% לכלל שטח הדירות.

כאמור שיעור השבחה זה, מגלם את הגדלת הצפיפות.

כהצלבה, בשומתה של גב' אורית גלן, בגוש 6584, חלקות 87, 107, 108, 120, 123, 124, למגרש 2019, הובאה בחשבון, הקלה לתוספת 12 יח"ד, והקטנת שטח דירה ממוצעת מ-130 מ"ר ל-110 מ"ר, התקבל שיעור השבחה דומה[23].

8.2.3.6 <u>מקדם הקלה מתכלה:</u>

שמאי שני הצדדים, לא הביאו בחשבון מקדם התכלות להקלות. הקלה כרוכה בפרסום והליך לפי סעיף 149 ואינה ניתנת לצמיתות. עם תום החיים הכלכליים של המבנה, פוקעות ההקלות. כך נקבע במספר החלטות ועדת ערר ובהן הר/ 85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה:

> "הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף – פוקעת מאליה ההקלה"

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון, כי הזכויות הניתנות בהקלה, הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, הנאמדת במקרה הנדון בגבולות של 80 שנים, בהתחשב במיקום ובאופי הבינוי. חישוב מקדם ההתכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה

[23] במצב הקודם שווי של 10,874 ₪, ובמצב החדש, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 12,081 ₪. סה"כ השבחה כ-11%.

מוגבלת של 80 שנה לעומת שווי לצמיתות[24]. מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6% ומקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.99.

8.2.3.7 **<u>תחשיב ההשבחה- הכרעה</u>**:

תחשיב מצב חדש					
סוג	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי במ"ר	4,230.38	1	4,230.38	₪ 13,727	₪ 58,070,426.26
מרפסות כשטח עיקרי	252.11	0.4	100.844	₪ 13,727	₪ 1,384,285.59
					₪ 59,454,711.85
תחשיב מצב קודם					
סוג	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי במ"ר	4,482.49	1	4,482.49	₪ 12,354	₪ 55,376,681.46
סה"כ השבחה					₪ 4,078,030.39
מקדם הקלה מתכלה (I=6%, N=80)					99.05478%
סה"כ השבחה לאחר הפחתה בגין הקלה מתכלה					**₪ 4,039,484**
היטל השבחה					**₪ 2,019,742**

הערה:

- קבלתי את מקדם השווי למרפסות, בהתאם לשומת הועדה.
- בתחשיב השטחים במצב הקודם, הובא בחשבון השטחים שהתבקשו בלבד, שהינם 4,187.27 מ"ר עיקרי, 43.11 מ"ר עיקרי המשמש לממ"ד ו-252.11 מ"ר עיקרי המשמש לשטחי מרפסות ובסה"כ 4,482.49. (בתחשיב השטחים הובאו בחשבון שטחי המרפסות כשטחים עיקריים מאחר ושטחים אלו סווגו בבקשה להיתר כשטח עיקרי)[25].
- במצב החדש הובא בחשבון שטחים דומים למצב הקודם, אולם שטח המרפסות נקבע בהתאם לשומת הועדה.

[24] ראה קביעה דומה בשומה מכרעת של מר ארז כהן בגו"ח 6213 1493 – מתחם סומייל מיום 3/8/2022.

[25] בהתאם לבקשה להיתר מס עיבוד 65, מיום 09/02/2023 אשר התקבלה ע"י שמאית המבקשים לאחר הדיון.

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תוכנית רע/מק/2012/ב', ובקשה להיתר 20221232 שלהלן, הכוללת הקלות, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
רע/מק/2012/ב'	28/11/2019	₪ 20,326,890	₪ 10,163,445
הקלות	18/01/2023	₪ 4,039,484	₪ 2,019,742

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

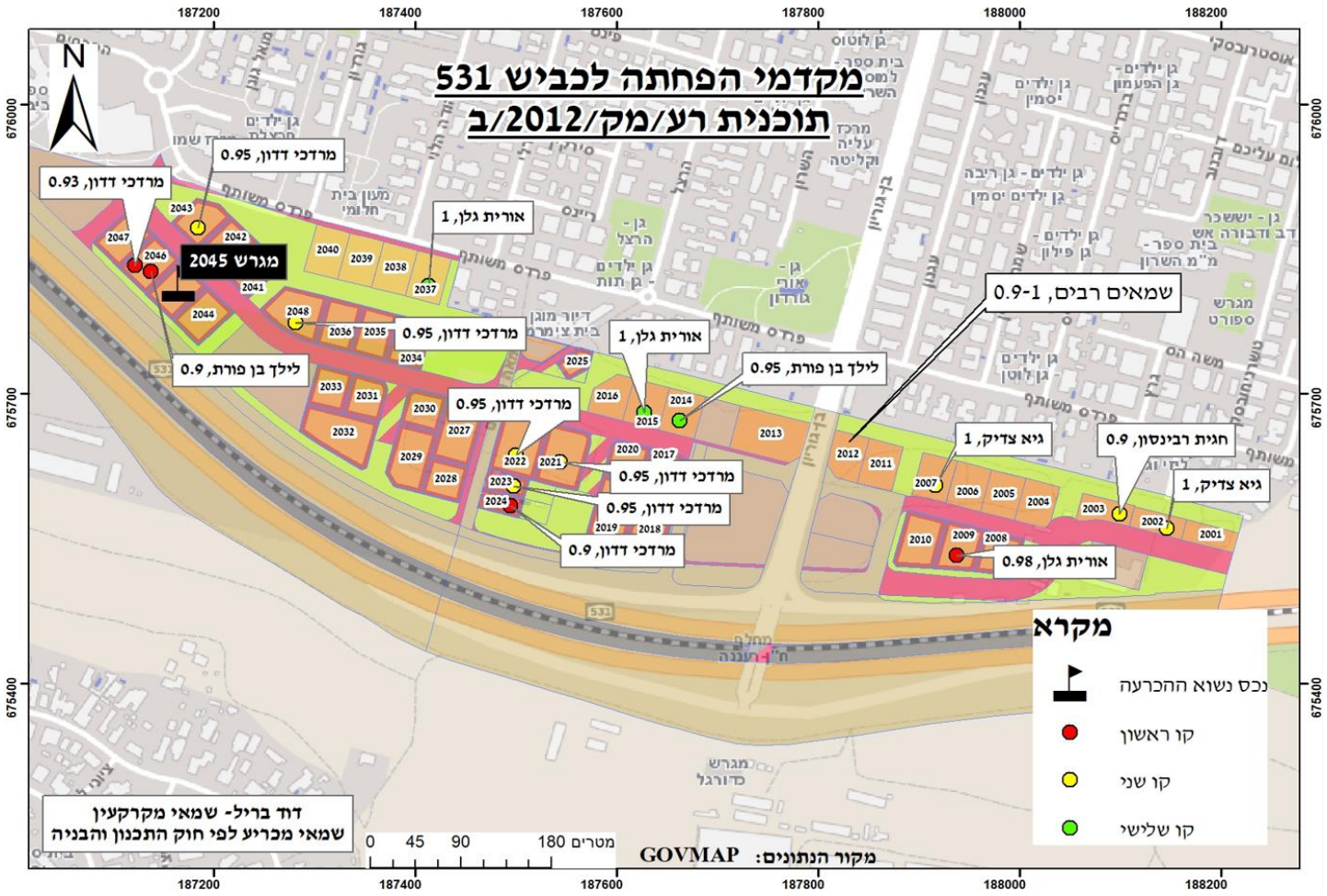
דוד בריל
שמאי מכריע

נספח 1 עסקאות מצב קודם :



אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

נספח 2 מיקום החלטות שמאים מכריעים בדבר הפחתה למיקום:



אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il