דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 11/02/2025
מספר מינוי: 2439-2024
מספרנו: 202-2439-2024

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

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רעננה
באמצעות השמאים מר גיא קנרק ומר אלי כהן
valuers@bezeqint.net

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 58 בגוש 6588

תוכנית רע/מק/2012/ב', מגרש 2039

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 תוכנית רע/מק/2012/ב' ואישור הקלה.

היטל השבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה לקבלת היתר בניה, מספר 20221732 הכוללת הקלות.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משביח	מועד קובע
רע/מק/2012/ב'	28/11/2019
הקלות	16/06/2023

2.2 סיור עצמאי חיצוני, בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 06/12/2024.

2.3 ביום 23/01/2024 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	מגרש ריק ופנוי
גוש	6588
חלקה	58
מגרש	2039
שטח המגרש	1,716 מ״ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	דרום העיר רעננה בשכונת מרכז דרום- ״שכונת המאה״

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

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 ״פרדס משותף״ מצפון ו״יצחק שמיר״ 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 תיאור המגרש

מגרש 2039 בשטח של 1,716 מ״ר[1], בעל צורה רגולרית מרובעת, עם חזית צפונית לרחוב פרדס משותף. המגרש ריק ופנוי. קיים גידור בהיקף המגרש.
רוחב המגרש כ-35 מ׳ ועומקו כ-49 מ׳.
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. 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 בוועדה 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 (גבול 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 מחוץ לקו הכחול.

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, יערכו בטבלאות האיזון של תוכניות האיחוד וחלוקה על פי ייעודם בטרם אישור תוכנית 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 המקרקעין 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 מממוצע 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. התווייית דרך עירונית בדרום העיר רעננה.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד מגורים ב'.

<u>להלן השימושים המותרים:</u>

- מגורים.

<u>הוראות:</u>

- נספח הבינוי המצורף לתוכנית זו מחייב לעניין- קווי בניין, מס' הקומות, מיקום קומות הגג בצידו הדרומי של המבנה.
- מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התוכנית, יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה, בנספח הבינוי.
- בקומת הקרקע, יבנו עד שתי יח"ד בכל מגרש אשר ימוקמו בחלק הדרומי של המגרש. לכל דירה בקומת הקרקע ניתן להצמיד גינה בשטח של עד 100 מ"ר, יתרת שטח המגרש אשר לא תוצמד לדירות, תהווה שטח משותף לרווחת כלל דיירי הבניין.
- בנוסף, יותרו בקומת הקרקע השימושים הבאים- מבואה, מדרגות ומעברים, חדרים משותפים למטרות שירות ומחסנים דירתיים.
- דירות קומת הגג ימוקמו בחלקו הדרומי של המבנה, כמסומן בנספח הבינוי.
- מעל קומת דירות הגג לא תתאפשר בנייה נוספת למגורים ולא ייבנו חדרי יציאה לגג. תותר הקמת מתקנים טכניים ככל שידרשו בהיקף הבינוי המינימלי הנדרש ובהתאם להנחיות המרחביות כאמור בסעיף 4.2 ד' להוראות התוכנית.
- מאגרי מים ימוקמו בתת הקרקע בלבד ולא תותר הקמתם על גגות המבנים.
- 20% מיחידות הדיור בכל הבניין יהיו בשטח כולל של 70-75 מ"ר (שטח עיקרי+ ממ"ד).
- מפלסי הכניסה למבנים ומפלסי הפיתוח בכל מגרש יהיו כמפורט בנספח הפיתוח הסביבתי. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח בכפוף לאישור מהנדס העיר, ובתנאי שמפלס הכניסה ל יעלה על 1.2 מ' מפני המדרכה בנקודה הסמוכה לכניסת הולכי רגל למגרש.
- בכל מגרש חובה לבנות על קו קדמי לפחות 50% מאורך החזית הפונה לרחוב.

- מרפסות ייבנו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, אך בשטח מירבי של 12 מ״ר לכל יח״ד. שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחי הבנייה המותרים למגרש, כמצוין בטבלת הזכויות בהוראות התוכנית.
- מרפסות יפנו לרחוב או לשצ״פ בלבד, אסורה מרפסות למגרש שכן ולשב״צ.
- סגירת מרפסת בכל חומר בנייה שהוא תהווה סטייה ניכרת.
- מסתורי כביסה: חובה לבנות מסתור כביסה בכל יח״ד לרבות בדירות הגג. מסתורי הכביסה יהיו בשטח מירבי של 3 מ״ר ליח״ד, וייבנו בהתאם להנחיות המרחביות שיאושרו ע״י הוועדה המקומית, למתחם כולו, לאחר אישורה של תוכניות זו.
- גובה הקומות בכל מבנה יהיה עד 3.5 מ׳ ברוטו. קומת הקרקע בלבד תתאפשר עד גובה 4 מ׳ נטו- ממפלס הכניסה עד לתקרת הבטון (תחתית רצפת קומה א׳). מבואת הכניסה לבניין בלבד, תותר עד גובה 6 מ׳.

<u>להלן זכויות הבניה למגורים:</u>

- שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 1,354 מ״ר.
- שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 396 מ״ר.
- שטחי בניה לשירות מתחת הכניסה הקובעת: 1,459 מ״ר.
- תכסית בניה: 35%.
- מספר יח״ד: 12 יח״ד.
- מספר קומות: 4.
- מרפסות בנוסף לשטח העיקרי: 144 מ״ר.
- קווי בניין: עפ״י המסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין קווי הבניין.
- במגרש 2037-2040, שטח המבואה בקומת הקרקע יהיה 100 מ״ר בלבד.

5.2.2 <u>תוכנית בקשה להיתר:</u>

הוצגה בפניי תוכנית בקשה להיתר, מספר 20221732 הכוללת: הקמת בניין אחד במגרש, בן 4 קומות (ק+2+גג) 13 יח"ד, 27 חניות תת קרקעיות , כולל: מרתף חניה, דירות גן, מחסנים דירתיים, חדרי אשפה, חדרים טכניים, מרפסות, מרפסות גג, פרגולות ופיתוח, לפי תוכנית רע/מק/2012/ב'.

פירוט הבקשה:

מפלס 1- : בשטח 1,081.65 מ"ר, מאגר מים וחדר משאבות, 13 מחסנים, 27 חניות+ חניה נגישה.

קרקע: 2 דירות גן, אחת בשטח 121.58 מ"ר, שנייה בשטח: 154.53 מ"ר.

להלן שטחי הבניה במ"ר:

קומה	למטרות עיקריות				למטרות שירות							סה"כ עיקרי ושירות
	מגורים	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	אחסנה שירות	
מרתף 1-				-			3.14	32.36	27.14		899.08	123.12	1,084.84
קומת קרקע	246.95		1.77	248.72	18.00	8.93		77.95		19.29			372.89
קומה 1	466.84	12.18	3.54	482.56	45.00	22.06		44.63					594.25
קומה 2	439.98	12.18	2.98	455.14	45.00	21.97		44.63					566.74
קומת גג	166.78		0.35	167.13	9.00	5.11		32.32	1.12				214.68
סה"כ מבנה	1,320.55	24.36	8.64	1,353.55	117.00	58.07	3.14	231.89	28.26	19.29	899.08	123.12	2,833.40

קומה	אחר	
	מרפסת זיזית	שטח מרוצף
מרתף 1-		
קומת קרקע		
קומה 1	58.20	
קומה 2	58.20	27.58
קומת גג		361.79
סה"כ מבנה	116.40	389.37

הבקשה בין היתר כוללת את ההקלות הבאות:

הקלה לתוספת עד 20% בכמות יח״ד. מבוקש 13 יח״ד במקום 12 יח״ד, כקבוע בתוכנית רע/2012/ב׳, עפ״י תקנות התכנון והבניה, סטיה ניכרת מתוכנית, סעיף 2(9)(א).

ההחלטה לאשר בוועדה המקומית, התקבלה, פה אחד, ביום 13/6/2023.

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, 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.

הערה על צורך בהסכמה סעיף 128, שם המוטב: פפר אסתר, פפר מיכל.

הערות: ע״פ התחייבות מיום 15/10/2017.

7. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

תוכנית	עמדת המבקש (חלופה ב׳ לחוות דעתו)		עמדת המשיבה	
	השבחה	היטל	השבחה	היטל
רע/מק/2012/ב׳	₪ 4,552,877	₪ 2,276,439	₪ 9,718,643	₪ 4,859,322
הקלות	אין השבחה		₪ 693,750	₪ 346,875

הערה: בשומת המבקש, חלופה א׳ כוללת השבחה בגובה של 7,035,676 ₪ והיטל השבחה בגובה של 3,517,838 ₪ לתוכנית רע/מק/2012/ב׳ וקביעת היעדר השבחה בהקלות.

<u>הצדדים חלוקים בנושאים כדלקמן:</u>

<u>תוכנית רע/מק/2012/ב'</u>

- מחלוקת בדבר ערכי השווי במצב הקודם.
- מחלקות בדבר ערכי השווי במצב החדש וזאת בשל מיקום המגרש, מושע ובינוי.
- מחלוקת בדבר שיעור המימוש.
- השתת שכר טרחת השמאי המכריע על המשיבה בלבד.

<u>הקלות:</u>

- מחלוקת לעצם ההשבחה להקלה, הנובעת מאופן התחשיב (תחשיב לפי שטח דירה ממוצעת או לפי שטח הדירות "הרגילות").
- מחלוקת בדבר ערכי השווי ועלויות הבניה.

	מחלוקת	שמאי המשיבה	שמאי המבקשים	שמאי המבקשים בתחשיב התואם שמאי מכריע	הערה
תוכנית רע/מק/2012/ב'	ערכי שווי מצב קודם	₪ 1,353	₪ 2,100	₪ 1,450	
	ערכי שווי מצב חדש	₪ 10,385	₪ 8,000	₪ 8,400	תוספת בגין בינוי ומיקום
	שיעור המימוש	90.03%	-	99.97%	
	השתת שכר טרחה	-	מלוא שכ"ט על המשיבה		
הקלות	עצם ההשבחה	יש השבחה	אין השבחה		
	ערכי שווי	₪ 15,000	₪ 12,775		

8. <u>תוכנית רע/מק/2012/ ב' למועד קובע 28/11/2019</u>

8.1 <u>עמדת המשיבה</u>

8.1.1 <u>מהות ההשבחה:</u>

התוכנית משנה את ייעוד החלקה, מקרקע חקלאית, לקרקע בייעוד מגורים ומסחר כחלק מהקמת שכונת מגורים חדשה, בדרום העיר רעננה.

הוועדה המקומית ערכה שומות השבחה בגין מימושים קודמים במגרשים בתחום התוכנית. לחלק מהמגרשים נערכו שומות מכריעות. (לא אותרו שומות מכריעות במגרש הנדון ולא בוצעו מימושים קודמים במגרש).

תכנית רע/מק/2012 ב' משנה את יעוד החלקה, מקרקע חקלאית לקרקע בייעוד מגורים ב' במסגרת תכנית הכוללת איחוד וחלוקה.

שווי המצב הקודם חושב לייעוד של קרקע חקלאית, השטח המיוחס למגרש הנדון חושב בהתאם לסך השטח הנכנס בטבלאות ההקצאה והאיזון, לקבוצה בה ממוקם המגרש הנדון, ובהתאם לחלק היחסי המיוחס למגרש מסך ההקצאה.

שווי המצב החדש הוערך למגרש 2039 בייעוד מגורים ב'.

ההשבחה חושבה בהתייחס לבקשה להיתר בנייה, המהווה מימוש חלקי בהתאם לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר בנייה. בחישוב ההשבחה לתוכנית הובא בחשבון פטור בגין שטחי הממ"דים.

8.1.2 <u>ערכי שווי מצב קודם:</u>

- השמאית המכריעה גב' רמה מאור, בגו"ח 6588/67-68, מיום 16/1/2022, קבעה שווי מ"ר קרקע במצב הקודם, בסך של 1,450 ₪.
- השמאית המכריעה גב' רינת וויס רביב, בגו"ח 6584/13,87,107,108,120,123,124 מיום 8/4/2021. קבעה שווי מ"ר קרקע במצב הקודם, בסך של 1,300 ₪.
- השמאי המכריע מר שלומי יפה, בגו"ח 6584/91,92,124 מיום 8/4/2021. קבע שווי מ"ר קרקע במצב הקודם בסך של 1,350 ₪.
- השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת, בגו"ח 6584/95,96,124 מיום 18/8/2022. קבעה שווי מ"ר קרקע במצב הקודם בסך של 1,375 ₪.
- השמאית המכריעה גב' אורית גלן, בגו"ח 6588/77,95-97 מיום 31/12/2021. קבעה שווי מ"ר קרקע במצב הקודם בסך של 1,400 ₪.
- השמאי המכריע מר יהודה פלד, בגו"ח 6588/67-68 מיום 19/9/2021. קבע שווי מ"ר קרקע במצב הקודם בסך של 1,380 ₪.

השמאי הציג סיכום שומות מכריעות:

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

לאור האמור לעיל, קבע שווי מ״ר קרקע חקלאית, במצב קודם בגובה של 1,353 ₪.

8.1.3 ערכי שווי מצב חדש:

- השמאי המכריע מר ארז כהן, בגו"ח 6584/7 מיום 23/02/2023. קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 8,200 ₪.
- השמאית המכריעה גב' אורית גלן, בגו"ח 6588/77,95,96,97 מיום 23/02/2023. קבעה שווי מ"ר מבונה בסך של 8,500 ₪ בהתאמה לשווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי התואם את מקדמי ההתאמה בטבלאות ההקצאה, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי בסך של 8,350 ₪.
- השמאי המכריע מר יהודה פלד, בגו"ח 6588/67-68 מיום 19/09/2021. קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 8,688 ₪. בהתאמה למקדמים שנקבעו בטבלאות הקצאה מתקבל שווי בסך 39,060,020 ₪, בחישוב שווי קרקע ליח"ד ממוצעת במגרש מתקבל שווי בסך של 1,027,895 ₪ בממוצע, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי בסך 8,160 ₪.
- השמאי המכריע מר יעקב פז, בגוש 6588 חלק ממגרשי תמורה, 2012, 2041-2043 מיום 12/12/2022. קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 8,160 ₪ למגורים מעל מסחר מגלם מושע ומקדמים.
- השמאי המכריע מר שלומי יפה, בגו"ח 6584/91,92,124 מיום 08/04/2021. קבע שווי מ"ר מבונה 8,109 ₪ למגרש 2020 ולאחר התאמה למקדמים בטבלאות ההקצאה 7,800 ₪, שווי מ"ר מבונה 8,256 ₪ למגרש 2017 ולאחר התאמה למקדמים בטבלאות ההקצאה 8,350 ₪, שווי מ"ר מבונה 8,197 ₪ למגרש 2010 ולאחר התאמה למקדמים בטבלאות ההקצאה 8,500 ₪, שווי מ"ר מבונה 8,263 ₪ למגרש 2012 ולאחר התאמה למקדמים בטבלאות ההקצאה 9,900 ₪, שווי מ"ר מבונה 8,100 ₪ למגרש 2003 ולאחר התאמה למקדמים בטבלאות ההקצאה 7,700 ₪. בממוצע מתקבל 8,450 ₪.
- השמאי המכריע מר מרדכי דדון, בגו"ח 6584/10,103,104,105,120,124 מיום 17/08/2020. העריך שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים, בסך של 9,200 ₪ לדירות טיפוסיות, 11,300 ₪ לדירות קטנות, 10,780 ₪ לדירות גן ו-12,980 ₪ לדירות גג.
למגרש 2012 שווי מ"ר מבונה 10,600 ₪ במעוגל, למגרש 2022 שווי מ"ר מבונה 9,000 ₪ במעוגל, למגרש 2021 שווי מ"ר מבונה 9,750 ₪ במעוגל, למגרש 2048 שווי מ"ר מבונה 8,950 ₪ במעוגל. בממוצע 9,575 ₪.
- השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת, בגו"ח 6584/95,96,124 מיום 18/08/2022. קבעה
- למגרש 2012 שווי מ"ר 9,600 ₪ במעוגל, ולמגרש 2046 שווי מ"ר מבונה 9,120 ₪ במעוגל, בממוצע 9,450 ₪.
- השמאית המכריעה גב' חגית רבינסון, בגו"ח 6588/95-97 מיום 19/07/2022. קבעה שווי מ"ר מבונה בסך של 8,300 ₪.
- השמאית המכריעה גב' דנה שיחור, בגו"ח 6588/74,95-97 מיום 27/06/2022. העריכה למגרש 2012 שווי מ"ר מבונה 9,275 ₪ במעוגל, למגרש 2031 שווי מ"ר מבונה 7,690 ₪ במעוגל, למגרש 2032 שווי מ"ר מבונה 9,870 ₪ במעוגל, ובממוצע 8,945 ₪.

- השמאית המכריעה גב' רינת וויס רביב, בגו"ח 6584/13,87,107,108,120,123,124 מיום 08/04/2021. העריכה למגרש 2004 שווי מ"ר מבונה 6,500 ₪ במעוגל, למגרש 2012 שווי מ"ר מבונה 10,650 ₪ במעוגל, למגרש 2019 שווי מ"ר מבונה 8,100 ₪ במעוגל, למגרש 2029 שווי מ"ר מבונה 8,150 ₪ במעוגל, למגרש 2033 שווי מ"ר מבונה 8,250 ₪ במעוגל ובממוצע 8,330 ₪.

סיכום ערכי שווי:

סיכום ערכי שווי בסיסיים במגרשים בתחום התוכנית		
שמאי מכריע	מגרשים	שווי מ"ר מבונה בסיסי
ארז כהן	2008, 2012	8,200 ₪
אורית גלן	2009	8,500 ₪
יהודה פלד	2042	8,160 ₪
יעקב פז	2041-2043	8,166 ₪
שלומי יפה	2012, 2010, 2017, 2020, 2003	8,450 ₪
מרדכי דדון	2012, 2022, 2021, 2048	9,575 ₪
לילך בן פורת	2012, 2046	9,450 ₪
חגית רבינסון	2013	8,300 ₪
דנה שיחור	2012, 2031, 2032	8,945 ₪
רינת וויס רביב	2004, 2012, 2019, 2033, 2029	8,330 ₪
ממוצע		8,608 ₪

בהתאם לאמור, נקבע שווי מ"ר מבונה בסיסי, בסך של 8,600 ₪.

להלן ההתאמות שהובא בחשבון:

- המגרש נשוא השומה, מהווה מגרש ייחודי בתוכנית, אחד מתוך מספר מגרשים בייעוד מגורים ב'.
- הבעלות במגרש הינה מלאה ללא מושעא.
- בהתאם לתמהיל הדירות המותר, בייעוד מגורים ב' ניתן לבנות 2 דירות גן.
- מיקום המגרש הינו בחלק הצפוני של התוכנית הגובל בתחום הבנוי של העיר רעננה.

לאור האמור, שמאי המשיבה, הביא בחשבון התאמה לבינוי בשיעור של 1.05 והתאמה למיקום בשיעור של 1.15.

בשקלול ההתאמות, נקבע שווי מ"ר מבונה למגרש 2039 בסך של 10,385 ₪ (לפי 8,600 ₪ *1.05*1.15).

בדיון, הסביר השמאי, כי כאן, מדובר במגרש ייחודי, שאין דומה לו, לא מבחינת מיקום, לא מבחינת הצפיפות, ולא מבחינת צורת הבינוי של מבנה בן 4 קומות בלבד, הכולל דירות גן ודירת גג. 3 מתוך 12 דירות במגרש הנדון, מהוות דירות ייחודיות, שתי דירות גן ודירת גג, זה יותר מ 3/12 במבחן השטחים, דירת הפנטהאוז היא בשטח גדול.

8.1.4 <u>התייחסות לשומת המבקש בכתב התגובה מיום 29/12/2024</u>

שומת השמאי המכריע מר דוד בריל:

השמאי סבר, כי בשומת הח״מ, דרך החישוב, כללה הערכת מלוא מגרשי ההקצאה המיוחסים לנישום, וגזירת החלק היחסי המיוחס למגרש 2045.

מעיון בשומה, הצדדים והשמאי המכריע, לא התייחסו באופן מפורט, למגרש 2039 נשוא השומה. כפי שפורט בכתב התגובה, מגרש 2039 מהווה מגרש הקצאה ייחודי במתחם, ויש להתייחס לייחודיות ולמלוא המאפיינים במגרש, שלעמדת שמאי המשיבה, לא קיבלו ביטוי, בשומה המכרעת שנערכה כאמור למגרש אחר.

השמאי הציג סקירה נוספת, של שומות מכריעות אשר הכריעו בדבר שווי המצב הקודם:

השמאית המכרעת גב׳ רינת וויס רביב בגו״ח 6584/13,87,107,108,120,123,124, השמאי המכריע מר שלומי יפה, בגו״ח 6584/91,92,124, השמאית המכרעת, גב׳ לילך בן פורת בגו״ח 6584/95,96,124, השמאי המכריע מר יהודה פלד בגו״ח 6588/67-68 ושומות מכריעות כפי שצוין דלעיל.

בהתאם לכל האמור לעיל, ובהתאם לעובדה שהמחלוקות לעניין שווי מצב קודם, כבר הובאו להכרעת שמאים מכריעים, רבים, לרבות השמאי המכריע שבתיק הנדון, אשר אימץ את הכרעתה של גב׳ רמה מאור, שווי מ״ר קרקע, במצב הקודם, בסך 1,353 ₪ כפי שהוערך בשומת הוועדה, הינו בגבולות הסביר, ותואם להכרעות ועסקאות בתחום התוכנית.

מצב חדש:

שמאי המשיבה סבר, כי המגרש הנדון מהווה מגרש ייחודי בתחום התוכנית בייעוד מגורים ב׳ (מגרש 2039 מהווה אחד מארבעה מגרשים בייעוד מגורים ב׳ בכל שטח התוכנית).

כל העסקאות שנותחו בשומת המבקש, הינן מייעוד קרקע שונה, בצפיפות גבוהה יותר, ומיקום שונה בתוכנית ולעמדת המשיבה, במיקום נחות ביחס לנשוא השומה.

בניתוח שמאי המבקש, הביא עסקאות מכר לדירות בתחום התוכנית, תוך בחינת ההשפעה לקרבה לכביש 531. השמאי לא הביא בחשבון שמגרש 2039 <u>הינו בקו רביעי מרוחק מהכביש.</u>

המגרש הינו ייחודי, ויש להביא בחשבון התאמה לצפיפות, מיקום ומושעא:

- מדובר בבניין בוטיק, כאשר תמהיל הדירות הכולל 2 דירות גן ודירת גג (פנטהאוז) אחת בכל מבנה.
- המגרש מוקף בשצ״פ ומהווה המשך של החלק הבנוי בעיר רעננה (רח׳ פרדס משותף). ובמרחק רב מכביש 531.
- המגרש ללא מושע.

שמאי המשיבה מציין, כי למגרש 2039 הובא בטבלת ההקצאה והאיזון, מקדם בינוי בשיעור של 1.15, מקדם מיקום 1.05, חזית מסחרית 1 ומקדם מושע 1, בשקלול מתקבל מקדם משקולל 1.2075.

לשם השוואה, למגרש 2006 בטבלת ההקצאה והאיזון, מקדם בינוי בשיעור של 1.07, מקדם מיקום 1.05, חזית מסחרית 1 ומקדם מושע 1, בשקלול מתקבל מקדם משקולל 1.1235 הנמוך ב-7.5% ממגרש 2039. כאמור מגרש 2006 הינו בייעוד מגורים ג' וקו שני לכביש 531 ובסמיכות למבנה ציבור.

בשומה מכרעת של מר גיא צדיק, לחלק ממגרשי התמורה 2002, 2007 ו-2010 בתוכנית רע/מק/2012/ב', נקבע כי יש לתת תוספת שווי של 5% שהינה תוספת, של 2.5% לבנוי למגרש 2002. זאת בשל העובדה כי מדובר בבניין "בוטיק" וכן בתמהיל הדירות הכולל אחוז דירות פרימיום גבוה, ביחס למגרשים אחרים.

במגרש 2039 קיימות 2 דירות גן בשטח ממוצע של כ-140 מ"ר עם גינה 100 מ"ר כל אחת, ודירת פנטהאוז בשטח של 181 מ"ר ומרפסת גג בשטח 362 מ"ר.

- בשומת מר יהודה פלד מיום 19/9/2021, למגרש 2045, הובא בחשבון מקדמים בהתאם לסוג ותמהיל הדירות: מקדם אקוי' לדירות גג- 1.65 ודירות גן במקדם 1.25.
- בשומת מר מוטי דדון, נקבע פער של 17% לשווי למ"ר מבונה לדירת גן מעל דירות רגילות, באותו שטח ממוצע, ופער של 41% לדירות גג מעל דירה רגילה, באותו שטח ממוצע.
- בשומה הגב' רמה מאור, ניתנו מקדמים זהים לשומת מר מוטי דדון דהיינו 1.17 לדירת גן ו-1.41 לדירות גג.

8.1.5 <u>השתת שכר טרחה:</u>

בדיון, נשאל שמאי המשיבה, בנוגע להשתת שכר הטרחה. שמאי המשיבה, התנגד להשתת שכר הטרחה במלואו על המשיבה. בשומת השמאי המכריע הקודמת, הוערכו מגרשי תמורה אחרים, בהם הוערך שווי המגרש הנדון, כחלק מהערכת ההקצאה המיוחסת לנישום, ולכן הם מתנגדים לבקשה. בגלל שהשומות המכריעות לא נערכו באופן ישיר, למגרש הנדון, ובהתאמה לא נטענו ע"י הצדדים, טענות פרטניות למגרש זה, ובהתחשב בעובדה, כי מדובר בבקשה להיתר הכוללת הקלות, ולא למכר, אין מקום להשית את שכ"ט שמאי מכריע על המשיבה בשלמות.

8.1.6 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

שווי מצב קודם							
שווי מ"ר קרקע חקלאית							1,353 ₪
גוש	חלקה	ייעוד	שטח כלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שווי הקרקע	החלק היחסי מהזכויות המיוחס למימוש	שווי הזכויות בחלקה במצב קודם	
6588	58	חקלאי+כביש מתת"ל 15	17,537 ₪	23,727,561 ₪	0.1978	4,692,299	₪
סה"כ			17,537 ₪	23,727,561 ₪		4,692,299	₪
שווי מצב חדש- תוכנית רע/מק/2012/ב'							
מגרש תמורה	סה"כ שטח דירתי		שווי מ"ר מבונה	שווי המגרש		סה"כ שווי מצב חדש	
2039	1,504		10,385	15,619,040 ₪		15,619,040	₪
השבחה						10,926,741	₪
היטל השבחה						5,463,370.6	₪
חלקיות בבקשה להיתר						98.80%	
חלק יחסי לאחר פטור ממ"ד						90.03%	
סה"כ השבחה לבקשה להיתר						9,718,643	₪
סה"כ היטל השבחה לבקשה להיתר						4,859,321	₪

הערה: סה"כ שטח דירתי 1,504 מ"ר= (12.5 ממ"ד* 12 יח"ד)+ 1,354 מ"ר עיקרי מותר.

* מבוקש אקוי' 1,337.7 מ"ר= 1,320 מ"ר עיקרי+ 0.35* 24.35 מ"ר מרפסות+ 8.64 מ"ר ממ"ד.

חלקות מימוש 0.988= 1,354 מ"ר עיקרי מותר/ 1,337.7 מ"ר עיקרי מבוקש.

** חלק יחסי לאחר פטור ממ"ד 0.9= 1,504 מ"ר דירתי/ 1,354 מ"ר עיקרי.

8.2 עמדת המבקש

8.2.1 מהות ההשבחה- שומת השבחה בשומה קודמת והשטת שכר טרחה:

שמאי המבקש הפנה לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון, בהלכת ברנדייס, בבר"ם 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ ואחרים נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה. לטענתו, נקבע, כי במקרים בהם קיימים מספר חייבים, בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, יש עדיפות למינוי שמאי מכריע אחד, בנסיבות העניין. הנכס הנדון בשומה זו, הינו כאמור מגרש 2039 אשר הוקצה לבעל הזכויות במקרקעין, מר יובב פפר, לפי טבלאות האיזון וההקצאה בתוכנית רע/מק/ 2102 ב', לצד מגרשי תמורה נוספים (2012, 2006, 2045).

לאור האמור, שמאי המבקש, עורך את חוות הדעת בהתאם לשומה קודמת, למגרשים 2006 ו-2045, בתאריכים 15/11/2023 ו- 25/12/2023 בהתאמה.

שומת הועדה נערכה בסתירה גמורה, להכרעות של השמאי המכריע הח"מ, לאותה חלקת מקור ולאותו נישום, תוך התעלמות והפרה של הלכה הפסוקה כמוזכר לעיל.

בהתאם לזאת, ולאור העובדה ששומת הועדה גבוהה מהשומה של הח"מ, יש לשמור על קוהרנטיות בהחלטה גם לעניין מגרש 2039 באופן שאינו פוגע בהכרעות קודמות.

בנוסף, יש לפעול על פי הסמכות הקבועה בתקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט- 2009 ולהשית את מלוא שכר הטרחה על הועדה המקומית. בדיון הסביר, כי הוא מתכוון, להשתת שכר הטרחה, על מרכיב ההשבחה לתוכנית ולא על מרכיב ההשבחה להקלה שבגינו יש לחלק את שכ"ט באופן שוויוני.

השמאי ציין, כי השומה שנערכה למגרשים 2006 ו-2045 הינה חלוטה מאחר ולא הוגשו עררים עליה, מאף צד.

8.2.2 מהות ההשבחה- עקרונות הפסיקה:

שמאי המבקש, 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.

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, תמ"א/31 הינה חלק ממכלול הגורמים, שיש להתחשב בהם, בחישוב היטל ההשבחה במצב הקודם.

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.

לסיכום, ניתן לומר כי פוטנציאל כללי וודאי הינו חלק מהשווי הקודם וכי קונה סביר במועד הקובע (28.11.2019) רואה לנגד עיניו קרקע חקלאית, באזור ביקוש, צמודת דופן לשכונת מגורים, עליה חלות תמ"מ 3/ 21 ותוכניות מתאר ארציות עם מגמת שינויים במהלך השנים להגדלת צפיפות מס' יח"ד לדונם נטו ועם מאמצים לאישור תכנית מפורטת שנמשכו כשני עשורים. כמו כן, טרם אישורה של תכנית רע/3000 קודמו תוכניות על הקרקע אשר נדחו בשלבי תכנון שונים, ובאופן שמייצר פוטנציאל ממשי הגבוה מהנורמטיבי, כמפורט לעיל.

8.2.3 שווי מצב קודם- חקלאי:

לטענת שמאי המבקש, שמאי הועדה הציג סידרה של שומות מכריעות, ללא התייחסות להחלטה, בשומתו המכרעת של החי"מ:

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 ₪.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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	₪ 1,333
03/08/2015	42	760	₪ 760,000	₪ 1,000
27/08/2015	60	243	₪ 185,000	₪ 761
09/10/2015	42	760	₪ 760,000	₪ 1,000
23/11/2016	2	213	₪ 407,000	₪ 1,911
23/11/2016	2	333	₪ 347,863	₪ 1,045
15/01/2017	69	500	₪ 600,000	₪ 1,200
22/03/2017	69	800	₪ 765,000	₪ 956
19/02/2017	67	250	₪ 400,000	₪ 1,600
12/07/2018	67	162	₪ 525,000	₪ 3,241
28/03/2019	71	400	₪ 925,000	₪ 2,313
08/04/2019	67	374	₪ 1,120,000	₪ 2,995

ממוצע הנתונים הינו כ- 1,600 ₪.

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 ₪ / מ״ר לשנת 2016, ובהתאמה למועד קובע 1,600 ₪/ מ״ר.

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 ₪/ מ״ר לשנת 2012, ובהתאמה למועד קובע 2,000 ₪/ מ״ר.

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

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 ₪/ מ"ר.

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[2], 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.

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

השמאי מצא לנכון, לצרף לחוות דעת זו את סקירת המחירים המבוארת שערך השמאי המכריע, מר מרדכי דדון, לבקשת ועדת הערר מיום 28/4/2021. אשר קבעה שווי מ״ר קרקע חקלאית, בגילום פוטנציאל כללי בסך של 1,600 ₪.

בהתאם לקביעתו של כבוד השמאי המכריע, בתיק זה, במגרשים 2045 ו- 2006 , שווי המצב הקודם, בייעוד חקלאי נאמד על סך של 1,450 ש״ח למ״ר קרקע.

8.2.4 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 עסקאות לפי הכרעת השמאי המכריע מר גיא צדיק בגו״ח 6584/50:

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 סבר, כי שווי מ״ר מבונה, למועד קובע, הינו 8,000 ₪.

בדיון ציין, כי ערכי השווי שקבע, שקולים לטבלאות ההקצאה והאיזון.

8.2.5 קרבה לכביש 531:

השמאי סבר, 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

מהנתונים לעיל מתקבל כי: עסקאות בקו שלישי לכביש 531 בסמיכות לשצ"פ כדוגמת הנכס הנדון, (מגרש 2039) משקפות שווי זהה לעסקאות, בקו שני (בשונה מקו ראשון הסובל מהפחתה בשל מיקומו הנחות). אם מביאים בחשבון את העובדה, כי מגרש 2033 סמוך לשב"צ, אזי עולה, כי אין הבדל כלל בין העסקאות במגרש 2004 (במיקום זהה לנכס הנישום) לבין מגרש 2033 בקו שני. לפיכך, מצא לנכון, כי ממוצע הסקר המתקבל לעיל, משקף את ערכי השווי במגרש הנישום, ללא צורך במקדם התאמה למיקום. לכן, ערך תחשיב בשתי חלופות, חלופה א' לפי קביעת החי"מ בשומות הקודמות. חלופה ב' תחשיב חילופי.

8.2.6 תחשיב השבחה של שמאי המבקש (חלופה א', על פי קביעת השמאי המכריע):

שווי מצב קודם:

גוש	חלקה	ייעוד	שטח כלול בתוכנית	שווי מ"ר קרקע חקלאית	חלק יחסי	שווי החלק הנישום במצב הקודם
		חקלאי	17,407	₪ 1,450	100%	₪ 25,240,150
6588	88	דרך מתת"ל 15	130	₪ 1,450	100%	₪ 188,500
סה"כ שווי מצב קודם (בשלמות לחלקה 58)						₪ 25,428,650

שווי מצב חדש:

מגרש	ייעוד	שטח עיקרי במ"ר	חלק במגרש התמורה	שווי מ"ר מבונה למגורים	מקדם מושעא	מקדם התאמה למירום בתחום התוכנית	מקדם התאמה למגורים מעל מסחר	מקדם הפחתה בשל קיומו של קו מקורות	שווי מגרש 2039
2039	מגורים ב'	1,354	100%	₪ 8,400	1	1	1	1	₪ 11,373,600

תחשיב סופי	
שווי מצב קודם (בשלמות)	₪ 25,428,650
חלק יחסי במצב הקודם המיוחס למגרש 2039- בהתאם לקביעת השמאי המכריע	17.05%
שווי מצב קודם (יחסי)	₪ 4,335,585
שווי מצב חדש- מגרש 2039	₪ 11,373,600
השבחה	₪ 7,038,015
חלק יחסי	99.97%
השבחה יחסית בהתאם למבוקש בתוכנית הגשה	₪ 7,035,676
היטל השבחה לתוכנית רע/מק/2012/ב'	₪ 3,517,838

8.2.7 תחשיב השבחה שמאי המבקש (לפי חוות דעתו ומטעמי זהירות):

שווי מצב קודם:

גוש	חלקה	שטח	החלק לנישום על פי קביעת המכריע	שווי מ״ר קרקע חקלאית	שווי החלק הנישום במצב הקודם
6588	58	17,537	17.05%	₪ 2,100	₪ 6,279,123

שווי מצב חדש:

מגרש	ייעוד	שימוש	שטח מגרש	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי למגורים	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי המגרש למימוש בהיתר
2039	מגורים ב׳	מגורים	1,716	12	1,354	₪ 8,000	₪ 10,832,000

מצב חדש	₪ 10,832,000
מצב קודם	₪ 6,279,123
השבחה	₪ 4,552,877
היטל השבחה	₪ 2,276,439

8.3 **<u>הכרעה לתוכנית רע/מק/2012/ב למועד קובע</u>** <u>28/11/2019</u>

8.3.1 <u>התייחסות לפס"ד פרדסי ברנדייס בע"מ[3] והכרעותיי הקודמות:</u>

המקרקעין נשוא ההכרעה הינו מגרש 2039 המהווה חלק מההקצאה של הנישום בתוכנית נשוא חוו"ד. בשומותיי בעבר ערכתי שומות למגרשים אחרים של אותו נישום. שמאי המבקש, הפנה לפס"ד, בעניין פרדסי ברנדייס, וסבר כי מאחר ועסקינן, בהקצאה של ארבעה מגרשים, בגוש 6588 חלקה 58, ומכיוון שההשבחה למגרשים 2006 ו- 2045 כבר חושבה בשומות מכריעות קודמות, של הח"מ, בהחלטות במינויים קודמים מספר 1484-2023 ו 1485-2023, **כל שינוי יהפוך את ההחלטות הקודמות לשגויות**. על כן, חובה היה על שמאי הועדה, לערוך את שומתו, בהתאם להכרעות הקודמות, בהתאמה לקביעות במגרשים 2006 ו-2045. זאת גם לאור העובדה, כי השומות הנ"ל חלוטות מאחר ואף צד לא הגיש לגביהן ערר. בנוסף, מאחר ותחשיב הועדה גבוה, מהכרעות הח"מ, כפי שצוינו לעיל, יש להשית את מלוא שכר הטרחה, על המשיבה. בדיון הסביר, כי השתת שכר הטרחה, מבוקשת על ידו, רק על מרכיב התוכנית ולא על מרכיב ההשבחה בגין ההקלה. לחיזוק הנמקתו להשתת גובה שכ"ט במלואו, על המשיבה, הציג פניה של המבקש, בעל הזכויות הרשום, עו"ד יובב פפר, לוועדה המקומית, מיום 30/09/2024 ופניה נוספת במייל, מיום 1/10/2024 לגב' אורטל קדוש, מטעם המשיבה, בבקשה, לאמץ את ערכי השווי שנקבעו בחוו"ד הקודמת, למגרשים האחרים, שבבעלותו של הנישום. המשיבה ענתה בשלילה, לבקשתו זו.

קבלתי את הפנייתו של שמאי המבקש, לפס"ד בעניין פרדסי כפר ברנדייס. בפס"ד, כבוד השופטת ד' ברק- ארז, בבית המשפט העליון, קבעה, כי, במקרה שבו קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה, בגין אותה חלקת מקרקעין, קיימת עדיפות למינוי שמאי מכריע אחד, באופן שימנע מצב של מתן <u>שומות סותרות</u>. להלן ציטוט מתוך פס"ד:

> "במבט הצופה פני עתיד אציין כי הלקח הברור שעולה מהבקשה דנן הוא כי במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, ככלל, נודעת עדיפות למינויו של שמאי מכריע אחד באופן שימנע מראש מצב של **שומות סותרות כמו בענייננו**. קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של **שוויון בגבייתם של תשלומי חובה**, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן." (הדגשה שלי ד.ב.)

מכאן, בהכרעתי דכאן, אפעל בהתאם להכרעותיי הקודמות, שבוצעו לנישום, למגרשים 2045 ו-2006 שהוכרעו במינויים 1484-2023 ו-1485-2023.

יחד עם זאת, ככל וישנם, טיעונים ענייניים חדשים המצריכים, עיון מחדש, אבצע בדיקה ובחינה, של טענות הצדדים. זאת, מאחר ואין מדובר במגרשים זהים, אלא במגרשים

[3] בר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, מיום 31/5/20015.

בייעודים שונים, (מגורים ב' במקרה דנן), וכן בבקשות להקלות לתוספת יח"ד, בהיקפים שונים, ואף למועדים שונים. לעניין השתת שכר טרחה, ראה הכרעתי בסעיף 8.3.4 בהמשך.

8.3.2 שווי מצב קודם:

שמאי המשיבה סבר, כי השווי במצב הקודם, הינו 1,353 ₪, שמאי המבקש לעומת זאת, סבר, כי יש לאמץ את הערך שנקבע בשומות החי"מ הקודמות, בגו"ח 6588/58 למגרש 2045 ולמגרש 2006 בתוכנית רע/מק/2012/ב' בהתאם לנקבע שם, בסך של 1,450 ₪. כתחשיב חלופי בחוות דעתו, קבע שווי מצב הקודם בסכום של 2,100 ₪ למ"ר.

קבלתי את עמדת שמאי המבקש, בתחשיבו בהתאם לחלופה א'.

לעניות דעתי, שמאי המשיבה, היה צריך להביא בחשבון, עסקאות השוואה תוך התבססות על פס"ד לוסטרניק. על כן, להבנתי, הסתמכות על קביעות בשומות מכריעות בלבד, אינה מספיקה.

יש לבצע בחינת עסקאות השוואה, בסביבת הנכס, תוך מתן דגש, להכרעה בפס"ד לוסטרניק[4], 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 אלה, 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, אביא בחשבון פוטנציאל כללי בלבד, ללא פוטנציאל ממשי, מכוח תוכנית רע/3000. אבהיר בעניין זה, כי אינני מקבל את הנחת

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

המבקש, כפי שנטענה בסעיף 9.1.2 לחוו"ד, כי יש לראות את ההשבחה מכוח תמא/31 כרלוונטית למקרקעין, זאת לאור פסיקה של בית המשפט העליון, בעניין השבחה מכוח תוכנית מתאר ארצית[5].

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

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, אלה, אינן מגלמות פוטנציאל ממשי פרטני, אלא פוטנציאל כללי של מקרקעין, הנמצא בטבורה של עיר בשרון, המיועדת להרחבה. יובהר כי מקרקעין זה, מהווה אחת 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 הן, 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 הקובע, הינו : 1,450 ₪ (במעוגל)[6].

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)

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

[6] 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, כמו כן הנ"ל תואם קביעתי בשומותיי הקודמות למקרקעין.

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

טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

נתנה ועדת הערר משקל רב, לעקרון השוויון, בהסתמכה גם היא על עמ"נ 12834/07/16 **שלמה לדלסקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית 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"

ועדת הערר, הפנתה להחלטה קודמת שלה בערר, 8082/13 טובי כרמון נ' ועדה מקומית רעננה, שגם 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 קביעות של אחד עשר שמאים מכריעים שונים, לתוכנית 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 השוויון.

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 על ידי 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 השוואה, 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 המכריעה גב' רמה מאור, בחלקה גובלת, אני קובע שווי מ"ר קרקע, בייעוד חקלאי, למועד קובע, בסכום של 1,450 ₪.

8.3.3 <u>שווי מצב חדש</u>

שמאי המשיבה, קבע שווי מ"ר מבונה, בסך של 10,385 ₪. שמאי המבקש לעומת זאת, התבסס על הכרעות הח"מ הקודמות, וקבע שווי מ"ר מבונה 8,400 ₪, ו-8,000 ₪ בחלופה ב'.

שמאי המשיבה, מתבסס על שומתו, של מר יהודה פלד, כמו כן, סבר, כי יש להביא בחשבון, כי המקרקעין ממוקם בריחוק יחסי מכביש 531, ללא מושעא, וכי מדובר בבניין בוטיק, שבו מאושרות שתי דירות גן ודירת פנטהאוז.

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"[7]:

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

8.3.3.1 <u>מיקום מגרש 2039 ביחס לכביש 531</u>:

שמאי המבקש סבר, כי אין הבדל בין עסקאות השוואה למגרשים, שהינם בקו שני לכביש 531 לעומת מגרשים (כגון מגרש הנדון) שהינו בקו השלישי, המרוחק מכביש 531.

קבלתי חלקית את עמדת שמאי המבקשים.

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

שמאי המבקש 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.

מעיון בנספח האקוסטי, שצורף לתוכנית, כנספח מנחה, לא מופיעות הנחיות מיוחדות לגבי מגרש 2039. על כן, אני סבור, כי יש לתת ביטוי, למרחק של המגרש הנדון, מכביש 531 שאינו חשוף למפגעי רעש החורגים מהנורמה ולכן אין לבצע הפחתה לגורם זה.

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

- בשומתי ביחס למגרשים 2006 ו-2045, מיום 25/12/2023, הובא בחשבון מקדם הפחתה למיקום, בשיעור של 10% למגרש 2045, והפחתה למיקום בשיעור של 3%, למגרש 2012, וללא הפחתה למגרשים 2039 ו-2006, **יודגש כי מגרש 2006 מרוחק מכביש 531, בדומה למגרש 2039 הנ"ל, על כן, לא הובא בחשבון הפחתה למיקום.**
- 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.

לאור כך, אני סבור, כי מגרש 2039, ממוקם רחוק יחסית, מכביש 531, על כן, לא אביא בחשבון, מקדם <u>הפחתה</u> למיקום, בשל מטרדי רעש אקוסטיים צפויים.

8.3.3.2 <u>מקדם מיקום בגין קרבה לדרך פרדס משותף ובניה צמודת קרקע הגובלת מצפון:</u>

שמאי המשיבה, הביא בחשבון התאמה, למיקום, ע"י מתן מקדם, תוספת שווי, בשיעור של 15% וזאת בשל מיקום הנכס, בצמידות לחלק הבנוי בחלק הצפוני של התוכנית, בתחום החלק הדרומי הבנוי של העיר רעננה.

שמאי המבקשים, סבר כי עסקאות המכר שהביא בחשבון בשומתו, משקפות את ערכי השווי במגרש הנישום, ללא צורך במתן מקדם התאמה למיקום.

בהכרעתי למגרש 2006, אשר גם הוא גובל בבניה צמודת קרקע, לא ניתנה, תוספת שווי כמבוקש, ע"י שמאי המשיבה. על כן, לצורך אחידות, ולאור קביעות שמאים מכריעים אחרים, באופן דומה, לעניין התוספת, אני סבור כי אין מקום, להוסיף 15% בגין מיקום למגרש נשוא ההכרעה, בדו"ח זה.

יתר על כן, בשומתה של גב' אורית גלן, מיום 16/03/2023 **למגרש 2037, הסמוך ממזרח**, שבו התבקשה הקלה לתוספת שתי יח"ד, לא ניתנה תוספת שווי, במצב החדש, בשל צמידות לעיר ולא בגין מקדם בינוי. (בשומתה הובא בחשבון מקדם מושע בשיעור של 1, ומיקום בשיעור של 1).

בשומת המשיבה, במצב החדש, ניתנו תוספות, שווי למגרש הנדון, של 15% בגין מיקום (ולא מקדם בינוי בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון) ומקדם תוספת 5%, של בינוי משופר (ולא מקדם מיקום בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון). בסיכום הדיון, נשאל שמאי המשיבה, האם קיימת טעות סופר, בסיקול המקדמים שניתנו. במענה בכתב, לאחר הדיון, ביום 23/1/2025 השיב שמאי המשיבה, כי קיימת טעות סופר, במקדמים שניתנו בשומת המשיבה, כאמור.

שמאי המשיבה, קבע מקדם מיקום בשיעור של 15%[8], למגרש 2039, מבלי להוכיח זאת ע"י עסקאות מכר. בבסיס נימוקיו נשען על שומות מכריעות, אולם לא הציג הכרעה אשר מוכיחה, כי מגרשים בייעוד "מגורים ב'", המהווים ארבעה במספר בלבד, 2040-2037 הינם בעלי ערכי שווי, גבוהים יותר, בשל מיקומם.

בנוסף, אציין, כי אין חובה להביא בחשבון מקדמים וערכי שווי כפי שנקבעו בטבלאות איחוד וחלוקה, ראה לעניין זה פס"ד עמוס אשרי[9] מפי כבוד השופט מר רון סוקול,

> 48". על פער המועדים לעריכת שומה לא ניתן לגשר רק באמצעות שיערוך סכומים והצמדתם למדד כלשהו, שהרי שינויי הערך עשויים להיות מושפעים מגורמים רבים ולא רק משינוי ערך הכסף. לפיכך, ברור כי כאשר קיים פער זמנים בין מועד עריכת השומה לצורך טבלאות האיזון למועד פרסום התכנית למתן תוקף, לא ניתן להסתפק בטבלאות האיזון לצורך הערכת שווי המקרקעין לצורך חיוב בהיטל השבחה או פיצוי בגין פגיעה.
>
> 49. טעם נוסף למסקנה כי אין לחייב את אימוץ טבלאות האיזון לצורך שומת ההשבחה או שומת הפגיעה נעוץ בהליכים השונים הקבועים בדין לתקיפת השומות. טבלאות האיזון נערכות בטרם אישורה של התכנית ומובאות בפני ועדות התכנון לאישור. על פי סעיף 122(4) לחוק: "מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית

[8] בטבלאות ההקצאה והאיזון שערך השמאי ביתן, לתוכנית נשוא חוות הדעת, נקבע למגרש הנדון, מקדם מיקום בשיעור 5%, ומקדם בינוי בשיעור 15%. לאור אי ההתאמה במקדמים, שניתנו בשומתה של המשיבה, אני סבור כי, אין לקבל המקדמים הנ"ל, במקרה דנן וזאת בנוסף לנימוקיי דלעיל.

[9] עמ"נ (חי') 41505-10-13 עמוס אשרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון, מיום 28/1/2015.

יחליט אם ובאיזו מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש החדש שהוקצה [...]"."

לאור האמור, לא אביא בחשבון, תוספת לשווי מגרש 2039 בגין קרבה של המגרש הנדון לרחוב פרדס משותף, הסמוך לעיר רעננה ובצמידות לבינוי נמוך, לאור מכלול ההנמקות, לרבות חוסר הנמקה בשומת המשיבה.

8.3.3.3 מקדם תוספת בשל בינוי:

שמאי המשיבה סבר, כי יש להביא בחשבון, תוספת של 5% בשל בינוי במגרש, הכולל 2 דירות גן ודירת גג.

בהתאם להנמקותיי בסעיף 8.3.3.2 המתייחסות למיקום ולבינוי כאמור אינני סבור, כי יש לתת תוספת, שווי למגרש 2039.

לאור האמור, לא אביא בחשבון תוספת לשווי מגרש 2039 בגין בינוי שונה, לאור מכלול ההנמקות שהובא לעיל, לרבות חוסר הנמקה בשומת המשיבה.

8.3.3.4 הפחתה בגין מושע

שמאי המשיבה, סבר, כי יש להביא בחשבון, כי במגרש לא קיימת מושע. קבלתי טענתו. מעיון בטבלת ההקצאה והאיזון, מגרש 2039 מוקצה בשלמות למר יובב פפר.

אני מקבל את טענתו, כי אין להביא בחשבון הפחתה, בגין מושעא, וזאת בהמשך להכרעותיי במגרשים 2006 ו-2045.

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

להלן נתוני עסקאות כפי שאותרו באתר רשות המיסים, 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 משוייך 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 משוייך 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

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

8.3.4 **<u>הכרעה לעניין השתת שכר טרחה:</u>**

שמאי המבקש, ביקש להשית את גובה שכר הטרחה של השמאי המכריע, על המשיבה וזאת בהתאם לטיעוניו בסעיף 8.2.1.

באשר לבקשת שמאי המבקש, להשית את מלוא שכר[10] הטרחה, על המשיבה, לא קבלתי את טיעון זה, ואסביר:

בהתאם לסעיף 5 לתכנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט-2009, נקבע כך:

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

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

(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;

(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;

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

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

אני סבור, כי לאור העובדה ששומת המשיבה מנומקת, ומבוססת על הכרעות של שמאים מכריעים בסביבה, וכן בשל המצוין דלעיל, כי לא מדובר במגרשים זהים, (ביחס לשומותיי הקודמות, למגרשים 2006 ו-2045), אין מקום להכיל את שכר הטרחה במלואו, על המשיבה, שכן, אף לא אחת מהנימוקים המצוינים בתקנות, חלים במקרה דכאן.

לאור האמור, אני קובע, כי שכר טרחתי יחולק באופן שווה בין הצדדים, כאמור גם למרכיב ההשבחה להקלה, וגם למרכיב ההשבחה לתוכנית.

[10] בדיון חידד כי מדובר בהשתת שכר הטרחה רק בנושא התוכנית.

8.3.5 תחשיב הכרעה לתוכנית רע/מק/2012/ב':

שווי מצב קודם							
גוש	חלקה	ייעוד	שטח כלול בתוכנית במ"ר	שווי הקרקע		החלק היחסי בזכויות	שווי הזכויות בחלקה במצב הקודם
6588	58	חקלאי	17,407	₪	25,240,150	100%	₪ 25,240,150
6588	58	דרך מתת"ל 15	130	₪	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 משקולל 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	0.9375%
2039	**מגורים ב'**	**1,354**	**100.00%**	**1,354.0**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1,354.00**	₪ **11,373,600**	**17.0521%**
2006	מגורים ג'	2,572	100.00%	2,572.0	1	1	1	1	2,572.00	₪ 21,604,800	32.3914%
2045	מגורים ד'	4,500	100.00%	4,500.0	1	0.9	0.95	0.97	3,732.08	₪ 31,349,430	49.6190%
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	100.0000%

הערות:

- התחשיב מבוסס על שווי מ"ר מבונה, למגורים בסך של 8,400 ₪.
- במגרש 2012 הובא בחשבון מקדם מושעא, בשיעור של 0.85[11] והתאמה למיקום, בשיעור 0.97 בהתאם להכרעתי הקודמת במינוי 1485-2023 ובהמשך לנקבע בפס"ד פרדסי כפר ברנדייס.
- במגרש 2045 הובא בחשבון הפחתה בשל קיומו של קו מקורות, בשיעור של 0.97, מגורים מעל מסחר, בשיעור של 0.95 ומיקום בשיעור של 0.9 בשל קרבה לכביש 531, בהתאם להכרעתי הקודמת במינוי 1484-2023 ובהמשך לנקבע בפס"ד פרדסי כפר ברנדייס.

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

<u>להלן תחשיב ההשבחה</u>:

שווי מצב קודם	25,428,650	₪
שווי מצב חדש	66,699,126	₪
השבחה	41,270,476	₪
החלק היחסי המיוחס למגרש 2039	17.0521%	
שיעור מימוש הזכויות	99.9668%	
ההשבחה המיוחסת למגרש 2039	7,035,143	₪
היטל השבחה	3,517,571	₪

הערה: להלן שיעור המימוש שהובא בחשבון[12]:

חלק במימוש	שטח מבוקש	סה"כ זכויות	שיעור מימוש
מגורים עיקרי	1,353.55	1,354	99.9668%

הערה:

לא קבלתי את תחשיב שיעור המימוש, שנקבע בשומת המשיבה, וזאת מהנימוק הבא:

שמאי המשיבה, חישב את שיעור המימוש בשטחים אקוי', תוך מתן מקדם 0.35 לשטחי מרפסות.

בהתאם לבקשה להיתר בניה, הוגדרו 24.36 מ"ר, כשטחי מרפסות עיקריים[13]. לעניות דעתי, אין מקום להביא בחשבון, שטחי מרפסת, במקדם 0.35 **מאחר ואלה סווגו כשטח עיקרי**. שטח המרפסות אשר סווג כשטח עיקרי, הינו השטח העודף מעל ל- 12 מ"ר מרפסת דירתית. כאמור, שטח זה, הינו תולדה של תכנון, <u>הנובע מהעדפה אישית של היזם.</u>

על כן, <u>בתחשיב שיעור המימוש בלבד</u>, אביא בחשבון שטחי מרפסות, במקדם מלא וזאת בהסתמך על תחשיבו של שמאי המבקש, ובהתאם לשומותיי הקודמות, במינויים במגרשים 2006 ו-2045 במינויים 1485-2023 ו- 1484-2023 .

[12] בהתאם לפס"ד עמ"נ (י-ם) 17069-03-15 דוד זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 6/7/2015. בוצע תחשיב למימוש חלקי. השטחים הינם על פי תשריט בקשה להיתר בניה שהוגשה לח"מ, הבקשה מיום 14/05/2023, מס' עיבוד 17, ע"י שמאי המבקש לאחר הדיון.

[13] מס' עיבוד 17, מיום 14/5/2023.

9 הקלות למועד קובע 16/06/2023

9.1 עמדת המשיבה

9.1.1 מהות ההשבחה:

ההקלה מהווה תוספת של יח"ד אחת, המהווה תוספת של 9% למספר היח"ד המותרות בהתאם לתוכניות תקפות, כך שהתבקשו סה"כ 13 יח"ד במקום 12 יח"ד מאושרות בתוכנית.

סה"כ שטח מגורים מבוקש, בבקשה להיתר בנייה, הינו 1,329.19 מ"ר (8.64 מ"ר ממ"ד עיקרי+ 1,320.55 מ"ר מגורים עיקרי).

בהתאם לתחשיב של- 12 יח"ד, מאושרות בתוכנית, מתקבל שטח דירתי כולל ממ"ד ממוצע, ליח"ד של כ – 122.5 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

בהתאם לתחשיב של 13 יח"ד מאושרות בהקלה, מתקבל שטח דירתי ממוצע ליח"ד, של כ- 115 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

הובא בחשבון, כי ההקלה משנה את תמהיל הדירות, ויוצרת דירות בשטח קטן יותר, ובשווי מ"ר בנוי ממוצע, גבוה יותר.

בדיון ציין, כי לא ניתן לקבוע מה שטח הדירה של היחידה המתקבלת בהקלה. שטח הדירה החדשה נוצר, מסיכום של שטחים שנלקחו מכלל הדירות. במצב החדש, בהתאם לבקשה להיתר, לא ניתן ל"צבוע" את הדירה שנוצרה בהקלה. שטח הדירה החדשה, נוצר מסיכום של שטחים שנלקחו מכלל הדירות.

9.1.2 ערכי שווי:

להלן עסקאות מכר לחלקי מגרשים בתחום התוכנית שנערכו בסמוך למועד ההקלה:

תאריך	מגרש	החלק הנמכר	שטח פלדלת	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח נמכר אקוי'	סה"כ נמכר	ברוטו	ממוצע	
				בינוי	מיקום	מושע				שווי	שטח יח"ד
1/2/2023	2007	0.382%	2,891	1.07	1.1	1	130		₪ 1,330,000		
	2012	0.063%	2,154	1.05	0.89	0.8	1	131		₪ 10,153	125.696
תאריך	מגרש	החלק הנמכר	שטח פלדלת	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח נמכר אקוי'	סה"כ נמכר	ברוטו	ממוצע	
				בינוי	מיקום	מושע				שווי	שטח יח"ד
27/01/2023	2030	1.276%	4,048	1.04	1.05	1	56.4	56.4	₪ 859,460	₪ 15,237	103.795
תאריך	מגרש	החלק הנמכר	שטח פלדלת	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח נמכר אקוי'	סה"כ נמכר	ברוטו	ממוצע	
				בינוי	מיקום	מושע				שווי	שטח יח"ד
12/9/2022	2041	3.69%	4,751	1.03	1.1	1	198.6	207.13	₪ 2,007,000	₪ 9,690	130.9
			200	0.873	1	1	6.4				
	2012	0.128%	2,154	1.05	0.89	0.8	2.1				
תאריך	מגרש	החלק הנמכר	שטח פלדלת	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח נמכר אקוי'	סה"כ נמכר	ברוטו	ממוצע	
				בינוי	מיקום	מושע				שווי	שטח יח"ד
1/5/2022	2042	2.4%	4,786	1.03	1.1	1	124.2	129.2	₪ 1,267,800	₪ 9,811	130.9
			200	0.873	1	1	4.2				
	2012	0.05%	2,154	1.05	0.89	0.8	0.8				

מדד										
10,930 ₪										
ממוצע		ברוטו	סה"כ נמכר	שטח נמכר אקוי'	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח פלדלת	החלק הנמכר	מגרש	תאריך
שווי	שטח יח"ד				בינוי	מיקום	מושע				
9,625 ₪	126.7	2,992,080 ₪	310.9	309.9	1.04	1.1	1	4,943	5.48%	2034	24/4/2022
				1	1.05	0.89	0.8	2,154	0.062%	2012	
מדד											
10,722 ₪											
ממוצע		ברוטו	סה"כ נמכר	שטח נמכר אקוי'	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח פלדלת	החלק הנמכר	מגרש	תאריך
שווי	שטח יח"ד				בינוי	מיקום	מושע				
8,918 ₪	124.5	6,415,897 ₪	719.4	712.5	1.15	1.1	1	1,494	37.7%	2040	4/4/2022
				6.9	1.05	0.89	0.8	2,154	0.43%	2012	
מדד											
10,123 ₪											
ממוצע		ברוטו	סה"כ נמכר	שטח נמכר אקוי'	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח פלדלת	החלק הנמכר	מגרש	תאריך
שווי	שטח יח"ד				בינוי	מיקום	מושע				
11,560 ₪	124.5	5,850,000 ₪	506.1	502.8	1.04	0.8	1	4,418	13.68%	2008	22/3/2022
				3.2	1.05	0.89	0.8	2,154	0.2%	2012	
מדד											
13,122 ₪											
ממוצע		ברוטו	סה"כ נמכר	שטח נמכר אקוי'	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח פלדלת	החלק הנמכר	מגרש	תאריך
שווי	שטח יח"ד				בינוי	מיקום	מושע				
12,099 ₪	113.4	1,750,000 ₪	144.6	143.7	1.04	0.8	1	4,418	3.91%	2008	3/2/2022
				0.9	1.05	0.89	0.8	2,154	0.057%	2012	
מדד											
14,089 ₪											
ממוצע		ברוטו	סה"כ נמכר	שטח נמכר אקוי'	מקדמים בהתאם לטבלאות הקצאה			שטח פלדלת	החלק הנמכר	מגרש	תאריך
שווי	שטח יח"ד				בינוי	מיקום	מושע				
11,261 ₪	124.3	9,878,615 ₪	877.2	441	1.07	1.1	1	2,891	12.96%	2007	17/1/2022
				430.5	1	1.05	1	1,230	33.33%	2002	
				5.8	1.05	0.89	0.8	2,154	0.359%	2012	
מדד											
13,454 ₪											

ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות:

גוש 6588 חלקות שונות									
מס"ד	תאריך	גו"ח	שנת בניה	קומה	חדרים	שטח נטו	תמורה		שווי מ"ר בנוי
1	08/06/2023	6588/67	2024	10/11	5	132	5,675,000	₪	42,992 ₪
2	08/06/2023	6588/67	2024	7/11	5	124	4,320,000	₪	34,839 ₪
3	24/05/2023	6588/71	2024	5/11	3	74	2,800,000	₪	37,838 ₪
4	23/05/2023	6588/67	2024	2/11	5	124	4,050,000	₪	32,661 ₪
5	23/05/2023	6588/71	2024	4/11	3	74	2,980,000	₪	40,270 ₪
6	17/05/2023	6588/71	2023	3/11	3	74	2,834,000	₪	38,297 ₪
7	14/05/2023	6588/67	2024	6/11	5	124	4,158,000	₪	33,532 ₪
8	11/05/2023	6588/67	2022	5/11	4	107	3,615,000	₪	33,785 ₪
9	11/05/2023	6588/71	2023	5/7	5	135	5,375,000	₪	39,815 ₪
10	08/05/2023	6588/67	2023	3/11	5	124	4,080,000	₪	32,903 ₪
11	04/05/2023	6588/71	2023	6/11	3	74	3,010,000	₪	40,676 ₪
12	01/05/2023	6588/71	2023	8/11	3	74	3,100,000	₪	41,892 ₪
13	02/04/2023	6588/71	2023	2/11	3	74	2,770,000	₪	37,432 ₪
שווי מ"ר בנוי ממוצע במעוגל									37,000 ₪

גוש 6584 חלקות שונות									
מס"ד	תאריך	גו"ח	שנת בניה	קומה	חדרים	שטח נטו	תמורה		שווי מ"ר בנוי
1	07/06/2023	6584/13	2023	3/6	5	131	4,320,000	₪	32,977 ₪
2	04/06/2023	6584/91	2023	1/10	3	94	3,093,287	₪	32,907 ₪
3	31/05/2023	6584/13	2023	7/9	3	68	2,765,000	₪	40,662 ₪
4	28/05/2023	6584/13	2025	2/9	4	107	3,520,000	₪	32,897 ₪
5	25/05/2023	6584/91	2023	2/10	3	78	2,760,983	₪	35,397 ₪
6	23/05/2023	6584/13	2023	5/9	3	72	2,785,000	₪	38,681 ₪
7	21/05/2023	6584/13	2023	6/7	5	132	6,225,000	₪	47,159 ₪
8	17/05/2023	6584/91	2023	3/10	3	94	3,306,287	₪	35,173 ₪
9	14/05/2023	6584/13	2023	1/6	3	75	2,690,000	₪	35,867 ₪
10	10/05/2023	6584/91	2022	1/10	5	159	4,836,287	₪	30,417 ₪
11	09/05/2023	6584/91	2023	2/10	3	78	2,500,000	₪	32,051 ₪
12	09/05/2023	6584/13	2023	2/6	4	106	3,575,000	₪	33,726 ₪
13	07/05/2023	6584/13	2023	2/9	4	106	3,410,000	₪	32,170 ₪
14	07/05/2023	6584/13	2023	5/7	4	106	3,670,000	₪	34,623 ₪
15	01/05/2023	6584/91	2023	3/10	3	78	2,886,287	₪	37,004 ₪
16	27/04/2023	6584/13	2023	6/6	6	133	5,970,000	₪	44,887 ₪
17	18/04/2023	6584/91	2023	1/10	3	78	2,731,288	₪	35,017 ₪
18	18/04/2023	6584/91	2022	2/10	5	159	4,956,287	₪	31,172 ₪
19	18/04/2023	6584/13	2023	1/13	4	104	3,400,000	₪	32,692 ₪
20	13/04/2023	6584/13	2023	1/7	5	158	6,150,000	₪	38,924 ₪

גוש 6584 חלקות שונות									
מס״ד	תאריך	גו״ח	שנת בניה	קומה	חדרים	שטח נטו	תמורה		שווי מ״ר בנוי	
21	13/04/2023	6584/13	2023	4/9	3	68	₪ 2,675,000		₪ 39,338
22	03/04/2023	6584/13	2023	3/9	3	68	₪ 2,630,000		₪ 38,676
23	03/04/2023	6584/13	2023	5/6	3	75	₪ 2,890,000		₪ 38,533
24	02/04/2023	6584/13	2023	4/9	4	106	₪ 3,470,000		₪ 32,736
25	30/03/2023	6584/13	2023	3/9	5	120	₪ 4,080,000		₪ 34,000
26	30/03/2023	6584/13	2023	2/6	3	75	₪ 2,820,000		₪ 37,600
שווי מ״ר בנוי ממוצע במעוגל									₪ 36,000

חילוץ שווי מ״ר קרקע מבונה:

חילוץ שווי מ״ר מבונה		
שווי מ״ר בנוי	₪	36,500
קיזוז מע״מ 17%	₪	31,197
ניכוי יזמות 18%	₪	26,438
בקיזוז עלות בניה	₪	11,000
שווי מ״ר קרקע מבונה	₪	15,438
במעוגל	₪	15,500

שמאי המשיבה הצליב עם שומות מכריעות:

- שומה מכרעת של מר דוד דדון, מיום 23/9/2023, למגרש 2036 לפי תוכנית רע/2012/ב׳, בגו״ח 6584/98, 6588/15), למועד קובע 18/1/2023, הוערך שווי מ״ר מבונה בסף 14,350 ₪. שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי מתקבל בסך של 13,150 ₪, בהתאם למקדמי התאמה בטבלאות ההקצאה.
- שומה מכרעת של מר דוד בריל, מיום 25/12/2023, למגרש 2045 לפי תוכנית רע/2012/ב׳, בגו״ח 6588/88), למועד קובע 18/1/2023, הוערך שווי מ״ר מבונה בסף 12,354 ₪. שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי מתקבל בסך של 15,900 ₪, בהתאם למקדמי התאמה בטבלאות ההקצאה.
- שומה מכרעת של מר יהודה פלד, מיום 23/9/2023, למגרש 2027 לפי תוכנית רע/2012/ב׳, בגו״ח 6588/67,68,95,96,97), למועד קובע 19/9/2023, הוערך שווי מ״ר מבונה בסף 14,800 ₪. שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי מתקבל בסך של 12,700 ₪, בהתאם למקדמי התאמה בטבלאות ההקצאה.

בהתאם לאמור לעיל, ובהתאמה למגרש הנדון, מיקומו ביחס לעסקאות ההשוואה, וייעוד המגרש באזור מגורים ב׳, בצפיפות נמוכה, ביחס לעסקאות ההשוואה, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למועד קובע 13.06.2023 בסך 15,000 ₪.

9.1.3 התייחסות לשומת המבקש בכתב התגובה מיום 29/12/2024:

שומת הועדה נערכה במתודולוגיה של השמאי המכריע מר יהודה פלד מיום 25/7/2024 למגרש 2030 בתחום תוכנית רע/מק/2012/ב'.

השמאי המכריע מר דוד בריל, ערך את ההשבחה, תוך הסתמכות על שומתה של גב' אורית גלן, למגרש 2019 בתחום התוכנית.

למרות שהשומות הנ"ל, נערכו למועד קובע, מוקדם יותר, השוק הוא של עליית מחירים ולכן שווי מ"ר מבונה נמוך יותר. לפיכך, עדיין מתקבלת בשומת הוועדה, השבחה נמוכה יותר לתוספת יח"ד אחת.

לו הייתה נערכת השומה בהתאם לקביעות השמאים המכריעים המוזכרים לעיל, ולאור נתוני המגרש, הייתה מתקבלת אף השבחה גבוהה יותר, אך למען אחידות הקביעות הקודמות, נערכה כאמור, השומה, בהתאם למתודה, אותה הציג השמאי המכריע מר יהודה פלד.

השמאי הציג בנוסף, תחשיב השבחה על בסיס שומתו המכרעת של החו"מ:

הקלה לתוספת יח"ד			
מצב קודם			
שטח דירתי ממוצע ליח"ד	110		
מהות	שטח פלדלת	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח בסיסי	1,353.56	1	1,353.56
שווי מ"ר קרקע מבונה מכרעת			12,354 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			16,721,880 ₪
מצב חדש			
שטח דירתי ממוצע ליח"ד	101.54		
מהות	שטח פלדלת	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח בסיסי	1,329.19	1	1,329.19
מרפסת	24.36	0.4	9.74
סה"כ שטח אקוי'			1,338.93
שווי מ"ר מבונה מכרעת			13,727 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			18,379,547 ₪
השבחה			1,657,667 ₪
היטל השבחה			828,833 ₪

9.1.4 תחשיב השבחה של שמאי המשיבה:

הקלה לתוספת יח"ד			
מצב קודם			
שטח דירתי ממוצע ליח"ד	123.27		מ"ר
מהות	שטח פלדלת	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח בסיסי	75	1	75
שטח שולי עד 100 מ"ר	25	0.6	15
שטח שולי מעל 100 מ"ר	23.27	0.5	11.635
סה"כ שטח אקוי' ליח"ד במ"ר			101.635
יח"ד במצב קודם			12
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			**1,220**
מצב חדש			
שטח דירתי ממוצע ליח"ד	114.75		מ"ר
מהות	שטח פלדלת	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח בסיסי	75	1	75
שטח שולי עד 100 מ"ר	25	0.6	15
שטח שולי מעל 100 מ"ר	14.75	0.5	7.4
סה"כ שטח אקוי' ליח"ד במ"ר			97
יח"ד במצב קודם			13
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			**1,266**
תוספת שטח אקוי' במ"ר			46
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,000
השבחה			₪ 693,750
היטל השבחה			₪ **346,875**

9.2 עמדת המבקש

9.2.1 מהות ההשבחה:

מצב קודם:

בקביעתו של השמאי המכריע הח"מ, ביחס להקלה בתוספת יח"ד במגרשים 2006 ו- 2045 צוין, כי הסיבה המקשה על התחשיב, הינה העובדה, שהבקשה להיתר, (במקרה שם), כוללת שיעור יחידות דיור "קטנות", העולה על הרף המינימלי הקבוע בתוכנית. שיעור של (20%) ולפיכך, לא ניתן לדעת, מה היה שיעור יחידות הדיור הקטנות, במצב הקודם (לפי תב"ע). לשיטתו המקרה כאן, פשוט יותר.

במצב התכנוני הקודם, נקבעה בהוראות התב"ע, כי נדרשת בניה, של לפחות 20% יח"ד קטנות. נתון זה מחייב, תכנון, של לכל הפחות, 3 יח"ד קטנות (20% X 12)=2.4 יח"ד ובמעוגל שלוש יח"ד.

תכנון שכזה במצב הקודם, משקף שטח ממוצע ליתרת הדירות, שאינן "קטנות" של כ- 141 מ"ר פלדלת. כפי שהוסבר לעיל, וכפי שעולה מהתמהיל המבוקש במצב החדש, שטח זה כשלעצמו, גבוה מזה המבוקש בבקשה להיתר, (130 מ"ר פלדלת) ולכן מתקבל בבירור, כי התמהיל המיטבי, במצב הקודם, הינו ל- 3 יח"ד קטנות בלבד, כמתחייב על פי הוראות התוכנית המפורטת ולא יותר.

מצב חדש:

במצב החדש, מתקבל כי השטח הממוצע ליתרת הדירות, (הדירות הרגילות שאינן דירות קטנות), הינו, כ - 130 מ"ר פלדלת.

לו רצה המבקש לתכנן דירות קטנות נוספות, (נניח 4 יח"ד קטנות במקום 3 על פי הבקשה), היה מתקבל תמהיל, המשקף שטח ממוצע, ליתר יחידות הדיור, של כ- 145 מ"ר פלדלת. דירות של 145 מ"ר פלדלת, אינן קלות לשיווק ולפחות, לכאורה, השווי שלהן למ"ר נמוך ופוגע בשווי הקרקע.

המבקש הינו, איש נדל"ן, על כן, ירצה למקסם את התועלת הכלכלית מהנכס.

לסיכום: התמהיל המבוקש במצב החדש, מהווה את השימוש הטוב והיעיל, ומשקף שטח דירתי ממוצע, לדירות הרגילות, (שאינן דירות קטנות) של כ- 130 מ"ר פלדלת והגדלת השטח הממוצע, לצורך תוספת יחידת דיור קטנה, נוספת, תביא לתמהיל שאינו מיטבי ולשווי נמוך יותר.

בדיון, נשאל שמאי המבקשים, מהי תוספת יח"ד השלוש עשרה, באיזה גודל היא? תשובתו: "היה ניתן לבנות 20% יח"ד קטנות זה 2.4 ומעגלים כלפי מעלה. כנ"ל העיגול כלפי מעלה בחניות. זה הפרקטיקה.2 יח"ד זה מעט מדי ולכן 3 יח"ד זה הפרשנות הסבירה, של אפשרות הבינוי המיטבי, במצב הקודם שזהה למצב החדש".

כמו כן, נשאל שאלה נוספת, האם ניתן לדעת איזו יחידת דיור, נוספה בהקלה, תשובתו הייתה:

"לא חושב שניתן לזקק אותה ולדעת. ברור שאני מוריד יחידה, המ"ר שלה מתפזרים בסה"כ המבנים. מתבקש לבדוק ביחס לסה"כ השטחים קודם וחדש. סביר להניח, שאם הייתי עובר מארבעה חדרים לשלושה חדרים הייתה נוצרת השבחה אבל כאן לא נוצרה השבחה."

9.2.2 <u>שוליות בעלויות הבניה</u>

השמאי הציג הסכם קומבינציה ושירותי בניה, שנחתם ביום 8/6/2021 במתחם התוכנית, נשוא חוות הדעת, (תב"ע רע/מק/ 2012 ב'), נקבעו עלויות הבניה לדירות המגורים כמפורט להלן:

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 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 פירוט עלויות בניה בהתאם למחירון דקל- דירת 3 חד':

פירוט עלויות בניה ממחירון דקל- דירת 3 חד'				
מהות	עלות למ"ר		מ"ר	סה"כ
שטח "פלדלת"	₪ 5,770		71	409670
מרפסת	₪ 1,820		12	₪ 21,840
מרתף כולל דיפון ומאגר מים	₪ 2,720		45	₪ 122,400
סה"כ עלות בניה ישירה	₪ 5,770		25	₪ 144,250
סה"כ עלות בניה ישירה				₪ 698,160
שיעור עלויות בניה עקיפות			1.35	₪ 942,516
סה"כ עלות בניה כוללת למ"ר עילי			71	₪ 13,275

השמאי הציג פירוט עלויות בניה בהתאם למחירון דקל- דירת 4 חד':

פירוט עלויות בניה ממחירון דקל- דירת 4 חד'				
מהות	עלות למ"ר		מ"ר	סה"כ
שטח "פלדלת"	₪ 5,770		106	₪ 611,620
מרפסת	₪ 1,820		12	₪ 21,840
מרתף כולל דיפון ומאגר מים	₪ 2,720		45	₪ 122,400
סה"כ עלות בניה ישירה	₪ 5,770		25	₪ 144,250
סה"כ עלות בניה ישירה				₪ 900,110
שיעור עלויות בניה עקיפות			1.35	₪ 1,215,149
סה"כ עלות בניה כוללת למ"ר עילי			106	₪ 11,464

השמאי הציג פירוט עלויות בניה בהתאם למחירון דקל- דירת 5 חד':

פירוט עלויות בניה ממחירון דקל- דירת 5 חד'				
מהות	עלות למ"ר		מ"ר	סה"כ
שטח "פלדלת"	₪ 5,770		126	₪ 727,020
מרפסת	₪ 1,820		12	₪ 21,840
מרתף כולל דיפון ומאגר מים	₪ 2,720		45	₪ 122,400
סה"כ עלות בניה ישירה	₪ 5,770		25	₪ 144,250
סה"כ עלות בניה ישירה				₪ 1,015,510
שיעור עלויות בניה עקיפות			1.35	₪ 1,370,939
סה"כ עלות בניה כוללת למ"ר עילי			126	₪ 10,880

שמאי המבקשים, ביקש בדיון, להוסיף עלות חניה *2 לפי 160 אלש"ח למקום חניה. צריך לשקלל את תוספת עלות הקמת המטבחים ותוספת הבניה בחדרים הרטובים לדירה הנוספת.

9.2.3 <u>ערכי שווי:</u>

השמאי הציג עסקאות מכר מחוזים מאומתים, למציאת השפעת השוליות על שווי הדירות, מעסקאות סביב התאריך הקובע, לחישוב ההקלה. מהם התקבל שווי מ"ר בנוי, לדירות בשטח כ-71 מ"ר כ-38,728 ₪ מתואם לקומה ממוצעת 4. שווי מ"ר בנוי, לדירות בשטח כ-106 מ"ר כ-33,689 ₪ מתואם לקומה ממוצעת 4. ושווי מ"ר בנוי לדירות בשטח כ-126 מ"ר כ-32,929 ₪ מתואם לקומה ממוצעת 4.

בדיון ציין, כי השוק לא מתמחר שוליות, במעבר בין דירות של 141 מ"ר לדירות 130 מ"ר. מכאן שבמקרה הספציפי הזה, תוספת יח"ד אינה מייצרת השבחה.

להלן התחשיב לשוליות לקרקע:

מס' חדרים	3	4	5
מספר עסקאות	11	18	5
שטח ממוצע ליח"ד "פלדלת"	71	106	126
ממוצע למ"ר בנוי אקוי'	₪ 38,728	₪ 33,689	₪ 32,929
מקדם שוליות לבנוי	115%	100%	98%
בניכוי רווח יזמי 20% ומע"מ	₪ 27,584	₪ 23,995	₪ 23,454
עלויות בניה	₪ 13,275	₪ 11,464	₪ 10,880
שווי מ"ר מבונה מתואם	₪ 14,309	₪ 12,531	₪ 12,573
מקדם שוליות לקרקע	114%	100%	100%

כפי שניתן לראות, ההפחתה לשוליות בשטחים הבנויים, כפי שמתמחר שוק המגורים, בתחום התוכנית ברעננה, במעבר בין דירות 4 חדרים לדירות 5 חדרים, אינה משמעותית דיה, כדי לייצר השבחה בשווי הקרקע, (לאחר קיזוז עלות הבניה המתואמת לגודל לדירה). אולם, למען הזהירות ערך תחשיב, מפורט לבחינת ההשבחה כמוצג בפרק התחשיבים להלן,

9.2.4 <u>תחשיב השבחה שמאי מבקשים</u>:

מצב קודם:

שווי מצב קודם							
סוג דירות	מס 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	3	75	63	189	₪ 14,309	₪	2,704,438
רגילות	9	141	129.4	1,165	₪ 12,573	₪	14,647,948
סה"כ	12			1,354		₪	17,352,386

מצב חדש:

שווי מצב חדש							
סוג דירות	מס דירות	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד (ללא מרפסות)	שטח עיקרי בניכוי ממ"ד שירות	סה"כ עיקרי למגורים	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי	
קטנות, דירות 3 חד' לפי היתר	3	75.617	62.2	186.59	₪ 14,309	₪	2,669,953
רגילות	10	130.2	116.7	1,166.96	₪ 12,531	₪	14,623,697
סה"כ	13			1,353.55		₪	17,293,650

מצב חדש	₪ 17,293,650
מצב קודם	₪ 17,352,386
השבחה	אין השבחה
היטל השבחה	אין השבחה

9.2.5 <u>תחשיב השבחה של שמאי מבקשים, חילופי בשיטת השמאי המכריע החי"מ</u>:

טבלת עלויות בניה			
תחשיב עלויות בניה לדירות 126 מ"ר			
מהות	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
שטח פלדלת	126	₪ 5,770	₪ 727,020
מרפסת	12	₪ 1,820	₪ 21,840
סה"כ ביניים			₪ 748,860
תוספת שטחים משותפים		1.2	₪ 898,632
עלויות בניה למרתף	35	₪ 2,720	₪ 190,400
סה"כ לפני עלויות עקיפות			₪ 1,089,032
בתוספת עלויות עקיפות 25%			1.25
סה"כ עלות בניה לדירה			₪ 1,361,290
עלות בניה למ"ר פלדלת			₪ 10,804

עלויות בניה לדירות 118 מ"ר			
מהות	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
שטח פלדלת	118	₪ 5,770	₪ 680,860
מרפסת	12	₪ 1,820	₪ 21,840
סה"כ ביניים			₪ 702,700
תוספת שטחים משותפים		1.2	₪ 843,240
עלויות בניה למרתף	35	₪ 2,720	₪ 190,400
סה"כ לפני עלויות עקיפות			₪ 1,033,640
בתוספת עלויות עקיפות 25%			1.25
סה"כ עלות בניה לדירה			₪ 1,292,050
עלות בניה למ"ר פלדלת			₪ 10,950

טבלת חילוץ לשווי מ"ר מבונה		
סוג	דירה בשטח של 126 מ"ר	דירה בשטח של 118 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	₪ 32,929	₪ 33,309
בניכוי מע"מ 17%	₪ 28,144	₪ 28,469
בניכוי יזמות 20%	₪ 23,454	₪ 23,724
עלויות בניה	₪ 10,804	₪ 10,950
שווי מ"ר מבונה	₪ 12,650	₪ 12,775

הערה: השווי לדירות 118 מ״ר חושב בממוצע לדירות 126 מ״ר לדירות 106 מ״ר.

מצב קודם:

מהות	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
שטח עיקרי	1,354	1	1,354	₪ 12,650	₪ 17,127,994

מצב חדש:

מהות	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
שטח עיקרי	1,320.55	1	1,320.55	₪ 12,775	₪ 16,869,739
מרפסת כשטח עיקרי	24.36	0.4	9.744	₪ 12,775	₪ 124,477
ממ״ד כשטח עיקרי	8.64	1	8.64	₪ 12,775	₪ 110,374
סה״כ שווי מצב חדש					₪ 17,104,591
סה״כ השבחה					אין השבחה
מקדם הקלה מתכלה					99.0548%
סה״כ השבחה לאחר מקדם הקלה מתכלה					אין השבחה
היטל השבחה לאישור ההקלה					אין השבחה

9.3 <u>הכרעה בגין הקלה לתוספת יח"ד אחת בבקשה להיתר 20221732:</u>

9.3.1 <u>המסגרת הנורמטיבית:</u>

בסעיף 1 לחוק, הקלה מוגדרת: "כהרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תוכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג". עוד קובע החוק בסעיף 147: "הועדה המקומית **רשאית** לתת הקלה למבקשים היתר, לפי סעיף 145" (ההדגשה שלי ד.ב.).

בהתאם לסעיף 149 לחוק, מתן הקלות, מותנה בפרסום ומשלוח הודעות והינו הליך המותנה בהפעלת שיקול דעת של הועדה המקומית. לאחר שמיעת התנגדויות וככל שהן מתקבלות, מבוצעים תיקונים בבקשה להיתר. לאור כך, אין ודאות מלאה, שסך כל ההקלות תתקבלנה. כמו כן אין ודאות מלאה, שהוועדה המקומית תדחה את סך ההתנגדויות, ככל שיגיעו ויישמעו על ידה[14].

סעיף 151 ב' לחוק, מגביל את שיקול הדעת של הוועדה המקומית להתרת הקלות שאינן מהוות, "סטיה ניכרת" כמשמען בתקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתוכנית) " התשס"ב 2002.

בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון, בפס"ד בית הכרם[15], עקרונות היסוד לחישוב השבחה כקבוע בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הם:

> "בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין, אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתוכנית המשביחה, להקלה או לשימוש החורג. על השמאי לחלץ ולבודד את המרכיב של השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שווים של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה."

בעניין אברמוביץ[16] קיבל בית המשפט העליון, את העקרון לפיו שווי המקרקעין צריך להתחשב: "בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס".

בעניין אברמסון[17], בית המשפט המחוזי בתל אביב, אימץ את קביעת ועדת הערר מחוז תל אביב, וקבע כי בתחשיב השבחה, לעניין הקלות, יש לאבחן את עליית השווי להקלות כפי שנתבקשו, ובנוסחו:

> "בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל

---

[14] ביום 21/2/2023 עודכנו תקנות התו"ב (הקלה , שימוש חורג, וסטיה מתוכנית) התשפ"ג 2023 . תקנה 4 קובעת: "בנושאים המפורטים להלן **רשאית הוועדה המקומית** לתת הקלה למבקשים היתר לפי סעיף 145 לחוק, בהתאם להוראות המעבר בסעיף 8 (ג) **תקנות סטיה ניכרת, הקודמות יחולו על בקשות למתן הקלה מתוכנית שאושרה לפני המועד הקובע.** (ההדגשה שלי ד.ב.)

[15] דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים , נו (5) 49 (27.06.2002)

[16] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ [פורסם בנבו] (31.12.14)

[17] עמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. פורסם ביום (11/6/2020)

רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין".

לצורך יישום העקרונות האמורים, ערכתי את חוו"ד, נכון למועד הקובע.

9.3.2 <u>מהות ההשבחה</u>:

הנכס הנדון מהווה את מגרש 2039 מכוח תוכנית רע/מק/2012ב' (416-0426395) בייעוד למגורים ב'. מימוש הזכויות דנן, לאחר בקשת הקלה ואישורה, מהווה תוספת **יחידת דיור אחת**, ובסה"כ 13 יח"ד, במקום 12 יח"ד, בדרך של הוצאת היתר בניה[18].

הצדדים אינם מסכימים למתודולוגיית התחשיב. כאשר שמאי המבקש, ערך את התחשיב רק בגין הדירות "הרגילות" (ללא הדירות הקטנות עד 75 מ"ר) ומצא, כי אין השבחה. שמאי המשיבה, ערך תחשיב שטחי הדירות, בשני מצבי התכנון, ומצא השבחה על סמך שטחים אקוויוולנטיים שוליים, במצב התכנון הקודם.

מהות ההשבחה הינה תוספת יחידת דיור אחת.

להלן השטחים העיקריים בשני מצבי התכנון[19]:

מצב קודם- שטח עיקרי 1,353.55 מ"ר (כולל מרפסות כעיקרי וממ"ד כעיקרי) מתוך 1,354 מ"ר, ל-12 יח"ד.

מצב חדש- שטח עיקרי 1,353.55 מ"ר (כולל מרפסות כעיקרי וממ"ד כעיקרי) מתוך 1,354 מ"ר, ל-13 יח"ד.

9.3.3 <u>תמהיל השטחים</u>:

שמאי המשיבה, חישב את ההשבחה על סמך ההפרש בשווי, בין דירה ממוצעת בשטח 123.27 מ"ר לעומת דירה ממוצעת בשטח 114.75 מ"ר. על בסיס תחשיב זה הביא בחשבון שוליות.

שמאי המבקש גרס, כי במקרה דכאן, ניתן להיווכח, כי מספר הדירות הקטנות, אינו עולה על 20%, השמאי הוכיח זאת ע"י הכפלת המספר 12 יח"ד (במצב הקודם) * 0.2= 2.4 יח"ד ולכן עיגל זאת כלפי מעלה וקבע שלכל הפחות, ניתן היה לממש 3 יח"ד קטנות במצב הקודם. כך, שנדרש לחשב את שטח היחידות הרגילות, ללא הדירות הקטנות. מכאן מתקבל דירות "רגילות" במצב הקודם, בשטח של כ-141 מ"ר פלדלת, ובמצב החדש, שטח הדירות הממוצע בהיקף של כ-130 מ"ר.

לא קבלתי את עמדת שמאי המבקש, ואבאר.

[18] בבקשה להיתר, קיימת טעות בטבלת הדירות, כאשר שם צוינה דירה מס' 8 כדירת 3 חדרים, בפועל, לפי התכנון, עסקינן בדירת 4 חדרים.

[19] בהתאם לבקשה להיתר מספר עיבוד 17, מיום 14/05/2023 אשר התקבלה ע"י שמאי המבקש.

בהתאם לכתוב בתקנון תוכנית רע/מק/2012/ב' בסעיף 4.2, סעיף קטן 6, נרשם, כי, " **20% מיחידות הדיור, בכל בניין, יהיו בשטח כולל של 70-75 מ"ר**".

בחנתי את טענת שמאי המבקש, במקרה כאן, ואני מקבל את טענתו, כי במקרה כאן, התבקשו במצב החדש, 3 יח"ד קטנות, בשטח של 75 מ"ר, מתוך 13 יח"ד (לאחר הקלה).

אני סבור, כי מאחר ותוספת יחידות הדיור, משביחה את המגרש כולו, יש לבצע תחשיב המביא בחשבון, במצב הקודם ובמצב החדש, שטח דירה ממוצעת, ולחשב את ההשבחה, בגין ההשבחה, למ"ר ממוצע, וזאת ללא חיוץ הדירות הקטנות. זאת כנובע מביטול שוליות השטחים, בגין תוספת יח"ד, אחת.

לעניין עיגול מספר יחידות הדיור, בחוק התו"ב בסעיף 63ב' נקבע, כי יש לכלול בתוכנית, דירות קטנות, בשיעור של **<u>לפחות</u>** 20% מהיחידות הכלולות, בהתקיים שני תנאים:

א. התוכנית כוללת 100 יחידות דיור חדשות לפחות או שהיא תוכנית להתחדשות עירונית.

ב. צפיפות הבנייה בתוכנית היא שבע יחידות דיור לדונם לפחות.

רשאי מוסד התכנון, בהחלטה מנומקת, לאשר תוכנית אף אם מספר יחידות הדיור הקטנות, הכלולות בה, קטן מ-20%, אם מתקיימים תנאים ייחודיים המצדיקים או אם ביישוב, קיימים מספיק דירות קטנות ואם מאפייני האוכלוסייה אינם מצריכים תוספת יחידות דיור קטנות.

סעיף 2(9)(ג) לתקנות סטייה ניכרת קובע, כי במקרה שבחישוב מספר דירות המגורים, לאחר הוספת התוספת המותרת, התקבל גם חלק מדירה שהוא 50% ויותר – הוא יעוגל לדירת מגורים שלמה.

בערר צביאלי נכסים והשקעות בע"מ[20] ועדת הערר חיפה, פירשה את התקנות האמורות, באופן שבו, ניתן לעגל את מספר יחידות דיור 7.21 יח"ד ל-7 יח"ד וזאת בהליך שלך הקלה לתוספת יח"ד עד 20%.

מכאן אני מסיק, שהוראות החוק משאירות שיקול דעת לועדה, כמו כן, התקנות קובעות כי יש לעגל לדירה שלמה, ולכן, דעתי מתחזקת, כי יש לחשב את ההשבחה כממוצע של הדירות, בשני מצבי התכנון.

להצלבה, בשומתה של גב' אורית גלן, בגו"ח 6588/77,95,96,97, מגרש 2009, הובא בחשבון, בהקלה, תחשיב השבחה לפי **<u>ממוצע</u>** שטחי הדירות, במצב הקודם 120 מ"ר לעומת ממוצע שטח הדירות במצב החדש 100 מ"ר. מתודולוגיה זו, יושמה גם בשומותיה למגרשים 2037 הסמוך למקרקעין כאן, ו-2003.

[20] ערר (חי') 19-11-1219 צביאלי נכסים והשקעות בע"מ נ' הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה קריות, מיום 28/4/2020.

להלן תחשיב שטחי דירות ממוצעות:

להלן סך השטחים במצב הקודם ובמצב החדש:

תחשיב מצב קודם	
שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר	1,320.55
שטח ממ"דים (עיקרי+ שירות)	183.71
סה"כ שטחי פלדלת	1,504
יח"ד	12
שטח פלדלת	**125**

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

להלן סך השטחים במצב החדש:

תחשיב מצב חדש	
שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר	1,320.55
שטח ממ"דים (עיקרי+ שירות)	183.71
סה"כ שטחי פלדלת	1,504
יח"ד	13
שטח פלדלת	**116**

דהיינו, לאחר ההקלה, התקבלו בממוצע, דירות, בשטח אפקטיבי קטן, בכ- 9 מ"ר ליח"ד.

9.3.4 <u>אופן חישוב ערכי השווי:</u>

שמאי המשיבה, חישב את ערכי השווי, על בסיס עסקאות מכר, לדירות מגורים בסביבת הנכס, ועל סמך מכר של חלקי מגרשים.
שמאי המבקש, ניתח עסקאות מכר לדירות מגורים, במתחם תוכנית רע/מק/2012/ב' (גישת החילוץ) ולהן עשה התאמה, לקומה רביעית ממוצעת.

שמאי המשיבה, הביא בחשבון עסקאות מכר, לדירות בשטח ממוצע של כ-101 מ"ר, כאשר היקף השטחים, לדירות במצב הקודם, הינו 125 מ"ר, ובמצב החדש בשטח של 116 מ"ר.
אני סבור, כי השטחים בעסקאות שצוינו בשומת המשיבה אינם משקפים את ממוצע שטחי הדירות בנכס הנדון.

שמאי המבקש, ניתח עסקאות מכרת, כאשר לדירות בשטח 126 מ"ר, התבסס על 3 עסקאות בלבד. לעניות דעתי, מדובר במדגם קטן מדי, על מנת לקבוע, שווי מ"ר בנוי 32,929 ₪.

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

9.3.5 ערכי שווי:

ערכי שווי מצב קודם- מהווים שקלול של שני בסיסיי נתונים כדלקמן:

להלן עסקאות לדירות **בשטח כ- 133 מ"ר:**

עסקאות השוואה- 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
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					132.80		₪ 31,831

להלן עסקאות לדירות **בשטח כ- 123 מ"ר:**

עסקאות השוואה- דירות 5 חדרים							
יום מכירה	גוש	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח ברוטו	שווי מכירה בש"ח	שווי למ"ר
30/03/2023	6584	13-14	5	3	120	₪ 4,080,000	₪ 34,000
10/08/2023	6584	13-10	5	2	123	₪ 4,170,000	₪ 33,902
31/08/2023	6588	67-22	5	6	124	₪ 4,265,000	₪ 34,395
17/08/2023	6588	67-14	5	4	124	₪ 4,127,000	₪ 33,282
09/08/2023	6588	67-18	5	5	124	₪ 4,185,000	₪ 33,750
07/08/2023	6588	67-6	5	2	124	₪ 4,040,000	₪ 32,581
23/05/2023	6588	67-7	5	2	124	₪ 4,050,000	₪ 32,661
14/05/2023	6588	67-23	5	6	124	₪ 4,158,000	₪ 33,532
29/08/2023	6584	13-2	4	1	121	₪ 3,720,000	₪ 30,744
ממוצע					123.11		₪ 33,205

שקלול מצב קודם- ממוצע 127 מ״ר			
שטח דירה	שווי מ״ר בנוי	משקל	שווי מ״ר בנוי משוקלל
דירות 123 מ״ר	₪ 33,205	0.55	₪ 18,263
דירות 133 מ״ר	₪ 31,831	0.45	₪ 14,324
סה״כ שווי בנוי			₪ 32,587

<u>ערכי שווי מצב חדש- מהווים שקלול של שני בסיסיי נתונים כדלקמן:</u>

להלן עסקאות במצב החדש **לדירות בשטח כ- 106 מ״ר:**

עסקאות השוואה- דירות 4 חדרים							
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
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
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					106		₪ 33,492

להלן עסקאות לדירות **בשטח כ- 123 מ״ר:**

עסקאות השוואה- דירות 5 חדרים							
יום מכירה	גוש	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח ברוטו	שווי מכירה בש״ח	שווי למ״ר
30/03/2023	6584	13-14	5	3	120	₪ 4,080,000	₪ 34,000
10/08/2023	6584	13-10	5	2	123	₪ 4,170,000	₪ 33,902
31/08/2023	6588	67-22	5	6	124	₪ 4,265,000	₪ 34,395
17/08/2023	6588	67-14	5	4	124	₪ 4,127,000	₪ 33,282
09/08/2023	6588	67-18	5	5	124	₪ 4,185,000	₪ 33,750
07/08/2023	6588	67-6	5	2	124	₪ 4,040,000	₪ 32,581
23/05/2023	6588	67-7	5	2	124	₪ 4,050,000	₪ 32,661
14/05/2023	6588	67-23	5	6	124	₪ 4,158,000	₪ 33,532
29/08/2023	6584	13-2	4	1	121	₪ 3,720,000	₪ 30,744
ממוצע					123.11		₪ 33,205

שקלול מצב חדש- ממוצע 115 מ״ר			
שטח דירה	שווי מ״ר בנוי	משקל	שווי מ״ר בנוי משוקלל
דירות 106 מ״ר	₪ 33,492	0.45	₪ 15,072
דירות 123 מ״ר	₪ 33,205	0.55	₪ 18,263
סה״כ שווי בנוי			₪ 33,334

להלן סיכום שווי מ״ר בנוי:

- שווי מ״ר בנוי לדירות גדולות, 5 חדרים, בשטח ממוצע של כ-127 מ״ר, במצב הקודם 32,587 ₪.
- שווי מ״ר בנוי לדירות 4-5 בשטח ממוצע של כ-115 מ״ר, במצב החדש 33,334 ₪.

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

השמאים חלוקים על שיעור היזמות ועלויות הבניה:

שמאי המשיבה הביאו בחשבון יזמות בשיעור 18%, ועלויות בניה בסכום של 11,000 ₪.

שמאי המבקש, חילץ יזמות בשיעור 20%, ועלויות בניה בסכום של 11,464 ₪ לדירות 4 חדרים ו- 10,880 ₪ לדירות 5 חדרים.

שמאי המבקש, ביסס את תחשיב עלויות הבניה, על בסיס מחירון דקל. תחשיב שטח פלדלת בסכום של 5,770 ₪ למ״ר ומרפסת בשטח כ-12 מ״ר, בסכום של 1,820 ₪.

בנוסף, העמיס עלויות בניה עקיפות, בשיעור של 35% וכן הוסיף עלויות בנייה למרתף, בסכום של 2,720 ₪ לפי מקום חניה לכל יחידת דיור, ולפי 45 מ״ר למקום חניה, ובתוספת עלויות לשטחים משותפים, בסכום 5,770 ₪ בגין 25 מ״ר לכל דירה.

בדיון הוסיף שמאי המבקש, כי יש להביא בחשבון תוספת עלויות לחניה ומטבחים.

התייחסות לעלויות הבניה:

יש להביא בחשבון עלויות בניה, בהתאם למחשבון דקל, לחודש ליוני 2023, וכי עלות בנייה למ״ר, הינה 5,640 ₪[21].

קבלתי את עמדת שמאי המבקש, אשר הביא בחשבון עלויות בניה למרפסת בשטח של 12 מ״ר לכל דירה, בסכום של 1,750 ₪ למ״ר. (בשומת המבקש הובא בחשבון עלויות של 1,820 מ״ר).

קבלתי את עמדת שמאי המבקש, אשר הוסיף עלויות בניה עקיפות, אולם, אביא בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 25% בלבד.

קבלתי את עמדת שמאי המבקש, כי יש להביא בחשבון שטחי חניה תת״ק. 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 ובשל כמות החניות המתוכננות[22].

קבלתי את עמדת שמאי המבקש, אשר הביא בחשבון תוספת שטחים משותפים, אולם אביא בחשבון תוספת זו בשיעור של 20% בהתאם להכרעותיי הקודמות.

לא קבלתי את הטיעון, של שמאי המבקש, בדבר תוספת עלויות לחניה. הדיון בפני אינו יכול להוות ״מקצה שיפורים״ לשומה המקורית כפי שהוגשה. כתימוכין להכרעתי, אפנה להחלטה, בערר קטה אחזקות[23] המתייחסת לסוגיה זו.

כמו כן, אציין, כי מאחר וערכי השווי מגלמים חניות, ובתחשיב עלויות הבנייה, הובא בחשבון, 2 חניות לכל דירה, אזי, בתחשיב, הבאתי בחשבון רכיב זה.

דברים אלו נכונים, גם לבקשתו, להוסיף עלויות בנייה, בשל, תוספת בניית מרתף וחדרים רטובים. כאמור, עלויות בנייה שחושבו הינן כוללות וסעיף פרטני זה, הובא בחשבון.

[21] עלויות הבניה בהתבסס על מחירון דקל 6/23 גדלו ביחס לעלויות הבניה בשומותיי הקודמות למגרשים 2006 ו-2045.

[22] בבקשה להיתר נקבע 27 חניות ל-13 יח״ד, בנוסף שטח חניות תת״ק כולל מבואות חדרי מדרגות ומערכות טכניות הינם 958.58 מ״ר, בחלוקה ל-27 מתקבל כ-35 מ״ר חניה.

[23] ערר (מרכז) 8005-01-23 קטה אחזקות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל, מיום 25/6/2024.

להלן התחשיב:

עלויות בניה לדירות 115 מ"ר בהתאם לעסקאות ההשוואה				
מהות	עלות למ"ר	מ"ר	סה"כ	הערה
שטח פלדלת בעסקאות השוואה למצב חדש	₪ 5,640	115	₪ 648,600	
מרפסת	₪ 1,750	12	₪ 21,000	
סיכום ביניים			₪ 669,600	
תוספת שטחים משותפים		1.2	₪ 803,520	
עלויות בניה למרתף	₪ 2,700	35	₪ 189,000	לכל דירה מעל 75 מ"ר 2 חניות
סה"כ לפני עלויות עקיפות			₪ 992,520	
בתוספת עלויות עקיפות 25%			1.25	
סה"כ עלות בניה לדירה			₪ 1,240,650	
עלות בניה למ"ר פלדלת			₪ 10,788	
עלויות בניה למ"ר פלדלת במעוגל			₪ **10,790**	

עלויות בניה לדירות 127 מ"ר בהתאם לעסקאות ההשוואה				
מהות	**עלות למ"ר**	**מ"ר**	**סה"כ**	**הערה**
שטח פלדלת בעסקאות השוואה למצב חדש	₪ 5,640	127	₪ 716,280	
מרפסת	₪ 1,750	12	₪ 21,000	
סיכום ביניים			₪ 737,280	
תוספת שטחים משותפים		1.2	₪ 884,736	
עלויות בניה למרתף	₪ 2,700	35	₪ 189,000	לכל דירה מעל 75 מ"ר 2 חניות
סה"כ לפני עלויות עקיפות			₪ 1,073,736	
בתוספת עלויות עקיפות 25%			1.25	
סה"כ עלות בניה לדירה			₪ 1,342,170	
עלות בניה למ"ר פלדלת			₪ 10,568	
עלויות בניה למ"ר פלדלת במעוגל			₪ **10,600**	

קבלתי את עמדת שמאי המבקש, כי עלויות הבניה למ"ר דירתי, בגין דירות קטנות, גבוה, מעלויות בניה למ"ר דירתי, לדירות גדולות יותר.

באשר לשיעור היזמות, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה. בהתאם לקו מנחה י"ח, נקבע כי שיעור היזמות לפרויקט מגורים, הינו 15%-18%, כאשר באזור מתהווה, שטרם עוצב צביונו, ניתן לתת שיעור יזמות גבוה היותר. אני סבור, כי למרות העובדה שהאזור בשלבי פיתוח, אולם בשל העובדה שאין חזית מסחרית, אשר מוסיפה סיכון, וכן היותו של המגרש בייעוד מגורים ב', יש להביא בחשבון שיעור יזמות, בהתאם לשומת המשיבה.

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

בהכרעתי למגרש 2006, שהינו בייעוד מגורים ג', הובא בחשבון רווח יזמי, בשיעור של 18%.

להלן תחשיב שווי החילוץ בניכוי מע"מ 17% ויזמות, בשיעור 18%:

טבלת חילוץ לשווי מ"ר מבונה			
סוג	דירה בשטח של כ- 127 מ"ר		דירה בשטח של כ-115 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	₪ 32,587		₪ 33,334
בניכוי מע"מ 17%	₪ 27,852		₪ 28,491
בניכוי יזמות 18%	₪ 23,603		₪ 24,145
עלויות בניה	₪ 10,600		₪ 10,790
שווי מ"ר מבונה במעוגל	₪ 13,000		₪ 13,400

בהתאם לאמור לעיל, עולה כי ההשבחה מתוספת יחידות הדיור, בגין ביטול השוליות בדירות, הינה בשיעור של כ-3.1% לכלל שטח הדירות.

כאמור שיעור השבחה זה, מגלם את הגדלת הצפיפות ומגלם תוספת <u>יחידת דיור אחת בלבד</u>.

בשומתה של גב' אורית גלן, למגרש 2037, מיום 16/3/2023, הובא בחשבון השבחה של כ-8%, אולם שם, התבקשה הקלה ל-2 יח"ד מ-12 יח"ד מאושרת ל-14 יח"ד בהקלה. כאמור במקרה כאן, מדובר בבקשה לתוספת יחידת דיור אחת בהקלה, וסה"כ 13 יח"ד מבוקשות.

9.3.7 <u>מקדם הקלה מתכלה</u>:

שמאי המבקש, הביא בחשבון התכלות ההקלה בהתאם לתחשיב השמאי המכריע ובתחשיב נוסף, לא הביא זאת בחשבון[24]. שמאי המשיבה לא הביא בחשבון התכלות ההקלה. הקלה כרוכה בפרסום 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 מוגבלת של 80 שנה לעומת שווי לצמיתות[25]. מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6% ומקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.99.

[24] בשני התחשיבים קבע כי אין השבחה.

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

9.3.8 תחשיב הכרעה להקלה:

תחשיב מצב קודם						
סוג	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'	שווי מ"ר מבונה		סה"כ שווי
שטח עיקרי במ"ר	1,353.55	1	1,353.55	₪ 13,000		₪ 17,596,150
תחשיב מצב חדש						
סוג	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'	שווי מ"ר מבונה		סה"כ שווי
שטח עיקרי במ"ר	1,329.19	1	1,329.19	₪ 13,400		₪ 17,811,146
מרפסות כשטח עיקרי	24.36	0.4	9.744	₪ 13,400		₪ 130,570
סה"כ מצב חדש						₪ 17,941,716
סה"כ השבחה						₪ 345,566
מקדם הקלה מתכלה (I=6%, N=80)						99.05478%
סה"כ השבחה לאחר הפחתה בגין הקלה מתכלה						₪ 342,299
היטל השבחה						₪ 171,150

הערה:

- הובא בחשבון, מקדם שווי למרפסות, בהתאם להכרעותיי הקודמות.
- בתחשיב השטחים במצב הקודם, הובא בחשבון השטחים שהתבקשו בלבד, שהינם 1,320.55 מ"ר עיקרי, 8.64 מ"ר עיקרי המשמש לממ"ד ו-24.36 מ"ר עיקרי המשמש לשטחי מרפסות ובסה"כ 1,353.55[26].

[26] בהתאם לבקשה להיתר מס עיבוד 17, מיום 14/05/2023 אשר התקבלה ע"י שמאית המבקש.

10 שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תוכנית רע/מק/2012/ב', ובקשה להיתר 20221732 שלהלן, הכוללת הקלות, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
רע/מק/2012/ב'	28/11/2019	₪ 7,035,143	₪ 3,517,571
הקלות	13/06/2023	₪ 342,299	₪ 171,150

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 מיפוי 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