ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

06 בדצמבר 2023
מספר מנוי: 2728-2022
מספרנו: 1174

לכבוד
המבקשים, מיכה נוסינוב ואח'
באמצעות השמאים
אייל האושנר, בועז הלפרין, עודד האושנר
office@haushner.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רעננה
באמצעות השמאים
פנינה נוי וצחי לוי
office@pninanoy.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6581, חלק מחלקות מקור 206, 211, 213, 214
53% מהזכויות במגרש תמורה 2013 עפ"י תכנית רע/מק/2011/ג
רעננה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות רע/2011/ב (416-0116798) ו- רע/מק/2011/ג (416-0483511).

שומת היטל ההשבחה נדרשה עקב מימוש בדרך של מכר, במסגרת עסקת קומבינציה[1].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
רע/2011/ב	10/12/2016 (*)
רע/מק/2011/ג	14/06/2021

(*) 15 יום ממועד פרסום אישור התכנית בעיתון (25/11/2016), המאוחר ממועד הפרסום בילקוט הפרסומים (15/11/2016).

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 21/11/2023.

2.3 ביום 29/08/2023 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] ביום 23/01/2023 נחתם הסכם קומבינציה, בו מכרו המבקשים 53% מזכויותיהם במגרש התמורה 2013, תמורת תכנון ובניית יח"ד המוכרים במגרש (47% משווי השטחים שיבנו על המגרש).

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	חלק ממגרש תמורה המיועד לבניה רוויה
גוש	6581
חלקות המקור	206, 211, 213, 214
שטח חלקות המקור	2,055 מ"ר, 4,876 מ"ר, 599 מ"ר, 8,433 מ"ר (בהתאמה)
שטח חלקות המקור בתכנית רע/מק/2011/ג	733 מ"ר, 4,876 מ"ר, 447 מ"ר, 8,433 מ"ר (בהתאמה)
שטח המבקשים בחלקות המקור (*)	458 מ"ר, 2,349 מ"ר, 112 מ"ר, 2,467 מ"ר (בהתאמה)
מגרש התמורה	2013
שטח מגרש התמורה	1,294 מ"ר
החלק הנמכר (הנישום) ממגרש התמורה (*)	53% (עפ"י הסכם הקומבינציה)
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	מזרח רעננה

(*) להלן פירוט שטח המבקשים בחלקות המקור והחלק המתקבל ממגרש התמורה, עפ"י תכנית רע/מק/2011/ג:

חלקת מקור	שטח	נישום	החלק בחלקת המקור	שטח בחלקת המקור	חלק במגרש התמורה 2013
206	733 מ"ר	נוסינוב שמואל (**)	1/2	366.500 מ"ר	4026/100000
		רוטמן נוסינוב צפורה יעל	1/8	91.625 מ"ר	1006/100000
211	4,876 מ"ר	רוטמן נוסינוב צפורה יעל	1/6	812.667 מ"ר	15662/100000
		נוסינוב אורי	1/8	609.500 מ"ר	11747/100000
		נוסינוב רחל + אסף + משה	1/8	609.500 מ"ר	11748/100000
		רוטמן ליעד	41/631	316.823 מ"ר	6106/100000
213	447 מ"ר	רוטמן נוסינוב צפורה יעל	1/4	111.750 מ"ר	2154/100000
214	8,433 מ"ר	רוטמן נוסינוב צפורה יעל	1/6	1,405.500 מ"ר	27088/100000
		נוסינוב אורי	0.0911%	7.679 מ"ר	148/100000
		נוסינוב רחל + אסף + משה	1/8	1,054.125 מ"ר	20316/100000
סה"כ				5,386 מ"ר	100%

(**) בהתאם להסכם הקומבינציה ונסח הטאבו. בטבלת האיזון ובשומת המשיבה רשום נוסינוב מרדכי אשר זכויותיו הועברו לנוסינוב שמואל הכלול בהסכם הקומבינציה.

4. תיאור הסביבה והנכס

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקות המקור 206, 211, 213 ו- 214 בגוש 6581, במזרח רעננה.
הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד בניה מתחדשת.
תכנית רע/2011/ב מיועדת להקמת שכונת מגורים בת 253 יח"ד במזרח רעננה, כאשר בתחומה נכללות חלקות 211 ו- 214 בשלמות (4,876 מ"ר, 8433 מ"ר בהתאמה) וחלק מחלקות 206 ו- 213 (733 מ"ר, 447 מ"ר בהתאמה). ממזרח לתחום התכנית, רצועה חקלאית, כביש מספר 4 וקו מתח עליון. מצפון מערב גובלת התכנית במעון ממשלתי "שקמה" לבעלי מוגבלויות. במסגרת תכנית רע/מק/2011/ג מקבלים המבקשים 100% ממגרש תמורה מספר 2013, ביעוד למגורים בבניה רוויה. המגרש ממוקם בחלקה המזרחי של התכנית, וגובל ממזרח בדרך מתוכננת (במסגרת תכנית רע/2011/ב) ומעברה רצועה חקלאית, כביש מספר 4 וקו מתח עליון. ממערב המגרש גובל בדרך מתוכננת ומעברה מגרשים ביעוד מגורים ב'. מדרום המגרש גובל במגרש דומה ביעוד של בניה רוויה. מצפון המגרש גובל במגרש ביעוד שצ"פ.
במועד הביקור, מתבצעות במתחם עבודות פיתוח.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. המצב התכנוני

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית רע/2000

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3813 מיום 08/11/1990.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית לעיר רעננה. התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד של אזור חקלאי, עבורו נאסרה בניה למעט מבני משק המיועדים ליצור חקלאי, באישור הועדה המקומית.

5.1.2 תמם/21/3

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5236 מיום 12/11/2003.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון בתחום אזור פיתוח עירוני.

5.1.3 תמ"א 35

התכנית אושרה ע"י הממשלה ביום 27/11/2005.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון בתחום מרקם עירוני.

בהתאם ללוח 1 בתכנית, צפיפות הבנייה המינימלית היא 10 יח"ד לדונם נטו.

5.1.4 תכנית רע/3000

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7237 מיום 30/03/2016.

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר רעננה ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

היתרי בניה יוצאו מכוחן של תכניות מפורטות אשר יוכנו בהתאם להוראות תכנית זו.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור מגורים בבניה גבוהה טבעת חיצונית, עבורו הוגדרו עיקרי ההוראות כמפורט:

- זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת:

גודל מגרש	זכויות בניה
עד 0.60 דונם	עד 280%
בין 0.60 עד 1.0 דונם	עד 330%
בין 1.0 עד 2.0 דונם	עד 350%
מעל 2.0 דונם	עד 400%

- צפיפות: לא תפחת מממוצע של 14 יח"ד לדונם נטו בתכנית.
- גובה: עד 9 קומות מעל הקרקע + קומת חדרי גג.

5.1.5 תמ"א 1/35

התכנית אושרה ע"י הממשלה ביום 09/06/2016.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד של מרקם עירוני.

בהתאם ללוח 1 בתכנית, צפיפות הבנייה המינימלית היא 13 יח"ד לדונם נטו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2 מצב חדש

5.2.1 תכנית רע/2011/ב (416-0116798)

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7378 מיום 15/11/2016.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית ללא איחוד וחלוקה שמטרתה הקמת שכונת מגורים חדשה במזרח העיר. לא ניתן להוציא היתרים מכוח תכנית זו.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד שטח חקלאי, שב"צ ודרך מאושרת ליעוד מגורים ומסחר, שצ"פ, שב"צ, מתקנים הנדסיים ודרכים.
- הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- הגדרת אתר לשימור ומתן הוראות לשימורו.
- קביעת 253 יח"ד (מגורים ב', מגורים ד', מגורים ומסחר).
- קביעת קווי בנין, זכויות והוראות בניה.
- הוראות בינוי.

התכנית כוללת נספח בינוי המחייב לעניין קווי הבניין, מספר הקומות וכיווני גגות הרעפים.

התכנית מגדירה תאי שטח, כאשר עבור תא שטח 2013 ביעוד מגורים ד' הוגדרו עיקרי ההוראות כמפורט:

- גודל תא השטח - 1,294 מ"ר.
- שטח עיקרי עילי - 3,637 מ"ר.
- שטח שירות עילי - 892 מ"ר.
- שטח שירות תת קרקעי - 2,070 מ"ר.
- תכסית - 46%.
- מס' יח"ד - 36.
- גובה מבנה - 35 מ'.
- מס' קומות עיליות - 10.
- מס' קומות תת קרקעיות - 3.
- קווי בניין - צידי ימני - 7 מ', צידי שמאלי - 3.5 מ', אחורי - 8.5 מ', קדמי - 5 מ'.
- בכל בניין יהיו 2 דירות גן ו- 2 דירות גג.
- במגרש 2013 הנדון חובה לבנות 8 יח"ד קטנות (יח"ד ששטחן 80 מ"ר כולל ממ"ד).
- יותרו חדרי יציאה לגג בשטח 25 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה. שטח חדרי היציאה לגג הם מתוך הזכויות שנתנו למגרש ולא בנוסף.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שטחי השירות העל קרקעיים כוללים בקומת הקרקע: עד 50 מ"ר מבואות, מדרגות ומעלית, עד 50 מ"ר לחדרי שירות משותפים (כגון: אשפה, גז, חשמל, עגלות) ומחסן דירתי עד 6 מ"ר.
- כל החניה תהיה בתת הקרקע בתחומי המגרש. מספר החניות יחושב בעת מתן ההיתר לפי תקן החניה הארצי התקף.

5.2.2 <u>תכנית רע/מק/2011/ג (416-0483511)</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 9643 מיום 30/05/2021.

התכנית נועדה להכין טבלאות איחוד וחלוקה כהשלמה לתכנית רע/2011/ב.

עיקרי הוראות התכנית:

- טבלאות איזון והקצאה לבעלי הקרקע בתחום התכנית.
- התאמת שטחים עיקריים לפי תכנית רע/2011/ב לטבלאות האיזון.
- הגדלת תכסית בחלק מהמגרשים בתכנית רע/2011/ב.

לאחר דיון בהתנגדויות לטבלאות האיזון שהופקדו, מינתה ועדת הערר את השמאית גלית אציל לדור, כשמאית בוררת (להלן: השמאית הבוררת). השמאי אחיקם ביתן שערך את טבלאות האיזון, שמר על המקדמים ועל השווי היחסי כפי שנקבעו על ידי השמאית הבוררת, וקבע ערכי שווי גבוהים יותר בשיעור 10%, בהתאם להשתנות המחירים בין המועדים.

בהתאם לטבלת ההקצאות, תמורת חלקם של המבקשים בחלקות 206, 211, 213, 214, התקבל 100% ממגרש התמורה 2013.

זכויות הבניה במגרש התמורה 2013 בשטח 1,294 מ"ר, ביעוד מגורים ד', הינן כדלקמן:

- שטח עיקרי עילי - 3,552 מ"ר.
- שטח שירות עילי - 892 מ"ר.
- שטח שירות תת קרקעי - 2,070 מ"ר.
- תכסית - 46%.
- מס' יח"ד - 36 (בהתאם לתכנית רע/2011/ב).
- גובה מבנה - 35 מ' (בהתאם לתכנית רע/2011/ב).
- מס' קומות עיליות - 10 (בהתאם לתכנית רע/2011/ב)..
- מס' קומות תת קרקעיות - 3 (בהתאם לתכנית רע/2011/ב).
- קווי בניין - צידי ימני - 7 מ', צידי שמאלי - 3.5 מ', אחורי - 8.5 מ', קדמי - 5 מ' (בהתאם לתכנית רע/2011/ב).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.3 <u>תכנית רע/מק/2011/ד (416-1174390) בהכנה</u>

התכנית אינה מאושרת. הודעה על הגשת התכנית נמסרה ביום 19/07/2023 ונוסח החלטה להפקיד את התכנית פורסם ביום 01/11/2023 (טרם הופקדה). מטרת התכנית להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע במגרשים 2011-2015 בתכנית רע/2011/ב, כדי לתת מענה לדרישות החניה שנקבעו במסמך מדיניות שאושר ביום 13/03/2016. בדברי ההסבר מצוין כי על פי מסמך המדיניות נדרשים 1.3 מקומות חניה לכל יחידה קטנה ו- 2 מקומות ליחידות האחרות. השטחים שהוקצו לחניה תת קרקעית בתכנית אינם מספיקים למתן מענה מלא לדרישות החניה ולכן נדרשת התוספת. בדברי ההסבר נאמר כי אף הוגשה בקשה להקלה לתוספת יחידות במגרשים 2011-2015, ותוספת השטח התת קרקעי נועדה להסדיר, בין השאר, חניה גם עבור היחידות הנוספות.
במגרש 2013 מוצעת תוספת של 1,294 מ"ר לשטחי שירות תת קרקעיים, כך שסה"כ מותר 3,364 מ"ר.

6. <u>שומות הצדדים</u>

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים
רע/2011/ב	₪ 8,363,090	₪ 5,557,640
רע/מק/2011/ג	₪ 4,220,124	₪ 616,501

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה

7.1 השבחה בגין תכנית רע/2011/ב ליום 10/12/2016

7.1.1 עמדת המשיבה

- התכנית שינתה את יעוד הקרקע מחקלאי למגרשים סחירים ביעוד מגורים ד', מגורים ב' ומסחר. התכנית סימנה את כל המגרשים לאיחוד וחלוקה מחדש וקבעה שתערך תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה. בהתאם לכך, ההשבחה בגין התכנית חושבה כדלקמן:
  - במצב קודם, חושב החלק היחסי של המבקשים מחלקת המקור ביעוד חקלאי.
  - במצב חדש, חושב החלק היחסי של המבקשים בחלקת המקור, משווי כל המגרשים הסחירים בתכנית, בדחיה להכנת תכנית מפורטת ובדחיה להשלמת עבודות הפיתוח במגרשים (כפי שנקבע בשומה מכרעת של הח"מ).
- במצב קודם, הובא בחשבון שווי של 1,100 ₪ למ"ר קרקע חקלאית לאחר התאמות[2], בהתבסס על המקורות הבאים:

עסקאות השוואה לקרקעות חקלאיות

תאריך	גו"ח	שטח המגרש	מחיר	מחיר למ"ר קרקע
16/05/2013	7650/145	1,003 מ"ר	1,071,260 ₪	1,068 ₪
17/05/2013	7650/154	1,003 מ"ר	1,071,260 ₪	1,068 ₪
28/05/2013	7650/210	1,002 מ"ר	1,250,000 ₪	1,248 ₪
28/05/2013	7650/193	1,002 מ"ר	1,250,000 ₪	1,248 ₪
09/06/2013	7650/246	250 מ"ר	155,000 ₪	620 ₪
13/08/2013	7650/179	500 מ"ר	450,000 ₪	900 ₪
12/02/2014	7650/19	85 מ"ר	85,999 ₪	1,012 ₪
31/05/2015	6588/42	1,062 מ"ר	523,642 ₪	493 ₪
03/08/2015	6588/42	760 מ"ר	760,000 ₪	1,000 ₪
22/02/2017	7661/8	3,383 מ"ר	3,500,000 ₪	1,035 ₪

[2] בהתאמה למיקום ותקופה ובהתאם להלכת לוסטרניק, לפיה יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי ייעוד, הנובעות מעצם מיקום הקרקע, תוך ניכוי הציפיות הספציפיות הנובעות מהליכי התכנון של התכנית המשביחה.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שומות מכריעות לתכנית רע/מק/2012/ב (מועד קובע נובמבר 2019)

שמאי מכריע	שווי מ"ר קרקע חקלאית
שלומי יפה	1,350 ₪
רינת וייס רביב	1,300 ₪
יהודה פלד	1,380 ₪
מוטי דדון (*)	1,000 ₪

(*) הערת הח"מ - בשומת דדון נקבע שווי של 1,600 ₪ למ"ר (תוקן מאוחר יותר ע"י ועדת הערר ל- 1,353 ₪), אך שמאי המשיבה טענו שבהתאם לנתוני העסקאות שפורטו בשומה מהשנים 2013 ו- 2014 ובנטרול ערכים חריגים מתקבל שווי של 1,000 ₪ למ"ר קרקע חקלאית.

שומות מכריעות לתכנית רע/3000 (מועד קובע 14/04/2016)

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר קרקע חקלאית
מוטי דיאמנט	6588/67,68	1,200 ₪
שלומי יפה	7650/28	1,167 ₪
משה נדם	7650/188	1,150 ₪
משה נדם	7650/232	1,150 ₪
דנה שיחור	7650/378	1,250 ₪
עאטף עאלם	7650/400	1,150 ₪

- תחשיב שווי מצב קודם:

חלקת מקור	חלק יחסי של המבקשים במצב הקודם	שטח הנכלל בתחום התכנית	סה"כ שטח יחסי	שווי מ"ר קרקע חקלאית	שווי מצב קודם
206	75%	678 מ"ר	508.50 מ"ר	1,100 ₪	559,350 ₪
211	50%	4,876 מ"ר	2,438.00 מ"ר		2,681,800 ₪
213	50%	471 מ"ר	235.50 מ"ר		259,050 ₪
214	50%	8,433 מ"ר	4,216.50 מ"ר		4,638,150 ₪
סה"כ					**8,138,350**

- במצב חדש הובא בחשבון שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים ד', 9,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים ב' ו- 6,800 ₪ למ"ר מבונה למסחר.
שווי זה מתבסס על המקורות הבאים:

שווי למגורים ד'

- שומות מכריעות

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	6581/188	10/12/2016	7,600 ₪
שושי שרביט	6587/93	20/07/2017	10,000 ₪

- עסקאות השוואה לדירות חדשות במרכז העיר בשנים 2015 עד 2019
בהתאם לעסקאות אלה מתקבל שווי ממוצע של כ- 22,900 ₪ למ"ר בנוי. בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלות בניה (7,500 ₪ למ"ר), מתקבל שווי של 8,800 ₪ למ"ר מבונה.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- עסקאות מכר קרקע בשכונת "נווה זמר"

תאריך	גו"ח	מחיר מכירה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטח עיקרי ליח"ד	שווי מ"ר מבונה פלדלת
06/07/2016	7661/110	₪ 17,850,000	17	1,951 מ"ר	115 מ"ר	₪ 8,284
27/10/2016	7661/156	₪ 57,600,000	48	4,847 מ"ר	101 מ"ר	₪ 10,621
21/05/2018	7661/119	₪ 50,350,000	48	5,105 מ"ר	106 מ"ר	₪ 8,863
ממוצע						**₪ 9,256**

שווי למגורים ב'

הובא בחשבון מקדם יחסיות של 1.12 לשווי מגורים ב' ביחס למגורים ד', בהתבסס על השומה המכרעת של הח"מ (גו"ח 6581/188), שהתבססה על החלטת השמאית הבוררת לעניין מקדם היחסיות ליעודים השונים.

שווי למסחר

- שומות מכריעות

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט	6587/93	20/07/2017	₪ 15,000
דנה שיחור	6579/410	13/10/2017	₪ 9,000
דורית פריאל	7661/130	14/04/2016	₪ 9,000
מרדכי דדון	6578/151	10/10/2015	₪ 8,000
גיל הרצברג	חלקי חלקות בגוש 7656	25/12/2016	₪ 7,000

- עסקאות מכר חנויות במרכז העיר רעננה (על ציר אחוזה)

בהתאם לעסקאות אלה (שנים 2016-2017) מתקבל שווי ממוצע של 30,302 ₪ למ"ר בנוי למסחר, ובחילוץ לקרקע מתקבל שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר. לאחר התאמה למיקום השטחים המסחריים במתחם התכנית (חזית לרחוב ששת הימים) במקדם 0.85, מתקבל שווי של 6,800 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב שווי המגרשים במצב חדש, עפ"י תכנית רע/2011/ב, בהתבסס על החלטת השמאית הבוררת, בהליך הערר שנערך לטבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית רע/מק/2011/ג:

מס' מגרש	מס' יח"ד	מהות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח ממ"ד	שטח מרתף	שטח עליית גג	שטח אקו'	מקדם מיקום	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי המגרש
2001	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	0.95	₪ 9,000	₪ 4,507,560
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	349.00 מ"ר			
2002	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	₪ 9,000	₪ 4,789,800
	2	קוטג'	135.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	354.00 מ"ר			
2003	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	₪ 9,000	₪ 4,744,800
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	349.00 מ"ר			
2004	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	₪ 9,000	₪ 4,744,800
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	349.00 מ"ר			
2005	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	₪ 9,000	₪ 4,825,800
	2	קוטג'	137.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	358.00 מ"ר			
2006	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	₪ 9,000	₪ 4,744,800
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	349.00 מ"ר			
2007	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	₪ 9,000	₪ 4,699,800
	2	קוטג'	130.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	344.00 מ"ר			
2008	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	0.90	₪ 9,000	₪ 4,310,820
	2	קוטג'	135.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	354.00 מ"ר			
2009	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	0.975	₪ 9,000	₪ 4,670,055
	2	קוטג'	135.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	354.00 מ"ר			
2010	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	0.9994	₪ 9,000	₪ 4,777,932
	2	קוטג'	134.50 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	353.00 מ"ר			
₪ 46,816,167	**סה"כ שווי למגורים ב'**									

מס' מגרש	מס' יח"ד	מהות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח ממ"ד	שטח חצר	שטח אקו'	מקדם מיקום	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי המגרש
2011	32	דירה רגילה	88.24 מ"ר	12 מ"ר		3,207.7 מ"ר	0.81	₪ 8,000	₪ 23,970,610
	2	פנטהאוז	88.24 מ"ר	12 מ"ר		260.6 מ"ר			
		מסחר	220.00 מ"ר			220.00 מ"ר	1.00	₪ 6,800	
2012	2	דירת גן	98.03 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	256.1 מ"ר	0.9225	₪ 8,000	₪ 29,985,663
	32	דירה רגילה	98.03 מ"ר	12 מ"ר		3,521.0 מ"ר			
	2	פנטהאוז	98.03 מ"ר	12 מ"ר		286.1 מ"ר			
2013	2	דירת גן	98.67 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	257.3 מ"ר	0.9225	₪ 8,000	₪ 30,158,532
	32	דירה רגילה	98.67 מ"ר	12 מ"ר		3,541 מ"ר			
	2	פנטהאוז	98.67 מ"ר	12 מ"ר		287.7 מ"ר			
2014	2	דירת גן	99.50 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	259.0 מ"ר	0.8775	₪ 8,000	₪ 28,900,638
	32	דירה רגילה	99.50 מ"ר	12 מ"ר		3,568.0 מ"ר			
	2	פנטהאוז	99.50 מ"ר	12 מ"ר		289.9 מ"ר			
2015	5	דירת גן	106.86 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	684.5 מ"ר	0.8904	₪ 8,000	₪ 70,260,253
	72	דירה רגילה	106.86 מ"ר	12 מ"ר		8,561 מ"ר			
	4	פנטהאוז	106.86 מ"ר	12 מ"ר		618.3 מ"ר			
₪ 183,275,696	**סה"כ שווי למגורים ד' ולמסחר**								

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

סה"כ שווי המגרשים במצב חדש ללא דחיה (*)	₪ 230,091,863
מקדם דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה - 5 שנים	0.76
מקדם דחיה לפיתוח - שנה נוספת	0.94
סה"כ שווי המגרשים במצב חדש (לאחר דחיה)	**₪ 164,377,627**

(*) 230,091,863 ₪ = 183,275,696 ₪ (מגורים ד' ומסחר) + 46,816,167 ₪ (מגורים ב').

- תחשיב שווי מצב חדש:

מצב חדש					
חלקת מקור	**חלק יחסי של המבקשים במצב הקודם**	**השווי היחסי של חלקות המקור בהתאם להכרעת השמאית הבוררת**	**סה"כ חלק יחסי**	**שווי המגרשים במצב החדש בהתאם לעקרונות השמאית הבוררת**	**שווי מצב חדש לנישום**
206	75%	1.06%	0.798%	₪ 164,377,627	₪ 1,311,610
211	50%	12.42%	6.208%		₪ 10,204,653
213	50%	1.14%	0.569%		₪ 935,496
214	50%	21.47%	10.737%		₪ 17,648,860
סה"כ					**₪ 30,100,619**

- תחשיב ההשבחה:

שווי הקרקע במצב חדש	₪ 30,100,619
שווי הקרקע במצב קודם	₪ 8,138,350
השבחה בגין מכירת 100% מהזכויות	₪ 21,962,269
החלק היחסי בהשבחה	71.85%
השבחה במצב קודם בגין מגרש תמורה 2013	₪ 15,779,415
השבחה בגין הממכר בהסכם הקומבינציה (53%)	**₪ 8,363,090**

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.1.2 עמדת המבקשים

- התכנית משנה את יעוד הקרקע משטח חקלאי למגורים, לשם הקמת שכונת מגורים חדשה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכח התכנית, ונדרשת הכנת תכנית שתקבע הוראות איחוד וחלוקה.
- הובא בחשבון כי יעוד הקרקע במצב קודם הוא קרקע חקלאית המסווגת כקרקע לבניה, בתכניות תמ"מ 21/3 ו- תמ"א 35. הקרקע מהווה מובלעת קטנה ותחומה (כ- 43.99 דונם) באזור בנוי, כך שלמעשה "צועקת" להפשרה.
- בשומות מכריעות שנערכו ע"י הח"מ (גו"ח 6581/188), נקבע שווי של 1,500 ₪ למ"ר קרקע במצב קודם, תוך הדגשת חשיבות שמירת עקרון השוויון בין השומות. השווי הראוי אמור להיות גבוה יותר, מאחר שיש להביא בחשבון את ייחודיותו של המתחם הנדון כמתחם קטן, מתוחם וצמוד דופן למגורים, ובעל פוטנציאל הפשרה גבוה בהרבה מזה שבמתחם גדול שגבולותיו אינם ברורים. טענה זו הועלתה גם ע"י שמאי המבקשים בתיקים שנדונו ע"י הח"מ בחלקה 188. יחד עם זאת, ועל בסיס עקרון השוויון, אומץ השווי בסך 1,500 ₪ למ"ר קרקע במצב קודם, כפי שנקבע בשומות המכריעות של הח"מ.
- להלן תחשיב שווי מצב קודם:

חלקת מקור	שטח	נישום	ממכר	שטח יחסי
206	733 מ"ר	נוסינוב מיכה	1/2	366.500 מ"ר
		רוטמן נוסינוב צפורה יעל	1/8	91.625 מ"ר
211	4,876 מ"ר	רוטמן נוסינוב צפורה יעל	1/6	812.667 מ"ר
		נוסינוב אורי	1/8	609.500 מ"ר
		נוסינוב רחל + אסף + משה	1/8	609.500 מ"ר
		רוטמן ליעד	41/631	316.823 מ"ר
213	447 מ"ר	רוטמן נוסינוב צפורה יעל	1/4	111.750 מ"ר
214	8,433 מ"ר	רוטמן נוסינוב צפורה יעל	1/6	1,405.500 מ"ר
		נוסינוב אורי		7.679 מ"ר
		נוסינוב רחל + אסף + משה	1/8	1,054.125 מ"ר
סה"כ שטח				5,386 מ"ר
שווי מ"ר קרקע				1,500 ₪
שווי מצב קודם				**8,079,000 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992, קובעות הוראות לבניית מרפסות בתכניות שהופקדו עד 01/01/2010. בתכניות מאוחרות למועד 01/01/2010, הזכויות למרפסות הינן בהתאם לקבוע בכל תכנית. התכנית הנדונה הופקדה בשנת 2014 ולכן לא ניתן לבנות מרפסות ו/או בנייתן הינה על חשבון שטחים עיקריים[3]. הפתרון היחיד הינו הכנת תכנית נוספת (מתקנת), כפי שקרה בתכנית חריש/1/ה שמטרתה העיקרית היתה הוספת מרפסות, לאור טעות בתכנית חריש/1/א.
בשומה מכרעת של הח"מ לתכנית זו במתחם הנדון (בעניין רמי בן נתן), נקבע אומנם כי לאור פרשנות היועצת המשפטית, ניתן לקבל זכויות למרפסות בנוסף לשטחים העיקריים. יחד עם זאת, מן הראוי לציין את ההסתייגויות הבאות:
  - מדובר בפרשנות מאוחרת לתכנית, שאינה רלוונטית למועד הקובע.
  - אין בעמדת יועץ משפטי כדי לשנות את הוראות החוק הברורות בנושא.
  - בהתחשב בעקרון השוויון, כפי שהוסבר ונומק בהכרעות הח"מ במתחם, מן הצדק להתחשב בהכרעה הראשונה.
  - מדובר בשומה לצורך מס, ולכן יש להביא בחשבון את הצד השמרני, שאינו מחייב נישום ביתר.

  שמאי המשיבה טענו בתגובה כי בהתאם להתיחסות היועצת המשפטית של הוועדה, אין מניעה לאשר תוספת שטחי מרפסות בנוסף לזכויות המאושרות, היות שלתכנית רע/2011/ב ישנה תכנית משלימה, שרק מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה וזו תכנית בסמכות ועדה מקומית. בהתאם לתקנה משנת 2011, ניתן לתכניות בסמכות ועדה מקומית לאשר תוספות שטחים למרפסות, גם לאחר 01/01/2010.
- במצב חדש הובאה בחשבון דחיה לשווי כזמין, בהתאם למקדמי הדחיה שנקבעו בשומות המכריעות של הח"מ לתכנית (מקדם דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה - 0.76, מקדם דחיה לפיתוח - 0.94). יחד עם זאת, בדיון שהתקיים נטען כי משך הדחיה הראוי לפיתוח הינו שנתיים ולא שנה, כפי שהובא בחשבון.
- המימוש הינו במסגרת הסכם קומבינציה ולכן אין להביא בחשבון את הממ"דים, כפי שנקבע בשומה מכרעת קודמת של הח"מ בתכנית (בעניין רמי בן נתן).

[3] ביסוס לכך ניתן למצוא בערר (דרום) 6020/14 **חברת האחים ישראל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב שווי מצב חדש (בהתאם להכרעת הח"מ בחלקה 188 מיום 16/01/2022)[4]:

שווי שטחים ביעוד מגורים ב'									
מגרש	**מס' יחד**	**מהות**	**שטח עיקרי**	**שטח ממ"ד**	**שטח מרתף**	**שטח ע.גג**	**מקדם דירת גן/גג**	**מקדם מיקום**	**שטח אקו' כולל ממ"ד**
2001	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		1.10	0.95	156.8 מ"ר
	2	קוטג' גג	132.5 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	1.00		305.0 מ"ר
2002	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		1.10	1.00	165.0 מ"ר
	2	קוטג' גג	135 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	1.00		326.0 מ"ר
2003	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		1.10	1.00	165.0 מ"ר
	2	קוטג' גג	132.5 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	1.00		321.0 מ"ר
2004	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		1.10	1.00	165.0 מ"ר
	2	קוטג' גג	132.5 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	1.00		321.0 מ"ר
2005	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		1.10	1.00	165.0 מ"ר
	2	קוטג' גג	137 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	1.00		330.0 מ"ר
2006	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		1.10	1.00	165.0 מ"ר
	2	קוטג' גג	132.5 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	1.00		321.0 מ"ר
2007	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		1.10		165.0 מ"ר
	2	קוטג' גג	130 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	1.00		316.0 מ"ר
2008	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		1.10	0.90	148.5 מ"ר
	2	קוטג' גג	135 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	1.00		293.4 מ"ר
2009	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		1.10	0.975	160.9 מ"ר
	2	קוטג' גג	135 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	1.00		317.9 מ"ר
2010	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		1.10	0.9994	164.9 מ"ר
	2	קוטג' גג	134.5 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	1.00		324.8 מ"ר
סה"כ שטח אקו'									4,797.03 מ"ר
שווי מ"ר מבונה כזמין (ללא מרפסות)									8,500 ₪
סה"כ שווי למגרשי מגורים ב' כזמינים									**40,774,764 ₪**

[4] בשומה מכרעת זו הובא בחשבון כי אין אפשרות להוסיף מרפסות.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שווי שטחים ביעוד מגורים ד' (ללא הזכות למסחר)								
מס' מגרש	כמות יח"ד	מהות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח ממ"ד ליח"ד	שטח חצר	מקדם דירת גן/גג	מקדם מיקום	שטח אקו' כולל ממ"ד
2011	32	דירות רגילות	88.24 מ"ר	0 מ"ר		1.00	0.81	2,287.1 מ"ר
	2	פנטהאוז	88.24 מ"ר	0 מ"ר		1.30		185.8 מ"ר
2012	2	דירות גן	98.03 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר	1.00	0.9225	214.1 מ"ר
	32	דירות רגילות	98.03 מ"ר	0 מ"ר		1.00		2,893.8 מ"ר
	2	פנטהאוז	98.03 מ"ר	0 מ"ר		1.30		235.1 מ"ר
2013	2	דירות גן	98.67 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר	1.00	0.9225	215.3 מ"ר
	32	דירות רגילות	98.67 מ"ר	0 מ"ר		1.00		2,912.6 מ"ר
	2	פנטהאוז	98.67 מ"ר	0 מ"ר		1.30		236.7 מ"ר
2014	2	דירות גן	99.50 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר	1.00	0.8775	206.2 מ"ר
	32	דירות רגילות	99.50 מ"ר	0 מ"ר		1.00		2,794.0 מ"ר
	2	פנטהאוז	99.50 מ"ר	0 מ"ר		1.30		227.0 מ"ר
2015	5	דירות גן	106.86 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר	1.00	0.8904	555.9 מ"ר
	72	דירות רגילות	106.86 מ"ר	0 מ"ר		1.00		6,850.9 מ"ר
	4	פנטהאוז	106.86 מ"ר	0 מ"ר		1.30		494.8 מ"ר
סה"כ שטח אקו'								20,309.20 מ"ר
שווי מ"ר מבונה כזמין (ללא מרפסות)								7,600 ₪
סה"כ שווי למגרשי מגורים ד' כזמינים								**154,349,902 ₪**

שווי שטחים ביעוד למסחר		
מס' מגרש	שטח עיקרי	סה"כ שטח אקו'
2011	220 מ"ר	220 מ"ר
שווי מ"ר מבונה כזמין		7,050 ₪
סה"כ שווי למסחר		**1,551,000 ₪**

סיכום השווי למגרשים בכל היעודים הסחירים	
סה"כ שווי למגורים ב'	40,774,764 ₪
סה"כ שווי למגורים ד'	154,349,902 ₪
סה"כ שווי למסחר	1,551,000 ₪
סה"כ שווי המגרשים במצב חדש	196,675,666 ₪
מקדם דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה (5 שנים)	0.76
מקדם דחיה לפיתוח	0.94
שווי המגרשים במצב חדש	**140,505,095 ₪**

- תחשיב ההשבחה:

מצב חדש	
שווי המתחם כולו (ללא ממ"דים)	140,505,095 ₪
שווי יחסי מצב חדש	13.213%
שווי מצב חדש	18,565,113 ₪
מצב קודם	
שטח מיוחס	5,386 מ"ר
שווי מ"ר קרקע	1,500 ₪
שווי מצב קודם	8,079,000 ₪
השבחה מלאה	10,486,113 ₪
אחוז מימוש בעסקת הקומבינציה	53.00%
השבחה למימוש הנדון	**5,557,640 ₪**

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- לאחר הדיון, ביקשו שמאי המבקשים להוסיף טענה חדשה שהובאה לתשומת ליבם. היקף שטחי השירות התת קרקעיים שנקבעו בתכנית רע/2011/ב אינם מספיקים כדי להקים את כל מקומות החניה הנדרשים על פי התקן. לראיה, הציגו את תכנית רע/מק/2011/ד הנמצאת בהכנה ואשר נועדה להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים, כדי לתקן את הפגם שבתכנית רע/2011/ב. זהו פגם בתכנית אשר משפיע על שווי המגרשים בתכניות רע/2011/ב ו- רע/מק/2011/ג. לחילופין, ניתן להביא בחשבון שווי ללא פגם ביחס לתכניות רע/2011/ב ו- רע/מק/2011/ג ובכפוף לקביעה כי לכשתאושר תכנית רע/מק/2011/ד, לא יחול בגינה היטל השבחה. שמאי המבקשים הפנו לשומה מכרעת שלי בגו"ח 6404/141-147, בה נקבע כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין הקלה שתיקנה פגם בתכנית קודמת שלא היה ידוע, ולא הובא בחשבון בחישוב ההשבחה לתכנית.

  שמאי המשיבה לא התייחסו לטענה החדשה שהועלתה לאחר הדיון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.1.3 הכרעה

שווי במצב קודם

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 1,100 ₪ למ"ר קרקע חקלאית, בהתבסס על עסקאות השוואה ושומות מכריעות. שמאי המבקשים מביאים בחשבון שווי של 1,500 ₪ למ"ר קרקע חקלאית, בהתאמה לשומות קודמות של הח"מ במתחם התכנית.
- בשומות המכריעות הקודמות שערכתי בתחום התכנית הנדונה, קבעתי שווי של 1,500 ₪ למ"ר קרקע חקלאית לפני הפחתה למיקום. בהחלטות רבות שניתנו על ידי ועדות הערר לאחרונה, הושם דגש על קביעת השבחה דומה לנישומים דומים בשל עקרון השיוויון. ערר **רע/8062/1120 הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' בן עמי ארזה ואח'** דן בשומה מכרעת של מוטי דדון לגבי תכנית רע/מק/2012/ב. ועדת הערר לא קיבלה את השווי שקבע השמאי המכריע דדון וציינה כי על שולחנה שומות מכריעות נוספות לאותה תכנית (של השמאים המכריעים רינת וייס רביב ושלומי יפה, לגביהן דחתה ועדת הערר את הערררים שהוגשו) ולכן קבעה את השווי בסכום קרוב לשווי שנקבע בשומות מכריעות אלה[5]. גם בערר **183/17/48 ירון כהן ואח' נ' הוועדה המקומית הוד השרון** (יחד עם עררים רבים נוספים) נתנה ועדת הערר משקל רב לעקרון השיוויון בהסתמכה גם היא על **עמ"נ 12834/07/16 שלמה לדלסקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא**, בו נקבע:

> **"על ועדת הערר להתבונן במבט רחב על כלל השומות באזור, לשקול את עקרונות השיוויון והצדק החלוקתי, לשקול את אמון הציבור ולבסס הכרעתה על ראייה כוללת שכזו. הוועדה אינה יכולה 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 **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 תכנית, 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

[5] על החלטת ועדת הערר הוגשה עתירה מנהלית שהחזירה הדיון לועדת הערר (בהרכב אחר), אשר קיבלה (ביום 04/12/2023) את השווי שנקבע ע"י השמאי המכריע מוטי דדון בסך 1,600 ₪ למ"ר קרקע חקלאית (ערר רע/8054/1120 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' בן עמי ארמה ואח'**).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שונים בתחום תכנית הר/1202 בהוד השרון וקבעה שווי אחיד למ"ר. גם בערר **81035/0720 קונדלקר נ' הועדה המקומית חולון** הדן בתכנית ח/500 בחולון, הדגישה ועדת הערר את החשיבות של קביעת שווי אחיד בשל עקרון השיוויון.

- ככלל, מקובל עלי כי אם אחד הצדדים סבור שנפלה טעות בשומה קודמת שלי, ניתן וראוי לבחון זאת בכובד ראש ולתקן במידת הצורך. במקרה זה, לא נטען כי נפלה טעות מהותית בשומותי הקודמות, אלא נטען ע"י המשיבה כי יש לעדכן את השווי. לאור האמור, ובהתאם להחלטות ועדות הערר שלעיל, אין מקום לסטות מהשווי שנקבע בשומות הקודמות, בסך 1,500 ₪ למ"ר קרקע חקלאית.
- בשומות המכריעות הקודמות לגבי חלקת מקור 188, הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום בשיעור 0.90 בהתאמה להחלטת השמאית הבוררת, גלית אציל לדור, לטבלאות האיזון בתכנית רע/מק/2011/ג. גם כאן, ראוי להיצמד למקדמי ההתאמה שנקבעו ע"י השמאית הבוררת ואשר על בסיסם נערכו טבלאות האיזון.
- בחנתי את החלקים היחסיים המיוחסים למימוש הנדון, לכל אחד מהבעלים ובכל אחת מחלקות המקור, כפי שנערך ע"י שמאי המבקשים, ומצאתי כי הם נכונים.
- להלן תחשיב שווי מצב קודם:

חלקה	בהתאם להחלטת השמאית הבוררת				שטח מיוחס מחלקת המקור	שטח אקו' מחלקת המקור
	שטח בתכנית	מקדם יעוד	מקדם מיקום	שטח אקו'		
204	859 מ"ר	1.00	0.95	816.05 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר
206	733 מ"ר	0.60	0.95	417.81 מ"ר	458.13 מ"ר	261.13 מ"ר
211	4,876 מ"ר	1.00	1.00	4,876.00 מ"ר	2,348.49 מ"ר	2,348.49 מ"ר
213	447 מ"ר	1.00	1.00	447.00 מ"ר	111.75 מ"ר	111.75 מ"ר
214	8,433 מ"ר	1.00	1.00	8,433.00 מ"ר	2,467.30 מ"ר	2,467.30 מ"ר
208	2,892 מ"ר	1.00	0.95	2,747.40 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר
188	23,927 מ"ר	1.00	0.90	21,534.30 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר
סה"כ	42,167 מ"ר			39,271.56 מ"ר		5,188.68 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית						1,500 ₪
סה"כ שווי מצב קודם						**7,783,013 ₪**

<u>אופן תחשיב השווי במצב חדש</u>

השווי במצב חדש יקבע לפי החלק היחסי של המבקשים במצב קודם מכלל הזכויות בתכנית במצב קודם, מוכפל בשווי כלל הזכויות בתכנית במצב חדש. בהתאם לתחשיב שווי מצב קודם שלעיל, החלק היחסי של המבקשים במצב קודם הינו 13.212% = 39,271.56 מ"ר / 5,188.68 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>התחשבות בתרומת מרפסות לשווי מגורים ד'</u>

- שמאי המבקשים טוענים כי תכנית רע/2011/ב לא הקנתה זכויות בניה למרפסות זיז ולכן אם יבנו מרפסות, יהא זה על חשבון שטחים עיקריים. שמאי המשיבה טוענים כי בהתאם לסעיף 2(ד) לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992), בבניה לפי היתר מכוח תכנית בסמכות ועדה מקומית, אף אם הופקדה לאחר 01/01/2010, יתווספו שטחי המרפסות לשטח העיקרי. לטענת המשיבה, ההיתרים במתחם התכנית הנדונה יינתנו על סמך תכנית מפורטת בסמכות מקומית (רע/מק/2011/ג) ולכן שטחי המרפסות יתווספו לשטח המצוין בתכנית. כביסוס לטענה, הועברה התייחסותה של היועצת המשפטית לוועדה, עו"ד נילי בן משה - ידגר, לפיה יש להוסיף את שטחי המרפסות לשטחים העיקריים בתכנית רע/2011/ב, שכן ההיתר יוצא מכוח תכנית רע/מק/2011/ג שהינה בסמכות ועדה מקומית.
- בשומות מכריעות קודמות שערכתי בתכנית הנדונה, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים כי מכיוון שלא נקבעו זכויות ספציפיות למרפסות, הקמתן תוכל לבוא רק על חשבון שטח עיקרי, אך השימוש היעיל והטוב הוא ניצול שטח עיקרי מלא ללא מימוש מרפסות.
- בשומה מכרעת קודמת שערכתי בתחום התכנית, מיום 05/03/2023, הציגו שמאי המשיבה את עמדת היועצת המשפטית לועדה המקומית, לפיה ניתן לקבל זכויות למרפסות בנוסף לשטחים העיקריים. כיוון שמדובר בפרשנות משפטית ומכיוון שזו מדיניות הועדה המקומית, מצאתי לנכון לקבל עמדה זו ולעדכן את תחשיב השווי למ"ר מבונה, כך שיביא בחשבון את האפשרות להקמת מרפסות בנוסף לשטח העיקרי.
- ביקשתי משמאי המשיבה להציג בקשות להיתר בתחום התכנית (גם אם בשלבים מקדמיים) אשר יוכיחו כי הוועדה המקומית אכן עומדת לאשר הקמת מרפסות. שמאי המשיבה לא הציגו בקשות להיתר כלשהן. ביקשתי משמאי המבקשים לבחון עם אדריכל הפרויקט האם לגישתו ניתן להקים מרפסות בהתאם לתכנית. שמאי המבקשים לא הציגו עמדה מטעם האדריכל.

תכנית רע/מק/2011/ד שנמצאת בהכנה, נועדה לתקן פגם של חוסר בשטחי שירות תת קרקעיים בתכנית רע/2011/ב. העובדה שהתכנית המתקנת אינה מוסיפה שטחים עבור מרפסות, מצביעה לכאורה, כטענת המשיבה, כי ניתן להקים מרפסות. בהתאם, מצאתי לנכון להותיר את התחשיב כפי שנערך בשומתי מחודש מרץ 2023, המניח כעמדת המשיבה, כי ניתן להקים מרפסות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ערכי שווי במצב חדש

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים ד', 9,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים ב' ו- 6,800 ₪ למ"ר מבונה למסחר. שמאי המשיבה מתבססים על שומות מכריעות, עסקאות מכר (חנויות, דירות וקרקע) ועל מקדמי היחסיות שקבעה השמאית הבוררת ליעודים השונים בתכנית. שמאי המבקשים מביאים בחשבון את ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות המוקדמות שלי בתכנית, בהן הובא בחשבון שלא ניתן להקים מרפסות ולכן ערכי השווי נמוכים יותר מאלה שהובאו בחשבון בשומתי המכרעת האחרונה בתכנית.
- שמאי המשיבה קובעים ערכי שווי דומים אך שונים מאלה שנקבעו על ידי בשומות המכריעות הקודמות בתחום התכנית. איני מוצא מקום לסטות מהערכים שנקבעו בשומותי הקודמות, למעט השינוי המתחייב כתוצאה מהתיקון ביחס למרפסות כאמור לעיל. בשומותי הקודמות נותחו עסקאות השוואה ונמצא כי השווי המגלם גם שטחי מרפסות הינו כמפורט: 8,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים ד', 8,950 ₪ למ"ר מבונה למגורים ב', 7,050 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

חיוב על שטחי ממ"דים

- סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית מעניק פטור מהיטל השבחה בשל בניית מרחב מוגן. בהתאם להחלטת ועדת הערר **ימ-8-417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית חל במימוש בדרך של היתר בניה ואינו חל בעת מימוש במכר.
- המימוש הנדון הינו בהסכם קומבינציה שנחתם ביום 23/01/2022, בטרם קבלת היתר הבניה, המהווה מכר חלקי של 53% מהזכויות במגרש 2013, בתמורה לשירותי בניה לגבי יתרת זכויותיו שימומשו בהיתר.
- בעמ"נ **50567-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' הבית ברחוב שמעוני 36 בע"מ,** נדון מקרה בו נמכרה דירה לאחר שהועדה המקומית החליטה לאשר היתר לפי תמ"א 38, אך בטרם יצא בפועל היתר בניה. הועדה המקומית ביקשה לחייב בהיטל השבחה את המכר בגין זכויות מתכנית המעניקה זכויות החופפות לתמ"א 38. בית המשפט קבע כי כל עוד לא הופק היתר בניה, אין מימוש של הזכויות מכח תמ"א 38 ולכן לא יכול לקום חיוב בהיטל השבחה. כלומר, אף שבוצע מכר (מכר מלא ולא עסקת קומבינציה), בית המשפט קבע כי לא התקיים מימוש של זכויות תמ"א 38, שכן אלה מתגבשות רק בעת מתן ההיתר. באותו אופן, ניתן לראות גם בעסקת קומבינציה כעסקה מותנית המתגבשת במלואה רק בעת מתן ההיתר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מועד המימוש הוא מועד ההסכם, אך לצורך בחינת פטורים יש לראות בעסקת קומבינציה כמימוש בהיתר. עסקת קומבינציה מהווה הצהרת כוונות למימוש בהיתר. בהסכמי קומבינציה בהם יזם מתקשר עם דיירים ומעניק להם חלק מהזכויות שיבנו (למשל במסגרת תמ"א/38 במסלול הריסה או במסגרת פינוי בינוי), ליזם לא יהיה חלק בבעלות במגרש הקיים, אם לא יתקבל היתר וההסכם לא יתממש, כלומר עסקת קומבינציה, שונה ממכר מלא. הסכם הקומבינציה הנדון רצוף בסעיפים המצביעים על כך שכל כולו נועד למימוש הבניה בחלקה. כך למשל, בהסכם מוגדר "מועד ההעברה" לאחר השלמת מלוא העבודות הנדרשות לקבלת טופס אכלוס. בהתאם לסעיף 3 להסכם, רק במועד ההעברה תהיה החברה זכאית לקבל לבעלותה ולקניינה את מלוא זכויות הבעלות בממכר, וכי עד למועד זה, ניתנת לחברה מעמד של "בר רשות" בלבד, לשם ביצוע העבודות במגרשים. סעיף 7.6 להסכם קובע כי במידה שלא יוצא היתר בניה בתוך 48 חודשים ממועד הגשת בקשה להיתר, יהיו הבעלים רשאים לבטל את ההסכם. סעיף 10.3 להסכם מבהיר כי אין בהעמדת מגרשי הקומבינציה לרשות החברה משום מסירת החזקה במגרשי הקומבינציה ו/או במקרקעי החברה ו/או ביחידות החברה ו/או בכל חלק מהם לידי החברה, וכי רק בגמר הבניה ועם מסירת החזקה ביחידות הבעלים, תהיה החברה זכאית לקבל לידיה את החזקה ביחידת החברה ובממכר. סעיף 20.2 להסכם קובע כי החברה תהיה רשאית להתקשר בהסכמי מכר עם רוכשים, רק לאחר קבלת החלטת ועדה למתן היתר בתנאים והסכמי מכר אלה יהיו מותנים עד לקבלת היתר בניה. סעיף 27 להסכם קובע כי החברה מנועה מלהעביר זכויותיה, ובכלל זה שינוי בעלי השליטה, עד השלמת הפרויקט. סעיף 30 להסכם מפרט עוד עילות לביטול ההסכם. מכל האמור, ניתן ללמוד כי הסכם קומבינציה אינו דומה להסכם מכר, אין בו סופיות והוא נועד כדי לממש את הבניה ולכן יש לראות בו כמימוש בהיתר.

כלומר, אם לא ינתן היתר לא יתקיים ההסכם ואף יהיה נכון להשיב את היטל ההשבחה, אם שולם, בהתאם להלכת הפטריארך היווני (ע"א 2761/09 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים**).

- בעמ"נ (ת"א) **46044-03-20 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח'** נדון מקרה בו נחתם הסכם קומבינציה למימוש תמ"א/38 בדרך של הריסה. בית המשפט קבע כי הסכם הקומבינציה מהווה לכאורה מימוש זכויות, גם אם הוא כולל תנאים מתלים. עם זאת, כיוון שההסכם נועד לממש את תמ"א 38, אין לעקוף את הפטור שניתן על פי החוק

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לזכויות התמ"א. כלומר, בגין מרכיב המכר החלקי בעסקת הקומבינציה לא יחול חיוב בהיטל השבחה (בהתאם להלכת אקו סיטי). אני סבור כי בדיוק באותה מידה, כל הסכם קומבינציה אחר, נועד ליישם בניה ולכן אין לעקוף את הפטור שנקבע בחוק לבניית ממ"דים.

- מצב דומה מתקיים בתוכניות הרובעים בתל אביב (תא/3616א' ו- תא/3729א'). הועדה המקומית נוהגת לגבות היטל השבחה בגין מימוש במכר (כיוון שהתכניות מסוימות בניגוד לתמ"א 38) ולהעניק את הפטורים הנובעים מכח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית בעת מימוש בהיתר. כאשר יש התקשרות בין יזם לבעלי דירות, זהו הסכם קומבינציה, אך אין גובים היטל השבחה על החלק שנמכר, אלא נבחנת ההשבחה רק במסגרת היתר הבניה ומוענקים הפטורים לפי סעיף 19(ב)(10) וגם הפטורים לממ"דים לפי סעיף 19(ב)(9).
- בערר **7053/16/48 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתו"ב פ"ת** (יחד עם עררים נוספים) נדון מקרה בו הסכמי קומבינציה נחתמו לפני אישור התכנית המשביחה, אך התייחסו לאישורה הצפוי והותלו בו. ועדת הערר קבעה כי מועד מימוש הזכויות בעסקת הקומבינציה אינו מועד חתימת ההסכם אלא מועד תחילת התכנית. במועד חתימת עסקאות הקומבינציה, לא הועברו מהבחינה הקניינית זכויות בעלות במגרשים ליזמים. ועדת הערר, לא בחנה ולכן לא פסלה, את האפשרות לראות במועד ההיתר את מועד התגבשות מימוש עסקת הקומבינציה. רגע ההתגבשות האמיתי של ההנאה הכלכלית מעסקת קומבינציה הוא מועד ההיתר.

ועדת הערר הפנתה לפסיקות המנחות לחשב את היטל ההשבחה עפ"י המהות הכלכלית של העסקה, בהתאם "למועד שבו מתקיים, הלכה למעשה, מימוש הזכויות שהושבחו, וההתעשרות קורמת עור וגידים". בסעיף 39 בהחלטה בעניין סלונימסקי מוצג ציטוט מתוך **ע"א 7084/13 בר יהודה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב שומרון:**

> **כידוע, הגישה הנוהגת כיום בפסיקתו של בית משפט זה דוגלת <u>בפרשנות מהותית של דיני המס, להבדיל מפרשנות דווקנית</u>, וזאת על-מנת לחתור לצדק ושוויון בהטלת מס וכדי <u>להביא להגשמת התכליות הכלכליות</u> המונחות בבסיסם ... בהתאם לכך, במקרים מתאימים <u>הועדפה פרשנות שהנחתה עצמה לפי התכלית הכלכלית</u> של חקיקת המס ... גישה פרשנית זו הביאה להכרה <u>באפשרות להגדיר עסקה לצורך דיני המס לפי מהותה הכלכלית ולא לפי צורתה החיצונית או השם שבו הכתירו אותה הצדדים</u> ... כמו כן, בית משפט זה אף <u>סטה מההגדרות הפורמאליות של דיני הקניין בבואו לפרש דברי חקיקה הנוגעים למיסוי מקרקעין, תוך התמקדות במהות האמיתית של הזכויות בקרקע</u> ... אכן, בהעדר שיקולים אחרים, ראוי לשאוף לפרשנות הרמונית של**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

> **דברי החקיקה כך שפירושו של מונח מסוים בחוק אחד יעלה בקנה אחד עם המובן שיש לו בהקשרו של חוק אחר ... אולם, לא אחת <u>השוני בין תכליותיהם של החוקים מחייב לתת פרשנות שונה לאותו מונח עצמו</u>[6]. כך גם בענייננו: פרשנות המושגים בעלים וחוכר לדורות צריכה להיעשות גם בהתחשב בתכליתו של היטל ההשבחה ובמטרות שאותן הוא נועד לקדם.** (ההדגשות אינן במקור)

בסעיף 57 להחלטת בעניין סלונימסקי נקבע:

> **מכל הטעמים האמורים לעיל אנו סבורים שצודקת הוועדה המקומית בטענותיה <u>שיש לראות לצורך התוספת השלישית את ההסכמים כמימוש הזכויות במועד בו מתקיים התנאי המתלה</u> - היינו אישורה של תכנית 48 - <u>ולא במועד החתימה על הסכמי הקומבינציה</u>.** (ההדגשות אינן במקור)

בהתאם לכך, אני סבור שקביעה כי מימוש עסקת קומבינציה מתגבש בעת הוצאת היתר בניה, תואמת את העקרון שבהחלטת ועדת הערר בעניין סלונימסקי ואינה סותרת אותה.

<u>פגם בתכנית רע/2011/ב - חוסר בשטחי שירות תת קרקעיים</u>

שמאי המבקשים העלו טענה חדשה לאחר הדיון, לפיה שטחי השירות התת קרקעיים שנקבעו בתכנית רע/2011/ב אינם מספיקים כדי לספק את מלוא תקן החניה הנדרש. אכן, בימים אלה מקודמת ונמצאת לקראת הפקדה תכנית רע/מק/2011/ד המוסיפה שטחי שירות תת קרקעיים, בכדי לאפשר הקמת כל החניות הדרושות לפי התקן. פגם זה בתכנית רע/2011/ב לא היה ידוע במועד הקובע ולא הובא בחשבון בשומות המכריעות הקודמות שערכתי בתחום התכנית. הפגם גם לא היה ידוע ולא הובא בחשבון בעת שהוכנו טבלאות האיזון במסגרת תכנית רע/מק/2011/ג, לרבות בהליכים שהתנהלו לגבי טבלאות אלה בבית המשפט ובוועדת הערר. גם בחוות דעת הבוררת מטעם ועדת הערר, שעל בסיס החלטתה תוקנו טבלאות האיזון, לא ניתנה התייחסות לפגם זה בתכנית. נראה כי גם העסקאות שנערכו בתחום התכנית לא הביאו בחשבון פגם זה. בהתאם לכך, אני סבור כי יש לערוך את תחשיבי ההשבחה בהתעלם מהפגם התכנוני. לכשתאושר תכנית רע/מק/2011/ד, יהיה נכון להביא בחשבון במצב הקודם, כי במסגרת תחשיבי ההשבחה לתכניות רע/2011/ב ו- רע/מק/2011/ג, לא הובא בחשבון פגם תכנוני זה. תכנית רע/מק/2011/ד טרם אושרה, ויתכן שיקבעו בה הוראות מעבר לתיקון הפגם האמור. בגין זכויות אלה ראוי יהיה לבחון בנפרד אם נוצרת השבחה.

---

[6] מהות ומטרת חישוב היטל ההשבחה והפטורים לפי התוספת השלישית, שונים מחישוב מס שבח ולכן אני סבור שאין להשליך מחוק מיסוי מקרקעין לעניין היטל השבחה. בסעיף 29 בעת"מ בעניין מותג עירוני, קובע כב' השופט קירש, כי חוק מיסוי מקרקעין אינו סותר את קביעתו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב שווי כלל הזכויות בתכנית כזמינות לבניה במצב חדש (ללא ממ"דים)

שווי שטחים ביעוד מגורים ב'									
מס' מגרש	כמות יח"ד	מהות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח ממ"ד ליח"ד	שטח מרתף	שטח עליית גג	שטח אקו' (*)	מקדם מיקום	סה"כ שטח אקו'
2001	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	0.95	156.8 מ"ר
	2	קוטג' גג	132.5 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	321 מ"ר		305.0 מ"ר
2002	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	1.00	165.0 מ"ר
	2	קוטג' גג	135 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	326 מ"ר		326.0 מ"ר
2003	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	1.00	165.0 מ"ר
	2	קוטג' גג	132.5 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	321 מ"ר		321.0 מ"ר
2004	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	1.00	165.0 מ"ר
	2	קוטג' גג	132.5 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	321 מ"ר		321.0 מ"ר
2005	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	1.00	165.0 מ"ר
	2	קוטג' גג	137 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	330 מ"ר		330.0 מ"ר
2006	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	1.00	165.0 מ"ר
	2	קוטג' גג	132.5 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	321 מ"ר		321.0 מ"ר
2007	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	1.00	165.0 מ"ר
	2	קוטג' גג	130 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	316 מ"ר		316.0 מ"ר
2008	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	0.90	148.5 מ"ר
	2	קוטג' גג	135 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	326 מ"ר		293.4 מ"ר
2009	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	0.975	160.9 מ"ר
	2	קוטג' גג	135 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	326 מ"ר		317.9 מ"ר
2010	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	0.9994	164.9 מ"ר
	2	קוטג' גג	134.5 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	325 מ"ר		324.8 מ"ר
								סה"כ שטח אקו'	4,797.0 מ"ר
								שווי מ"ר מבונה למגורים ב'	8,950 ₪
								סה"כ שווי למגורים ב'	**42,933,427 ₪**

(*) בהתאם למקדמי השווי הבאים: מרתף - 0.50, עליית גג - 0.70, דירת גן - 1.1.

שווי שטחים ביעוד מגורים ד'									
מס' מגרש	כמות יח"ד	מהות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח ממ"ד ליח"ד	שטח חצר	שטח אקו' (*)	מקדם מיקום	סה"כ שטח אקו'
2011	32	דירות רגילות	88.24 מ"ר	0 מ"ר		2,823.7 מ"ר	0.81	2,287.2 מ"ר
	2	פנטהאוז	88.24 מ"ר	0 מ"ר		229.4 מ"ר		185.8 מ"ר
2012	2	דירות גן	98.03 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר	232.1 מ"ר	0.9225	214.1 מ"ר
	32	דירות רגילות	98.03 מ"ר	0 מ"ר		3,137.0 מ"ר		2,893.8 מ"ר
	2	פנטהאוז	98.03 מ"ר	0 מ"ר		254.9 מ"ר		235.1 מ"ר
2013	2	דירות גן	98.67 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר	233.3 מ"ר	0.923	215.4 מ"ר
	32	דירות רגילות	98.67 מ"ר	0 מ"ר		3,157.4 מ"ר		2,914.3 מ"ר
	2	פנטהאוז	98.67 מ"ר	0 מ"ר		256.5 מ"ר		236.8 מ"ר
2014	2	דירות גן	99.50 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר	235.0 מ"ר	0.8775	206.2 מ"ר
	32	דירות רגילות	99.50 מ"ר	0 מ"ר		3,184.0 מ"ר		2,794.0 מ"ר
	2	פנטהאוז	99.50 מ"ר	0 מ"ר		258.7 מ"ר		227.0 מ"ר
2015	5	דירות גן	106.86 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר	624.3 מ"ר	0.89	555.6 מ"ר
	72	דירות רגילות	106.86 מ"ר	0 מ"ר		7,693.9 מ"ר		6,847.6 מ"ר
	4	פנטהאוז	106.86 מ"ר	0 מ"ר		555.7 מ"ר		494.5 מ"ר
							סה"כ שטח אקו'	20,307.5 מ"ר
							שווי מ"ר מבונה מגורים ד'	8,000 ₪
							סה"כ שווי למגורים ד'	**162,459,872 ₪**

(*) בהתאם למקדמי השווי הבאים: חצר - 0.3, פנטהאוז - 1.30.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שווי שטחים ביעוד למסחר		
מס' מגרש	**שטח עיקרי**	**סה"כ שטח אקו'**
2011	220.0 מ"ר	220.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		₪ 7,050
סה"כ שווי למסחר		**₪ 1,551,000**

סיכום השווי למגרשים בכל היעודים הסחירים	
סה"כ שווי למגורים ב'	₪ 42,933,427
סה"כ שווי למגורים ד'	₪ 162,459,872
סה"כ שווי למסחר	₪ 1,551,000
סה"כ שווי המגרשים במצב חדש	**₪ 206,944,299**

<u>דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה ולפיתוח במצב חדש</u>

הצדדים מסכימים כי במצב חדש, יש להביא בחשבון מקדמי דחיה בהתאם לשומות המכריעות הקודמות שלי בתכנית הנדונה - מקדם דחיה 0.76 להכנת תכנית איחוד וחלוקה המגלם גם היטל השבחה צפוי בגין התכנית המפורטת, ומקדם דחיה 0.94 לפיתוח. בדיון, טענו שמאי המבקשים כי הדחיה לפיתוח צריכה להיות ארוכה יותר, אך הדבר לא קיבל ביטוי בתחשיב. לא מצאתי לנכון לחרוג ממקדמי הדחיה שנקבעו בשומות המכריעות הקודמות בתכנית.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

השבחה לתכנית רע/2011/ב ליום 10/12/2016	
מצב קודם	
שווי מצב קודם	₪ 7,783,013
מצב חדש	
סה"כ שווי התכנית במצב חדש	₪ 206,944,299
חלק המבקשים מהתכנית	13.212%
שווי חלק המבקשים כזמין	₪ 27,342,096
מקדם דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה	0.76
מקדם דחיה לפיתוח	0.94
שווי מצב חדש	₪ 19,533,193
השבחה מלאה	₪ 11,750,181
אחוז המימוש בקומבינציה	53%
השבחה למימוש הנדון	**₪ 6,227,596**

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 <u>השבחה בגין תכנית רע/מק/2011/ג ליום 14/06/2021</u>

7.2.1 <u>עמדת המשיבה</u>

- התכנית הנדונה מהווה תכנית איחוד וחלוקה, בה חולקו המגרשים בין בעלי הקרקע בתכנית, עפ"י טבלת הקצאה ואיזון.
- בעת הכנת תכנית רע/מק/2011/ג הוגשו התנגדויות שבעקבותיהן מינתה ועדת הערר המחוזית שמאית בוררת, וביום 10/07/2019 אימצה ועדת הערר את הכרעתה. שווי המגרשים בתחשיב ההשבחה, התבסס על העקרונות שנקבעו ע"י השמאית הבוררת.
- במצב קודם, חושב החלק היחסי של המבקשים בחלקת המקור, משווי כלל המגרשים הסחירים בתכנית, בדחיה לכנת תכנית מפורטת ולהשלמת עבודות הפיתוח במגרשים (כפי שקבע הח"מ בשומה מכרעת קודמת בחלקת המקור הנדונה).
- במצב חדש, חושב החלק היחסי של כל אחד מהמבקשים, משווי מגרש התמורה שהוקצה לו, עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון שנערכה לתכנית.
- הובא בחשבון שווי של 8,900 ₪ למ"ר מבונה למגורים ד', 10,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים ב' ו- 7,520 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

שווי זה מתבסס על המקורות הבאים:

<u>שווי למגורים ד'</u>

- <u>עסקאות השוואה למגרשים בתכנית רע/מק/2012/ב</u>

תאריך	מגרשים	שווי מ"ר מבונה
טבלת הקצאה ואיזון		₪ 8,294
29/12/2019	2022, 2021, 2010, 2048	₪ 8,600
09/01/2020	2022, 2021, 2010, 2048	₪ 8,600
05/05/2020	2012, 2004, 2019, 2033, 2029	₪ 8,100
03/06/2020	2010, 2017, 2020	₪ 8,000
16/09/2020	2022, 2021, 2010, 2048	₪ 8,800
17/11/2020	2011, 2012	₪ 9,300
14/01/2021	2003, 2012	₪ 9,250
20/01/2021	2012, 2042	₪ 8,920
28/04/2021	2007, 2012	₪ 9,070
25/05/2021	2012, 2034	₪ 8,410
31/05/2021	2041, 2042, 2012	₪ 10,910
31/05/2021	2012, 2041	₪ 9,050
16/08/2021	2012, 2046	₪ 8,770
26/08/2021	2012, 2046	₪ 8,750
ממוצע במעוגל		**₪ 8,900**

במועד העסקאות שלעיל לא קיים כל פיתוח עירוני המאפשר בניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- ניתוח עסקת מכר במגרש 2015 מיום 03/08/2021

שטח עיקרי	8,910 מ"ר
מס' יח"ד	81
החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	19.80%
התאמה למיקום	0.90
שטח "פלדלת" המיוחס למוכרים	1,760.97 מ"ר
מחיר מכירה	16,038,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	**9,110 ₪**

- עסקאות השוואה לדירות חדשות במרכז העיר בשנים 2018 עד 2021

בהתאם לעסקאות אלה מתקבל שווי ממוצע של כ- 25,276 ₪ למ"ר בנוי. בניכוי מע"מ (17%) רווח יזמי (18%) ועלות בניה (8,000 ₪ למ"ר) ולאחר התאמה למיקום, מתקבל שווי של 9,500 ₪ למ"ר מבונה. לאחר הפחתה לדחיה של שנה לפיתוח (מקדם 0.94), מתקבל שווי של 8,930 ₪ למ"ר מבונה.

- שקלול הנתונים

מקור	שווי	משקל	סה"כ
עסקאות השוואה למגרשים	8,900 ₪	0.40	3,560 ₪
עסקת המכר בנכס הנדון	9,110 ₪	0.40	3,644 ₪
עסקאות השוואה לדירות חדשות	8,930 ₪	0.20	1,786 ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל			**8,900 ₪**

שווי למגורים ב'

הובא בחשבון מקדם יחסיות של 1.12 לשווי מגורים ב' ביחס למגורים ד', בהתבסס על השומה המכרעת של הח"מ (גו"ח 6581/188), שהתבססה על החלטת השמאית הבוררת לעניין מקדם היחסיות ליעודים השונים.

שווי למסחר

- בטבלת האיזון לתכנית רע/2012/ב נקבע שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר.
- בהתאם לעסקאות השוואה לחנויות במרכז רעננה, בשנים 2016-2017, במיקומים פחות מבוקשים על ציר אחוזה, נמצא שווי ממוצע של 21,854 ₪ למ"ר בנוי למסחר, ולאחר התאמה למיקום במקדם 0.80, מתקבל שווי של 17,483 ₪ למ"ר מבונה. בניכוי רווח יזמי (20%) ועלות בניה (6,500 ₪ למ"ר), מתקבל שווי במעוגל של 8,000 ₪ למ"ר מבונה.
- בהתאם לנתוני היצע לחנויות במרכז רעננה, במיקומים פחות מבוקשים על ציר אחוזה, נמצא כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים למסחר, לאחר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

התאמה למיקום במקדם 0.85, הם 101 ₪ למ"ר ברוטו. בהתאם לשיעור היוון 7% למסחר מתקבל שווי של 17,300 ₪ למ"ר בנוי למסחר בקומת הקרקע. בניכוי רווח יזמי (20%) ועלות בניה (6,500 ₪ למ"ר), מתקבל שווי במעוגל של 8,000 ₪ למ"ר מבונה.

- בהתחשב בשווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר זמין ובמקדם דחיה לפיתוח בשיעור 0.94, הובא בחשבון שווי של 7,520 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

- תחשיב שווי המגרשים, בהתבסס על החלטת השמאית הבוררת:

מס' מגרש	מס' יח"ד	מהות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח ממ"ד	שטח מרתף	שטח עליית גג	שטח אקו'	מקדם מיקום	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי המגרש
2001	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	0.95	₪ 10,000	₪ 5,008,400
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	349.00 מ"ר			
2002	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	₪ 10,000	₪ 5,322,000
	2	קוטג'	135.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	354.00 מ"ר			
2003	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	₪ 10,000	₪ 5,272,000
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	349.00 מ"ר			
2004	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	₪ 10,000	₪ 5,272,000
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	349.00 מ"ר			
2005	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	₪ 10,000	₪ 5,362,000
	2	קוטג'	137.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	358.00 מ"ר			
2006	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	₪ 10,000	₪ 5,272,000
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	349.00 מ"ר			
2007	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	₪ 10,000	₪ 5,222,000
	2	קוטג'	130.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	344.00 מ"ר			
2008	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	0.90	₪ 10,000	₪ 4,789,800
	2	קוטג'	135.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	354.00 מ"ר			
2009	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	0.975	₪ 10,000	₪ 5,188,950
	2	קוטג'	135.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	354.00 מ"ר			
2010	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	0.9994	₪ 10,000	₪ 5,318,807
	2	קוטג'	135.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	354.00 מ"ר			
₪ 52,027,957	**סה"כ שווי למגורים ב'**									

מס' מגרש	מס' יח"ד	מהות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח ממ"ד	שטח חצר	שטח אקו'	מקדם מיקום	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי המגרש
2011	32	דירה רגילה	88.24 מ"ר	12 מ"ר		3,207.7 מ"ר	0.81	₪ 8,900	₪ 26,657,404
	2	פנטהאוז	88.24 מ"ר	12 מ"ר		260.6 מ"ר			
		מסחר	220.00 מ"ר			220.00 מ"ר	1.00	₪ 7,520	
2012	2	דירת גן	98.03 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	256.1 מ"ר	0.9225	₪ 8,900	₪ 33,359,050
	32	דירה רגילה	98.03 מ"ר	12 מ"ר		3,521.0 מ"ר			
	2	פנטהאוז	98.03 מ"ר	12 מ"ר		286.1 מ"ר			
2013	2	דירת גן	98.67 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	257.3 מ"ר	0.9225	₪ 8,900	₪ 33,551,367
	32	דירה רגילה	98.67 מ"ר	12 מ"ר		3,541 מ"ר			
	2	פנטהאוז	98.67 מ"ר	12 מ"ר		287.7 מ"ר			
2014	2	דירת גן	99.50 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	259.0 מ"ר	0.8775	₪ 8,900	₪ 32,151,960
	32	דירה רגילה	99.50 מ"ר	12 מ"ר		3,568.0 מ"ר			
	2	פנטהאוז	99.50 מ"ר	12 מ"ר		289.9 מ"ר			
2015	5	דירת גן	106.86 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	684.5 מ"ר	0.8904	₪ 8,900	₪ 78,164,532
	72	דירה רגילה	106.86 מ"ר	12 מ"ר		8,561 מ"ר			
	4	פנטהאוז	106.86 מ"ר	12 מ"ר		618.3 מ"ר			
₪ 203,884,312	**סה"כ שווי למגורים ד' ולמסחר**								

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

סה"כ שווי המגרשים ללא דחיה (*)	₪ 255,912,269
מקדם דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה - 5 שנים	0.76
שווי המגרשים במצב קודם	**₪ 194,493,325**

(*) ₪ 255,912,269 = ₪ 203,884,312 (מגורים ד' ומסחר) + ₪ 52,027,957 (מגורים ב').

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם					
חלקת מקור	**חלק יחסי של המבקשים במצב הקודם**	**השווי היחסי של חלקות המקור בהתאם להכרעת השמאית הבוררת**	**סה"כ חלק יחסי**	**שווי המגרשים במצב החדש בהתאם לעקרונות השמאית הבוררת**	**שווי מצב קודם**
206	75%	1.06%	0.798%	₪ 194,493,325	₪ 1,551,910
211	50%	12.42%	6.208%		₪ 12,074,252
213	50%	1.14%	0.569%		₪ 1,106,889
214	50%	21.47%	10.737%		₪ 20,882,315
סה"כ					**₪ 35,615,367**

מצב חדש				
מגרש	**החלק היחסי במגרש שהוקצה למבקשים**	**שווי המגרש**	**סה"כ שווי הזכויות שהוקצו למבקשים**	**החלק היחסי בסך הזכויות שהוקצו**
2013	100%	₪ 33,551,367	₪ 33,551,367	71.85%
2006	50.05%	₪ 5,272,000	₪ 2,638,689	5.65%
2009	100%	₪ 5,188,950	₪ 5,188,950	11.11%
2010	100%	₪ 5,318,807	₪ 5,318,807	11.39%
סה"כ			**₪ 46,697,813**	**100%**

שווי הקרקע במצב חדש	₪ 46,697,813
שווי הקרקע במצב קודם	₪ 35,615,367
השבחה	₪ 11,082,446
חלק מגרש 2013 בהשבחה	71.85%
השבחה	₪ 7,962,497
השבחה בגין הממכר בהסכם הקומבינציה (53%)	**₪ 4,220,124**

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2.2 עמדת המבקשים

דחיה לזמינות בהעדר פיתוח

- במועד אישור התכנית, טרם החלו עבודות הפיתוח וכפי הנראה גם טרם החל שלב תכנון הפיתוח.
- מקדם הדחיה שהובא בחשבון בתכנית רע/2011/ב, משקף חפיפה לדחיה עבור הכנת תכנית איחוד וחלוקה.
- בהינתן כי במועד הקובע הנוכחי, ידוע כבר כי טרם החלו בתכנון עבודות הפיתוח, וכל שכן בביצוען, הרי שיש לקחת בחשבון דחיה ארוכה עוד יותר.
- לנגד עיני השוק עומדת תכנית רע/מק/2012/ב (אושרה בנובמבר 2019), כאשר עבודות הפיתוח בה החלו כשנתיים לאחר אישורה, והיתרי הבניה הראשונים נתנו כ- 3 שנים לאחר אישורה.
- לאור האמור לעיל, הובא בחשבון כי הדחיה הראויה היא שנתיים.

דחיה להעדר איחוד וחלוקה במצב קודם

- שומת המשיבה, כמו גם השומות המכריעות של הח"מ במתחם, מביאות בחשבון מקדם דחיה לשווי מצב קודם, בהתאם למקדם שהובא בחשבון בתכנית הקודמת (רע/2011/ב).
- בהתאם לפסיקה[7], לא מדובר באותו מקדם. המועד הקובע לתכנית רע/מק/2011/ג הינו בשנת 2021 וסביר להביא בחשבון דחיה של שנה אחת בלבד למועד זה.

שווי מצב חדש כזמין (ללא ממ"דים)

בהתאם לשטחים האקוויוולנטיים ולערכי שווי שנקבעו בשומה המכרעת של הח"מ במתחם הנדון:

יעוד	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מגורים ב'	4,797.0 מ"ר	₪ 10,300	₪ 49,409,419
מגורים ד'	20,309.2 מ"ר	₪ 9,230	₪ 187,453,894
מסחר	220.0 מ"ר	₪ 8,100	₪ 1,782,000
סה"כ שווי התכנית כזמינה			**₪ 238,645,313**

[7] עמנ (ת"א) 24829-03-22 **נתנאל גרופ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה

מצב חדש	
שטח אקו' מגרש 2013	3,364.5 מ"ר
אחוז בעלות	100%
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,230
דחיה לפיתוח	0.89
שווי מצב חדש	₪ 27,638,506
מצב קודם	
שווי התכנית כזמין (ללא ממ"דים)	₪ 238,645,313
אחוז מיוחס לנישום	13.213%
דחיה לאיחוד וחלוקה	0.943
דחיה לפיתוח	0.890
שווי מצב קודם	₪ 26,475,296
השבחה מלאה	₪ 1,163,209
אחוז מימוש בקומבינציה	53%
השבחה למימוש הנדון	**₪ 616,501**

7.2.3 הכרעה

דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה

- בחישוב ההשבחה לתכנית רע/2011/ב, הצדדים הסכימו כי במצב חדש יש להביא בחשבון מקדם בשיעור 0.76 המגלם דחיה של 5 שנים להכנת תכנית איחוד וחלוקה ואת היטל ההשבחה הצפוי בגין התכנית המפורטת. שמאי המשיבה הביאו בחשבון את אותה דחיה באומדן השווי במצב קודם לתכנית רע/מק/2011/ג, כפי שהובא בחשבון בשומות המכריעות הקודמות שלי בתחום התכנית. שמאי המבקשים טענו כי במועד הקובע לאישור תכנית רע/מק/2001/ג, השוק מביא בחשבון את ההתקדמות שחלה, ולכן יש להביא בחשבון דחיה בת שנה בלבד.
- איני מקבל את עמדת שמאי המבקשים. אומדן השווי במצב הקודם לתכנית רע/מק/2011/ג אמור לשקף במועד הקובע את תכנית המצב הקודם, כאילו זו אושרה עתה. משנקבע והוסכם כי ממועד תכנית המחייבת הכנת איחוד וחלוקה (בנסיבות המקרה הנדון) יש להביא בחשבון כי יחלפו 5 שנים עד אישור תכנית איחוד וחלוקה, הרי שקביעה זו נכונה גם בתחשיב מצב קודם למועד הקובע לאישורה של תכנית האיחוד וחלוקה. הפחתת משך הדחיה במועד תכנית האיחוד וחלוקה, כמוה כהתחשבות בתכנית המשביחה, אותה יש לנטרל בחישוב השווי במצב קודם. עקרון זה, אינו חל לכל דחיה המובאת בחשבון בשומות. כך למשל, אם לגבי תכנית מסוימת מובאת בחשבון דחיה להסדרת מחלף, אין הכרח כי במצב הקודם של התכנית הבאה תובא בחשבון אותה דחיה, כיוון שבזמן שחלף יתכן שחלה התקדמות. בענייננו, אנו דנים בדחיה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

להכנת התכנית המשביחה עצמה, ולכן הדחיה שהובאה במדרגת ההשבחה הקודמת, תובא בחשבון גם בחישוב המצב הקודם של המדרגה החדשה.

<u>דחיה לפיתוח</u>

- שמאי המשיבה הביאו בחשבון במצב קודם דחיה לפיתוח בת שנה אחת, לנתוני השווי שאינם מתחום התכנית, כפי שהובא בחשבון במדרגת ההשבחה הקודמת. שמאי המבקשים טענו כי יש להביא בחשבון דחיה בת שנתיים לביצוע פיתוח, בהסתמך על משך הזמן שארך ביצוע הפיתוח במתחם תכנית רע/מק/2012/ב.
- בחישוב ההשבחה לתכנית רע/2011/ב, כמפורט בסעיף 7.1.3 לעיל, הבאתי בחשבון דחיה בת שנה לביצוע הפיתוח. ערכי השווי שיובאו בחשבון הינם מתחום התכנית ולכן משקפים את מצב הפיתוח. בהתאם, אין מקום להביא בחשבון מקדם התאמה להשלמת פיתוח.

<u>ערכי שווי</u>

- שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי של 8,900 ₪ למ"ר מבונה למגורים ד', 10,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים ב' ו- 7,520 ₪ למ"ר מבונה למסחר.
- בשומה קודמת שלי מיום 05/03/2023 לתכנית הנדונה, קבעתי שווי של 9,400 ₪ למ"ר מבונה למגורים ד', בהתבסס על עסקאות שנערכו במגרש 2015, אשר נערכו בסמוך למועד הקובע ומשקפות נאמנה את מאפייני המגרש. להלן ניתוח העסקאות:

עסקה 1	
תאריך העסקה	03/08/2021
מגרש תמורה	2015
סה"כ שטח אקוויוולנטי לפי טבלאות האיזון	9,860.29 מ"ר
הזכויות בעסקה ממגרש התמורה (19.8%)	1,952.34 מ"ר
מחיר העסקה	16,038,000 ₪
שווי מ"ר מבונה למגורים ד' במגרש 2015	8,215 ₪
מקדם התאמת מיקום למגרש	0.89
שווי מ"ר מבונה למגורים ד'	**9,230 ₪**

עסקה 2	
תאריך העסקה	06/06/2021
מגרש תמורה	2015
סה"כ שטח אקוויוולנטי לפי טבלאות האיזון	9,860.29 מ"ר
הזכויות בעסקה ממגרש התמורה (2.253%)	222.15 מ"ר
מחיר העסקה	1,640,700 ₪
אומדן היטל השבחה שיחול על הרוכש בגין רע/מק/2011/ג (*)	244,368 ₪
שווי התמורה בעסקה	1,885,068 ₪
שווי מ"ר מבונה למגורים ד' במגרש 2015	8,485 ₪
מקדם התאמת מיקום למגרש	0.89
שווי מ"ר מבונה למגורים ד'	**9,534 ₪**

(*) אומדן היטל ההשבחה נערך בהסתמך על צפי לקביעת היטל השבחה כפי שנקבע בפועל בהכרעות לתכנית רע/2011/ב (מקדם דחיה בשיעור 0.76).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהתאם לעסקה נוספת משנת 2022, שנערכה במגרש ביעוד מגורים ד' בתחום התכנית, התקבל שווי כמפורט:

תאריך העסקה	23/01/2022
מגרש תמורה	2014
חלק נמכר	50.885%
תמורה	₪ 15,572,340
שווי מלא	₪ 30,603,007
שטח אקו'	4,116.90 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,434
מקדם התאמת מיקום למגרש	0.8775
שווי מ"ר מבונה למגורים ד'	**₪ 8,471**

העסקאות הנ"ל נערכו במתחם התכנית ולכן מגלמות את מצב הפיתוח הקיים. מקדם התאמת המיקום הינו בהתאם לטבלאות האיזון.

בהתאם לממוצע העסקאות, ובהתחשב בעסקה הנוספת, ביחס לעסקאות שהיו בפני בשומות המכריעות הקודמות, מצאתי לנכון לעדכן את השווי לסך של 9,100 ₪ למ"ר מבונה מגורים ד'.

- בהתאם לעסקה נוספת נערכה בשנת 2022, במגרש ביעוד מגורים ב' בתחום התכנית, התקבל שווי כמפורט:

תאריך העסקה	03/05/2022
מגרש תמורה	2004
חלק נמכר	54.64%
תמורה	₪ 2,047,500
שווי מלא	₪ 3,747,255
שטח אקו'	523.20 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,162
מקדם התאמת מיקום למגרש	1.00
שווי מ"ר מבונה למגורים ב'	**₪ 7,162**

מדובר בעסקה בודדת באזור מגורים ב' ולכן קיימת עדיפות לקביעת השווי בהתבסס על מקדמי היחסיות שנקבעו בטבלאות האיזון, ליעודים של מגורים ב' ומסחר, כפי שנעשה בשומות מכריעות קודמות שלי. בהתאם לכך, הובא בחשבון שווי של 10,200 ₪ למ"ר מבונה באזור מגורים ב' (מקדם 1.12) ושווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר (מקדם 0.88).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שווי התכנית כזמינה לבניה (ללא ממ"דים)

שווי שטחים ביעוד מגורים ב'									
מס' מגרש	כמות יח"ד	מהות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח ממ"ד ליח"ד	שטח מרתף	שטח עליית גג	שטח אקו'	מקדם מיקום	סה"כ שטח אקו'
2001	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	0.95	156.8 מ"ר
	2	קוטג' גג	132.5 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	321 מ"ר		305.0 מ"ר
2002	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	1.00	165.0 מ"ר
	2	קוטג' גג	135 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	326 מ"ר		326.0 מ"ר
2003	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	1.00	165.0 מ"ר
	2	קוטג' גג	132.5 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	321 מ"ר		321.0 מ"ר
2004	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	1.00	165.0 מ"ר
	2	קוטג' גג	132.5 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	321 מ"ר		321.0 מ"ר
2005	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	1.00	165.0 מ"ר
	2	קוטג' גג	137 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	330 מ"ר		330.0 מ"ר
2006	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	1.00	165.0 מ"ר
	2	קוטג' גג	132.5 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	321 מ"ר		321.0 מ"ר
2007	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	1.00	165.0 מ"ר
	2	קוטג' גג	130 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	316 מ"ר		316.0 מ"ר
2008	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	0.90	148.5 מ"ר
	2	קוטג' גג	135 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	326 מ"ר		293.4 מ"ר
2009	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	0.975	160.9 מ"ר
	2	קוטג' גג	135 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	326 מ"ר		317.9 מ"ר
2010	1	דירת גן	120 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר		165.0 מ"ר	0.999	164.9 מ"ר
	2	קוטג' גג	134.5 מ"ר	0 מ"ר		40 מ"ר	325 מ"ר		324.8 מ"ר
							סה"כ שטח אקו'		4,797.0 מ"ר
							שווי מ"ר מבונה למגורים ב'		10,200 ₪
							סה"כ שווי למגורים ב'		**48,929,716 ₪**

שווי שטחים ביעוד מגורים ד'								
מס' מגרש	כמות יח"ד	מהות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח ממ"ד ליח"ד	שטח חצר	שטח אקו'	מקדם מיקום	סה"כ שטח אקו'
2011	32	דירות רגילות	88.24 מ"ר	0 מ"ר		2,823.7 מ"ר	0.81	2,287.2 מ"ר
	2	פנטהאוז	88.24 מ"ר	0 מ"ר		229.4 מ"ר		185.8 מ"ר
2012	2	דירות גן	98.03 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר	232.1 מ"ר	0.9225	214.1 מ"ר
	32	דירות רגילות	98.03 מ"ר	0 מ"ר		3,137.0 מ"ר		2,893.8 מ"ר
	2	פנטהאוז	98.03 מ"ר	0 מ"ר		254.9 מ"ר		235.1 מ"ר
2013	2	דירות גן	98.67 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר	233.3 מ"ר	0.923	215.4 מ"ר
	32	דירות רגילות	98.67 מ"ר	0 מ"ר		3,157.4 מ"ר		2,914.3 מ"ר
	2	פנטהאוז	98.67 מ"ר	0 מ"ר		256.5 מ"ר		236.8 מ"ר
2014	2	דירות גן	99.50 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר	235.0 מ"ר	0.8775	206.2 מ"ר
	32	דירות רגילות	99.50 מ"ר	0 מ"ר		3,184.0 מ"ר		2,794.0 מ"ר
	2	פנטהאוז	99.50 מ"ר	0 מ"ר		258.7 מ"ר		227.0 מ"ר
2015	5	דירות גן	106.86 מ"ר	0 מ"ר	60 מ"ר	624.3 מ"ר	0.89	555.6 מ"ר
	72	דירות רגילות	106.86 מ"ר	0 מ"ר		7,693.9 מ"ר		6,847.6 מ"ר
	4	פנטהאוז	106.86 מ"ר	0 מ"ר		555.7 מ"ר		494.5 מ"ר
						סה"כ שטח אקו'		20,307.5 מ"ר
						שווי מ"ר מבונה מגורים ד'		9,100 ₪
						סה"כ שווי למגורים ד'		**184,798,104 ₪**

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שווי שטחים ביעוד למסחר		
מס'	**שטח עיקרי**	**סה"כ שטח אקו'**
2011	220.0 מ"ר	220.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		8,000 ₪
סה"כ שווי למסחר		**1,760,000 ₪**

סיכום השווי למגרשים בכל היעודים הסחירים	
סה"כ שווי למגורים ב'	48,929,716 ₪
סה"כ שווי למגורים ד'	184,798,104 ₪
סה"כ שווי למסחר	1,760,000 ₪
סה"כ שווי המגרשים במצב חדש	**235,487,820 ₪**

<u>תחשיב ההשבחה</u>

השבחה לתכנית רע/מק/2011/ג ליום 14/06/2021	
מצב קודם	
שווי התכנית במצב חדש	235,487,820 ₪
חלק יחסי במימוש הנדון	13.212%
מקדם דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה	0.76
שווי מצב קודם	23,646,147 ₪
מצב חדש	
שטח אקו' של מגרש 2013	3,366.48 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים ד'	9,100 ₪
סה"כ שווי מגרש 2013	30,634,952 ₪
החלק במגרש	100.00%
שווי מצב חדש	30,634,952 ₪
השבחה מלאה	6,988,805 ₪
אחוז מימוש בקומבינציה	53%
השבחה למימוש הנדון	**3,704,067 ₪**

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן, ומימוש בדרך של מכר במסגרת עסקת קומבינציה, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רע/2011/ב	10/12/2016	₪ 6,227,596	₪ 3,113,798
רע/מק/2011/ג	14/06/2021	₪ 3,704,067	₪ 1,852,033

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים, ובתקופה בה התנהל ההליך, לא יישא תשלומי פיגורים.

להלן פירוט חלוקת ההשבחה והיטל ההשבחה בין המבקשים:

תכנית רע/2011/ב						
חלקת מקור	שטח	נישום	החלק בחלקת המקור	שטח בחלקת המקור	חלק יחסי מסך ההשבחה	השבחה	היטל השבחה
206	733 מ"ר	נוסינוב שמואל	1/2	366.500 מ"ר	0.0681	₪ 423,794	₪ 211,897
		רוטמן נוסינוב צפורה יעל	1/8	91.625 מ"ר	0.0170	₪ 105,948	₪ 52,974
211	4,876 מ"ר	רוטמן נוסינוב צפורה יעל	1/6	812.667 מ"ר	0.1509	₪ 939,709	₪ 469,854
		נוסינוב אורי	1/8	609.500 מ"ר	0.1132	₪ 704,781	₪ 352,391
		נוסינוב רחל + אסף + משה	1/8	609.500 מ"ר	0.1132	₪ 704,781	₪ 352,391
		רוטמן ליעד	41/631	316.823 מ"ר	0.0588	₪ 366,351	₪ 183,176
213	447 מ"ר	רוטמן נוסינוב צפורה יעל	1/4	111.750 מ"ר	0.0207	₪ 129,220	₪ 64,610
214	8,433 מ"ר	רוטמן נוסינוב צפורה יעל	1/6	1,405.500 מ"ר	0.2610	₪ 1,625,218	₪ 812,609
		נוסינוב אורי	0.0911%	7.679 מ"ר	0.0014	₪ 8,879	₪ 4,440
		נוסינוב רחל + אסף + משה	1/8	1,054.125 מ"ר	0.1957	₪ 1,218,913	₪ 609,457
סה"כ				**5,386 מ"ר**	**1.0000**	**₪ 6,227,596**	**₪ 3,113,798**

תכנית רע/מק/2011/ג						
חלקת מקור	שטח	נישום	החלק בחלקת המקור	שטח בחלקת המקור	חלק יחסי מסך ההשבחה	השבחה	היטל השבחה
206	733 מ"ר	נוסינוב שמואל	1/2	366.500 מ"ר	0.0681	₪ 252,065	₪ 126,033
		רוטמן נוסינוב צפורה יעל	1/8	91.625 מ"ר	0.0170	₪ 63,016	₪ 31,508
211	4,876 מ"ר	רוטמן נוסינוב צפורה יעל	1/6	812.667 מ"ר	0.1509	₪ 558,923	₪ 279,461
		נוסינוב אורי	1/8	609.500 מ"ר	0.1132	₪ 419,192	₪ 209,596
		נוסינוב רחל + אסף + משה	1/8	609.500 מ"ר	0.1132	₪ 419,192	₪ 209,596
		רוטמן ליעד	41/631	316.823 מ"ר	0.0588	₪ 217,899	₪ 108,950
213	447 מ"ר	רוטמן נוסינוב צפורה יעל	1/4	111.750 מ"ר	0.0207	₪ 76,858	₪ 38,429
214	8,433 מ"ר	רוטמן נוסינוב צפורה יעל	1/6	1,405.500 מ"ר	0.2610	₪ 966,652	₪ 483,326
		נוסינוב אורי	0.0911%	7.679 מ"ר	0.0014	₪ 5,281	₪ 2,641
		נוסינוב רחל + אסף + משה	1/8	1,054.125 מ"ר	0.1957	₪ 724,989	₪ 362,494
סה"כ				**5,386 מ"ר**	**1.0000**	**₪ 3,704,067**	**₪ 1,852,033**

ובאתי על החתום,

ארז כהן

שמאי מכריע

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il