לילך בן פורת
שמאית מכריעה
לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 30/05/2022
מס תיק-פניה: 123-1847-2021

לכבוד:
מר רן בוגין
באמצעות השמאים נחמה בוגין ושמי מויאל
דוא"ל: appraisers@bogin.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון
באמצעות השמאי מיכאל עין דור
דוא"ל: miki@eindorm.co.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת

גוש: 6443 חלקה: 12 מגרשים: 255,256,257,205
מתחם "בית הנערה" , הוד השרון

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 בנכס כתוצאה מאישור תוכנית, וזאת בגין מימוש בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה:

07/12/2019 - 15 יום ממועד אישור תוכנית הר/1310/א.

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 06/12/2021 בהשתתפות שמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 16/10/2022 ללא נוכחות הצדדים.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 23/05/2021 שנערכה ע"י השמאי מיכאל עין דור.
- ✓ תגובת המשיבה שנערכה ע"י השמאי מר מיכאל עין דור מיום 11/10/2021.
- ✓ הסכם מכר מיום 25/2/2021 לגבי נשוא השומה.

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

- ✓ נספחים להסכם המכר.
- ✓ נסחי טאבו גו"ח 6443/12 מיום 25/02/2021.
- ✓ מסמכי תוכנית הר/1310א.
- ✓ מסד נתונים – ערכי שווי מצב חדש.
- ✓ מסד נתונים – ערכי שווי מצב קודם – שומות מכריעות.
- ✓ הסכם מכר מיום 30/08/2021 לגו"ח 6443/5.

3.2 <u>מסמכים מאת שמאי המבקש</u>

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאים שמי מויאל ונחמה בוגין מיום 29/09/2021.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 23/05/2021 עבור המגרש הנדון שנערכה ע"י השמאי מיכאל עין דור.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה מאת הוועדה המקומית לתו"ב מיום 28/06/2021.
- ✓ נסח טאבו של חלקה 12 בגוש 6443 מיום 24/08/2021.
- ✓ הסכם מכר מיום 25/02/2021 לגבי הנכס הנדון.
- ✓ מכתב מיום 12/08/2019 מאת עו"ד עפר טויסטר אל מר אמיר כוכבי, ראש עיריית הוד השרון.
- ✓ מכתב מיום 27/08/2019 מאת מר אמיר כוכבי, ראש עיריית הוד השרון אל עו"ד עפר טויסטר.
- ✓ מכתב מיום 29/08/2021 מאת ע"ד דוד זילר אל גב' אווה לוי מנהלת תחום בכירה לתכנון ובניה עיריית הוד השרון.
- ✓ כתבה מעיתון גלובס מיום 26/12/2018.
- ✓ "כל יום היומון לענייני תכנון ובנייה" יומון מס' 4099 מיום 29/12/2021.

4. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש: 6443

חלקה: 12

הממכר: 25% מהזכויות החלקה

מגרשים: 255, 256, 257, 205 (לפי תוכנית הר/1310א)

כתובת: מתחם "בית הנערה", הוד שרון

שטח החלקה הרשום: 6,410 מ"ר

הזכויות המוקצות:

מס' מגרש	255	256	257	205
יעוד	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ב'
סה"כ יח"ד	96	91	80	66
שיעור ההקצאה	2.45%	1.87%	2.45%	2.19%

מהות הנכס: קרקע למגורים

סוג המימוש: מכר

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה:

הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה ופנויה, חלק מחטיבת קרקע נרחבת הידועה בשם "מתחם בית הנערה", במערב העיר הוד השרון, סמוך לשכונת "רמת הדר". מדובר במובלעות חקלאיות המהוות חטיבת הקרקע הכוללת שני מתחמים (שאינם רציפים), דרומי וצפוני, בשטח כולל של כ-620 דונם. הקרקע הנדונה המצויה במתחם הצפוני אשר בחלקו ריק מבניה ובחלקו מבונה ומהווה את מתחם "בית הנערה".

המתחם מצוי בסביבה מבונה ומפותחת בלב העיר הוד השרון.

גבולות המתחם:

מצפון – רחוב הבנים ושכונת רמתיים.

מדרום – חלקות ריקות וחלק חלקות עם בתים צמודי קרקע

ממערב – רחוב ההכשרות ושיכון גיורא.

ממזרח – שכונת הדר.

הפיתוח הסביבתי בתחום התוכנית חלקי ובמתחם הנדון טרם החלו בעבודות פיתוח.

5.2 תיאור החלקה והנכס:

חלקה 12 (6,410 מ"ר), בעלת צורה מלבנית מצויה בחלקו הצפוני של המתחם הצפוני ופונה בחזית המזרחית לכיוון רחוב ההכשרות.

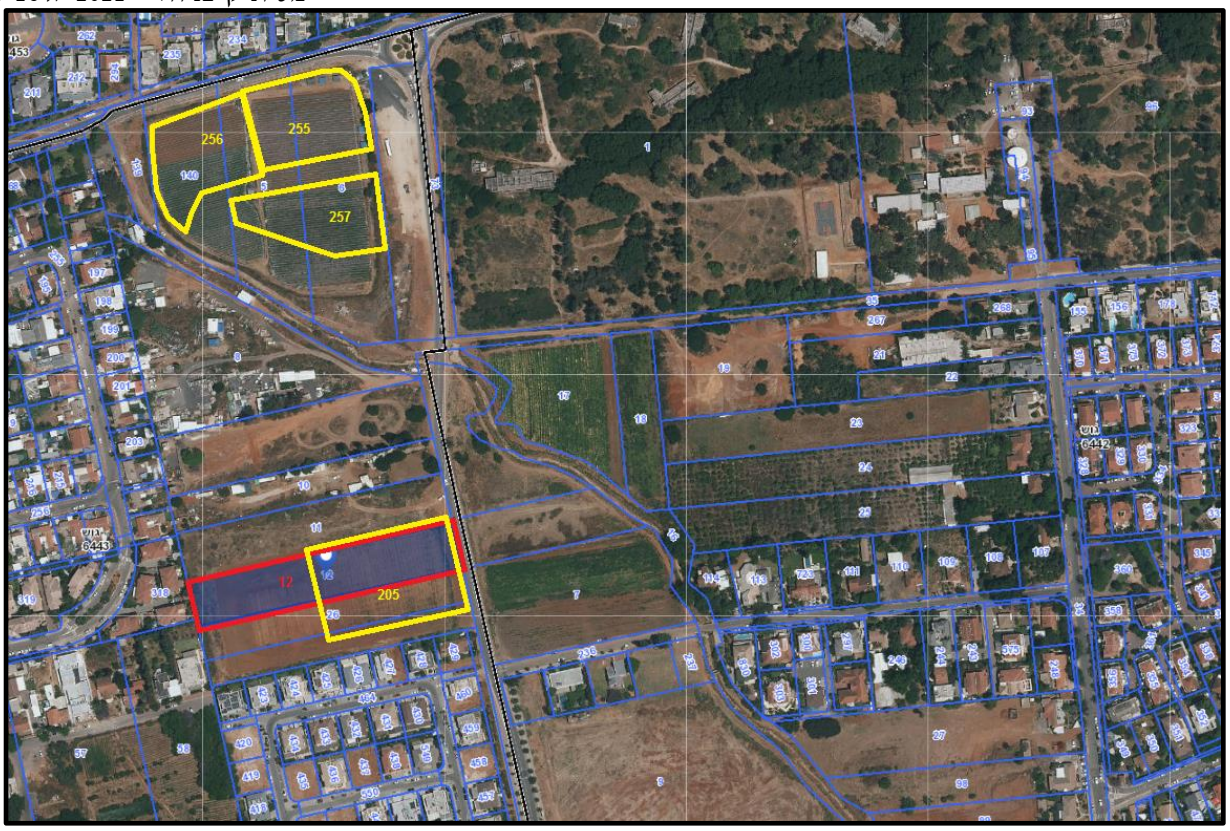
החלק הנישום הינו 1/4 חלקים מהחלקה הנדונה, אשר בהתאם לטבלאות האיזון שנערכו לתוכנית הר/1310/א' הוקצו בגינם מגרשי תמורה לפי הפירוט הבא:

מס' מגרש	255	256	257	205
ייעוד	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ב'
סה"כ יח"ד	96	91	80	66
שיעור הקצאה	2.45%	1.87%	2.45%	2.19%

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021



סימון חלקת המקור 12 (באדום) ומגרשי התמורה 205, 255-257 (בצהוב) על גבי צילום אוויר מתוך אתר govmap

6. מצב משפטי

6.1 נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 24/08/2021 רשומה חלקה 12 בגוש 6443 ע"ש:

זיו מאירה -	1/4 חלקים
מליכסון רות -	1/4 חלקים
בוגין רן -	1/4 חלקים
בוגין שולמית -	1/4 חלקים

שטח החלקה הרשום: 6,410 מ"ר.

הערות:

ביום 18/10/2012 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ, על הבעלות של זיו מאירה, מליכסון רות ורן בוגין.

ביום 28/10/2012 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126, לטובת קרסו פריזט חסון הוד השרון בע"מ, על הבעלות של בוגין שולמית.

ביום 24/03/2021 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126, לטובת דיויד אדם, דיויד דניאל ודיויד בן, על הבעלות רן בוגין לפי הסכם מיום 25/02/2021.

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

6.2 הסכם מכר

הוצג בפני הסכם מכר מיום 25/02/2021 אשר נחתם בין רן חיים בוגין (המוכר) לבין אדם דיויד ואח' (הקונה) ולפיו נמכרו 1/4 חלקים בלתי מסוימים (במושע) בחלקה 12 בגוש 6443.
ביום 11/09/2012 התקשר המוכר, יחד עם בעלים נוספים, בהסכם קומבינציה עם קרסו כפר הדר בע"מ (היזם) בקשר עם חטיבת קרקע בהוד השרון, בה כלולים המקרקעין.
הממכר – כל זכויותיו של המוכר במקרקעין, בכפוף ולאחר עסקת הקומבינציה ובכפוף למערכת ההסכמים.
התמורה – 5,650,000 ₪.
היטל השבחה בגין הזכויות, שעילתו בתוכנית אשר קיבלה תוקף עד למועד חתימת ההסכם, יחול על המוכר.

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

להלן התוכניות הרלוונטיות לשומה החלות על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ.
R/6	תוכנית מתאר מנדטורית למחוז מרכז	26/03/1943	1180

7.1.1 R/6 – תוכנית מנדטורית מיום 26/03/1942:

הנכס הנדון מסווג בייעוד אזור פיתוח

הוראות התוכנית:

גודל מגרש מזערי הינו 1,000 מ"ר

זכויות הבניה הינן 150 מ"ר או 15% משטח המגרש (לפי הנמוך), בשתי קומות או עד 9 מ"ר.

בנוסף יותר מבנה בשטח של 25 מ"ר אשר ישמש למוסך, חדר כביסה או מחסן.

7.2 מצב חדש

להלן התוכניות הרלוונטיות לשומה החלות על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ
הר/1002	תוכנית מתאר מקומית	27/05/2003	5189
תממ/21/3	תוכנית מתאר מחוזית	12/11/2003	5236
תמ"א 35		27/12/2005	5474
תמ"א 35/1		09/06/2016	1515
הר/1310/א	תוכנית מתאר מקומית- כפר הדר	[1]22/11/2019	עיתונות

[1] אישורה של התוכנית ברשומות פורסמה בי.פ. 8522 ביום 14/11/2019

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

7.2.1 <u>הר/1002 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5189 מיום 27/05/2003:</u>

מטרת התוכנית לרכז ולאחד הוראות בניה לחדרי יציאה לגג, עליות גג, פרגולות, מבני שירות עיליים למטרות אחסנה/חניה ומרתפים לכל מרחב תכנון הדרים, לקבוע הנחיות בניה ולהגדיר זכויות בניה.

הוראות בניה:

<u>חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים בבנייני מגורים משותפים:</u>

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת בתנאי שהיציאה לגג תהיה ממדרגות פנימיות מדירת המבקש והשטח ירשם ע"ש בעל הדירה בנסח הרישום.

שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו וייחשב כשטח עיקרי, בנוסף לשטחי הבנייה המותרים עפ"י תוכניות תקפות. גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.7 מ' נטו.

לא תותר בניה של חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 70% מהיקף הקומה שמתחתיה ובתחום תוכניות האוסרות במפורש בניה על הגג.

פרגולות:

תותר הקמת פרגולות בחצר, בגגות ומרפסות פתוחות עפ"י החוק.

מחסנים:

תותר הקמת יח' מחסן בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד, עדיפות למיקומה בקומת המרתף.

חניה:

בבניה רוויה לא תותר הקמת מבנה חניה למעט בקומת עמודים מפולשת או בקומת מרתף.

מרתפים:

תותר בניית שתי קומות מרתף לשימושים עיקריים למעט מגורים ושטחי שירות. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש כאשר 20% יוותר כקרקע טבעית ופנויה לצרכי ניקוז.

בבתים משותפים עם יחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה לאשר הצמדה וחיבור של המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד שהמרתף המוצמד לא יחרוג ממתווה הדירה אליה הוא צמוד. במרתפים אלה יותרו משרדים לשימוש דיירי היחידה שמעליו. לא יותרו מגורים במרתף.

7.2.2 <u>תמ"מ 21/3 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 ביום 12/11/2003:</u>

מטרת התוכנית הינה, בין היתר, ליצור תנאים נאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסייה במחוז עד לשנת היעד של התוכנית.

התוכנית על מסמכיה מבטאת את מדיניות התכנון הארצית הלאומית, כפופה לקבוע בתוכניות המתאר הארציות ומפרטת אותן. התוכנית אינה כוללת הוראות מפורטות ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

עפ"י התוכנית סווגו החלקות הנדונות כאזור פיתוח עירוני, בו נקבעו בין השאר ההוראות כלהלן:

תכליות ושימושים:

- ✓ יותרו התכליות והשימושים בהתאם להוראות תוכניות המתאר המקומיות או התוכניות המפורטות בסעיף 6.1 בתקנון התוכנית, ובין היתר: מגורים, תעשייה, מלאכה, תעסוקה ומסחר, נופש, פנאי ותיירות, שטחים פתוחים, חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, תחבורה ותשתיות לסוגיהן.
- ✓ בתוכנית מתאר מקומית או בתוכנית מפורטת ניתן לקבוע תכליות ושימושים נוספים התואמים או המשלימים את התכליות והשימושים המפורטים לעיל.

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

הנחיות והוראות תכנון:

- ✓ בתוכנית מתאר מקומית ייקבעו סך יחידות הדיור או שטחי הרצפות למגורים באזור פיתוח עירוני עפ"י העקרונות המפורטים בהרחבה בסעיף 7.1.2 לתקנון התוכנית.
- ✓ בסמכות הוועדה המחוזית לאשר תוספת שטח לאזור פיתוח עירוני בהסכמת המועצה הארצית או ועדת המשנה שלה בכפוף לתנאים.

7.2.3 <u>תמ"א 35 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 ביום 27/12/2005:</u>

מטרת התוכנית הינה, בין היתר, מתן מענה תכנוני לצורכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים עירוניים וצמצום תופעת הפרבור.

המתחם נשוא השומה מסווג כמרקם עירוני.

צפיפות – מינימום 10 יח"ד לדונם.

7.2.4 <u>תמ"א 35 שינוי מס' 1– פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7299 ביום 07/07/2016:</u>

המתחם נשוא השומה מסווג כמרקם עירוני.

צפיפות – מינימום 13 יח"ד לדונם.

7.2.5 <u>תוכנית הר/1310/א – "כפר הדר" אשר הודעה על אישורה פורסמה בעיתונים מיום 22/11/2019:</u>

התוכנית כפר הדר באה כמענה לצרכי העיר הוד השרון בהקצאת שטחים המיועדים לצרכי ציבור ושימור ערכי טבע מחד, ולכוון יוזמות תכנוניות מקומיות מאידך. התוכנית מתווה ראייה תכנונית ופרוגרמתית כוללת של ה"מובלעות" החקלאיות בלב המרקם הכפרי של מערב הוד השרון.

התוכנית מתווה עקרונות תכנוניים באשר למרקם ולצפיפות הבינוי הראויים באזור זה, במטרה לשמר את אופיו הייחודי, בהתאם להחלטות מוסדות התכנון והתוכנית האסטרטגית להוד השרון. התוכנית מייעדת מבנים ואתרים לשימור וקובעת מנגנונים שיבטיחו את פעולות השימור.

<u>מטרות התוכנית:</u>

קביעת עקרונות תכנוניים לפיתוח ובינוי השטח הכלול בתוכנית, תוך שמירה על ערכי טבע ונוף והשתלבות במרקם הבנוי והקיים.

1. הקמת שכונת מגורים בת 2,494 יח"ד.
2. יצירת פארק לאורך נחל הדר.
3. שימור ערכי טבע, נוף ומורשת במתחם בית הנערה.
4. התווית רחוב הפרדס מצפון לתוואי הקיים.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

התוכנית 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 לבנייני ציבור המשולבים בו, בשטח "בית הנערה", תוך שימור ערכי טבע ונוף ייחודיים וקביעת הוראות לשימור הצמחייה הקיימת בשטח.

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

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 שימושים והוראות בנייה עבור מבנים אלה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח לאורך נחל הדר בהתאם לעיקרון "האצבעות הירוקות" על מנת לאפשר רצף הולכי רגל וחיבור פארק "בית הנערה" עם פארק "ארבע עונות" כחלק מרשת הפארקים העירונית וכחלק מהפרויקט העירוני של שיקום והחייאת נחל הדר.
4. קביעת שני מתחמים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, על חלק מתחום התוכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק כמסומן בתשריט.
5. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
6. ייעוד שטחים לבנייני ציבור.
7. קביעת גודל מגרש מינימאלי ואחוזי בניה למבני המגורים הקיימים לאורך רחוב התכלת, הגשר, הפרדס, הסוכנות וסמטת הירק.
8. קביעת עקרונות הבינוי, אופי הבנייה, גובה המבנים והצפיפות המרבית אשר תותר בשטח התוכנית בכל ייעוד.
9. קביעת שימושים מותרים והוראות בנייה לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בתוכנית.
10. הסטת רחוב הפרדס הקיים צפונה.
11. 20% מיחידות הדיור במגורים ב' ו-ג' יהיו דירות בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר.

מבחינה תכנונית כלולים בתחום התוכנית שני מתחמי תכנון, מתחם תכנוני אחד המסווג יעוד שטחים חקלאיים ומתחם שני בו נבנו בנייני מגורים צמודי קרקע. הוראות איחוד וחלוקה מחדש חלות על המתחם התכנוני שבייעוד חקלאי בלבד.

בהתאם ללוח הקצאות ואיזון הוקצו לנישומים (בין היתר) הזכויות במגרש תמורה 202 המסווג בייעוד מגורים ב'.

<u>להלן פירוט רלוונטי מטבלת הקצאה ואיזון:</u>

מצב נכנס				מצב יוצא			
שם הבעלים	גו"ח	ייעוד	חלק יחסי בבעלות	מגרש תמורה	ייעוד	מס' י"ד במגרש	חלק יחסי במגרש ב-%
בוגין רן	6443/12	חקלאי	1/4	255	מגורים ג'	96	2.45%
				256	מגורים ג'	91	1.87%
				257	מגורים ג'	80	2.45%
				205	מגורים ב'	66	2.19%

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

להלן פירוט זכויות והוראות הבניה בתאי שטח 20, 255-257:

מגרש	יעוד	שטח (מ"ר)	שטחי בניה/מ"ר				אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה (מ')	מס קומות		קווי בניין (מ')			
			מעל מפלס כניסה קובעת			מתחת כניסה קובעת	סה"כ שטחי בניה (1)					מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	קדמי	צידי-ימני (2)	צידי-שמאלי (2)	אחורי
			עיקרי (לפי 130 מ"ר ליח"ד)	מרפסות מקורות (לפי 12 מ"ר ליח"ד)	שירות (לפי 35 מ"ר ליח"ד)	עיקרי/ שירות											
205	מגורים ב'	8,105	8,580	792	2,310	עפ"י תכנית מאושרת	11,682	66	8.1	60%	18	(עפ"י נספח הבינוי)	2	5	4	4	5
255	מגורים ג'	6,587	12,480	1,152	3,360	עפ"י תכנית מאושרת	16,992	96	14.6	60%	25	ק"ק + 5 ק' + ק' גג חלקית	2	5	4	4	5
256	מגורים ג'	5,905	11,830	1,092	3,185	עפ"י תכנית מאושרת	16,107	91	15.4	60%	25	ק"ק + 5 ק' + ק' גג חלקית	2	5	4	4	5
257	מגורים ג'	6,356	10,400	960	2,800	עפ"י תכנית מאושרת	14,160	80	12.6	60%	25	ק"ק + 5 ק' + ק' גג חלקית	2	5	4	4	5

(1) באוזר מגורים ב' ו-ג' – בנוסף לשטח המופיע בטבלה יותרו קומות מרתף לפי תכנית מאושרת.

(2) במגורים ב' ו-ג' – מרחק מינימלי בין הבניינים שבתוך תא השטח יהיה 8 מ'.

הוראות הבניה באזור מגורים ב' ומגורים ג':

תא שטח 205:

מבנים הפונים לצפון - במבנה מטיפוס A, הכולל ק"ק + 3 קומות + קומת 'פנטהאוז' חלקית ששטחה לא יעלה על 70% משטח קומה טיפוסית.

מבנים הפונים לדרום ולמזרח - במבנה מטיפוס C, הכולל קומת מרתף +ק"ק + 2 קומות + 2 קומות חלקיות שיבנו בנסיגה של 8.0 מ' מקונטור הקומה הטיפוסית הפונה לדרום ולמזרח בהתאם לנספח הבינוי.

תאי שטח 255-257:

במבנה מטיפוס B, הכולל קומת מרתף + ק"ק + 5 קומות + קומת 'פנטהאוז' חלקית ששטחה לא יעלה על 70% משטח קומה טיפוסית.

בכל תאי השטח לא יותרו חדרים על הגג וכן הוראות ותכליות המרתף באזור מגורים ב' ו-ג' יהיו עפ"י הוראות מרתפים בבתים משותפים בתוכנית הר/1002.

הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:

20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 80 מ"ר.

בקומת הקרקע יותרו שטחים משותפים עבור הדיירים בבניין או במקבץ בניינים למחסנים, לובי כניסה, חדר כושר, מתקנים טכניים, חדרי אשפה וכיו"ב. בתא שטח שמתוכננים בו מס' מבנים תתאפשר כניסה משותפת אחת לרחבת חניה ו/או למרתף חניה תת קרקעי משותף. במקרה של מגרש הגובל בנחל, יתוכנן דירוג המבנה כלפי הנחל. במקרה של מגרש הגובל בבניה קיימת נמוכה, ידורג המבנה כלפי הבניה הקיימת. במרפסות יותרו פרגולות אשר יהיו חלק אינטגרלי מהעיצוב הכולל של המבנה ויופיעו בהיתר הבניה.

במקרה של בניה באזור הכולל "הנחיות מיוחדות" יתוכננו המבנים בהתאם לסעיף ד. הנחיות מיוחדות.

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

<u>תנאים למתן היתר בניה אכלוס ותעודת גמר:</u>

לאחר אישור תוכנית זו וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי, למתחמים שבאיחוד וחלוקה, אשר תובא לאישור הוועדה המקומית ותכלול את הנושאים הבאים:

א. תוכנית בינוי – העמדת מבנים, עיצוב חזיתות, עיצוב גגות וכיו"ב.

ב. תוכנית פיתוח השטח – קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים, מפלסי קרקע טבעיים מתוכננים וכיו"ב. בשצ"פ יוקצה מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים.

הסדרת ניקוז וחלחול – לא יותר ניקוז מי נגר עילי ממתחם המגרש למגרשים שכנים.

תוכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור בניינים – אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה וחיבור לתשתיות מים וביוב בתיאום עם תאגיד מי הוד השרון. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתוכנית, בתאום ואישור מהנדס העיר ומהנדס התאגיד.

ג. תשתיות – לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התוכנית כולל בתחומי המגרשים.

ביוב – יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.

ניקוז – הניקוז יעשה בהתאם לתוכנית ניקוז כללית מותאמת לתוכנית האב לניקוז להוד השרון. מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים פרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ מאושר ע"י מחלקת הנדסה.

<u>תנאים נוספים להוצאת היתר בניה –</u>

א. אישור הוועדה המקומית ל"תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי".

ב. עמידה בקובץ הנחיות לבניה ירוקה והגשת חוות דעת של יועץ סביבתי מטעם מבקש ההיתר לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה, וקבלת אישורה.

ג. אישור מחלקת הנדסה ותאגיד מי הוד השרון לקיום תשתיות מספקות.

ד. רישום זיקות מעבר במגרשים.

ה. אישור הוועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתוכנית המפורטת.

ו. טיפול בגגות אסבסט.

ז. שלביות הוצאת היתר בניה בנושא תחבורה:

- ✓ תנאי להיתר בניה לפרויקט יהיה הארכת הפניה שמאלה בצומת ז'בוטינסקי- רמתיים, מדרום למערב.
- ✓ תנאי להיתרי בניה מעל ל-30% מזכויות הבניה בפרויקט יהיה הרחבת צומת ז'בוטינסקי- רמתיים בנתיב פניה שמאלה נוסף מדרום למערב.
- ✓ תנאי להיתר בניה מעל ל-70% מזכויות הבניה בפרויקט יהיה עריכת בדיקה תחבורתית מעודכנת שתאושר ע"י משרד התחבורה.

ח. שלביות הוצאת היתרי בניה ביחס לעבודות הניקוז:

- ✓ תנאי למתן היתר בניה במגרשים הכלואים מרחוב הסוכנות דרומה עד רחוב הפרדס בחלקו המזרחי יהא פיתוח קו הניקוז שיחל במורד הדרומי מרחוב הפרדס עד רחוב הסוכנות.
- ✓ תנאי למתן היתר בניה בחלק הצפוני של התוכנית יהא ביצוע קו הניקוז מרחוב הסוכנות צפונה.
- ✓ תנאי למתן היתרי בניה במתחם הדרום מערבי של התוכנית יהא סיום ביצוע קו הניקוז בערוץ גני צבי.

ט. שלביות הוצאת היתרי בניה ביחס לפיתוח הנחל:

- ✓ תנאי להיתר בניה 450 יח"ד נוספות הינו פיתוח הנחל מרח' הסוכנות עד רח' אנשי בראשית.

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

- ✓ תנאי להיתר בניה 450 יח״ד נוספות הינו פיתוח הנחל מרח׳ בראשית עד רח׳ הבנים.
- ✓ תנאי להיתר בניה 450 יח״ד נוספות הינו פיתוח ערוץ גני צבי במתחם המערבי.

<u>חניה –</u>

לכל יח״ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. החניה תהיה תת קרקעית במרתף החניה. מרתף החניה יכול לבלוט מעל פני הקרקע הטבעית, לצרכי אוורור ושחרור עשן, עד 60 ס״מ.

מעל מפלס הקרקע יש להקצות מקומות חניה לאורחים בשיעור של 20% ממספר יחידות הדיור במגרש.

תכסית החניה לא תעלה על 80% משטח המגרש.

7.3 <u>מגמות תכנון</u>

7.3.1 <u>תמ״א 1/48 תמ״א נקודתית מפורטת – מרחב צפון הירקון</u>

המועצה הארצית לתכנון ובניה בישיבה מס׳ 599 מיום 06/09/2016 הורתה על הכנת תוכנית מתאר ארצית תמ״א 48/1, תוכנית מפורטת לרובע מגורים חדש בדרום הוד השרון ״הוד הירקון״, בהתאם להוראות תמ״מ 10/3 ובהתאם להוראותיה לעריכת התוכנית.

בדיון שנערך בישיבה 644 מיום 11/08/2020 החליטה המועצה הארצית כי נכון שהתוכנית תקודם בוועדה המחוזית בהמשך למסמך עקרונות התכנון.

7.3.2 <u>הר/2050 שהודעה על הפקדתה פורסמה בי.פ. 7423 מיום 12/01/2017</u>

תוכנית מתאר כוללנית לעיר הוד השרון, המהווה בסיס להסכמת הוועדה המקומית לאשר תוכניות מתאר מקומיות. התוכנית אינה כוללת חלוקה למגרשים ואינה מתייחסת לזכויות בניה פרטניות.

מטרות התוכנית:

א. פיתוח זהות עירונית ייחודית להוד השרון אשר תתבטא במערכת שטחי הציבור הפתוחים במרקמים ומתחמים לשימור ובאופי ופרופורציות הרחובות.

ב. פיתוח שלד עירוני ברור והמשכי של שטחים פתוחים עירוניים המקשר בין חלקי העיר ובינם לבין השטחים הפתוחים הסובבים והמבוסס על מערכת הניקוז והנחלים.

ג. התווית רשת נהירה של רחובות עירוניים, רחובות מסחריים, שבילים ושבילי אופניים, לעידוד ההליכה ברגל ולחיזוק הקשר בין חלקי העיר השונים ובינם לבין אזורי התעסוקה.

ד. שיפור החיבור בין מערכת הדרכים העירוניות ומערכת התנועה הארצית הסובבת.

ה. עידוד פיתוח אזורי התעסוקה.

ו. יצירת מסגרת תכנונית לאישור תוכניות מפורטות על ידי הוועדה המקומית.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת ייעודי קרקע ושימושים מותרים ברמה מתארית.
2. קביעת היקף השטח הבנוי המותר במתחמי העיר השונים בהתאם לשימושים.
3. הגדרת אזורי התערבות והנחיות לפיתוחם.
4. הגדרת מכלולים ומתחמים מבונים לשימור.
5. קביעת הוראות להכנת תוכניות מפורטות.
6. קביעת האופי העקרוני של השלד הירוק, והנחיות כלליות לעיצוב ופיתוח ברמה מתארית.

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

7. קביעת תבנית הבניה, הנחיות ארכיטקטוניות והנחיות פיתוח ברמה מתארית לאזורי המגורים ואזורי התעסוקה.
8. קביעת הוראות לשדרות, רחובות עירוניים ומתחמי מיתון תנועה.
9. קביעת הדרכים הראשיות ובהן הדרכים הנדרשות לשילוב מערכת הסעת ההמונים לטובת קישור בין חלקי העיר השונים ובינם לבין אזור התעסוקה ותחנות רכבת ישראל.
10. יצירת מערכת עירונית של שבילי אופניים, כולל חיבורים למערכות השבילים האזוריות ולתחנת הסעת ההמונים.
11. קביעת הנחיות סביבתיות.

קביעת הנחיות לעריכת תוכניות מפורטות באופן שיטמיע את מטרות התוכנית.

8. שומות הצדדים

סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישור תוכנית:

מהות	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקש
תוכנית הר/1310/א	07/12/2019	₪ 5,654,512	₪ 1,910,000

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 מצב קודם

9.1.1 שמאי המשיבה

שטח הקרקע המיוחס להקצאה המתוארת במגרשים 255, 256, 257, 205 ב"מצב חדש" הינו 1,602.5 מ"ר.

נתון זה משקף את שטח הקרקע ב"מצב קודם", תמורת הזכויות הכלולות ב"מצב חדש" וחושב כמכפלה של:

(1) שטח החלקה הכלול בפרצלציה

(2) שיעור חלק המבקשים בבעלות בחלקה

(3) שיעור שווי ההקצאה ב"מצב חדש", מתוך שווי סך ההקצאות למבקשים תמורת החלקה ב"מצב קודם"

לא אותרו עסקאות בקרקע חקלאית בעיר שאין בה פוטנציאל מסוים.

לפיכך, שווי מצב קודם מבוסס על פירוט וניתוח בשומות מכריעות (לתאריך קובע 04/01/2016, לקרקעות בתחום תוכנית הר/1202):

שמאי מכריע	גו"ח	מיקום	שווי מ"ר קרקע חקלאית
שושי שרביט שפירא	6408/18	רח' חיים וייצמן פינת זלמן שז"ר	1,200 ₪[2]
דורית פריאל	6410/26	צפון מזרח הוד השרון	1,200 ₪[3]

[2] בהתבסס על ניתוח 18 עסקאות מהשנים 2015-2016 (ממוצע 1,240 ₪)

[3] בהתבסס על ניתוח 27 עסקאות מהשנים 2015-2016 (ממוצע 1,100 ₪)

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

שמאי מכריע	גו"ח	מיקום	שווי מ"ר קרקע חקלאית
אייל יצחקי	6409/27	צפון מזרח הוד השרון	1,100 ₪ [4]
עאטף עאלם	6409/96	צפון מזרח הוד השרון	1,100 ₪ [5]
אבישי זיו	6409/51	צפון מזרח הוד השרון	1,200 ₪ [6]

שומה מכרעת (דוד טיגרמן) בחלקה 19 בגוש 6445 (דרום מערב העיר), לתאריך קובע 28/1/2015- הוערך שווי קרקע חקלאית לפי 1,150 ₪/מ"ר [7].

סיכום: לאור פירוט הנתונים, ובהתחשב בהתאמת זמן – אומדן השווי הינו 1,300 ₪/מ"ר קרקע.

במהלך הדיון שהתקיים בין הצדדים ציין שמאי המשיבה כי בשל מימושים חדשים במתחם, בשומותיו החדשות, אימץ את הניתוח הנרחב שעשתה השמאית המכריעה רמה מאור וגם את ערכי השווי אשר קבעה העומדים על סך של 1,400 ₪/מ"ר קרקע.

<u>כמענה לשומה נגדית –</u>

נטען ע"י המבקש כי מקדם הדחייה הראוי בגין מצב הפיתוח הינו 0.70.

בהקשר זה, המכתבים המצוטטים בשמאות מטעם המבקש אינם רלוונטיים ואף לא אומדן משך הזמן שנערך מטעם שמאי המבקש.

כידוע, היטל השבחה נגזר מההפרש בין שווי המקרקעין במצב חדש ובין שווים במצב קודם, והגישה העדיפה להערכת שווי הינה גישת ההשוואה הישירה.

תחשיב שמאי המבקש מוביל לאומדן שווי של כ-644,000 ₪ קרקע ליח"ד (920,000 ₪ X 0.70), ואולם עסקאות שנכרתו בקרקע בתחום התוכנית, אינן עולות בקנה אחד עם תוצאות התחשיב של שמאי המבקש.

9.1.2 <u>שמאי המבקש</u>

קרקע חקלאית בשטח של 1,602.5 מ"ר המהווה 1/4 חלקים מחלקה 12 בגוש 6443 בשטח רשום של 6,410 מ"ר.

כאמור, הקרקע נשוא השומה ממוקמת בלב טבורה של העיר הוד השרון וסווגת בייעוד אזור חקלאי עפ"י תוכנית R/6 ומהווה חלק מאזור פיתוח עירוני ע"פ תוכנית תמ"מ 21/3.

בהתאם להלכת לוסטרניק (ע"א 4487/01) יש לאמוד את שווי הקרקע החקלאית בהתייחס לציפיות כלליות לשינוי יעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע (מיקומה בישוב, הקירבה לאזורים מפותחים וכד'), מבלי להביא בחשבון את הציפיות הקונקרטיות בקרקע, הנובעות מהליכי התכנון.

מבדיקה שנערכה, נכון למועד הקובע, לא אותרו עסקאות בקרקע חקלאית בעיר הוד השרון אשר לא מגלמות פוטנציאל מסוים.

---

[4] בהתבסס על ניתוח 36 עסקאות מהשנים 2014-2016 (ממוצע 1,040 ₪)

[5] בהתבסס על ניתוח 23 עסקאות מהשנים 2015-2016 (ממוצע 1,108 ₪)

[6] בהתבסס על פירוט עסקאות בשמאות מכרעת של אייל יצחקי המוזכרת לעיל.

[7] בהתבסס על ניתוח 9 עסקאות בגוש 6413 במזרח הוד השרון.

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

בהעדר נתוני שוק עדכניים, המשקפים קרקע חקלאית בעלת פוטנציאל כללי בלב טבורה של העיר, ללא הליכי תכנון ספציפיים, הגענו לכלל דעה כי במקרה הנדון יש לבסס את השווי על מודל תיאורטי (לפיו מוערך שווי ה"מצב הקודם" בהתבסס על שווי ה"מצב החדש").

המודל מדמה שיקולים של קונה סביר בעת שרוכש קרקע חקלאית במרכז העיר, הכוללת פוטנציאל כללי להמרת ייעודה למגורים. במודל מובאים בחשבון, בין היתר, שיקולים של שווי קרקע זמינה למגורים, והזמן שיידרש עד לאישורה של תוכנית מפורטת.

תכנית הר/1310/א' – בשנת 2009 הציגה הוועדה המקומית לוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז את עיקרי התכנון של התוכנית, שכללו, בין היתר, צפיפות של 10-12 יח"ד לדונם נטו והוועדה המחוזית אישרה לפרסם את הכנת התוכנית לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב.

בשנת 2010 הציגה הוועדה המקומית לוועדה המחוזית את עיקרי התכנון המעודכנים לצורך אישור הפקדת התוכנית, אשר כללו בין היתר, תכנון בצפיפות של כ-6 יח"ד לדונם נטו. הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התוכנית לאחר מילוי תנאים, אשר כללו, הין היתר, דרישה לכך שצפיפות יח"ד בתוכנית לא תפחת מ- 10 יח"ד לדונם נטו.

הננו לציין, ציטוט של תגובת הוועדה המקומית להתנגדויות שהוגשו לתוכנית (בהתאם לפרוטוקול ישיבה מס' 2014006 מיום 16/02/2014) "התוכנית הנדונה באה במקום 4-5 תוכניות נקודתיות נפרדות שהוגשו בעבר לוועדה מחוזית שהצפיפות המצטברת בהן עולה בהרבה על הצפיפות המוצעת בתוכנית, ואשר הציעו כ-3,000 יח"ד".

להלן ניתוח ההקצאה שניתנה לקרקע החקלאית נשוא השומה ע"פ טבלאות האיזון של התוכנית:

יעוד	מגרש	יח"ד במגרש	הקצאה ב-%	משקף יח"ד	מקדם המרה ליח"ד בבניה רוויה בייעוד מגורים ג'	יח"ד אקו'
מגורים ג'	255	96	2.45%	2.352	1	2.4
	256	91	1.87%	1.702	1	1.7
	257	80	2.45%	1.960	1	2.0
מגורים ב'	205	66	2.19%	1.445	1.07	1.5
סה"כ יח"ד אקו' בבניה רוויה בייעוד מגורים ג'						7.6
שטח קרקע חקלאית בדונם[8]						1.603
משקף צפיפות לדונם חקלאי ברוטו כ-						4.7

לאור האמור לעיל, ובהתייחס לכך כי הצפיפות בתוכנית כפי שתוכננה הינה בהתאם לדרישות הוועדה המחוזית משנת 2010 שהתכנון לא יפחת מ-10 יח"ד לדונם נטו, ולאור העובדה כי במדינת ישראל קיימת מצוקת דיור ובהתאם לכך מדיניות הוועדה המחוזית הינה שבערי המרכז יהא תכנון עם צפיפות מגורים גבוהה, יש להביא בחשבון, כי נכון למועד הקובע (סוף שנת 2019) רוכש סביר של קרקע חקלאית בלב טבורה של העיר הוד השרון היה מביא בחשבון כי לכל הפחות, היקף היח"ד לדונם ברוטו היה בגבולות של כ- 4.7 יח"ד.

לאור האמור, הובא בחשבון היקף יח"ד ב"מצב הקודם" בהתאם להקצאה בפועל.

להלן חישוב שווי הקרקע החקלאית לפי המודל התיאורטי:

[8] 6,410 מ"ר X 1/4 חלקים

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

מהות	מכיב בנוסחה
שווי דונם חקלאי ברוטו מצב קודם	X
שווי מצב חדש	4.72 יח"ד X ₪ 920,000[9] = ₪ 4,340,000
מקדם דחייה	0.56 (10 שנים בשיעור היון 6%)[10]

$$X = 0.56 \times \{ ₪\ 4,340,000 - (\frac{₪\ 4,340,000 - X}{2}) \}$$

פיתוח הנוסחה מביא לתוצאה של כ- 1,700,000 ₪ לדונם חקלאי, המבטא שווי של 1,700 ₪ למ"ר קרקע חקלאית.

<u>בדיקת סבירות</u>:

- בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר דוד טיגרמן בחלקה 19 בגוש 6445, הממוקמת במובלעות בסמוך לשכונת "מתחם הדסים" ו- "רמת הדר" (הנחשבות לשכונות מבוקשות בעיר הוד השרון) בחלק הדרום מערבי של העיר, העריך השמאי המכריע נכון למועד הקובע 28/11/2015, ב"מצב הקודם" קרקע חקלאית בשטח של כ- 47,000 מ"ר בסך של 1,530 ₪[11] למ"ר (תוך ביצוע התאמות נדרשות ביחס לנתוני השוואה לקרקע חקלאית נרחבת ממזרח העיר). בהתייחס לגודל הקרקע ובהתאמה לזמן ניתן לומר כי אומדן שווי מ"ר קרקע חקלאית נשוא השומה הינו בגבולות הסך של כ-1,800 ₪ למ"ר.
- בשומה המכרעת בחלקה 41 בגוש 6443 (מתחם דרומי בתוכנית הר/1310/א'), השמאית המכרעת רמה מאור, ניתחה 49 עסקאות בקרקע חקלאית שנערכו בשנים 2015-2016 בשולי העיר הוד השרון ותוך ביצוע התאמה לזמן, והגיעה לכלל דעה כי אומדן שווי קרקע חקלאית במרכז העיר הינו בסך 1,400 ₪ למ"ר. השמאית המכרעת לא הביאה בחשבון מקדם התאמה למיקום (קרקע חקלאית בשולי העיר ביחס לקרקע חקלאית במרכז העיר אשר ציפיות התכנון הכלליות הגלומות בה הינן הרבה יותר גבוהות). כאשר, המקדם הראוי ועל הצד הזהיר לקרקע חקלאית במרכז העיר ביחס לקרקע חקלאית בשולי העיר הינו 1.2 המשקף שווי קרקע חקלאית במרכז העיר בסך של כ-1,700 ₪ למ"ר (1,400 ₪ X 1.2).

<u>התייחסות לשומת הוועדה</u>

שמאי הוועדה קבע אומדן שווי למ"ר קרקע חקלאית בלב טבורה של העיר הוד השרון בסך של 1,300 ₪, בהתבסס ותוך ביצוע התאמה לזמן לאומדני שווי כפי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים נכון לשנים 2015-2016 לקרקע חקלאית בהוד השרון, ב-6 שומות מכריעות שונות. 5 שומות מכריעות נערכו לקרקע חקלאית הממוקמת בגושים 6408-6410 בגבולה הצפון מזרחי של העיר, בסמוך לכביש מס' 531. מעיון בשומות עולה, כי השמאים המכריעים התבססו על עסקאות לקרקע חקלאית בשולי העיר הוד השרון ולא במרכזה.

כמו כן, שמאי הוועדה מציין, כי בשומתו המכרעת של מר דוד טיגרמן שנערכה בחלקה 19 בגוש 6445[12], נכון למועד קובע 18/11/2015 (בגין אישור תוכנית הר/45/485/א') נאמד שווי מ"ר קרקע חקלאית בסך של 1,150 ₪. מעיון בשומתו המכרעת עולה כי השומה נערכה לכ- 47,000 מ"ר קרקע חקלאית ב"מצב הקודם", ובהתבסס על

[9] אומדן שווי קרקע זמינה לפי שומת המבקש.

[10] בהתייחס למיקומה של הקרקע במרכז העיר הוד השרון.

[11] אומדן שווי בסיסי לקרקע חקלאית נרחבת בסך של 1,150 ₪ X מקדם משוקלל 1.33 (מגלם הפרשות ומיקום).

[12] הממוקמת במובלעות בסמוך לשכונות "מתחם הדסים" ו"רמת הדר" (הנחשבות לשכונות מבוקשות בעיר הוד השרון) בחלק הדרום מערבי של העיר.

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

עסקאות לקרקע חקלאית בגוש 6413 (ממוקמת בגבולה המזרחי של העיר בסמוך לשכונת "גיל עמל") ציין השמאי, כי להערכתו הערך המתאים לקרקע חקלאית נרחבת הוא בגבולות 1,150 ₪ למ"ר ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות[13] הגיע לכלל דעה, כי אומדן שווי מ"ר קרקע חקלאית הינו בסך של 1,530 ₪ למ"ר.

לאור האמור, אילו שמאי הוועדה היה מתבסס על הכרעתו של מר דוד טיגרמן לקרקע חקלאית הדומה ביותר במאפייניה לקרקע נשוא חוות הדעת, ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (כגון: גודל, מיקום וזמן) היה מגיע לאומדן שווי קרקע חקלאית בגבולות 1,800 ₪ למ"ר.

9.1.3 <u>הכרעה</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי שווי במצב קודם לקרקע בייעוד חקלאי, כאשר שמאי המשיבה קובע שווי לפי 1,300 ₪/למ"ר[14] קרקע ומתבסס על קביעות של שמאים מכריעים למועד קובע 04/01/2016 לקרקעות בתחום תוכנית הר/1202. ושמאי המבקש קבעו שווי של 1,700 ₪/מ"ר בהתבסס על מודל תאורטי (לפיו מוערך שווי ה"מצב הקודם" בהתבסס על שווי ה"מצב החדש").

מדובר בחלקה המצויה בלב שכונת מגורים, ולכן ככל ומתבססים על עסקאות השוואה של חלקות מגושים רחוקים, יש להתאימן לנכס הנדון.

לאור העובדה כי לא ניתן למצוא עסקאות השוואה של קרקעות חקלאיות במרכז היישוב בסמוך למועד הקובע ללא תוכנית המהווה פוטנציאל, בחרתי לבחון מספר מקורות נתונים שונים לפי הפירוט הבא:

- ✓ עסקאות השוואה ללא פוטנציאל (נכון לשנים 2015-2016) תוך התאמה לזמן.
- ✓ עסקאות השווי כולל פוטנציאל (נכון למועד הקובע) תוך ניטרול הפוטנציאל והתאמה למיקום.
- ✓ שומות מכריעות.

9.1.3.1 <u>עסקאות השוואה – נתוני מס שבח – נכון למועד 2015-2016 (ללא פוטנציאל)</u>

על מנת לבחון את השווי ערכתי סקירה לעסקאות מכר מגושים 6444, 6573, 6413 ו- 6453 מהשנים 2015-2016 (בטרם הפקדת תוכנית הר/2050[15] ופרסום החלטת ועדה ארצית בעניין תמ"א 1/48[16]), לפיה נמצאו כ- 236 עסקאות, מיינתי לפי שטח הממכר, ולהלן הממצאים:

שטח	כמות עסקאות	מחיר ממוצע למ"ר
100 - 200 מ"ר	96	2,150 ₪/מ"ר
200 - 500 מ"ר	89	1,510 ₪/מ"ר
500 – 1,000 מ"ר	14	1,490 ₪/מ"ר
1,000 – 4,999 מ"ר	33	1,590 ₪/מ"ר
5,000 – 13,000	2	1,520 ₪/מ"ר

[13] מקדם 1.13 בגין הפרשות, מקדם 1.1 למיקום ומקדם 1.07 לקרקע המהווה מובלעת בין שטחים לבניה.

[14] במהלך הדיון בין הצדדים ציין שמאי המשיבה כי בשומותיו החדשות אימץ את השווי שקבעה השמאית המכריעה רמה מאור בסך 1,400 ₪/מ"ר קרקע במצב קודם.

[15] פורסם להפקדה ביום 06/01/2017 בעיתונים וביום 12/01/2017 בי.פ. 7423.

[16] החלטת ועדה ארצית - המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 06/09/2016.

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

שטח	כמות עסקאות	מחיר ממוצע למ"ר
מעל 13,000 מ"ר	1	1,200 ₪/מ"ר
103,000 מ"ר	1	1,000 ₪/מ"ר
סה"כ/ממוצע	236	1,770 ₪/מ"ר

ניתן לראות עסקאות של חלקי חלקות בשטח מתחת ל- 200 מ"ר הנמכרות במחיר גבוה משמעותית מחלקי חלקות בשטח מעל ל- 200 מ"ר.

מכיוון ששטח הנישום הינו כ- 6 דונם, יש לאמוד את שווי החלקות בהתאם למדרגה המתאימה, תוך התייחסות לקו מגמה כפוני לגודל, דהיינו לפי 1,500 ₪/מ"ר.

החלקה הנישומה (12) מצויה במיקום עדיף על פני גושים אלו, הפוטנציאל הכללי של החלקה יותר ממשי מהפוטנציאל של עסקאות ההשוואה (אולם פחות מחלקות חקלאיות המהוות עורף של מבנה קיים), ולפיכך ניתן מקדם התאמה של 1.1 ביחס לעסקאות ההשוואה.

המועד הקובע לשומה הינו 2019 בעוד שהמועד הקובע של עסקאות אלה הינו 2015-2016 ולכן יש להוסיף מקדם התאמה לזמן – 1.1.

לכל מקבל בהתאמה כי שווי החלקות הנידונות הינו - 1,815 ₪/מ"ר:

1,815 ₪/מ"ר = 1.1 (מקדם מיקום) X 1.1 (מקדם זמן) X 1,500 ₪/מ"ר

9.1.3.2 <u>עסקאות השוואה – נתוני מס שבח – נכון למועד הקובע (כולל פוטנציאל)</u>

על מנת לבחון את השווי ערכתי סקירה לעסקאות מכר מגושים 6444, 6573, 6413 ו- 6453 מהשנים 2018-2019, (לאחר הפקדת תוכנית הר/2050[17] ופרסום החלטת ועדה ארצית בעניין תמ"א 1/48[18]), לפיה נמצאו כ- 90 עסקאות, מיינתי לפי שטח הממכר, ולהלן הממצאים:

שטח	כמות עסקאות	מחיר ממוצע למ"ר
100 - 200 מ"ר	40	2,170 ₪
200 - 500 מ"ר	34	1,990 ₪
500 – 1,000 מ"ר	9	1,570 ₪
1,000 – 4,999 מ"ר	6	1,570 ₪
5,000 – 13,000	אין	
מעל 13,000 מ"ר	אין	
146,000 מ"ר	1	1,357 ₪
סה"כ/ממוצע	91 לי יצא 90	2,000 ₪/מ"ר

נכון למועד הקובע חלקות אלה בעלות פוטנציאל תכנוני ע"פ תוכניות תמ"א 1/48 ו – הר/2050 ולכן יש לנטרלו. פוטנציאל זה מוערך על ידי לפי כ- 10%.

החלקה הנישומה (12) מצויה במיקום עדיף על פני גושים אלו, הפוטנציאל הכללי של החלקה יותר ממשי מהפוטנציאל של עסקאות ההשוואה ולפיכך ניתן מקדם התאמה של 1.1.

[17] פורסם להפקדה ביום 06/01/2017 בעיתונים וביום 12/01/2017 בי.פ. 7423.

[18] החלטת ועדה ארצית - המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 06/09/2016.

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

שטח החלקה כ- 6 דונם, ע"פ הטבלה המוצגת מעלה ובהתאם לקו מגמה, ניראה כי חלקה בשטח של 6 דונם תימכר במחיר של כ- 1,550 ₪/מ"ר.

מכלול ההתאמות מביא אותי לאומדן שווי של 1,550 ₪/מ"ר:

1,550 ₪/מ"ר = 1,550 ₪/מ"ר X 1.1 (מקדם מיקום)
1.1 (נטרול הפוטנציאל)

9.1.3.3 שומות מכריעות למועד קובע תוכנית הר/1310/א

שמאי/ת מכריע/ה	מועד הכנת השומה	גוש	חלקה	מגרש תמורה	שווי מצב קודם
רמה מאור	2/8/2021	6442	267	201	1,400 ₪/מ"ר
רמה מאור	2/8/2021	6443	41	212	1,400 ₪/מ"ר
רמה מאור	2/8/2021	6443	74,75	212	1,400 ₪/מ"ר
אלדד חיימי	17/12/2021	6443	42	265	1,500 ₪/מ"ר
ארז כהן	19/4/2019	6442	9	259	1,650 ₪/מ"ר
אורית גלן	10/8/2021	6442	242	118	1,800 ₪/מ"ר

מבין שומות אלה, הנכס הנדון דומה לחלקה 242/6442 בשומתה של אורית גלן בשל היות שניהם על רחוב התכלת ובחזית החלקות מצוי מבנה מגורים. כמו כן החלקות קרובות לחלקה 9 בגוש 6442 בשומתו של ארז כהן, אולם עדיפות על פניה בשל היותן שטח חקלאי עורפי של מבנה מגורים.

בהתאמה לשומות מכריעות אלה, הנני מעריכה את החלקות הנדונות לפי – 1,700 ₪/מ"ר.

9.1.3.4 סיכום הממצאים

עסקאות השוואה משנים 2015-2016 בהתאמה להיום - 1,800 ₪

עסקאות השוואה נכון למועד הקובע תוך נטרול הפוטנציאל - 1,550 ₪

שומות מכריעות - 1,700 ₪

לאור הנתונים הנ"ל בהתאמה לחלקות הנישומות הנני מעריכה את שווי 1 מ"ר קרקע בחלקה 12 לפי כ- 1,650 ₪.

9.2 מצב חדש

9.2.1 שמאי המשיבה

מצב חדש: זכויות בניה לפי תב"ע הר/1310/א 7.03 יח"ד ממוצעות בתוכנית (7.46 יח"ד).

הערה: נתון זה משקף את מספר יח"ד בהקצאה הנדונה למבקשים, כשהוא מותאם לפי יחס השווי בין המגרשים, כפי שהוערך בלוח האיזון (המהווה חלק ממסמכי התוכנית), וחושב כמכפלה של:

(1) מספר יח"ד במגרש התמורה

(2) חלקם של המבקשים במגרש

(3) מקדם שווי משוקלל (לוח האיזון) לקרקע ליח"ד במגרש, לעומת שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בתוכנית.

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

הנני מעריך שווי קרקע ליח"ד ממוצעת[19] בתוכנית איחוד וחלוקה, לפי 1,100,000 ₪, בהתבסס על עסקאות ונתונים כדלקמן:

בהיעדר נתוני עסקאות נוספים לקרקעות דומות – כל העסקאות שנכרתו במתחם התוכנית כוללות תנאים לתשלום היטל השבחה ע"י הרוכשים ("עסקאות נטו"), הוערך שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בתוכנית, בחילוץ מתוך עסקאות לדירות דומות בסביבת מתחם התוכנית כדלקמן:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	מחיר	הצמדות	מחיר למ"ר
17/11/2020	הפרדס (מג' 1006)	6442/84	131	14	22	5	2020	₪ 3,360,000		₪ 25,649
17/11/2020	הפרדס (מג' 1006)	6442/84	108	4	22	4	2020	₪ 2,517,000		₪ 23,306
20/10/2020	הפרדס (מג' 1006)	6442/84	108	6	22	4	2020	₪ 2,550,000		₪ 23,611
13/10/2020	הפרדס (מג' 1006)	6442/84	108	7	22	4	2020	₪ 2,575,000		₪ 23,843
06/09/2020	הפרדס (מג' 1006)	6442/84	130	9	22	5	2020	₪ 3,060,000		₪ 23,538
22/07/2020	גברעם 2	6443/354	164	2	6	4	2020	₪ 3,330,000		₪ 20,305
22/01/2020	שלמה המלך 12	6443/339	135	2	4	5	2019	₪ 3,175,000	2 חניות	₪ 23,519
04/11/2019	שאול המלך 17	6443/530	142	1	5	6	2018	₪ 3,200,000	2 חניות	₪ 22,535
14/02/2019	שאול המלך 17	6443/530	142	1	5	6	2018	₪ 2,900,000	2 חניות	₪ 20,423

חילוף שווי קרקע ליח"ד		
מהות	אחוזים	ערכים
מחיר מ"ר ממוצע		₪ 22,970
מע"מ	17%	₪ 19,632
יזמות	15%	₪ 17,072
עלויות בניה		₪ 7,500 -
יתרה לקרקע		₪ 9,572
ל-142 מ"ר		₪ 1,359,158
הפחתה לזמינות	20%	₪ 271,832 -
שווי קרקע ליח"ד (מעוגל)		₪ 1,100,000

<u>כמענה לשומה נגדית –</u>

הועברו לצדדים נתוני עסקאות (כולל אסמכתאות), שבבסיס ניתוח השווי בשומת הוועדה. בנוסף, לאחרונה נמכרו במכרז פומבי של מחלקת הנכסים בעיריית תל אביב יפו, זכויות בקרקע בתחום התוכנית.

עסקה זו הינה בעלת תוקף גבוה ביחס לעסקאות אחרות הן מאחר ומדובר בעסקת השוואה ישירה מהמתחם הנדון, והן לאור זהות המוכרת שהינה גוף ציבורי, בהליך של מכרז פומבי, ולאחר חשיפה לציבור.

בהתאם לנתונים שפורסמו, המחיר שהתקבל בעסקה משקף כ- 1,100,000 ₪ לקרקע ליח"ד ממוצעת בתוכנית.

[19] יח"ד ממוצעת באיחוד וחלוקה לתוכנית הר/1310/א, בשטח פלדלת של 142 מ"ר (שטח עיקרי של 130 מ"ר + ממ"ד 12 מ"ר), בבניין בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית, מעל מרתפים, בגילום מרפסות.

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

בהתחשב בכך שמדובר בעסקה אחת בהיקף גדול, ובכך שחלק מהזכויות שהוקנו לעת"א כפוף להליך תכנוני (תב"ע) נוסף, נראה כי אומדן השווי שבבסיס שומות הוועדה 1,100,000 ₪ לקרקע ליח"ד (לאחר הפחתה לזמינות ממוצעת ולפני הפחתה בגין "מושע"), הינו סביר ואף שמרני ומכל מקום ניתוח המחירים בשמאות מטעם המבקש, מוביל לתוצאה שאינה עולה בקנה אחד עם נתוני השוק, וזאת בלשון המעטה.

להלן ניתוח העסקה כפי שנימסר בגיליון אקסל:

בחודש 04/2021 הסתיים מכרז פומבי למכירת קרקעות עיריית תל אביב יפו במתחם (לעירייה זכויות במגרשים וחלקי מגרשים 103, 104, 201, 204, 208, 251-254, 260). קרקע ל- 444 יח"ד (המהוות כ-460 יח"ד ממוצעות בתוכנית הרפרצליה), נמכרה תמורת 511,777,777 ₪, המהווה 1,153,000 ₪ ליח"ד (כ- 1,113,000 ליח"ד ממוצעת בתוכנית), לפי הפירוט כדלקמן –

מס'	ייעוד	יח"ד למגרש		חלק	יח"ד להקצאה		
		מס' יח"ד	מס' יח"ד אקו'		יח"ד	יח"ד אקו'	
103	מגורים א'	4	10.82	100%			לא נמכר
104	מגורים א'	4	10.82	100%			לא נמכר
201	מגורים ב'	62	65.01	3.41%			לא נמכר
204	מגורים ב'	48	51.36	100%	48	51.36	
208	מגורים ב'	6	45.73	100%	46	45.73	
251	מגורים ג'	109	113.36	100%	109	113.36	
252	מגורים ג'	126	131.40	100%	126	131.40	
253	מגורים ג'	38	38.00	100%	38	38.00	
254	מגורים ג'	77	80.02	100%	77	80.08	
260	מגורים ג'	84	77.40	100%			לא נמכר
					444	459.94	
מחיר עסקה שפורסם – 511,777,777 ₪							
					1,152,653	1,112,707	

עסקת גינדי - בנוסף נמכרו זכויות העירייה בחלק (3.41%) ממגרש 201, במחיר המשקף 910,500 ₪ לקרקע ליח"ד ממוצעת בתוכנית.

מס'	ייעוד	יח"ד למגרש		חלק	יח"ד להקצאה	
		מס' יח"ד	מס' יח"ד אקו'		יח"ד	יח"ד אקו'
201	מגורים ב'	62	65.01	3.41%	2.11	2.11
מחיר זכייה – 2,018,555 ₪						910,509 ₪

וכן, להלן פירוט הצעות שלא זכו (מתייחסות למגרשים בשלמות, שנמכרו למציע הזוכה לעיל), במחירים של כ-985,000/1,335,000 ₪ לקרקע ליח"ד ממוצעת –

הצעות למגרשים בשלמות						
מס'	ייעוד	יח"ד למגרש		חלק	יח"ד להקצאה	
		מס' יח"ד	מס' יח"ד אקו'		יח"ד	יח"ד אקו'
204	מגורים ב'	48	51.36	100%	48	51.36
מחיר הצעה – 50,555,000 ₪						984,322.09

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

הצעות למגרשים בשלמות						
מס'	ייעוד	יחיד למגרש		חלק	יחיד להקצאה	
		מס' יחיד	מס' יחיד אקו'		יחיד	יחיד אקו'
208	מגורים ב'	46	54.73	100%	46	45.73
מחיר הצעה – 61,001,980 ₪						1,333,819.57

9.2.2 שמאי המבקש

הקצאה שניתנה בגין הזכויות בקרקע החקלאית, ע"פ טבלת איזון וחלוקה בתוכנית הר/1310/א', כדלקמן:

ההקצאה הינה ב-4 מגרשי מגורים במתחם הצפוני של התוכנית.

מס' מגרש	255	256	257	205
ייעוד	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ב'
שטח מגרש בדונם	6.587	5.905	6.356	8.105
סה"כ יח"ד	96	91	80	66
שטח עיקרי למגורים במ"ר	12,480	11,830	10,400	8,105
צפיפות יח"ד לד' נטו	14.6	15.4	12.6	8.1
שיעור הקצאה	2.45%	1.87%	2.45%	2.19%
משקף הקצאה ביח"ד	2.35	1.70	1.96	1.45

9.2.2.1 אומדן שווי הזכויות ב"מצב חדש":

א. להלן פרוט עסקאות רלוונטיות למגרשי מגורים בסביבת המקרקעין כפי שדווח לרשות המיסים, בתחום הר/1304 (יוער, כי העסקאות הינן ממגרשי מגורים הזמינים לבניה בשכונת "גרינברג" הכוללת פיתוח):

עסקה 1

בתאריך 13/03/2019 נמכרו 50% מהזכויות במגרש 73 בייעוד "מגורים ב" בשטח של 803 מ"ר (גו"ח 6442/788) במחיר של 4,300,000 ₪.

זכויות הבניה במגרש –

יח"ד: 6

שטח עיקרי: 130%

ח. יציאה לגג: 35 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי

קומות: ק"ק + 3 קומות + ק. גג

ניתוח עסקה –

מהות	ערכים
סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	1,044
בתוספת ח. יציאה לגג (מ"ר)	1,079
ממוצע שטח עיקרי ליח"ד	180
ממוצע שטח "פלדלת" ליח"ד (מ"ר)	192
שטח "פלדלת" אקו' ליח"ד במ"ר (שטח מעבר ל- 142 מ"ר במקדם 0.8)	182
סה"כ מ"ר מבונה "פלדלת" אקו' במגרש	1,091
50% מהמגרש (מ"ר)	546
מחיר	4,300,000 ₪

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

מהות	ערכים
משקף מ״ר מבונה אקו׳ בבניין הכולל 6 יח״ד	₪ 7,882
מקדם התאמה למגורים ב׳ נשוא השומה (בניינים הכוללים כ- 11 יח״ד[20])	0.95
סה״כ מ״ר מבונה אקו׳ מתואם למגורים ב׳ נשוא השומה	₪ 7,488

<u>עסקה 2</u>

בתאריך 21/02/2019 נמכר מגרש 50 בייעוד ״מגורים ב׳ 1״ בשטח של 980 מ״ר (גו״ח 6443/354) במחיר של 7,777,000 ₪.

זכויות הבניה במגרש –

יח״ד: 6

שטח עיקרי: 130%

ח. יציאה לגג: 35 מ״ר בנוסף לשטח העיקרי

קומות: ק״ק + 3 קומות + ק. גג

ניתוח עסקה –

מהות	ערכים
סה״כ שטח עיקרי (מ״ר)	980
בתוספת ח. יציאה לגג (מ״ר)	1,015
ממוצע שטח עיקרי ליח״ד	169
ממוצע שטח ״פלדלת״ ליח״ד (מ״ר)	181
שטח ״פלדלת״ אקו׳ ליח״ד במ״ר (שטח מעבר ל- 142 מ״ר במקדם 0.8)	173
סה״כ מ״ר מבונה ״פלדלת״ אקו׳ במגרש	1,040
מחיר	₪ 7,777,000
משקף מ״ר מבונה אקו׳ בבניין הכולל 6 יח״ד	₪ 7,478
מקדם התאמה למגורים ב׳ נשוא השומה (בניינים הכוללים כ- 11 יח״ד)	0.95
סה״כ מ״ר מבונה אקו׳ מתואם למגורי ב׳ נשוא השומה	₪ 7,104

<u>סיכום:</u>

מהות	סה״כ
עסקה 1	₪ 7,448
עסקה 2	₪ 7,104
ממוצע במעוגל	₪ 7,300

ב. להלן פירוט עסקאות כפי שדווחו לרשות המיסים לדירות חדשות שנמכרו בשכונת ״גרינברג״ (בשטח דומה ליח״ד נשוא השומה):

[20] בהתאם לנספח הבינוי של תוכנית הר/1310/א׳, בתחום מגרש 205 בייעוד מגורים ב׳ מתוכננים 3 בנייני מגורים הכוללים 6 כניסות עבור 66 יח״ד.

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

תאריך	גו"ח	רחוב	יח"ד בבניין	קומה/ מתוך	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
06/02/2018	6442/782	קיבוץ דליה 9	7	4/קרקע	160	₪ 3,360,000	₪ 21,000
21/02/2018	6442/782	קיבוץ דליה 9	7	1/4	160	₪ 3,200,000	₪ 20,000
25/02/2018	6442/770	בית אורן 10	10	2/5	138	₪ 3,360,000	₪ 21,232
15/03/2018	6442/770	בית אורן 10	10	3/5	138	₪ 3,360,000	₪ 21,377
24/11/2019	6442/769	בית אורן 8	10	1/5	142	₪ 3,360,000	₪ 22,535
25/06/2018	6442/797	קיבוץ דליה 2	8	5/קרקע	157	₪ 3,360,000	₪ 20,064
ממוצע			8.7		149	₪ 3,131,667	₪ 21,035

תחשיב לעלות בניה למ"ר:

מהות	שטח	עלות[21]	סה"כ
פלדלת	142	₪ 4,730	₪ 671,660
העמסת שטח שרות ליח"ד	25[22]	₪ 4,730	₪ 118,250
מרפסת	12	₪ 1,400	₪ 16,800
חניה	80[23]	₪ 2,250	₪ 180,000
סה"כ עלות ישירה			₪ 986,710
עלות עקיפה בשיעור[24] 30%			₪ 296,013
סה"כ עלות בניה			₪ 1,282,723
סה"כ עלות בניה למ"ר "פלדלת" במעוגל			₪ 9,000

חילוץ למ"ר מבונה:

ממוצע למ"ר בנוי	₪ 21,000
בניכוי מע"מ 17%	₪ 17,949
בניכוי יזמות 15%	₪ 15,608
עלות בניה למ"ר "פלדלת"	₪ 9,000
יתרה למ"ר מבונה (בבניין הכולל כ-9 יח"ד)	₪ 6,600

ג. סיכום נתוני שווי ל"מצב חדש":

נתון	שווי	משקל	סה"כ
השוואה	₪ 7,300	0.6	₪ 4,380
חילוץ	₪ 6,600	0.4	₪ 2,640
אומדן שווי למ"ר מבונה בייעוד מגורים ב' (במעוגל)			₪ 7,000

[21] ע"פ מחירון דקל נובמבר 2019.

[22] ע"פ קווים מנחים פרק יח' העמסת שטחי שירות ליח"ד בבנייני מגורים עד 4 קומות הינה בהיקף שנע בשיעור שבין 15% ל-20%.

[23] ע"פ קווים מנחים פרק יח' שטח חניה תת"ק נע בין 35 מ"ר ל-45 מ"ר (2 מקומות חניה X ממוצע של 40 מ"ר).

[24] ע"פ קווים מנחים פרק יח' עלות הבניה העקיפה המועמסת על הבניה הישירה הינה בהיקף שנע בשיעור שבין 35% ל- 35%.

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

נתון	שווי	משקל	סה"כ
אומדן שווי למ"ר מבונה בייעוד מגורים ג' בחילוק של מקדם 1.07[25] (במעוגל)			₪ 6,500
שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד במגרשים נשוא חוות הדעת (מ"ר)			142
אומדן שווי ממוצע ליח"ד במעוגל (מגורים ג')			₪ 920,000

ד. דחיה בגין זמינות:

כאמור, התוכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 22/11/2019. מהידוע לנו מאז ועד היום כמעט ולא קודמו הליכי פיתוח ותכנון בתחום התוכנית.

החברות היזמיות, שלהן זכויות רבות במתחם שלחו מכתבים רבים בשנתיים האחרונות, בניסיון לברר לגבי הלו"ז להליכי התכנון והפיתוח במתחם.

כפי שנמסר לנו כבר בשלבים האחרונים של אישור התב"ע החלו עיכובים רבים כאשר נראה כי העירייה מנסה לעכב ולשנות את התכנון שאושר בתב"ע וזאת ככל הנראה כתוצאה מחילופי שלטון שנערכו במקביל לאישור התוכנית[26].

יצוין כי כבר ביוני 2018 החליטה הוועדה המחוזית לתת תוקף לתוכנית בכפוף לעדכון ערכים בטבלת איחוד וחלוקה. כמו כן הגדירה הוועדה כי אישור למתן תוקף הינו ל-6 חודשים בלבד, אולם בפועל התוכנית אושרה רק כעבור שנה וחצי.

משרד עורכי דין, עופר טויסטר בשם בעלי הזכויות בתחום התוכנית שלח מכתב בתאריך 12/08/2019 למר אמיר כוכבי, ראש עיריית הוד השרון, ובו צוין בין היתר "נמסר לנו כי בפגישות עם הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית הובהר כי אין בכוונת הוועדה לנקוט, בתקופה הקרובה, בהליכים שיאפשרו מימושה של התוכנית", ומבקשים מראש העיר להורות לצוות המקצועי לפעול לצורך קידום מימוש התוכנית ולקבל לוח זמנים משוער לפעולות הקידום.

במכתב מענה מיום 27/08/2019 החתום ע"י מנהלת תחום בכירה לתכנון ולבניה נרשם בין היתר, "גורמי התכנון בוועדה המקומית פועלים בימים אלה לקידום הליכים שיש בהם כדי להטיב ולהביא לשיפור המצב התכנוני". ממכתב התשובה עולה כי עיריית הוד השרון פועלת לצורך קידום נושאים תכנוניים אשר צפויים לעכב את מימוש התוכנית.

יצוין כי, כשנתיים לאחר אישור התב"ע טרם אושרה תוכנית לצרכי רישום וכן טרם החל פיתוח ואף נמסר לנו כי טרם יצאו מכרזים לביצוע וכי אין צפי משוער לתחילת ביצוע פיתוח התשתיות.

מהאמור לעיל עולה כי מצד אחד הוועדה דורשת היטל השבחה משמעותי מבעלי הזכויות ומצד שני הוועדה אינה מעוניינת, בקידום התב"ע ולפיכך אין באפשרות בעלי הזכויות לממש את זכויותיהם בקרקע.

לאור כל האמור לעיל, בחוות הדעת הובאה בחשבון הפחתה מינ' בשיעור של 0.7 המשקפת דחייה לתקופה של 6 שנים בשיעור היוון 6%.

[25] כפי שגם נקבע בטבלאות האיזון לתוכנית הנדונה.

[26] שמאית המבקש מפנה לכתבה שפורסמה באתר "גלובס" בתאריך 26/12/2018.

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

9.2.2.2 <u>התייחסות לשומת הוועדה:</u>

שמאי הוועדה קבע אומדן שווי קרקע ליח"ד בגישת החילוץ, בהתבסס על 9 עסקאות מכר לדירות מגורים, והגיע לכלל דעה כי אומדן שווי מ"ר בנוי הינו בסך של כ- 23,000 ₪ וכנגזרת מכך אמד שווי מ"ר מבונה "פלדלת" זמין בגבולות של כ- 9,600 ₪.

להלן התייחסות לעסקאות ההשוואה ולניתוח העסקאות כפי שנערך בשומת הוועדה:

- מיקום עסקאות ההשוואה ושטח הדירות:

חלק מהעסקאות עליהן התבסס השמאי הינן ממגרש 1006 ע"פ תוכנית מס' הר/1302/א (מגדל מגורים), אשר הינן בשטח קטן משמעותית משטח דירה ממוצע בנשוא השומה (108 מ"ר לעומת 142 מ"ר).

כמו כן, מספר הקומות בנשוא השומה הינו עד 7 קומות ואילו חלק מנתוני ההשוואה הינם לקומות גבוהות.

לאור האמור, מובן כי מרבית הנתונים עליהם התבסס שמאי הוועדה אינם ברי השוואה לנשוא השומה הן לאור שטח הדירה והן לאור אופי הבניין.

יובהר כי הובאו בחשבון נתוני השוואה לדירות במבנים בעלי מאפיינים דומים לנשוא השומה.

- עלות בניה

שמאי הוועדה הביא בחשבון, בניתוח עסקאות ההשוואה, עלות בניה למ"ר "פלדלת" בסך של 7,500 ₪, ללא פרוט או הסבר המבסס את גובה העלות.

להערכתנו עלות בניה זו אינה סבירה ואינה תואמת את עלות הבניה בפועל.

עליות הבניה בשומת המבקש מבוססים על עלויות בניה ע"פ דקל נובמבר 2019, עלות בניה הינה בגבולות של כ-9,000 ₪ למ"ר פלדלת המגלם 2 חניות תת"ק.

לסיכום, ככל ושמאי הוועדה היה מנטרל את העסקאות שאין רלוונטיות וכן היה מביא בחשבון עלויות בניה סבירות, היה מתקבל שווי מ"ר מבונה נמוך משמעותית מהשווי שהתקבל בחוות דעתו.

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

9.2.3 <u>הכרעה</u>

בעוד ששמאי המשיבה קבע שווי קרקע ליח"ד של 1,100,000 ₪ הן בגישת ההשוואה והן בגישת החילוץ, שמאי המבקש העריכו את שווי הקרקע ליח"ד ב- 920,000 ₪ לפני דחייה ב- 2 גישות, גישת ההשוואה על בסיס 2 עסקאות וגישת החילוץ.

להלן התייחסותי לנתונים שהוצגו בשומות הצדדים:

9.2.3.1 <u>מכרז מס' 107/2020 – זכויות עיריית תל אביב</u>

בתאריך 06/09/2020 פרסמה עיריית ת"א - יפו מכרז לרכישת זכויות במגרשים[27] הנכללים בתוכנית הר/1310/א'.

בהתאם לפרוטוקול ועדת מכרזים (כ') מס' 61 מישיבתה מיום 13/4/2021 הוגשו 8 הצעות לרכישת המגרשים לפי הפירוט הבא:

לזכויות במגרש מס' 201 - הוגשה הצעה אחת של 2,018,555 ₪

למגרש204 - הוגשו 2 הצעות: 50,555,000 ₪, 41,555,180 ₪

למגרש 208 - הוגשו 3 הצעות: 50,555,000 ₪ , 61,001,980 ₪ , 40,018,555 ₪

ל- 6 מגרשים יחדיו (204 + 208 + 251-254) - הוגשו 2 הצעות: 511,777,777 ₪ + 482,345,555 ₪

✓ מגרש 201: רכישת זכויות הבעלות ב- 3.41% ממגרש 201 בסכום של 2,018,555 ₪ לא כולל מע"מ.

מגרש	שטח במ"ר	יעוד	טיפוס	מס יח"ד	מס' יח"ד אקו' בהתאם לטבלת האיזון	חלק הממכר	מס יח"ד אקו' שנמכרו
201	6,354	מגורים ב'	A	62	65.01	3.41%	2.21
סכום הזכייה							2,018,555 ₪
שווי קרקע ליח"ד אקו'							910,509 ₪
בהתאמה למועד הקובע – הפחתה של 8% (במעוגל)							843,064 ₪

להלן ניתוח ההצעות:

✓ מגרשים 254, 253, 252, 251, 208 ו-204 בשטח כולל של 34 ד' להקמת 450 יח"ד, בסכום של 511,777,777 ₪ לא כולל מע"מ. בשל היקף העסקה יש לנטרל את ההפחתה לגודל העסקה 10%.

מגרש	שטח	יעוד	טיפוס	מס יח"ד	מס' יח"ד אקו' בהתאם לטבלת האיזון
204	5,093 מ"ר	מגורים ב'	A	48	51.36
208	4,244 מ"ר	מגורים ב'	A	46	45.74
251	6,764 מ"ר	מגורים ג'	B	109	113.36
252	8,009 מ"ר	מגורים ג'	B	132	137.28
253	3,279 מ"ר	מגורים ג'	B	38	38

[27] מגרשים 254, 253, 252, 251, 208, 204, 201, 104 ו-103.

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

מגרש	שטח	יעוד	טיפוס	מס יח"ד	מס' יח"ד אקו' בהתאם לטבלת האיזון
254	6,331 מ"ר	מגורים ג'	B	77	80.08
סה"כ	33,720 מ"ר			450 יח"ד	465.82 יח"ד אקו'
סכום הזכייה					₪ 511,777,777
שווי קרקע ליח"ד אקו'					₪ 1,098,660
בהתאמה לגודל עסקה –10% (+)					₪ 1,208,526
בהתאמה למועד הקובע – 8% (-)					₪ 1,119,006

✓ הצעות שלא זכו (בשל עסקת הגודל אשר כללה את המגרשים הנ"ל)

מגרש	שטח	יעוד	טיפוס	מס יח"ד	מס' יח"ד אקו' בהתאם לטבלת האיזון
204	5,093 מ"ר	מגורים ב'	A	48	51.36
ההצעה הגבוהה					₪ 50,551,000
שווי קרקע ליח"ד אקו'					₪ 984,326
בהתאמה למועד הקובע –8% (-)					₪ 911,413

מגרש	שטח	יעוד	טיפוס	מס יח"ד	מס' יח"ד אקו' בהתאם לטבלת האיזון
208	4,244 מ"ר	מגורים ב'	A	46	45.74
ההצעה הגבוהה					61,001,980
שווי קרקע ליח"ד אקו'					₪ 1,333,807
בהתאמה למועד הקובע –8% (-)					₪ 1,235,007

<u>סיכום הממצאים:</u>

מגרש/ים	שווי קרקע ליח"ד
201	₪ 843,064
204	₪ 911,413
208	₪ 1,235,007
204, 208, 251-254	₪ 1,119,006
ממוצע ליח"ד נכון למועד הקובע	₪ 1,090,000 (ממוצע)

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

9.2.3.2 <u>דחיה בגין זמינות:</u>

מקבלת את עמדת המבקש כי יש לקחת בחשבון מקדם דחייה בגין זמינות. במתחם קרקע גדול אשר ברובו חקלאי, בו הבעלות ברובה היא של פרטיים, הפיתוח יהיה ביוזמת הרשות המקומית[28], אשר צפויה להוציא מכרז לתכנון וביצוע, הליך אשר אורך שנים, לכן אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי בגישת החילוץ יש לקחת בחשבון מקדם דחייה בגין מרכיב הפיתוח המשקף דחיה של 5 שנים לפי שיעור ריבית של 6%.

אולם מקדם דחייה זה יש לנטרל מעסקאות ההשוואה שנותחו בגישת החילוץ בלבד, לגבי יתר נתוני ההשוואה (עסקאות מכר של קרקעות במתחם, שומות מכריעות) הרי שהם מגלמים בתוכם את מקדם הדחייה.

9.2.3.3 <u>חילוץ יתרת הקרקע משווי דירות חדשות בסביבה, בעלות אופי בינוי דומה, תוך ביצוע התאמות נדרשות</u>

בהתייחס למס' הנתונים של שמאי הצדדים, שמאי המשיבה הציג 9 עסקאות כאשר 5 מתוכן מחלקה 84 בגוש 6442 אשר בה בנוי במבנה בן 22 קומות הכולל 82 יח"ד. אני מסכימה עם שמאי המבקש כי עסקאות השוואה אלה אינן ברות השוואה לנכס הנדון.

שמאי המבקש הציג מסד עסקאות הכולל דירות במבנים בני עד 6 קומות. לצורך בחינת עסקאות ההשוואה, עיינתי בתוכניות ההגשה להיתר בניה המצויות באתר של הוד השרון (במידה וקיימים), בחנתי את תשריטי הבית משותף (ככל שישנם), והוספתי עסקאות נוספות שנמצאו באזור.

על מנת לבנות מסד נתונים בר השוואה, נופו עסקאות אשר לא ניתן היה לאתר לא את הגרמושקה ולא את תשריט הבית המשותף, נופו עסקאות של דירות מגורים בעלות מאפיינים ייחודיים כגון (דירות גן, דירות גג, דירות מרתף, דירות עם חדר על הגג ועוד), הובאו בחשבון עסקאות של דירות מגורים בשטח עד 165 מ"ר פלדלת + מרפסת רגילה. ערכתי מדידה גרפית ומצאתי את שטח הפלדלת של כל אחת מהדירות ושטח המרפסת, על בסיס הממצאים חושב שטח אקו' של כל אחת מהדירות כולל מקדם התאמה של 0.8 לשטח שולי מעל 142 מ"ר ולהלן הממצאים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מחיר	שנת בניה	שטח מדווח	שטח מדוד פלדת	מרפסת	שווי מ"ר אקו' ב- ₪
03/12/2020	6443	354	הוד השרון 2	3,450,000	2020	164	164	25	20,046
01/09/2020	6443	334	שלמה המלך 6	3,260,000	2013	161	161	41	18,346
22/07/2020	6443	354	גברעם 2	3,330,000	2020	164	164	25	19,349
22/01/2020	6443	339	שלמה המלך 12	3,175,000	2019	135	135	24	21,606
24/11/2019	6442	769	בית אורן 8	3,200,000	2013	141	150	20	20,202
04/11/2019	6443	530	שאול המלך 17	3,200,000	2018	142	156	14	19,975
14/02/2019	6443	530	שאול המלך 17	2,900,000	2018	142	158	14	17,923
03/02/2019	6443	343	שלמה המלך 20	2,610,000	2011	126	126	23	18,982
28/01/2019	6442	785	כפר מנחם 3	3,250,000	2013	174	157	20	19,174
25/06/2018	6442	797	קיבוץ דליה 2	3,300,000	2018	162	162	18	19,760

[28] בניגוד לתוכניות אשר הבעלות היא של רשות מקרקעי ישראל ואז גם הפיתוח ביוזמת רמ"י.

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מחיר	שנת בניה	שטח מדווח	שטח מדוד פלדת	מרפסת	שווי מ"ר אקו' ב- ₪
24/06/2018	6442	797	קיבוץ דליה 2	3,500,000	2018	162	162	18	20,958
15/03/2018	6442	770	בית אורן 10	2,950,000	2017	138	150	19	18,706
25/02/2018	6442	770	בית אורן 10	2,930,000	2017	138	150	19	18,580
21/02/2018	6442	782	קיבוץ דליה 9	3,200,000	2018	160	160	11	19,765
16/02/2018	6443	534	שאול המלך 9	2,510,000	2015	135	130	12	18,456
06/02/2018	6442	782	קיבוץ דליה 9	3,360,000	2017	160	160	11	20,754
ממוצע									₪ 19,500

חילוץ שווי מ"ר מבונה אקו'	
מהות	ערכים
שווי למ"ר בנוי אקו' במעוגל	₪ 19,500
מע"מ - 1.17	₪ 16,667
יזמות - 1.15	₪ 14,493
עלויות בניה למ"ר מבונה אקו' (1)	₪ 7,840
שווי למ"ר מבונה אקו'	₪ 6,653
שטח אקו' ליח"ד ממוצעת	154[29] מ"ר
שווי אקו' ליח"ד ממוצעת	₪ 1,025,000 (במעוגל)
הפחתה לזמינות – 0.747	₪ 766,000 (במעוגל)

(1) עלויות בניה לפי מחירון דקל 11/2019

עלויות בניה	שטח כולל ליח"ד כולל שטחי שירות	עלויות לפי דקל	סה"כ
שטח עילי	165 מ"ר	₪ 4,730	₪ 780,450
מרפסות	12 מ"ר	₪ 1,400	₪ 16,800
חניה	70 מ"ר	₪ 2,250	₪ 157,500
פיתוח	35 מ"ר	350 ש"ח	₪ 12,090
סה"כ			₪ 966,840
עלויות בניה עקיפות		1.2	₪ 1,160,208
עלויות בניה למ"ר מבונה אקו'	142 + 12 X 0.5 = 148 מ"ר		₪ 7,840

[29] שטח אקו' ממוצע לדירה בפרויקט בהילקח בחשבון כי חלק מהפרויקט יכלול גם דירות גן, וגג.

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

9.2.3.4 שומות מכריעות

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	מגרש תמורה	מקדם אקו' לפי טבלת איזון	יעוד	שווי יח"ד
רמה מאור	6442	267	201	1.07	מגורים ב'	967,800 ₪
רמה מאור	6443	41	212	1.07	מגורים ב'	967,800 ₪
רמה מאור	6443	74,75	212	1.07	מגורים ב'	967,800 ₪
ארז כהן	6442	9	259	1.00	מגורים ג'	885,800 ₪[30]
אלדד חיימי	6443	42	265	1.00	מגורים ג'	990,000 ₪

9.2.3.5 עסקאות במגרשים בתחום תכנית הר/1310א מתוך מערכת מידע נדל"ן

אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי 2 עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקש אשר אינן מהתוכנית הנדונה, ובשטח קרקע של כ- 1 דונם, אינן ברות השוואה למגרשי התמורה הנדונים.
בברור שערכתי בנתוני מס שבח, נמצאו עסקאות רבות בתוכנית הנדונה מיד לאחר אישורה של התוכנית.
מרבית העסקאות הינן עסקאות נטו, ולכן קיים פער בין המחיר המדווח ובין השווי המוערך.
לאור זאת לקחתי בחשבון רק עסקאות אשר קיימת וודאות מלאה לגבי נתוני העסקה, מכיוון שבמועד החתימה על החוזה גובה היטל ההשבחה היה בגדר נעלם, עסקאות אלה התבססו על פי המצוין בטבלת האיזון דהיינו 400,000 ₪/יח"ד.

תאריך	גוש	חלקה	מגרש	מחיר	שטח נמכר במ"ר	מס' יח"ד אקו' בעסקה	שווי קרקע ליח"ד
05/07/2020	6442	267	201	1,364,000 ₪	605	2.6	524,509 ₪
12/01/2020	6443	41	212	3,700,000 ₪	1,360	7.26	509,583 ₪
04/12/2019	6442	25	203	696,000 ₪	281	1	696,000 ₪
02/12/2019	6442	25	203	590,000 ₪	238	1	590,000 ₪
02/12/2019	6442	25	203	590,000 ₪	238	1	590,000 ₪
20/06/2019	6443	41	266	580,000 ₪	214	1.05	551,916 ₪
17/06/2019	6443	41	266	290,000 ₪	107	0.52	551,916 ₪
10/06/2019	6443	41	212	1,733,000 ₪	680	3.33	519,443 ₪
03/06/2019	6443	41	266	1,160,000 ₪	428	2.1	551,916 ₪
ממוצע							565,000 ₪
היטל השבחה צפוי[31]							400,000 ₪
סה"כ שווי ליח"ד כולל היטל השבחה							965,000 ₪

[30] הנ"ל מגלם הפחתה של 10% בגין פלישה.

[31] המידע אשר היה ידוע לציבור בנושא היטל ההשבחה הצפוי הינו בהתאם למצוין בטבלאות הקצאה ולוחות איזון של תוכנית הר/1310א' לפיו היטל ההשבחה הצפוי ליח"ד הינו 400,000 ₪

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

9.2.3.6 שקלול

גישה/מקור	שווי קרקע ליח״ד
גישת החילוץ	₪ 765,000
שומות מכריעות	₪ 975,000
מכרז קרקעות עיריית ת״א	₪ 1,090,000
גישת ההשוואה מגרשים	₪ 965,000
סה״כ שווי משוקלל ליח״ד (מגורים ג׳)	₪ 950,000

9.3 תחשיב

9.3.1 שמאי המשיבה

מצב קודם	
גוש	6443
חלקה	12
שטח בפרצלציה	6,410 מ״ר
חלק בחלקה	1/4
שטח קרקע מיוחס להקצאה	1,602.50 מ״ר
שווי למ״ר	₪ 1,300
שווי מצב קודם	₪ 2,083,250

מצב חדש					
מספר מגרש	255	256	257	205	סיכום
שטח מגרש מ״ר	6,587	5,9005	6,356	8,105	
יעוד מגרש	מגורים ג׳	מגורים ג׳	מגורים ג׳	מגורים ב׳	
יח״ד למגרש	96	91	80	66	
שיעור הקצאה	2.45%	1.87%	2.45%	2.19%	
יח״ד מצב חדש	2.35	1.71	1.96	1.44	7.46
כופל מקדמים למגרש	0.93	0.95	0.97	0.92	
יח״ד ממוצעת בתוכנית	2.19	1.62	1.90	1.33	7.03
שווי קרקע ליח״ד ממוצעת בתוכנית					₪ 1,100,000
שווי מצב חדש					₪ 7,737,762

השבחה	
שווי מצב חדש	₪ 7,737,762
שווי מצב קודם	₪ 2,083,250
השבחה	₪ 5,654,512

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

9.3.2 שמאי המבקש

9.3.2.1 מצב קודם

מהות	סה"כ
שטח חלקה בשלמות במ"ר	6,410
חלק נמכר 1/4 המשקף שטח במ"ר	1,603
אומדן שווי מ"ר קרקע חקלאית	₪ 1,700
סה"כ אומדן שווי "מצב קודם" במעוגל	₪ 2,720,000

9.3.2.2 תחשיב לאומדן שווי הזכויות ב"מצב חדש":

בהתאם לטבלת האיזון בתוכנית הר/1310/א', לזכויות בקרקע הנדונה ניתנה הקצאה ב-3 מגרשי מגורים בייעוד "מגורים ג" ובמגרש אחד בייעוד "מגורים ב".

מס' מגרש	255	256	257	205
ייעוד	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ב'
סה"כ יח"ד	96	91	80	66
מקדם משוקלל למגרש[32]	0.93	0.95	0.97	0.92
סה"כ יח"ד אקו'	89	8	78	61
אומדן שווי קרקע ליח"ד במעוגל	₪ 920,000	₪ 920,000	₪ 920,000	₪ 990,000
סה"כ אומדן שווי המגרש	₪ 82,137,600	₪ 79,534,000	₪ 71,392,000	₪ 60,281,100
שיעור הקצאה	2.45%	1.87%	2.45%	2.19%
סה"כ שווי הקצאה במגרש	₪ 2,012,371	₪ 1,487,286	₪ 1,749,104	₪ 1,320,156
סה"כ				₪ 1,320,156
מקדם דחיה בשיעור של 6% ל-6 שנים				0.70
סה"כ אומדן שווי זכויות "מצב חדש" במעוגל				₪ 4,630,000

9.3.2.3 ההשבחה

השבחה	
מצב חדש	₪ 4,630,000
מצב קודם	₪ 2,720,000
השבחה	₪ 1,910,000

[32] כפי שנקבע למגרשים בטבלאות האיזון בתוכנית הנדונה.

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

9.3.3 הכרעה

מצב קודם	
שטח חלקות הכלול באיחוד וחלוקה	6,410 מ״ר
שטח קרקע מיוחס להקצאה – 25%	1,602.5 מ״ר
שווי למ״ר	1,650 ₪
שווי מצב קודם	2,644,125 ₪

מצב חדש					
מספר מגרש	255	256	257	205	סיכום
שטח מגרש מ״ר	6,587	5,9005	6,356	8,105	
יעוד מגרש	מגורים ג׳	מגורים ג׳	מגורים ג׳	מגורים ב׳	
יח״ד למגרש	96	91	80	66	
שיעור הקצאה	2.45%	1.87%	2.45%	2.19%	
יח״ד מצב חדש	2.35	1.71	1.96	1.44	7.46
כופל מקדמים למגרש	0.93	0.95	0.97	0.92[33]	
יח״ד ממוצעת בתוכנית	2.19	1.62	1.90	1.33	7.03
שווי קרקע ליח״ד ממוצעת בתוכנית					950,000 ₪
שווי מצב חדש					6,683,196 ₪

השבחה	
שווי מצב חדש	6,683,196 ₪
שווי מצב קודם	2,644,125 ₪
השבחה	4,039,071 ₪

[33] בהתאם לטבלת האיזון כופל המקדמים למגרש זה הינו 0.92 אולם בהכפלת המקדמים מתקבל 0.946, מכיוון ששני הצדדים התייחסו לכופל המוצג ולא המחושב, הנני בוחרת על הצד המקל לקבל את הכופל המוסכם.

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

תאריך: 30/05/2022

מס תיק-פניה: 123-1847-2021

10. הכרעה

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

מהות ההשבחה	המועד הקובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
תוכנית הר/1310/א	07/12/2019	₪ 4,039,071	₪ 2,019,535

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 518

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