

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תאריך: 27.06.2022
מס' בקשה/מינוי: 1892-2021
מספרנו: 3780

לכבוד

המבקש – מר יגאל שמיע

המשיבה – הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה
דוא"ל: ortalch@raanana.muni.il

באמצעות גב' פנינה נוי שמאית מקרקעין
באמצעות מר צחי לוי שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@pninanoy.co.il

באמצעות מר נאור בינדר שמאי מקרקעין
דוא"ל: naor@nb100.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6584 חלקה: 12 מס' מגרש¹: 2024 (בשלמות) תכנית: מס': 416-0426395 – שם: רע/מק/2012ב²
כתובת: רח' מאה ושישים מס' 19, רעננה

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 1892-2021 מיום 19.10.2021, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
גורם ההשבחה: תכנית מתאר כוללנית רעננה-רע/3000, תכנית רע/מק/2012ב¹ (416-0426395).
גורם המימוש: מלא, בקשה למידע מוקדם (prerolling) – בהתאם לסעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית.
מהות הנכס: קרקע (מגרש, חלק מחלקה), עליה מבנה צמוד קרקע ומבנים שונים בבניה וותיקה, אשר בהתאם לתכנית החלה על החלקה מסומנים להריסה, ומותרת הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות (ע+8) וסה"כ 16 יח"ד.

3. מועד דיון

ביום 17.01.2022, קיימתי דיון³ להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת. פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

¹ מס' המגרש בהתאם לסימון כמפורט בתשריט התכנית והעתק טופס מידע לפי סעיף 119 א' מיום 16.05.2022, שהופק מאתר המשיבה, החלק המזרחי של החלקה הינו מגרש מס' 4012 בשטח של כ-577 מ"ר (מחושב גרפית) ביעוד לשטח ציבורי פתוח.
² שם התכנית: רע/מק/2012ב¹ – שכונת מגורים בדרום העיר רעננה.
³ עקב סכנת הידבקות מנגיף הקורונה, למרות ההקלות, בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידאו (zoom).
1 מתוך 78

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 10.11.2021, נערך ביקור פנימי בנכס, הנכס הוצג ע"י מר יגאל שמיע. (נערכו ביקורים נוספים למגרשים אחרים ביום 26.04.2020 ו-18.04.2021, בסביבת הנכס). הביקורים נערכו ע"י הח"מ.

5. פרטי המקרקעין

כתובת : רח' מאה ושישים מס' 19, רעננה.
גוש : 6584.
חלקה : 12.
שטח החלקה הרשום⁴ : 1,442 מ"ר
מגרש⁵ : 2024.
שטח המגרש⁶ : 867.0 מ"ר.
יעוד המגרש : מגורים ד'.
זכויות רשומות : בעלות.
מהות הנכס : מגרש מס' 2024 אשר בתכנית מפורטת רע/מק/2012ב' – שכונת מגורים בדרום העיר רעננה (תכנית מס' 0426395-416).

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י גב' פנינה נוי ומר צחי לוי - שמאיי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקש, נערכה ע"י מר נאור בינדר - שמאי מקרקעין.
- העתק מכתב הודעה, היטל השבחה בגין העברה בטאבו, הופק ביום 30.06.2021.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות, מיום 25.10.2021.
- העתקי תשריטי מדידה עם טבלת שטחים בנכס נשוא ההחלטה.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות (כולל רשומות מבוטלות) - נסח היסטורי, מיום 30.11.2021.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקש), מיום 02.12.2021.
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בוידאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- העתק מסמכים מתיק הבניין, נתקבל מאת שמאיי הצדדים.
- ביקור בנכס (חיצוני/פנימי) ובסביבתו.
- פסקי דין, החלטות וועדות ערר.

⁴ כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, ובהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות, מיום 25.10.2021. כעולה מהמפורט בתשריט תכנית מס' 416-0426395, החלק המזרחי של החלקה מסומן כמגרש מס' 4012 ביעוד לשטח ציבורי פתוח.

⁵ בהתאם למפורט בתשריט תכנית מס' 416-0426395, החלק המזרחי של החלקה הינו מגרש מס' 4012 בשטח של כ-577 מ"ר (מחושב גרפית) ביעוד לשטח ציבורי פתוח.

⁶ בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע שבתקנון תכנית רע/מק/2012ב' והעתק טופס מידע לפי סעיף 119 א' מיום 18.05.2022, שהופק מאתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- החלטות שמאים מכריעים.
- תוכניות רלוונטיות החלות על הנכס נשוא ההחלטה.
- תחשיבי הצדדים.
- העתקי הסכמי מכר שנתקבלו מאת המשיבה.
- העתק טופס מידע לפי סעיף 119 א' מיום 18.05.2022, מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה.
- שונות (תצ"אות שונות, עסקאות מכר וכיוצ"ב).

7. מועדים קובעים

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: " השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין.....".

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: " תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".

המועדים הקובעים לאומדני שווי ההשבחה:

מועד פרסום אחרון לאישור התכנית	מועד קובע	גורם ההשבחה
פרסום ברשומות 30.03.2016, י.פ. 7237, עמ' 4748	14.04.2016	תכנית כוללנית מס' רע/3000
פרסום ברשומות 13.11.2019, י.פ. 8518, עמ' 1215	28.11.2019	תכנית רע/מק/2012ב'

8. תיאור הנכס והסביבה

בהתאם לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס נשוא ההחלטה.

תיאור הנכס: קרקע (מגרש, חלק מחלקה) ביעודה למגורים ד', המהווה חלק משכונת מגורים חדשה בדרום העיר רעננה, אשר מיקומה בין שכונת "פרדס משותף" בצפון וכביש מס' 531 בדרום. כעולה מהמפורט בתשריט תכנית מס' 416-0426395 (רע/מק/2012ב'), הנכס נשוא ההחלטה מסומן כמגרש מס' 2024 המהווה חלק מחלקה מס' 12 והינו בעל צורה רגולרית (כעין דמוי מלבן).

בהתאם למפורט בטבלת זכויות והוראות בניה במצב המוצע, שטח המגרש הינו 867 מ"ר, בהתאם לנספח הבינוי, על המגרש תתאפשר בניה של בניין מגורים בן 9 קומות על קרקעיות (+8ע) וסה"כ 16 יח"ד, בשטח המגרש קיים סימון של מבנים להריסה.

גבולותיו של המגרש, כדלקמן:

צפון: מגרש מס' 2023 ביעוד לאזור מגורים ד'.

מזרח: מגרש מס' 4012 ביעוד לשטח ציבור פתוח (מהווה את החלק המזרחי של חלקה מס' 12).

דרום: מגרש מס' 4005 ביעוד לשטח ציבור פתוח.

מערב: רצועת קרקע ביעוד לדרך מאושרת – רחוב מאה ושישים / דרך סלולה בחיפוי חלקי.

תיאור שכונת הנכס: הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בסמיכות לגבולה הדרומי (מקטע מרכזי) של השכונה המתוכננת, הנמצאת בחלקה הדרומי של העיר רעננה, בין שכונת "פרדס משותף" בצפון וכביש מס' 531 בדרום, במסגרת תכנית מפורטת לשכונה, מתוכננת הקמה של 1,562 יח"ד, מהן 20% דירות קטנות בבנייני מגורים בני 4-11 קומות מעל לכניסה הקובעת.

3 מתוך 78

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

השכונה גובלת ברחוב פרדס משותף ומעברו שכונת "פרדס משותף" בצפון, כביש מס' 531⁷ ומעברו שטחים חקלאיים פתוחים בתחום שיפוט העיר רעננה, מושב גבעת ח"ן ושכונות צפוניות של העיר הרצליה בדרום, אדמות מושב גבעת ח"ן והמשכו של כביש מס' 531 במערב והחלק הדרומי של שכונת הפרחים במזרח.

תיאור סביבת הנכס: למועד הביקור בנכס נשוא ההחלטה, סביבת הנכס מאופיינת בשטחים פתוחים בלתי מפותחים.

פיתוח: טרם החלו עבודות פיתוח בשכונה, הסביבה הקרובה לנכס הנדון מאופיינת בפיתוח חלקי.

נגישות: הגישה הרגלית מתאפשרת מחזיתות המגרש, בשלב זה, קיימת נגישות מוטורית מצדה המערבי של החלקה.

⁷ כביש רוחב, חוצה השרון הדרומי ממערב למזרח ומקשר בין כביש 6 לכביש 2 ונתיבי איילון בסמוך למושב רשפון, אורכו של הכביש כ-17 ק"מ, לרוחבו 4-6 נתיבי נסיעה.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

9. מצב תכנוני ורישוי

מצב קודם

תכנית מנדטורית מס' R/6

תכנית מתאר גלילית מחוז מרכז.

פורסמה למתן תוקף ברשומות על פי הודעה בעתון רשמי מס' 1180, ביום 26.03.1942.

- יעוד : הנכס הנדון מהווה חלק מהעיר רעננה, המסומנת כאזור פיתוח.
- תכליות : בתי מגורים, מוסכים למכוניות פרטיות, מגרשי שעשועים ובריכות שחיה מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, בתי מלון, חנויות ובתי מלאכה בניינים אחרים באשור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.
- שטח מגרש מינימאלי : אחוזי בניה, שטח מקסימלי של מבנה עזר, מספר קומות מקסימלי ומספר מקסימלי של יחידות דיור - לפי תכנית מפורטת.
- טבלת האזורים : אחוזי בניה, שטח מקסימלי של מבנה עזר, מספר קומות מקסימלי ומספר מקסימלי של יחידות דיור - לפי תכנית מפורטת.
- גודל מיני של חלקות : הגודל המינימאלי יהיה 1,000 מ"ר.
- גודל מיני של בניינים : לא יעלו על 150 מ"ר או 15% משטח החלקה המינימלי של 1,000 מ"ר.
- בניין חוץ אחד, בגודל מקסימלי של 25 מ"ר עשוי לקבל היתר כאשר הוא משמש כמוסך, חדר כביסה או מחסן.

תכנית מתאר רעננה מס' רע/1/1 א'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1482, עמוד 129, ביום 31.10.1968.

- יעוד : אזור חקלאי.
- תכליות : בתי מגורים למשפחה אחת (לאב ולבן), מבנים הקשורים בעיבוד הקרקע והחזקת בעלי חיים על מגרש מינימאלי לפי התקנון.
- בתי הבראה והחלמה, בתי אבות ומוסדות ללקויים בשכלם ובגופם.
- האתור לפי שיקול הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.
- שטח מגרש מינימאלי : 10,000 מ"ר.
- רוחב חזית מינימאלית : 25 מ'.
- שטח מותר לבניין : עד 150 ממ"ר בכל דירה.
- שטח המבנים הקשורים בעיבוד הקרקע, שטח בניינים המיועדים להחזקת בעלי חיים ושטח המותר ליתר השימושים - לפי אישור הוועדה המקומית.
- שטח מותר לבנייני עזר : לפי אישור הוועדה המקומית.
- מספר קומות או גובה : לפי אישור הוועדה המקומית.
- מספר מקסי של דירות : על שטח מינימלי של מגרש – 2.
- קווי בניין : חזית – כמסומן בתשריט או 10 מ' מציר הדרך, אך לא פחות מ-5 מ' מגבול המגרש, צדדי/אחורי – לפי החלטת הוועדה המקומית.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מצב חדש⁸

תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/3 – מחוז מרכז

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2798, עמוד 1435, ביום 31.03.1982.

מטרת התכנית : קביעת הפרטים הדרושים לביצוע תכניות מתאר ארציות, בגבולות המחוז, קביעת התנאים, ההוראות וההנחיות לעריכת תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות, בגבולות תכנית זו, קביעת תנאים, הוראות והנחיות אלה :

יצירת תנאי מגורים ותעסוקה נאותים, בגבולות שטח התכנית, הבטחת תנאים נאותים מבחינת בריאות, תברואה, בטיחות ומניעת מטרדים, בגבולות שטח התכנית, הבטחת מתן שירותים מנהליים, ציבוריים, תרבותיים, הנדסיים ותחבורתיים נאותים לאוכלוסיית המחוז.

קביעה וייעוד השטחים הדרושים לעיל.

קביעה וייעוד השטחים הנדרשים למתקנים, מפעלים ומוסדות ציבוריים המשרתים את מחוז תל-אביב, ואשר אין למצוא להם מקום בגבולות מחוז תל-אביב.

כללי : בהתאם לעיון בתשריט התכנית **נראה** כי תכנית זו מייעדת את החלקה ביעוד לשטח עירוני בנוי – צפוף/דליל.

תכליות ושימושים : בתחום שטח עירוני מותר לקבוע בתכניות מתאר מקומיות, תכליות שהן שונות מאלו שנקבעו בתשריט.

באזורי מגורים יותרו השימושים הבאים, כולן או מקצתם, בהתאם להוראות תכניות המתאר המקומיות או התכניות המפורטות :

בתי מגורים, מוסדות ומשרדים לשרות הציבור ולתועלתו, חנויות למסחר קמעוני ולשירותים מסחריים ועוד.

תכנית מתאר מקומית לעיר רעננה מס' רע/2000

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3813, עמוד 450, ביום 08.11.1990.

מטרת התכנית : לקבוע הוראות בעניינים המפורטים בסעיף 63 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

יעוד : אזור חקלאי.

מגרש מינימאלי : 10,000 מ"ר.

⁸ כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, לא הוגדר "מצב קודם" / "מצב חדש", בעניין זה, כעולה מהעתק נסח רישום המקרקעין מפנקס הזכויות (כולל רשומות מבוטלות) – נסח היסטורי, מיום 30.11.2021, זכויות הנישום-החייב, נרשמו בתאריך 21.07.1971 לפי שטר מס' 4724/1971, מהות הפעולה – מכר.

לאור האמור, בהחלטה זו הגדרת "מצב חדש" / "מצב קודם" הינה בהתאם למועד רישום הזכויות כמופיע בהעתק נסח רישום המקרקעין מפנקס הזכויות – נסח היסטורי.

האמור הינו בהנחה כי המבקש-חייב נרשם כבעל הזכויות בסמיכות לאחר רכישתה של החלקה יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב".

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

המשך - תכנית מתאר מקומית לעיר רעננה מס' רע/2000
תכליות : 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.

שימושים קיימים בקרקע או בבניין, החורגים מהוראות תכנית זו שהותרו כדין בזמן כלשהו לפי תחילת תוקפה של התכנית יוכלו להשתמש בחריגתם כל עוד אינם מפריעים לדעת הוועדה המקומית לבצוע תכנית זו, אולם בכפוף לתנאים הבאים :
א. לא יותרו בקרקע או בבניין כל שינוי מהותי בשימוש או בצורה לעומת אלו שאושרו בשעתו כדין, ב. לא תותר בהם כל תוספת או הרחבה, ג. לא יותרו בהם שינוי לשימוש חורג אחר, ד. ובתנאי שהשימוש החריג לא יעלה את מפלסי המזהמים הסביבתיים מעל אלה המותר האזור, ה. השימוש החריג יוגבל לתקופת זמן כפי שיקבע על ידי הוועדה המקומית, ו. רישיונות שיוצאו על ידי הרשות המקומית לעסקים, מלאכות ותעשיות, לפי חוק רישוי עסקים או כל חוק אחר, ואשר הוכרזו בשימוש חורג, יהיו רישיונות זמניים ותוקפם יפוג עם גמר השימוש החורג.

אורך חזית מיני : 25 מ'.

אחוזי בניה : מבני משק המיועדים לייצור חקלאי יאושרו ע"פ תכנית הגשה בוועדה המקומית.

תמ"א 3 שינוי מס' 60 – דרך מס' 531 בקטע מדרך מס' 2א' עד דרך מס' 444

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4724, עמוד 1701, ביום 26.01.1999.
מטרת התכנית – שינוי תשריט התכנית העיקרית והעלאת רמת דרך מס' 531 בקטע שבין דרך מס' 2 א' מזרחה לדרך מס' 444 מדרך אזורית לדרך פרברית מהירה והוספת מחלפים.

תכנית מס' מח/54 ד'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5143, עמוד 1032, ביום 31.12.2002.

מטרת התכנית : ליעד השטחים המסומנים בצבע אדום לדרך ובצבע אפור למסילת ברזל, ליעד שטח בתכנית להקמת גשרים, גשרונים, תעלות, גדרות, קירות תומכים, קירות אקוסטיים, סוללות עפר וכן כל עבודות חפירה, מילוי והריסה הכרוכים בסלילת כביש, סגירה וביטול דרכים כנדרש ע"י התכנית, הסדר הסתעפויות ומחלפים, הריסת מבנים, ליעד שטחים בתחום התכנית לטיפול נופי שיקום סביבתי והפחתת מפגעי רעש.

יעוד : חלקה 12 - שטח חקלאי.

הפקעות : השטחים המיועדים לדרך על פי תכנית זו יופקעו על פי דין, ועוד.

איסור בניה : כל בניה בשטח התכנית אסורה, פרט למפורט בהוראות התכנית ועוד.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/21/3 - מחוז מרכז

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5236, עמוד 284, ביום 12.11.2003.

מטרת התכנית : יצירת התנאים הנאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסייה במחוז עד לשנת היעד של התכנית שבה תגיע אוכלוסיית מדינת ישראל ל-8 מיליון תושבים.

יצירת התנאים הנאותים שיאפשרו תמורות במבנה התעסוקה ואת קליטתם של המועסקים החדשים במחוז עד לשנת היעד של התכנית.

שיפור רווחת התושבים במגורים, בתעסוקה, בתחבורה, בדגש על תחבורה ציבורית, באפשרויות לפנאי ונופש ובנגישות למגוון שירותים ציבוריים ואישיים. שמירה על רצף של שטחים פתוחים גדולים בכלל, ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי בפרט, אף מעבר לשנת יעד התכנית על ידי הגדלת צפיפויות באזורים בנויים והרחבת הבניה צמודת הדופן.

כללי : בהתאם לעיון באמצעות קומפילציית GIS אינטרנטית של מינהל התכנון נראה כי תכנית זו מייצגת את חלקה הצפוני של שכונת המגורים שבנדון ביעוד אזור פיתוח עירוני, ואילו את חלקה הדרומי הינו חלק מתוואי דרך מס' 531.

תכליות ושימושים : אזור פיתוח עירוני – יותרו תכליות והשימושים בהתאם להוראות תכניות המתאר המקומיות או התכניות המפורטות כאמור בסעיף 6.1, בתכניות מתאר מקומיות או בתכנית מפורטת ניתן לקבוע תכליות ושימושים נוספים התואמים או המשלימים. סעיף 6.1 – בתכנית מתאר מקומית בשטחה של רשות מקומית עירונית ניתן לייעד קרקע, בין השאר, למטרות מגורים, תעשייה, מלאכה, תעסוקה ומסחר, נופש, פנאי ותיירות, שטחים פתוחים, חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, תחבורה ותשתיות לסוגיהן ועוד.

תמ"א 35 – תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5474, עמוד 1030, ביום 27.12.2005.

מטרת התכנית : מתן מענה תכנוני לצורכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור.

ארגון המרחב של ישראל תוך הבחנה בין חמישה סוגי מרקמים (אזורים מוטי פיתוח לעומת אזורים מוטי שימור), ועוד.

יעוד : מרקם עירוני.

צפיפות : בהתאם ללוח 1 "צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב", במחוז מרכז, נפת השרון, במרקם עירוני דגם יישוב 2 (אוכלוסייה +50,000), **הצפיפות הינה 10.0 יח"ד לדונם נטו.**

כללי : בהתאם לעיון באמצעות קומפילציית GIS אינטרנטית של מינהל התכנון נראה כי תכנית זו מייצגת את חלקה הצפוני של שכונת המגורים בתחום מרקם עירוני ואילו את חלקה הדרומי הינו חלק מתוואי דרך מס' 531, מסילת ברזל ומחלף.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תכנית תת"ל 15 - מסילת השרון ודרך מס' 531

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5749, עמוד 916, ביום 13.12.2007.

מטרת התכנית : קביעת מסגרת תכנונית להתוויה של מסילת ברזל (מסילת השרון), המאושרת בשינוי 12 לתמ"א 23, בקטעים כמפורט בהוראות התכנית, ועוד.

יעוד : החלקה אינה נכללת בתחום התכנית.

סעיף 6.4 : מקרקעין הכלולים בתוכנית זו אשר יכללו בתכניות איחוד וחלוקה חדשה, לאחר אישורה של תכנית זו, יוערכו בטבלאות איזון של תכניות האיחוד והחלוקה על פי ייעודם בטרם אישור תכנית זו או בטרם אישורה של כל תכנית קודמת המתייחסת לדרך 531.

תכנית מתאר כוללת רעננה-רע/3000

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7237, עמוד 4748, ביום 30.03.2016.

דברי הסבר : תכנית המתאר הכוללת לעיר רעננה, מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח, להצעת העיר ולהבטחת הטרוגניות חברתית – כלכלית לאוכלוסייה של כ-120,000 עד לשנת היעד 2035, התכנית חלה על כל מרחב התכנון של העיר רעננה, לרבות בשטחים המיועדים לפיתוח עתידי וקובעת קווים מנחים והוראות להכנת תכניות מפורטות מכוחה ועוד.

מטרות התכנית : התווית מסגרת תכנונית להגדלת אוכלוסיית העיר לכ-120,000 תושבים, הגדלת אפשרויות התעסוקה בעיר ליצירת בסיס כלכלי איתן והזדמנויות תעסוקה רחבות על ידי הגדלת שטחי התעסוקה, שימור המרקם העירוני ופיתוח מרחב ציבורי ועוד.

סיווג התכנית : התכנית היא תכנית מתאר כוללת מקומית בסמכות ועדה מחוזית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

מתחם תכנון : מתחם לתכנון לבניה חדשה מס' 4ב', המהווה חלק ממתחם מגורים בבניה גבוהה (הטבעת החיצונית – מתחם מס' 4) בשטח של כ-3,520 דונם.

הגדרות לשימושים : דירות מגורים למיניהם, פירוט לדוגמא : בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים, דיור בר השגה.

צפיפות גובה : הצפיפות לא תפחת ממוצע של 14 יחידות דיור לדונם נטו בתכנית.

הוראות למתחם לתכנון לבניה : מס' קומות מרבי לא יעלה על 9 קומות מעל קומת קרקע ובנוסף קומת חדרי גג.

תנאי להפקדת תכנית במתחם לתכנון לבניה חדשה הינו הכנת מסמך מדיניות לכל מתחם ומתחם, מסמך המדיניות למתחם לתכנון לבניה חדשה יכלול התייחסות כמפורט לעיל.

תכנית מפורטת בתחום מתחם לתכנון לבניה חדשה תכלול הוראה כי יש לאחד תשתיות (קוויות) ככל הניתן.

בתכנון מתחם חדש יש להתייחס לאזור החקלאי הקיים שסביבו ולמאפייניו כחלק מההיבטים הסביבתיים ולהבטיח את הנגישות אליו.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

טבלת זכויות בניה - סעיף 21.1:

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
עד 0.6 דונם	- עד 280% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
בין 0.6 - 1.0 דונם	- עד 330% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
בין 1.0 - 2.0 דונם	- עד 350% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
מעל 2 דונם	- עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

תמ"א 35 – תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור, שינוי מס' 1

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7299, עמוד 8438, ביום 07.07.2016.

מטרת התכנית : עדכון תמ"א 35 בהתאם להוראות סעיף 18.

יעוד : מרקם עירוני.

צפיפות : בהתאם ללוח 1 "צפיפות בנייה מינימלית" ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב", במחוז

מרכז, נפת השרון, במרקם עירוני דגם יישוב 2 (אוכלוסייה 50,000-200,000)

הצפיפות הינה 13.0 יח"ד לדונם נטו.

תכנית מס' 416-0426395 – שם התכנית: רע/מק/2012ב'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 8518, עמוד 1215, ביום 13.11.2019.

מטרת התכנית : פיתוח עירוני - שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים ומסחר לשם הקמת שכונת

מגורים חדשה בדרום העיר, התווית דרך עירונית בדרום העיר רעננה.

ממ"ד : מרחב מוגן דירתי בשטח 12.5 מ"ר ברוטו, בהתאם לתקנות.

מימוש התכנית : שלבי האכלוס של יחידות הדיור בתכנית יהיו כלהלן : עד 60% מסך יחידות הדיור

בתכנית – אכלוס מידי, יתרת יחידות הדיור יאוכלסו לאחר השלמת החיבור מזרחה

של כביש הטבעת הדרומי אל רח' קזן.

הריסות ופינויים : על הריסות המבנים ופינוי המגרש, יחולו על מבקש היתר הבניה.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד : אזור מגורים ד'.

שימוש : מגורים.

תא שטח : 2024.

גודל מגרש כללי : 867 מ"ר.

שטחי בניה : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 1920 מ"ר, שרות - 790 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת : שרות - 1,474 מ"ר.

מרפסות : 192 מ"ר - בנוסף לשטח העיקרי.

תכסית : 40%.

מספר יח"ד : 16.

מספר קומות : מעל לכניסה הקובעת – 9 קומות (ע+8).

קו בנין (מטר) : עפ"י המסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין קווי הבניין.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הערה ברמת הטבלה – טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

א. שטחי שירות:

- א. שטחי שירות על קרקעיים לשימושי מגורים לכל בניין, חושבו עפ"י המפתח שלהלן:
 - מבואות כניסה ולובי בקומת הקרקע - 220 מ"ר.
 - מבואה קומתית בבניינים עד 10 קומות (כולל): 40 מ"ר לבניין בן 2 יח"ד בקומה טיפוסית, 50 מ"ר לבניין בן 3 יח"ד בקומה טיפוסית, בניינים בגובה 11 קומות: 60 מ"ר לבניין בן 2 יח"ד בקומה טיפוסית, 70 מ"ר לבניין בן 3 יח"ד או יותר בקומה טיפוסית.
 - שטחי שירות משותפים בקומת קרקע - 50 מ"ר.
 - ממ"דים ומחסנים דירתיים.
 - במגרשים 2001-2003, 2018, 2025, 2028, 2031, 2033, 2037-2040, 2042, 2043, שטח המבואה בקומת הקרקע יהיה 100 מ"ר בלבד.
- שטח המבואה הקומתית בכל קומה בבניין, הינו מרבי ויעודי ולא ניתן לניידו לקומות אחרות ו/או שימושי שירות אחרים.
- ב. חללים טכניים על הגג ומסתורי הכביסה, אינם כלולים במניין שטחי השירות המפורטים בטבלה.
- ג. שטחי שירות תת קרקעיים מותרים לשימושים הבאים: חניות, מסעות ומדרכות, מבואה, מדרגות ומעלית, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים משותפים ככל שלא ייבנו בקומת הקרקע, מאגרי מים. שטחי מרתפים חושבו עפ"י תכנית בהיקף 85% משטח המגרש כפול מס' המרתפים, בכל מקרה של מימוש חלקי של שטחים אלה, לא ניתן יהיה להסב את השטח לשימושים שאינם מפורטים בסעי' זה.
- ב. מספר קומות - מספר הקומות מתייחס לכלל הקומות המותרים במגרש, בהתאם לרוזטה המסומנת לכל בניין בנספח הבינוי.
- ג. שטחי המגרשים בטבלה הינן כפי שנקבעו ע"י המודד עפ"י השטח המדוד.

הוראות בינוי לאזור מגורים ד':

1. נספח בינוי המצורף לתכנית זו מחייב לעניין – קווי בניין, מספר קומות, מיקום קומת הגג, מקום דירות הגן והפניית מרפסות בהתאם להוראות סעיף 4.3.2.א.1.ג.
2. א. מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל בניין בתחום התכנית, יהיה בהתאם למסומן ברוזטה המסומנת על כל מבנה בנספח הבינוי.
 - ב. במגרשים בהם מסומנים 2 מבנים ניתן לשנות את צורת המבנים או מיקומם בהליך של הקלה לפי סעיף 147 בחוק התכנון והבניה, ובלבד שישמרו מספר הדירות ומספר הקומות המצוינים בנספח הבינוי למגרש. הקלה זו תותנה באישור מוקדם של לשכת התכנון המקומית למיקום דירת הגן והפנייתה.
3. א. 1. בקומת הקרקע המסומנת בנספח הבינוי "ק", תותר הקמת דירת גן אחת בלבד לכל מגרש בהתאם לסימון בנספח הבינוי.
 - 2. הכניסה לדירת הגן תתאפשר מתוך הבניין בלבד, מפלס דירת הגן יהיה כמפלס קומת הכניסה לבניין ללא מדרגות נוספות ממפלס הכניסה אל מפלס הדירה.
 - 3. גובה החלל בדירת הגן יהיה בהתאם לגובה של קומת הכניסה. לעניין זה לא יחשב הגובה המותר למבואת הכניסה הראשית כגובה מותר בדירת גן.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

4. לדירת גן תותר הצמדת גינה פרטית, מיקום הגינה המוצמד יהיה בהתאם לסימון בנספח הבינוי. גבולות גינה פרטית לא יחרגו מגבולות דירת הגן. במקום בו מיקום הגינה אינו מגיע עד גבול המגרש, יש להותיר בין גבול הגינה הפרטית לגבול המגרש מרווח של 2 מ' נטו לפחות כשטח משותף זמין לשימוש ומעבר כלל דיירי הבניין.
- ב. בקומה זו יתאפשרו השימושים הבאים: מבואה, מדרגות ומעברים, חדרים משותפים למטרות שירות, מחסנים דירתיים.
- ג. גובה הקומות בכל מבנה יהיה עד 3.5 מ' ברוטו. קומת הקרקע בלבד תתאפשר עד גובה 4.5 מ' נטו – ממפלס הכניסה עד תקרת הבטון. מבואת הכניסה לבניין תותר עד 6 מ'.
4. **סטייה נכרת – תוספת קומות ותוספת גובה וכן, תוספת דירות גן מעבר למצוין בהוראות תכנית זו – יהיו סטייה נכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב 2002.**
5. **א. קומת גג – קומת גג כמצוין ברוזטה ע"ג המבנים בנספח הבינוי הינה קומה בשטח שלא יעלה על 50% ברוטו משטח תכנית הקומה שמתחתיה, ומספר הדירות בה יהיה עד מחצית ממספר הדירות בקומה שמתחתיה.**
- ב. מעל קומת דירות הגג לא תתאפשר בניה נוספת למגורים ולא ייבנו חדרי יציאה לגג. כן תותר הקמת מתקנים טכניים ככל שיידרשו בהיקף הבינוי המינימלי הנדרש ובהתאם להנחיות המרחביות כאמור בסעיף 4.3.2.ה להלן.**
- מאגרי המים יוקמו בתת הקרקע בלבד, לא תותר הקמתם על גגות המבנים.
6. **20% מיח"ד בכל בניין יהיו בשטח כולל של 70-75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).**
- מפלסי המבנים והפיתוח בכל מגרש יהיו כמפורט בנספח הפיתוח הסביבתי. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח בכפוף לאישור מהנדס העיר, ובתנאי שמפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מפני המדרכה בנקודה הסמוכה לכניסת הולכי רגל למגרש.
7. **א. במגרש בו יותר מבניין אחת ניתן לממש את זכויות הבניה של כל בניין בנפרד. במקרה כזה היתר הבניה לכל בניין יפרט את זכויות הבניה לשטח עיקרי ושירות בהתאמה להערה מתחת לטבלת הזכויות בסעיף 5 להוראות תכנית זו.**
- ב. מימוש חלקי של זכויות הבניה במגרש בו 2 מבנים יתאפשר רק בהתאם לנספח הבינוי, במקרה כזה לא תתאפשר הקלה כמפורט בסעיף 4.3.2.א.2.ב.**
- ג. בעת מימוש חלקי של זכויות הבניה במגרש יש להציג את תכנון מערך התנועה והחניה במגרש כולו לאישור מהנדס העיר, לרבות שלבי ביצוע ודרכי גישה אל כל חלקי המגרש.
8. **בכל מגרש חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מאורך החזית הפונה לרחוב. במגרשים פינתיים חובה לבנות על קו בניין קדמי לפחות 50% מכל אחת מהחזיתות הפונות לרחוב.**
9. **מרפסות:**
- א. מרפסות ייבנו בהתאם לתקנות התכנון והבניה אך בשטח מרבי של 12 מ"ר לכל יח"ד, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחי הבנייה המותרים למגרש, כמצוין בטבלת הזכויות בסעיף 5 להלן.**
- ב. מרפסות יפנו לרחוב או לשצ"פ בלבד, אסורה הפניית מרפסות למגרש שכן ולשב"צ.**

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- ג. במגרשים 2010, 2017-2022, 2027-2030, 2031-2033 יופנו המרפסות בחלק מיחידות הדיור בהתאם למסומן בנספח הבינוי. יתר המרפסות במגרשים אלה, אשר אינן מסומנות בנספח הבינוי, יופנו בהתאם להוראות ס"ק ב' לעיל.
- ד. סגירת מרפסת בכל חומר בניה שהוא תהווה סטייה נכרת.
10. מסתורי כביסה - חובה לבנות מסתור כביסה בכל יחיד לרבות בדירות הגג. מסתורי הכביסה יהיו בשטח מרבי של 3 מ"ר ליחיד וייבנו בהתאם להנחיות המרחביות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית, למתחם כולו לאחר אישורה של תכנית זו.
- 11. הוראות בינוי למגרשים 2023 ו-2024:**
- הוראות סטייה ניכרת לעניין תוספת קומות ותוספת גובה **לא יחולו** על מגרשים אלו בכפוף למגבלות הגובה של תכנית המתאר.
- ניתן לאחד את שני המגרשים למגרש אחד ובמקרה הנ"ל:
- א. יתוכנן בניין אחד עם 4 יחיד בקומה.
- ב. תתאפשר בניית דירות גן אחת שלא בנוסף ליחידות הדיור.
- ג. למגרש המאוחד תהיה רמפת כניסה אחת מצפון.
- ד. ניתן יהיה להקטין את קו הבניין לכיוון דרום ל-4.0 מ'.

רישוי

בהתאם למידע שנמסר מאת הצדדים, להלן תמצית מידע הרישוי:

- א. **רשיון לבניה מס' 1098 – מיום 03.01.1952**
- רשיון להקמת מחסן בגוש 6584 חלקה 12.
- כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, והעתק דו"ח בדיקת הנכס ע"י מחלקת הפיקוח לא אותרה תכנית רשיון הבניה.
- מעיון במסמכים שנתקבלו מאת שמאי המשיבה, ביום 22.11.1951 ניתן ע"י בית משפט השלום צו להפסקת בנין, תיאור העבודה הנעשית שלא כחוק: הקמת בניין מבלוקים בגודל של 4 x 5 מטר בערך. בהתאם לכתב האישום, פרטי העבירה הינם כי הוקם בנכס נשוא ההחלטה בנין מבלוקים בגודל של 4 x 5 מטר בערך, ללא קבלת רשיון לכך. תאריך המשפט: 07.01.1952.
- בתאריך 18.01.1952 נתקבלה החלטה לבטל את הצו להפסקת העבודה, היות שהוצא רשיון לבניה.

ב. חריגות בניה

- להלן פירוט השטחים הבנויים **ללא היתר** כמפורט בגליון גביית עדות – מיום 26.08.2008.
1. סככת חניה המסומן בתשריט 1 בשטח של כ-25 מ"ר.
 2. מבנה מגורים מסומן 2 בשטח כולל של כ-127.5 מ"ר.
 3. בריכת שחיה מסומן 3 בשטח של כ-50 מ"ר.
 4. מבנה מפלס מרתף (נמוך) מסומן 4 בשטח של כ-80 מ"ר.
 5. מחסנים המסומנים בתשריט 5 בשטח הכולל של כ-62 מ"ר.
 6. פרגולות המסומנות בתשריט 6 בשטח הכולל של כ-39 מ"ר, הערה בחלקה קיים היתר בניה למחסן בשטח הכולל של כ-20 מ"ר.

13 מתוך 78

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

סיכום שימוע (בהתאם למכתבו של פלג מיראמי, מפקח בניה), מיום 24.09.2008: "יגאל שמיע היה במשרדו ולאחר שהובהרה לו מהות החריגה מסר כי את הנכס נשוא השימוע קנה בשנת 1970 כאשר כל המבנים היו קיימים וחלקם היו קיימים עוד טרם קום המדינה. כל שעשה בשנות ה-70 היה לשפץ או להכשירם לשימוש. לא הוסיף תוספת בניה מעבר למה שהיה קיים כאשר קנה את הנכס. לעניין הבריכה היה קיים מאגר מי השקיה לשדות, כל שעשה הוא לשקם את המאגר לשימוש, החל משנת 2000".

סיכום חוות דעת התובע העירוני (בהתאם למכתבו של פלג מיראמי, מפקח בניה), מיום 04.06.2009: "עפ"י חוות דעתו של התובע העירוני, המבנים קיימים על תילם ועומדים ללא הפרעה עשרות שנים, כך שכבר חלה התיישנות לגבי הבניה ללא היתר, ככל שעולה החשד שמדובר בבניה. בעניינינו, כל הבניה נמצאת במקרקעין שהינן קרקע פרטית, ואשר לא ניתן לטעות בגינה על קיומו של אינטרס ציבורי קונקרטי".

ג. דו"ח בדיקת הנכס (בקשה לקבלת אישור עירייה לרשם המקרקעין), לרבות נספחים:

סוג הנכס	:	בית פרטי.
תאריך מדידה	:	25.05.2009.
כיווני הנכס	:	מזרח, מערב, צפון ודרום.
גוש	:	6584.
חלקה	:	12.
שימוש	:	מגורים + עסק.

להלן פירוט השטחים הבנויים לפי מצב בפועל מטבלת השטחים שבתשריט המדידה:

סוג הנכס	תאור	שטח בהיתר	שטח החריגה	שטח לחיוב ארנונה
23	מחסנים	29.21	3.31	32.52
26	ש.מ.מ	-	24.73	24.73
30	פרגולה	-	11.10	-
31	חדר מכונות	-	5.51	5.51
34	כניסה מקורה	-	2.00	2.00
37	חניה מקורה - צמודה	-	33.43	33.43
38	חניה מקורה – לא צמודה	-	33.43	-
111	מגורים	63.0	115.54	178.54
199	משרד	-	75.20	75.20
862	בריכה פרטית	-	50.76	50.76
-	מבנה 1 – איחסון דברי אומנות	-	26.89	26.89
-	מבנה 2 - איחסון דברי אומנות	-	19.36	19.36
	סה"כ במ"ר	92.21	401.26	448.94

למען הספר ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית האמור הינו לצורכי החלטה זו בלבד.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

10. מצב משפטי

בהתאם לטענות הצדדים אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 287938, מיום 25.10.2021, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	6584.
חלקה	:	12.
שטח החלקה	:	1,442 מ"ר.
בעלויות	:	תאריך
החלק בנכס		בעלים
בשלמות		מכר
		שמיע יגאל
		21.07.1971
החלק בנכס		מהות הפעולה
בשלמות		בעלי המשכנתה
		בנק לאומי למשכנתאות בע"מ
		13.10.1994
		דרגה
		סכום
		ראשונה
		670,000 ₪

על כל הבעלים

הערות	:	תאריך	מהות הפעולה	שם המוטב
		11.10.2009	צו עיקול	בית המשפט השלום בהרצליה
הערות: תא"ק 09-08-23273 מיום: 30.09.09.				

על כל הבעלים

הערת הח"מ: הנישום/המבקש הינו הבעלים (החייב) – וזאת כעולה בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים, בעניין זה ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי, זהות הנישום – החייב).

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש, ההחלטה הינה לאומדני השווי למועד/ים הקובע/ים כמפורט.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

11.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן

הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל

השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה

רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה

מאדם לקרובו;

11.2 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין

כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור בנכס (פנימי וחיצוני) ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה,

11.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.7 המועדים הקובעים.

11.8 למען הסר ספק, החלטה זו נועדה למטרות בלבד.

11.9 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.10 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.11 הנישום (מבקש) הינו הבעלים (החייב) – וזאת כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, בעניין זה

ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא

לשאלת "עצם החיוב".

11.12 למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את

הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות במקרקעין נשוא ההחלטה.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה מלאה- שומת משיבה	השבחה מלאה- שומת מבקש
רע/מק/2012ב'	28.11.2019	13,276,133 ₪	4,449,728 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- א. איתור וזיהוי הנכס (מגרש/חלק מחלקה) בהתאם לנתוני הצדדים.
- ב. מצב תכנוני.
- ג. גודל החלקה – כמפורט בנסח רישום המקרקעין.
- ד. מצב משפטי, כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, הנישום (מבקש) הינו החייב בהיטל ההשבחה במקרקעין, קרי, במקרה הנדון, היטל ההשבחה הינו בהתאם לתוכניות שפורטו, לצורכי החלטה זו בלבד, וזאת בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב".
- ה. גורם ההשבחה – בקשה למידע מוקדם (prerolling) – בהתאם לסעיף 4(א) לתוספת השלישית.
- ו. מועדים קובעים לעניין התוכניות האמורות בהחלטה זו.
- ז. העדר השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית רע/3000 וזאת, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, השבחה בגין תכנית כוללנית, ככל שישנה, תיווסף לשומת השבחה בעת אישור תכנית נוספת – בעניין קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין זה⁹.

העובדות השנויות במחלוקת

תכנית מס' רע/מק/2012ב'

עובדה ראשונה – מתודת תחשיב השווי במצב הקודם

- א. **שמאי המבקש** – כאמור במצב הקודם קיים מתחם מגורים בעל מאפיינים ייחודיים. לצורך בחינת אומדן שווי הנכס במצב הקודם נלקחו בחשבון עסקאות לבתי מגורים צמודי קרקע על מגרשים רחבי ידיים כדוגמת המגרש הנישום. בעיר רעננה לא אותרו עסקאות לבתי מגורים על מגרשים כדוגמת המגרש הנישום, נכס מהסוג הנ"ל ניתן למצוא במושבים המצויים באזור וכן באזורים מסוימים בעיר הוד השרון ששויכו בעבר לאגודות חקלאיות שסופחו לעיר. להלן הנתונים הרלוונטיים ביותר שאותרו לבחינת שווי הנכס במצב הקודם וניתוחם למציאת שווי מ"ר מבונה אקו':
 - בהתאם לפסיקת השמאי המכריע גיל הרצברג ברחוב בית העם 32ב' רמות השבים, למועד הקובע 19.07.2017, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' על סך 14,000 ₪.
 - בהתאם לפסיקת השמאי המכריע עו"ד מרדכי דדון ברחוב האלונים 5, רמות השבים, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' על סך 13,700 ₪ למ"ר למועד הקובע 19.07.2020.

⁹ בענין זה, ראה גם מכתב המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) עו"ד רו קמיניץ מיום 05.11.2018 לעניין פרשנות סעיף 4(א5) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

במסגרת הפסיקה נעשה שימוש במקדמי חצר כדלקמן: חצר עד 500 מ"ר – 0.25, חצר בין 500 מ"ר ל-1,000 מ"ר – 0.15.

להלן ניתוח עסקאות השוואה רלוונטיות תוך שימוש במקדמים דומים:

- עסקה ממושב **רמות השבים**, בית מגורים צמוד קרקע על מגרש בשטח של 1,480 מ"ר ברחוב הכרם 9, במסגרת תחשיב השווי נוכחה תרומת בית המגורים לשווי הנכס לפי 10,000 ₪ למ"ר בנוי + 200,000 ₪ לבריכת השחייה:

שטח בנוי	שטח מגרש	גו"ח	תאריך
348	1,480	6452/123	04.08.2019
סה"כ	מקדם	שטח	רכיב
56	0.5	112	מרתף כולל מקלט
206	1	206	עיקרי
16.8	0.48	35	ש"ש תוספת לקיים
10.5	0.35	30	חניה
20	0.4	50	בריכת שחיה
125	0.25	500	חצר עד 500 מ"ר
75	0.15	500	חצר עד 1,000 מ"ר
15.9	0.1	159	יתרת החצר
525.2			סה"כ
₪ 15,000,000			תמורה
₪ 3,680,000			ניכוי תרומת בינוי
₪ 11,320,000			יתרה לקרקע
₪ 21,554			מחיר למ"ר מבונה אקו'

- רחוב סמטת הירק 4 הוד השרון, מגרש בשטח 1,006 מ"ר.

סמטת הירק 4, הוד השרון			כתובת
-	-	6442/218	גו"ח
-	-	1,006	שטח קרקע
-	-	03.08.2015	תאריך העסקה
סה"כ	מקדם	שטח	רכיב
75	0.5	151	מרתף
201	1	201	עיקרי
30	0.5	60	הקלות
24	0.8	30	עליית גג
6	0.6	10	מחסן
14.4	0.4	36	חניה מקורה
17.5	0.35	50	בריכת שחיה
125	0.25	500	חצר עד 500 מ"ר
39	0.15	259	יתרת חצר
533	-	-	סה"כ
₪ 8,600,000	-	-	תמורה
₪ 16,147	-	-	שווי מ"ר מבונה אקו'
₪ 19,377	1.2	-	בהתאמה לזמן

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- עסקה ברחוב אנשי בראשית 31 הוד השרון.

אנשי בראשית 31		כתובת	
-	-	6442/173	גו"ח
תאריך העסקה: 07.07.2020		1,385	שטח קרקע
נבנה בשנת 1996		358	שטח בנוי
סה"כ	מקדם	שטח	רכיב
33	0.5	65	מרתף בנוי
13	0.16	85	מרתף בדחיה
233	1	233	עיקרי
19.2	0.64	30	עליית גג תוספת לקיים
12.6	0.6	21	מחסן
15.6	0.4	39	חניה מקורה
17.5	0.35	50	בריכת שחיה
125	0.25	500	חצר עד 500 מ"ר
75	0.15	500	חצר עד 1,000 מ"ר
6	0.1	63	יתרת החצר
550	-	-	סה"כ
₪ 12,150,000	-	-	תמורה
₪ 2,506,000	₪ 7,000	358	עלות בניה כולל פיתוח
₪ 9,644,000	-	-	בניכוי עלות בניה
₪ 17,533	-	-	שווי מ"ר מבונה

תחשיב שווי הנכס במצב הקודם:

הנחות לתחשיב:

- במסגרת תחשיב השווי הובאו בחשבון מקדמי תועלת שונים בהתאם לרכיבי הנכס השונים.
- היות ומעיון בארכיב הועדה המקומית לא נמצאו היתרים לבנוי במקרקעין ולמרות חוות דעת התובע העירוני המוזכרת לעיל הקובעת כי המבנים עומדים על תילם מזה עשרות שנים ולא ניתן לומר אם נבנו ללא היתר, הובא בחשבון מקדם לשטחים שנרשם כי נבנו בהיתר עפ"י שומת המשיבה וכן מקדם זכויות של 0.5 ליתרת השטחים הבנויים.
- שווי מ"ר מבונה אקוי מתאים לנכס הנדון ביחס למאפייניו ולמועד הקובע: 14,500 ₪.
- הובאה בחשבון עלות בניית המבנים בהתאם לתרומתם לשווי הנכס.
- היות ומדובר במגרש בשטח של כ- 1.5 דונם המפותח ומגודר בכל שטחו הובאה בחשבון תרומת הפיתוח העודף ביחס לבתי מגורים צמודי קרקע סטנדרטיים על מגרשים קטנים בהם עלות הבנייה מגלמת את פיתוח החצר הצמודה.

להלן תחשיב השווי מצב קודם כמפורט בחוות דעת המבקש:

סה"כ	מקדם זכויות	מקדם	שטח	רכיב	
63	1	1	63	שטח מגורים בקומת קרקע (*)	קרקע
36.63	0.5	1	73.26	שטח מגורים בקומת קרקע	
16.91	0.5	0.8	42.28	שטח מגורים בקומה א'	
17.53	1	0.6	29.21	מחסן (*)	
6.69	0.5	0.4	33.43	חניה מקורה	

19 מתוך 78

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

סה"כ	מקדם זכויות	מקדם	שטח	רכיב	
36.44	0.5	0.6	121.45	מבני עזר	
17.77	1	0.35	50.76	ברכת שחייה	
125.00	1	0.25	500	חצר עד 500 מ"ר	
75.00	1	0.15	500	חצר בין 500 ל-1,000 מ"ר	
9.161	1	0.1	91.61	יתרת חצר	
404.12	-	-	-	סה"כ	
14,500 ₪	-	-	-	שווי מ"ר מבונה	
5,859,682 ₪	-	-	-	סה"כ קרקע	
1,071,240 ₪	-	6,000 ₪	178.54	בית מגורים	תרומת מבנים ופיתוח חצר
451,980 ₪	-	3,000 ₪	150.66	מחסנים	
33,430 ₪	-	1,000 ₪	33.43	חניה מקורה	
200,000 ₪	-	-	-	ברכת שחייה כולל חדר מכונות	
295,805 ₪	-	500	592	פיתוח חצר פנויה וגידור	
2,052,455 ₪	-	-	-	סה"כ מבנים ופיתוח חצר	
7,912,137 ₪	-	-	-	סה"כ קרקע + בנוי	סה"כ
8,307,744 ₪	1.05	-	-	בתוספת יזמות שחוקה	
8,300,000 ₪	-	-	-	סה"כ (במעוגל)	

(*) שטח שסומן ע"י הוועדה כשטח שנבנה בהיתר.

ב. שמאיי המשיבה – שווי מצב קודם הוערך בהתאם למאושר בהיתר הבניה, דהיינו מבנה חד-קומתי בשטח של כ-63 מ"ר + מחסן בשטח 29.21 מ"ר בחלקה בשטח רשום של 1,442 מ"ר. על אף שייעוד הקרקע חקלאי, חצר הבית הוערכה בהתאם למקדמים מקובלים לבתים צמודי קרקע בעקבות השימוש שנוצר בעת אישור ההיתר לשימוש חוקי כבית מגורים. עפ"י תכנית רע/2000 לא תותר בניית בתי מגורים בקרקע חקלאית ולכן הונח כי לא קיימות זכויות בניה נוספות לבית המגורים הקיים.

להלן עסקאות השוואה כמפורט בפרק התחשיבים בחוות דעת המשיבה :

מצב קודם - בית מגורים צמוד קרקע :

מועד קובע תכנית רע/מק/2012/ב' – 13.11.2019						
עסקאות השוואה מאתר האינטרנט של רשות המסים :						
מחיר	שטח מגרש	שנת בניה	שטח בנוי	תיאור	גו"ח	תאריך
4,300,000 ₪	574	1980	110	קוטג' דו משפחתי	6584/80	31.01.2019
4,700,000 ₪	404	1981	195	קוטג' דו משפחתי	6579/464	09.01.2019
4,050,000 ₪	356	ותיק	28	קוטג' דו משפחתי	6579/308-2	16.11.2018
4,475,000 ₪	366.5	1977	274	קוטג' דו משפחתי	6581/431-2	31.07.2018
5,282,450 ₪	408	1995	203	קוטג' דו משפחתי	7654/347	09.04.2017
8,000,000 ₪	620	2005	250	קוטג' דו משפחתי	7651-163-1	16.04.2019
5,550,000 ₪	301	2018	310	קוטג' דו משפחתי	7651-368	24.01.2019
4,500,000 ₪	300	1997	300	קוטג' דו משפחתי	7651-377	14.12.2018
10,600,000 ₪	755	2010	575	קוטג' חד משפחתי	7651-208	12.11.2018
5,450,000 ₪	392	1981	273	קוטג' חד משפחתי	6578-242-1	05.01.2017
6,750,000 ₪	486	ותיק	304	קוטג' דו משפחתי	7655-169	01.01.2018
11,300,000 ₪	608	2005	428	קוטג' חד משפחתי	7655-39	07.02.2018

20 מתוך 78

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

8,136,838 ₪	400	2013	354	קוטג' דו משפחתי	7655-111	22.03.2018
7,750,000 ₪	503	2005	429	קוטג' דו משפחתי	7655-302-2	10.07.2017
5,600,000 ₪	330	2013	309	קוטג' דו משפחתי	7654-415	30.04.2018
6,550,000 ₪	443	1998	340	קוטג' דו משפחתי	6586-387	30.12.2018
4,650,000 ₪	339	1979	183	קוטג' דו משפחתי	6583-463-2	26.02.2018
4,430,000 ₪	258	1988	173	קוטג' דו משפחתי	6583-700-4	11.03.2019
5,450,000 ₪	481.5	1972	173	קוטג' דו משפחתי	7655-166	11.03.2019
5,550,000 ₪	327	1999	298	קוטג' חד משפחתי	6583-782-4	14.04.2019
6,180,000 ₪	528	1989	247	קוטג' חד משפחתי	6583-681	13.06.2019

ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים:

- בהחלטת השמאי המכריע דר' גד נתן בגו"ח 6578/247 נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' למועד הקובע 07.01.2018 בסך **11,000 ₪**.
- בהחלטת השמאית המכריעה הגב' דנה שיחור בגו"ח 6581/589 נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' למועד הקובע 08.01.2017 בסך **10,500 ₪**.
- בהחלטת השמאית המכריעה הגב' דנה שיחור בגו"ח 6579/276 נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' למועד הקובע 11.09.2016 בסך **11,000 ₪**.
- בהחלטת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט בגו"ח 7655/137 נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' למועד הקובע 14.04.2016 בסך **10,500 ₪**.

ערכי שווי: מניתוח עסקאות ההשוואה וערכי השווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים, שווי מ"ר מבונה אקו' בהתאמה למיקום מוערך בסך 11,500 ₪.

להלן תחשיב כמפורט בחוות דעת שמאי המשיבה:

		1,442 מ"ר	שטח החלקה
תחשיב מרכיב הקרקע			
שטח אקו'	מקדם שימוש	שטח	ק. קרקע
63.00	1.0	63	
17.52	0.6	29.2	מחסן
101.95	0.25	407.8	חצר עד 500 מ"ר
110.00	0.22	500	חצר עד 1,000 מ"ר
88.40	0.2	442	יתרת החצר
380.87			שטח אקו'
11,500 ₪			שווי מ"ר מבונה
4,380,005 ₪			סה"כ שווי מרכיב הקרקע
4,400,000 ₪			סה"כ במעוגל
תרומת המחוברים			
תרומת המבנה	עלות בניה שחוקה למ"ר		
315,000 ₪	5,000 ₪	×	63
43,800 ₪	1,500 ₪	×	29.1
140,000 ₪	3%		בתוספת יזמות שחוקה
		4,758,800 ₪	סה"כ שווי מצב קודם
		4,900,000 ₪	

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן התייחסות המשיבה לשווי מצב קודם בשומת המבקש :

שמאי המבקשים ערך סקר מחירים לבתי מגורים צמודי קרקע במושב רמות השבים והוד השרון לפיהם הגיע לשווי מ"ר מבונה מתואם לנכס הנדון בסך 14,500 ₪.

לא ברור מדוע להביא עסקאות השוואה מערים אחרות הדורשות התאמות שונות (התאמה למיקום שקשה לאמוד, סל זכויות בניה שונה מתכנית לתכנית וכיוצ"ב), כשקיימות עסקאות השוואה סמוכות כפי שהבאנו בחוות הדעת.

שווי מ"ר שהובא בשומתנו הינו 11,500 ₪ / מ"ר המהווה את הגבול העליון של מ"ר מבונה צמודי קרקע במועד הקובע.

שווי מ"ר מבונה לנכס נשוא חוות הדעת צריך להיות נמוך יותר, שכן שעקרון השוליות בחשיבה השמאית הינו שככל שהנכס גדול יותר השווי למ"ר יקטן.

מכיוון שמדובר על נכס מיוחד כפי שתיאר שמאי המבקשים לא הבאנו הפחתות לשווי לעיל.

שמאי המבקשים הביא בחשבון את השטחים הבנויים בפועל למרות שאינם מאושרים בהיתר בניה. שמאי המבקשים מציין בחוות הדעת שאין היתר בניה לבתים הבנויים במקרקעין הנדון, ומצטט את השימוע שנערך למבקשים לאחר ביקור פקח בניה מהוועדה לתו"ב ומסכם בכך :

"עפ"י חוות דעתנו של התובע העירוני, המבנים קיימים על תילם ועומדים ללא הפרעה עשרות שנים, כך שכבר חלה התיישנות לגבי הבניה ללא היתר, ככל שעולה החשד שמדובר בבניה".

נבהיר כי אם קיימת התיישנות לעניין הריסת הבתים ללא היתר, אין זה מאשר כי הבתים בנויים בהיתר לצורך חישובם במצב הנכנס.

שמאי המבקשים בחישוב המצב הקודם הביא בחשבון את השטחים הבנויים בפועל הכוללים כ- 320 מ"ר בנוסף למאושר בהיתר הבניה (ולא רק כתרומת מבנה אלא גם כתרומה לשווי הקרקע).

לאור האמור לעיל השטחים שצריך להביא בחשבון במצב הקודם הינם השטחים המאושרים בהיתר שהינם השטחים עפ"י תשריט המדידה של חב' טריג מידע מרחבי בע"מ :

שטח קומת הקרקע : 63 מ"ר.

שטח למחסנים : 29.21 מ"ר.

לחיזוק הטענה שנדרש להתייחס לשטחים בהיתר בניה בלבד, מפנים לפס"ד מחוזי- עתמ (חי') 12931-05-21 הימנותא בע"מ נ' וועדת ערר לתכנון ובניה מחוז חיפה, כדלקמן :

- "היתר בנייה" הינו הרשאה לביצוע עבודות בנייה במקרקעין, הניתנת על ידי הוועדה מקומית לתכנון ובנייה (או כל מוסד תכנון אחר המוסמך לכך על פי דין). איתורו והצגתו של היתר בנייה נחוץ לבעל מקרקעין, כאשר זה נדרש להוכיח כי הבנייה או אופי השימוש במקרקעין, נעשו באישור הוועדה המקומית ותואמים להוראות התוכניות ("תב"ע") החלות עליהם. המצאת היתר בנייה נדרשת בין היתר, כאשר בעל הנכס מבקש לערוך בהם עבודות חיזוק על פי תמ"א 38 או במקרה בו מבקש בעל הנכס לשעבדו לצורך נטילת הלוואה מובטחת במשכנתה.
- בשל חשיבותו החוקית של היתר הבנייה ובשל הקושי באיתורו כאשר הקמת המבנה הושלמה לפני עשרות שנים, השתרשה בחלק ממוסדות התכנון פרקטיקה לפיה מבנה שהוקם לפני קום המדינה, ולא נמצא היתר לבנייתו – ייחשב ככזה שקיבל היתר כדין. ההיגיון העומד בבסיס גישה

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

זו, נובע מההנחה שהיתר בנייה שניתן למבנה כה ישן, אבד עם השנים ולא ניתן לאתררו בחלוף הזמן.

- בית המשפט המחוזי דחה את טענות החברה, וקבע כי המבנים שהוקמו במקרקעין אינם תואמים את התכנון התקף, וכי לא ניתן להכשירם.

- באשר למחלוקת בדבר "החזקה על קיומו של היתר בנייה למבנים ישנים", דחה בית המשפט את עמדת החברה. ואולם, ועל אף שאימצ את החלטתה של וועדת הערר - הסתייג בית המשפט גם מעמדתה של זו. נקבע כי חזקה לפיה מבנה שנבנה לפני שנים רבות – בין אם לפני קום המדינה או לפני חוק התכנון והבנייה – כלל לא קיימת בדיון. בהקשר זה, ציין בית המשפט כי הצדדים לא הצביעו על הוראת חוק או הלכה שנפסקה על ידי בית המשפט העליון, הקובעת חזקה שכזו ומחייבת את בתי המשפט המחוזיים.

- עוד נקבע כי אין הצדקה לקיומה של חזקה עובדתית לפיה מבנה שלא נמצא לו היתר, ייחשב ככזה שניתן לו היתר שאבד. בנימוקיו ציין בית המשפט המחוזי כי עוד בשנת 1936 קבע המנדט הבריטי הסדרים לפיהם כל בניית מבנה חייבה הוצאת היתר בנייה. ומשכך אין לקבל את הגישה לפיה קיים קשר בין חקיקת חוק חדש או היווסדה של המדינה, לבין אובדן ההיתרים.

- נקבע כי אין מקום לקבוע חזקה כלשהיא בעניין זה, וכי יש לדון בכל מקרה על פי נסיבותיו. כך למשל, ניתן להכיר בהיתר בנייה שאבד, במקרים חריגים כדוגמת שריפה בארכיון הוועדה המקומית או כאשר מדובר באדם פרטי שחלפו 70 שנה מאז הוצאת ההיתר שאבד. ואולם, כאשר מדובר ברשות מקומית הקיימת מלפני קום המדינה, כאשר לא התרחשו נסיבות חריגות כגון שריפה או הצפה, או כשמדובר בגוף העוסק בדרך קבע בניהול מקרקעין – כפי שעושה החברה מאז שנת 1938 – הדעת נוטה לכך שההיתר לא אבד, אלא לא ניתן מעולם.

- לאור זאת, בית המשפט המחוזי דחה את העתירה, וקבע כי נוכח הבנייה הלא חוקית שביצעה החברה במקרקעין והשימוש האסור שעשתה בהם לאורך השנים, אין לאפשר לה "זמן התארגנות" ממושך, וכי די והותר ב-45 יום לפינוי מהמבנים לפני הריסתם.

תרומת המבנה בבית המגורים הקיים שהובאו בחוות הדעת מהוות את הצד הגבוהה למבנה חד קומתי וותיק. איננו חושבים שעלות למ"ר גבוהה מ-5,000 ₪ מגלמת את תרומת המחובר לאחר ניכוי פחת פיזי הראויה לנכס הנדון.

היזמות בנכס הנדון נשחקה ושווה ל-0, למען הזהירות הוספנו יזמות שחוקה של 3% כפי שנקבע רבות בעיר רעננה, אורך חייו הכלכליים של בתי מגורים צמודי קרקע הינו 35-40 שנים.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, עיקרי המחלוקת בין הצדדים הינה בעניין היקף השטחים שיש להביא בחשבון במסגרת תחשיב שווי החלקה במצב הקודם וכן, ערכי השווי למ"ר מבונה איקווי, כאשר להכרעה בסוגיות אילו נפקות לעניין קביעת שווי החלקה במצב הקודם.

בהתאם לעמדתה של המשיבה, במקרה הנדון ובנסיבותיו, על אף ייעודה החקלאי של החלקה הנדונה, שווי הקרקע הוערך כקרקע למגורים הכוללת זכויות בניה בהתאם לשטחים אשר נבנו בהיתר בניה בלבד, שהינו שטח של 63 מ"ר בבית המגורים בקומת הקרקע ו-29.21 מ"ר מחסן בחצר.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בהתאם לעמדתו של המבקש, במסגרת קביעת שווי הקרקע יש להביא את כל השטחים הבנויים על החלקה, כאשר שטחים שסומנו ע"י הוועדה כשטחים שנבנו בהיתר ובריכת השחיה (לא סומנה) חושבו לפי מקדם בסך 1.0, יתרת השטחים הבנויים על החלקה הובאו בחשבון לפי מקדם בסך 0.5. בעניין אפשרויות הבניה על החלקה במצב הקודם, במועד הקובע לאישורה של תכנית רע/מק/2012ב' (416-0426395), מצאתי לנכון לבחון את הוראותיה של תכנית מתאר מקומית מס' רע/2000 (פורסמה למתן תוקף ביום 08.11.1990), אשר ברמת תכנון מקומית מהווה את המצב הסטטוטורי התכנוני הקודם שחל על הנכס הנדון, ממנו ניתן להוציא היתר בניה, כמפורט:

בהתאם למפורט בתשריט תכנית מס' רע/2000, יעוד הנכס הנדון הינו **אזור חקלאי**. בקביעת תכליות ושימושים, כמפורט בפרק ג' – "הוראות ומגבלות כלליות" שבהוראות התכנית נקבע כי:

סעיף 2 (2.1) – "כל קרקע או בניין, ישמשו אך ורק לתכלית המפורטת בתכנית זו, ברשימת התכליות המתייחסות לאזור שבו מצויים הקרקע או הבניין בהתאם לתכנית שמושי קרקע המהווה חלק בלפתי נפרד מהתכנית".

סעיף 2 (2.2) – "הוראות ס.ק. 2.1 לעיל, אינן גורעות מסמכותן של הוועדה המקומית והוועדה המחוזית להתיר הקלה או שימוש חורג בהתאם לפרק ה' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 בכפוף לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז – 1967 ובלבד שאם ברשימת התכליות המתייחסות לאיזה אזור רשום שימוש אסור. ייחשב אותו שימוש כסטייה ניכרת מן התכנית החלה על הקרקע או על בניין באותו אזור".

סעיף 2 (2.3) – "שימושים קיימים בקרקע או בבניין, החורגים מהוראות תכנית זו, שהותרו כדין בזמן כלשהו לפי תחילת תוקפה של התכנית יוכלו להשתמש בחריגתם כל עוד אינם מפריעים לדעת הוועדה המקומית לבצוע תכנית זו, אולם בכפוף לתנאים הבאים:

א. לא יותרו בקרקע או בבניין כל שינוי מהותי בשימוש או בצורה לעומת אלו שאושרו בשעתו כדין.
ב. לא תותר בהם כל תוספת או הרחבה.
ג. לא יותרו בהם שינוי לשימוש חורג אחר.

ד. ובתנאי שהשימוש החריג לא יעלה את מפלסי המזהמים הסביבתיים מעל אלה המותר האזור.
ה. השימוש החריג יוגבל לתקופת זמן כפי שיקבע על ידי הוועדה המקומית.

ו. רישיונות שיוצאו על ידי הרשות המקומית לעסקים, מלאכות ותעשיות, לפי חוק רישוי עסקים או כל חוק אחר, ואשר הוכרזו בשימוש חורג, יהיו רישיונות זמניים ותוקפם יפוג עם גמר השימוש החורג".

פרק ה' – "רשימת השימושים ותכליות והוראות בניה לכל אזור", באזור חקלאי תותר בניה או שימוש בקרקע הקשורים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של אדמה או לגידול בעלי חיים. בהתאם לטבלת הוראות בניה, אחוזי הבניה המרביים בשטח המגרש למבני משק המיועדים לייצור חקלאי יאושרו ע"פ תכנית הגשה בוועדה המחוזית.

כעולה מהמצב התכנוני התקף במצב הקודם, יעוד החלקה הינו חקלאי, כאשר השימוש המותר בחלקה הינו שימוש הקשור במישרין לייצור חקלאי, התכנית **איננה** מתירה שימוש למגורים בחלקה קרי, השימוש המתבצע אינו תואם את הוראות התכנית, כאשר השימושים הקיימים שהותרו **כדין**

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

לפני תחילת תוקפה של תכנית זו, יוכלו לשמש בחריגתם כל עוד אינם מפריעים לדעת הוועדה המקומית, בתנאי כי לא יותרו בקרקע או בבניין כל שינוי מהותי בשימוש או בצורה לעומת אלו שאושרו בשעתו **כדין**, לא תותר כל תוספת או הרחבה ועוד.

לאור האמור בהוראות התכנית, הנני סבור כי השטח הבנוי שיש להביא בחשבון בעת קביעת שווי החלקה, הינו היקף השטחים והשימושים **שהותרו כדין**, לפני כניסתה לתוקף של תכנית מס' רע/2000 (פורסמה לאישור ברשומות, 08.11.1990) **וללא תוספות או הרחבות שנוספו ללא היתר**.

בעניין זכויות הבניה אשר יובאו בחשבון בתחשיב השווי, קיבלתי את עמדתה של המשיבה, ואסביר: בהתאם למסמכים שהוצגו על-ידי הצדדים, למעט רשיון מילולי להקמתו של מחסן, לא אותרו רשיונות בניה למבנים הבנויים על החלקה, היקף השטחים הבנויים בפועל נלמד ממדידה שצורפה לדו"ח בדיקת הנכס, תאריך המדידה הינו 25.05.2009, כמפורט:

סוג הנכס	תאור	שטח בהיתר	שטח החריגה	שטח לחיוב ארנונה
23	מחסנים	29.21	3.31	32.52
26	ש.מ.מ	-	24.73	24.73
30	פרגולה	-	11.10	-
31	חדר מכונות	-	5.51	5.51
34	כניסה מקורה	-	2.00	2.00
37	חניה מקורה - צמודה	-	33.43	33.43
38	חניה מקורה - לא צמודה	-	33.43	-
111	מגורים	63.0	115.54	178.54
199	משרד	-	75.20	75.20
862	בריכה פרטית	-	50.76	50.76
-	מבנה 1 - איחסון דברי אומנות	-	26.89	26.89
-	מבנה 2 - איחסון דברי אומנות	-	19.36	19.36
	סה"כ במ"ר	92.21	401.26	448.94

כעולה מהמדידה, השטח הבנוי **בהיתר** הינו מגורים בשטח בסך של 63.0 מ"ר + מחסנים בשטח בסך של 29.21 מ"ר, יתרת השטחים מסומנים כשטח חריגה.

יוער כי, עמדת המבקש לפיה יש להביא בחשבון שטחים לגביהם לא אותר היתר בניה, וזאת בהסתמך על העובדה כי מבנים אלו עומדים על תילם עשרות שנים ולא ניתן לומר כי נבנו ללא היתר, אין בה כדי להכשיר את הבניה שבוצעה ללא היתר, כך למרות שבהתאם לחוות דעת התובע העירוני שהוצגה חלה התיישנות לגבי בניה ללא היתר, למיטב ההבנה, לנישום **לא** ניתנה אפשרות להכשיר שטחים שנבנו ללא היתר, אחרת היה נדרש לעשות זאת, קרי חוות דעת התובע העירוני לא מכשירה שטחים אילו ולא יכולה להכשיר ו/או להחליף היתר בניה.

בעניין זה, מפנה לחלק הרלוונטי מפסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה, עת"מ 12931-05-21 הימנותא בע"מ נ' וועדת ערר לתכנון ובניה מחוז חיפה ואח', ציטוט:

"אין הצדקה לקיומה של חזקה עובדתית לפיה מבנה שלא נמצא לו היתר, יחשב כמבנה שהיה לו היתר אך זה אבד. החל מחקיקת פקודת בנין ערים ב-1936, כל בנית מבנה חייבה הוצאת היתר בניה. חזקה כנטען מניחה שהיתרי הבניה אבדו בשלב כלשהו, תוך שהצדדים חלוקים על נקודת החיתוך – וועדת הערר מבססת את החזקה על ההנחה שהיתרי הבניה אבדו עם קום המדינה, בעוד שהעותרת

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מבססת את החזקה שלה היא טוענת על ההנחה שהיתרי הבניה אבדו עם חקיקת חוק התכנון והבניה ב-1965. טענת העותרת תמוהה שכן אין קשר בין חקיקת חוק חדש לאבדן ההיתרים הקודמים, להבדיל מכאוס אפשרי בתקופת מלחמת השחרור, אך להשקפתי אין מקום לקבוע חזקה כלשהיא, ויש לדון בכל מקרה על פי נסיבותיו. רשות מקומית שבה השתוללה שריפה (בין לפני ובין לאחר חוק התכנון והבניה) יכולה להיות נסיבה בכיוון של אבדן ההיתר, או אדם פרטי שחלפו 70 שנה מאז הוציא את ההיתר, אך לעומת זאת כאשר מדובר ברשות מקומית הקיימת מלפני קום המדינה, בלא שהתרחשה שריפה או הצפה, או חברה העוסקת במקרקעין, הדעת נוטה לכך שההיתר לא אבד, ואם הוא לא נמצא, הרי זה משום שלא ניתן. העותרת, העוסקת במקרקעין מאז 1938, לא הוכיחה שהתקיימו לגביה נסיבות המצביעות על אבדן היתרי הבניה. (ההדגשה איננה במקור).

במקרה הנדון, המבקש אינו מעלה טענה כי כל השטחים הבנויים על החלקה נבנו בהיתר בניה כדין ואינו טוען כי היתרים אלו אבדו, אלא נסמך על טענה לפיה מבנים אלו עומדים על תילם שנים רבות כאשר במסגרת התחשיב תרומת שטחים אלו חושבה לפי מקדם בסך של 0.5. לאור האמור בפסק הדין וכן נתונים עובדתיים מתיק הבניין, שכן, למעט מחסן, לא אותרו בו היתרי בניה לשטחים הבנויים על החלקה, לא ניתן לקבל את טענת המבקש, לפיכך בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון שטחים שנבנו כדין (ע"פ המשיבה) שהם מגורים בשטח 63.0 מ"ר ומחסן בשטח 29.21 מ"ר. יוער כי, בטרם ניתן רשיון בניה למחסן, התנהל הליך משפטי בגין בניה ללא היתר, כאשר בהתאם למסמכים מתיק הבניין, מידות המחסן הינן 4 מ' x 5 מ', קרי שטח של כ-20 מ"ר בלבד, יחד עם זאת לשם הזהירות וכן, העובדה כי הליך זה משפטי התנהל בתחילת שנות ה-50, קרי קיימת הייתכנות לסטייה במידות ועמדתה של המשיבה בעניין זה, יובא בחשבון שטח המחסן של 29.12 מ"ר. עוד יוער, בהתאם למכתב מהנדס המועצה מיום 07.02.1964, החלקה נמצאת באזור חקלאי ומותרת עליו בניית בנינים לשימושים חקלאיים בלבד, מכתב זה הינו כמענה לשאלת בעלת הזכויות.

ערכי השווי:

כעולה מהמפורט בתחשיב המשיבה, שווי מ"ר מבונה איקווי' הוערך על סך 11,500 ₪ למ"ר, וזאת בהסתמך על מסד נתונים הכולל ניתוח עסקאות מכר של בתי מגורים בבניה צמודת קרקע והחלטות שמאים מכריעים מהעיר רעננה.

המבקש העריך את השווי למ"ר מבונה איקווי' על סך 14,500 ₪, וזאת בהסתמך על ניתוח עסקת מכר מהישוב רמות השבים ו-2 עסקאות מכר מהעיר הוד השרון, בנוסף הוצגו ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים ביישוב רמות השבים, לרבות החלטת הח"מ ביישוב.

ככלל, לטעמי, ניתן להעלות את הטענה כי הדרך הנכונה להערכת שווי החלקה במועד הקובע הינה ע"י ניתוח עסקאות מכר בעלות פוטנציאל תכנוני זהה לחלקת הנכס הנדון, אולם, במקרה הנדון ובנסיבותיו, לשם הזהירות וכן עמדתה של המשיבה בסוגיה זו, שווי הקרקע ייבחן לפי ייעוד למגורים בהתבסס על עסקאות השוואה בסביבה הקרובה לנכס הנדון.

בעניין זה, מחד, בשל העדר עסקאות מכר למגרשים בהיקף שטחים נרחב בעיר רעננה, שכן הנכס הנדון הינו בית מגורים הבנוי על חלקה בשטח רשום של 1,442 מ"ר, מאידך, לנוכח מיקומו בחלקה הדרומי של העיר בסמיכות לקו הבתים של שכונת פרדס משותף, מצאתי לנכון כי במקרה הנדון ערכי

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

השווי ייקבעו בגישת ההשוואה הישירה לעסקאות מכר של מגרשים ביעוד למגורים משכונת פרדס משותף, שהינם בעלי מאפיינים סביבתיים הדומים לנכס הנדון, לרבות: מיקום בעיר רעננה, רמת פיתוח סביבתית, סמיכות לתוואי כביש מס' 531, סביבה חקלאית ועוד.

לא מצאתי לנכון להביא בחשבון עסקאות מכר מיישובים וערים אחרים, המגלמות פוטנציאל תכנוני שונה מהפוטנציאל התכנוני המאפיין בניה צמודת קרקע (בדגש) בעיר רעננה ובסביבה הקרובה לנכס הנדון בפרט, כמו כן קביעת שווי מ"ר מבונה איקוו' על סמך ניתוח עסקאות מכר מהסביבה הקרובה אינו מצריך הנחות עבודה לעניין רמת ביקוש / היצע, מאפייני הסביבה הקרובה ועוד.

הנני סבור כי עמדת המבקש, לפיה יש להתבסס על עסקאות מערים אחרות **בטענה עיקרית** כי מדובר על מגרשים רחבי ידיים כדוגמת החלקה הנדונה, אינה בה ממש, היות ומדובר בפרמטר אחד מיני רבים שבגינו ניתן לבצע התאמות בעת ניתוח עסקאות מכר למגרשים בבניה צמודת קרקע בעיר רעננה, דבר שנעשה כשגרה ע"י שמאים, כמו כן לא מובנת דרך קביעת השווי לנכס הנדון, כך ערכי השווי שהתקבלו בנייתו עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המבקש הינם 17,533 ₪, 19,377 ₪ ו- 21,554 ₪, כאשר שווי מ"ר מתאים לנכס הנדון הוערך על סך 14,500 ₪ ?

רוצה לומר כי, ממוצע ערכי השווי בעסקאות המבקש שהינו כ-19,488 ₪, מבטא פער של כ-35% ביחס לערכי השווי עליהם מתבסס בעת קביעת השווי של הנכס הנדון ולכן, לטעמי, פער זה ממחיש כי מדובר בעסקאות בעלות מאפיינים שונים רבים ביחס לנכס הנדון, למעט אולי היקף השטחים של החלקות ולכן, עסקאות אלו אינן מתאימות לקביעת ערכי השווי בנכס הנדון.

במסגרת החלטתי ביישוב (כפר) רמות השבים מיום 05.04.2021, אליה מפנה המבקש, קבעתי שווי מ"ר מבונה איקוו' בסך של 13,700 ₪ למועד הקובע 19.07.2020 (כ-8 חודשים לאחר מועד קובע בעניינינו), זאת בהתבסס על ניתוח יסודי של 4 עסקאות מכר ביישוב, כאשר הנני סבור כי מדובר במגרשים במיקום עדיף, המוקפים בסביבת מגורים כפרית שקטה ופסטורלית, זאת להבדיל מהנכס הנדון, המוקף בשטחים ביעוד חקלאי ובסמיכות לתוואי כביש מס' 531.

כך לדוגמה, השימוש המותר בחלקות המקיפות את הנכס הנדון צריך להיות קשור במישרין לייצור חקלאי, רוצה לומר כי לא ניתן לשלול סיכוי להקמת מבני משק ומבנים הקשורים בעיבוד חקלאי בחלקות הגובלות, כגון: מחסנים, חממות, מתקנים למיון תוצרת חקלאית ועוד.

בנוסף, בהתאם להוראות תכנית מס' רע/2000, השימושים הקיימים שהותרו כדין לפני תחילת תקפה של תכנית זו, **יוכלו לשמש בחריגתם כל עוד אינם מפריעים לדעת הוועדה המקומית**, בתנאי כי לא יותרו בקרקע או בבניין כל שינוי מהותי בשימוש או בצורה לעומת אלו שאושרו בשעתו כדין, **לא תותר כל תוספת או הרחבה ועוד.**

השימוש למגורים בנכס הנדון הינו חורג מהמותר לפי המצב התכנוני הסטטוטורי התקף, וזאת בלי שנקבעה תקופת זמן קצובה לחריגה זו בתכנית, כלומר אם הוועדה תחליט כי שימוש זה אינו עולה בקנה אחד עם מדיניות התכנון, יכולה היא לדרוש להרוס את המבנים הבנויים תוך פרק זמן שייקבע במסגרת שימוש חורג מתכנית, קרי "חרב מונפת" על החלקה האמורה.

הבדל מהותי נוסף בין העסקאות מרמות השבים והוד השרון, הינו האפשרות לבצע תוספות ו/או הרחבות, אפשרות שקיימת במגרשים בעסקאות ההשוואה שהוצגו ואינם ניתנים לביצוע בנכס הנדון, כדי לחדד את הדברים, אציין כי מדובר בבית מגורים שנבנה לפני שנים רבות וצבר פחתים

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תכנוניים ופונקציונאליים רבים, לעומת בניה צמודת קרקע מודרנית ואפשרות לתכנן בית מגורים חדש לפי שיקולים סובייקטיביים של הקונה הפוטנציאלי.

סיכום, ערכי השווי לנכס הנדון ייבחנו בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר משכונת פרדס משותף שהינה בעלת המאפיינים הסביבתיים הדומים לנכס הנדון, לטעמי, עסקאות השוואה מיישוב רמות השבים והעיר הוד השרון, אינן מתאימות לצורך קביעת שווי במקרה הנדון ובנסיבותיו, וזאת בשל הצורך בהתאמות רבות.

להלן ניתוח עסקאות מכר של מגרשים הנמצאים דרומית לרח' פרדס משותף (בקרבה לנכס):

ניתוח שווי מ"ר מבונה הינו בהתבסס על היקף בינוי לפי התכניות הבאות:

היקף בינוי – לפי הוראות תכנית מס' רע/2000 – סה"כ שטח רצפות 50% (בקומה 35%), אחוזי הבניה אינם כוללים מקלטים וחניות מקורות (עמ' 44 בהוראות התכנית).

מרתפים – לפי הוראות תכנית מס' רע/מק/284/1 ב' ו-רע/284/1 א' – בניה בתכנית קומת הקרקע בשימוש לשטח שרות.

עליות גג – לפי הוראות תכנית רע/292/1 א' – 10% משטח המגרש.

בריכות שחייה – 10% משטח המגרש ולא יותר מ-50 מ"ר.

- ביום 07.06.2019 נמכר חלק של 570/921 בגו"ח 6584/71 ברח' פרדס משותף מס' 35, התמורה בהעסקה הינה 4,030,000 ₪.
כעולה מהמפורט בדיווח העסקה, הממכר הינו קוטג' דו-משפחתי, בשטח ארנונה מדווח בסך של 400 מ"ר, הבנוי משנת בניה 1981.
בבדיקה באתר ההנדסי של עיריית רעננה, לא אותרה חלקה מס' 71, בבדיקה לפי כתובת הנכס מצביעה על חלקה מס' 81.
להערכתו במקרה הנדון, מדובר בטעות סופר בהקלדת הנתונים, כ"כ שטחה הרשום של חלקה מס' 81 הינו 921 מ"ר, התואם לשטח מדווח.
מעיון במסמכים סרוקים בתיק הבניין (אינטרנטי), אותרה בקשה להיתר מיום 02.07.2019 לשינויים במבנה קיים, תוספת **מרתף**, תוספת שטח בקומת קרקע וקומה א', שינויים בגג, פיתוח ועוד, כעולה מתכנית הבקשה, הינה מתייחסת לבית מגורים עורפי הבנוי על חלק של 570 מ"ר משטח החלקה, קרי תכנית הבקשה הינה בהתייחס לממכר בעסקה.
כעולה מהמפורט בתכנית הבקשה, השטח הבנוי של בית המגורים הינו 174.42 מ"ר + 16.46 מ"ר חניה מקורה וכולל, בין היתר:
שטח עיקרי, מרפסות מקורות, מקלט, חדר כביסה + מחסן (חלק אינטגרלי מקומת הקרקע) וחדרי מדרגות.
יוער כי, לא אותר על ידי היתר הבניה המקורי לבית המגורים, כעולה מהמסמכים הסרוקים בתיק הבניין (אינטרנטי) של חלקה מס' 80 הסמוכה מצפון-מערב, אותר היתר לתוספת שטחים לבית מגורים הבנוי בחזית חלקה מס' 81, כמו כן כעולה מתשריט תכנית ההיתר שבתיק הבניין על חלקות מס' 80 ו-81 בנויים 4 בתי מגורים טיפוסיים, 2 בתי מגורים על כל חלקה, אחד בחזית ושני בעורף.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה איקוו':

תיאור	שטח במ"ר	מקדם איקוו'	מקדם שוליות	סה"כ איקוו'
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.4	1.0	40.0
מרתף שולי מעל 100 מ"ר	42.5	0.4	0.5	8.50
קומת קרקע	142.5	1.0	1.0	142.5
קומה א'	142.5	1.0	1.0	142.5
עליית גג	57.0	0.75	0.5	21.38
בריכת שחיה	50.0	0.35	1.0	17.50
חניה	20.0	0.35	1.0	7.0
חצר	362.5	0.25	1.0	90.63
סה"כ שטח איקוו'				468.75 מ"ר
מחיר העסקה				₪ 4,030,000
שווי מ"ר מבונה איקוו'				₪ 8,597
בהתאמה למיקום שקט בשכונה, מקדם 1.1				₪ 9,457

ביאורים:

- לשם הזהירות, לא הובאה בחשבון תרומת המחוברים.
 - הובאה בחשבון חלוקה סימטרית של שטח הרצפות לפי 25% בכל קומה.
 - הובא בחשבון כי ממ"ד ייבנה בקומת המרתף.
 - להערכת, מחיר העסקה מבטא סמיכות לרחוב בן גוריון שעם פתיחת המחלף המחבר אותו לכביש מס' 531, יהפוך לציר תנועה ראשי.
 - שטח החניות הינו בהתאם למקובל בסביבה.
 - בשל היקף שטחים נרחב לחלקה, הובא בחשבון מקדם שוליות לעליית הגג ומרתף מעל 100 מ"ר.
 - מעיון בתצ"א (2019, המרכז למיפוי ישראל), בניית בריכות שחיה במגרשים העורפיים הינו נפוץ.
- ביום 23.05.2019 נמכר חלק בסך של 550 מ"ר מתוך הקרקע בגו"ח 6584/29 ברחוב פרדס משותף 49, התמורה בעסקה הינה 3,300,000 ₪.
- כעולה מדיווח העסקה הממכר הינו **קרקע**.
- מעיון בתיק הבניין (אינטרנט), ביום 07.07.2020 ניתן היתר בניה מס' 20200066 לבית מגורים בחלקה הדרומי-עורפי של החלקה בנוסף לבית קיים בחזית החלקה לרחוב.
- שטחה הרשום של החלקה הינו 1,100 מ"ר, כעולה מתשריט תכנית היתר הבניה, שטח החלקה הינו 1,037 מ"ר, קיים סימון של רצועת קרקע להפקעה בחזית לרחוב פרדס משותף, שטח לחישוב זכויות הבניה בהיתר הינו 518.5 מ"ר.

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה איקוו':

תיאור	שטח במ"ר	מקדם איקוו'	מקדם שוליות	סה"כ איקוו'
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.4	1.0	40.0
מרתף שולי מעל 100 מ"ר	29.6	0.4	0.5	5.93
קומת קרקע	129.6	1.0	1.0	129.63
קומה א'	129.6	1.0	1.0	129.63
עליית גג	51.9	0.75	0.5	19.44
בריכת שחיה	50.0	0.35	1.0	17.50
חניה	20.0	0.35	1.0	7.0

29 מתוך 78

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תיאור	שטח במ"ר	מקדם איקוו'	מקדם שוליות	סה"כ איקוו'
חצר	318.9	0.25	1.0	79.72
סה"כ שטח איקוו'				
428.84 מ"ר				
מחיר העסקה				
₪ 3,300,000				
שווי מ"ר מבונה איקוו'				
₪ 7,695				

ביאורים:

- הובאה בחשבון חלוקה סימטרית של שטח הרצפות לפי 25% בכל קומה.
 - הובא בחשבון כי ממ"ד ייבנה בקומת המרתף.
 - שטח החניות הינו בהתאם למקובל בסביבה.
 - בשל היקף שטחים נרחב לחלקה, הובא בחשבון מקדם שוליות לעליית הגג ומרתף מעל 100 מ"ר.
 - מעיון בתצ"א (2019, המרכז למיפוי ישראל), בניית בריכות שחיה במגרשים העורפיים הינו נפוץ.
- ביום 31.01.2019 נמכר חלק בסך של 574/946 בגו"ח 6584/80 ברח' פרדס משותף מס' 37 התמורה בעסקה הינה 4,300,000 ₪.
- כעולה מדיווח העסקה, נמכר קוטג' דו-משפחתי הבנוי משנת 1980, לא דווח השטח הבנוי. מעיון בתיק הבניין (אינטרנט), לא אותר היתר בניה מקורי לבית המגורים הנמכר, אותר היתר לתוספת שטחים לבית מגורים הבנוי בחזית חלקה מס' 81, כמו כן כעולה מתשריט תכנית ההיתר, על חלקות מס' 80 ו-81 בנויים 4 בתי מגורים זהים, 2 בתי מגורים על כל חלקה, האחד בחזית ושני בעורף.
- השטח הבנוי של בית מגורים טיפוסי בקומת הקרקע הינו כ-81.88 מ"ר + 19.7 מ"ר מרפסות בקומה א' הינו כ-58.56 מ"ר + 12.60 מרפסות, סה"כ כ-172.74 מ"ר.
- ביום 12.11.2020 ניתן היתר לתוספות ושינויים פנימיים לבית דרומי פנימי בחלקה מתוך שני בתים במגרש תוך ניצול חלל הגג למגורים.

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה איקוו':

תיאור	שטח במ"ר	מקדם איקוו'	מקדם שוליות	סה"כ איקוו'
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.4	1.0	40.0
מרתף שולי מעל 100 מ"ר	43.5	0.4	0.5	8.7
קומת קרקע	143.5	1.0	1.0	143.5
קומה א'	143.5	1.0	1.0	143.5
עליית גג	57.4	0.75	0.5	21.53
בריכת שחיה	50.0	0.35	1.0	17.50
חניות	20.0	0.35	1.0	7.0
חצר	365.5	0.25	1.0	90.13
סה"כ שטח איקוו'				
471.85 מ"ר				
מחיר העסקה				
₪ 4,300,000				
שווי מ"ר מבונה איקוו'				
₪ 9,113				
בהתאמה למרכיב הזמן, כ-4% על הצד הזהיר				
₪ 9,488				

ביאורים:

- לשם הזהירות, לא הובאה בחשבון תרומת המחוברים.
- הובאה בחשבון חלוקה סימטרית של שטח הרצפות לפי 25% בכל קומה.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- הובא בחשבון כי ממ"ד ייבנה בקומת המרתף.
- שטח החניות הינו בהתאם למקובל בסביבה.
- בשל היקף שטחים נרחב לחלקה, הובא בחשבון מקדם שוליות לעליית הגג ומרתף מעל 100 מ"ר.
- מעיון בתצ"א (2019, המרכז למיפוי ישראל), בניית בריכות שחיה במגרשים העורפיים הינו נפוץ.

סיכום הנתונים:

כעולה בבחינה של עסקאות מכר למגרשים ביעוד למגורים בשכונת פרדס משותף, מדרום לרחוב פרדס משותף, מגרשים שהינם בסמיכות לנכס נשוא ההחלטה, עולה כי שווי מ"ר מבונה איקווי' הינו בטווח של בין 7,700 ₪ ל-9,488 ₪ ובממוצע כ-8,880 ₪ (כ-7,000 ₪ למ"ר קרקע).

ערכי השווי שהתקבלו הינם למגרשים בהיקף שטחים נרחב יחסית, בטווח שבין 518.5 מ"ר ל-574 מ"ר, הנמצאים בחלק העורפי של החלקות, עם חזית דרומית הפונה לשטחים חקלאיים ותוואי כביש מס' 531, כאשר בחזית החלקה בנוי בית מגורים נוסף.

להערכת, ערכי השווי שהתקבלו מניתוח העסקאות, מבטאים, בין היתר, מיקום בשולי העיר רעננה עם רמת פיתוח חלקית וכן סמיכות לכביש מס' 531, מאפיינים הדומים לנכס הנדון.

בהתייחס לעובדה כי הנכס הנדון הינו חלקה עם בינוי בצפיפות נמוכה של יח"ד דיור אחת בלבד וזכויות בניה מצומצמות, הנמצאת בסמיכות לתוואי כביש מס' 531 הכולל קיר מפריד אקוסטי וכן ממוצע שווי מ"ר מבונה איקווי' בסך של כ-8,800 ₪ כפי שהתקבל על-ידי על סמך ניתוח 3 עסקאות מכר של מגרשים בסביבה הקרובה לנכס הנדון, הנמצאים בקו אווירי של עד כ-300 מ' לכל היותר (חלקה 81) ועד כ-200 מ' לכל הפחות (חלקה מס' 29), הגעתי לכלל מסקנה, כי ערכי השווי כפי שהוערכו ופורטו בחוות דעת המשיבה על סך של 11,500 ₪ למ"ר מבונה איקווי', מגלמים את כל הייחודיות הקיימת של החלקה הנדונה, לרבות היותה "מוצר" ייחודי כפי שנטען ע"י המבקש ולפיכך לשם הזהירות, במסגרת תחשיב ההשבחה במקרה הנדון ובנסיבותיו יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה איקווי' כפי שהוערך בהתאם לחוות דעת המשיבה, קרי 11,500 ₪/מ"ר מבונה איקווי'.

תרומת המחברים ומרכיב הרווח היזמי השחוק:

כעולה מהמפורט בתחשיב המשיבה בחוות דעתה, תרומת המחברים לשווי של בית המגורים חושבה בהתאם לסך של 5,000 ₪, שטח המחסן חושב לפי סך של 1,500 ₪, רווח יזמי שחוק הינו 3%.

כעולה מהמפורט בתחשיב המבקש בחוות דעת, תרומת המחברים של בית המגורים לשווי חושבה בהתאם לסך של 6,000 ₪ למ"ר, תרומת שטח המחסן חושבה לפי 3,000 ₪, חניה לפי 1,000 ₪, פיתוח חצר פנויה וגידור לפי 500 ₪ למ"ר, תרומת הבריכה הוערכה לפי 200,000 ₪, רווח יזמי הינו 5%.

בענין הנדון, בהתאם להתרשמות כללית חיצונית / פנימית בעת הביקור שנערך במקום, שטח בית המגורים הינו תואם את גילו, מצבו תחזוקתי ופיזי טוב, בהיקף בית המגורים חצר מגוננת ומטופחת בחלקה מחופה אבנים ובחלקה דשא, המחסן הינו בבניה קשיחה עם חלונות זכוכית.

כעולה מהמסמכים הסרוקים בתיק הבניין, לא אותר היתר לשיפוץ בית המגורים ו/א שטחים בנויים כלשהם כמו כן, לא אותר היתר בניה לבניית בריכת שחייה שבמקור הינה מאגר מי השקיה לשדות. לאור האמור וכן בהתאם להכרעתי בענין השטחים אשר יובאו בחשבון בתחשיב השווי במצב הקודם תרומת המחברים תחושב בהתאם לסך של 5,000 ₪ למ"ר בית מגורים (אומדן זה בגילום פחיתים

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

פיזיים/פונקציונאליים/תכנוניים), ו-2,000 ש"ח למחסן, כמו כן תובא בחשבון תרומת פיתוח החצר לפי סך של 400 ש"ח למ"ר קרקע.

בענין פיתוח החצר, יוער כי בהתאם למחירון דקל – נספחים ועלויות לבניה ופיתוח – נובמבר 2019 עלויות פיתוח חצר (לרבות גינון) הינן 350 ש"ח.

רווח יזמי - בהתאם לקווים המנחים, פרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מס' 1) – ינואר 2020 – שיעור הרווח ליזם, מתוך סך ההשקעה, על פי הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים כיום, בבניה עצמית, צמודת קרקע (מגלם בעיקר "ביטול זמן" אישי ומרכיב סיכון נמוך) הינו 5% מרבי.

בהתייחס למאפייני הנכס הנדון, הנני סבור כי מרכיב הרווח היזמי נשחק, ואולם לשם הזהירות, יובא בחשבון רווח יזמי בשיעור בסך של 3.0%, בדומה לעמדת המשיבה.

מקדמים איקוו':

מחסן – בהיעדר מחלוקת בין הצדדים, במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים ושטח המחסן יחושב לפי מקדם בסך של 0.6.

חצר – כעולה מהמפורט בתחשיב המשיבה, הובאו בחשבון מקדמים איקוו' כלהלן: לשטח חצר עד 500 מ"ר - 0.25, בין 500 ל-1,000 מ"ר - 0.22, יתרת שטח החצר - 0.2.

כעולה מהמפורט בתחשיב המבקש, הובא בחשבון מקדם איקוו' של 0.25 לשטח החצר עד 500 מ"ר 0.15 לשטח החצר שבין 500 ל-1,000 מ"ר ו-0.1 ליתרת השטחים.

בעניין זה, בהתייחס להיקף השטחים הנרחב של החלקה וכן מיקומה בעיר רעננה המאופיינת באוכלוסייה ממעמד סוציו-אקונומי גבוה, קרי למרכיב החצר תרומה משמעותית לשווי, יובא בחשבון, כדלקמן:

מקדם 0.25 לחצר גרעינית של 500 מ"ר, מקדם 0.15 לחצר בשטח בין 500 ל-1,000 מ"ר, ומקדם 0.1 לשטח שמעל 1,000 מ"ר, זאת בדומה למקדמים שהובאו בתחשיב המבקש.

יוער כי, בניגוד לאופן ניתוח העסקאות כמוצג בחוות דעת המשיבה, הנני סבור כי אין להפחית את התכסית הניתנת לבניה משטח חצר גרעינית בסך של 500 מ"ר, היות ומדובר בשטח חצר גרעינית אפקטיבית המהווה מעגל ראשון הצמוד לבית המגורים, רוצה לומר כי חלוקת שטח החצר לשטח גרעיני ושטח שולי תתבצע לאחר הפחתת שטח התכסית הניתנת לניצול מסה"כ שטח המגרש ו/או החלקה, היינו מיתרת שטח החלקה ו/או המגרש.

עובדה שניה – ערכי שווי במצב החדש

א. שמאי המבקש – במסגרת תכנית רע/מק/2012/ב' סווג הנכס הנדון כמגרש 2024 ביעוד מגורים ד' מעיון בהוראות התכנית ונספח הבינוי המצורף למסמכי התכנית נראה כי במגרש הותרה בנייה של 16 יח"ד ב-8 קומות על עמודים, כמו כן נרשם בשונה מרוב רובן של המגרשים בתחום התכנית בהם הותרה בנייה של קומת קרקע + מספר קומות מגורים רגילות + קומת גג, כי במגרש הנדון תתאפשר בנייה של דירות טיפוסיות בלבד שהינן זולות יותר מדירות מיוחדות כגון דירות גן ודירות גג (פנטהאוז) הנהנות מחצר צמודה / מרפסת גג צמודה.

מהוראות התכנית עולה גם כי 20% מהדירות בכל מגרש יהיו דירות קטנות ששטחן עד 75 מ"ר.

32 מתוך 78

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

השמאי המכריע מרדכי דדון בפסיקתו בתחום התכנית קבע שווי שונה לטיפוסי הדירות השונים ובכך יצר מקדמי אקו' ביחס לדירה רגילה, להלן קביעתו והמקדמים הנובעים מפסיקתו:

טיפוס דירה	שווי למ"ר מבונה זמין שנקבע	מקדם ביחס לדירה טיפוסית
דירה טיפוסית	9,200 ₪	1.0
דירה קטנה	11,300 ₪	1.23
דירת גן	10,780 ₪	1.17
דירת גג	12,980 ₪	1.41

אציין כי בהתאם לחוות דעתו של השמאי אחיקם ביתן (שמאי הוועדה) לצורך עריכת לוחות איזון והקצאות בתחום תכנית רע/מק/2012/ב הנדונה, קבע השמאי מקדמי אקו' לדירות מיוחדות כדלקמן:

מקדם דירה רגילה בקומה טיפוסית – 1.

מקדם דירת גן – 1.25.

מקדם דירת גג/פנטהאוז – 1.65.

באופן זה התקבל מקדם בינוי לכל מגרש.

על אף קביעתו של שמאי הוועדה מר אחיקם ביתן, מקובלים עלי מקדמי האקו' לדירות המיוחדות מקביעתו של השמאי המכריע מר מרדכי דדון ואעשה בהם שימוש לצורך ניתוח עסקאות השוואה ונטרול השפעת קיומם של דירות מיוחדות על שווי מ"ר מבונה פלדלת בדירה טיפוסית.

במסגרת חוות הדעת הובאו בחשבון עסקאות השוואה מתחום התכנית בלבד היות והינן בעלות תוקף גבוה באשר לערכי המקרקעין בסביבה.

מקדמי מיקום ומושעא: בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון שנערכה ע"י שמאי הוועדה הובאו בחשבון בעת ההקצאה מקדמי מיקום כדלקמן:

מקדם למגרש עם חזית אחת לש.ב.צ – 0.95.

מקדם למגרש עם שתי חזיתות לש.ב.צ – 0.9.

מקדם למגרש עם חזית אחת לש.צ.פ – 1.05.

מקדם למגרש עם שתי חזיתות לש.צ.פ – 1.1.

מקדם למגרש עם חזית לדרך בן גוריון – 0.85.

הובא בחשבון מקדמי מיקום יחסיים בהתאם למרחק מתוואי כביש 531 בין 0.75 ל-0.825.

המקדמים הינם סבירים לטעמינו ומשקפים באופן ראוי את הבדלי המיקום בין המגרשים הכלולים בתכנית אומצו במסגרת ניתוח עסקאות השוואה, הובא בחשבון בכל מגרש מקדם מיקום כפי שנקח בחשבון בטבלת ההקצאה ואיזון.

למגרש 2012 הובא בחשבון מקדם מושעא של 0.9 כפסיקת השמאי המכריע מרדכי דדון.

להלן ניתוח עסקאות השוואה ממתחם התכנית:

עסקה מס"ד 1:

מס"ד 1	תאריך
29.12.2019	2012 (0.865%), 2021 (8.33%), 2022 (8.33%), 2048 (8.33%)
14,850,050 ₪	תמורה

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

סה"כ מ"ר אקו'	מקדם טיפוס דירה	סה"כ פלדלת (מ"ר)	שטחי ממ"דים (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	מס' יח"ד	מגרש	
						טיפוס דירה	מס'
		2,154	204	1,950	17	סה"כ למגרש	מגורים ג' – 2012
277	1.23	225	36	189	3	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
161	1.17	138	12	126	1	דירות גן	
194	1.41	138	12	126	1	דירות גג	
1,653	1	1,653	144	1,509	12	דירות טיפוסיות	
2,286	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש	
0.9	-	-	-	-	-	מקדם מיקום	
0.9	-	-	-	-	-	מקדם מושעא	
1,851	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם	
16	0.865%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר	
		7,334	696	6,638	58	סה"כ למגרש	מגורים ד' – 2021
1,107	1.23	900	144	756	12	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
164	1.17	140	12	128	1	דירות גן	
592	1.41	420	36	384	3	דירות גג	
5,875	1	5,875	504	5,371	42	דירות טיפוסיות	
7,737	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש	
1.02	-	-	-	-	-	מקדם מיקום	
1.00	-	-	-	-	-	מקדם מושעא	
7,892	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם	
657	8.33%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר	
		7,330	696	6,634	58	סה"כ למגרש	מגורים ד' – 2022
1,107	1.23	900	144	756	12	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
164	1.17	140	12	128	1	דירות גן	
591	1.41	419	36	383	3	דירות גג	
5,871	1	5,871	504	5,367	42	דירות טיפוסיות	
7,733	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש	
1.0	-	-	-	-	-	מקדם מיקום	
1.0	-	-	-	-	-	מקדם מושעא	
7,733	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם	
644	8.33%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר	
		5,884	576	5,308	48	סה"כ למגרש	מגורים ד' – 2048
923	1.23	750	120	630	10	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
158	1.17	135	12	123	1	דירות גן	
381	1.41	270	24	246	2	דירות גג	
4,729	1	4,729	420	4,309	35	דירות טיפוסיות	
6,190	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש	
1.1	-	-	-	-	-	מקדם מיקום	
1.0	-	-	-	-	-	מקדם מושעא	
6,809	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם	
567	8.33%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר	
1,885		סה"כ מ"ר אקו' בעסקה					
14,850,050 ₪		תמורה					
7,879 ₪		סה"כ מחיר למ"ר מבונה אקו'					

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עסקה מס"ד 2:

מס"ד 2		09.01.2020				תאריך	
		2012 (2.595%), 2021 (25%), 2022 (25%), 2048 (25%)				מגרשי תמורה	
		₪ 44,500,000				תמורה	
מס"כ מ"ר אקו' סה"כ מ"ר	מקדם טיפוס דירה	סה"כ פלדלת (מ"ר)	שטחי ממ"דים (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	מס' יח"ד	מגרש	
						טיפוס דירה	מס'
		2,154	204	1,950	17	סה"כ למגרש	
277	1.23	225	36	189	3	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
161	1.17	138	12	126	1	דירות גן	
194	1.41	138	12	126	1	דירות גג	
1,653	1	1,653	144	1,509	12	דירות טיפוסיות	
2,286	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש	
0.9	-	-	-	-	-	מקדם מיקום	
0.9	-	-	-	-	-	מקדם מושעא	
1,851	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם	
48	2.595%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר	
		7,334	696	6,638	58	סה"כ למגרש	
1,107	1.23	900	144	756	12	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
164	1.17	140	12	128	1	דירות גן	
592	1.41	420	36	384	3	דירות גג	
5,875	1	5,875	504	5,371	42	דירות טיפוסיות	
7,737	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש	
1.02	-	-	-	-	-	מקדם מיקום	
1.00	-	-	-	-	-	מקדם מושעא	
7,892	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם	
1,973	25%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר	
		7,330	696	6,634	58	סה"כ למגרש	
1,107	1.23	900	144	756	12	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
164	1.17	140	12	128	1	דירות גן	
591	1.41	419	36	383	3	דירות גג	
5,871	1	5,871	504	5,367	42	דירות טיפוסיות	
7,733	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש	
1.0	-	-	-	-	-	מקדם מיקום	
1.0	-	-	-	-	-	מקדם מושעא	
7,733	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם	
1,933	25%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר	
		5,884	576	5,308	48	סה"כ למגרש	
923	1.23	750	120	630	10	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
158	1.17	135	12	123	1	דירות גן	
381	1.41	270	24	246	2	דירות גג	
4,729	1	4,729	420	4,309	35	דירות טיפוסיות	
6,190	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש	
1.1	-	-	-	-	-	מקדם מיקום	
1.0	-	-	-	-	-	מקדם מושעא	
6,809	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם	
1,702	25%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר	
5,656		סה"כ מ"ר אקו' בעסקה					
₪ 44,500,000		תמורה					
₪ 7,867		סה"כ מחיר למ"ר מבונה אקו'					

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עסקה מס"ד 3:

מס"ד 3		05.05.2020					תאריך	
מס"ד 3		05.05.2020					מגרשי תמורה	
מס"ד 3		05.05.2020					תמורה	
מס"ד 3		05.05.2020					מגרש	
מס"ד 3		05.05.2020					מס' טיפוס דירה	
(85%) 2029 , (86.75%) 2019 , (100%) 2033 , (89.7%) 2004 , (10.295%) 2012		139,102,500 ₪ + בניית 14.88 יח"ד, התמורה הכוללת נאמדה ע"י					מס' טיפוס דירה	
158,865,302 ₪		שמאית המשיבה בסך כולל של					מס' טיפוס דירה	
מס' יח"ד	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי ממ"דים (מ"ר)	סה"כ פלדלת (מ"ר)	מקדם טיפוס דירה	סה"כ מ"ר אקו'	מס' יח"ד	טיפוס דירה	
17	1,950	204	2,154	1.23	277	3	סה"כ למגרש	
3	189	36	225	1.17	161	1	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
1	126	12	138	1.41	194	1	דירות גן	
1	126	12	138	1	1,653	12	דירות טיפוסיות	
-	-	-	-	-	2,286	-	סה"כ אקו' למגרש	
-	-	-	-	-	0.9	-	מקדם מיקום	
-	-	-	-	-	0.9	-	מקדם מושעא	
-	-	-	-	-	1,851	-	סה"כ מתואם	
-	-	-	-	10.295%	191	-	חלק יחסי נמכר	
23	2,758	276	3,034	1.23	461	5	סה"כ למגרש	
5	315	60	375	1.17	173	1	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
1	136	12	148	1.41	417	2	דירות גן	
2	271	24	295	1	2,216	15	דירות טיפוסיות	
-	-	-	-	-	3,266	-	סה"כ אקו' למגרש	
-	-	-	-	-	1.1	-	מקדם מיקום	
-	-	-	-	-	1.0	-	מקדם מושעא	
-	-	-	-	-	3,593	-	סה"כ מתואם	
-	-	-	-	89.7%	3,223	-	חלק יחסי נמכר	
39	4,213	468	4,681	1.23	738	8	סה"כ למגרש	
8	504	96	600	1.17	154	1	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
1	120	12	132	1.41	371	2	דירות גן	
2	239	24	263	1	3,686	28	דירות טיפוסיות	
-	-	-	-	-	4,949	-	סה"כ אקו' למגרש	
-	-	-	-	-	0.98	-	מקדם מיקום	
-	-	-	-	-	1.0	-	מקדם מושעא	
-	-	-	-	-	4,850	-	סה"כ מתואם	
-	-	-	-	100%	4,850	-	חלק יחסי נמכר	
58	6,937	696	7,633	1.23	1,107	12	סה"כ למגרש	
12	756	144	900	1.17	171	1	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
1	134	12	146	1.41	619	3	דירות גן	
3	403	36	439	1	6,148	42	דירות טיפוסיות	
-	-	-	-	-	8,045	-	סה"כ אקו' למגרש	
-	-	-	-	-	0.91	-	מקדם מיקום	
-	-	-	-	-	1.0	-	מקדם מושעא	
-	-	-	-	-	7,321	-	סה"כ מתואם	
-	-	-	-	86.75%	6,351	-	חלק יחסי נמכר	
48	5,774	576	6,350	-	-	48	סה"כ למגרש	

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

923	1.23	750	120	630	10	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	-
172	1.17	147	12	135	1	דירות גן	-
623	1.41	442	36	406	3	דירות גג	-
5,011	1	5,011	408	4,603	34	דירות טיפוסיות	-
6,729	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש	-
0.91	-	-	-	-	-	מקדם מיקום	-
1.0	-	-	-	-	-	מקדם מושעא	-
6,123	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם	-
5,205	85%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר	-
19,820							סה"כ מ"ר אקו' בעסקה
158,865,302 ₪							תמורה
8,016 ₪							סה"כ מחיר למ"ר מבונה אקו'

עסקה מס"ד 4:

מס"ד 4		03.06.2020				תאריך	
		(2017 (52%), 2020 (52%), 2010 (100%)				מגרשי תמורה	
		55,490,000 ₪ + בניית 48% מהזכויות במגרשים 2020 ו-2017, סה"כ נאמד ע"י שמאית המשיבה בסכום כולל של 105,791,641 ₪.				תמורה	
סה"כ אקו' מ"ר אקו'	מקדם טיפוס דירה	סה"כ פלדלת (מ"ר)	שטחי ממ"דים (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	מס' יח"ד	מגרש	
						טיפוס דירה	מס'
		7,066	696	6,370	58	סה"כ למגרש	מגורים ד' – 2010
1,107	1.23	900	144	756	12	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
157	1.17	134	12	122	1	דירות גן	
567	1.41	402	36	366	3	דירות גג	
5,630	1	5,630	504	5,126	42	דירות טיפוסיות	
7,461	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש	
0.93	-	-	-	-	-	מקדם מיקום	
1.0	-	-	-	-	-	מקדם מושעא	
6,938	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם	
6,938	100.0%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר	
		7,466	696	6,770	58	סה"כ למגרש	מגורים ד' – 2017
1,107	1.23	900	144	756	12	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
167	1.17	143	12	131	1	דירות גן	
604	1.41	428	36	392	3	דירות גג	
5,995	1	5,995	504	5,491	42	דירות טיפוסיות	
7,873	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש	
0.95	-	-	-	-	-	מקדם מיקום	
1.0	-	-	-	-	-	מקדם מושעא	
7,479	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם	
3,889	52.0%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר	
		4,273	468	3,805	39	סה"כ למגרש	מגורים ד' – 2020
738	1.23	600	96	504	8	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
139	1.17	118	12	106	1	דירות גן	
334	1.41	237	24	213	2	דירות גג	
3,318	1	3,318	336	2,982	28	דירות טיפוסיות	
4,528	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש	
1.0	-	-	-	-	-	מקדם מיקום	
1.0	-	-	-	-	-	מקדם מושעא	

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

4,528	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם
2,355	52.0%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר
13,182						סה"כ מ"ר אקו' בעסקה
105,791,641 ₪						תמורה
8,025 ₪						סה"כ מחיר למ"ר מבונה אקו'

עסקה מס"ד 5:

מס"ד 5		16.09.2020				תאריך
		(13%) 2022, (13%) 2021, (13%) 2048				מגרשי תמורה
		בניית 19.68 יח"ד – נאמד ע"י שמאית המשיבה בסך של 22,865,847 ₪				תמורה
סה"כ	מקדם	סה"כ פלדלת	שטחי ממ"דים	שטח עיקרי	מס' יח"ד	מגרש
						טיפוס דירה
		7,334	696	6,638	58	סה"כ למגרש
1,107	1.23	900	144	756	12	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%
164	1.17	140	12	128	1	דירות גן
592	1.41	420	36	384	3	דירות גג
5,875	1	5,875	504	5,371	42	דירות טיפוסיות
7,737	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש
1.02	-	-	-	-	-	מקדם מיקום
1.00	-	-	-	-	-	מקדם מושעא
7,892	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם
1,026	13.0%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר
		7,330	696	6,634	58	סה"כ למגרש
1,107	1.23	900	144	756	12	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%
164	1.17	140	12	128	1	דירות גן
591	1.41	419	36	383	3	דירות גג
5,871	1	5,871	504	5,367	42	דירות טיפוסיות
7,733	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש
1.0	-	-	-	-	-	מקדם מיקום
1.0	-	-	-	-	-	מקדם מושעא
7,733	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם
1,005	13.0%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר
		5,884	576	5,308	48	סה"כ למגרש
923	1.23	750	120	630	10	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%
158	1.17	135	12	123	1	דירות גן
381	1.41	270	24	246	2	דירות גג
4,729	1	4,729	420	4,309	35	דירות טיפוסיות
6,190	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש
1.1	-	-	-	-	-	מקדם מיקום
1.0	-	-	-	-	-	מקדם מושעא
6,809	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם
885	13.0%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר
2,916						סה"כ מ"ר אקו' בעסקה
22,865,847 ₪						תמורה
7,841 ₪						סה"כ מחיר למ"ר מבונה אקו'

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עסקה מס"ד 6:

מס"ד 6		17.11.2020				תאריך	
		2011 (100%), 2012 (2.94%)				מגרשי תמורה	
		26,500,000 ₪				תמורה	
סה"כ מ"ר אקו'	מקדם טיפוס דירה	סה"כ פלדלת (מ"ר)	שטחי ממ"דים (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	מס' יח"ד	מגרש	
						סה"כ למגרש	מס'
		2,154	204	1,950	17	סה"כ למגרש	2012 – מגורים ג'
277	1.23	225	36	189	3	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
161	1.17	138	12	126	1	דירות גן	
194	1.41	138	12	126	1	דירות גג	
1,653	1	1,653	144	1,509	12	דירות טיפוסיות	
2,286	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש	
0.9	-	-	-	-	-	מקדם מיקום	
0.9	-	-	-	-	-	מקדם מושעא	
1,851	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם	
54	2.94%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר	
		2,797	276	2,521	23	סה"כ למגרש	2011 – מגורים ג'
461	1.23	375	60	315	5	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
157	1.17	135	12	123	1	דירות גן	
379	1.41	269	24	245	2	דירות גג	
2,018	1	2,018	180	1,838	15	דירות טיפוסיות	
3,016	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש	
1.1	-	-	-	-	-	מקדם מיקום	
1.0	-	-	-	-	-	מקדם מושעא	
3,318	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם	
3,318	100.0%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר	
3,373		סה"כ מ"ר אקו' בעסקה					
26,500,000 ₪		תמורה					
7,858 ₪		סה"כ מחיר למ"ר מבונה אקו'					

עסקה מס"ד 7:

מס"ד 7		14.01.2021				תאריך	
		2003 (49.72%), 2012 (0.228%)				מגרשי תמורה	
		5,793,000 ₪				תמורה	
סה"כ מ"ר אקו'	מקדם טיפוס דירה	סה"כ פלדלת (מ"ר)	שטחי ממ"דים (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	מס' יח"ד	מגרש	
						סה"כ למגרש	מס'
		2,154	204	1,950	17	סה"כ למגרש	2012 – מגורים ג'
277	1.23	225	36	189	3	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
161	1.17	138	12	126	1	דירות גן	
194	1.41	138	12	126	1	דירות גג	
1,653	1	1,653	144	1,509	12	דירות טיפוסיות	
2,286	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש	
0.9	-	-	-	-	-	מקדם מיקום	
0.9	-	-	-	-	-	מקדם מושעא	
1,851	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם	
4	0.228%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר	

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

		1,252	120	1,132	10	סה"כ למגרש	מגורים ג' – 2003
185	1.23	150	24	126	2	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
0	1.17	0	0	0	0	דירות גן	
0	1.41	0	0	0	0	דירות גג	
1,102	1	1,102	96	1,006	8	דירות טיפוסיות	
1,287	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש	
1.05	-	-	-	-	-	מקדם מיקום	
1.00	-	-	-	-	-	מקדם מושעא	
1,351	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם	
672	49.72%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר	
676		סה"כ מ"ר אקו' בעסקה					
₪ 5,793,000		תמורה					
₪ 8,571		סה"כ מחיר למ"ר מבונה אקו'					

עסקה מס"ד 8:

מס"ד 8		14.01.2021				תאריך	
		2003 (50.28%), 2012 (0.231%)				מגרשי תמורה	
		₪ 5,796,900				תמורה	
סה"כ אקו'	מקדם טיפוס דירה	סה"כ פלדלת (מ"ר)	שטחי ממ"דים (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	מס' יח"ד	מגרש	
						סה"כ למגרש	מס'
		2,154	204	1,950	17	סה"כ למגרש	מגורים ג' – 2012
277	1.23	225	36	189	3	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
161	1.17	138	12	126	1	דירות גן	
194	1.41	138	12	126	1	דירות גג	
1,653	1	1,653	144	1,509	12	דירות טיפוסיות	
2,286	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש	
0.9	-	-	-	-	-	מקדם מיקום	
0.9	-	-	-	-	-	מקדם מושעא	
1,851	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם	
4	0.231%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר	
		1,252	120	1,132	10	סה"כ למגרש	מגורים ג' – 2003
185	1.23	150	24	126	2	דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת 20%	
0	1.17	0	0	0	0	דירות גן	
0	1.41	0	0	0	0	דירות גג	
1,102	1	1,102	96	1,006	8	דירות טיפוסיות	
1,287	-	-	-	-	-	סה"כ אקו' למגרש	
1.05	-	-	-	-	-	מקדם מיקום	
1.00	-	-	-	-	-	מקדם מושעא	
1,351	-	-	-	-	-	סה"כ מתואם	
679	50.28%	-	-	-	-	חלק יחסי נמכר	
683		סה"כ מ"ר אקו' בעסקה					
₪ 5,796,900		תמורה					
₪ 8,482		סה"כ מחיר למ"ר מבונה אקו'					

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן סיכום עסקאות השוואה למציאת שווי למ"ר מבונה אקו' ממוצע, נערכה התאמה למועד הקובע המביא בחשבון הן את עליית המחירים ביחס למועד הקובע והן את התקדמות ודאות לפיתוח השכונה ביחס למועד הקובע בעייני רוכש סביר:

סיכום והתאמה למועד הקובע				
מס"ד	תאריך	מחיר למ"ר מבונה אקו'	מקדם התאמה למועד קובע	סה"כ מתואם
1	29.12.2019	7,879 ₪	1	7,879 ₪
2	09.01.2020	7,867 ₪	1	7,867 ₪
3	05.05.2020	8,016 ₪	0.95	7,615 ₪
4	03.06.2020	8,025 ₪	0.95	7,624 ₪
5	16.09.2020	7,841 ₪	0.925	7,253 ₪
6	17.11.2020	7,858 ₪	0.925	7,268 ₪
7	14.01.2021	8,571 ₪	0.9	7,714 ₪
8	14.01.2021	8,482 ₪	0.9	7,633 ₪
סה"כ ממוצע				7,607 ₪

ב. שמאי המשיבה – שווי קרקע למגורים – מצב חדש:

ההשבחה חושבה בהתאם לעסקאות מכר למגרשים שנערכו במתחם התכנית רע/מק/2012/ב:

עסקאות השוואה וערכי שווי לקרקעות לבניה רוויה – מצב חדש:

נתוני השוואה:

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- בטבלת הקצאה ואיזון לתביעה רע/מק/2012/ב' שנערכה ע"י השמאי אחיקם ביתן בתאריך 04.02.2019, נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שווי 1 מ"ר קרקע חקלאית ללא השפעת תכנית רע/3000	1,000 ₪
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בשטח 120 מ"ר עיקרי במצב הנוכחי	1,100,000 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו' לדירות מגורים - עיקרי	9,167 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר	8,000 ₪

- בתאריך 29.12.2019 נמכרו 1/12 חלקים מהזכויות במגרשי התמורה שניתנו עבור גו"ח 105,104,103,124,120,10,6584 תמורת 14,850,000 ₪ בתוספת מע"מ.

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק היחסי מהזכויות שהוקצו לחלקות המקור במגרש התמורה	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושאע	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) משוקלל מושע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	10.38%	8%	0.865%	0.147	18.63	0.8	14.91
2022	מגורים ד'	2,846	6,634	58	100%	8%	8%	4.8	610.83	1	610.83
2021	מגורים ד'	2,758	6,638	58	100%	8%	8%	4.8	611.17	1	611.17
2048	מגורים ד'	2,491	5,308	48	100%	8%	8%	4.8	490.33	1	490.33
			20,530	181				13.814	1,731		1,727.24
מחיר מכירה											14,850,000 ₪
סה"כ שטח פלדלת											1,727.24
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'											8,600 ₪ מתייחס לשטח פלדלת
שווי ממוצע קרקע ליח"ד											1,080,000 ₪
השווי לעיל מגלם את כל מקדמי הפחתה / התאמה לקרקע											

- בתאריך 09.01.2020 נמכרו 25% מהזכויות במגרשי התמורה שניתנו עבור גו"ח 105,104,103,124,120,10,6584 תמורת 44,500,000 ₪ בתוספת מע"מ.

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק היחסי מהזכויות שהוקצו לחלקות המקור במגרש התמורה	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושאע	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) משוקלל מושע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	10.38%	25%	2.595%	0.441	55.90	0.8	44.72
2022	מגורים ד'	2,846	6,634	58	100%	25%	25%	14.5	1832.50	1	1832.50

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מגיש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק היחסי מהזכויות שהוקצו לחלקות המקור במגרש התמורה	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושאע	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) משוקלל מושע
2021	מגורים ד'	2,758	6,638	58	100%	25%	25%	14.5	1833.50	1	1833.50
2048	מגורים ד'	2,491	5,308	48	100%	25%	25%	12.0	1471.00	1	1471.00
-	-	-	20,530	181	-	-	-	44.441	5,193	-	5,181.72
מחיר מכירה					₪ 44,500,000						
סה"כ שטח פלדלת					5,181.72						
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'					₪ 8,600						
שווי ממוצע קרקע ליח"ד					₪ 1,070,000						
השווי לעיל מגלם את כל מקדמי הפחתה / התאמה לקרקע											

- בתאריך 05.05.2020 נמכרו 10.295% מהזכויות במגרש 2012, 89.7% מהזכויות במגרש 2004, 100% מהזכויות במגרש 2033, 72.41% מהזכויות במגרש 2019 ו-68.75% מהזכויות במגרש 2029, תמורת 139,102,500 ₪ בתוספת מע"מ.
- בתאריך 05.05.2020 נמכרו 14.34% מהזכויות במגרש 2019 ו-16.25% מהזכויות במגרש 2029, בהסכם קומבינציה בתמורה לבניית 14.88 יח"ד, המהווה המשך להסכם המכר לעיל (עם אותם בעלי הזכויות).

מגיש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושאע	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) משוקלל מושע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	10.295%	100.0%	10.30%	1.75	222	0.8	177.40
2004	מגורים ג'	1,554	2,758	23	89.7%	100.0%	89.70%	20.63	2721	1	2721.35
2019	מגורים ד'	2,524	6,937	58	100.00%	86.8%	86.75%	50.32	6622	1	6621.92
2033	מגורים ד'	1,581	4,213	39	100.00%	100.0%	100.00%	39.00	4681	1	4681.00
2029	מגורים ד'	2,485	5,774	48	100.00%	85.0%	85.00%	40.80	5398	1	5397.50
			21,632	185				152.50	19,644		19,599

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן תחשיב עלות בניה ליח"ד ממוצעת בהתאם למחירון דקל (יולי 2020):

תיאור	מחיר למ"ר	שטח	סה"כ עלות ליח"ד
עלות בניה ישירה (עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן)	₪ 4,980	128.8	₪ 641,485
מרפסת לא מקורה	₪ 1,410	12	₪ 16,920
חניון תת קרקעי לרבות חפירה (עבור 2 מקומות חניה)	₪ 2,270	90	₪ 204,300
פיתוח חצר (לרבות גינון)	₪ 350	30	₪ 10,500
סה"כ עלות בניה ישירה	--	--	₪ 873,205
בתוספת הוצאות עקיפות (תכנון, פיקוח, אגרות והיטלים, שיווק, משפטיות וכו') בהתאם לפרק יחי לקווים מנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, שיעור ההוצאות העקיפות נע בין 25%-35%	30%	--	₪ 261,962
סה"כ עלות בניה ליח"ד	--	--	₪ 1,135,167
סה"כ עלות בניה למ"ר דירתי	129	--	₪ 8,800
-			
מחיר מכירה עפ"י הסכם מכר	₪ 139,102,500	-	-
מחיר תמורה מהסכם קומביניציה (כולל מע"מ שירותי בניה)	₪ 19,762,802	-	-
סה"כ שווי התמורה	₪ 158,865,302	-	-
סה"כ שטח פלדלת	19,599.17	-	-
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'	₪ 8,100	-	-
שווי ממוצע קרקע ליח"ד	₪ 1,040,000	-	-
השווי לעיל מגלם את כל מקדמי הפחתה / התאמה לקרקע	-	-	-

- בתאריך 03.06.2020 נמכרו 100% מהזכויות במגרש 2010 תמורת 55,490,000 בתוספת מע"מ ובתוספת היטלי פיתוח לקרקע.

בתאריך 03.06.2020 נמכרו 52% מהזכויות במגרשים 2017,2020 בהסכם קומביניציה בתמורה לבניית 48% מהזכויות במגרשים אלו, המהווה המשך להסכם המכר לעיל (עם אותם בעלי הזכויות).

להלן חישוב שווי מ"ר מבונה עפ"י עסקאות אלו:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים
2010	מגורים ד'	2,213	6,370	58	100%	100%	100%	58.00	7066
2017	מגורים ד'	2,516	6,770	58	100%	52%	52%	30.16	3882

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים
2020	מגורים ד'	1,480	3,805	39	100%	52%	52%	20.28	2222
			16,945	155				108.44	13,170
מחיר מכירה עפ"י הסכם מכר									
מחיר תמורה מהסכם קומבינציה (בהתייחס לשטח דירתי ממוצע של כ-121 מ"ר ליח"ד									
בתוספת הריבית בגין ערבות הביצוע בסך 4,000,000 ₪ שתהיה בתוקף עד מסירת ערבויות חוק המכר (סעיף 11.1 להסכם המכר)									
בתוספת היטלי פיתוח בגין החלק היחסי בקרקע									
סה"כ שווי התמורה									
סה"כ שטח פלדלת									
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'									
שווי ממוצע קרקע ליח"ד									
השווי לעיל מגלם את כל מקדמי הפחתה / התאמה לקרקע									

- בתאריך 16.09.2020 נמכרו 52% מהזכויות של הבעלים במגרשי תמורה שניתנו עבור גו"ח 105,104,103,124,10,6584/10, ללא מגרש 2012. זכויות הבעלים מהוות 25% ממגרשי התמורה, קרי נמכר כ-13% מהזכויות במגרשי התמורה, במסגרת הסכם קומבינציה בתמורה לבניית 19.68 יח"ד.

להלן חישוב שווי מ"ר מבונה עפ"י עסקאות אלו:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים
2022	מגורים ד'	2,846	6,634	58	100%	52%	25%	7.54	953
2021	מגורים ד'	2,758	6,638	58	100%	52%	25%	7.54	953
2048	מגורים ד'	2,491	2,491	48	100%	52%	25%	6.24	765
			18,580	164	-	-	-	-	2,671

להלן תחשיב עלות בניה ליח"ד ממוצעת בהתאם למחירון דקל (יולי 2020):

תיאור	מחיר למ"ר	שטח	סה"כ עלות ליח"ד
עלות בניה ישירה (עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן)	₪ 4,980	132.9	₪ 662.036
מרפסת לא מקורה	₪ 1,410	12	₪ 16,920
חניון תת קרקעי לרבות חפירה (עבור 2 מקומות חניה)	₪ 2,270	90	₪ 204,300

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תיאור	מחיר למ"ר	שטח	סה"כ עלות ליח"ד
פיתוח חצר (לרבות גינון)	₪ 350	30	₪ 10,500
סה"כ עלות בניה ישירה		--	₪ 893,756
בתוספת הוצאות עקיפות (תכנון, פיקוח, אגרות והיטלים, שיווק, משפטיות וכו') בהתאם לפרק יח' לקווים מנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, שיעור ההוצאות העקיפות נע בין 25%-35%	30%	--	₪ 268,127
סה"כ עלות בניה ליח"ד		--	₪ 1,161,882
סה"כ עלות בניה למ"ר דירתי	133	--	₪ 8,700
-			
מחיר תמורה מההסכם קומבינציה (כולל מע"מ שירותי בניה)	₪ 22,865,847	-	-
סה"כ שווי התמורה	₪ 22,865,847	-	-
סה"כ שטח פלדלת	2,671.24	-	-
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'	₪ 8,600	-	-
שווי ממוצע קרקע ליח"ד	₪ 1,070,000	-	-
השווי לעיל מגלם את כל מקדמי הפחתה / התאמה לקרקע			

- בתאריך 17.11.2020 נמכרו 100% מהזכויות במגרש 2011 ו-2.94% במגרש 2012 תמורת 26,500,000 ₪ בתוספת מע"מ ובתוספת היטלי פיתוח לקרקע (שמעל 1,000 ₪ ליח"ד).

להלן חישוב שווי מ"ר מבונה עפ"י עסקאות אלו:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנומכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושע	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) משוקלל מושע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	2.940%	100.0%	2.94%	0.50	63	0.8	50.66
2011	מגורים ג'	1,679	2,521	23	100.00%	100.0%	100.0%	23.00	2,797	1	2,797
-	-	-	-	-	-	-	-	23.5	2,860	-	2,848
מחיר מכירה עפ"י הסכם מכר								₪ 26,500,000			
בתוספת היטלי פיתוח בגין החלק היחסי בקרקע (שמעל 1,000 ₪ ליח"ד) – 50.49 ₪								₪ 63,596			
סה"כ שטח פלדלת								2,848			
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'								₪ 9,300			
שווי ממוצע קרקע ליח"ד								₪ 1,130,000			
השווי לעיל מגלם את כל מקדמי הפחתה / התאמה לקרקע											

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- בתאריך 20.08.2019 נמכר נמכרו 100% מהזכויות בחלקה 77 בגוש 6588 שבגינן הוקצו מלוא הזכויות במגרשי תמורה 2009, 2015, 2037 ו-3.47% במגרש 2012 תמורת 55,825,000 ₪ המיוחסים ל-74 יח"ד ב-3 מגרשי התמורה יחד ובשטח עיקרי ממוצע של 108 מ"ר. עפ"י ההסכם ככל שמס' יח"ד יעלה או יפחת מ-74 יח"ד, יעלה או יפחת סכום התמורה לפי מפתח של 750,000 ₪ ליח"ד וככל ששטח עיקרי ממוצע ליח"ד יעלה מ-110 מ"ר או יפחת מ-106 מ"ר סכום התמורה יגדל או יפחת לפי מפתח של 7,000 ₪ / מ"ר. סה"כ סכום התוספת / הפחתה לא יעלה או יפחת מ-7,500,000 ₪. בנוסף עפ"י ההסכם ישולם ע"י הקונה גם היטל השבחה בגין תכנית רע/מק/2012/ב והיטלי פיתוח.

להלן חישוב שווי מ"ר מבונה עפ"י עסקאות אלו:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושע	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) משוקלל מושע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	3.47%	100.0%	3.47%	0.59	75	0.8	59.80
2009	מגורים ד'	1,934	4,190	39	100.0%	100.0%	100.0%	39	4,658	1	4,658
2015	מגורים ג'	1,652	2,505	23	100.0%	100.0%	100.0%	23	2,781	1	2,781
2037	מגורים ד'	1,703	1,300	12	100.0%	100.0%	100.0%	12	1,444	1	1,444
סה"כ	-	-	9,945	91	-	-	-	74.59	8,958	-	8,943
מחיר מכירה עפ"י הסכם מכר								₪ 55,825,000			
היטל השבחה משוער								₪ 29,180,000			
בתוספת היטלי פיתוח בגין החלק היחסי בקרקע 50.49 ₪								₪ 269,783			
סה"כ שווי התמורה								₪ 85,274,783			
סה"כ שטח פלדלת								8,943			
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'								₪ 9,500			
שווי ממוצע קרקע ליח"ד								₪ 1,140,000			
השווי לעיל מגלם את כל מקדמי הפחתה / התאמה לקרקע											

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- בתאריך 14.01.2021 נמכרו 49.72% מהזכויות במגרש 2003 ו-0.228% במגרש 2012 תמורת 5,793,000 ₪ בתוספת מע"מ.

להלן חישוב שווי מ"ר מבונה עפ"י עסקאות אלו:

מגשר תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושע	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) משוקלל מושע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	0.228%	100.0%	0.23%	0.04	5	0.8	3.93
2003	מגורים ג'	1,262	1,132	10	49.72%	100.0%	49.72%	4.97	622	1	622.49
-	-	-	-	-	-	--	-	5.01	627	-	626
מחיר מכירה עפ"י הסכם מכר								5,793,000 ₪			
סה"כ שטח פלדלת								626			
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'								9,250 ₪			
שווי ממוצע קרקע ליח"ד								1,160,000 ₪			
השווי לעיל מגלם את כל מקדמי הפחתה / התאמה לקרקע											

- בתאריך 14.01.2021 נמכרו 50.28% מהזכויות במגרש 2003 ו-0.231% במגרש 2012 תמורת 5,796,900 ₪ בתוספת מע"מ.

להלן חישוב שווי מ"ר מבונה עפ"י עסקאות אלו:

מגשר תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	חלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר עפ"י חוזה המכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושע	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) משוקלל מושע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	0.231%	100.0%	0.23%	0.04	5	0.8	3.99
2003	מגורים ג'	1,262	1,132	10	50.28%	100.0%	50.28%	5.03	630	1	629.51
-	-	-	-	-	-	-	-	5.07	634	-	633
מחיר מכירה עפ"י הסכם מכר								5,796,900 ₪			
סה"כ שטח פלדלת								633			
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'								9,150 ₪			
שווי ממוצע קרקע ליח"ד								1,140,000 ₪			
השווי לעיל מגלם את כל מקדמי הפחתה / התאמה לקרקע											

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן סיכום נתוני השוואה לקרקעות בתחום תכנית רע/מק/2012/ב:

שוי ממוצע של קרקע ליח"ד	שוי מ"ר מבונה אקו' (פלדלת) עיקרי + ממ"ד	מגרשים	תאריך
1,100,000 ₪	8,294 ₪	-	טבלת הקצאה ואיזון
1,080,000 ₪	8,600 ₪	2012, 2048, 2022, 2021	29.12.2019
1,070,000 ₪	8,600 ₪	2012, 2048, 2022, 2021	09.01.2020
1,040,000 ₪	8,100 ₪	2029, 2033, 2019, 2004, 2012	05.05.2020
980,000 ₪	8,000 ₪	2020, 2017, 2010	03.06.2020
1,100,000 ₪	8,800 ₪	2010, 2048, 2022, 2021	16.09.2020
1,130,000 ₪	9,300 ₪	2012, 2011	17.11.2020
1,140,000 ₪	9,500 ₪	2037, 2009, 2015	20.08.2019
1,160,000 ₪	9,250 ₪	2012, 2003	14.01.2021
1,140,000 ₪	9,150 ₪	2012, 2003	14.01.2021

להלן עסקאות השוואה לקרקעות שנמכרו בשכונת "נווה זמר":

שטח המגרש	בהתאמה למועד חוות הדעת	שוי מ"ר מבונה בממוצע (פלדלת)	שטח עיקרי ליח"ד	שטח עיקרי	מחיר קרקע ליח"ד	מס' יח"ד	מחיר מכירה	שטח נמכר	מס' מגרש	גו"ח	תאריך
3,416	9,050	8,284	57	1,951	1,049,386 ₪	17	17,850,000 ₪	1,709	2022	7661/110	06.07.2016
4,381	11,606	10,621	101	4,847	1,200,000 ₪	48	57,600,000 ₪	4,380	2069	7661/156	27.10.2016
4,322	9,129	8,863	106	5,105	1,048,958 ₪	48	50,350,000 ₪	4,321	2031	7661/119	21.05.2018
עסקאות השוואה לעיל מגלמות קרקע כולל פיתוח הזמינה לבניה.											
-					9,900 ₪	שוי מ"ר מבונה פלדלת בממוצע (בהתאמה למועד 28.11.2019)					
-					8,811 ₪	0.89	בדחייה לביצוע עבודות פיתוח במתחם הנדון (I=6 N=2)				

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן התייחסות שמאי המשיבה לעסקאות שהוצגו בחוות דעת המבקש:

שמאי המבקשים ערך ניתוח לעסקאות השוואה במתחם הפרויקט תוך מטרה לנטרל את השפעת קיומן של דירות מיוחדות על שווי מ"ר מבונה פלדלת בדירה טיפוסית. לצורך הנטרול אימץ שמאי המבקשים את הערכים שנקבעו בשומה מכרעת של מרדכי דדון מתאריך 17.08.2020 למגרשים במתחם התכנית:

להלן ערכי שווי למגורים שנקבעו ע"י השמאי המכריע מוטי דדון לתכנית רע/מק/2012/ב':

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

למציאת שווי מ"ר מבונה לנכס נשוא חוות הדעת עפ"י גישה זו, התחשיב צריך להיות כדלקמן:

ערכי שווי עפ"י שומה מכרעת			
סוג	שטח ממוצע	שווי מ"ר מבונה	-
דירות קטנות	75	11,300 ₪	-
דירות טיפוסיות	139	9,200 ₪	-
שיעור הדירות הקטנות במתחם		2,260 ₪	20%
שיעור דירות טיפוסיות		7,360 ₪	80%
שווי מ"ר מבונה		9,620 ₪	-
מקדם דחייה (בהתאם לשומה מכרעת)		0.89	-
שווי מ"ר מבונה משוקלל לנכס הנדון		8,562 ₪	-

בהתייחס לשווי מ"ר מבונה המתקבל בחוות דעתנו הפרש השווים מסתכם בכ- 1.5% שהינו לדעתנו זניח.

שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדמי התאמה למיקום בהתאם למקדמים שהובאו בחשבון ע"י אחיקם ביתן בטבלת הקצאה ואיזון:

- מקדם למגרש עם חזית אחת לש.ב.צ – 0.95.
- מקדם למגרש עם שתי חזיתות לש.ב.צ – 0.9.
- מקדם למגרש עם חזית אחת לש.צ.פ – 1.05.
- מקדם למגרש עם שתי חזיתות לש.צ.פ – 1.1.
- מקדם למגרש עם חזית לדרך בן גוריון – 0.85.

הובאו בחשבון מקדמי מיקום יחסיים בהתאם למרחק מתוואי כביש 531 בין 0.75 ל-0.825. באם נסכים על עקרונות אלה, שמאי המבקשים טעה בניתוח של המגרשים לקביעת המקדם הראוי ובמקרים רבים קבע מקדם שווי גבוהה יותר לעסקאות ההשוואה כך שנוצר מצב שהשטחים האקווי גבוהים יותר ובכך שווי מ"ר מבונה נמוך.

בנוסף לכך השמאי הביא בחשבון מקדם מיקום 0.825 לנשוא חוות הדעת שלא הביא במגרשים מגורים דומים ובמרחקים דומים לכביש 531 ולא ברור ההיגיון שבדבר. יתרה מזאת, טבלת ההקצאה והאיזון אינה מחייבת את שמאי הוועדה המקומית בקביעת גובה ההשבחה.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן דוגמאות לניתוח השגוי שערך שמאי המבקשים:

- למגרש 2021 – הממוקם גם בקו ראשון לכביש 531 (כ-90 מ' מרחק אווירי) הובא מקדם מיקום 1.02.
- למגרש 2022 – כ-90 מ' מרחק אווירי מכביש 531, הובא מקדם מיקום 1.
- לכנס הנדון – ממוקם כ-50 מ"ר מרחק אוויר מכביש 531, הובא בחשבון מקדם מיקום 0.819.
- למגרש 2021 – הממוקם גם בקו ראשון לכביש 531 (כ-90 מ' מרחק אווירי) הובא מקדם מיקום 1.02.
- למגרש 2022 – כ-90 מ' מרחק אווירי מכביש 531, הובא מקדם מיקום 1.
- לכנס הנדון – ממוקם כ-50 מ"ר מרחק אוויר מכביש 531, הובא בחשבון מקדם מיקום 0.819.
- למגרש 2003 – כ-80 מ' מרחק אווירי מכביש 531, ובצמוד למבנה ציבור הובא מקדם מיקום 1.05.
- למגרש 2004 – כ-75 מ' מרחק אווירי מכביש 531, ובקרבה למבנה ציבור הובא מקדם מיקום 1.1.
- למגרש 2019 – כ-55 מ' מרחק אווירי מכביש 531, ובקרבה למבנה ציבור הובא מקדם מיקום 0.91.
- למגרש 2033 – הממוקם כ-55 מ' מרחק אווירי מכביש 531 ובצמוד למבנה ציבור הובא מקדם מיקום 0.98.
- למגרש 2029 – כ-40 מ' מרחק אווירי מכביש 531, הובא מקדם מיקום 0.91.
- למגרש 2010 – הממוקם כ-50 מ' מרחק אווירי מכביש 531 ובצמוד למבנה ציבור הובא מקדם מיקום 0.93.
- למגרש 2017 – הממוקם כ-80 מ' מרחק אווירי מכביש 531 ובצמוד למבנה ציבור הובא מקדם מיקום 0.95.

סיכום

הפרשי ההשבחה בין השומות לכנס נשוא חוות הדעת נבעו בעיקר ממקדמי התאמה השגויים שהוצגו בשומת המבקשים הרי לא יכול להיות שמגרשים בעלי מאפיינים דומים יקבלו מקדמי התאמה לשווי בשיעור של 20% - 30% הפרש.

ג. **הכרעה** – בעניין הנדון, המחלוקת בין הצדדים הינה בעניין ערכי השווי לקרקע ליח"ד, בהתאם למתודה בה נקטה המשיבה, שווי המגרש נשוא ההחלטה נאמד בשקלול ערכי השווי שהתקבלו מניתוח עסקאות מכר למגרשים בתחום התכנית נשוא ההשבחה, שהינו 18,374,400 ₪ ומקדם 70% לבין שווי שהתקבל על בסיס ניתוח עסקאות מכר לדירות חדשות משכונת "נווה זמר" שהינו 17,713,510 ₪ ומקדם 30%, שווי מצב חדש נאמד על סך **18,176,133 ₪**.

כעולה מחוות דעת המבקש, הוצג ניתוח עסקאות מכר לקרקעות במתחם התכנית נשוא ההשבחה תוך נקיטת מקדמי התאמה למיקום בשכונה ומקדם התאמה לזמן, שווי המגרש הנדון הוערך על סך 16,458,984 ₪ ולאחר הפחתה למיקום לפי מקדם 0.0825, הפחתה לאי תחולת הוראות סטייה ניכרת לפי מקדם 0.95 ועלויות הריסה ופינוי בינוי פיתוח קיים של 150,000 ₪, שווי המגרש במצב החדש הינו **12,749,728 ₪**.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בפשוטם של דברים, כעולה מהמפורט בתחשיבים אשר בחוות דעת הצדדים, המשיבה סבורה כי שווי קרקע ליח"ד טיפוסית במגרש הנדון הינו **1,136,008 ₪**, לעומתה המבקש סבור כי שווי קרקע ליח"ד הינו **796,858 ₪**.

בטרם אתייחס לערכי השווי, להלן התייחסות למקדמי הפחתה שונים שהובאו בתחשיב המבקש:

מקדם הפחתה בגין אי תחולת הוראות סטייה ניכרת:

כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקש, בתחשיב המצב החדש הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 בגין אי תחולת הוראות סטייה ניכרת מתכנית, בדיון שנערך, נטען כי בעת ניתוח עסקאות יש לקחת בחשבון את אלמנט הפוטנציאל, כתימוכין לטענתו, לאחר הדיון הועברה החלטת ועדת ערר בעררים מס' הר/85174/16 ו-הר/85169/16 עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה והחלטות שמאים מכריעים.

בעניין זה, כלל לא ברורה טענת המבקש, ואסביר:

כעולה מהוראות בינוי למגרשים ביעוד למגורים ד', סעיף מס' 4.4.3.2 א.4 - סטייה ניכרת: "תוספת קומות ותוספת גובה, וכן תוספת דירות גן מעבר למצוין בהוראות תכנית זו – יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה מס' 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב".

כעולה מהוראות סעיף זה, במגרשים ביעוד למגורים ד' הנמצאים בתחום התכנית, תוספת קומה ותוספת גובה הינם בגדר של סטייה ניכרת מהוראות התכנית ובפשוטם של דברים, לא תתאפשר קבלת תוספת קומות ו/או תוספת גובה במגרשים אילו.

זאת, להבדיל מהוראות סעיף מס' 4.4.3.2 א.4 – "הוראות בינוי למגרשים 2023 ו-2024" לפיו: "הוראות סטייה ניכרת לעניין תוספת קומות ותוספת גובה לא יחולו על המגרשים אלו, בכפוף למגבלות הגובה של תכנית המתאר".

מהאמור לעיל, עולה כי הוראות סטייה ניכרת אינן חלות על המגרש הנדון, קרי תוספת קומות ותוספת גובה אינם בגדר סטייה ניכרת מתכנית ולכן, ניתן לסטות ממספר קומות ו/או גובה בהקלה! להערכתי, אי תחולת הוראות סטייה ניכרת על מגרש הנדון, יוצרת גמישות תכנונית שאינה קיימת בבניינים שייבנו על מגרשים אחרים ביעוד למגורים ד' בתחום התכנית, כך שבמסגרת תכנון הבניין שייבנה על המגרש, לבעלי הזכויות בנכס הנדון עומדת האפשרות להגשת בקשה להקלה לתוספת קומות ו/או גובה, כלומר, לטעמי, בהוראה זו ישנו מרכיב משביח וההפחתה שהובאה בחשבון ע"י המבקש הינה נוגדת הגיון כלכלי וככל הנראה נובעת מהבנה שגויה של ההוראות התכנית.

כך לדוגמא, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב, בתכנית בה מותרת בניה של בין 5-9 קומות, למעט קומות מרתף ולרבות קומת עמודים מפולשת, מותר להוסיף בהקלה 3 קומות.

כעולה מהוראות תכנית רע/מק/2012ב', על המגרש הנדון מותרת בניה של בניין הכולל 9 קומות עיליות (8+עמודים), בהתאם להוראות תכנית המתאר מס' רע/3000, גובה מותר לבניה במתחם הנכס הנדון הינו 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת חדרי הגג (10 קומות עליות וקומת חדרי הגג) קרי, בכפוף למגבלת גובה בתכנית המתאר, ישנה אפשרות להגשת הקלה לתוספת קומות בבניין ייתכן אף לתוספת חדרי הגג.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

במקרה הנדון, במסגרת התחשיב לצורך ההשבחה, לא יובא בחשבון הפוטנציאל לאפשרות לקבלת הקלה, היות ומדובר בזכות שאופן מימושה ומאפייניה כרוך בהליך של הקלה המותנה בשיקול דעת הוועדה המקומית – "זכות מותנית", כאשר כל עוד זכות זו לא הוענקה, לא ניתן להתייחס אליה כאילו ישנה סבירות שתוענק.

בעניין זה, מפנה לחלק הרלוונטי מפסק דינו של בית המשפט המחוזי עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח' (ניתן ביום 27.10.2019), ציטוט:
"כאמור, על רקע החובה לנטרל ציפיות להעלאת השווי של מקרקעין עקב תכניות משביחות, נקבע שלצורכי היטל השבחה, לא מן הנמנע ששווי המקרקעין במצב הקודם לא יהיה זהה לשווי השוק האובייקטיבי שלהם. ככל ששווי השוק הושפע מהתכנית המשביחה, הרי שלמען ייגבה מס מלא ואמיתי, השפעה זו בשווי השוק צריכה להיות מנוטרלת בעת הערכת המקרקעין במצב הקודם, שאם לא נעשה כך תושם לאל המטרה שבהטלת ההיטל. גישתה של ועדת הערר שלפיה בכל מקרה "שווי שוק הוא שווי שוק הוא שווי שוק" אינה מדויקת אפוא".

סיכום: ערכי השווי במצב החדש בחוות דעת המבקש, הינם למ"ר מבונה מנוטרל פוטנציאל לקבלת הקלה לתוספת גובה ו/או קומות, היות ולאור המפורט לעיל, פוטנציאל זה אינו קיים במגרשים אחרים בתחום התכנית ומתקיים רק במגרשים מס' 2023 ו-2024, קרי אופן קביעת השווי למ"ר קרקע מבונה במצב החדש, כפי שהוערך ע"י המבקש, הינו תואם לפסקי הדין שעסקו בסוגיה זו לרבות החלטת ועדת ערר בערר (ת"א) 85169/16 עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, אליה הפנה המבקש, כלהלן:

"נקל לראות כבר מהסבר זה, שטענות הוועדה המקומית, כאילו השמאי המכריע לא ניטרל את פוטנציאל ההקלות משווי המצב הקודם – אינן ממין העניין. אין בשומה המכרעת דן (ולצורך העניין – אף לא בשומות הצדדים), "שווי מצב קודם" או "שווי מצב חדש", למ"ר קרקע. השומה המכרעת נוקטת בשווי אחד למ"ר קרקע הן במצב הקודם והן במצב החדש – ומחשבת את ההשבחה על בסיס מכפלתו בשטח הזכויות שהתווסף.

את שווי של מ"ר קרקע קבע השמאי המכריע לאחר שניתח את העסקה שנעשתה בנכס, בקרבה יחסית למועד הקובע, כפי שהוא מציין. ניתוח זה מופיע בסעיף 6.47 ואילך לשומה המכרעת.....
"כך בדיוק עשה השמאי המכריע בענייננו. הוא ניטרל ממחיר העסקה את החלק אשר, להערכתו, משקף ציפיה לאישור ההקלה. ניתוח העסקה מניח, בהתאם, כי מחיר העסקה מגלם לא רק זכויות סטטוטוריות מוקנות, כי אם גם ציפיה לאישור הקלות כמותיות ודוק: בניגוד לטענת הוועדה המקומית כאילו השמאי המכריע כלל את הציפיה, השמאי המכריע דווקא ניטרל את הציפיה. לולא היה נוקט בטכניקה זו, הרי שהוא היה כולל במחיר למ"ר גם את הציפיה לאישור העסקה. מכל מקום, כאמור לעיל, שווי מ"ר קרקע, שנקבע ע"י השמאי המכריע לאחר ניתוח העסקה – לא שימש כשווי "לפני" או "אחרי", אלא כשווי הבסיס שבו הוכפלה תוספת הזכויות כתוצאה מההקלה, כאשר המכפלה היא ההשבחה שנקבעה.

לולא היה השמאי המכריע מנוטרל ממחירה של העסקה את התרומה של הציפיה לאישור ההקלות, הוא היה מגיע לשווי מ"ר קרקע גבוה משווי השוק. קביעת ההשבחה על בסיס שווי הגבוה משווי השוק, סותרת את הדין – וטוב עשה השמאי המכריע משלא הלך בדרך זו".

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עלויות הריסה:

בהתאם למפורט בתשריט התכנית, בשטח החלקה קיים סימון של מבנים להריסה. סעיף 6.16 לתכנית מס' רע/מק/2012ב':

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה למגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה וכן לא יוצא היתר בניה במגרשי התמורה שהוקצו לבעלי החלקות המקוריות בהן סומנו מבנים להריסה, אף אם במגרשי התמורה לא מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים במגרש ובחלקה המקורית...
- ג. כל הוצאה בגין הריסת המבנים ופינוי המגרש, יחול על מבקש היתר הבניה.

בעניין זה, לאור העובדה כי הדרישה להריסה ופינוי הפסולת הינה דרישה ישירה בהתאם להוראות התכנית, כלומר, במקרה הנדון אין מדובר בהוצאה "חיצונית" לתכנית, שכן ללא כל ספק קונה סביר היה מייחס לשווי השוק "במצב החדש" את העובדה כי יידרש לשאת בהוצאות הריסה ופנוי הפסולת בהתאם לדרישות התכנית, לטעמי, בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות אלו. כעולה מהעתק תשריט מדידה שצורף לדו"ח בדיקת הנכס (תאריך המדידה 25.05.2009) על החלקה בנויים מספר מבנים שונים בשטח כולל בסך של 448.94 מ"ר.

בהתאם למחירון באתר משפצים בישראל, עלות הריסת מבנה קיים נע בין 200-330 ₪ למ"ר, בהתאם למחירון באתר המקצוענים, הריסת בתים ומבנים הינו בין 200-300 ₪, המחיר כולל פינוי פסולת. בהתייחס למאפייני השטחים הבנויים על החלקה, הכוללים, בין היתר, סככה בבניה קלה והיקף שטחים הנרחב ובריכת שחייה, לשם הזהירות, בתחשיב ההשבחה תחושב עלות הריסה של 300 ₪.

מקדם התאמה למיקום:

כעולה מהתחשיב כמפורט בחוות דעת המבקש, הובאה הפחתה למיקום לפי מקדם משוקלל של 0.825, המבטא קו ראשון לכביש מס' 531 – מקדם 0.75, שתי חזיתות לשצי"פ – מקדם 1.1. כמו כן, צוין כי מגרש 2018 המצוי במיקום זהה לצמד המגרש 2023 – 2024 קיבל מקדם מיקום משוקלל של 0.78, וכן את מגרש 2028 שגם הוא במיקום זהה קיבל מקדם 0.79 על פי טבלת ההקצאה והאיזון.

בטרם אתייחס לטענות המבקש, אבהיר כי אינני חייב להיצמד לערכים / מקדמים הכלולים בלוח איזון והקצאות של התכנית, זאת בהתאם לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעמ"נ 41505-10-13 אשרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון, ציטוט:

"ככל שנאמץ את הגישה ולפיה טבלאות האיזון מחייבות את הצדדים גם בנוגע לשומת ההשבחה או שומת הפגיעה יהיה בדבר משום עקיפת הליכי הערר על השומה והדבר יביא לפגיעה בזכויות בעלי המקרקעין להשיג על השומות.

בשים לב לאמור, דומה כי אין לקבל את העמדה ולפיה הצדדים כפופים לטבלאות האיזון ואינם רשאים לסטות מהערכים שנקבעו בהן במסגרת שומות הפגיעה או ההשבחה. עמדה כזו אינה ישימה בשל המועדים השונים. בעמדה זו יש משום פגיעה בבעלי הזכויות במקרקעין אשר לא יוכלו להשיג על השומות בגדרם של הליכי ההשגה והערר הקבועים בדין בתביעות פיצויים ובדרישות להיטל השבחה. זאת ועוד, הקביעה כי טבלאות האיזון יחייבו את הצדדים גם לצורך שומות הפגיעה וההשבחה תגרום לדיונים רבים ולהתנגדויות לתכנית כבר בשלב אישורה של התכנית רק כדי להימנע

54 מתוך 78

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מהשפעת הטבלאות על שומות הפגיעה וההשבחה. כאשר מדובר במספר רב של בעלי זכויות, הדבר יסרב ליעכב את הליכי התכנון".

מעיון במקדמי ההתאמה למיקום שהובאו בחשבון במסגרת קביעת שווי מגרשי התמורה בלוח איזון והקצאות, הובאו, בין היתר, מקדמי מיקום יחסיים בהתאם למרחק מתוואי כביש מס' 531 בין 0.75 ל-0.825, קרי, למיטב ההבנה, עולה כי מגרש הנמצא בסמיכות מרבית לתוואי כביש מס' 531 קיבל מקדם בסך של 0.75.

כך לדוגמה, מקדם מיקום בסך של 0.75 ניתן למגרשים מס' 2045, 2046 ו-2047, אשר מבין כל המגרשים בתחום התכנית, נמצאים בסמיכות מרבית לתוואי כביש מס' 531. בהתאם למדידה גרפית לקומפילציה של תכנית מס' רע/מק/2012ב' באתר המפות הממשלתי (govmap), המרחק בין קצה כביש מס' 531, למגרשים אילו הינו כ-34 מ', רוצה לומר, כי בהתאם להגיון שעומד מאחורי מתן מקדמי מיקום בלוח איזון והקצאות, על מנת שהמגרש הנדון יקבל מקדם 0.75, המרחק בינו לבין תוואי הכביש מס' 531, צריך להיות בדומה למרחק של מגרשים 2045, 2046 ו-2047.

בהתאם למדידה גרפית מאתר המפות הממשלתי, המרחק של המגרש הנדון מקצה תוואי כביש מס' 531 עד גבול החזית הדרומית הינו כ-50 מ', שהינו רחוק בכ-20 מ' מהמרחק בין הכביש למגרשים מס' 2045, 2046 ו-2046, שכאמור מקדם המיקום שניתן להם הינו 0.75.

במילים אחרות, בהתאם להגיון המבקש ובהתאם לאמור בלוח איזון והקצאות, מקדם המיקום של המגרש הנדון צריך להיות גדול יותר מ-0.75.

כך לדוגמה, מעיון במפלסי רעש חזויים בתחום הפרויקט כתוצאה מתנועת כלי רכב, מפלסי הרעש החזויים בחזית הדרומית של מגרש 2045 גבוהים יותר ממפלסי הרעש החזויים במגרש הנכס הנדון. זאת ועוד, מעיון במקדמים שונים שניתנו למגרשים הדומים במיקומם לנכס הנדון, כגון מגרש מס' 2019 ומגרש מס' 2029, עולה כי מקדם מיקום שהובא בחשבון הינו 0.91, המבטא מרחק מתוואי כביש מס' 531 – 0.825 ומקדם למגרש עם שתי חזיתות לשצ"פ – 1.1 (חזית אחת חלקית).

מגרשים אלו נמצאים במרחק דומה מתוואי כביש מס' 531, לפיכך אילו הנכס הנדון היה נכלל בלוח איזון והקצאות, ייתכן והיה מקבל מקדם דומה למקדם המיקום שניתן למגרשים אלו.

בחוות דעת המבקש נטען כי מיקום הנכס הנדון זהה למגרש מס' 2018 שקיבל מקדם משוקלל של 0.78 ומגרש מס' 2028 שקיבל מקדם משוקלל של 0.79, אלא שמבחינה של מיקום המגרשים עולה תמונה לפיה, מיקום מגרשים אילו (2018, 2028) אינו זהה למגרש הנכס הנדון, כמפורט:

מגרש מס' 2018 – למגרש חזית לכביש מס' 531 וחזית למגרש ביעוד לשב"צ מס' 3002 בשטח של 8,206 מ"ר, עליו מותרת בניה בשטח של 20,5158 מ"ר עיקרי!

מגרש מס' 2028 – למיטב ההבנה, המקדם שניתן מבטא חזית לכביש מס' 531 לפי מקדם 0.75 ומקדם 1.05 בגין חזית לשצ"פ, בהתאם למדידה גרפית מקומפילציה של תכנית מס' רע/מק/2012ב' באתר המפות הממשלתי (govmap), המרחק בין קצה כביש מס' 531 לחזית הדרומית של המגרש הינו בין 37 ל-44 מ', כמו כן לא מובן לי הגיון שבטבלת האיזון לפיה, מגרש 2029 הסמוך למגרש 2028 הנמצא במרחק דומה ואף קטן יותר מתוואי הכביש וכולל שתי חזיתות לשצ"פ קיבל מקדם 0.91, שהינו שקלול של מקדם 0.825 בגין מרחק מכביש מס' 531 ומקדם 1.1 בגין 2 חזיתות לשצ"פ.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

סיכום, מעיון באופן קביעת מקדמי מיקום שבלוח איזון והקצאות, הנני מסיק כי גם אם המגרש הנדון היה נכלל בלוח איזון והקצאות, בסבירות גבוהה המקדם אותו היה מקבל, היה דומה למקדמי מיקום של מגרשים המרוחקים ביותר מתוואי כביש מס' 531 (0.825).

כמו כן, שכונת הנכס הנדון נמצאת מצפון ובסמיכות לתוואי כביש מס' 531, כך שהנני סבור כי השפעה עקב סמיכות זו, תורגש בכל המגרשים בשכונה, כך, לטעמי, מקדם מיקום של 0.75 בגין סמיכות לכביש מס' 531 שהביא בחשבון המבקש, הינו מקדם הפחתה קיצוני, המשקף כיוון השפעה שלילי בלבד ואינו משקף את היתרונות מסמיכות זו.

בנוסף, בסיכום הנתונים שהוצגו בחוות דעת המבקש, הינו מגיע למסקנה כי שווי מ"ר מבונה מתואם בנכס הנדון למועד קובע הינו 7,607 ₪.

דא עקא ששווי זה מגלם את כל סוגי המקדמים השונים כפי שניתנו בעת קביעת שווי מגרשי התמורה בלוח איזון והקצאות ואשר שימשו את המבקש בניתוח העסקאות, כאשר הפחתה נוספת לפי מקדם מיקום בסך של 0.825 כפי שבוצעה בתחשיב המבקש מהווה כפל הפחתה ואסביר:

במסגרת ניתוח עסקה מס' 3 למגרשים מס' 2012, 2004, 2033, 2019 ו-2029, הובאו בחשבון מקדמי התאמה למיקום של 0.9, 1.1, 0.98, 0.91 ו-0.91. בהתאמה, כאשר מקדמים אלו מבטאים את מיקומם השונה של המגרשים בשכונה, לרבות סמיכות לכביש מס' 531 (מגרשים 2019 ו-2029 – מקדם של 0.825), חזית לדרך בן גוריון (מגרש 2012) ועוד.

רוצה לומר, כי שווי מ"ר מבונה שהתקבל בניתוח העסקה מגלם, בחלקו, מאפיינים הדומים למגרש הנכס הנדון ובין היתר, סמיכות לכביש מס' 531, כאשר הפחתה נוספת לפי מקדם מיקום של 0.825 בתחשיב המצב החדש, יוצרת כפל הפחתה בגין מאפיינים אלו.

ערכי שווי:

במקרה הנדון, בעניין ניתוח מרכיב הקומבינציה בעסקאות שהוצגו בחוות דעת המשיבה, בשל העובדה כי בניתוח עסקאות קומבינציה הנחשבת לעסקה "מורכבת" שאופן ניתוחה דורש הנחות רבות, לרבות עלות בניה ליח"ד שהינה תלויה בסטנדרט בניה, גובה ריבית, משך תקופת הבניה של הפרויקט וכן, העובדה כי התמורה הינה דחוייה וכן, מרכיב מיסוי, סיכון ואי וודאות לבעלי הזכויות שהופך למעין שותף של היזם ובהינתן היצע נרחב של עסקאות מזומן, לא מצאתי כי ישנו צורך בניתוח חוזי קומבינציה אלו.

יוער כי מעיון באופן ניתוח עסקאות הכוללות מרכיב קומבינציה, המשיבה איננה מביאה בחשבון מרכיבי דחייה, סיכון ואי ודאות ועוד.

זאת ועוד, במסגרת החלטות קודמות שניתנו על ידי במתחם הנדון, שווי קרקע ליח"ד נקבע לפי תמהיל יח"ד הניתן לבניה בתחום התכנית, ואסביר:

בהתאם למפורט בתקנון התכנית, נספח הבינוי הינו מחייב חלקית ומחייב לעניין מיקום קומת הגג ודירות הגן.

במסגרת הוראות הבינוי ליעודי הקרקע השונים קיימות הוראות שונות ורבות המתייחסות לאופן הבניה לדירות הגן ודירות בקומת הגג, כמו כן מדובר בטיפוסי דירות המהווים מוצר שונה בעל מאפיינים ייחודיים ביחס לדירה טיפוסית וזאת, לאור הצמדת שטחי חצרות/מרפסות ומיקום הדירות בבניין, דירות אלו נסחרות בערכי שווי גבוהים יותר, יתר על כן, בהתאם להוראות הבינוי

56 מתוך 78

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

ובדברי ההסבר לתכנית, הוגדר כי 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח כולל של 70-75 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד), נתון זה יובא בחשבון בתחשיב המצב החדש בנוסף לתמהיל הדירות כפי שנקבע בנספח הבינוי.

לצורך בחינת השווי במצב החדש, מצאתי לנכון לבחון ערכי שווי בהתאם לניתוח הנתונים הבאים:

- "חילוץ" יתרה לקרקע משווי דירות בניויות בשכונת נווה זמר, בעלות מאפייני בינוי הדומים לטיפוסי הדירות שייבנו במגרש הנדון.
- ניתוח 5 עסקאות מכר (מזומן) לקרקעות במתחם הנכס נשוא ההחלטה – לבחינת סבירות התוצאה שהתקבלה מניתוח עסקאות של דירות חדשות משכונת "נווה זמר" לפני המועד הקובע, 2 עסקאות מכר למגרשים בשכונת "נווה זמר", ועסקת מכר של מגרש 105 במתחם "נאות שדה".
- עסקאות מכר לקרקעות בשכונת נווה זמר.

ניתוח עסקאות לקרקעות במתחם הנכס נשוא ההחלטה

עסקת מכר (מזומן) למגרש 2010 מיום 03.06.2020

במסגרת השלמת מסמכים מהמשיבה במינוי לנכס אחר בשכונה, הוצג בפניי חוזה מכר (מזומן) בלבד, פרטי חוזה קומבינציה מופיעים בהחלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה שניתנה ביום 08.04.2021. במסגרת ניתוח העסקה, לרבות עסקת הקומבינציה, שווי קרקע ליח"ד שנקבע בהחלטה הינו ₪ 1,000,000.

להלן ניתוח עסקת המזומן:

מספר מגרש	מס' יח"ד לבניה	שטח עיקרי לבניה במ"ר	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	בתוספת ממ"ד 12.5 מ"ר	חלק יחסי של בעלי הזכויות ביח"ד	שטח פלדלת המיוחס לבעלי הזכויות
2010	58	6,370	109.82	122.33	58	7,095 מ"ר
סה"כ שטח המיוחס לבעלי הזכויות (עיקרי + ממ"ד) 7,095 מ"ר						
מחיר עסקה ₪ 55,490,000						
מחיר למ"ר מבונה כולל ממ"ד ₪ 7,821						
שווי קרקע ליח"ד (שטח ממוצע של כ-122 מ"ר) ₪ 956,724						
שווי קרקע ליח"ד מתואם לנכס הנדון (שטח ממוצע של כ-126 מ"ר 132/122) ₪ 1,035,144						

ביאורים:

- כעולה מהסכם המכר, למוכרים הוקצו בנוסף מגרשים 2012 (חלק), 2017 ו-2020 מכוח בעלותם בחלקות המקור, כאשר במסגרת הסכם שיתוף וחלוקה מותנה, הקונה תהיה הבעלים היחיד והבלעדי של הזכויות במגרש 2010, והמוכרים יהיו הבעלים היחידים והבלעדיים של הזכויות במגרשים הנוספים (בכפוף לעסקת הקומבינציה הנערכת ונחתמת בין הצדדים במעמד חתימת הסכם זה).
- כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, ניתוח העסקה כולל ניתוח עסקת קומבינציה, הסכם זה לא הוצג בפניי.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- עסקת מכר + קומבינציה למגרשים מס' 2004, 2019, 2029, 2033 מיום 05.05.2020

כעולה מהסכם המכר, הממכר הינו 89.695% מזכויות המוכרים במגרש 2004, 10.295% ממגרש 2012, 72.4138% ממגרש 2019, 68.75% ממגרש 2029 ו-100% מזכויות במגרש 2033, בנוסף נחתם חוזה קומבינציה לממכר יתרת הזכויות של חלק מהבעלים במגרשים 2019 ו-2029. במסגרת השלמת מסמכים מהמשיבה במינוי אחר במתחם הנדון, הוצג בפני חוזה קומבינציה בלבד שווי העסקה נלמד מדיווח העסקה במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, שומות הצדדים והחלטת השמאית המכריעה הגב' רינת וויס רביב למגרשים אלו מיום 8.04.2021. כעולה מההחלטה, שווי קרקע ליח"ד נקבע על 1,010,000 ₪.

מספר מגרש	מס' יח"ד לבניה	שטח עיקרי לבניה במ"ר	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	בתוספת ממ"ד 12.5 מ"ר	חלק יחסי של בעלי הזכויות ביח"ד	שטח פלדלת נמכר המיוחס לבעלי הזכויות
2004	23	2,578	112.08	124.58	20.63	2,570.21 מ"ר
2012	17	1,950	114.7	127.20	1.75	222.63 מ"ר
2019	58	2,666	119.6	132.10	42.0	5,548.34 מ"ר
2029	48	2,373	120.3	132.79	33.0	4,382.34 מ"ר
2033	39	1,320	108.02	120.52	39.0	4,700.50 מ"ר
ממוצע			114.94	127.44	סה"כ- 136.4	--
סה"כ שטח נמכר המיוחס לבעלי הזכויות (עיקרי + ממ"ד) 17,423.81 מ"ר						
מחיר עסקה 139,102,500 ₪						
מחיר למ"ר מבונה כולל ממ"ד 8,003.3 ₪						
שווי קרקע ליח"ד (שטח ממוצע של כ-127.44 מ"ר) 1,019,018 ₪						
שווי קרקע ליח"ד מתואם לנכס הנדון (שטח ממוצע של כ-132 מ"ר 132/127.44) 1,056,458 ₪						

- עסקת מכר (מזומן) מיום 09.01.2020 – בן עמי :

מספר מגרש	מס' יח"ד לבניה	שטח עיקרי לבניה במ"ר	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	בתוספת ממ"ד 12.5 מ"ר	חלק יחסי של בעלי הזכויות ביח"ד	שטח פלדלת המיוחס לבעלי הזכויות
2012	17	1,950	114.7	127.2	0.44	56.12 מ"ר
2022	58	6,634	114.3	126.9	14.5	1,839.75 מ"ר
2021	58	6,635	114.4	126.9	14.5	1,840.0 מ"ר
2048	48	5,308	110.6	123	12.0	1,477.0 מ"ר
סה"כ שטח המיוחס לבעלי הזכויות (עיקרי + ממ"ד) 5,212.9 מ"ר						
מחיר עסקה 44,550,000 ₪						
מחיר למ"ר מבונה כולל ממ"ד 8,546 ₪						
שווי קרקע ליח"ד (שטח ממוצע של כ-126 מ"ר) 1,075,018 ₪						
שווי קרקע ליח"ד מתואם לנכס הנדון (שטח ממוצע של כ-132 מ"ר 132/126) 1,126,210 ₪						

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- עסקת מכר (מזומן) מיום 29.12.2019 – עליס :

מספר מגרש	מס' יח"ד למגרש	שטח עיקרי לבניה במ"ר	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	בתוספת ממ"ד 12.5 מ"ר	חלק יחסי של בעלי הזכויות ביח"ד	שטח פלדלת המיוחס לבעלי הזכויות
2012	17	1,950	114.7	127.2	0.147	18.71 מ"ר
2022	58	6,1634	114.3	126.9	4.83	613.25 מ"ר
2021	58	6,638	114.4	126.9	4.83	613.58 מ"ר
2048	48	5,308	110.6	123	4.0	492.33 מ"ר
סה"כ שטח המיוחס לבעלי הזכויות (עיקרי + ממ"ד)						
מחיר עסקה						
מחיר למ"ר מבונה כולל ממ"ד						
שווי קרקע ליח"ד (שטח ממוצע של כ-126 מ"ר)						
שווי קרקע ליח"ד מתואם לנכס הנדון (שטח ממוצע של כ-132 מ"ר 132/126)						
1,737.62 מ"ר						
14,850,000 ₪						
8,546 ₪						
1,075,022 ₪						
1,126,214 ₪						

- עסקת מכר מיום 22.07.2019 - בהתאם לנסחי רישום מקרקעין, ביום 22.07.2019 על זכויותיו של גדעון עליס, נרשמה הערת אזהרה לטובת גיא & דורון לוי הנדסה בניה והשקעות, ניתוח העסקה מבוסס על החלק היחסי של גדעון עליס בזכויות :

מספר מגרש	מס' יח"ד לבניה	שטח עיקרי לבניה במ"ר	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	בתוספת ממ"ד 12.5 מ"ר	חלק יחסי של בעלי הזכויות ביח"ד	שטח פלדלת המיוחס לבעלי הזכויות
2012	17	1,950	114.7	127.2	0.147	18.71 מ"ר
2022	58	6,634	114.3	126.9	4.83	613.25 מ"ר
2021	58	6,638	114.4	126.9	4.83	613.58 מ"ר
2048	48	5,308	110.6	123	4.0	492.33 מ"ר
סה"כ שטח המיוחס לבעלי הזכויות (עיקרי + ממ"ד)						
מחיר עסקה						
מחיר למ"ר מבונה כולל ממ"ד						
שווי קרקע ליח"ד (שטח ממוצע של כ-126 מ"ר)						
שווי קרקע ליח"ד מתואם לנכס הנדון (שטח ממוצע של כ-132 מ"ר 132/126)						
1,737.9 מ"ר						
15,145,000 ₪						
8,716 ₪						
1,096,374 ₪						
1,148,582 ₪						

סיכום ערכי שווי של עסקאות מכר במתחם :

תאריך	מגרשים / חלקי מגרשים	שווי מבונה מ"ר	שווי קרקע מתואם לשטח ממוצע של יח"ד במגרש הנדון	מקדם התאמה לקובע	מקדם התאמה להתקדמות בעבודות הפיתוח	מקדם התאמה להעדר דירות מיוחדות	סה"כ שווי קרקע מתואם
03.06.2020	2010	7,821 ₪	1,035,144 ₪	97.4	97.0	97.5	954,201 ₪
05.05.2020	2004,2012, 2019,2029, 2033	8,003 ₪	1,056,458 ₪	97.8	97.5	97.5	982,357 ₪
09.01.2020	2012,2021, 2022,2048	8,546 ₪	1,126,210 ₪	99.4	99.3	97.5	1,084,441 ₪
29.12.2019		8,546 ₪	1,126,210 ₪	99.6	99.5	97.5	1,087,993 ₪
22.07.2019		8,716 ₪	1,148,582 ₪	--	--	97.5	1,119,867 ₪

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הארות לסיכום הנתונים:

- מקדם התאמה למועד קובע הינו לפי שיעור עלייה שנתי של 5%.
- מקדם התאמה להתקדמות בעבודות הפיתוח הינו בהתאמה למקדם דחייה של שנתיים לפי שיעור היוון של 6%.
- מקדם התאמה להעדר דירות מיוחדות נבחן על סמך החלטות קודמות שניתנו על ידי במתחם כאשר שווי קרקע ממוצע ליח"ד המגלמת דירות מיוחדות הינו כ-1,000,000 ₪ ותחשיב דומה כאשר כל הדירות הינן טיפוסיות, הינו כ-975,000 ₪, קרי מקדם של 0.975.
- במסגרת החלטות קודמות שניתנו על-ידי במתחם, בעסקאות מכר (מזומן) מיום 09.01.2020 עד 29.12.2019, שווי קרקע במועד קובע לאישורה של התכנית נקבע על-ידי על סך כ-1,000,000 ₪ לדירות בשטח ממוצע של כ-126 מ"ר, מגלם דירות מיוחדות, התאמה לשטח דירה ממוצעת במגרש הנדון (132/126) משקפת שווי קרקע ליח"ד של כ-1,049,371 ₪ ובהתאמה להעדר דירות מיוחדות כ-1,023,136 ₪.

ניתוח עסקת מכר במתחם נאות שדה

- עסקת מכר למגרש מס' 105 מיום 23.08.2019, מעיון באתר ההנדסי של עיריית רעננה, למגרש הופק היתר בניה מיום 18.11.2018. במסגרת ההיתר אושר: הקמת שלושה בנייני מגורים המכילים סה"כ 46 יח"ד. מדובר במתחם הממוקם בצמוד לאזור התעשייה/תעסוקה הממוקם על צומת דרכים ראשיות ובמיקום נחות ביחס לשכונת נווה זמר ונכס נשוא ההחלטה.

שטח עיקרי לבניה בהיתר	4,246.66 מ"ר
ממ"דים בהיתר	568.13 מ"ר
סה"כ שטח לבניה (עיקרי + ממ"ד)	4,814.79 מ"ר
מחיר עסקה	43,700,000 ₪
מחיר עסקה למ"ר כולל ממ"ד	9,076 ₪
התאמה למיקום לפי מקדם של 1.03	9,350 ₪
שווי קרקע ליח"ד (שטח ממוצע של כ-105 מ"ר)	950,000 ₪
שווי קרקע ממוצע ליח"ד בהתאמה למיקום מקדם 1.03	978,500 ₪

ניתוח עסקאות מכר למגרשים בשכונת נווה זמר

- ביום 21.05.2018 נמכרה חלקה 119 בגוש 7661, מגרש מס' 2031, רחוב סשה ארגוב 6. בהתאם למידע מאתר ההנדסי של עיריית רעננה, ביום 27.03.2019 הופק היתר בניה המתיר: הקמת שלושה בנייני מגורים עם סה"כ 48 יח"ד.

שטח עיקרי לבניה בהיתר	5,104.76 מ"ר
ממ"דים בהיתר	576.0 מ"ר
סה"כ שטח לבניה (עיקרי + ממ"ד)	5,680.76 מ"ר
מחיר עסקה	50,350,000 ₪
מחיר עסקה למ"ר מבונה כולל ממ"ד	8,863 ₪
התאמה לזמן מקדם 1.05 (כשנה וחצי לפי המועד הקובע)	9,306 ₪
שווי קרקע ליח"ד (שטח ממוצע של כ-118 מ"ר)	1,050,000 ₪
שווי קרקע ממוצע ליח"ד בהתאמה לזמן 1.05	1,100,000 ₪

60 מתוך 78

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- ביום 08.07.2018 נמכרה חלקה 142 בגוש 7661, מגרש מס' 2055, רחוב יהודה עמיחי 12. בהתאם למידע מאתר ההנדסי של עיריית רעננה, ביום 04.12.2019 הופק היתר בניה המתיר הקמת בניין מגורים אחד הכולל 18 יח"ד.

שטח עיקרי לבניה בהיתר	1,848.88 מ"ר
ממ"דים בהיתר	216.0 מ"ר
סה"כ שטח לבניה (עיקרי + ממ"ד)	2,064.88 מ"ר
מחיר עסקה	18,300,000 ₪
מחיר עסקה למ"ר מבונה כולל ממ"ד	8,863 ₪
התאמה לזמן 1.05 (כשנה וחצי לפי המועד הקובע)	9,306 ₪
שווי קרקע ליח"ד (שטח ממוצע של כ-115 מ"ר)	1,017,000 ₪
שווי קרקע ממוצע ליח"ד בהתאמה לזמן 1.05	1,067,500 ₪

• ניתוח עסקאות מכר של קרקעות בשכונת נווה זמר

להלן סקירת נתוני מכר לקרקעות בשכונת נווה זמר, גוש 7661:

מחיר מ"ר + עיקרי ממ"ד	מחיר עסקה	חלק יחסי במכר	שטח נמכר מ"ר	ממ"דים (12 מ"ר ליח"ד)	שטח עיקרי מ"ר	מס' יח"ד למגרש	שטח המגרש מ"ר	מספר מגרש	תאריך העסקה
8,996 ₪	896,500 ₪	1.52%	77	660	5,885	55	5,057	2002	18.12.2019
6,337 ₪ ¹⁰	1,350,000 ₪	4.0%	180	588	4,738	49	4,500	2007	07.11.2019
8,940 ₪	920,000 ₪	1.74%	82	612	5,304	51	4,714	2051	23.09.2019
10,532 ₪	1,209,999 ₪	2.08%	100	600	4,926	50	4,810	2036	12.09.2019
8,368 ₪	1,630,000 ₪	6.77%	149	288	2,588	24	2,200	2003	25.08.2019
6,828 ₪ ¹¹	2,140,000 ₪	15.26%	233	204	1,850	17	1,527	2099	12.06.2019
8,952 ₪	1,122,000 ₪	2.55%	100	504	4,408	42	3,919	2075	05.06.2019
8,706 ₪	873,000 ₪	2.04%	80	504	4,408	42	3,919	2075	05.06.2019
9,532 ₪	969,999 ₪	3.87%	79	300	2,329	25	2,041	2037	08.05.2019
7,543 ₪ ¹²	980,000 ₪	3.33%	110	360	3,540	30	3,302	2047	27.02.2019
8,309 ₪	2,082,798 ₪	5.1%	200	504	4,408	42	3,919	2075	03.01.2019
8,500 ₪	800,000 ₪	3.27%	72	288	2,588	24	2,200	2003	24.12.2018
9,244 ₪	1,120,000 ₪	2.35%	113	600	4,926	50	4,810	2036	11.12.2018
10,182 ₪	1,023,007 ₪	3.82%	78	300	2,329	25	2,041	2037	05.11.2018
10,182 ₪	1,023,007 ₪	3.82%	78	300	2,329	25	2,041	2037	05.11.2018
8,228 ₪	830,650 ₪	1.54%	78	660	5,885	55	5,057	2002	28.10.2018
8,717 ₪	880,000 ₪	1.54%	78	660	5,885	44	5,057	2002	30.08.2018
9,216 ₪	1,080,000 ₪	2.12%	102	600	4,269	50	4,810	2036	28.08.2018
9,100 ₪	ממוצע ללא עסקאות קיצון ובמעוגל								

¹⁰ עסקת קיצון.

¹¹ עסקת קיצון.

¹² עסקת קיצון.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

• ניתוח עסקאות מכר של דירות מגורים חדשות בשכונת נווה זמר

- תיאור: פרויקט ברחוב עוזי חיטמן 1, שני בנייני מגורים סה"כ 24 יח"ד, היתר הופק ביום 16.12.2019 עסקאות "על הנייר", גוש 7661 חלקה 154:

הערות	מחיר מ"ר בנוי	מחיר עסקה	קומה	שטח אקו' שטח	חצר/גג לפי מקדם 0.2	שטח מדווח	תאריך העסקה
-	25,543 ₪	2,350,000 ₪	1	92	-	92	16.03.2020
-	25,652 ₪	2,360,000 ₪	2	92	-	92	02.02.2020
-	27,838 ₪	2,060,000 ₪	2	74	-	74	05.01.2020
-	22,500 ₪	2,790,000 ₪	3	124	-	124	30.12.2019
-	22,063 ₪	2,780,000 ₪	4	126	-	126	20.11.2019
דירת גן	22,257 ₪	3,250,000 ₪	קרקע	146	59	134	27.10.2019
-	29,865 ₪	2,210,000 ₪	4	74	-	74	01.09.2019
-	25,543 ₪	2,350,000 ₪	5	92	-	92	13.06.2019
-	25,326 ₪	2,330,000 ₪	4	92	-	92	03.04.2019
-	22,258 ₪	2,760,000 ₪	5	124	-	124	03.06.2019
דירת דופלקס גג	26,993 ₪	3,725,000 ₪	5	138	-	138	15.05.2019
-	29,291 ₪	ממוצע דירות קטנות 74-92 מ"ר בתוספת 10% בגין "עסקאות על הנייר"					
	24,501 ₪	ממוצע דירות 124-126 מ"ר בתוספת 10% בגין "עסקאות על הנייר"					
	24,483 ₪	דירת גן בתוספת 10% "עסקה על הנייר"					
	29,692 ₪	דירת דופלקס גג בתוספת 10% "עסקה על הנייר"					

- תיאור: פרויקט ברחוב אהוד מנור 20, 3 בנייני מגורים סה"כ 43 יח"ד, לבניין הופקה תעודת גמר, גוש 7661 חלקה 100:

הערות	מחיר למ"ר בנוי	מחיר עסקה	קומה	שטח אקו' שטח	חצר/גג לפי מקדם 0.2	שטח מדווח	תאריך
-	23,295 ₪	2,050,000 ₪	1	88	-	88	16.03.2020
-	24,545 ₪	2,160,000 ₪	2	88	-	88	12.02.2020
דירת גן	21,821 ₪	3,200,000 ₪	קרקע	146.6	60	134.6	08.12.2019
-	24,886 ₪	2,190,000 ₪	3	88	-	88	30.10.2019
-	24,432 ₪	2,150,000 ₪	4	88	-	88	03.10.2019
-	19,149 ₪	2,700,000 ₪	1	141	-	141	03.07.2019
-	22,301 ₪	2,520,000 ₪	2	113	-	113	26.09.2019
-	21,631 ₪	3,050,000 ₪	4	141	-	141	18.09.2019
דירת גן	22,018 ₪	3,230,000 ₪	קרקע	146.7	60	134.6	11.09.2019
דירת גג	27,103 ₪	4,100,000 ₪	6	151.2	66	138	03.09.2019
דירת גן	22,188 ₪	3,250,000 ₪	קרקע	146.5	58	135	17.06.2019
דירת גג	27,050 ₪	4,140,000 ₪	6	153.0	60	141	07.05.2019
-	22,124 ₪	2,500,000 ₪	3	113	-	113	17.04.2019
-	24,290 ₪	ממוצע דירות קטנות 88 מ"ר					
	21,301 ₪	ממוצע דירות 113-141 מ"ר					
	22,009 ₪	ממוצע דירות גן					
	27,076 ₪	ממוצע דירות גג					

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- תיאור: פרויקט ברחוב משה וילנסקי 9, שני בנייני מגורים סה"כ 22 יח"ד, לבניין הופקה תעודת גמר, גוש 7661 חלקה 115:

תאריך	שטח מדווח	חצר/גג לפי מקדם 0.2	שטח אקו' שטח	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי	הערות	
17.11.2019	118	-	118	5	3,600,000 ₪	30,508 ₪	קיים קושי בניתוח העסקה	
17.06.2019	118	-	118	1	2,790,000 ₪	23,664 ₪	-	
16.04.2019	118	-	118	3	2,880,000 ₪	24,407 ₪	-	
21.02.2019	118	-	118	2	2,830,000 ₪	23,983 ₪	-	
13.02.2019	116	60	127.7	קרקע	3,225,000 ₪	25,251 ₪	דירת גן	
ממוצע דירות 118 מ"ר							24,011 ₪	-
דירת גן							25,251 ₪	-

- תיאור: פרויקט ברחוב עוזי חיטמן 2, 3 בנייני מגורים סה"כ 51 יח"ד, לבניין הופקה תעודת גמר גוש 7661 חלקה 183:

תאריך	שטח מדווח	חצר/גג לפי מקדם 0.2	שטח אקו' שטח	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי	הערות	
22.07.2019	123	-	123	2	2,690,000 ₪	21,870 ₪	-	
11.07.2019	120	-	120	4	2,800,000 ₪	23,333 ₪	-	
16.06.2019	149	60	161	קרקע	3,425,000 ₪	21,273 ₪	דירת גן	
07.05.2019	124	-	124	1	2,670,000 ₪	21,532 ₪	-	
14.04.2019	157	-	157	6	3,650,000 ₪	23,248 ₪	דופלקס גג	
10.02.2019	124	-	124	1	2,750,000 ₪	22,177 ₪	-	
06.02.2019	155	-	155	6	3,580,000 ₪	23,097 ₪	דופלקס גג	
02.01.2019	120	-	120	3	2,409,999 ₪	20,083 ₪	-	
20.12.2018	92	--	92	2	2,375,000 ₪	25,815 ₪	-	
29.11.2019	93	-	93	2	2,300,000 ₪	24,731 ₪	-	
27.11.2019	95	-	95	2	2,370,000 ₪	24,947 ₪	-	
ממוצע דירות קטנות 92-95 מ"ר							25,165 ₪	-
ממוצע דיות 120-124 מ"ר							21,800 ₪	-
דירת גן							21,273 ₪	-
ממוצע דירות גג							23,173 ₪	-

- תיאור: פרויקט ברחוב ששה ארגוב 26, שני בנייני מגורים סה"כ 23 יח"ד, היתר הופק ביום 08/03/2018 עסקאות על הנייר, גוש 7661 חלקה 92:

תאריך	שטח מדווח	חצר/גג לפי מקדם 0.2	שטח אקו' שטח	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי	הערות
13.11.2019	123	-	123	1	2,494,340 ₪	20,279 ₪	-
28.10.2019	123	-	123	1	2,413,150 ₪	19,619 ₪	-
27.10.2019	123	-	123	2	2,415,669 ₪	19,640 ₪	-
22.10.2019	124	-	124	5	2,524,466 ₪	20,359 ₪	-
24.09.2019	128	-	128	3	2,511,519 ₪	19,621 ₪	-
23.07.2019	128	-	128	2	2,509,323 ₪	19,604 ₪	-
25.06.2019	124	-	124	5	2,525,872 ₪	20,370 ₪	-
13.06.2019	123	-	123	2	2,408,137 ₪	19,578 ₪	-

63 מתוך 78

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תאריך	שטח מדווח	חצר/גג לפי מקדם 0.2	שטח אקו' שטח	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי	הערות
13.06.2019	123	-	123	2	2,407,126 ₪	19,570 ₪	-
11.06.2019	123	-	123	3	2,411,332 ₪	19,604 ₪	-
31.01.2019	93	-	93	5	1,822,851 ₪	19,601 ₪	-
27.11.2018	93	-	93	3	1,953,864 ₪	21,009 ₪	-
21.11.2018	93	-	93	4	1,988,893 ₪	21,386 ₪	-
21.11.2018	93	-	93	4	1,829,257 ₪	19,669 ₪	-
					ממוצע דירות קטנות 93 מ"ר בתוספת 10% בגין עסקאות על הנייר		
					22,458 ₪		
					ממוצע דירות 123-128 מ"ר בתוספת 10% בגין עסקאות על הנייר		
					21,807 ₪		

- תיאור: פרויקט ברחוב משה וילנסקי 37, 3 בנייני מגורים סה"כ 44 יח"ד, לבניין הופקה תעודת גמר, גוש 7661 חלקה 176:

תאריך	שטח מדווח	חצר/גג לפי מקדם 0.2	שטח אקו' שטח	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי	הערות
30.12.2019	125	-	125	2	2,850,000 ₪	22,800 ₪	-
22.09.2019	126	-	126	קרקע	2,800,000 ₪	22,222 ₪	-
30.06.2019	146	-	146	5	3,840,803 ₪	26,307 ₪	דופלקס גג
15.04.2019	138	-	138	1	2,865,803 ₪	20,767 ₪	-
24.01.2019	130	54	140.8	קרקע	3,270,000 ₪	23,224 ₪	דירת גן
17.01.2019	138	-	138	2	2,903,803 ₪	21,042 ₪	-
03.01.2019	138	-	138	3	2,905,803 ₪	21,057 ₪	-
					ממוצע דירות 125-138 מ"ר		
					21,578 ₪		
					דירת גן		
					23,224 ₪		
					דירת גג		
					26,307 ₪		

- תיאור: פרויקט ברחוב אמדורסקי 4, 3 בנייני מגורים סה"כ 40 יח"ד, לבניין הופק היתר ביום 10/01/2019 עסקאות "על הנייר": גוש 7661 חלקה 101:

תאריך	שטח מדווח	חצר/גג לפי מקדם 0.2	שטח אקו' שטח	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי	הערות
14.05.2020	93	-	93	5	2,466,000 ₪	26,516 ₪	-
01.03.2020	93	-	93	2	2,420,000 ₪	26,022 ₪	-
19.01.2020	123	-	123	1	2,820,000 ₪	22,927 ₪	-
11.12.2019	142	60	154	1	3,640,000 ₪	23,636 ₪	דירת גן
05.09.2019	142	-	142	2	3,320,000 ₪	23,380 ₪	-
02.04.2019	124	-	124	3	2,825,000 ₪	22,782 ₪	-
31.03.2019	142	-	142	5	3,290,000 ₪	23,169 ₪	-
25.03.2019	132	-	132	4	3,000,000 ₪	22,727 ₪	-
25.03.2019	93	-	93	2	2,365,000 ₪	25,430 ₪	-
07.02.2019	124	-	124	5	2,850,000 ₪	22,94 ₪	-
03.02.2019	93	-	93	3	2,300,000 ₪	24,731 ₪	-
					ממוצע דירות קטנות 93 מ"ר בתוספת 10% עסקאות על הנייר		
					28,242 ₪		
					ממוצע דירות 124-142 מ"ר בתוספת 10% עסקאות על הנייר		
					25,682 ₪		
					דירת גן בתוספת 10% עסקה על הנייר		
					26,000 ₪		

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- תיאור: פרויקט ברחוב משה וילנסקי 50, שני בנייני מגורים סה"כ 37 יח"ד, לבניין הופקה תעודת גמר, גוש 7661 חלקה 174:

תאריך	שטח מדווח	חצר/גג לפי מקדם 0.2	שטח אקו' שטח	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי	הערות
17.03.2019	142	36.2	149.2	5	3,965,000 ₪	26,567 ₪	דירת גג
20.02.2019	122	-	122	3	2,825,000 ₪	23,156 ₪	-
08.11.2018	133	39.7	140.9	5	3,650,000 ₪	25,897 ₪	דירת גג
08.10.2018	124	-	124	3	2,707,000 ₪	21,831 ₪	-
04.07.2018	123	-	123	5	2,850,000 ₪	23,171 ₪	-
06.06.2018	125	-	125	6	2,900,000 ₪	23,200 ₪	-
22.02.2018	77	-	77	2	1,970,000 ₪	25,584 ₪	-
ממוצע דירות 122-125 מ"ר						22,839 ₪	-
דירה קטנה 77 מ"ר						25,584 ₪	-
ממוצע דירות גג						26,232 ₪	-

להלן טבלת סיכום בחלוקה לפרויקטים ואומדן שווי למ"ר מבונה בגישת השווי השיורי ("גישת החילוץ"):

רחוב	גוש/חלקה	דירות קטנות 77-93 מ"ר	דירות 118-138 מ"ר	דירות גן	דירות גג
עוזי חיטמן 1	7661/154	29,291 ₪	24,501 ₪	24,483 ₪	29,692 ₪
אהוד מנור 20	7661/100	24,290 ₪	21,301 ₪	22,009 ₪	27,076 ₪
וילנסקי 9	7661/115	--	24,011 ₪	25,251 ₪	--
עוזי חיטמן 2	7661/183	25,165 ₪	21,799 ₪	21,273 ₪	23,173 ₪
סשה ארגוב 26	7661/92	22,458 ₪	21,807 ₪	--	--
וילנסקי 37	7661/176	--	21,578 ₪	23,224 ₪	26,307 ₪
אמדורסקי 4	7661/101	28,242 ₪	25,682 ₪	26,000 ₪	--
וילנסקי 50	7661/174	25,584 ₪	22,839 ₪	--	26,232 ₪
ממוצע בנוי	--	25,838 ₪	22,940 ₪	23,707 ₪	26,496 ₪
בניכוי מע"מ	17%	22,084 ₪	19,607 ₪	20,262 ₪	22,646 ₪
בניכוי יזמות	18% ¹³	18,715 ₪	16,616 ₪	17,171 ₪	19,192 ₪
בניכוי עלות בניה		7,400 ₪ (-)	7,400 ₪ (-)	7,400 ₪ (-)	7,400 ₪ (-)
סה"כ אומדן שווי מ"ר מבונה ובמעוגל		11,300 ₪	9,200 ₪	9,800 ₪	11,800 ₪

¹³ בהתאם לקווים מנחים, פרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי, שיעורי הרווח לזים, מתוך סך ההשקעה, על פי הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים כיום, בבניה יזמית למגורים (צמודת קרקע או רוויה) הינו 15%-18%.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

ביאורים לעניין עלות הבניה

בהתאם למחירון דקל, אומדן עלויות בניה נובמבר 2019, מחיר בניה עילי של בתי מגורים 3-8 קומות (בינוי המאפיין את שכונת נווה זמר) הכוללת: שטח עיקרי + ממ"ד + מדרגות + מחסן, הינה בסך של 4,730 ₪/מ"ר.

הובא בחשבון העמסת שטחים משותפים (חניה, לובי, פיתוח החצר וכד') וכן בניית מרפסות בדירות בשיעור של 20%¹⁴ ועלויות בניה עקיפות בשיעור של 30%.

סיכום הנתונים שהוצגו

תיאור	שווי למ"ר מבונה עיקרי + ממ"ד	הערה
5 עסקאות מכר (מזומן) לקרקע בשכונת הנכס הנדון.	7,820-8,700 ₪ למ"ר מבונה.	הערכים שהתקבלו מבטאים קרקע שאינה זמינה לבניה, שווי מ"ר מבונה זמין הינו 8,786-9,775 ₪ (תקופת זמן של שנתיים לפי שיעור היוון של 6%), כמו כן מגלמים דירות מיוחדות.
עסקת מכר למגרש 105 במתחם נאות שדה.	9,350 ₪ למ"ר מבונה (עיקרי + ממ"ד).	השווי שנקבע הינו לאחר התאמה למיקום לפי מקדם של 1.03 וזאת, בשל סמיכות המתחם לאזור התעשייה/תעסוקה.
מגרשים מס' 2031 ו-2055 שכונת נווה זמר.	9,300 ₪ למ"ר מבונה (עיקרי + ממ"ד).	השווי הינו לאחר התאמה לזמן לפי מקדם 1.05.
עסקאות מכר של קרקעות בשכונת נווה זמר.	9,100 ₪ למ"ר מבונה (עיקרי + ממ"ד).	מדובר בעסקאות של חלקים מהקרקע המבטאות בעלות משותפת.
גישת השווי השירי.	9,200 ₪ למ"ר מבונה (עיקרי + ממ"ד).	שווי מ"ר מובנה הינו בהתייחס לדירות בשטח של בין 118-138 מ"ר (מרבית העסקאות מתייחסות לדירות בשטח של 124-126 מ"ר).

סיכום, בבחינת ערכי השווי כפי שהתקבלו בניתוח הנתונים שהוצגו מחוץ לתחום התכנית בה כלול המגרש הנדון, עולה כי טווח מחירי המכירה ליח"ד בשטח הדומה לשטח ממוצע של הדירות בנכס הנדון, נע בין 9,100 ₪ ל-9,350 ₪ למ"ר מבונה (עיקרי + ממ"ד).

בבחינת ערכי השווי שהתקבלו מניתוח העסקאות במתחם הנכס הנדון, עולה כי טווח מחירי המכירה הינו רחב יותר ונע בין 8,786-9,775 ₪ לקרקע למ"ר מבונה.

יוער כי ערכי השווי הגבוהים, התקבלו בניתוח עסקאות מזומן שנערכו במגרשים מס' 2012, 2021, 2022 ו-2048, כאשר במסגרת החלטות קודמות שניתנו על ידי במגרשים אלו, במחלוקת לעניין ערכי השווי קיבלתי שם את עמדת המבקשים כי היזם שילם "פרמיה" מסוימת הנובעת מהרצון של היזם לרכוש חלקים רבים ככל האפשר במגרשים על מנת להוציא לפועל בניה, וזאת בבחינת עסקאות נוספות של היזם במגרשים אלו, רוצה לומר, כי ליזם היה אינטרס לרכוש כמה שיותר יחידות, כאשר אינטרס זה בא לידי ביטוי במחיר שהיה מוכן לשלם עבור קרקע ליח"ד.

¹⁴ משקף העמסה של כ-1,000 ₪ על כל מ"ר עלות בניה ישירה.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בניתוח 2 הסכמי מכר (מזומן) שנערכו ביום 03.06.2020 ו-05.05.2020, עולה כי שווי קרקע למ"ר מבונה למועד חתימת ההסכם, נע בין 7,821 ₪ ל-8,000 ₪, ובהתאמה קטנה למרכיב הזמן בין 7,560 ל-7,800 ₪, לעומת עסקאות במגרשים 2012, 2021, 2022 ו-2048, בהם שווי קרקע למ"ר מבונה נע בין 8,546 ₪ ל-8,715 ₪, כלומר עובדה זו מחזקת את הטענה ל"פרמיה" מסוימת ששולמה על-ידי היזם בעסקאות אלו.

במסגרת החלטות קודמות שניתנו על-ידי, שווי הזכויות במגרשים 2012, 2021, 2022 ו-2048, משקף שווי קרקע של כ-1,000,000 ₪ שהינו כ-7,936 ₪ למ"ר מבונה, התואם, בסטייה קלה, לערכי שווי המתקבלים במסגרת ניתוח 2 עסקאות מזומן (בהתעלם מחוזה הקומביניציה שנחתם עם בעלי הזכויות בנוסף) מיום 03.06.2020 ו-05.05.2020, וכן, שווי קרקע של כ-1,000,000 ₪ שנקבע בהחלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה בקשר לעסקה מיום 03.06.2020 ו-1,010,000 ₪ כפי שנקבע בהחלטת השמאית המכריעה הגב' רינת וויס רביב.

יוער כי, ערכי השווי שהתקבלו מגלמים דירות מיוחדות – גן / גג ומאידך, שטח דירה ממוצעת במגרש הנדון גדול יותר, כך אם נביא בחשבון שווי קרקע של 1,000,000 ₪ ליח"ד בשטח ממוצע של כ-126 מ"ר בעסקאות ההשוואה, בהתאמה לשטח ממוצע של דירה בנכס הנדון שהינו 132 מ"ר, נקבל שווי קרקע ליח"ד של כ-1,049,371 ₪ ובהתאמה להעדר דירות מיוחדות במקדם 0.975, כ-1,023,136 ₪.

במסגרת החלטה זו, לא מצאתי לנכון לסטות מערכי השווי שנקבעו על ידי במסגרת החלטות קודמות שניתנו על ידי, בתחשיב ההשבחה, במצב החדש, יובאו בחשבון ערכי השווי לטיפוסי הדירות השונים כפי שהתקבלו בגישת השווי השירי לקרקע משכונת נווה זמר, תוך התאמות לשכונת הנכס הנדון כאשר לדירות הגן והגג אשר להן חצרות ומרפסות גג, היות ולא ידוע שטחן, תובא תוספת של 10% בלבד למ"ר מבונה וזאת על מנת לגלם את השטחים הללו בשווי האמור.

להלן תחשיב לתמהיל הדירות במגרש הנדון בהתאם להוראות ונספח הבינוי של תכנית רע/מק/2012ב' שיובא בתחשיב ההשבחה:

מגרש 2024 – בניין בודד	
16	סה"כ מס' דירות
8	מס' קומות טיפוסיות
אין	דירות גן
16	יתרת הדירות בניכוי דירת גן
2	מספר דירות בקומה טיפוסית
16	סה"כ דירות בקומות טיפוסיות
אין	דירת גג
3	דירות קטנות (20% מהדירות בבניין)

התייחסות לערכי שווי בשומת המשיבה:

כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה, שווי מ"ר מבונה בחלופה ראשונה נקבע בהתבסס על ערכי שווי שהתקבלו ממוצע של ניתוח עסקאות מכר בשכונת הנכס הנדון ושווי קרקע שנקבע בלוח ההקצאות שהינו 8,759 ₪ לפי מקדם משוקלל של 70% ושווי מ"ר מבונה של 8,811 ₪ שהתקבל מניתוח 3 עסקאות מכר בשכונת נווה זמר לפי מקדם של 30%, ובמעוגל 8,700 ₪.

67 מתוך 78

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בעניין זה, בבחינה של אופן קביעת שווי מ"ר מבונה, הנני סבור כי עצם השימוש העסקאות המכר במתחם אינה תואמת את הוראות החוק, כאשר השבחה נבחנת למועד הקובע לאישורה של התכנית קרי, במועד הקובע לא ניתן לצפות את פני העתיד, כך לדוגמא הובאו בחשבון עסקאות שנערכו בתקופת זמן של יותר משנה לאחר המועד הקובע וזאת, בנוסף, בלי שניתנו מקדמי התאמה למרכיב הזמן, התקדמות בעבודות הפיתוח וכן מקומו של הנכס הנדון בשכונה!

בנוסף, כעולה מניתוח עסקאות מכר למגרשים משכונות נווה זמר, למעט התאמה לדחייה בעבודות הפיתוח של שנתיים, לא הובא מקדם התאמה למיקום שכונת הנכס הנדון בסמיכות לתוואי כביש מס' 531, כאשר יש לזכור כי שכונת "נווה זמר" הינה שכונה הנמצאת בחלקה הצפוני של העיר, ללא סמיכות לצירי תנועה ראשיים, ומאופיינת בבינוי בצפיפות נמוכה יותר של כ-13 יח"ד לדונם נטו וכן ריבוי של שטחים ציבוריים פתוחים, כלומר גם אם נביא בחשבון את היתרונות של הנכס הנדון מסמיכות לכביש מס' 531, עדיין, להערכתנו, מדובר במיקום נחות ביחס לשכונת נווה זמר, קרי נדרש להביא בחשבון מקדם התאמה בגין סמיכות לכביש מס' 531.

להלן התייחסות לטבלת סיכום ערכי השווי מחוות דעת המשיבה:

תאריך	מגרשים	שווי מ"ר מבונה אקו' (פלדלת) עיקרי + ממ"ד	שווי ממוצע של קרקע ליח"ד
טבלת הקצאה ואיזון	-	₪ 8,294	₪ 1,100,000
29.12.2019	2012, 2048, 2022, 2021	₪ 8,600	₪ 1,080,000
09.01.2020	2012, 2048, 2022, 2021	₪ 8,600	₪ 1,070,000
05.05.2020	2029, 2033, 2019, 2004, 2012	₪ 8,100	₪ 1,040,000
03.06.2020	2020, 2017, 2010	₪ 8,000	₪ 980,000
16.09.2020	2010, 2048, 2022, 2021	₪ 8,800	₪ 1,100,000
17.11.2020	2012, 2011	₪ 9,300	₪ 1,130,000
20.08.2019	2037, 2009, 2015	₪ 9,500	₪ 1,140,000
14.01.2021	2012, 2003	₪ 9,250	₪ 1,160,000
14.01.2021	2012, 2003	₪ 9,150	₪ 1,140,000

- טבלת הקצאות – כעולה מטבלת ההקצאות: "יבסיס לערכי השווי ניתן למצוא בהחלטות של שמאים מכריעים בגוש 7661 ברעננה – הערכים לעיל מבוססים על הדיונים ועסקאות המפורטים שם". כעולה מהאמור בלוח ההקצאות, קיימת אי בהירות לעניין העובדה האם מדובר בקרקע זמינה לבניה ומה השטח הממוצע ליח"ד, כאשר במועד הקובע לאישור תכנית רע/מק/2012 – הקרקעות בשכונת נווה זמר זמינות לבניה, קרי התאמה לדחייה בגין עבודות פיתוח של 0.89 משקף שווי קרקע ליח"ד של 979,000 ₪.
- עסקאות מיום 29.12.2019, 09.01.2020, 16.09.2020, במסגרת החלטות שניתנו ע"י הח"מ בגין מימוש הזכויות בעסקאות אלו, קבעתי שווי קרקע ליח"ד כ-1,000,000 ₪ המשקף שווי מ"ר מבונה של כ-7,936 ₪, לתמהיל יח"ד ג/גג ודירות טיפוסיות בשטח ממוצע של כ-126 מ"ר.
- עסקת מכר מיום 05.05.2020 – עסקת המכר נדונה בהחלטת השמאית המכריעה הגב' רינת ווייס מיום 08.04.2021, שווי קרקע ליח"ד נקבע על 1,010,000 ₪, כ-8,003 ₪ למ"ר אקווי לתמהיל יח"ד ג/גג ודירות טיפוסיות בשטח ממוצע של כ-127.44 מ"ר.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- עסקת מכר מיום 03.06.2020 – בהתאם לניתוח המשיבה שווי קרקע ליח"ד הינו 980,000 ₪, לתמהיל יח"ד גן/גג ודירות טיפוסיות בשטח ממוצע של כ-121.45 מ"ר.
- עסקת מכר מיום 20.08.2019 – העסקה הינה עסקת נטו, כאשר הנחת העבודה של המשיבה כי ייגבה היטל השבחה של כ-391,205 ₪, שבסופו של דבר הינו נמוך יותר וכן לא הובא בחשבון סיכון שלקח על עצמו הרוכש בגין גובה היטל השבחה הסופי שייקבע.
- עסקאות מיום 17.11.2020 ו-14.01.2021 – ערכי השווי בטווח של 1,130,000 ₪ ל-1,160,000 ₪ קרקע ליח"ד, העסקאות נערכו בתקופת זמן ממוצעת של למעלה משנה מהמועד הקובע, קרי בהתאמה למקדם זמן של 0.95 והתקדמות בפיתוח לפי מקדם 0.95 (שנה אחת לפי שיעור היוון של 6%), שווי קרקע ליח"ד הינו כ-1,037,000 ₪.
- כעולה מהחלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה לעסקאות מיום 14.01.2021, מגרשים מס' 2003 ו-2012, שווי קרקע נקבע על **1,014,000** ₪ ליח"ד בשטח ממוצע של כ-125 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) שווי קרקע מגלם דירות מיוחדות גן/גג.

סיכום, נראה כי בסיס הנתונים עליו מסתמכת המשיבה בעת קביעת שווי קרקע ליח"ד בשכונת הנכס הנדון, אינו כולל התאמות לזמן והתקדמות בעבודות הפיתוח, לפי התאמה זו, שווי קרקע ליח"ד בשטח ממוצע של בין 125 מ"ר ל-127 מ"ר בשכונה למועד הקובע לאישורה של התכנית, הינו בגבולות של כ-1,000,000 ₪, למסקנה זו הגיעו שמאים מכריעים נוספים שנדרשו לקביעת ערכי השווי בעסקאות המכר שנתחו והוצגו ע"י המשיבה, החלטות אלו אינן מוצגות בחוות דעת המשיבה. יוער כי להבדיל מהנכס הנדון, שווי הקרקע הינו ליח"ד בשטח קטן יותר של בין 125 מ"ר ל-127 מ"ר לעומת 132 מ"ר בנכס הנדון ומגלם דירות מיוחדות – גן וגג.

עובדה שלישית – דחייה לזמינות

- א. שמאי מבקש** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקש, לא הועלתה טענה לעניין מקדם הדחייה.
- ב. שמאי המשיבה** – בתחשיב שווי המצב החדש, בחלופה 2 המתייחסת לערכי השווי שנקבעו על-ידי הח"מ, הובאה בחשבון דחייה של שנתיים לפי שיעור היוון של 6%.
- ג. הכרעה** – בעניין מקדם הזמינות, במועד הקובע מתחם התכנית מהווה חטיבת קרקע בלתי מפותחת האמורה לכלול כ-1,562 יח"ד חדשות, התכנית למתחם איננה קובעת תנאים חריגים לפיתוח המתחם אולם, בשל העובדה כי קיימת שלביות טבעית בכל תכנית בניין עיר שעל פיה אמורות להתבצע תוכניות הפיתוח, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון מקדם בסך של 0.89 המבטא דחייה של שנתיים לפי שיעור היוון של 6%, כפי שנקבע ע"י המשיבה, המבטא להערכתו, צפי זמן סביר לזמינות שרוכש פוטנציאלי יביא בחשבון.

עובדה רביעית – מקדמי התאמה למיקום

- א. שמאי המבקש** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקש, הובא בחשבון מקדם משוקלל של 0.825 בגין סמיכות לכביש מס' 531 לפי מקדם 0.75 ושתי חזיתות לשצ"פ לפי מקדם 1.1.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בתחשיב שווי המצב החדש בחלופה 2, עפ"י חילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות ההשוואה לדירות מגורים, בהתאם להכרעת הח"מ לתכנית רע/מק/2012/ב', מקדם התאמה למיקום שנקבע הינו 1.0.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, מקובלת עליי עמדת המבקש כי יש להביא בחשבון מטרד הנובע מסמיכות לכביש 531 שהינו כביש תנועה הכולל מספר רב של נתיבים בכל כיוון ובו עוצמת תנועה ותדירות כלי רכב גבוהה הגורמת למטרדי רעש וזיהום אוויר ומאידך, לאור מיקום השכונה שנהנית מגישה ישירה לכבישי תנועה מס' 4, כביש מס' 6, כביש מס' 2, כביש מס' 20 (נתיבי איילון) וכן, הימצאות לצד תוואי מסילת הרכבת המאפשרים גישה נוחה אליה, מביאים לתועלת חיובית מהימצאות זו. מעיון בנספח אקוסטי שהינו חלק ממסמכי התכנית, הבודק את מפלסי הרעש החזויים בתחומה המבוסס על עומסי תנועה הצפויים בכבישים, על מנת להבטיח את עמידותם בדרישות למניעת רעש מבנה שייבנה בתחום מגרש מס' 2024 מוגדר כמבנה בו מפלס הרעש החזוי מחוץ למבנה קולט רעש בשיעור של בין 2-5dBa -רמה ב' בטיפול מזעור מטרד רעש מכבישים, כאשר הטיפול יכלול התקנת החלפת חלונות/דלתות הזזה בחלונות/דלתות צירים והתקנת מזגנים. בבחינת המרחק הפיזי בין קצה כביש 531 לחזית דרומית של המגרש הפונה לכביש שהינו כ-50 מ' והעובדה כי בין המגרשים לבין הכביש קיימת הפרדה באמצעות שצ"פ ולאורכו של הכביש בנוי קיר מפריד ומיגון אקוסטי, להערכתני, במקרה הנדון הפחתה בשיעור של 10% הינה סבירה. בשים לב לעובדה כי מגרש 2023 בבעלות יחיד, לא יובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מרכיב המושעא.

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תחשיבים
השבחה בגין תוכנית רע/מק/2012ב'

מצב קודם

תחשיב שווי מרכיב הקרקע			
תיאור	שטח	מקדם איקוו'	סה"כ
מגורים	63.0 מ"ר	1.0	63.0 מ"ר
מחסן	29.2 מ"ר	0.6	17.52 מ"ר
חצר עד 500 מ"ר	500 מ"ר	0.25	125.0 מ"ר
חצר בין 500 ל-1,000 מ"ר	500 מ"ר	0.15	75.0 מ"ר
יתרת שטח החצר	349.8 מ"ר	0.1	34.98 מ"ר
סה"כ שטח איקוו'			315.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו'			11,500 ₪
סה"כ שווי החלקה			3,628,250 ₪
-			
תחשיב תרומת המחוברים לקרקע			
תיאור	שטח	תרומת המחוברים למ"ר	סה"כ
מגורים	63.0 מ"ר	5,000 ₪	315,000 ₪
מחסן	29.2 מ"ר	2,000 ₪	58,400 ₪
פיתוח החצר	1,350.8 מ"ר	400 ₪	540,320 ₪
סה"כ תרומת המחוברים			913,720 ₪
-			
סה"כ שווי החלקה + מחוברים			4,541,970 ₪
שווי החלקה בתוספת יזמות שחוקה של 3.0%			4,678,229 ₪

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מצב חדש

מס' מגרש	יעוד	שטח עיקרי	סה"כ מס' יח"ד	מס' יח"ד קטנות	שטח עיקרי לדירה קטנה	שטח עיקרי לדירה קטנה בתוספת ממ"ד	סה"כ שטח עיקרי לדירות קטנות	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד ליתרת הדירות	שטח יח"ד ממוצעת בתוספת ממ"ד
2024	מגורים ד'	1,920 מ"ר	16	3	62.5 מ"ר	75 מ"ר	187.5 מ"ר	133.3 מ"ר	145.8 מ"ר

המשך מצב חדש בחלוקה לטיפוסי הדירות וסה"כ שווי המגרש כזמין לבניה

מס' מגרש	דירות קטנות			דירות טיפוסיות			דירות גן			דירות גג			סה"כ שווי המגרש
	שווי מ"ר מובנה	מס' יח"ד	שווי קרקע	שווי מ"ר מובנה	מס' יח"ד	שווי קרקע	שווי מ"ר מובנה	מס' יח"ד	שווי קרקע	שווי מ"ר מובנה	מס' יח"ד	שווי קרקע	
2024	11,300 ₪	3	2,542,500 ₪	9,200 ₪	13	17,434,000 ₪	10,780 ₪	0	--	12,980 ₪	0	--	19,976,500 ₪

המשך מצב חדש

מס' מגרש	שווי המגרש	מקדם מושע	מקדם קרבה לכביש	סה"כ שווי המגרש כזמין לבניה	מקדם דחייה	סה"כ שווי המגרש במצב החדש
2024	19,976,500 ₪	1.0	0.9	17,978,850 ₪	0.89	16,001,112 ₪

השבחה מגרש 2024

שווי הקרקע במצב החדש	16,001,112 ₪
שווי הקרקע במצב הקודם	4,678,229 ₪
השבחה	11,322,883 ₪
בניכוי עלות הריסת המבנים הבנויים על החלקה (448.94 מ"ר לפי 300 ₪)	(134,682 ₪)
סה"כ השבחה	11,188,201 ₪
היטל השבחה	5,594,101 ₪

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' רע/מק/2012ב'	28.11.2019	11,188,201 ₪	5,594,101 ₪

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 27.06.2022

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

נספח תחשיבי הצדדים

משיבה (בהתאם לתחשיב בגוף חוות הדעת):

מצב קודם – בית מגורים צמוד קרקע:

		שטח החלקה	1,442 מ"ר	-
תחשיב מרכיב הקרקע				
<u>שטח אקו'</u>	<u>מקדם שימוש</u>	<u>שטח</u>		
63.00	1.0	63		ק. קרקע
17.52	0.6	29.2		מחסן
101.95	0.25	407.8		חצר עד 500 מ"ר
110.00	0.22	500		חצר עד 1,000 מ"ר
88.40	0.2	442		יתרת החצר
380.87	-	-		שטח אקו'
₪ 11,500	-	-		שווי מ"ר מבונה
₪ 4,380,005	-	-		סה"כ שווי מרכיב הקרקע
₪ 4,400,000	-	-		סה"כ במעוגל
תרומת המחוברים				
<u>תרומת המבנה</u>	<u>עלות בניה שחוקה למ"ר</u>			
₪ 315,000	₪ 5,000	×	63	עיקרי
₪ 43,800	₪ 1,500	×	29.1	מחסן
₪ 140,000	3%		₪ 4,758,800	בתוספת יזמות שחוקה
			₪ 4,900,000	סה"כ שווי מצב קודם

שווי מצב חדש

שווי הקרקע במצב החדש יחושב כמכפלה של שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך השטחים העיקריים שהוקצו למגרש, כדלקמן:

מגרש תמורה	יעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק בזכויות במגרש המיוחס למבקשים	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס לבעלים	מקדם מושעא ביחס לעסקאות השוואה לקרקעות בתב"ע רע/מק/2012/ב	שטח עיקרי משוקלל מושעא
2024	מגורים ד'	867	1,920	16	100%	2,112.00	1	2,112
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	2,112
		שווי מ"ר מבונה אקו' פלדלת למגורים הזמין לבניה (בהתאם לשקלול בשיעור 70% לעסקאות המכר בתחום התכנית, 30% לעסקאות בשכונת נווה זמר, מגלם הפחתות בגין מושע, מיקום ובינוי)						
		₪ 8,700		סה"כ שווי הממכר במצב החדש				
		₪ 18,374,400						

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

חלופה 2 – עפ"י חילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות השוואה לדירות מגורים

להלן ערכי שווי למגורים שנקבעו ע"י השמאי המכריע מוטי דדון לתכנית רע/מק/2012/ב':

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

שווי מצב חדש

שטח פלדלת ליח"ד טיפוסית	שטח פלדלת ליח"ד קטנה	מרפסות – בנוסף לשטח העיקרי	מס' קומות	מס' יח"ד	תכסית	שטחי בניה			שטח	ייעוד	מס' מגרש
						מתחת לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי			
145.15	75	192	ע+8	16	40%	1,474	790	1,920	867	מגורים ד'	2024
145.15		192		16		1,474	790	1,920	867		סה"כ

מגורים

שווי גולמי	דירת גן			דירה טיפוסית			דירות קטנות – בשטח 75 מ"ר			דירת גן			מס' מגרש
	שווי הקרקע	מס' יח"ד	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי הקרקע	מס' יח"ד	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי הקרקע	מס' יח"ד	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי הקרקע	מס' יח"ד	שווי מ"ר מבונה אקו'	
₪ 19,902,900	-	0	12,980	₪ 17,360,000	13	9,200	₪ 2,542,500	3	11,300	-	0	10,780	2024

המשך

מס' מגרש	ייעוד	שווי גולמי	מקדם מושעא	מקדם מיקום	שווי המגרש כזמין לבניה
2024	מגורים ד'	19,902,900	1.00	1.00	₪ 19,902,900

19,902,900	שווי החלק היחסי בממכר במגרשי התמורה (נשוא השומה)
17,713,510	בדחייה לביצוע עבודות הפיתוח 0.89 I=6%, N=2
17,713,510	שווי הקרקע במצב החדש

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

סיכום שווי			
שווי		מצב קודם	
₪ 4,900,000		שווי מצב קודם	
שווי משוקלל	חלק יחסי	שווי	מצב חדש
₪ 12,862,080	70%	₪ 18,374,400	שווי לפי עסקאות ההשוואה למגרשים בתכנית רע/מק/2012/ב
₪ 5,314,053	30%	₪ 17,713,510	שווי לפי עסקאות ההשוואה לדירות חדשות בנווה זמר
₪ 18,176,133			סה"כ שווי מצב חדש

ההשבחה למלוא הזכויות שהוקצו לבעל הקרקע במגרשי התמורה	
₪ 18,176,133	שווי הקרקע במצב החדש
₪ 4,900,000	שווי הקרקע במצב הקודם
₪ 13,276,133	ההשבחה

פרק ז' - הערכה

לאחר שבדקנו את פרטי המקרקעין הנדון, המהווה מגרש מס' 2024 בתכנית רע/מק/2012/ב, הננו בדעה כי ההשבחה שנוצרה בגין מימוש מלא לתכנית בנין עיר רע/מק/2012/ב', הינה כדלקמן:

ההשבחה למלוא הזכויות שהוקצו לבעל הקרקע במגרשי התמורה	
₪ 18,176,133	שווי הקרקע במצב החדש
₪ 4,900,000	שווי הקרקע במצב הקודם
₪ 13,276,133	ההשבחה

רע/מק/2012/ב'	מס' מגרש	תכנית
₪ 13,276,133	2024	ההשבחה
₪ 6,638,067		ההיטל (מחצית מההשבחה)
13.11.2019		מועד קובע

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מבקש

להלן תחשיב השווי מצב קודם:

סה"כ	מקדם זכויות	מקדם	שטח	רכיב	-
63	1	1	63	שטח מגורים בקומת קרקע (*)	קרקע
36.63	0.5	1	73.26	שטח מגורים בקומת קרקע	
16.91	0.5	0.8	42.28	שטח מגורים בקומה א'	
17.53	1	0.6	29.21	מחסן (*)	
6.69	0.5	0.4	33.43	חניה מקורה	
36.44	0.5	0.6	121.45	מבני עזר	
17.77	1	0.35	50.76	בריכת שחייה	
125.00	1	0.25	500	חצר עד 500 מ"ר	
75.00	1	0.15	500	חצר בין 500 ל-1,000 מ"ר	
9.161	1	0.1	91.61	יתרת חצר	
404.12	-	-	-	סה"כ	
14,500 ₪	-	-	-	שווי מ"ר מבונה	
5,859,682 ₪	-	-	-	סה"כ קרקע	
1,071,240 ₪	-	6,000 ₪	178.54	בית מגורים	
451,980 ₪	-	3,000 ₪	150.66	מחסנים	
33,430 ₪	-	1,000 ₪	33.43	חניה מקורה	
200,000 ₪	-	-	-	בריכת שחייה כולל חדר מכונות	
295,805 ₪	-	500	592	פיתוח חצר פנויה וגידור	
2,052,455 ₪	-	-	-	סה"כ מבנים ופיתוח חצר	
7,912,137 ₪	-	-	-	סה"כ קרקע + בנוי	סה"כ
8,307,744 ₪	1.05	-	-	בתוספת יזמות שחוקה	
8,300,000 ₪	-	-	-	סה"כ (במעוגל)	

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תחשיב שווי מצב חדש:

סה"כ	שווי מ"ר מבונה מתואם	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ פלדלת	שטח ממ"ד	שטח עיקרי	מס' יח"ד	רכיב
₪ 2,105,152	9,356	1.23	7,607	225	36	189	3	דירות קטנות (20%)
₪ 14,353,831	7,607	1	7,607	1,887	156	1,731	13	דירות טיפוסיות
₪ 16,458,984	-							סה"כ
₪ 13,578,661	0.825							מקדם מיקום
₪ 12,899,728	0.95							מקדם אי תחולת הוראות סטייה ניכרת על המגרש
₪ 12,749,728	₪ -150,000							עלות הריסה ופינוי ופיתוח קיימים
₪ 12,749,728	-	-	-	2,112	192	1,920	16	סה"כ

- הובאו בחשבון מקדמי התאמה לטיפוס דירה ביחס לדירה טיפוסית, מקדם דירה קטנה לפי 1.23.
- המגרש ממוקם במיקום נחות והינו בין המגרשים הקרובים ביותר לתוואי כביש 531, הובא בחשבון מקדם משוקלל בדומה לטבלת ההקצאה והאיזון. קו ראשון לכביש 531 – מקדם 0.75, שתי חזיתות לשצ"פ – 1.1.
- סה"כ מקדם משוקלל – 0.825.**
- אציין כדוגמא את מגרש 2018 המצוי במיקום זהה לצמד המגרש 2023 – 2024 שקיבל מקדם מיקום משוקלל של 0.78, וכן את מגרש 2028 שגם הוא במיקום זהה קיבל מקדם 0.79 על פי טבלת ההקצאה והאיזון.
- כאמור הובאה בחשבון הפחתה לאי תחולת הוראות סטייה ניכרת על המגרש ביחס למגרשים אחרים בתחום התכנית לפי מקדם 0.95 (ראה ס"ק 7.8 לחוות הדעת).

סיכום מצב חדש מול מצב קודם וחישוב היטל השבחה:

₪ 12,749,728	מצב חדש
₪ -8,300,000	מצב קודם
₪ 4,449,728	ההשבחה
₪ 2,224,864	היטל השבחה