תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

לכבוד:

מר משה פרג

באמצעות השמאית מורן גנון

דוא"ל: moranganon@gmail.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה

באמצעות השמאים פנינה נוי וצחי לוי

דוא"ל: office@pninanoy.co.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת

גוש: 6584 חלק מחלקות: 95, 96 ו- 124

מגרשי תמורה 2012 ו- 2046 ע"פ תוכנית רע/מק/2012/ב'

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש כתוצאה מאישור תוכניות וזאת בגין מימוש בעת מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה:

- ✓ -14/4/2016 15 יום מאישור תוכנית רע/3000
- ✓ 28/11/2019 15 יום מאישור תוכנית רע/מק/2012/ב'

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 22/3/2022 בנוכחות שמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 29/7/2022 ללא נוכחות הצדדים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובת הוועדה לשומת המבקש מיום 2/12/2021.
- ✓ החלטת ועדת ערר מחוז מרכז בעררים רע/8040/0721 רע/8055/0921 מיום 7/2/2022.
- ✓ החלטת ועדת ערר מחוז מרכז בעררים רע/8062/1120 רע/8054/1120 מיום 7/2/2022.

3.2 מסמכים מאת שמאית המבקש

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאית מורן גנון מיום 1/12/2021.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 3/10/2021 למגרש 2046 שנערכה ע"י השמאית גב' פנינה נוי .
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 3/10/2021 למגרש 2012 שנערכה ע"י השמאית גב' פנינה נוי .
- ✓ שובר תשלום היטל השבחה מאת הוועדה לתכנון ובניה רעננה מיום 27/10/2021.
- ✓ נסח טאבו של גו"ח 6584/96 מיום 8/12/2021.
- ✓ נסח טאבו של גו"ח 6584/124 מיום 8/12/2021.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	6584
חלקות מקור:	95, 96, ו- 124 (חלק)
מגרשי תמורה:	2046 לפי תוכנית רע/מק/2012/ב' 2012 לפי תוכנית רע/מק/2012/ב'
כתובת:	בחלק הדרומי של העיר רעננה, מדרום לשכונת פרדס משותף ומצפון לכביש מס' 531
החלק הנישום:	0.118% חלקים ממגרש 2012 6.29% חלקים ממגרש 2046
מהות הנכס:	מכר
סוג המימוש:	חוזה מכר מיום 16/8/2021

5. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנישום מהווה חלק מחלקות מקור 124, 95 ו 96 בגוש 6584 הממוקמות בחלק הדרומי של העיר רעננה, מדרום לשכונת פרדס משותף, ממערב לכביש מס' 531.

החלקות מצויות בתחום תוכנית בניין עיר רע/מק/2012 ב' שפורסמה למתן תוקף בתאריך 13/11/2019, המהווה תוכנית איחוד וחלוקה ששינתה את יעודי הקרקע בתחום התוכנית, מייעוד חקלאי לייעודי מגורים בבניה רוויה, מסחר ומשרדים (לאחר הפרשות לצרכי ציבור).

טרם הסתיימו עם עבודות הפיתוח.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

<u>תיאור הנכס הנישום:</u>

ע"פ טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית רע/מק/2012/ב' שנערכה בתאריך 4/2/2019. בגין חלק מהזכויות בחלקות מקור 95,96,124 הוקצו לבעלי הנכס 6.29% מהזכויות במגרש תמורה מס' 2046 ו 0.12% מהזכויות במגרש תמורה מס' 2012.

להלן פירוט שטחי התמורה שהוקצו למלוא הזכויות בחלקות לעיל והחלק היחסי שנמכר בחוזה המכר הנדון:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק היחסי מהמגרש שהוקצה לבעלי הזכויות הנדונים בחלקות המקור לעיל	החלק בזכויות במגרש המיוחס למבקש	החלק היחסי מהזכויות במגרש תמורה
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	0.12%	100%	0.12%
2046	מגורים ד'	1,868	4,572	38	6.29%	100%	6.29%
2046	מסחר	1,868	200 + 50 שירות		6.29%	100%	6.29%



סימון חלקות המקור 95,96 ו - 124 (בצהוב) אל מול סימון מגרשי התמורה 2012, 2046, (באדום) מתוך אתר govmap

מגרש 2046 – מצוי בחלק המערבי של תוכנית רע/מק/2012/ב' וגובל בכביש 531.

מגרש 2012 – מצוי בחלק הצפוני מזרחי של תוכנית רע/מק/2012/ב', פינתי לשד' בן גוריון ורחוב יוסף.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

6. מצב משפטי

6.1 נסח טאבו גוש 6584 חלקה 95:

בהתאם לנסח טאבו מיום 22/3/2022 שהונפק באמצעות האינטרנט רשומות זכויות הבעלות בחלקה ע"ש בעלים רבים ובכללם גם ע"ש: פרג משה – 500/24844 חלקים.

שטח החלקה הרשום: 13,181 מ"ר.

מספרים ישנים של החלקה: 6584/52

6.2 נסח טאבו גוש 6584 חלקה 96:

בהתאם לנסח טאבו מיום 17/8/2022 שהונפק באמצעות האינטרנט רשומות זכויות הבעלות בחלקה ע"ש בעלים רבים ובכללם גם ע"ש: פרג משה – 500/24844 חלקים.

שטח החלקה הרשום: 9,069 מ"ר.

מספרים ישנים של החלקה: 6584/52

6.3 נסח טאבו גוש 6584 חלקה 124[1]

בהתאם לנסח טאבו מיום 17/8/2022 שהונפק באמצעות האינטרנט רשומות זכויות הבעלות על שם: מדינת ישראל – בשלמות.

שטח החלקה הרשום: 40,789 מ"ר

מספרים ישנים של החלקה: 6584/119

6.4 חוזה רכישה[2]

בהתאם לחוזה מכר מיום 16/8/2021 בין משה פרג (המוכר) לבין רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות (הקונה) נמכרו 500/24844 חלקים מהמקרקעין הידועים כחלקות מקור 95,96 בגוש 6584 בתמורה לסך של 2,771,960 ₪.

---

[1] בהתבסס על סעיף 6.4 לתת"ל, ובהתאם להחלטת הוועדה המחוזית במחוז מרכז (בישיבה מס' 2014019 מיום 1/12/2014), הובא בחשבון שטח הקרקע במצב הקודם הכולל את החלק היחסי מהקרקע שהופקעה לטובת דרך ומסילת הברזל. (לימים חלקה 124 בגוש 6584).

[2] בהתאם לשומות הצדדים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
רע/1/1/א'	תוכנית מתאר רעננה	31/10/1968	1482
תמ"מ 3	תוכנית מתאר מחוזית	31/1/1982	2798
רע/2000	תוכנית מתאר רעננה	8/11/1990	3813
מח/54/ד	תוכנית שינוי	31/12/2002	5143
תמ"מ/21/3	תוכנית מתאר ארצית משולבת לבניה לפיתוח ולשימור	12/11/2003	5236
תמ"א 35	תוכנית מתאר ארצית	27/12/2005	5474
תת"ל 15	מסילת השרון דרך 531	13/12/2007	5749

7.1.1 רע/1/1 א' – תוכנית מתאר רעננה

ייעוד -	חקלאי
שטח מגרש מינ' במ"ר	10,000 מ"ר
רוחב חזית מינ' של מגרש	25 מ"ר
שטח מותר לבניין	150 מ"ר בכל דירה
שטח מותר לבניה	לפי אישור הוועדה המקומית
מס' קומות או גובה	לפי אישור הוועדה המקומית
מס' מקס' של דירות במגרש מינ'	2
שטח מבנים	לפי אישור הוועדה המקומית
תכליות:	בתי מגורים למשפחה אחת (לאב ולבן), מבנים הקשורים בעיבוד הקרקע והחזקת בעלי חיים על מגרש מינימלי לפי התקנון. בתי הבראה והחלמה, בתי אבות ומוסדות ללקויים בשכלם ובגופם. האישור לפי שיקול הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.
קווי בניין	קדמי: כמסומן בתשריט או 10 מ' מציר הדרך אך לא פחות מ-5 מ' מגבול המגרש. צדדי ואחורי: לפי החלטת הוועדה המקומית.

7.1.2 רע/2000 – תוכנית מתאר מקומית רעננה

ייעוד -	חקלאי
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.
שטח מגרש מינ' במ"ר -	10,000 מ"ר
רוחב חזית מינ' -	25 מ"ר
אחוזי הבניה -	מבני משק המיועדים לייצור חקלאי יאושרו ע"פ תוכנית הגשה בוועדה המקומית.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.1.3 מח/54/ד – תוכנית שינוי

א. התוכנית מהווה תוכנית מפורטת לתוואי כביש מס׳ 531.

ב. במסגרת התוכנית בוטל תוואי הכביש כפי שסומן בתב״ע רע/2000 וסומן כאזור חקלאי. בנוסף סומן תוואי חדש לכביש 531.

7.1.4 תממ/3/21 – תוכנית מתאר מחוזית

מטרות התוכנית:

- יצירת תנאים נאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסייה במחוז עד לשנת היעד של התוכנית שבה תגיע אוכלוסיית מדינת ישראל ל- 8 מיליון תושבים.
- יצירת תנאים נאותים שיאפשרו תמורות במבנה התעסוקה ואת קליטתם של המועסקים החדשים במחוז עד לשנת היעד של התוכנית.
- שיפור רווחת התושבים במגורים, בתעסוקה, בתחבורה, בדגש על התחבורה הציבורית, באפשרויות לפנאי ונופש ובנגישות למגוון שירותים ציבוריים ואישיים.

התוכנית מייעדת את חלקה הצפוני של שכונת המגורים שבנדון בייעוד אזור פיתוח עירוני, ואת חלקה הדרומי כחלק מתוואי דרך מס׳ 531.

7.1.5 תמ״א 35 – תוכנית מתאר ארצית

מטרות התוכנית:

- מתן מענה תכנוני לצורכי הבנייה 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), גיבוש השטחים המעויירים בארבעה מרחבים מטרופולינייים והדגשת עקרון הרצף של השטחים הפתוחים.
- עידוד פיתוח תחבורה ציבורית.

התוכנית מייעדת את חלקה הצפוני של שכונת המגורים שבנדון בייעוד אזור פיתוח עירוני, ואת חלקה הדרומי כחלק מתוואי דרך מס׳ 531.

7.1.6 תת״ל 15- מסילת השרון ודרך 531

עיקרי מטרות התוכנית:

- קביעת מסגרת תכנונית להתוויה של מסילת הברזל (מסילת השרון), המאושרת בשינוי 12 לתמ״א 23, בקטע שבין תחנת סוקולוב בכפר סבא לבין התחברותה עם מסילת החוף, והוראות בדבר תוספת מסילות לאורך התוואי הקיים של מסילת החוף בקטע שבין תחנת האוניברסיטה בתל אביב לבין אזור רשפון.
- קביעת מסגרת תכנונית לסלילת דרך מס׳ 531 המאושרת בתמ״א 3 על שינוייה, בשטח שבין מחלף מלל לבין מחלף שמריהו מזרח, ודרך (כביש מס 20) המאושרת בתמ״א/ 3 על שינוייה. בקטע שבין מחלף שבעת הכוכבים לבין חיבורה עם כביש 2 מצפון לקיבוץ שפיים, כולל מחלף שפיים.
- ייעודי שטחים למסילת ברזל, לדרך, לדרך חקלאית, לשטח משולב לדרך ולשיקום נופי, לנחל לשטח ציבורי פתוח, לשטח לפיתוח נופי, לשביל לשטח לעבודות עפר זמניות ולחניון, וקביעת הוראות לגבי ייעודים אלה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

בהתאם לסעיף 6.4 בהוראות התוכנית, "מקרקעין הכלולים בתוכנית זו אשר ייכללו בתוכנית איחוד וחלוקה חדשה, לאחר אישורה של תוכנית זו, יוערכו בטבלאות האיזון על פי ייעודם עובר לאישור תוכנית זו או כל תוכנית קודמת המתייחסת לדרך מס' 531".

7.2 מצב חדש:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
רע/3000	תוכנית מתאר כוללנית פרוגרמה למוסדות ציבור ומתקני ספורט	30/3/2016	7237
תמ"א 35/1	מעדכנת הוראות תוכנית תמ"א 35	7/7/2016	7229
רע/מק/2012ב' 416-0425295	שכונת מגורים בדרום העיר רעננה	13/11/2019	8518

7.2.1 תוכנית רע/3000

התוכנית מהווה תוכנית מתאר כוללנית לעיר רעננה ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

היתרי בניה יוצאו מכוחן של תוכניות מפורטות אשר יוכנו בהתאם להוראות תוכנית זו.

החלקה מהווה חלק ממתחם מס' 4ב' בייעוד אזור מגורים בבניה גבוהה – טבעת חיצונית.

השימושים שהותרו

דירות מגורים לסוגיהן, בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים, דיור בר השגה. שימושים משניים – משרדים, מסחר בקומת הקרקע בלבד.

מסגרת לזכויות הבניה:

תותר תוספת של כ- 2,700 יח"ד בשטח כולל של כ- 270,000 מ"ר.

הצפיפות לא תפחת מממוצע של 14 יח"ד לדונם נטו.

מס' קומות מירבי לא יעלה על 9 קומות מעל ק. קרקע ובנוסף קומת חדרי גג.

קומת חדרי הגג תבנה ע"פ רע/292א אך מוסד תכנון יהא רשאי לאשר תוכנית ההופכת את קומת חדרי הגג לקומת מגורים ובה יחידות דיור עצמאיות. שטחה של קומת גג זו לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.

זכויות בניה:

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

7.2.2 תוכנית רע/2012 ב (416-0426395):

מטרת התוכנית:

1. פיתוח עירוני – שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים ומסחר לשם הקמת שכונת מגורים חדשה בדרום העיר.
2. התווייית דרך עירונית בדרום העיר רעננה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי ייעוד משטח חקלאי ודרכים לייעוד מגורים, מגורים עם חזית מסחרית, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לבריאות ודרכים.
2. קביעת 1,526 יח"ד.
3. הגדרת השימושים המותרים בכל ייעוד.
4. קביעת קווי בניין, זכויות בנייה והוראות בנייה.
5. איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 ללא הסכמת כל הבעלים.
6. העתקת קו מים של חב' מקורות בקוטר 30.

בהתאם לתוכנית סווגו המגרשים בייעודים:

מגרש 2012 ייעוד מגורים ג'

מגרש 2046 ייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית

נספחים לתוכנית:

1. נספח בינוי מחייב לעניין קווי הבניין, מס' קומות, מס' יח"ד, מס' יח"ד בקומה ומיקום קומת הגג ודירות גן.
2. נספח אקוסטי מנחה לעניין התאמות נדרשות בהתאם לרמת חריגה של הרעש. נקבעו שלוש דרגות של חריגות ואופן הטיפול בהן בהתאם למיקום המגרשים ביחס למקורות הרעש.

מגרש 2012 מסווג ברמה א' – התקנת מזגן.

מגרש 2046 מסווג ברמה ג' – מזגנים, דלתות וחלון יהיו ציריים בעלי כושר בידוד STC30 לפחות.

זכויות הבניה:

ייעוד	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה מ"ר			תכסית (% מתא שטח)	מס' יח"ד	מס' קומות מעל קומת הכניסה	מרפסות
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
			עיקרי	שירות					
מגורים ג	2012	1,565	1,950	1,180	1,330	40%	17	7	204
מגורים ד	2046	1,868	4,572	1,448	3,176 (2)	35%	38	11	456
מסחר	2046	1,868	200	50					

הערות לטבלה

(1) קווי בניין – ע"פ המסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין קווי בניין.

(2) שטחי השרות בתת הקרקע כולל שטחי חניה ואחסנה לשימושי המסחר.

נספח בינוי:

מגרש 2012 - בניין יחיד. 17 יח"ד. ק. קרקע: דירת גן, 5 קומות טיפוסיות: 3 דירות, ק. גג: דירת גג.

מגרש 2046 - בניין יחיד – חזית מסחרית. 38 יח"ד. 9 קומות טיפוסיות: 4 דירות, ק. גג: 2 דירות גג.

טבלת איזון:

בהתאם ללוח איזון והקצאות שנערך ע"י השמאי אחיקם ביתן ומהווה נספח מחייב לתוכנית, למשה פרג הוקצו 6.29% חלקים ממגרש 2046 + 0.12% חלקים ממגרש 2012.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין תוכניות הבניה כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	מגרש	שומת המשיבה	שומת המבקש
416-0426395	28/11/2019	2012 (0.118% חלקים)	₪ 15,810	
(רע/מק/2012 ב')		2046 (6.29% חלקים)	₪ 2,100,171	
		סה"כ	₪ 2,115,981	₪ 1,260,000

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 השבחה בגין תוכנית רע/3000

9.1.1 שמאי המשיבה

תוכנית המתאר רע/3000 מאפשרת בין היתר תוספת זכויות בניה בכפוף לאישור תוכנית מפורטת.
בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ההשבחה בגין תוכנית כוללנית, ככל וישנה, תתווסף לשומת ההשבחה בעת אישור תוכנית נוספת. לפיכך, לא חושבה ההשבחה בגין תוכנית רע/3000 בשומה זו. מכל מקום, אין באמור כדי להוות פטור מהיטל השבחה במידה והוא יחויב לפי הוראות תיקון 126 לחוק.

9.1.2 שמאית המבקש

במקביל לשמאים מכריעים נוספים אשר דנו בקרקעות בתחום תוכנית רע/3000, נקבע כי תוכנית רע/3000 אינה משביחה באופן ישיר את המגרשים, וההשבחה במידה וישנה מגולמת במסגרת ההשבחה בתוכנית רע/מק/2012/ב'.

9.1.3 הכרעה

אין מחלוקת בין השמאים כי ההשבחה בגין תוכנית רע/3000, באם קיימת, מגולמת במסגרת ההשבחה בתוכנית רע/מק/2012/ב'.
בהחלטת ועדת ערר רע/8040/0721, רע/8055/0921 עלתה הסוגייה האם יש מקום להחיל את הלכת פמיני ולחשב את ההשבחה לפי רצף תוכניות שאישור כל אחת מהן מהווה אירוע מס בפני עצמו, ונקבע כי לא:

> "בנסיבות שבאו בפנינו על פיה, עמדת המשנה ליועמ"ש כי יש מקום לעשות שימוש בשיטת המקפצה המנטרלת, התקבלה על ידי שמאים מכריעים ונעשה בה שימוש תדיר, לא מצאנו פגם באופן התנהלות השמאית המכריעה בעניין זה."

לאור האמור לעיל, אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי אין מקום להחיל את הלכת פמיני ולפיכך אין לאמוד את ההשבחה בגין תוכנית זו.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

9.2 השבחה בגין תוכנית רע/מק/2012/ב' (416-0426395)

9.2.1 שווי בהתאם לטבלת האיזון

9.2.1.1 שמאי המשיבה

שמאית המבקש מציגה חלופה א' בה קובעת את היטל ההשבחה ע"פ הקצאה ואיזון של התוכנית, אבל גובה ההשבחה לתוכנית אינו נקבע בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון בלבד. אם כך היה הדבר לא היו צריכים שמאי ועדה לקבוע היטלי השבחה בתוכניות איחוד וחלוקה.

לא כך הדבר, טבלת ההקצאה והאיזון יכולה לשמש כחלק ממאגר עסקאות השוואה ולא כעסקה יחידה שאינה נחשבת כמהימנה.

נקודה חשובה ומכרעת – קיימת פסיקה ענפה על כך שלא נדרש להיצמד לערכי השווי שנקבעו בטבלת ההקצאה והאיזון בעת הכנת שומות להיטלי השבחה.

לכן בחוות דעתנו הובאו בחשבון גם שווי מ"ר מבונה שנקבע בטבלת ההקצאה והאיזון ובנוסף עסקאות מכר למגרשים דומים במתחם התוכנית.

יתרה מכך, ערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינם כדלקמן:

בטבלת ההקצאה והאיזון לתב"ע רע/מק/2012/ב' שנערכה ע"י השמאי אחיקם ביתן בתאריך 4/2/2019, נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שווי 1 מ"ר קרקע חקלאית ללא השפעות תוכנית 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	9,167 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר	8,000 ₪

אם ניקח את ערכי השווי לעיל, עם התאמה לזמן מגורים וללא התאמה לזמן חקלאי (שכן אנחנו סבורים שלא היו עליית מחירים לקרקעות חקלאיות בתקופה זו), השבחה שתיווצר תהיה דומה להשבחה בחוות דעתנו.

באשר למקדמי השווי שנקבעו בטבלת האיזון – ישנן פסיקות רבות של ועדות ערר שקבעו כי חישוב היטל ההשבחה לא צריך להתבסס על המקדמים וערכי השווי שבטבלת האיזון.

אנו לא מסכימים עם המקדם 0.75 אשר נקבע בטבלת האיזון, השומה צריכה להיערך בהתאם לנתוני השוק, ואם השוק לא נתן ביטוי למיקום המגרש בסמוך לכביש 531, הרי שאין מקום לתת הפחתה בגין מיקום.

9.2.1.2 שמאית המבקש

ביום 4/2/2019 יצא לוח איזון והקצאה לתוכנית רע/מק/2012 ב', ע"י השמאי אחיקם ביתן. מנתוני חוות הדעת עולים הנתונים הבאים:

- שווי קרקע חקלאית במצב קודם: 1,000 ₪/למ"ר
- שווי מ"ר מבונה לדירת מגורים לפני הפחתות: 9,167 ₪/למ"ר מבונה עיקרי
- שווי קרקע ליח"ד ממוצעת של 120 מ"ר שטחי עיקרי: 1,100,000 ₪
- שווי מ"ר מבונה קרקע למסחר: 8,000 ₪
- שווי מ"ר מבונה זמין (לפני מקדם דחיה ומושעא) 7,400 למ"ר מבונה

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

בנוסף, לעניין מגרש 2012 נרשם בשומת השמאי אחיקם ביתן כי:

"6.4.4 בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 27/12/2018 הוצאה בעלות העירייה שהוקצתה במגרש 2012 בגין זכויותיה בחלקות הדרך "מתרוכות".

כדי שלא להידרש לשינוי אקוטי בלוח ההקצאות, אשר כבר הוסכם על ידי מרבית העוררים, הוקצו הזכויות שנגרעו מהעירייה במגרש 2012 בין כל בעלי המקרקעין בתכנית בהתאם לשווים היחסי הנכנס בתכנית.

מצ"ב בנספח ללוח האיזון שיעור החזקת הקרקע במגרש 2012."

ועדת ערר תוכנית רג/1331/א' קבעה כדלקמן:

"על מנת לקבל מהוועדה המקומית טענה כי טבלאות ההקצאה שהוכנו מטעמה לתוכנית איחוד וחלוקה אינן משקפות שווי נכון של הנכסים, צריכה הוועדה המקומית להציג אכן הנמקות כבדות משקל. טענה כללית לפיה טבלאות ההקצאה אינן משקפות שווי ריאלי אין די בה. הנטל על הוועדה המקומית להצדיק את פערי ערכי הקרקע בין טבלת ההקצאות לבין שומת היטל ההשבחה הוא ללא ספק מוגבר."

הוועדה המקומית לא נשאה בנטל מוגבר זה.

חשוב לציין כי טבלת ההקצאה נעשתה בינואר 2019 ואילו התוכנית אושרה ביום 13/11/2019.

ההשבחה ע"פ טבלת ההקצאה והאיזון הינה ע"פ החישוב הבא:

שווי מצב חדש:	₪ 2,164,883
שווי מצב קודם:	₪ 500,000
ההשבחה:	₪ 1,664,883

גם אם לא תתקבל טענתי לגבי השווי המוחלט, הרי שלצורך קביעת השווי המוחלט של מגרשי התמורה יש לקחת בחשבון את המקדמים שניתנו בטבלת האיזון.

להלן פירוט המקדמים מתוך לוח האיזון של השמאי אחיקם ביתן, לתוכנית שבנדון:

"6.4.2. הובא בחשבון 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

הובאו בחשבון מקדמי מיקום יחסיים בהתאם למרחק מתוואי כביש 531 בין 0.75 ל- 0.825 "

<u>מקדם מיקום משלים ל- 0.75</u>: מגרש 2046, כפי שניתן לראות בתשריט הבינוי של התוכנית, גובל בכביש 531. בהתאם לנספח אקוסטי, המגרש מסווג ברמה ג' - רמת החריגה הגבוהה הדורשת נקיטת אמצעיים אקוסטיים, דבר המחייב טיפול חריג ושונה מיתרת המגרשים בתוכנית. ישנם רק חמישה מגרשים המוגדרים ברמה זו.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

בטבלת האיזון וההקצאות, למגרש 2046 ניתן מקדם מיקום של 0.75, המגלם את הסיווג של המגרש כרמה ג'.

לכן בניתוח עסקאות המכר יש להביא בחשבון את מקדם המיקום שניתן בטבלת האיזון, כ"מקדם משלים" ל- 0.75 כמקדם הפחתה לרעש בגין הקרבה לכביש 531 בהתאמה למגרש 2046.

טבלת האיזון היא כמו קו מנחה, אי אפשר מצד אחד לקבל מגרש פחות טוב ולתת לו מקדם 0.75 וכאשר אנו נדרשים לשלם היטל השבחה לטעון שקיבלנו מגרש טוב ללא הפחתה. בדרך זו מתקבלים עיוות וחוסר צדק חלוקתי.

9.2.1.3 <u>הכרעה</u>

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי טבלת האיזון אינה באה במקום חישוב היטל ההשבחה. במישור העקרוני המהות של טבלאות האיזון שונה מהמהות של היטל ההשבחה. היטל השבחה בא למסות את ההשבחה בגין אישורה של תוכנית, ולכן חישוב ההיטל הינו מציאת השווי המוחלט של זכויות בעלי המקרקעין לפני ואחרי המועד הקובע, לעומת מטרת טבלת האיזון שהינה לקבוע את השווי <u>היחסי</u> של זכויות בעלי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש. נכון שלעתים עורך טבלאות האיזון נדרש לתחשיב השווי המלא של המקרקעין על מנת להגיע לשווי יחסי, אולם עדיין התכלית של טבלאות האיזון הינה קביעת האיזונים והיחסים בין בעלי המקרקעין השונים בתחום התוכנית, ולא קביעת השווי המוחלט של המקרקעין לפני ואחרי התוכנית.

בפרקטיקה המעשית, לעיתים רבות נוצר מצב כי אומדני השווי שנקבעו בטבלאות האיזון נכונים למועד עריכתם לראשונה, כלומר שנים רבות לפני אישורה של התוכנית. גם במקרה הנדון טבלת האיזון נערכה לראשונה בשנת 2016 ועודכנה בהתאם להחלטות הוועדה המחוזית, אולם אין כל סעיף המתייחס למועד הקובע, ולכן לא ניתן לדעת אם גם אומדני השווי עודכנו, זאת ניתן לראות גם במטרת חוות הדעת:

> "1.2 מטרת חוות דעתי היא לשום ליום עריכת חוות הדעת את שווין <u>היחסי</u> של החלקות בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבניה וע"פ הילכת אירני, כפי שנפסק בבית משפט העליון.
>
> 1.3 חוות דעת זו עודכנה ביחס לחוות הדעת וטבלאות האיזון וההקצאות כפי שהופקדו וזאת לאור החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז מיום 27/12/2018 ובהתאם להחלטות הועדה המקומית והמלצות החוקר מר מאיר גרון בפרוטוקול ישיבה מס 2017016 מיום 20/8/2017. "

באשר לטענה כי גם אם מתעלמים מהשווי המוחלט הרי שיש לתת את הדעת למקדמים שניתנו בטבלת האיזון, אני מסכימה עם הטענה, כל עוד המקדמים שניתנו סבירים בעיני השמאי עורך שומת היטל ההשבחה. אולם מכיוון שבמקרה הנדון מקדמי ההתאמה שניתנו ע"י השמאי עורך טבלת האיזון גבוהים מידי לטעמי (מ- 0.75 ל- 1.1) אשר מביאים לפערים של עד 46%[3] בין מגרש למגרש דבר שאיננו סביר ולא בא לידי ביטוי בעסקאות ההשוואה, לא מצאתי לנכון לאמץ את המקדמים שניתנו.

[3] 1.1/0.75 = 1.46

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

באשר לטענה של חוסר צדק חלוקתי, בשל העובדה כי הבעלים נדרש לשלם יותר היטל השבחה ביחס לאחרים - ההיפך הוא הנכון. אם נקבל את טענת שמאית המבקש, אנו נזכה את הבעלים פעמיים, פעם אחת בטבלת האיזון אשר מקצה לו זכויות יתר בגלל מקדם הפחתה נמוך משמעותית מהשוק, ופעם שניה בגלל תשלום היטל השבחה נמוך.

לסיכום – במקרה הנדון את היטל ההשבחה יש לערוך בנפרד מטבלת האיזון הן בנושא אומדני השווי והן בנושא המקדמים שניתנו.

9.2.2 שווי מצב קודם

9.2.2.1 שמאי המשיבה

א) עקרונות השווי במצב קודם

שטח מצב קודם - ע"פ סעיף 6.4 לתת"ל, אשר אפשרה את ביצוע כביש מס' 531, "מקרקעין הכלולים בתוכנית זו אשר יכללו בתוכניות איחוד וחלוקה חדשה, לאחר אישורה של תוכנית זו, יוערכו בטבלאות האיזון של תוכניות האיחוד והחלוקה לפי ייעודם בטרם אישור תוכנית זו בטרם אישורה של כל תוכנית קודמת המתייחסת לדרך 531".

בהתבסס על הסעיף לעיל ובהתאם להחלטת הוועדה המחוזית במחוז מרכז (בישיבה מס 2014019 מתאריך 01/12/2014), הובא בחשבון שטח הקרקע במצב הקודם הכולל את החלק היחסי מהקרקע שהופקע לטובת דרך ומסילת ברזל.

שווי הקרקע בייעוד חקלאי הוערך בהתאם להלכת פס"ד לוסטרניק לפיה יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי ייעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע ולנכות את הציפיות הספציפיות הנובעות מהליכי התכנון של התוכנית המשביחה.

שווי הקרקע הוערך ע"פ ניתוח עסקאות ההשוואה לקרקעות חקלאיות ברעננה וכן ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים.

ב) מסד נתונים וערכי השווי

ב.1 עסקאות השוואה – מועד קובע 28/11/2019

עסקאות השוואה – מצב קודם (כולל קרקעות בתחום התוכנית הנדונה)					
תאריך	גוש	חלקה	שטח המגרש מ"ר	מחיר מוערך ב- ₪	מחיר 1 מ"ר ב- ₪
16/5/2013	7650	145	1003	1,071,260	1,068
17/5/2013	7650	154	1003	1,071,260	1,068
28/5/2013	7650	210	1002	1,250,000	1,248
28/5/2013	7650	193	1002	1,250,000	1,248
9/6/2013	7650	246	250	155,000	620
13/8/2013	7650	179	500	450,000	900
12/2/2014	7650	19	85	85,999	1,012
31/5/2015	6588	42	1062	523,642	493

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

עסקאות השוואה – מצב קודם (כולל קרקעות בתחום התוכנית הנדונה)					
תאריך	גוש	חלקה	שטח המגרש מ"ר	מחיר מוערך ב- ₪	מחיר 1 מ"ר ב- ₪
3/8/2015	6588	42	760	760,000	1,000
22/2/2017	7661	8	3383	3,500,000	1,035
4/7/2018	7660	42	800	450,000	563
21/11/2018	7660	25	1000	400,000	400
8/10/2018	6584	60	5000	1,050,000	210
25/10/2018	6584	60	3000	600,000	200
28/11/2018	6584	60	1000	230,000	230
24/12/2018	6584	60	1000	230,000	230
9/1/2019	6584	60	5000	1,100,000	220
9/1/2019	6584	60	3000	660,000	220
4/2/2019	6584	60	1000	230,000	230
20/3/2019	6584	60	1000	200,000	200
22/5/2019	6584	60	2000	400,000	200

ב.2 <u>שומות מכריעות</u>

- בשומה מתאריך 17/8/2020 שערך השמאי המכריע מוטי דדון למגרשים 2012, 2022, 2048 בתוכנית רע/מק/2012 ב נותחו עסקאות השוואה רבות ממגרש 7650 בעיר רעננה.
ע"פ עסקאות שנערכו בין התאריכים 16/5/2013-12/2/2014 בניטרול עסקאות קיצון, השווי המתקבל הינו בסך של 1,000 ₪/מ"ר.
- להלן ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים למועד הקובע של תוכנית המתאר רע/3000 - 14/4/2016:

תאריך שומה	שמאי מכריע	גוש	חלקות	מתחם תכנון	שווי 1 מ"ר חקלאי
10/8/2018	מוטי דיאמנט	6588	67,68	4 ב'	1,200 ₪
5/9/2017	שלומי יפה	7650	28	7	1,167 ₪
21/2/2018	משה נדם	7650	188	4 א'	1,150 ₪
29/3/2017	משה נדם	7650	232	4 א'	1,150 ₪
20/7/2017	דנה שיחור	7650	378	7	1,250 ₪
15/8/2018	עאטף עאלם	7650	400	4 א'	1,150 ₪
מניתוח העסקאות הנ"ל, בהתאמה למיקום ולתקופה ובהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד לוסטרניק לפיה יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי ייעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע ולנכות את הציפיות הספציפיות הנובעות מהליכי התכנון של התוכנית המשביחה, שווי 1 מ"ר קרקע חקלאית מוערך בסך					1,150 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

ב.3 <u>החלטות ועדת ערר רע/8040/0721 רע/8055/0921 רע/8062/1120 רע/8054/1120 מיום 7/2/2022.</u>

בפברואר 2022 התקבלו 2 החלטות ועדת ערר.

הוועדה המקומית הגישה ערר על השומה המכרעת של מרדכי דדון שקבע 1,600 ₪/מ"ר קרקע בייעוד חקלאי במצב קודם, ועדת הערר קיבלה את הערעור וקבעה שהשווי יתוקן ל- 1,353 ₪/מ"ר.

על השומות של שלומי יפה ורינת וויס אשר קבעו 1,350 ו- 1,300 (בהתאמה) הוגשו 2 עררים אשר נדחו ע"י וועדת הערר.

על בסיס החלטות אלה נכון להיום אנו עורכים את שומות הוועדה לפי 1,350 ₪/מ"ר.

9.2.2.2 <u>שמאית המבקש</u>

א) <u>עקרונות השווי במצב קודם</u>

הלכת לוסטרניק[4] קובעת כי יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי ייעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים אולם יש לנכות את הציפיות הספציפיות אשר תרמו לקידום ואישור התוכנית המשביחה. הציפיה הכללית הנובעת ממיקום הקרקע היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל של הקרקע, במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים הוא ארכאי. יחד עם זאת יש לבחון, ערב אישורה של התוכנית המשביחה, את התוכניות התקפות כולל אלה שבהליכי תכנון, החלות על הקרקע ולשאול האם קיים קשר סיבתי בין תוכניות אלה לאישור התוכנית המשביחה אשר גרם לעליית ערך המקרקעין.

הקרקע נשוא ההחלטה הממוקמת בטבורה של לב העיר וסביב שכונות מגורים, מסווגת בייעוד אזור חקלאי, ומהווה חלק מאזור פיתוח עירוני כפי שסומן בתוכנית מתאר מחוזית תמ"מ 3/21. תוכניות שטרם אושרו אך נמצאות בשלב כזה או אחר של הליך תכנוני לאישורן, המפורסמות באתרים הפתוחים לציבור יכולות להשפיע על הפוטנציאל הכללי ולהפוך אותו לפוטנציאל קונקרטי. הקרקע הנדונה והשטחים החקלאיים הכלולים בעסקאות ההשוואה נהנים מציפייה כללית לשינוי ייעוד מעצם היותם שטחים רציפים, וכל שווים נגזר ממיקומם, בעיר ברעננה. אולם בפרסום כוונות הוועדה ובתחילת הליכי התכנון, על אותה קרקע, הופך הפוטנציאל הכללי לממשי ומחירי הקרקע מושפעים ונמצאים במגמת עליה כנגזרת מכך.

ב) <u>מסד הנתונים וערכי השווי:</u>

ב.1 <u>לוח איזון והקצאה</u>

ביום 4/2/2019 יצא לוח איזון והקצאה לתוכנית רע/מק/2012 ב', ע"י השמאי אחיקם ביתן.

מנתוני חוות הדעת עולים הנתונים הבאים:

- שווי קרקע חקלאית במצב קודם: 1,000 ₪/למ"ר

ועדת ערר תוכנית רג/1331/א' קבעה כדלקמן:

[4] רע"א 4487/01

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

"על מנת לקבל מהוועדה המקומית טענה כי טבלאות ההקצאה שהוכנו מטעמה לתוכנית איחוד וחלוקה אינן משקפות שווי נכון של הנכסים, צריכה הוועדה המקומית להציג אכן הנמקות כבדות משקל. טענה כללית לפיה טבלאות ההקצאה אינן משקפות שווי ריאלי אין די בה. הנטל על הוועדה המקומית להצדיק את פערי ערכי הקרקע בין טבלת ההקצאות לבין שומת היטל ההשבחה הוא ללא ספק מוגבר."

הוועדה המקומית לא נשאה בנטל מוגבר זה.

טבלת ההקצאה נעשתה בינואר 2019 והתוכנית אושרה ביום 13/11/2019 ולכן ערכי השווי תואמים את המועד הקובע.

שווי מצב קודם ע"פ טבלת ההקצאה והאיזון - 500,000 ₪.

ב.2 – שומות מכריעות

✓ בשומת הוועדה, הובא בחשבון שווי מצב קודם, בייעוד חקלאי, בסך 1,150 ₪/מ"ר, בהסתמך על שומת השמאי המכריע מרדכי דדון. להערכתנו נפלה טעות סופר בשומת הוועדה. בעמ' 14 לשומת הוועדה, פרק ו' תחשיבים, מצב קודם – חקלאי, נרשם כדלקמן:

"בשומת מתאריך 17/8/2020 שערך השמאי המכריע מוטי דדון, למגרשים 2012, 2021, 2022, ו- 2048, בתוכנית רע/מק/2012/ב', נותחו עסקאות השוואה רבות מגוש 7650 בעיר רעננה, ע"פ עסקאות שנערכו בין התאריכים 16/2/2013 עד 12/2/2014, הנטרול עסקאות קיצון, השווי המתקבל הינו בסך של 1,000 ₪/ מ"ר"

אך מעיון בשומה המכריעה של השמאי מרדכי דדון, עולה כי קביעתו הייתה 1,335 ₪/מ"ר לשנים 2013-2014, לפני מתן מקדמי התאמה למועד הקובע. להלן סיכום הדברים מתוך השומה המכרעת:

ממוצע עד שנת 2015:					
תאריך	גו"ח	שטח	מ"ר בנוי	שווי ב ₪	שווי למ"ר ב ₪
23/9/2014	7650/131	1,000	400	490,000	₪ 1,225
4/9/2015	7650/164	1,003	613	1,225,000	₪ 1,998
30/7/2014	7650/188	1,009	613504	900,000	₪ 1,786
24/7/2014	7650/120	1,002	125	180,000	₪ 1,440
12/2/2014	7650/19	85	85	85,999	₪ 1,012
20/1/2014	7650/165	1,002	1,002	1,700,000	₪ 1,697
13/8/2013	7650/179	1,001	500	450,000	₪ 900
9/6/2013	7650/246	14,175	250	155,000	₪ 620
28/5/2013	7650/193	1,002	1,002	1,250,000	₪ 1,248
28/5/2013	7650/210	1,002	1,002	1,250,000	₪ 1,248
17/5/2013	7650/154	1,003	1,003	1,071,260	₪ 1,068

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

ממוצע עד שנת 2015:					
תאריך	גו"ח	שטח	מ"ר בנוי	שווי ב ₪	שווי למ"ר ב ₪
16/5/2013	7650/145	1,003	1,003	1,071,260	₪ 1,068
ממוצע עסקאות עד שנת 2015 בנטרול עסקאות קיצון					₪ 1,335
מקדם התאמה למועד הקובע (הובא בחשבון 3% שנתי, על צד הזהיר, ו- 5 שנים מיום פרסום בעיתונים על הפקדת תוכנית רע/3000)					1.15
שווי מ"ר קרקע חקלאית למועד הקובע					₪ 1,535

שמאית הוועדה מציגה ערכי שווי נוספים שנקבעו ע"י שמאים מכריעים למועד הקובע לתוכנית רע/300 - 14/4/2016, בממוצע של 1,150 ₪ בקירוב.

אך טעות שנפלה בשומת הוועדה היא קביעת השווי של קרקע חקלאית למועד של 2016, 2013-2014, ללא מתן מקדם התאמה למועד אישור התוכנית שבמהות השומה, נובמבר 2019.

בהתאם לשומת השמאי המכריע, מר מרדכי דדון, אשר נתן מקדם התאמה למועד הקובע בסך של 1.15, וקבע בשומתו כי שווי מ"ר קרקע בייעוד חקלאי בהתאמה למועד הקובע באזור התוכנית הינו 1,600 ₪/מ"ר ע"פ סקר רחב ומקיף ולהלן סיכומו:

מיקום	ממוצע ערכי השווי למ"ר קרקע חקלאי	הערה
רעננה גוש 7650	₪ 1,535	לא אותרו עסקאות המבטאות פוטנציאל כללי בסמוך למועד הקובע, הובאו בחשבון עסקאות מכר עד שנת 2015 ומקדם התאמה של 1.15
הוד השרון	₪ 1,621	מחירי המכירה מבטאים את העובדה כי הופקדה תוכנית מתאר הר/2050, אולם בשל התנגדויות טרם אושרה, לאור אי הוודאות וזמן רב שעבר מאז הסטטוס אחרון של התוכנית, להערכתי, בשלב זה מדובר בקרקעות המגלמות פוטנציאל כללי.
כפר סבא צפון	₪ 1,682	מחירי המכירה מבטאים את העובדה כי הופקדה תוכנית מתאר חדשה לעיר כפר סבא כס/2035, אולם בשל התנגדויות טרם אושרה כמו כן בשנת 2015 פורסמה הודעה לפי סעיף 77,78 על הכנת תוכנית למתחם. לאור אי הוודאות וזמן רב שעבר מאז הסטטוס אחרון של התוכנית, להערכתי, בשלב זה מדובר בקרקעות המגלמות פוטנציאל כללי.
הרצליה	₪ 1,490	לא אותרו עסקאות המבטאות פוטנציאל כללי בסמוך למועד הקובע, הובאו בחשבון עסקאות מכר מסוף שנת 2014 ועסקאות שנערכו בשנת 2015 לפי מקדם התאמה של 1.15

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

- ✓ בהתאם לשמאות מכריעה נוספת של השמאי מרדכי דדון, מיום 17/6/2020, לחלקות מקור 10,103-105,124 בגוש 6584 למגרש תמורה 2022 ע"פ תוכנית רע/מק/2012 ב', ולאחר ניתוח מחירים מקיף, נקבע כי שווי מ"ר קרקע בייעוד חקלאי בהתאמה למועד הקובע באזור התוכנית הינו 1,600 ₪/מ"ר.
- ✓ בהתאם לשמאות מכריעה של השמאי עו"ד שלומי יפה, מיום 8/4/2021, לחלקות מקור 124,91-92 בגוש 6584 לחלק ממגרש תמורה 2020 ע"פ תוכנית רע/מק/2012ב', ולאחר ניתוח מחירים מקיף, נקבע כי שווי מ"ר קרקע בייעוד חקלאי בהתאמה למועד הקובע ובאישור התוכנית הינו 1,350 ₪/מ"ר.
- ✓ בהתאם למס' שמאויות מכריעות של השמאית המכריעה רמה מאור, מיום 1/2/2021, בנוגע לקרקע בגוש 6443 חלקה 41, ברחוב המחתרות בהוד השרון, להכרעה לעניין גובה היטל השבחה בגין אישור תוכנית הר/1310/א', המועד הקובע 7/12/2019, נקבע כדלקמן: שווי קרקע חקלאית במצב הקודם - 1,400 ₪/מ"ר.

ב.3 - <u>לסיכום</u>

בהתאם לממוצע השומות המכריעות הנ"ל שנקבעו על בסיס סקר מחירים נרחב ובהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד לוסטרניק, בשל הכרעות רבות של השמאי המכריע מרדכי דדון והשמאית המכריעה רמה מאור (עם מקדם התאמה לעיר רעננה) הובא בחשבון כי שווי מ"ר חקלאי במצב הקודם הינו 1,600 ₪/למ"ר למועד הקובע לאישור התוכנית.

9.2.2.3 <u>הכרעה</u>

א) <u>עקרונות השווי במצב קודם</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי את שווי הקרקע בייעוד חקלאי יש לערוך בהתאם להלכת פס"ד לוסטרניק לפיה יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי ייעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע ולנכות את הציפיות הספציפיות הנובעות מהליכי התכנון של התוכנית המשביחה.

המחלקות הינה לגבי מידת נטרול השפעת התוכניות המשביחות. בעוד ששמאית המבקש קבעה שווי של 1,600 ₪/מ"ר קרקע בהתאם לשומתו של השמאי המכריע מרדכי דדון, שמאי המשיבה קבעה שווי של 1,150 ₪/מ"ר קרקע, ולאחר פרסום החלטות ועדת ערר[5] ציינה כי בשומות החדשות העלתה את השווי ל- 1,353 ₪/מ"ר בהתאם לקביעת ועדת הערר.

בהחלטות אלה נקבע כי יש לנטרל גם את השפעת התוכנית הכוללנית רע/3000 ולהחריג מעסקאות ההשוואה את העסקאות המאוחרות למועד ההפקדה של רע/3000.

שמאית המבקש הציגה בנוסף את אומדן השווי במצב קודם כפי שנקבע בטבלאות האיזון בסך 500,000 ₪, אולם האומדן המוצג לא נלקח בחשבון בשומתה. כפי שהוסבר בסעיף 9.2.1.3 ערכי השווי שנקבעו בטבלאות האיזון לא מחייבים לצורך קביעת היטל השבחה.

[5] רע/1120/8062, רע/1120/8054

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

ב) מסד הנתונים וערכי השווי

ב.1 עסקאות השוואה

בהתאם להחלטת ועדת ערר בחנתי עסקאות עבור קרקעות חקלאיות המצויות מצפון לכביש 531, עד למועד הפקדתה של תוכנית רע/3000 ולהלן הממצאים:

גוש	חלקה	תאריך העסקה	תמורה ב- ₪	שטח הממכר	מחיר למ"ר ב- ₪
7650	28	17/04/2011	280,112	200	1,401
6588	2	22/05/2011	500,000	500	1,000
7650	57	12/06/2011	248,001	250	992
7650	56	13/06/2011	248,000	250	992
6588	2	26/06/2011	630,000	600	1,050
7650	22	26/06/2011	700,350	667	1,050
7650	26	15/09/2011	250,000	250	1,000
7650	281	05/10/2011	145,000	100	1,450
7650	297	23/11/2011	13,744,142	16,905	813
7650	131	01/12/2011	455,160	400	1,138
6588	2	05/02/2012	261,000	500	522
6588	2	05/02/2012	261,000	500	522
7650	28	10/05/2012	240,000	100	2,400
7650	200	09/07/2012	900,000	1,002	898
7650	76	22/08/2012	1,200,001	1,010	1,188
7650	134	05/10/2012	829,040	1,003	827
7650	171	15/10/2012	1,510,000	1,000	1,510
7650	19	21/03/2013	400,000	650	615
6588	2	18/04/2013	350,000	333	1,051
7650	145	16/05/2013	1,071,260	1,003	1,068
7650	154	17/05/2013	1,071,260	1,003	1,068
7650	210	28/05/2013	1,250,000	1,002	1,248
7650	193	28/05/2013	1,250,000	1,002	1,248
7650	246	09/06/2013	155,000	250	620
6588	74	28/07/2013	1,149,998	1,179	975
7650	179	13/08/2013	450,000	500	900
6584	52	02/09/2013	2,260,000	2,500	904
6588	2	13/10/2013	300,000	250	1,200
6584	52	13/01/2014	2,300,000	2,500	920
7650	165	20/01/2014	1,700,000	1,002	1,697

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

גוש	חלקה	תאריך העסקה	תמורה ב- ₪	שטח הממכר	מחיר למ"ר ב- ₪
7650	19	12/02/2014	84,999	85	1,000
ממוצע					₪ 1,073
בהתאמה למועד הקובע					₪ 1,400

ב.2 <u>שומות מכריעות</u>

להלן אומדני השווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים:

מועד השומה	שמאי מכריע	גוש	חלקות	שווי מ"ר קרקע
27/6/2022	דנה שיחור	6588	74 ,95-97 ,14	₪ 1,335
16/1/2022	רמה מאור	6588	67-68 ,95-97	₪ 1,450
30/12/2021	שלומי יפה	6588	9	₪ 1,350
23/12/2021	אורית גלן	6588	77 ,95-97	₪ 1,400
19/9/2021	יהודה פלד	6558	68 ,67	₪ 1,380
8/4/2021	רינת וויס	6584		₪ 1,300
17/8/2020	מרדכי דדון	6584	103-105 ,10, 124 ,120	₪ 1,600 [6]

בהתעלם משומותיו של מר מרדכי דדון אשר נדחו ע"י ועדת הערר, מתקבל שווי מצב קודם לפי 1,375 ₪/מ"ר קרקע.

ב.3 <u>החלטות ועדת ערר רע/8040/0721 רע/8055/0921 רע/8062/1120 רע/8054/1120 מיום 7/2/2022.</u>

<u>ערר 8040/0721</u> – דוחה הוועדה את הערר שהוגש ע"י הבעלים לגבי השווי שקבעה השמאית המכריעה גב' רינת וויס רביב – 1,300 ₪/מ"ר במצב קודם.

<u>ערר 8055/0921</u> – דוחה הוועדה את הערר שהוגש ע"י הבעלים לגבי השווי שקבע השמאי המכריע מר שלומי יפה – 1,350 ₪/מ"ר במצב קודם.

<u>ערר 8062/1120</u> + רע/8054/1120 – מקבלת הוועדה את הערר שהוגש ע"י הוועדה המקומית לגבי השווי שקבע השמאי המכריע מרדכי דדון - 1,600 ₪/מ"ר, וקובעת את השווי במצב הקודם ע"ס 1,353 ₪/מ"ר קרקע לאחר נטרול עסקאות שנערכו לאחר מועד הפקדתה של התוכנית הכוללנית.

לאור החלטות ועדת הערר – נראה כי השווי הראוי הינו 1,350 ₪/מ"ר.

ב.4 <u>לסיכום</u>

עסקאות השוואה - 1,400 ₪

שומות מכריעות - 1,375 ₪

החלטת ועדת ערר - <u>1,350 ₪</u>

ממוצע - 1,375 ₪

[6] על החלטה זו הוגש ערר לפיו הוחלט כי השווי במצב קודם יהיה לפי 1,335 ₪/מ"ר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

9.2.3 <u>מקדמי שווי במצב חדש</u>

9.2.3.1 <u>שמאית המבקש</u>

א) <u>מקדם הפחתה בגין הנספח האקוסטי</u>

מקדם מיקום ע"פ טבלת ההקצאות - התוכנית תחומה מצידה הדרומי בכביש 531 המהווה כביש תנועה הכולל מספר רב של נתיבים בכל כיוון ובו עוצמת תנועה ותדירות כלי רכב גבוהה הגורמת למטרדי רעש וזיהום אוויר ובהתאם למרחק בין המגרש לכביש ניתן מקדם הפחתה מתאים. בניתוח עסקאות המכר שערכה שמאי המשיבה הובא בחשבון כי מחיר העסקה מגלם את מקדם המיקום שניתן בטבלת ההקצאה.

להלן פירוט המקדמים מתוך לוח האיזון של השמאי אחיקם ביתן, לתוכנית שבנדון:

"6.4.2. הובא בחשבון 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

הובאו בחשבון מקדמי מיקום יחסיים בהתאם למרחק מתוואי כביש 531 בין 0.75 ל- 0.825 "

<u>מקדם מיקום משלים ל- 0.75</u>: מגרש 2046, כפי שניתן לראות בתשריט הבינוי של התוכנית, גובל בכביש 531. כמו כן, בהתאם לנספח האקוסטי, המגרש מסווג ברמה ג', רמת החריגה הגבוהה ביותר הדורשת נקיטת אמצעיים אקוסטיים, דבר המהווה טיפול חריג ושונה מיתרת המגרשים בתוכנית. ישנם רק חמישה מגרשים המוגדרים ברמה זו.

בטבלת האיזון וההקצאות, למגרש 2046 ניתן מקדם מיקום של 0.75, המגלם את הסיווג של המגרש כרמה ג'.

מכאן, כי בניתוח עסקאות המכר, הובא בחשבון מקדם המיקום שניתן בטבלת האיזון וניתן מקדם נוסף, כ"מקדם משלים" ל- 0.75 כמקדם הפחתה לרעש בגין הקרבה לכביש 531 בהתאמה למגרש 2046.

<u>מקדם התאמה לזמן</u> – תוכנית רע/מק/2012 ב' נכנסה לתוקף בתאריך 28/11/2019. עסקאות ההשוואה בוצעו כולן לאחר אישור התוכנית אך לא ניתן מקדם זמן, להתאמת העסקה של נשוא השומה, ביחס למועד אישור התוכנית.

להלן טבלת ריכוז עסקאות מכר בשומת הוועדה עם המקדמים להתאמה למגרש 2046:

מס	נתונים משומת הוועדה						מקדם מיקום בטבלת האיזון	נכס נשוא השומה				
	תאריך	מס' מגרש	מקדם מושע	טיפול אקוסטי	שווי מ"ר מבונה לאחר מקדמים ב ₪	שווי ממוצע של קרקע ליח"ד		מקדם מיקום משלים ל- 0.75	מקד ם זמן	סה"כ מקד ם התא מה	מ"ר מבונה מתאם ₪	שווי ממוצע קרקע מותאם ₪
1	29/12/19	2012	0.8	רמה א'	8,600	1,080,000	1	0.75	100%	0.75	6,450	810,000
		2045	1	רמה א'			0.95	0.79		0.79	6,789	852,632

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 18/8/2022

מס תיק-פניה : 161-2648-2021

מס	נתונים משומת הוועדה							נכס נשוא השומה					
	תאריך	מס' מגרש	מקדם מושע	טיפול אקוסטי	שווי מ"ר מבונה לאחר מקדמים ב ₪	שווי ממוצע של קרקע ליח"ד	מקדם מיקום בטבלת האיזון	מקדם מיקום משלים ם ל- 0.75	מקד ם זמן	סה"כ מקד ם התא מה	מ"ר מבונה מתאם ₪	שווי ממוצע קרקע מותאם ₪
		2021	1	רמה א'			1	0.75		0.75	6,450	810,000
		2022	1	רמה א'			1	0.75		0.75	6,450	810,000
2	9/1/20	2012	0.8	רמה א'	8,600	1,070,000	1	0.75	100%	0.75	6,450	802,500
		2021	1	רמה א'			0.95	0.79		0.79	6,789	844,737
		2022	1	רמה א'			1	0.75		0.75	6,450	802,500
		2048	1	רמה א'			1	0.75		0.75	6,450	844,737
3	5/5/20	2004	1	רמה א'	8,100	1,040,000	1.1	0.68	97%	0.66	5,357	687,818
		2012	0.8	רמה א'			0.95	0.79		0.77	6,203	796,421
		2019	1	רמה ב'			0.91	0.82		0.80	6,476	831,429
		2029	1	רמה ב'			0.91	0.82		0.80	6,476	831,429
		2033	1	רמה א'			0.98	0.77		0.74	6,013	772,041
4	3/6/20	2010 (*)	1	רמה ג'	8,000	980,000	0.93	0.81	97%	0.78	6,336	766,613
		2017	1	רמה א'			0.95	0.79		0.77	6,203	750,474
		2020	1	רמה א'			1	0.75		0.73	5,893	712,950
5	16/9/20	2021	1	רמה א'	8,800	1,100,000	1	0.75	97%	0.73	5,893	800,250
	(**)	2022	1	רמה א'			1	0.75		0.73	5,893	800,250
		2048	1	רמה א'			0.95	0.79		0.77	6,203	842,368
6	17/11/20	2011	1	רמה א'	9,300	1,130,000	1	0.75	95%	0.71	6,626	805,125
		2012	0.8	רמה א'			1	0.75		0.71	6,626	805,125
7	14/1/21	2003	1	רמה א'	9,250	1,160,000	1.05	0.71	92%	0.66	6,079	800,400
		2012	0.8	רמה א'			1	0.75		0.69	6,383	765,900
8	20/1/21	2012	0.8	רמה א'	8,450	1,110,000	1	0.75	92%	0.69	5,831	729,429
		2042 (*)	0.94	רמה א'			1.05	0.71		0.66	5,553	793,493
ממוצע											6,266	793,496

הערות לטבלה :

(*) מגרש 2010 מחולק ל- 5 מבנים שרק אחד מהם הוא ברמה ג' מכאן ניתן לו מקדם של 0.93 בלבד.

(**) בטבלת ניתוח הנתונים נרשמו רק 3 מגרשים, בטבלת הסיכום בעמ' 23 נרשם מגרש 2010.

(***) בנתונים רשום מגרש 2042 ואילו בטבלה רשום 2046.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

להלן תרשים מנספח הבינוי עם סימון מיקום העסקאות:



ב) <u>מקדם הפחתה לשוליות</u>

שמאית הוועדה קבעה שווי למ"ר מבונה אקו' ליח"ד לפי דירה ממוצעת של כ- 128 מ"ר.

בתחשיב שטח דירה ממוצעת למגרש 2046 מתקבל שטח של 147.60 מ"ר, ובמגרש 2012 שטח דירה ממוצעת של 137.79 מ"ר. מכאן כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות לשטח דירה ממוצעת מעבר ל- 128 מ"ר.

ג) <u>מקדמים שונים</u>

שומת הוועדה נתנה מקדם 123% לדירות קטנות, מקדם גבוה מאוד. יש להביא בחשבון כי מדובר בדירות עם שוק יותר מצומצם ולכן יש לתת מקדם שוליות בסך של 110%.

שומת הוועדה נתנה מקדם 141% משווי דירה טיפוסית לעומת שווי מ"ר בפנטהאוז. אף זה מקדם אקו' גבוה. בהתייחס למחקר דלפי עולה כי ההפרש בין השניים הינו בגבולות 120%[7] (מחקר דלפי שאלה 34 עמ' 91).

לעניין החלק המסחרי, בטבלאות האיזון וההקצאה לא ניתן מקדם שווי לשטחי השירות, חושב לפי 200 מ"ר עיקרי בלבד. יש לבצע חישוב דומה במצב החדש, רק לשטח עיקרי.

9.2.3.2 <u>שמאי המשיבה</u>

א) <u>מקדם הפחתה בגין הנספח האקוסטי</u>

שמאית המבקש טוענת שתחולת הנספח האקוסטי <u>מחייבת</u> לעניין התאמות נדרשות בהתאם לרמת החריגה של הרעש. מעיון בהוראות התוכנית סעיף 1.7 "מסמכי התוכנית" המסמך האקוסטי הינו מסמך <u>מנחה</u> בלבד.

[7] מחקר דלפי שאלה 34 עמ' 91.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

ע"פ הנספח האקוסטי, מתחם התוכנית כולל 13 מבנים הדורשים טיפול דירתי ברמה ב' המצריך התקנת מזגנים דלתות וחלונות צירייים, ו- 5 מגרשים ברמה ג' בהם כלול גם המגרש הנדון המצריך בנוסף שהדלתות והחלון יהיו בעלי כושר בידוד STC30 לפחות.

יש לציין שבמקרים רבים ובמיוחד באזורים יוקרתיים סטנדרט הבניה מראש כולל בידוד ואיטום מרעש לצורך פרטיות הדיירים, ועל אחת כמה וכמה התקנת מזגנים בדירות, לכן אינו משפיע אפילו בקצת על מחירים הדירות.

שמאית המבקש הביאה בחשבון הפחתה במקדם 0.75 מיתר המגרשים בעקבות עניין זה, איננו מקבלים טענה זו מכיוון שמרחק יתר המגרשים לכביש דומה למרחק המגרש הנדון, ובניתוח העסקאות לא נמצאו הבדלים בשווי בין המגרשים.

להלן תרשים עם סימון מיקום העסקאות מתוך שומת המבקש וניתוח המרחק מכביש 531:



המגרש שבנדון –	כ- 35 מ' מרחק אווירי מכביש 531.
מגרש 2033 -	כ- 59 מ' מרחק אוירי מכביש 531.
מגרש 2029 -	כ- 35 מ' מרחק אווירי מכביש 531.
מגרשים 2021-2022	כ- 89 מ"ר מרחק אווירי מכביש 531.
מגרש 2019 -	כ- 45 מ' מרחק אווירי מכביש 531.
מגרש 2010-	כ- 37 מ' מרחק אווירי מכביש 531.
מגרש 2004 -	כ- 77 מ' מרחק אווירי מכביש 531.
מגרש 2003 -	כ- 80 מ' מרחק אווירי מכביש 531.
מגרש 2011 -	כ- 115 מ' מרחק אווירי מכביש 531.

<u>סיכום המרחק בין המגרשים:</u>

ניתן לראות שקיימים מגרשים נוספים בתחום התוכנית בעסקאות ההשוואה במרחק דומה כמפורט לעיל, הפרש ההשבחה בין שומת המבקש לחוות דעתנו נבע בעיקר ממקדם מיקום שגוי,

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

הרי לא יכול להיות שמגרשים בעלים מאפיינים דומים יקבלו מקדמי התאמה לשווי בשיעור של 20-30% הפרש.

ב) <u>מקדם הפחתה לשוליות</u>

שמאית המבקש טוענת לשוליות בגין הפרש השטחים בין מגרש 2046 ליתר המגרשים.
השמאית טוענת ששטח דירה ממוצע במגרש הינו 147.6 מ"ר. איננו מבינים איך הגיעה לשטח זה.
ע"פ הוראות התוכנית למגרש 2046 הוקצו זכויות של 4,572 מ"ר עיקרי ל- 38 יח"ד.
אם נוסיף את שטחי הממ"דים (12 מ"ר לכל דירה), שטח דירה בממוצע הינו: כ- 132 מ"ר שתואם את הגודל הממוצע ביתר המגרשים.

ג) <u>מקדמים שונים</u>

שמאית המבקש טוענת שלא הבאנו בחשבון הפחתה בגין מקדם חזית מסחרית ובגין מיקום. להלן החלק הרלוונטי בחוות הדעת ממנו ניתן לראות שהובאו בחשבון מקדמי שווי:

מגרש תמורה	ייעוד	שווי גולמי ב ₪	מקדם מושעא	מקדם מיקום	שווי המגרש כזמין לבניה ₪	שווי המגרש כזמין מגורים + מסחר ₪
2012	מגורים ג'	21,027,831	0.90	0.97	18,357,297	18,357,297
2046	מגורים ד'	48,633,456	0.95	0.95	43,491,694	45,601,694
2046	מסחר	1,800,000	0.95	1.00	1,710,000	

9.2.3.3 <u>הכרעה</u>

א) <u>מקדם הפחתה בגין הנספח האקוסטי</u>

ניתוח העסקאות בהתאם למקדמי השווי אשר נקבעו בטבלת האיזון כפי שערכה שמאית המבקש מתעלם מהעובדה כי השוק לא מכמת את ההפחתה שקבע השמאי עורך טבלאות האיזון בגין מיקום.
במענה לטענה בחנו שמאי המשיבה את המרחק של המגרשים ביחס לכביש, ומצאו כי אין הבדלים משמעותיים בין המגרשים, אולם לדעתי היה מקום לבחון לא רק את המרחק בין המגרש לכביש אלא גם האם המגרש מצוי בקו ראשון לכביש או שקיים מבנה המהווה כבאפר בינו לבין הכביש.
אני מקבלת את עמדת שמאית המבקש כי יש לתת מקדם הפחתה עבור המגרשים המצויים בקו ראשון לכביש 531, אולם אני דוחה את המקדם שניתן 0.75 בטבלת האיזון שהינו גבוה מאד לדעתי ולא בא לידי ביטוי בעסקאות ההשוואה הלכה למעשה.
לאור זאת מצאתי לנכון לתת מקדם הפחתה למגרש 2046 בגין מיקומו בקו ראשון לכביש 531 של 0.9.

ב) <u>מקדם הפחתה בגין שוליות</u>

למרות תמהיל הדירות השונה ממגרש למגרש, בחרתי לנתח את העסקאות על בסיס שווי קרקע ליח"ד ממוצעת. ניראה כי בשלב זה בעסקאות המכר עדיין אין רגישות לגבי תמהיל הדירות ולכן אין מקום לדייק בניתוח העסקה לפי סוגי הדירות כפי שערך השמאי המכריע מרדכי דדון (דירות גג, דירות גן ודירות טיפוסיות) ושמאי הוועדה בעקבותיו. ולכן אין משמעות למקדם בגין שוליות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

שטח עיקרי ממוצע ליח״ד בעסקאות ההשוואה ובשומות המכריעות שנלקחו בחשבון על ידי נע בין 106 ל- 120 מ״ר, ולכן לא מצאתי לנכון לתת הפחתה בגין שוליות.

ג) <u>מקדמים שונים</u>

מקבלת את עמדות הצדדים לגבי מקדם בגין מושע: מגרש 2012 – 0.85

מגרש 2046 – 0.95

9.2.4 <u>מסד הנתונים וערכי השווי מצב חדש</u>

9.2.4.1 <u>שמאי המשיבה</u>

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

א) <u>טבלת איזון</u>

בטבלת הקצאה ואיזון לתב״ע רע/מק/2012/ב שנערכה ע״י השמאי אחיקם ביתן בתאריך 4/2/2019, נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שווי 1 מ״ר קרקע חקלאית ללא השפעת תוכנית 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

ב) <u>עסקאות השוואה:</u>

1. בתאריך 29/12/2019 נמכרו 1/12 חלקים מהזכויות במגרשי התמורה שניתנו עבור גוש 6584 חלקות: 015-103, 120, 124 תמורת 14,850,050 ₪ בתוספת מע״מ.

מגרש תמורה	ייעוד	שטח מגרש	שטח עיקרי	מס׳ יח״ד	החלק היחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק היחסי מהזכויו ת שהוקצו לחלקות המקור במגרש התמורה	החלק היחסי מהזכויו ת במגרש התמורה	מס׳ יח״ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ״ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושע	שטח פלדלת (עיקרי + ממ״ד) משוקלל מושע	הערות
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%	8.33%	4.8	610.83	1	610.83	
2021	מגורים ד׳	2,758	6,638	58	100%	8%	8.33%	4.8	611.17	1	611.17	25,800
2048	מגורים ד׳	2,491	5,308	48	100%	8%	8.33%	4.0	490.33	1	490.33	28,989
			20,530	181				13.814	1,731		1,727.24	

ניתוח המכירה	
מחיר מכירה	₪ 14,850,050
סה״כ שטח פלדלת	1,727.24 מ״ר
שווי ממוצע של מ״ר מבונה אקו׳	₪ 8,600 (מתייחס לשטח פלדלת)
שווי ממוצע של קרקע ליח״ד	₪ 1,080,000

השווי לעיל מגלם את כל מקדמי ההפחתה / התאמה לקרקע

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

2. בתאריך 9/1/2020 נמכרו 25% מהזכויות במגרשי התמורה שניתנו עבור גו"ח 6584/10,120,124,103,104,105 תמורת 44,500,000 ₪ בתוספת מע"מ.

מגרש תמורה	ייעוד	שטח מגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק היחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק היחסי מהזכויו ת שהוקצו לחלקות המקור במגרש התמורה	החלק היחסי מהזכויו ת במגרש התמורה	מס' יח"ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) המיוחס למוכרים	מקדם מושע	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) משוקלל מושע	הערות
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	10.38%	8%	25%	0.441	55.90	0.8	44.72	
2022	מגורים ד'	2,846	6,634	58	100%	8%	25%	14.5	1,832.5	1	1,832.5	
2021	מגורים ד'	2,758	6,638	58	100%	8%	25%	14.5	1,833.5	1	1,833.5	8,600
2048	מגורים ד'	2,491	5,308	48	100%	8%	25%	12.0	1,471	1	1,471	9,663
			20,530	181				41.441	5,193		5,181.72	

ניתוח המכירה	
מחיר מכירה	44,500,000 ₪
סה"כ שטח פלדלת	5,181.72
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'	8,600 ₪ (מתייחס לשטח פלדלת)
שווי ממוצע של קרקע ליח"ד	1,070,000 ₪

השווי לעיל מגלם את כל מקדמי ההפחתה / התאמה לקרקע

3. בתאריך 5/5/2020 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.

מגרש תמורה	ייעוד	שטח מגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק היחסי 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 מושע	שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) משוקלל מושע
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	17	10.295%	100%	10.3%	1.75	222	0.8	177.4
2004	מגורים ג'	1,554	2,758	23	89.70%	89.7%	100%	20.63%	2721	1	2721.35
2019	מגורים ד	2,524	6,937	58	100%	86.8%	86.75%	50.32	6622	1	6621.92
2033	מגורים ד	1,584	4,213	39	100%	100%	100%	39	4681	1	4681
2029	מגורים ד	2,485	5,774	48	100%	85%	85%	40.8	5,398	1	5,397.5
			21,632	185				152.5	19,644		19,599

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

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

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 היטלים שיווק משפטיות וכו')[8]		30%	₪ 261,962
סה"כ עלות בניה ליח"ד			₪ 1,135,167
סה"כ עלות בניה למ"ר דירתי		129	₪ 8,800

ניתוח המכירה	
מחיר מכירה ע"פ הסכם מכר	₪ 139,102,500
מחיר תמורה מהסכם קומבינציה (כולל מע"מ שירותי בניה)	₪ 19,762,802
סה"כ שווי התמורה	₪ 158,865,302
סה"כ שטח פלדלת	19,599.17 מ"ר
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'	₪ 8,100 (מתייחס לשטח פלדלת)
שווי ממוצע של קרקע ליח"ד	₪ 1,040,000

השווי לעיל מגלם את כל מקדמי ההפחתה / התאמה לקרקע

4. בתאריך 3/6/2020 נמכרו 100% מהזכויות במגרש 2010, תמורת 55,490,000 ₪ בתוספת מע"מ והיטלי פיתוח לקרקע. בתאריך 3/6/2020 נמכרו 52% מהזכויות במגרשים 2017,2020 בהסכם קומבינציה בתמורה לבניית 48% מהזכויות במגרשים אלו, המהווה המשך להסכם המכר לעיל (עם אותם בעלי זכויות).

להלן החישוב לשווי מ"ר מבונה ע"פ עסקאות אלה:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח מגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק 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
2010	מגורים ד	2,213	6,370	58	100%	100%	100%	58	7,066
2017	מגורים ד	2,516	6,770	58	100%	52%	52%	30.16	3,882
2020	מגורים ד	1,480	3,805	39	100%	52%	52%	20.28	2,222
סה"כ			16,945	155				108.44	13,170

ניתוח המכירה	
מחיר מכירה ע"פ הסכם מכר	₪ 55,490,000

[8] בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין משרד המשפטים, שיעור הוצאות העיקריות נע בין 25-35%

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

ניתוח המכירה	
מחיר תמורה מהסכם קומבינציה (בהתייחס לשטח דירתי ממוצע של כ- 121 מ״ר ליח״ד)	₪ 49,585,536
בתוספת ריבית בגין ערבות הביצוע בסך של ₪ 4,000,000 שתהיה בתוקף עד מסירת ערבויות חוק המכר (סעיף 11.1 להסכם המכר)	₪ 499,456
בתוספת היטלי פיתוח בגין החלק היחסי בקרקע	₪ 216,649
סה״כ שווי התמורה	₪ 105,791,641
סה״כ שטח פלדלת	13,170
שווי ממוצע של מ״ר מבונה אקו׳	₪ 8,000 (מתייחס לשטח פלדלת)
שווי ממוצע של קרקע ליח״ד	₪ 980,000

השווי לעיל מגלם את כל מקדמי ההפחתה / התאמה לקרקע

5. בתאריך 16/9/2020 נמכרו 52% מהזכויות של הבעלים במגרשי התמורה שניתנו עבור גוש 6584/10,120,124,103,104,105, ללא מגרש 2012 , זכויות הבעלים מהוות 25% ממגרשי התמורה, קרי נמכרו כ- 13% מהזכויות במגרשי התמורה, במסגרת הסכם קומבינציה בתמורה לבניית 19.68 יח״ד.

להלן החישוב לשווי מ״ר מבונה ע״פ עסקאות אלה:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח מגרש	שטח עיקרי	מס׳ יח״ד	החלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר ע״פ חוזה מכר	החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה	מס׳ יח״ד יחסי	שטח פלדלת (עיקרי + ממ״ד) המיוחס למוכרים
2022	מגורים ד	2,846	6,634	58	100%	52%	25%	7.54	953
2023	מגורים ד	2,758	6,638	58	100%	52%	25%	7.54	953
2048	מגורים ד	2,491	5,308	48	100%	52%	25%	6.24	765
			18,580	164				21.32	2,671

תיאור	מחיר למ״ר	שטח	סה״כ עלות ליח״ד
עלות בניה ישירה (עיקרי + ממ״ד+ חדר מדרגות + מחסן)	₪ 4,980	142.8	₪ 711,011
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			₪ 942,731
בתוספת הוצאות עקיפות (תכנון פיקוח אגרות היטלים שיווק משפטיות וכו׳)[9]		30%	₪ 282,819
סה״כ עלות בניה ליח״ד			₪ 1,225,550
סה״כ עלות בניה למ״ר דירתי		143	₪ 8,600

[9] בהתאם לפרק יח׳ לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין משרד המשפטים, שיעור הוצאות העיקריות נע בין 25-35%

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 18/8/2022

מס תיק-פניה : 161-2648-2021

ניתוח המכירה	
מחיר תמורה מהסכם קומבינציה (כולל מע"מ שירותי בניה)	₪ 24,118,830
סה"כ שווי התמורה	₪ 24,118,830
סה"כ שטח פלדלת	2,671.24 מ"ר
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'	₪ 9,000 (מתייחס לשטח פלדלת)
שווי ממוצע של קרקע ליח"ד	₪ 1,130,000

השווי לעיל מגלם את כל מקדמי ההפחתה / התאמה לקרקע

6. 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 החישוב לשווי מ"ר מבונה בעסקאות אלה :

מגרש תמורה	ייעוד	שטח מגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר ע"פ חוזה מכר	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%	2.94%	0.50	63	0.8	50.66
2011	מגורים ג	1,679	2,521	23	100%	100%	100%	23	2,797	1	2,797
סה"כ								23.5	2,860		2,848

ניתוח המכירה	
מחיר מכירה ע"פ הסכם מכר	₪ 26,500,000
בתוספת היטלי פיתוח בגין החלק היחסי בקרקע שמעל 100 ₪ ליח"ד 50.49	₪ 63,596
סה"כ שווי התמורה	₪ 26,563,596
סה"כ שטח פלדלת	2,848 מ"ר
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'	₪ 9,300 (מתייחס לשטח פלדלת)
שווי ממוצע של קרקע ליח"ד	₪ 1,130,000

השווי לעיל מגלם את כל מקדמי ההפחתה / התאמה לקרקע

7. בתאריך 14/1/2021 נמכרו 100% מהזכויות במגרש 2003 ו- 0.228% במגרש 2012 תמורת ₪ 5,793,000 בתוספת מע"מ.

להלן החישוב לשווי מ"ר מבונה בעסקאות אלה :

מגרש תמורה	ייעוד	שטח מגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר ע"פ חוזה מכר	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%	0.23%	0.04	5	0.8	3.93
2003	מגורים ג	1,262	1,132	10	49.72%	100%	49.72%	4.97	622	1	622.49
סה"כ								5.01	627		626

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 18/8/2022

מס תיק-פניה : 161-2648-2021

ניתוח המכירה	
מחיר מכירה ע"פ הסכם מכר	₪ 5,793,000
סה"כ שטח פלדלת	626 מ"ר
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'	₪ 9,250 (מתייחס לשטח פלדלת)
שווי ממוצע של קרקע ליח"ד	₪ 1,160,000

השווי לעיל מגלם את כל מקדמי ההפחתה / התאמה לקרקע

8. בתאריך 20/1/2021 נמכרו 0.24% מהזכויות במגרש 2042 ו- 0.00547% במגרש 2012 תמורת 102,000 ₪ בתוספת מע"מ.

להלן החישוב לשווי מ"ר מבונה בעסקאות אלה :

מגרש תמורה	ייעוד	שטח מגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר ע"פ חוזה מכר	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	0.00547%	100%	0.00547%	0.0093	0.1179	0.8	0.09
2046	מגורים ד	1,868	4,572	38	0.24%	100%	0.24%	0.0912	12	0.95	11.46
2046	מסחר	1,868	50 + 200		0.24%	100%	0.24%		0.54	0.95	0.51
סה"כ								0.09	12		12.07

ניתוח המכירה	
מחיר מכירה ע"פ הסכם מכר	₪ 102,000
סה"כ שטח פלדלת	12.1
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'	₪ 8,450 (מתייחס לשטח פלדלת)
שווי ממוצע של קרקע ליח"ד	₪ 1,110,000

השווי לעיל מגלם את כל מקדמי ההפחתה / התאמה לקרקע

9. בתאריך 16/8/2021 נמכרו 6.29% מהזכויות במגרש 2046 ו- 118% במגרש 2012 תמורת 2,771,960 ₪ בתוספת מע"מ.

להלן החישוב לשווי מ"ר מבונה בעסקאות אלה :

מגרש תמורה	ייעוד	שטח מגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק יחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר ע"פ חוזה מכר	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	0.118%	100%	0.118%	0.02	2.53	0.8	2.03
2046	מגורים ד	1,868	4,572	38	6.29%	100%	6.29%	2.39	316.26	0.95	300.45
2046	מסחר	1,868	50 + 200		0.24%	100%	0.24%		0.54	0.95	0.51
סה"כ								2.41	319		302.99

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 18/8/2022

מס תיק-פניה : 161-2648-2021

ניתוח המכירה	
מחיר מכירה ע"פ הסכם מכר	₪ 2,771,960
סה"כ שטח פלדלת	1303
שווי ממוצע של מ"ר מבונה אקו'	₪ 9,150 (מתייחס לשטח פלדלת)
שווי ממוצע של קרקע ליח"ד	₪ 1,150,000

השווי לעיל מגלם את כל מקדמי ההפחתה / התאמה לקרקע

ג) להלן סיכום נתוני ההשוואה לקרקעות בתחום תוכנית רע/מק/2012/ ב :

תאריך	מגרשים	שווי מ"ר מבונה אקו' (פלדלת) עיקרי + ממ"ד	שווי ממוצע של קרקע ליח"ד
טבלת איזון		₪ 8,294	₪ 1,100,000
29/12/2019	2048,2010 ,2021-2022	₪ 8,600	₪ 1,080,000
9/1/2020	2048,2010 ,2021-2022	₪ 8,600	₪ 1,070,000
5/5/2020	2012,2004,2019,2033,2029	₪ 8,100	₪ 1,040,000
3/6/2020	2010,2017,2020	₪ 8,000	₪ 980,000
16/9/2020	2048,2010 ,2021-2022	₪ 8,800	₪ 1,100,000
17/11/2020	2011,2012	₪ 9,300	₪ 1,130,000
14/1/2021	2003,2012	₪ 9,250	₪ 1,160,000
20/1/2021	2042,2012	₪ 8,450	₪ 1,110,000
16/8/2021	2012,2046	₪ 9,150	₪ 1,150,000

ד) עסקאות לקרקעות שנמכרו בשכונת נווה זמר

תאריך	גו"ח	מס מגרש	שטח נמכר	מחיר מכירה ₪	מס' יח"ד	מחיר קרקע ליח"ד ₪	שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	שווי מ"ר מבונה בממוצע פלדלת ₪	בהתאמה למועד חוות הדעת ₪
6/7/0216	7661/110	2022	1,709	17,850,000	17	1,049,386	1,951	57	8,284	9,050
27/10/2016	7661/156	2069	4,380	57,600,000	48	1,200,000	4,847	101	10,621	11,606
21/5/2018	7661/119	2031	4,321	50,350,000	48	1,048,958	5,105	106	8,863	9,129

עסקאות ההשוואה לעיל מגלמות קרקע כולל פיתוח הזמינה לבניה

שווי מ"ר מבונה פלדלת בממוצע (בהתאמה למועד 28/11/2019) ₪ 9,900

בדחייה לביצוע עבודות הפיתוח במתחם הנדון 0.89 ₪ 8,811

I=6% N =2

ה) נתוני השוואה וערכי שווי למסחר :

ה.1 טבלת איזון :

בטבלת הקצאה ואיזון לתב"ע רע/מק/2012/ב' שנערכה ע"י השמאי אחיקם ביתן בתאריך 4/2/2019, נקבעו ערכי שווי שלהלן :

שווי 1 מ"ר קרקע חקלאית ללא השפעות תוכנית רע/3000 ₪ 1,000

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בשטח 120 מ"ר עיקרי במצב הנוכחי	₪ 1,100,000
שווי מ"ר מבונה אקו' לדירות מגורים	₪ 9,167
שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר	₪ 8,000

ה.2 <u>עסקאות השוואה – חנויות (חילוץ)</u>

להלן עסקאות השוואה לחנויות במרכז העיר רעננה במיקומים הפחות מבוקשים על ציר אחוזה:

תאריך	כתובת	שטח	מחיר ₪	מחיר למ"ר בנוי ₪
12/1/2016	אחוזה 148	50	860,000	17,200
1/11/2016	אחוזה 88	30	520,000	17,333
14/3/2017	אחוזה 146	68	1,480,000	21,765
25/4/2017	אחוזה 198	38	800,000	21,053
29/8/2017	אחוזה 80	146	4,660,000	31,918
שווי ממוצע למ"ר בנוי למסחר				21,854
שווי מ"ר בנוי בהתאמה למיקום – מקדם 0.8				17,483
בניכוי רווח יזמי (20%)				14,569
בניכוי עלויות בניה (6,500 ₪)				8,069
שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר במעוגל				8,000

ה.3 <u>היצעים – חנויות (חילוץ)</u>

להלן נתוני היצע לחנויות במרכז העיר רעננה: במיקומים הפחות מבוקשים על ציר האחוזה:

כתובת	תיאור	שטח	דמ"ש מוצעים ₪	דמ"ש למ"ר בנוי ₪
אחוזה 28	חנות	105	12,500	119
קזן	חנות (בבניין חדש)	75	12,000	160
אחוזה 110	חנות (מספרה)	24	4,500	188
אחוזה לסטר/רבוצקי	חנות	37	4,900	132
אחוזה לסטר/רבוצקי	חנות	24	3,000	125
אחוזה 128	בית קפה ומסעדה	151 מ"ר + 40 מ"ר מרפסת מקורה	20,000	117
אחוזה 111	חנות	40	4,000	100
אחוזה 142	חנות	134	13,000	97
אחוזה 198	חנות	15+40	4,650	95
ממוצע דמ"ש חודשיים למסחר				126
שווי מ"ר בנוי בהתאמה למיקום – מקדם 0.8				101
דמ"ש ממוצעים למ"ר ברוטו למסחר בהתאמה למיקום בהתאמה מיקום נשוא חוות דעת				101 מ"ר
שיעור היוון למסחר				7%
שווי מ"ר מסחר בקומת הקרקע (מעוגל)				₪ 17,300

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

כתובת	תיאור	שטח	דמ"ש מוצעים ₪	דמ"ש למ"ר בנוי ₪
בניכוי רווח יזמי (20%)				14,417 ₪
בניכוי עלויות בניה (6,500 ₪)				7,197 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר במעוגל				8,000 ₪

9.2.4.2 <u>שמאית המבקש</u>

א) <u>עסקאות השוואה</u>

בהתאם לניתוח[10] עסקאות המכר בשומת הוועדה עם המקדמים להתאמה למגרש 2046 נמצא כי

שווי מ"ר מבונה מתואם ממוצע הינו - 6,266 ₪

שווי ממוצע קרקע ליח"ד מתואם - 793,496 ₪

		אומדני השווי בהתאם לשומת שמאי המשיבה			אומדני השווי בהתאם לשומת שמאית המבקש	
	תאריך	מס' מגרש	שווי מ"ר מבונה לאחר מקדמים ב ₪	שווי ממוצע של קרקע ליח"ד	מ"ר מבונה מתאם ב- ₪	שווי ממוצע קרקע מותאם ב- ₪
1	29/12/19	2012	8,600	1,080,000	6,450	810,000
		2045			6,789	852,632
		2021			6,450	810,000
		2022			6,450	810,000
2	9/1/20	2012	8,600	1,070,000	6,450	802,500
		2021			6,789	844,737
		2022			6,450	802,500
		2048			6,450	844,737
3	5/5/20	2004	8,100	1,040,000	5,357	687,818
		2012			6,203	796,421
		2019			6,476	831,429
		2029			6,476	831,429
		2033			6,013	772,041
4	3/6/20	2010	8,000	980,000	6,336	766,613
		2017			6,203	750,474
		2020			5,893	712,950
5	16/9/20	2021	8,800	1,100,000	5,893	800,250
	(**)	2022			5,893	800,250
		2048			6,203	842,368
6	17/11/20	2011	9,300	1,130,000	6,626	805,125

[10] ניתוח העסקאות המלא מוצג בסעיף 9.2.1.2

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

			אומדני השווי בהתאם לשומת שמאי המשיבה		אומדני השווי בהתאם לשומת שמאית המבקש	
	תאריך	מס' מגרש	שווי מ"ר מבונה לאחר מקדמים ב ₪	שווי ממוצע של קרקע ליח"ד	מ"ר מבונה מתאם ב- ₪	שווי ממוצע קרקע מותאם ב- ₪
		2012			6,626	805,125
7	14/1/21	2003	9,250	1,160,000	6,079	800,400
		2012			6,383	765,900
8	20/1/21	2012	8,450	1,110,000	5,831	729,429
		2042			5,553	793,493
ממוצע					₪ 6,266	₪ 793,496

ב) <u>שומות מכריעות וטבלאות איזון</u>

1. בהתאם למס' שומות מכריעות של השמאית המכריעה רמה מאור, מיום 1/2/2021, בנוגע לקרקע בגוש 6443 חלקה 41, ברחוב המחתרות בהוד השרון, להכרעה לעניין גובה היטל השבחה בגין אישור תוכנית הר/1310/א', המועד הקובע 7/12/2019, נקבע כדלקמן:

שווי יח"ד מגלם מושעא ודחיה	824,885 ₪
שווי מ"ר מבונה זמין (לפני מקדם דחיה ומושעא)	7,400 ש"י למ"ר מבונה
מקדם דחיה ומושעא	0.79 (דחיה של 4 שנים, 6%)

2. בהתאם לטבלת איזון והקצאה לתוכנית תיקון לתוכנית הר/1310א', 423-0781856, כפר הדר, הוד השרון, שנעשתה ע"י השמאי שאול רוזנברג, ליום 2/8/2020, עולה כי:
שווי קרקע ליח"ד אקוו', בייעוד מגורים ג', הינו בסך של 905,000 ₪
תוכנית זו מהווה תיקון לטבלת ההקצאות לתוכנית הקודמת, כך שהפוטנציאל התכנוני כבר קיים, לאור העובדה כי הייעוד במצב הנכנס והמצב היוצא לא השתנה.
3. בהתאם לשומה מכרעת של השמאי מרדכי דדון, מיום 17/8/2020, לחלקות מקור -10,103 105,120,124 בגוש 6584 למגרש תמורה 2021 ע"פ תוכנית רע/מק/2012/ ב', בנוגע למגרש בתחום התוכנית, נטען ע"י שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לרעש בגין הקרבה של 100 מ' מכביש 531. טענתו התקבלה והשמאי הכריע הפחתה של 5%. בהתייחס לשומה הנוכחית ביחס למגרש 2012 אסתפק במקדם ההפחתה שנקבעה בשומת שמאי המכריע. ובמגרש 2046 הנמצא בסמיכות מלאה לכביש 531 יש להביא בחשבון מקדם התאמה מקסימלי כפי שהופיע בעקרונות התחשיב בטבלת ההקצאה והאיזון בשיעור של 0.75.
4. שומת הוועדה בסופו של דבר ניתחה את העסקה של המגרש הנישום, שנעשתה ליום 16/8/2021 בגישת השוואה (לפי מחיר מכירה), ללא הפחתה למקדם זמן ועליית המחירים בשוק.

ג) <u>לסיכום</u>

- ✓ בהתייחס למצב החדש יש להביא בחשבון שווי של 6,300 ₪ למ"ר מבונה אקו' לאחר כל ההפחתות או לחילופין 800,000 ₪ לקרקע יח"ד.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

✓ לחילופין, בחינת העסקאות שנעשו בסמוך למועד אישור התוכנית, תוך מתן מקדמי התאמה:

8,600 ₪/מ"ר מבונה אקו' X מקדם קרבה לכביש 0.789[11] X 0.97 לחזית מסחרית = 6,580 ₪.

9.2.4.3 <u>הכרעה</u>

א) <u>עסקאות השוואה</u>

שמאי המשיבה הציגו 9 עסקאות מהמתחם הנישום אשר נערכו עד מועד עריכת השומה ובכללן גם את העסקה נשוא שומה זו.

לאור עליית המחירים המשמעותית שחלה החל מסוף שנת 2020 להיום מצאתי לנכון להתבסס רק על העסקאות שנעשו בשנים 2019 – 2020. ובשל כמות מספיקה של עסקאות השוואה, בחרתי להתייחס לעסקאות מכר בלבד ולא לקחת בחשבון עסקאות קומבינציה.

לגבי הנתונים של שמאית המבקש, לא מצאתי סיבה להתבסס על עסקאות או שומות מכריעות מהוד השרון כאשר קיים מסד נתונים מספק מהמתחם הנישום.

למרות תמהיל הדירות השונה ממגרש למגרש, בחרתי לנתח את העסקאות על בסיס שווי קרקע ליח"ד ממוצעת. ניראה כי בשלב זה של עסקאות המכר עדיין אין רגישות לגבי תמהיל הדירות.

תאריך	29/12/2019			
תמורה	14,850,050 ₪			
מגרשים	2012	2021	2022	2048
חלק במגרשים	0.87%	8.33%	8.33%	8.33%
יעוד	מגורים ג	מגורים ד	מגורים ד	מגורים ד
מס יח"ד במגרש	17	58	58	48
מס' יח"ד נמכרו	0.15	4.83	4.8	4.00
מקדם מושע	0.85	0.95	0.95	0.95
סה"כ בניטרול המושע	0.13	4.59	4.59	3.8
סה"כ יח"ד	13.10			
שווי קרקע ליח"ד	1,133,000 ₪			

תאריך	9/1/2020			
תמורה	44,550,000 ₪			
מגרשים	2012	2021	2022	2048
חלק במגרשים	2.6%	25%	25%	25%
יעוד	מגורים ג	מגורים ד	מגורים ד	מגורים ד
מס יח"ד במגרש	17	58	58	48
מס' יח"ד נמכרו	0.44	14.50	14050	12.00
מקדם מושע	0.85	0.95	0.95	0.95
סה"כ בניטרול המושע	0.38	13.78	13.78	11.40

[11] מקדם בגין קרבה לכביש וסיווג רמה ג' מבחינה אקוסטיקה המקדם מגלם מתן מקדם של 0.95 קודם (0.95/0.75 = 0.789)

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 18/8/2022

מס תיק-פניה : 161-2648-2021

תאריך	9/1/2020
סה"כ יח"ד	39.33
שווי קרקע ליח"ד	1,133,000 ₪

תאריך	5/5/2020				
תמורה	139,102,500 ₪				
מגרשים	2012	2004	2019	2033	2029
חלק במגרשים	10.30%	89.70%	72.41%	100%	68.75%
יעוד	מגורים ג	מגורים ג	מגורים ד	מגורים ד	מגורים ד
מס יח"ד במגרש	17	23	58	39	48
מס' יח"ד נמכרו	1.75	20.63	42.00	39.00	33.00
מקדם מושע	0.85	0.95	0.95	1	0.95
מקדם מיקום	1	1	0.9	1	0.9
סה"כ בניטרול מקדם המושע ומיקום	1.49	19.60	35.91	39.00	28.22
סה"כ יח"ד	124.21				
שווי קרקע ליח"ד	1,120,000 ₪				

== > שווי קרקע ליח"ד לאחר נטרול מרכיב המושע ומיקום הינו 1,128,000 ₪

ב) <u>שומות מכריעות</u>

תאריך השומה	שם השמאי	מס מגרש	מקדם מושע	מקדמים נוספים	שווי מצב חדש[12]	מס יח"ד	שווי קרקע ליח"ד[13]
27/6/2022	מרדכי דדון	2023	1		16,890,131	16	1,055,633
		2024	1		16,001,177	16	1,000,074
17/10/2021	מרדכי דדון	2012	0.9		15,217,684	17	895,158
		2022	0.97		58,563,328	58	1,009,713
		2021	0.97		58,594,430	58	1,010,249
		2048	0.97		46,886,491	48	976,802
16/1/2022	רמה מאור	2012	0.9		15,694,295	17	923,194
		2035			42,343,448	39	1,085,729
27/6/2022	דנה שיחור	2031			36,862,020	39	945,180
		2032		0.926[14]	62,521,720	67	933,160

[12] לאחר הפחתה בגין כל המקדמים.

[13] חישוב שלי.

[14] 0.95X0.975

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

תאריך השומה	שם השמאי	מס מגרש	מקדם מושע	מקדמים נוספים	שווי מצב חדש[12]	מס יח"ד	שווי קרקע ליח"ד[13]
		2012					878,602
30/12/2021	שלומי יפה	2012	0.9		17,238,000	17	1,014,000
		2003			10,140,000	10	1,014,000
23/12/2021	אורית גלן	2012	0.85				918,906
		2009		0.98	38,963,575	39	999,066
		2015			23,736,250	23	1,032,011
		2037			12,325,000	12	1,027,083
19/9/2921	יהודה פלד	2042		0.975	39,639,061	38	1,043,133

== > שווי קרקע ליח"ד לאחר נטרול מרכיב המושע ו/או מקדמים אחרים הינו 1,055,000 ₪.

ג) <u>לסיכום</u>

ע"פ עסקאות ההשוואה שווי קרקע ליח"ד לפני הפחתות בגין מושע או מיקום - 1,128,000 ₪.

ע"פ שומות מכריעות שווי קרקע ליח"ד לפני הפחתות בגין מושע או מיקום 1,055,000 ₪.

ובממוצע – 1,090,000 ₪.

הפחתה בגין מושע – מגרש 2046 – 0.95

מגרש 2012 - 0.85

הפחתה בגין מיקום - מגרש 2046 - 0.9

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

9.2.5 תחשיב ההשבחה

9.2.5.1 שמאי המשיבה

א) תחשיב שווי מצב קודם:

גוש	חלקה	ייעוד	שטח כלול בחלוקה החדשה בתב"ע הנדונה	שווי 1 מ"ר קרקע חקלאית	שווי הקרקע ב- ₪	החלק היחסי מהזכויות ב- %	שווי הזכויות בחלקה במצב הקודם ב ₪
6584	124	כביש 531	2,594 מ"ר	₪ 1,150	₪ 2,983,100	2.013%	₪ 60,037
6584	95	חקלאי + כביש מתת"ל 15	13,181 מ"ר	₪ 1,150	₪ 15,158,150	2,013%	₪ 305,067
6584	96	חקלאי + כביש מתת"ל 15	9,069 מ"ר	₪ 1,150	₪ 10,429,350	2.013%	₪ 209,897
סה"כ			24,844 מ"ר		₪ 28,570,600		₪ 575,000

ב) תחשיב שווי מצב חדש

ב1. תחשיב חלופה א

שווי קרקע במצב החדש יחושב כמכפלה של שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך השטחים העיקריים שהוקצו לכל מגרש כדלקמן:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח מגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	החלק היחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק שנמכר ע"פ חוזה מכר	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	0.118%	100%	0.118%	17	2.53	0.93	2.36
2046	מגורים ד	1,868	4,572	38	6.29%	100%	6.29%	38	316.26	0.95	300.45
2046	מסחר	1,868	200 + 50 שירות		6.29%	100%	6.29%		14.15	0.95	13.44
סה"כ								55			302.80

שווי מ"ר מבונה אקו' פלדלת למגורים הזמין לבניה	₪ 8,700
שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר	₪ 8,000
סה"כ שווי דירות המגורים	₪ 2,634,398
שווי שטחי המסחר	₪ 107,559
סה"כ שווי הממכר במצב החדש	**₪ 2,741,957**

ב.2. תחשיב חלופה 2

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

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

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

סה"כ שווי מצב חדש

מגרש תמורה	ייעוד	שטח	שטחי בניה			תכסית	מס יח"ד	מס קומות	מרפסות בנוסף לשטח העיקרי	שטח פלדלת ליח"ד קטנה	שטח פלדלת ליח"ד טיפוסית
			עיקרי	שירות	מתחת לכניסה הקובעת						
2012	מגורים ג	1,565	1,950	1,180	1,330	40%	17	ק+5+גג	204	75	137.79
2046	מגורים ד	1,868	4,572	1,448	3,176	35%	38	ק+9+גג	456	75	147.60
2046	מסחר	1,868	200	50							
סה"כ		3,433	6,722		4,506		50		660		142.69

מגורים:

מגרש תמורה	דירת גן			דירות קטנות – בשטח של 75 מ"ר			דירה טיפוסית			דירות גג			שווי גולמי
	שווי מ"ר מבונה אקו'	מס יח"ד	שווי קרקע	שווי מ"ר מבונה אקו'	מס יח"ד	שווי קרקע	שווי מ"ר מבונה אקו'	מס יח"ד	שווי קרקע	שווי מ"ר מבונה אקו'	מס יח"ד	שווי קרקע	
2012	10,780	1	1,485,330	11,300	3	2,542,500	9,200	12	15,211,543	12,980	1	1,788,459	21,027,831
2046	10,780	0		11,300	8	6,780,000	9,200	28	38,021,760	12,980	2	3,831,896	48,633,456

מסחר:

מגרש תמורה	ייעוד	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	שווי הקרקע (שווי גולמי)
2046	מסחר	225	₪ 8,000	₪ 1,800,000

מגרש התמורה	ייעוד	שווי גולמי	מקדם מושע	מקדם מיקום	שווי המגרש כזמין לבניה	שווי המגרש כזמין לבניה מגורים + מסחר
2012	מגורים ג	21,027,831	0.90	0.97	18,357,297	₪ 18,357,297
2046	מגורים ד	48,633,456	0.95	0.95	43,891,694	₪ 45,601,694
2046	מסחר	1,800,000	0.95	1.00	1,710,000	

מגרש	ייעוד	שטח	מס' יח"ד	החלק היחסי מהמגרש שהוקצה לחלקות המקור לעיל	החלק היחסי מהזכויות שהוקצו לחלקות המקור במגרש התמורה	החלק היחסי מהזכויות של החלקות המקור במגרש התמורה	שווי המגרש כזמין לבניה	סה"כ שווי ההקצאה לחלקות המקור	החלק היחסי של שווי מגרש התמורה משווי סך ממגרשי התמורה	החלק בזכויות במגרש המיוחס למבקש	החלק היחסי מהזכויות המגרש התמורה	סה"כ שווי הממכר ב- ₪
2012	מגורים ג	1,565	17	0.11762%	100%	0.118%	18,357,297	21,592	0.747%	100%	0.11762%	21,592
2046	מגורים ד	1,868	18	6.29%	100%	6.290%	45,601,694	2,868,347	99.253%	100%	6.29%	2,868,347
								2,889,939	100%			2,889,939

שווי החלק היחסי בממכר במגרשי התמורה (נשוא השומה) ₪ 2,889,939

בדחיה לביצוע עבודות פיתוח 0.89 ₪ 2,572,035

I = 6% N =2

שווי הקרקע במצב החדש **₪ 2,572,035**

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

ג) השבחה

מצב קודם	סה"כ בש"ח
שווי מצב קודם	₪ 575,000

מצב חדש	שווי	חלק יחסי	סה"כ בש"ח
שווי לפי עסקאות השוואה למגרשים בתוכנית רע/מק/2012/ ב'	₪ 2,741,957	70%	₪ 1,919,370
שווי לפי עסקאות השוואה לדירות חדשות בנווה זמר	₪ 2,572,035	30%	₪ 771,611
שווי מצב חדש			₪ 2,690,981

השבחה למלוא הזכויות שהוקצו לבעל הקרקע במגרשי התמורה	סה"כ בש"ח
שווי הקרקע במצב החדש	₪ 2,690,981
שווי הקרקע במצב הקודם	₪ 575,000
ההשבחה	₪ 2,115,981

הערה: ההשבחה לעיל מתייחסת ל 0.118% ממגרש 2012 ו – 6.29% ממגרש 2046.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

9.2.5.1 שמאית המבקש

א) תחשיב שווי מצב קודם

גוש	חלקה	שטח כלול	שווי מ"ר בייעוד חקלאי	שווי קרקע	החלק היחסי	שווי זכויות בחלקה
6584	124	2,594	1,600	4,150,400	2.013%	₪ 83,548
6584	95	13,181	1,600	21,098,600	2.013%	₪ 424,534
6854	96	9,069	1,600	14,510,400	2.013%	₪ 292,094
סה"כ		24,844		39,750,400		₪ 800,176

ב) תחשיב שווי מצב חדש

חלופה א שווי מצב חדש ע"פ שווי מר"מ

מגרש תמורה	דירת גן			שירות קטנות בשטח 75 מ"ר			דירה טיפוסית			דירות גג			שווי גולמי	מקדם חזית מסחרית	שווי מתואם	החלק היחסי	שווי מצב חדש ב- ₪
	שווי מ"ר מבונה אקו'	מס יחד	שווי קרקע	שווי מ"ר מבונה אקו'	מס יחד	שווי קרקע	שווי מ"ר מבונה אקו'	מס יחד	שווי קרקע	שווי מ"ר מבונה אקו'	מס יחד	שווי קרקע					
2012	7,371	1	1,015,650	6,930	3	1,559,250	6,300	12	10,416,924	7,560	1	1,041,692	14,033,516	100%	14,033,516	0.12%	16,560
2046	7,371			6,930	8	4,158,000	6,300	12	25,809,084	7,560	1	2,212,207	32,179,291	97%	31,213,912	6.29%	1,963,355
2046	חלק מסחרי:	200 מ"ר	X	8,000	=	1,600,000							1,600,000	100%	1,600,000	6.29%	100,640
סה"כ שווי מצב חדש																	2,080,555

חלופה ב – אומדן שווי מצב חדש

מגרש תמורה	ייעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי	ממ"ד	מס' יח"ד	החלק היחסי	החלק בזכויות	מס' יח"ד	שטח פלדלת המיוחס	מקדם חזית מסחרית	סה"כ שטח עיקרי משוקלל
2012	מגורים ג'	1,565	1,950	204	17	0.12%	100%	17	2.54	100%	2.53
2046	מגורים ד'	1,868	4,572	456	38	6.29%	100%	38	316.26	97%	306.77
2046	מסחר	1,868	200			6.29%	100%		14.15	100%	14.15
סה"כ שטח עיקרי משוקלל במגרשי התמורה											323.47
סה"כ שווי המצב החדש לפי				₪ 6,300	למ"ר מבונה אקו' לאחר כל ההפחתות						2,037,846

ג) השבחה

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש בממוצע בין שתי חלופות	₪ 2,060,000
סה"כ שווי במצב הקודם	₪ 800,176
סה"כ ההשבחה	₪ 1,259,824

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

9.2.5.2 הכרעה:

א) תחשיב שווי מצב קודם

גוש	חלקה	שטח כלול	שווי מ"ר בייעוד חקלאי	שווי קרקע	החלק היחסי	שווי זכויות בחלקה
6584	124	2,594 מ"ר	1,375 ₪/מ"ר	3,566,750 ₪	2.013%	71,799 ₪
6584	95	13,181 מ"ר	1,375 ₪/מ"ר	18,123,875 ₪	2.013%	364,834 ₪
6854	96	9,069 מ"ר	1,375 ₪/מ"ר	12,469,875 ₪	2.013%	251,019 ₪
סה"כ		24,844 מ"ר				687,651 ₪

ב) תחשיב שווי מצב חדש

מגרש	ייעוד	שטח עיקרי	מס יח"ד	חלק הממכר	מס' יח"ד/שטח הממכר	מקדם מושע	מקדם מיקום	סה"כ יח"ד/מ"ר
2012	מגורים ג	1,950	17	0.12%	0.02	0.85	1	0.017
2046	מגורים ד	4,572	38	6.29%	2.39	0.95	0.9	2.044
2046	מסחר	200 + 50 שירות		6.29%	14.15[15] מ"ר	0.95	0.9	12.10
סה"כ יח"ד								2.0607
שווי קרקע ליח"ד								1,090,000 ₪
סה"כ שווי מגורים								2,246,132 ₪
סה"כ מסחר			12.10		8,000 ₪/מ"ר			96,803 ₪
סה"כ מצב חדש								2,342,936 ₪

ג) השבחה

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	2,342,936 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	687,651 ₪
השבחה	1,655,285 ₪

[15] (200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות X 0.5) X 6.29% = 14.15 מר"א

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/8/2022

מס תיק-פניה: 161-2648-2021

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין התוכניות שאושרו לצורך מכר כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית רע/מק/2012/ב' 416-0425295	28/11/2019	₪ 1,655,285	₪ 827,642

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 318

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il