עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 2792-2025

מספרנו : 2187-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלק מחלקות מקור 94 ו-97 בגוש 6442

חלק מחלקת מקור 138 בגוש 6443

מגרש תמורה 205 (חלק) לפי תכנית הר/1310/א'

מתחם "בית הנערה", הוד השרון

יוני 2026

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 16/06/2026

מס' מינוי : 2792-2025

מספרנו : 2187-04

לכבוד המבקשת,

כפר הדר מפעל המים

מיוצגת ע"י שי סקיף, שמאי מקרקעין

במייל: shayskif@gmail.com

ג.נ,

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית לתכנון ובניה הדרים

מיוצגת ע"י גיא קנרק, שמאי מקרקעין

במייל: valuers@bezeqint.net

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

חלק מחלקות מקור 94 ו-97 בגוש 6442
חלק מחלקת מקור 138 בגוש 6443
מגרש תמורה 205 (חלק) לפי תכנית הר/1310/א'
מתחם "בית הנערה", הוד השרון

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

2.2. מהות ההשבחה/מימוש זכויות: ההשבחה במקרקעין נבחנה בגין אישור תכנית הר/1310/א' עקב מימוש בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 30/10/2025.

3. דיון מקצועי

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 126/03/2026. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 25/01/2026.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	מתחם "בית הנערה", הוד השרון		
גוש	:	6442	6442	6443
חלקת מקור	:	94 (חלק)	97 (חלק)	138 (חלק)
שטח חלקה רשום[1]	:	1,684 מ"ר	195 מ"ר	1,250 מ"ר
שטח נמכר[2]	:	460 מ"ר	53 מ"ר	341 מ"ר
מגרש	:	205 (חלק) עפ"י תכנית הר/1310/א'		
שטח מגרש[3]	:	8,105 מ"ר		
מהות הנכס	:	6.15%[4] חלקים ממגרש תמורה 205 המהווה חלק מחטיבת קרקע בייעוד מגורים		
הזכויות בנכס	:	בעלות		

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה[5] בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[6]
הר/1310/א'	07/12/2019

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 10250.25 מיום 01/01/2026 שנערכה ע"י השמאי גיא קנרק (להלן "שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 04/02/2026, שנערכה ע"י השמאי שי סקיף (להלן "שמאי המבקשת"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 10/03/2026.

7.4. נסחי רישום מס' 21517,21518,21519 מיום 25/01/2026 המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה.

7.5. הסכם מכר לחלקים מחלקות 94 ו-97 בגוש 6442 וחלק מחלקה 138 בגוש 6443 מיום 30/10/2025.

---

[1] בהתאם לנסח רישום.
[2] בהתאם להסכם מכר ושומות הצדדים.
[3] בהתאם לתקנון תכנית הר/1310/א'.
[4] בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, הסכם מכר והסכמת הצדדים.
[5] בשומת המבקשת חושבה השבחה גם לתכנית הר/160/ת/4, הר/160/ת/8, הר/1002 (ראה עמדת המבקשת)
[6] מועד תחילתה של התכנית (15 יום + מועד פרסום אחרון למתן תוקף ברשומות או בעיתון).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון מהווה חלק ממגרש 205 בתכנית הר/1310/א', מהווה בין היתר חלקים ממגרשי תמורה: לחלקת מקור 94 (בחלק) בגוש 6442, לחלקת מקור 97 (בחלק) בגוש 6442; לחלקת מקור 138 (בחלק) בגוש 6443 מתחם "בית הנערה" בהוד השרון.

מתחם התכנון מהווה חלק מחטיבת קרקע נרחבת הנמצא בחלק המערבי של הוד השרון, סמוך לשכונת "הדר".

חטיבת הקרקע כוללת שני מתחמים שאינם רציפים (צפוני ודרומי) בשטח כולל של כ- 620 דונם כאשר הקרקע הנדונה מצויה בצפון-מזרח המתחם הצפוני.

חלקת מקור מס' 94 בגוש 6442, בשטח רשום של 1,684 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית ממוקמת מצפון לרחוב אנשי בראשית, החלק הנמכר 2,729/10,000 חלקים, שטח של 460 מ"ר.

חלקת מקור מס' 97 בגוש 6442, בשטח רשום של 195 מ"ר, בעלת צורה דמוית מלבן ממוקמת מצפון רחוב אנשי בראשית, החלק הנמכר 2,713/10,000 חלקים, שטח של 53 מ"ר.

על החלקות 94 ו-97 בגוש 6442, בנויים מאגרי מים מבטון (מתקני מים).

חלקת מקור מס' 138 בגוש 6443, בשטח רשום של 1,250 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית ממוקמת מדרום לרחוב הבנים, החלק הנמכר 2,731/10,000 חלקים, שטח של 341 מ"ר.

מגרש 205 בתכנית הר/1310/א' בשטח 8,105 מ"ר המהווה תמורה לחלקות מקור שונות (ביניהן חלקות מושא השומה) ביעוד אזור מגורים ב',עבור 66 יח"ד. זכויות המכר מושא השומה במגרש התמורה הינן 6.15%.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. <u>המצב המשפטי - הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום</u>

בהתאם לנסח מס' 21518, העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 25/01/2026, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	6442
חלקה	:	94
שטח החלקה	:	1,684 מ"ר
בעלויות	:	כפר הדר – מפעל המים אגודה שיתופית בע"מ בשלמות.
הערות	:	הערת אזהרה לטובת קרסו נדל"ן בע"מ

<u>הסכם מכר</u>

עפ"י הסכם מכר שנחתם ביום 30/01/2025, נמכרו 2,729/10,000 חלקים מזכות הבעלות בחלקה 94 בגוש 6442.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

נסח רישום

בהתאם לנסח מס׳ 21519, העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 25/01/2026, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	6442
חלקה	:	97
שטח החלקה	:	195 מ״ר
בעלויות	:	כפר הדר – מפעל המים אגודה שיתופית בע״מ בשלמות.
הערות	:	הערת אזהרה לטובת קרסו נדל״ן בע״מ

הסכם מכר

עפ״י הסכם מכר שנחתם ביום 30/01/2025, נמכרו 2,713/10,000 חלקים מזכות הבעלות בחלקה 97 בגוש 6442.

נסח רישום

בהתאם לנסח מס׳ 21519, העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 25/01/2026, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	6443
חלקה	:	138
שטח החלקה	:	1,250 מ״ר
בעלויות	:	כפר הדר – מפעל המים אגודה שיתופית בע״מ בשלמות.
הערות	:	הערת אזהרה לטובת קרסו נדל״ן בע״מ

הסכם מכר

עפ״י הסכם מכר שנחתם ביום 30/01/2025, נמכרו 2,731/10,000 חלקים מזכות הבעלות בחלקה 138 בגוש 6443.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10. <u>מצב תכנוני</u>

- **תכנית R/6**

דבר אישורה של התכנית פורסם בע.ר. 1180 מיום 26/03/1942.
תכנית מנדטורית אשר סיווגה את הנכס ביעוד אזור פיתוח בו נקבעו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימלי	:	1,000 מ"ר
זכויות בניה	:	15% משטח המגרש או 150 מ"ר, לפי הנמוך
מבנה עזר	:	25 מ"ר
מס' קומות	:	2 קומות ולא יותר מ- 9 מ'

- **תכנית הר/160/ת/4**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 3578 מיום 21/08/1988.
עפ"י הוראות התכנית ניתן לבנות מרתף בשטח של 50 מ"ר ליח"ד.

- **תכנית הר/160/ת/8**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 3689 מיום 30/07/1989.
עפ"י הוראות התכנית ניתן לבנות בריכת שחיה במגרש מינימלי של 750 מ"ר..

- **תכנית הר/1002**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5189 מיום 27/05/2003.
עפ"י הוראות התכנית ניתן בין השאר לבנות חדרי יציאה לגג, עליות גג, פרגולות, מבני שרות עיליים לאחסנה ומרתפים.

א. רום הגג המשופע לא יעלה על 9 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, אלא אם נקבע גובה גבוה יותר במפורש בתב"ע התקפה.

ב. שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50%.

ג. פתיחת חלונות גג הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר באישור מהנדס הועדה.

ד. לא יעלה שטח עלית הגג על 30 מ"ר ברוטו (כולל היטל מדרגות) לסך השטחים בגובה 1.8 מ'.

- **תמ"מ/3/21**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5236 מיום 12/11/2003.
תכנית המהווה שינוי מס' 21 לתמ"מ/3 אשר מטרתה יצירת תנאים נאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסיה במחוז, יצירת תנאים נאותים 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, שמירה על רצף של שטחים פתוחים גדולים בכלל ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי בפרט.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון סווג ביעוד אזור פיתוח עירוני.

באזור זה יותרו, התכליות והשימושים בהתאם להוראות תכניות המתאר המקומיות או התכניות המפורטות. בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת ניתן לקבוע תכליות ושימושים נוספים התואמים או המשלימים את התכליות והשימושים.

- **תכנית הר/1310/א'**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 8283 מיום 14/11/2019.
תכנית מתאר מקומית "כפר הדר" ברמה מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

מטרת התכנית הינה קביעת תכנוניים לפיתוח ובינוי השטח הכלול בתכנית, תוך שמירה על ערכי טבע ונוף והשתלבות במרקם הבנוי והקיים.

1. הקמת שכונת מגורים בת 2,496 יח"ד.
2. יציאת פארק לאורך נחל הדר.
3. שימור ערכי טבע נוף, ומורשת במתחם בית הנערה.
4. התווית רחוב הפרדס מצפון לתוואי הקיים.

עיקרי הוראות התכנית:
התכנית מציגה תכנון כולל, לשטחים החקלאיים והבלתי מבונים המצויים במערב העיר, במובלעות הקיימות בין שכונות המגורים, תוך הגדרת היעדים התכנוניים הבאים:

1. פיתוח שטח ציבורי מרוכז בהיקף של כ- 94 ד' הכולל שטח ציבורי פתוח ושטחים לבניני ציבור המשולבים בו, בשטח "בית הנערה", תוך שימור ערכי טבע ונוף יחודיים וקביעת הוראות לשימור הצמחייה הקיימת בשטח.
2. שימור ערכי מורשת היסטורית ואדריכלית של מבנים המצויים בתחום "בית הנערה" ובכללם בית שיפר, מגדלי המים, עצים וצמחיה ותיקה ומבנים אחרים על ידי קביעת מנגנון לשימורם וקביעת שימודים והוראות בניה עבור מבנים אלה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח לאורך נחל הדר בהתאם לעקרון "האצבעות הירוקות" על מנת לאפשר רצף להולכי רגל וחיבור פארק "בית הנערה" עם פארק "ארבע העונות" כחלק מרשת פארקים עירונית וחלק מהפרויקט העירוני של שיקום והחייאת נחל הדר.
4. קביעת שני מתחמים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
5. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
6. יעוד שטחים לבנייני ציבור.
7. קביעת גודל מגרש מינימלי ואחוזי לבניה למבני המגורים הקיימים לאורך רחוב התכלת, הגשר, הפרדס, הסוכנות וסמטת הירק.
8. קביעת עקרונות הבינוי, אופי הבנייה, גובה המבנים והצפיפות המרבית אשר תותר בשטח התכנית בכל יעוד.

9. קביעת שימושים מותרים והוראות בניה לכל אחד מייעוד הקרקע הכלולים בתכנית.
10. הסטת רחוב הפרדס הקיים צפונה.
11. 20% מיח"ד במגורים ב' וג' יהיו דירות בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר.

לבעלת הזכויות שבנדון בחלקת מקור 7 בגוש 6443, הוקצו 3.7% חלקים ממגרש תמורה 205, בו נקבעו ההוראות הבאות:

יעוד	: מגורים ב'
שטח מגרש	: 8,105 מ"ר
שטח עיקרי	: 8,580
שטח שרות עילי	: 2,310 מ"ר ליח"ד
מס' יח"ד	: 66
תכסית	: 60%
גובה מבנה	: במבנים הפונים לצפון קומת קרקע + 3 קומות + קומת פנטהאוז חלקית עד 70%. במבנים הפונים לדרום קומת קרקע + 2 קומות + 2 קומות

לאחר אישור תכנית זו, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי למתחמים שבאיחוד וחלוקה, אשר תכלול את הנושאים הבאים: תכנית בינוי, תכנית פיתוח השטח ותשתיות.

11. <u>תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים</u>

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
הר/160/ת/4	05/09/1988	-	₪ 11,600
הר/160/ת/8	14/08/1989	-	₪ 10,150
הר/1002	11/06/2003	-	₪ 132,000
הר/1310/א'	07/12/2019	₪ 2,280,069	₪ 620,535

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

להלן תמצית עמדות הצדדים בשומות:

<u>ההשבחה בשומת הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה)</u>

בהערכת ההשבחה, שמאי המשיבה התחשב בגורמים הבאים:

השומה נערכה להסכם מכר מיום 31/10/2025 לזכויות כפר הדר – מפעל המים אגודה שיתופים, במגרש 205 בתכנית הר/1310א'.

במצב קודם - בהתאם לתכנית R/6 קרקע ביעוד "אזור פיתוח" בהתאם לתכניות החלות על החלקות.

במצב חדש - בהתאם לחלק היחסי במגרש 205 במתחם הצפוני של תכנית הר/1310א'. שווי מגרש 205 בשלמות, ובהתאמה לחלק היחסי של חלקי החלקות מושא השומה.

ההשבחה חושבה בהתאם לשומות מכריעות של השמאית המכריעה רמה מאור במתחם התכנית ובהתאמה למגרש הנדון.

<u>ערכי שווי</u>

<u>מצב קודם</u>

בשומות מכרעות שונות שנערכו במתחם הנדון בחלקה 41 בגוש 6443 ע"י השמאית המכריעה רמה מאור הוערך שווי מ"ר קרקע במצב התכוני הקודם בסך **1,400** ₪, וזאת בהתבסס על הלכת לוסטרניק והתייחסות לציפיות כלליות. מפנה לחלקים מהכרעת השמאית המכריעה.

<u>מצב חדש</u>

בשומות מכריעות שונות שנערכו במתחם הנדון בחלקה 41 בגוש 6443 ע"י השמאית המכריעה רמה מאור הוערך שווי יחידת קרקע למגורים עפ"י ניתוח עסקאות מכר, בתחום ומחוץ לתחום התכנית בסך של 967,800 ₪ (שווי בסיסי). מפנה לחלקים מהכרעת השמאית המכריעה.

<u>תחשיב השבחה</u>

בהסכם המכר, החלק היחסי הנמכר מהחלקות המיוחס למגרש 205 הינו:

2,729/10,000 חלקים בחלקה 94 בגוש 6442.

2,713/10,000 חלקים בחלקה 97 בגוש 6442.

2,731/10,000 חלקים בחלקה 138 בגוש 6443.

<u>שווי מצב קודם:</u>

853.8 מ"ר * 1,400 ₪ = **1,195,379** ₪

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שווי מצב חדש:

מס' יח"ד במגרש 66	66
שווי קרקע ליח"ד מטיפוס A	₪ 967,800
מקדמי התאמה (0.95 * 0.95)	0.90
מקדם מושעא	0.98
סה"כ שווי מגרש 205 בשלמות	₪ 56,494,067
חלק יחסי מיוחס לממכר	6.15%
סה"כ שווי מצב חדש	₪ **3,475,448**

השבחה: **2,280,069** ₪

היטל השבחה: 1,140,034 ₪

<u>ההשבחה בשומת בעלת הזכויות בנכס (המבקשת)</u>

<u>מצב קודם לתכנית הר/1310/א':</u>

הובא בחשבון כי חלקות 94, 97 בגוש 6442 אינן קרקע חקלאית רגילה אלא חלק ממרקם שכונתי מבונה (הקרקע אינה דומה במאפייניה וערכה לקרקע בגושים 6572, 6573 ולא לחטיבת הקרקע של הר/1202 בגושים 6408, 6409, 6410 ואף לא לקרקע החקלאית בתחום הר/1302 בגושים 6456, 6442.

לשיטתו של שמאי המבקשת, הקרקע מהווה חלק מהמרקם הבנוי של שכונת הדר ובית הנערה, ומצויות באזור פיתוח בו ניתן לבנות עפ"י תכנית R/6 ותכניות נושאיות בית מגורים כולל מרתף חדר בגג ובריכת שחיה, ראה להלן בתחשיב שווי מצב קודם בהמשך.

הובא בחשבון כי שווי חלקות 94, 97 בגוש 6442 הינן זמינות לבניה במצב הקודם. לפיכך חושבה השבחה לתכנית הר/160/ת/4, הר/160/ת/8, הר/1002.

חלקה 138 בגוש 6443 ביעוד חקלאי מהווה חלק ממובלעת שכל סביבתה בנויה, בחלקה זו לא ניתן לבנות במצב הקודם לכן ערכה נקבע בהתאם לשווי חקלאי כמובלעת בלב העיר ובקרבה מיידית לאיזור מבונה.

<u>נתוני שווי:</u>

<u>ערכי שווי לתכניות הר/160/ת/4 והר/160/ת/8 לשנים 1988-9</u>

שומה מכרעת אלי כהן חלקה 168 בגוש 6442 רח' הגשר בשכונת הדר, **580** ₪ למ"ר מבונה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ערכי שווי לתכנית הר/1002 לשנת 2003

שומה מכרעת אלי כהן חלקה 168 בגוש 6442 רח' הגשר בשכונת הדר, 3,800 ₪ למ"ר מבונה.

שומה מכרעת שושי שרביט 6446/126 שכונת גרין פארק שווי מ"ר מבונה 2,975 ₪.

שומות ועדה לתאריך קובע לתכנית הר/1002 בנוה הדר לפי 2,550 ₪ למ"ר.

שווי מ"ר מבונה	משקל	חלק יחסי
3,800 ₪ 6442.168	50%	1,900 ₪
2,975 ₪ 6446.126	30%	892
2,550 ₪ כללי	20%	510 ₪
סה"כ		3,302 ₪
ובמעוגל		3,300 ₪

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לחלקה הנדונה לפי **3,300** ₪.

עסקות ההשוואה לקרקע חקלאית יש להביא בחשבון עסקות בגושים 6444, 6573 כאינדיקציה לקרקע ללא תכנון ועל הממצאים להפעיל מקדם התאמה לקרקע הנדונה כדלקמן: תוספת למיקום 10% לפחות ותוספת למובלעת באיזור מבונה עם פוטנציאל כללי וכקרקע שניתן לקבל מכוחה תוספת זכויות בניה בדרך של הקלה ולממשן באיזור מגורים א' בחלקות 94, 97, (בניכוי היטל השבחה צפוי) בשיעור של 10% לפחות.

הובאה בחשבון דחיה למימוש בגין התנאים להוצאת היתר בניה בהתאם לסעיף 4.1.2 ו' לפיו בין השאר תנאי להוצאת היתר בניה הינו רישום החלוקה החדשה, קיום תשתיות מספקות, תכנית בינוי ועיצוב. מקדם הדחיה נקבע על שלוש שנים לפי ריבית של 6% לשנה זאת בהתייחס להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב לענין מועדים לרישום תצ"ר (ככל הידוע לח"מ במועד כתיבת חוו"ד זו טרם רשמה הועדה המקומית את התצ"ר, 6 שנים לאחר מועד אישור התכנית).

בשל אי עמידה בתנאי התכנית, עדין לא ניתן להוציא היתרי בניה באיזורי מגורים ב' ו- ג'.

החלטת ועדת ערר מיום 19.6.24 בעררים 8070/8071-0822, 8068-0822, 8117-1222 לפיה נדחה ערר הועדה המקומית לתו"ב הוד השרון לענין שווי מצב קודם.

הועדה ערערה על החלטות השמאים המכריעים לילך בן פורת ובועז קוט אשר קבעו שווי ברח' התכלת 1,700 ₪ ובקרבת חלקה 138 נקבע שווי של 1,650 ₪/מ"ר. הועדה המקומית טענה כי יש לשנות את החלטות השמאים המכריעים ולהתאימם לערכי השווי שקבעה רמה מאור, 1,400 ₪. הערר נדחה וועדת הערר קבעה כי השומות המכרעות נשוא הערר מנומקות ומקיפות.

יתרה מזאת, הועדה המקומית לא ערערה על החלטתה של השמאית אורית גלן בחלקות 241, 242 בגוש 6442 בהן קבעה שווי מ"ר קרקע חקלאית ללא זכויות בניה לפי 1,800 ₪ למ"ר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ערכי שווי לתכנית הר/1310/א':

במצב הקודם הובא בחשבון כי חלקות 94, 97 בגוש 6442 המצויות באיזור פיתוח בו ניתן לבנות עפ"י תכנית R/6 ותכניות נושאיות בית מגורים כולל מרתף חדר בגג ובריכת שחיה כפי שיפורט בתחשיב שווי מצב קודם בהמשך.

חלקה 138 בגוש 6443 סמוכה לבתי מגורים של שכונת גיורא ושכונת הפרחים מעבר לרח' הבנים.

בחלקה זו לא ניתן לבנות במצב הקודם לכן ערכה יקבע בהתאם לשווי חקלאי כמובלעת בלב העיר ובקרבה מיידית לאיזור מבונה.

עסקות מכר בקרקע חקלאית:

נבחנו עסקות בגושים המצויים דרומית לנכס הנדון המהווים חלק מחטיבת קרקע גדולה בלתי מתוכננת בגושים 6444, 6573. על עסקות אלו הופעלו מקדמי התאמה כדלקמן:

גודל עסקה עד 250 מ"ר – 0.8 עד 500 מ"ר- 0.9 מעל 500 מ"ר 0.95

התאמה למועד הקובע 8.12.19 לפי כ- 5% בקירוב לשנה או חלק יחסי

התאמה למיקום כללי – 10% +

התאמה למובלעת בשכונת מגורים – 10%+

עסקות בגוש 6444 בשנים 2019 – 2020:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	מהות	שטח נמכר	שווי מ"ר קרקע	מקדם גודל	מקדם זמן לת.ק. 8.12.19	מקדם למיקום	מקדם למובלעת	שווי מתואם
6444.55	27/02/2020	430,000	ללא תיכנון	166	₪ 2,590	0.80	0.96	1.10	1.10	₪ 2,407
6444.61	20/02/2020	450,000	ללא תיכנון	251	₪ 1,793	0.80	0.96	1.10	1.10	₪ 1,666
6444.55	19/02/2020	457,870	ללא תיכנון	229	₪ 1,999	0.80	0.96	1.10	1.10	₪ 1,858
6444.7	09/02/2020	490,000	ללא תיכנון	222	₪ 2,207	0.80	0.96	1.10	1.10	₪ 2,051
6444.61	15/01/2020	255,000	ללא תיכנון	111	₪ 2,297	0.80	0.96	1.10	1.10	₪ 2,135
6444.4	14/01/2020	2,156,990	ללא תיכנון	1048	₪ 2,058	0.95	0.96	1.10	1.10	₪ 2,271
6444.7	14/01/2020	460,750	ללא תיכנון	250	₪ 1,843	0.80	0.96	1.10	1.10	₪ 1,713
6444.55	30/12/2019	1,140,000	ללא תיכנון	498	₪ 2,289	0.90	0.96	1.10	1.10	₪ 2,393
6444.17	25/11/2019	300,000	ללא תיכנון	150	₪ 2,000	0.80	0.96	1.10	1.10	₪ 1,859
6444.17	25/11/2019	500,000	ללא תיכנון	250	₪ 2,000	0.80	0.96	1.10	1.10	₪ 1,859
ממוצע										**₪ 2,021**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עסקות בגוש 6573 בשנים 2019 – 2020:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	מהות	שטח נמכר	שווי מ"ר קרקע	מקדם גודל	מקדם זמן לת.ק. 8.12.19	מקדם למיקום	מקדם למובלעת	שווי מתואם
6573.2	3/8/20	320,000	קרקע	125	₪ 2,560	0.80	0.96	1.10	1.10	₪ 2,379
6573.4	14/7/20	385,000	קרקע	166	₪ 2,319	0.80	0.96	1.10	1.10	₪ 2,155
6573.4	23/2/20	1,280,000	קרקע	800	₪ 1,600	0.95	1.00	1.10	1.10	₪ 1,839
6573.4	2/12/19	610,000	קרקע	250	₪ 2,440	0.85	1.00	1.10	1.10	₪ 2,510
6573.2	24/10/19	912,500	קרקע	500	₪ 1,825	0.90	1.00	1.10	1.10	₪ 1,987
6573.4	28/7/19	320,000	קרקע	166	₪ 1,928	0.85	1.03	1.10	1.10	₪ 2,042
6573.4	25/7/19	275,000	קרקע	125	₪ 2,200	0.80	1.03	1.10	1.10	₪ 2,193
6573.2	22/5/19	450,000	קרקע	250	₪ 1,800	0.85	1.04	1.10	1.10	₪ 1,925
6573.4	16/5/19	1,800,000	קרקע	1000	₪ 1,800	0.95	1.04	1.10	1.10	₪ 2,152
6573.4	14/3/19	2,000,000	קרקע	913	₪ 2,191	0.80	1.04	1.10	1.10	₪ 2,206
ממוצע										**₪ 2,139**

ממוצע שווי מ״ר חקלאי מתואם זמן, מקום וגודל במעוגל- ₪ 2,000 – ₪ 2,100

החלטות שמאים מכריעים בתחום התכנית:

שם שמאי מכריע	מועד הכרעה	גו"ח	שטח חלקה/נישום	מאפיינים עיקריים	שווי מ"ר קרקע
אורית גלן	10.8.21	6442.242	7,268	**התכלת 3 חלקה צמודה לחלקה הנדונה כפר הדר**	₪ 1,800
לילך בן פורת	25.5.22	6442.24.25	11,711	**התכלת 25, 27 כפר הדר**	₪ 1,700
רמה מאור	**24.12.20**	6443.41	41,858	חלק מחטיבת קרקע חקלאית בסוף רח' הפרדס	₪ 1,400
ארז כהן	19.4.21	6442.9	23,164	חלק מחטיבת קרקע על רח' ההכשרות	₪ 1,650
אלדד חימי	17.12.21	6443.42	26,111	חלק מחטיבת קרקע ז'בוטינסקי פ' ההכשרות	₪ 1,500
בועז קוט	29.9.22	6443.5	8,076	חלק מחטיבת קרקע ברח' הבנים	₪ 1,650
עומר סרחאן	15.2.23	6443.7	6,222	חלק מחטיבת קרקע ברח' הבנים	₪ 1,550

בחלקות סמוכות מדרום (6442/24-25) בשטח רשום של כ- 7 ד׳ כ״א נקבע שווי 1,700₪/ למ״ר.

בקרבת הקצה הדרומי של רח׳ התכלת (גו״ח 6442.242) בשטח נישום יותר גדול (כ- 7 דונם) נקבע שווי של 1,800 ₪ מ״ר.

חלקות 5, ו-9 בגוש 6443 מצויות בסמוך לחלקה 138 ונקבע בהן שווי חקלאי בסך 1,650 ₪ ע״י שני שמאים מכריעים.

האמור לעיל מתייחס לשטח החלקה בניכוי השטח המיוחס לבית המגורים, 1,000 מ״ר קרקע, אותו יש לשום בהתאם לזכויות הבניה הקיימות.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תחשיב שווי מצב קודם חלקות 94, 97 בגוש 6442:</u>

שטח החלקות הרשום:

חלקה 94 - 1,684 מ"ר

חלקה 97 - 195 מ"ר, יכולה להוות חצר של בית המגורים

סה"כ שטח רשום של החלקות - 1,879 מ"ר

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקווי' במ"ר
עיקרי	150	1	150
מרתף	150	0.5	75
ח. על הגג	30	1.1	33
שירות	40	0.5	20
בריכה	50	0.35	17.5
חצר	300	0.25	75
חצר שניה	500	0.2	75
סה"כ			445.5
שווי מ"ר מבונה			7,780 ₪[7]
סה"כ שווי			3,465,990 ₪
שווי יתרת הקרקע			
שטח נישום			879
שווי מ"ר			2,000 ₪
סה"כ שווי			1,758,000 ₪
סה"כ שווי החלקה			**5,223,990** ₪

שווי החלק הנישום: 5,223,990 ₪ /1,879 מ"ר רשום * 513 מ"ר נישום = **1,426,241** ₪.

<u>תחשיב שווי מצב קודם חלקה 138 בגוש 6443:</u>

שטח רשום- 1,250 מ"ר

שטח נישום- 341 מ"ר

שווי מצב קודם:

341 מ"ר * 2,000 ₪ = **682,000** ₪

<u>סה"כ שווי מצב קודם מצרפי:</u>

חלק מחלקות 94, 97 בגוש 6442	-	1,426,241 ₪
חלק מחלקה 138 בגוש 6443	-	682,000 ₪
סה"כ	-	**2,108,241** ₪

[7] בהתאם להחלטת השמאי המכריע הח"מ בגוש 6443 חלקה 7 מיום 15.2.23 ולהחלטת דוד דדון בחלקה 107.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מצב חדש:

מאפייני המגרש הנדון מס' 205 והשפעת מאפיינים אלו על שווי המגרש וההקצאה לנישום.

- סמיכות לרח' מאסף וסואן ההכשרות- מקדם 0.93
- סמיכות למגרש לבנייני ציבור ומגרש מסחרי מקדם 0.95
- אילוצי תכנון בגין הוראות הנסיגה בקומות 3,4 בטיפוס C לדרום ולמזרח של 8 מ' מקומה טיפוסית מקדם 0.95.
- מושע: ההקצאה במגרש הנדון ניתנה ל- 12 חלקות שונות (מלבד הנישומים כאן) ובתוכם כ- 30 בעלים. עפ"י עקרונות שומה של שמאי התכנית מקדם מושע אמור להיות 0.9.

  לעמדת שמאי המבקשת בתכנית הסמוכה הר/מק/1302א' בריבוי בעלים גדול ניתן מקדם מושע של 0.8. הובא בחשבון מקדם מושע **0.9**.
- הוראות הבינוי למגרש 205 ולמגרש הסמוך 204 מאלצות נסיגה במרבית יח"ד בשתי הקומות העליונות של 8 מ'. דרישה זו החלה על טיפוסי הבניה במגרש הנדון מאיינת את מקדם תוספת השווי שנקט בה שמאי התכנית לענין טבלאות האיזון, ויש לקבוע לכל היותר מקדם 1 לשווי יח"ד בסיסית שנקבע בטבלת האיזון.
- ריכוז מקדמי השווי שיש להפעיל ביחס לשווי יח"ד בסיסית:

גורם השפעה	מקדם
כביש מאסף	0.93
שב"צ ומסחר	0.95
בינוי- נסיגה	0.95
מושע	0.9
טיפוס בניה	1
מקדם משוקלל	**0.755**

נתוני שווי

שווי מגורים א' בתכנית הנדונה

שומה מכרעת דוד דדון גו"ח 6442/107

תא שטח מס'- 107

שטח מגרש- 1,419 מ"ר

מס' יח"ד- 4 יח'

שטח קרקע ליח"ד- 355 מ"ר

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

חזית לרח' התכלת ורח' הגשר.

השמאי המכריע בחן עסקות לצמודי קרקע במגדיאל, כפר הדר (מתחם 8/ב') שכונת הפרחים (מתחם 20-9) קבע שווי מ"ר מבונה לבית בודד בסדל של - 7,780 ₪

לאור הניתוח בהחלטת השמאי המכריע דוד דדון, אומץ שווי מ"ר מבונה שנקבע בהתאמות הנדרשות למגרש הנדון, התוצאה נבחנה על רקע שומת החי"מ במגרש 105 שמאפייניו דומים למגרש הנדון.

<u>שווי מגרש 205 בתכנית הנדונה</u>

שומה מכרעת של השמאית המכריעה רמה מאור מיום 24/12/2020 מינוי 1251-2020 עוסקת במגרש מס' 267, נקבע שווי מגורים ג' טיפוס בניה A ע"ס של 824,885 ₪.

שומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן מיום 19/04/2021 מינוי 2451-2020 נקבע שווי יח"ד במגרש 259 ע"ס 885,800 ₪. (סמוך ומצפון למגרש הנדון)

המגרש ממוקם בסמוך לרחובות מתוכננים פנימיים, בקרבת נחל הדר.

מקדם שווי המגרש הנדון ביחס למגרש מס' 259 הינו הפחתה של כ- 15% בגין הקרבה לקו הרכבת המתוכנן ולרח' הפרדס שיהווה עורק תחבורה ראשי באיזור.

שווי יח"ד מתואם הינו כ- 752,930 ₪.

שווי קרקע ליח"ד עפ"י עקרונות השומה של התכנית 905,000 ₪ * 1.07 = 968,350 ₪ לפני התאמות למגרש הנדון.

<u>עסקות מכר בתחום התכנית:</u>

תאריך	גוש	חלקה	מגרש	מחיר	שטח במכר	מס' יח"ד אקוי'	שווי ליח"ד
5.7.20	6442	267	201	1,364,000 ₪	605	2.6	524,615 ₪
12.1.20	6443	41	212	3,700,000 ₪	1360	7.26	509,642 ₪
4.12.19	6442	25	203	696,000 ₪	281	1.2626	551,243 ₪
2.12.19	6442	25	203	590,000 ₪	238	1.07	551,402 ₪
2.12.19	6442	25	203	590,000 ₪	238	1.07	551,402 ₪
10.6.19	6443	41	212	1,733,000 ₪	680	3.33	520,420 ₪
1.9.20	6443	41	212	720,390 ₪	265	1.312	549,078 ₪
ממוצע							**536,829 ₪**
היטל השבחה צפוי							**350,000 ₪**
שווי קלי"ח ממוצע כולל השבחה							**886,829 ₪**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שווי משוקלל:

גורם השוואה	שווי קלי"ח	משקל	שווי משוקלל
מגרש 267- מאור	₪ 824,885	20%	₪ 164,977
מגרש 259 כהן	₪ 885,800	30%	₪ 265,740
עקרונות שומה	₪ 968,350	20%	₪ 193,670
עסקות מכר	₪ 886,829	30%	₪ 266,048
ממוצע משוקלל			₪ **890,435**

שווי מתואם ליח"ד במגרש הנישום 205:

890,435 ₪ * 0.755 מקדם משוקלל = **672,278** ₪

תחשיב השבחה:

תכנית משביחה	שטח נישום	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
הר/160/ת/4	50 מ"ר	40%	₪ 580	₪ 11,600	₪ 5,800
הר/160/ת/8	50 מ"ר	35%	₪ 580	₪ 10,150	₪ 5,075
הר/1002	100 מ"ר	40%	₪ 3,300	₪ 132,000	₪ 66,000

השבחה בגין תכנית הר/1310

שווי מצב חדש: 6.15% * 66 יח"ד * 672,278 ₪/קלי"ח = ₪ 2,728,776

שווי מצב קודם: = ₪ 2,108,241

השבחה: = ₪ **620,535**

התייחסות לשומת הועדה

- מצב תכנוני: המשיבה שמה את כל החלקות במצב הקודם כקרקע חקלאית עפ"י שומת השמאית רמה מאור. עפ"י המצב התכנוני ערב אישור תכנית הר/1310/א' ניתן לבנות על חלקה 97 בית מגורים וחלקה 94 יכולה לשמש כחצר לבית המגורים.
מכאן שיש לשום כפי שנעשה בשומת המבקשת את חלקה 97 +94 כמגרש למגורים עם זכויות הבניה של R/6 וכל התכניות הנושאיות החלות על בתים צמודי קרקע.
- המשיבה קבעה שווי מצב קודם עפ"י שומה של שמאית מכרעת אחת (גב' רמה מאור) בעוד שקיימות בתחום התכנית שומות מכרעות של מספר רב של שמאים מכריעים שקבעו שווי גבוהה משמעותית מגב' מאור. כאמור אין כל קשר בין מחירי השוק בתאריך הקובע בין

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

החלקות החקלאיות באיזור של חלקה 41 למחירי השוק באישור הסמוך לבתי המגורים בשכונת כפר הדר.

- שמאי המשיבה מתעלם לחלוטין ממספר החלטות לא מבוטל שהתקבל על ידי מספר שמאים מכריעים שונים בחלקות שונות בחלק הצפוני של התכנית וקובע את ערכי השווי בשומתו עפ"י החלטה של שמאית מכרעת אחת בלבד.
- המשיבה אינה מביאה בחשבון בשווי קרקע ליח"ד במגרש הנדון את העובדה שיש חובה לבנות לפחות 20% דירות קטנות בשטח עיקרי של 80 מ"ר עובדה המביאה למצב בו יתרת 80% מיח"ד (כ- 53 יח') תהיינה בשטח עיקרי של 142 מ"ר ובשטח פלדלת של כ- 160 מ"ר. דרישה זו יוצרת שוליות של שטח עיקרי ניכר.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה מיום 10/03/2026:

- <u>בהתייחס לחלקות במצב תכנוני קודם:</u>

תכנית הר/1310א' מהווה תכנית מפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

התכנית כוללת טבלאות הקצאה.

בהתאם למפורט בטבלאות ההקצאה שנערכו ע"י מר שאול רוזנברג בשווי המצב הקודם הובא בחשבון מקדם אקווי' 1 למלוא השטח הכלול באיחוד והחלוקה הן בייעוד חקלאי והן בייעוד פיתוח עירוני.

חלקות 94 ו – 97 בגוש 6442 מהוות חלקות אי רגולריות ועליהן מאגרי מים.

בשומת שמאי המבקשת התחשיב בוצע לחלקות 94 ו - 97 בגוש 6442 יחד, איחוד חלקות דורש הליך תכנוני נוסף ואין להתייחס אליהן כמגרש תכנוני אחד.

- <u>סבירות ההשבחה בשומת המבקשת:</u>

החלטות שמאים מכריעים בתחום התכנית תואמות ברובן לשומת הוועדה ואף בחלקן מתקבלת השבחה גבוהה ל-1 מ"ר משומת הוועדה המקומית.

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת לא עומד במבחן הסבירות.

להלן שווי ההשבחה למ"ר בהחלטות שמאים מכריעים ובשומת המשיבה, לעומת שווי השבחה למ"ר שקבע שמאי המבקשים:

שם שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	השבחה	השבחה למ"ר
גיל הרצברג	19.04.2023	6442/9	₪ 1,572,200	₪ 2,511
עומר סרחאן	15.02.2023	6443/7	₪ 480,640	₪ 2,790
רמה מאור	28.04.2022	6442/23	₪ 16,812,546	₪ 2,570
אלדד חיימי	17.12.2021	6443/42	₪ 101,908,500	₪ 3,903
שמאי המבקשים			**₪ 620,535**	**₪ 727**
שומת המשיבה			**₪ 2,280,068**	**₪ 2,670**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

כמפורט בטבלאות ההקצאה והאיזון כלל החלקות הכלולות בתחום האיחוד והחלוקה קיבלו הקצאה אחידה, תוך שמירה על עקרון השוויון בין בעלי הזכויות. התכנית וטבלאות ההקצאה אושרו תוך התבססות על מנגנון זה.

<u>בשומות מכרעות שונות בתחום התכנית נדון השווי במצב הקודם הן לקרקע בייעוד חקלאי בתכנית R6 והן בייעוד אזור פיתוח עירוני בתכנית R6.</u>

בעניין זה ראה החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

- החלטת השמאי המכריע אלדד חיימי בגו"ח 6443/42 קרקע בייעוד אזור פיתוח הוערך לפי שווי מ"ר קרקע בסך 1,500 ₪.
- החלטת השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 6443/7 קרקע בייעוד אזור פיתוח הוערך לפי שווי מ"ר קרקע בסך 1,550 ₪.
- החלטת השמאית המכריעה רמה מאור בגו"ח 6442/23 קרקע בייעוד אזור פיתוח הוערך לפי שווי מ"ר קרקע בסך 1,400 ₪.

- <u>נתוני שווי למצב קודם:</u>

עסקאות ההשוואה אותן מציג שמאי המבקשים כלולות בתחום תכניות בתכנון נכון למועד עריכת העסקאות ובין היתר תכניות הר/2050 ותמ"א 48/1.

נושא שווי המצב הקודם בתכנית הר/1310א' נדון בשומות מכרעות רבות ואף בהליכי ערר בוועדת הערר במחוז מרכז.

בהחלטת השמאית המכריעה רמה מאור מיום 24.12.2020 בגו"ח 6443/41 קיימת התייחסות מפורטת לעסקאות המכר אותן מציג שמאי המבקשים.

מפנה ומצטט מהחלטת השמאית המכריעה רמה מאור.

הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע במצב הקודם בסך 1,400 ₪/מ"ר.

מפנה ומצטטמהחלטת השמאי המכריע אלדד חיימי בגו"ח 6443/42, שם הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה ביעוד חקלאי/אזור פיתוח עירוני במצב קודם בסך של 1,500 ₪/מ"ר.

- עסקאות המכר עליהן מתבסס שמאי המבקשת כלולות בתכניות בתכנון נכון למועד עריכת העסקה אשר לעמדתנו אינו מהווה פוטנציאל כללי בהתאם להלכת "לוסטרניק".

- <u>החלטות שמאים מכריעים בשומת המבקשת:</u>

בהחלטת השמאי המכריע ארז כהן גו"ח 6442/9 מיום 19.04.2021 שהוצגה, הובאה לדיון בערר בתיק מס' ההש-8053-0422, בהחלטת הביניים הוחלט "שראוי לתקן את השומה המכערת בהתייחס לשווי הקרקע במצב הקודם, כך שזה יעמוד על סך של 1,400 ₪ למ"ר, כפי שנקבע בשומות מכריעות אחרות ואף אושר בהחלטות של ועדת ערר זו".

בהחלטת השמאית המכריעה אורית גלן בגו"ח 6442/242 נערכה לעורף חלקת מגורים עליה בנוי בית מגורים.

החלטת השמאית המכריעה לילך בן פורת בגו"ח 6442/24,25 נערכה לעורף חלקת מגורים עליה בנוי בית מגורים.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

מפנה להחלטות שמאים מכריעים בתחום התכנית, לשווי קרקע חקלאית:

שם שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	שווי קרקע ליח"ד	שווי מ"ר קרקע חקלאית
אפרת שלז	27.12.2023	6442/238	₪ 970,000	₪ 1,430
גיל הרצברג	19.04.2023	6442/9	₪ 940,000	₪ 1,400
עומר סרחאן	15.02.2023	6443/7	₪ 1,270,000	₪ 1,550
רמה מאור	28.04.2022	6442/23	₪ 967,800	₪ 1,400
אלדד חיימי	17.12.2021	6443/42	₪ 990,000	₪ 1,500

- שוליות לשטח עיקרי:

ההוראה אותה מציג שמאי המבקשת הינה הוראה כללית בתחום התכנית ואינה הוראה פרטנית למגרש 205. עסקאות ההשוואה מתחום התכנית מגלמות יתרון/מגבלה זו.
עסקאות ההשוואה שנבחנו משקפות בפועל תמהיל מגוון של יחידות דיור, הן קטנות והן גדולות, כפי שנהוג וכפי שאושר בסביבת הנכס נשוא השומה.
אין מקום לטעון כי השומה מתעלמת מקיומן של יחידות קטנות או גדולות ומהשפעתן על ערכי הקרקע. עסקאות ההשוואה משקפות את מכלול המוצר התכנוני הנהוג והמאושר בסביבה, ועל כן הן מבטאות נאמנה את שווי השוק הרלוונטי.
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת במגרש 205 נשוא השומה הוערך בהתאם לשווי קרקע ממוצע ליח"ד מטיפוס A בתחום התכנית בסך 967,800 ₪ והכפלה במקדמים אקווי' כפי שנקבעו בטבלאות ההקצאה.

- החלטת השמאי המכריע הח"מ מיום 15/02/2023, לחלק מחלקת מקור 7:

בהחלטת השמאי המכריע לחלק מחלקה מס' 7 בגוש מס' 6443, מגרש תמורה 105 (חלק) לפי תכנית הר/1310/א' הובאו בחשבון בין היתר הנתונים כדלקמן:

שווי מצב קודם לקרקע חקלאית: 1,550 ₪/מ"ר.
שווי קרקע ליח"ד 1,270,000 ₪ באזור מגורים א'.
מקדמי התאמה למיקום ומושע 0.936 למגרש מס' 105.

בהחלטה מתבסס בין היתר על ניתוח עסקאות קרקע בייעוד מגורים א' בתחום תכנית הר/1304 תוך התאמה למיקום (0.9) וזמינות (0.8).
בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון מקדם משוקלל למגרש 105 הוא 1.05.
מקדם משוקלל למגרש 205 הוא 0.94, ככל ונאמץ את שווי ה"מצב חדש עפ"י החלטת השמאי המכריע בתחום התכנית תוך התאמה למגרש הנדון, מתקבל שווי קרקע ליח"ד במגרש 205 של כ- 1,090,000 ₪ אחרי התאמה למיקום ומושע.

הוצג תחשיב לפיו גובה ההשבחה עפ"י נתוני השמאי המכריע הח"מ 3,102,208 ₪.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ב. ההשבחה במקרקעין נבחנה בגין אישור תכנית הר/1310/א' עקב מימוש בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 31/10/2025.

ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, הבנוי על החלקות ורמת הפיתוח.

ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. יעוד וזכויות הנכס - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ו. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס). עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

13. <u>הכרעה</u>

לאחר שקראתי את שומות ותגובות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתכניות בנין עיר, ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

עיקר המחלוקת בין שמאי הצדדים הינה לעניין אפשרות השימוש בקרקע במצב קודם של חלקות 94 ו-97 בגוש 6442, וערכי השווי בשני מצבי התכנון.

<u>חלקות 94 ו- 97 בגוש 6442:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי חלקות 94 ו-97 אינן קרקע חקלאית רגילה אלא חלק ממרקם שכונתי מבונה. לשיטתו שטח הקרקע הנדונה מהווה חלק מהמרקם הבנוי של שכונת הדר ובית הנערה. לפיכך הובא בחשבון כי הקרקע זמינה לבניה במצב קודם לתכנית הר/1310/א', וחושבה השבחה לתכניות הר/160/ת/4, הר/160/ת/8, הר/1002.

לטענת שמאי המשיבה בטבלאות ההקצאה והאיזון שנערכו ע"י שמאי המקרקעין שאול רוזנברג בשווי המצב הקודם הובא בחשבון מקדם אקוי 1 למלוא השטח הכלול באיחוד והחלוקה הן בייעוד חקלאי והן בייעוד פיתוח עירוני. כלל החלקות הכלולות בתחום האיחוד והחלוקה קיבלו הקצאה אחידה, תוך שמירה על עקרון השוויון בין בעלי הזכויות.

בנוסף, בהחלטות שמאים מכריעים שונות בתחום התכנית נדון השווי במצב הקודם הן לקרקע בייעוד חקלאי בתכנית R6 והן בייעוד אזור פיתוח עירוני בתכנית R6, בהתאם למפורט בטבלאות ההקצאה.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מציין כי חלקות 94 ו – 97 בגוש 6442 מהוות חלקות אי רגולריות ועליהן מאגרי מים. איחוד חלקות דורש הליך תכנוני נוסף ואין להתייחס אליהן כמגרש תכנוני אחד.

<u>החלטה</u>

חלקה 94 בגוש 6442 הינה בשטח של 1,684, מצויה מצפון לרחוב אנשי בראשית, צורתה אי רגולרית בצורת האות "ו", כוללת שביל גישה צר באורך של כ- 844 מ"ר, ושטח נוסף של כ- 840 מ"ר עליו מתקני מים[8] (בריכת אגירה המשמשת לאגירת מים וויסות לחץ מים במערכת, ונועדה להשקיית פרדסים).

חלקה 97 בגוש 6442 הינה בשטח של 195 מ"ר, מצויה מצפון לרחוב אנשי בראשית, צורתה מלבן, וצמודה לחלקה 94, לחלקה לא קיימת גישה ישירה מרחוב אנשי בראשית. על החלקה בנוי חלק ממתקן המים המוזכר לעיל.

החלקות הנ"ל, מצויות בסמוך למתחם גן ילדים (גן דמוקרטי גפן) ובית הספר הדמוקרטי הוד השרון, בסביבת החלקות לא קיימת בניה למגורים (מעיון בתצ"א).

אין מחלוקת כי תכנית R6 משנת 1942, קבעה את החלקות באזור ביעוד אזור פיתוח בו מותר לבנות 150 מ"ר או 15% משטח המגרש (הנמוך בינהם). יודגש כי על החלקות בנויים מתקני מים (הוקמו בשנות ה-30 של המאה הקודמת) ועל החלקות והשטחים הסמוכים <u>לא הוקמו מבנים למגורים לאורך השנים.</u>

כאמור לעיל, בסביבת החלקות (מצפון לרחוב אנשי בראשית ומדרום לרחוב הבנים) לא נמצאו מבנים המשמשים למגורים, לפיכך, איני מקבל את עמדתו של שמאי המבקשת כי החלקות הנדונות מהוות חלק מהמרקם הבנוי של שכונת הדר ובית הנערה.

לטעמי, צורתן ומיקומם של החלקות (גם במקרה של איחוד הדורש הליך תכנוני נפרד שאינו וודאי), והעובדה כי על החלקות בנויים מתקני מים אותם יהיה צורך להרוס ולמצוא פיתרון אחר, מהוות חסם כלכלי לבניה.

אציין כי עפ"י תיק תיעוד לתכנית הר/1310/א', מתקני המים מיועדים לשימור.

בנוסף, במסמך טבלאות הקצאה ולוחות איזון לתכנית הר/1310/א' נרשם בסעיף 6.6 לעניין "חלקות בהן קיימים בארות מים ומתקני מים של אגודת כפר הדר", כדלקמן:

> *"עפ"י התכנון הפיזי בתוכנית נכללים בארות המים ומתתקני המים של אגודת כפר הדר בתחום השטחים הציבוריים.*
>
> *יעוד הקרקע, והקצאת הזכויות לאגודה בוצעו כמו לשאר בעלי הקרקע בתוכנית. באשר בארות המים ומתקני המים נכללים בשטחים הציבוריים אשר יירשמו ע"ש הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון, תובטח האפשרות להמשך הפעלת הבארות ומתקני המים ע"י האגודה בדרך שבה הוועדה המקומית/עיריית הוד השרון תחכיר לאגודה את השטחים הספציפיים של הבארות ומתקני המים וכן תאפשר רישום זיקת הנאה וזכות מעבר למתקנים ולמעבר צנרת"*

[8] עפ"י תיק תיעוד לתכנית הר/1310/א'.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

לאור האמור לעיל, איני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי במצב קודם לתכנית הר/1310/א' יש לראות בחלקות 94 ו-97 בגוש 6442 כזמינות לבניה.

<u>שווי מצב קודם - קרקע חקלאית / בייעוד "אזור פיתוח עירוני"</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע במצב קודם בסך 1,400 ₪/מ"ר בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה רמה מאור בגו"ח 6443/41. בשומת המבקשת שווי מ"ר קרקע הינו 2,000 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר, בהתאמות למושא השומה, כמו כן מפנה להחלטות שמאים מכריעים לפיהם שווי מ"ר קרקע בממוצע 1,607 ₪.

<u>להלן קטעים מהחלטתי בתיק מינוי 2022-990, מגרש מס' 105 לפי תכנית הר/1310/א'.</u>

את שוויה של הקרקע החקלאית במצב הקודם יש לחשב כקרקע נטולת ציפיות קונקרטיות לאישור התכנית המשביחה הנובעות מעצם הליכי התכנון בה, אלא כקרקע עם ציפיות כלליות בלבד וזאת כפי שבאה לידי ביטוי בפסקי דין שונים.

כך נקבע בפרשת "לוסטרניק" בפסק דין בית המשפט העליון[9]:

"שווי השוק של מקרקעין יכול להיות מושפע ממספר רב של גורמים, כמו מיקומם, טיבם ושטחם, אך לעתים נודעת השפעה לגורמים נוספים, כמו גורמים חברתיים, כלכליים, פוליטיים, מדיניים, דתיים ורבים אחרים. עם זאת נדמה כי לגורמי התכנון השפעה מכרעת, באשר אלה קובעים את פוטנציאל המקרקעין ואת אפשרויות הניצול הגלומות בהם. שווייה של קרקע המיועדת לבנייה אינו כשווייה של קרקע חקלאית, ושווייה של זו אינו כשווייה של קרקע המיועדת לצורכי ציבור. עם זאת עשוי שוויים של מקרקעין להשתנות בתגובה לציפיות לשינוי תכנוני, ולאו דווקא לשנוי התכנוני-סטטוטורי עצמו. ובמלים אחרות, עצם הידיעה על אפשרות הכנתה של תכנית עשויה להשפיע על ערך המקרקעין, והשאלה היא אפוא אם נכון לייחס משקל לציפיות מסוג זה, ולאילו מהן, ודוק: ציפיות לשינוי ייעוד תכנוני יכולות לצמוח ממספר רב של גורמים, ולאו דווקא מתקווה לאישורה של תכנית מסוימת. עמד על כך ה' רוסטוביץ בספרו היטל השבחה [9], בעמ' 272:

"ציפייות לשינוי תכנית יכולות להתעורר בעקבות נאום בחירות של ראש רשות מקומית, בעקבות הצהרת מדיניות חדשה של שר השיכון והבינוי, בעקבות קבלת החלטה של מינהל מקרקעי ישראל וכיוצא באלה. קרקע חקלאית, הגובלת באזור בנוי, עשויה לעורר ציפיות להפיכתה לקרקע עירונית. אישור תכנית מתאר ארצית או תכנית מתאר מחוזית מעורר ציפיות לאישורן של תכניות מפורטות. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 ל<u>חוק התכנון והבניה</u> התשכ"ה 1965, מעוררת ציפיות לאישורה תוך מספר שנים. גלי עלייה, האצה או האטה של פעילות כלכלית, עליית מפלגה זו או אחרת לשלטון, אלה ואחרים עשויים להשפיע על שוק הנדל"ן".

[9] ע"א 4487/01

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

לסוגיה זו התייחס גם הנשיא שמגר בע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו [5], שם נדונה תביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה:

"הפוטנציאל התכנוני של נכס מקרקעין, אשר 'נפגע' על-ידי תכנית, איננו מגולם אך ורק בתוכנית המיתאר, אשר חלה עליו עובר לכניסתה לתוקף של התכנית הפוגעת.

אינפורמציה תכנונית רלוואנטית מצויה גם בתכניות צפויות, המיועדות לחול על המקרקעין. המדובר בסיכוי להרחבת אפשרויות הניצול של המקרקעין, למשל, על דרך של שינוי ייעוד או הגדלת אחוזי בנייה, ובלבד שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין" (שם, בעמ' 233).

...מטבעם, רבים הם שלבי התכנון ואף מתישים, ועל-כן הם נמשכים זמן ניכר. עובדה זו גורמת לכך שהידיעה על קיומם של הליכי התכנון הופכת לנחלת רבים, ובעקבות כך מתעוררת אצל בעלי עניין ציפייה ואף נכונות להשקיע, ומכאן ועד לעלייה במחירי הקרקע הדרך קצרה. אישורה של התכנית ההופך את הציפייה למציאות, גורם לעלייה נוספת בערך המקרקעין, אם כי נראה שחלק הארי של העלייה התרחש כבר בשלבים של הציפייה לאישורה של התוכנית. מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתכנית זו, ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל ההשבחה (ראה פרשת מנור [7], בעמ' 271-272).

...כאמור, הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שוויים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשוויים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי, לא כל שכן אם אותם מקרקעין נמצאים, כמו במקרה הנוכחי, בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים, שהרי עם ההתרחבות הטבעית של העיר סיכוייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כל שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה, לשינוי ייעוד, גדולים יותר, וסיכויים וציפיות מסוג זה מביאים בהכרח לעליית ערך השוק של הקרקע. משקלן של ציפיות אלה גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים של הקרקע הינו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה. עמד על כך ה' כרוך, במאמרו "השבחה – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תוכנית" [13], בעמ' 12 (צורף לסיכומי המשיבה):

....נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, ושאי השמאי להביאה בחשבון. תכליתו – כיצד? היטל ההשבחה מתמקד בהשלכות התכנית המשביחה על ערך

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

המקרקעין, ומראש הוחלט שלא לעשות בו שימוש ככלי למיסוי מקרקעין בגין עליות בשוויים שאינן נובעות מהתכנית המשביחה, בין היתר משום שאותן עליות חייבות במס מכוחם של חיקוקים אחרים, כמו מס שבח ומס הכנסה. אבהיר עניין זה:..."

נשאלת השאלה האם עסקאות מכר לקרקעות בתחום תמ"א 1/48 הינן עסקאות אשר נמכרו על בסיס ציפייה והליך תכנון של תכנית מפורטת או על בסיס ציפייה כללית, בהתאם לפס"ד לוסטרניק.

מסמך עקרונות התכנון לתמ"א 1/48 הוכן ביום 26/12/2019 והוצג בישיבת המועצה הארצית מס' 644 מיום 11/08/2020 אשר החליטה לבטל את ההוראה להכנת תמ"א 1/48.

מעיון במכלול המידע הקיים על תמ"א 1/48 אני סבור כי החלטת המועצה הארצית להכנת התכנית מהווה הצהרת כוונות כללית אשר אינה משקפת בהכרח פוטנציאל ספציפי בתחומה. לפיכך, אני בדעה כי ניתן להביא בחשבון עסקאות מכר לקרקעות בתחומה.

לצורך בחינת ערכי השווי במצב הקודם, נבחנו עסקאות מכר של קרקעות בייעוד חקלאי, כמפורט להלן:

<u>עסקאות מכר בגוש 6413</u>

גוש 6413 מסווג ביעוד קרקע חקלאית.

עפ"י תמ"מ 21/3 מסווג ביעוד אזור פיתוח עירוני ובהתאם לתכנית הר/2050 שטרם אושרה (סטטוס אחרון למועד הקובע מיום 19/4/17 - פרסום נוסח ההפקדה על גבי שלט בתחום התכנית) כלול במתחם מס' 1.4 "שביל התפוזים" המיועד לתוספת 2,170 יח"ד ו- 10,000 מ"ר מסחר.

תאריך	גו"ח	שטח נמכר במ"ר	מחיר מכירה	מחיר מ"ר קרקע
17/07/2017	6413/28	200	₪260,000	₪1,300
20/07/2017	6413/38	3,515	₪4,341,025	₪1,235
03/08/2017	6413/16	4,977	₪6,350,000	₪1,276
06/08/2017	6413/33	200	₪260,000	₪1,300
22/08/2017	6413/37	17,826	₪21,500,000	₪1,206
24/08/2017	6413/33	200	₪260,000	₪1,300
30/08/2017	6413/81	250	₪604,000	**₪2,416**
24/10/2017	6413/81	125	₪315,000	**₪2,520**
12/12/2017	6413/17	200	₪275,000	₪1,375
31/12/2017	6413/12	2,320	₪2,742,365	₪1,182
31/12/2017	6413/12	200	₪325,000	₪1,625
11/01/2018	6413/12	200	₪320,000	₪1,600
10/05/2018	6413/38	180	₪225,000	₪1,250
18/01/2019	6413/29	500	₪700,000	₪1,400
מחיר מ"ר קרקע בממוצע בניכוי עסקאות חריגות				**₪1,337**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עסקאות מכר בגוש 6444

גוש 6444 מסווג ביעוד קרקע חקלאית.

עפ"י תמ"מ 21/3 מסווג ביעוד אזור פיתוח עירוני בחלקו הצפוני ושמורת טבע בחלקו הדרומי ובהתאם לתכנית הר/2050 שטרם אושרה (סטטוס אחרון למועד הקובע מיום 19/4/17 - פרסום נוסח ההפקדה על גבי שלט בתחום התכנית) כלול במתחם מס' 3.3 "הוד הירקון" המיועד לתוספת 6,000 יח"ד ו- 220,000 מ"ר תעסוקה.

תאריך	גו"ח	שטח נמכר במ"ר	מחיר מכירה	מחיר מ"ר קרקע
05/07/2017	6444/55	500	₪838,250	₪1,677
06/07/2017	6444/55	332	₪647,634	₪1,951
06/07/2017	6444/55	166	₪323,817	₪1,951
17/07/2017	6444/59	498	₪850,000	₪1,707
07/08/2017	6444/7	111	₪200,000	₪1,802
14/08/2017	6444/4	230	₪300,000	₪1,304
17/08/2017	6444/7	111	₪200,000	₪1,802
22/08/2017	6444/7	333	₪600,001	₪1,802
27/08/2017	6444/7	111	₪200,000	₪1,802
30/08/2017	6444/55	166	₪300,000	₪1,807
05/09/2017	6444/7	111	₪200,000	₪1,802
05/09/2017	6444/7	113	₪200,000	₪1,770
07/09/2017	6444/7	111	₪200,000	₪1,802
14/09/2017	6444/55	332	₪600,000	₪1,807
18/09/2017	6444/55	1,000	₪2,000,000	₪2,000
18/09/2017	6444/54	344	₪630,000	₪1,831
20/10/2017	6444/7	500	₪1,260,000	**₪2,520**
01/11/2017	6444/59	502	₪939,300	₪1,871
07/11/2017	6444/55	332	₪580,000	₪1,747
07/11/2017	6444/55	166	₪348,386	₪2,099
08/11/2017	6444/7	200	₪300,000	₪1,500
09/11/2017	6444/59	500	₪800,000	₪1,600
12/11/2017	6444/25	403	₪1,355,761	**₪3,364**
13/11/2017	6444/54	166	₪270,000	₪1,627
20/11/2017	6444/7	167	₪266,666	₪1,597
27/11/2017	6444/59	500	₪500,000	₪1,000
04/12/2017	6444/59	500	₪850,000	₪1,700
05/12/2017	6444/7	333	₪769,000	**₪2,309**
16/01/2018	6444/55	166	₪360,000	₪2,169
17/01/2018	6444/59	500	₪950,000	₪1,900
21/01/2018	6444/25	25,824	₪3,647,640	**₪141**
25/01/2018	6444/55	166	₪280,000	₪1,687
31/01/2018	6444/59	500	₪850,000	₪1,700

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	גו"ח	שטח נמכר במ"ר	מחיר מכירה	מחיר מ"ר קרקע
01/02/2018	6444/59	500	₪950,000	₪1,900
05/02/2018	6444/59	111	₪216,450	₪1,950
18/02/2018	6444/7	125	₪260,000	₪2,080
26/02/2018	6444/23	852	₪649,999	**₪763**
22/03/2018	6444/54	222	₪460,000	₪2,072
28/03/2018	6444/54	1,000	₪1,650,000	₪1,650
16/04/2018	6444/17	500	₪320,000	**₪640**
03/05/2018	6444/54	2,000	₪3,260,000	₪1,630
23/05/2018	6444/17	400	₪640,000	₪1,600
14/06/2018	6444/7	250	₪160,000	**₪640**
28/06/2018	6444/59	124	₪225,001	₪1,815
23/08/2018	6444/7	111	₪211,000	₪1,901
05/09/2018	6444/7	1,000	₪1,800,000	₪1,800
02/10/2018	6444/59	222	₪421,800	₪1,900
21/10/2018	6444/59	222	₪466,200	₪2,100
18/11/2018	6444/59	250	₪550,000	₪2,200
04/12/2018	6444/59	222	₪421,800	₪1,900
12/12/2018	6444/13	146,504	₪198,757,069	₪1,357
20/12/2018	6444/59	111	₪237,500	₪2,140
27/12/2018	6444/7	500	₪250,000	**₪500**
30/12/2018	6444/59	250	₪550,000	₪2,200
23/01/2019	6444/59	110	₪246,400	₪2,240
11/03/2019	6444/59	110	₪242,000	₪2,200
10/04/2019	6444/59	125	₪262,500	₪2,100
11/04/2019	6444/17	400	₪500,000	₪1,250
12/05/2019	6444/54	1,000	₪914,000	**₪914**
12/06/2019	6444/7	1,000	₪1,500,000	₪1,500
16/06/2019	6444/59	166	₪355,000	₪2,139
16/06/2019	6444/55	166	₪282,000	₪1,699
04/07/2019	6444/7	500	₪1,000,000	₪2,000
מחיר מ"ר קרקע בממוצע בניכוי עסקאות חריגות				**₪1,822**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עסקאות מכר בגוש 6573

גוש 6573 מסווג ביעוד קרקע חקלאית.

עפ"י תמ"מ 21/3 מסווג ברובו ביעוד שמורת טבע ובהתאם לתכנית הר/2050 שטרם אושרה (סטטוס אחרון למועד הקובע מיום 19/4/17 - פרסום נוסח ההפקדה על גבי שלט בתחום התכנית) כלול במתחם מס' 3.3 "הוד הירקון" המיועד לתוספת 6,000 יח"ד ו- 220,000 מ"ר תעסוקה.

תאריך	גו"ח	שטח נמכר במ"ר	מחיר מכירה	מחיר מ"ר קרקע
06/07/2017	6573/4	166	₪321,000	₪1,934
30/07/2017	6573/4	1,494	₪1,432,500	**₪959**
02/08/2017	6573/2	500	₪615,001	₪1,230
09/08/2017	6573/4	166	₪350,000	₪2,108
10/08/2017	6573/4	166	₪350,000	₪2,108
14/08/2017	6573/4	166	₪320,000	₪1,928
22/08/2017	6573/4	332	₪738,000	₪2,223
28/08/2017	6573/2	111	₪410,000	**₪3,694**
05/11/2017	6573/4	166	₪389,000	₪2,343
31/12/2017	6573/2	159	₪215,000	₪1,352
09/01/2018	6573/2	111	₪400,000	**₪3,604**
14/01/2018	6573/2	100	₪135,000	₪1,350
16/01/2018	6573/4	166	₪384,999	₪2,319
06/02/2018	6573/4	200	₪440,000	₪2,200
07/02/2018	6573/4	200	₪440,000	₪2,200
13/02/2018	6573/4	166	₪395,000	₪2,380
05/06/2018	6573/4	332	₪780,000	₪2,349
03/07/2018	6573/2	160	₪228,000	₪1,425
06/09/2018	6573/4	166	₪282,200	₪1,700
06/12/2018	6573/4	1,328	₪1,992,200	₪1,500
28/01/2019	6573/2	250	₪324,999	₪1,300
01/02/2019	6573/4	200	₪314,999	₪1,575
11/02/2019	6573/2	500	₪750,000	₪1,500
20/02/2019	6573/2	110	₪240,000	₪2,182
14/03/2019	6573/4	913	₪2,000,000	₪2,191
16/05/2019	6573/4	1,000	₪1,800,000	₪1,800
22/05/2019	6573/2	250	₪449,999	₪1,800
מחיר מ"ר קרקע בממוצע בניכוי עסקאות חריגות				**₪1,875**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עסקאות מכר בגוש 6657

גוש 6573 מסווג ביעוד קרקע חקלאית.

עפ"י תמ"מ 21/3 מסווג ביעוד אזור פיתוח עירוני ובהתאם לתכנית הר/2050 שטרם אושרה (סטטוס אחרון למועד הקובע מיום 19/4/17 - פרסום נוסח ההפקדה על גבי שלט בתחום התכנית) כלול במתחם מס' 1.4 "שביל התפוזים" המיועד לתוספת 2,170 יח"ד ו- 10,000 מ"ר מסחר.

תאריך	גו"ח	שטח נמכר במ"ר	מחיר מכירה	מחיר מ"ר קרקע
13/07/2017	6657/13	176	₪430,000	₪2,443
13/07/2017	6657/13	74	₪180,000	₪2,432
19/07/2017	6657/13	100	₪321,500	**₪3,215**
25/07/2017	6657/13	125	₪295,000	₪2,360
28/07/2017	6657/13	125	₪300,000	₪2,400
27/08/2017	6657/13	250	₪750,000	**₪3,000**
28/08/2017	6657/13	250	₪750,000	**₪3,000**
05/09/2017	6657/13	500	₪1,100,000	₪2,200
08/11/2017	6657/40	250	₪287,500	₪1,150
04/01/2018	6657/13	125	₪320,000	₪2,560
31/01/2018	6657/14	1,000	₪1,040,000	₪1,040
18/03/2018	6657/14	625	₪675,085	₪1,080
29/03/2018	6657/14	250	₪250,000	₪1,000
28/05/2018	6657/40	1,000	₪1,000,000	₪1,000
03/06/2018	6657/14	125	₪147,500	₪1,180
08/07/2018	6657/14	250	₪285,000	₪1,140
16/09/2018	6657/14	2,000	₪1,800,000	**₪900**
19/10/2018	6657/13	125	₪325,000	₪2,600
מחיר מ"ר קרקע בממוצע בניכוי עסקאות חריגות				**₪1,756**

סיכום עסקאות

גוש	שווי מ"ר קרקע חקלאית
6413	₪1,337
6444	₪1,822
6573	₪1,875
6657	₪1,756
ממוצע במעוגל	**₪1,700**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

החלטות שמאים מכריעים בתכנית הנדונה

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מגרש תמורה	שווי מצב קודם למ"ר קרקע חקלאית
רמה מאור	6443/41	266,267,210,212	₪1,400
אורית גלן	6442/242	118-119	₪ 1,800
בועז קוט	6443/5	256	₪ 1,650
לילך בן פורת	6443/12	205,257,256,255	₪1,650
אלדד חיימי	6443/42	265	₪1,500
ארז כהן	6442/9	259	₪1,650

סיכום שווי מצב קודם

לאור מסד הנתונים המפורט לעיל, בהתאמה למועד הקובע ולמיקום חלקות מושא השומה, ולאחר שבחנתי את עמדות הצדדים ונתוני השווי שהוצגו על ידם, הגעתי לכלל דעה ולמסקנה כי שווי של **1,650** ₪ **למ"ר קרקע** הינו ראוי ומשקף את מאפייני הנכס הנדון.

אין מחלוקת לשטח הקרקע הנמכר בחלקות מושא השומה של **854 מ"ר.**

שווי מצב חדש - למגורים

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי קרקע בסיסי ליח"ד בסך 967,800 ₪, לפני התאמות בהתאם להחלטת השמאית המכריע רמה מאור בגו"ח 6443/41.

מנגד, שמאית המבקשת הביאה בחשבון שווי קרקע בסיסי ליח"ד בסך 890,435 ₪, לפני התאמות בהתאם להחלטות שמאים מכריעים ועסקאות מכר.

להלן שווי קרקע בסיסי ליח"ד בהחלטות שמאים מכריעים:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שווי קרקע ליח"ד
רמה מאור	6443/41	₪ 967,800
גיל הרצברג	6442/9	₪ 940,000
אפרת שלז	6442/238	₪ 970,000
אלדד חיימי	6443/42	₪ 990,000
ארז כהן	6442/9	₪ 885,800

שווי קרקע עפ"י עקרונות השומה בתכנית 905,000 ₪ * 1.07 = 968,350 ₪.

לאור ערכי השווי לקרקע ליח"ד בהחלטות שמאים מכריעים המפורט לעיל, בהתאמה למיקום מושא השומה, ולאחר שבחנתי את עמדות הצדדים ונתוני השווי שהוצגו על ידם, הגעתי לכלל דעה ולמסקנה כי שווי קרקע בסיסי ליח"ד **950,000** ₪.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

התאמות למגרש 205 מושא השומה:

יובאו בחשבון מקדמי התאמה למגרש 205 מושא השומה בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון, הוראות הבינוי למגרש 205, ומבנה הבעלות במגרש 205, כדלקמן:

מקדם התאמה לכביש ראשי: 0.95

מקדם התאמה לשב"צ ומסחר: 0.95

מקדם התאמה לבינוי: 0.97 (בהתאם לבינוי בנסיגות בהוראות התכנית)

מקדם מושע: 0.9 (בהתחשב במספר רב של בעלים במגרש 205)

14. תחשיב השבחה

שווי מצב קודם	
שטח החלקות הכלול במצב הנכנס	854
שווי מ"ר קרקע במצב נכנס	₪1,650
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 1,409,100**

שווי מצב חדש	
מס' מגרש	205
מס' יח"ד במגרש	66
שיעור הקצאה	6.15%
מס' יח"ד מוקצה לבעלת הזכויות	4.059
שווי קרקע ליח"ד	₪950,000
מקדם התאמה לכביש ראשי	0.95
מקדם התאמה לשב"צ ומסחר	0.95
מקדם התאמה לבינוי	0.97
מקדם התאמה למושע	0.9
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 3,038,114**

השבחה	**₪ 1,629,014**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

15. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלק מחלקות מקור 94 ו-97 בגוש 6442, וחלק מחלקת מקור 138 בגוש 6443, מגרש תמורה 205 (חלק) לפי תכנית הר/1310/א', עקב מימוש בדרך של מכירה, כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
הר/1310/א'	07/12/2019	₪ 1,609,014	₪ 814,507

<u>ריבית פיגורים</u>

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקשת תהא פטורה מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך ההכרעה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

16. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטה זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בנכס נשוא ההכרעה.

ניתנה היום, 15/06/2026

ולראיה באתי על החתום,



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com