אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6414 חלקה 43 (חלק)

חלק ממגרשים 201 ו-301

(עפ"י תכנית רש/מק/1/1076)

רח' הגנים, שכונת נווה גן

רמת השרון

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 02 יולי, 2026
מספר מינוי: 2773-2026
מספרנו: 743. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר עמיר כהן
באמצעות השמאים, מר אופיר ליברמן מר רפאל פרל
בדוא"ל ophir@maskal.co.il
ג.א.נ.

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון
באמצעות השמאי, מר אומיד עודד סולימני
בדוא"ל omid@app-land.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6414 חלקת מקור 43 (חלק)

חלקות 178 ו-181 (חלק)

מגרשי תמורה 202 ו- 301 (עפ"י תכנית רש/1/1076)

רח' הגנים, שכונת "נווה גן", רמת השרון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 18/03/2026 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תוכניות רש/446, רש/1076 ורש/מק/1/1076 – מימוש בדרך של עסקת מכר מיום 26/12/2024.

2. **<u>המועדים הקובעים לשומה:</u>**

2.1. 17/04/2001 – 15 יום ממועד אישור תכנית רש/446 למתן תוקף.

2.2. 13/08/2016 – 15 יום ממועד אישור תכנית רש/1076 למתן תוקף.

2.3. 06/01/2023 – 15 יום ממועד אישור תכנית רש/מק/1/1076 למתן תוקף.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 13/03/2026 ע"י החתומה מטה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. פרטי הנכס:

מהות:	קרקע פנויה וריקה		
גוש:	6414		
חלקת מקור:	43		
שטח חלקה בשלמות[1]:	3,000 מ"ר		
החלק המיוחס למושא השומה:	25%		
מגרשים:	202	;	301
שטח המגרש:	2,060 מ"ר	;	4,427 מ"ר
זכויות משפטיות:	בעלות		
מיקום:	רח' הגנים, שכונת נווה גן רמת השרון.		

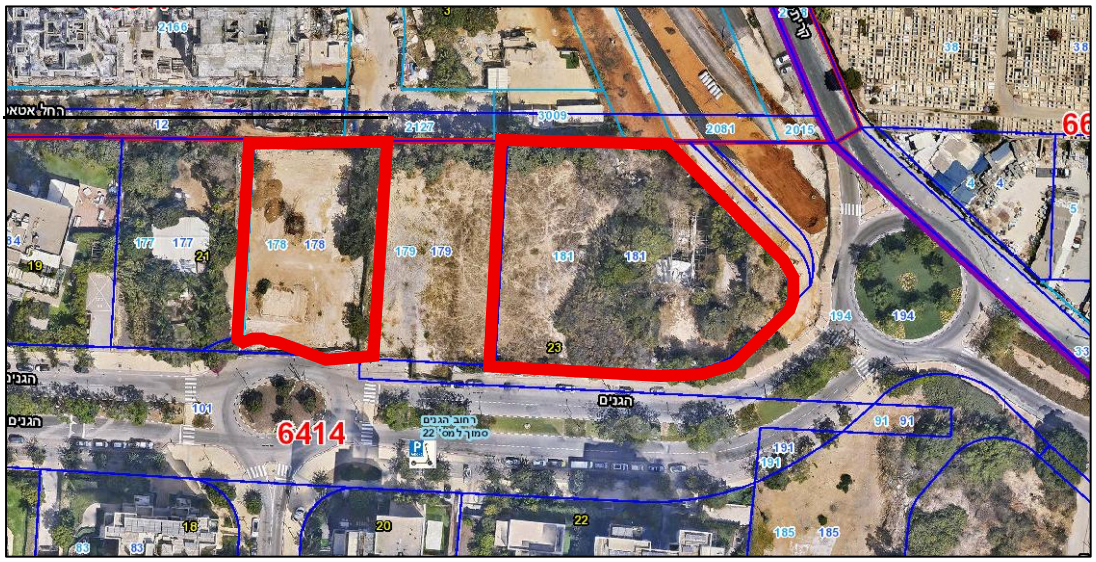
5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכסים שבנדון ממוקמים בצדו הצפוני של רח' הגנים, בשכונת "נווה גן", בדרום מערב העיר רמת השרון. סביבת הנכס הינה חדשה ומתפתחת למגורים בבניה רוויה ולצד בניה צמודת קרקע.

5.2. רחוב הגנים, מהווה רחוב ראשי, דו סטרי, עם אי תנועה המפריד בין כיווני הנסיעה, נמשך בין הרחובות קריית שאול ממזרח לרח' השדות ממערב.

5.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ"א סביבת הנכס



[1] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. הנכס מושא השומה מהווה 50% מהזכויות בחלקה 43 בגוש 6414, אשר בגינה הוקצו חלקים במגרש תמורה מס' 301 בייעוד מסחר ומשרדים בשטח 4,427 מ"ר ובמגרש תמורה מס' 202 בייעוד מגורים ד' בשטח 2,060 מ"ר (עפ"י תכנית רש/1076). המגרשים פונים בחזית דרומית לרח' הגנים.

6.2. גבולות מגרש 301 כדלקמן:

מצפון – מגרשים 303 ו-313 בייעוד לבנייני ציבור.

ממזרח – חזית לרח' קריית שאול ומעברו בית עלמין "קריית שאול".

ממערב – מגרש 201 בייעוד למגורים ד'.

מדרום – חזית לרח' הגנים ומעברו מבני מגורים.

6.3. גבולות מגרש 202 כדלקמן:

מצפון – מגרשים בייעוד מגורים ד'.

ממזרח – מגרש 201 בייעוד מגורים ד'.

ממערב – מגרש 203 בייעוד מגורים ד'.

מדרום – חזית לרח' הגנים ומעברו מבני מגורים.

6.4. נכון למועד ביקורי בנכס, החלקות פנויות וריקות.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תוכניות בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. תכנית **רש/210/א'**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1708 מיום 18/03/1971.

התכנית מסווגת את החלקה לאזור חקלאי.

תכליות – רשתות השקיה, תיעול, ניקוז וביוב מרכזי, שימוש בקרקע לעיבוד חקלאי, סככות ומבנים לדיירי חקלאות - באישור שינתן ע"י הועדה המקומית לבניין ערים.

7.2. תכנית **רש/446**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4977 מיום 02/04/2001.

תכנית להקמת שכונת מגורים חדשה בת 1,459 יחידות דיור, בגובה מירבי של 16 קומות במקום שטח אשר ייעודו חקלאי. קביעת שטחי ציבור, אזורי בניה למגורים, מסחר, משרדים ודיור מוגן, מתחמי תכנון לתכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה וקביעת הוראות לפיתוח ובינוי של השטח שבגבולות התכנית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

חלקה 43 סווגה בתחום מתחם מבנן 1, בו קיימים מגרשים 101 בייעוד לדיור מוגן ומגרש 102 בייעוד לאזור מסחרי.

אזור דיור מוגן:

שטח מגרש מינימלי – 5 ד'

מס' יח"ד – 280

מס' קומות – 12

שטח עיקרי – 12,600 מ"ר

ש"ש – 30% מהשטח העיקרי עילי ו-200% ש"ש תת קרקעיים.

קווי בניין – 5 מ' לחזית, 6 מ' לצדדים ולאחור. תכסית מקסימלית – 35%. דיור מוגן – דירות גודל 1, 2, 3 חדרים סה"כ 280 דירות, רמפה, שירותים אישיים לדיירי הפרויקט חניות לרכב ומחסנים לשימוש דיירי הפרויקט. גודל מינימלי ליח' דיור 45 מ"ר.

אזור מסחרי ומשרדים:

שטח מגרש מינימלי – 3 ד'

מס' קומות – 13

שטח עיקרי – 13,400 מ"ר

ש"ש – 60% מהשטח העיקרי עילי ו-300% תת קרקעי.

קווי בנין – 5 מ' לחזית ו-6 מ' לצדדים ולאחור. תכסית מקסימלית 50%. בשתי הקומות הראשונות מסחר וביתר משרדים.

בין התנאים להוצאת היתר, יש להכין תכנית מפורטת אשר תכלול איחוד וחלוקה מחדש.

7.3. תכנית **רש/1/446**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5790 מיום 02/04/2008.

תכנית לקביעת הוראות מפורטות למגרשי המגורים בתחום נווה גן.

עיקרי הוראות התכנית:

א. הגדלת השטח הכולל לבניה עבור שטחי השרות מעל הקרקע ועבור שטח עיקרי למרפסות מקורות, ללא שינוי במס' היח"ד בתחום התכנית.

ב. קביעת הוראות בניה בנוגע לדירות גן ובנוגע למרפסות מקורות בגובה של 2 קומות או יותר.

ג. קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שטחי שרות – תוספת 60 מ״ר ש״ש עיליים לחדרי מכונות ומתקנים טכניים, בקומות טיפוסיות תותר תוספת 10 מ״ר ש״ש ליח״ד, בבניינים עם 3 יח״ד בקומה תותר תוספת 15 מ״ר ש״ש משותפים לכל קומה טיפוסית ובבניינים בהם 2 יח״ד בקומה תותר תוספת 30 מ״ר ש״ש משותפים לכל קומה טיפוסית.

מרפסות מקורות – בדירות ששטחן העיקרי מעל 90 מ״ר תותר הקמת מרפסות מקורות בנוסף לשטח העיקרי. שטח המרפסות המקורות לא יעלה על 15% מהשטחים העיקריים בבניין. תוספת השטח בתנאים.

דירות גן – לדירות הגן תוצמד חצר בשטח שלא יקטן מ-50 מ״ר ליח״ד. בתנאים.

סה״כ ש״ש למגורים לאחר השינויים בתכנית זו – 99,132 מ״ר עילי.

7.4. תכנית **רש/1076,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7170 מיום 22/12/2015.

תכנית מפורטת למבנן 1 הכוללת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית, על מנת לאפשר פיתוח אזורי בניה הכוללים דיור מוגן, מגורים, מסחר ומשרדים ואזורים לצרכי ציבור.

בהתאם לתשריט התכנית מגרש 301 הינו בייעוד מסחר ומשרדים ומגרש 202 הינו בייעוד מגורים ד׳.

עיקרי הוראות התוכנית והשימושים:

- קביעת יעוד מגורים ד׳ הכולל עד 120 יח״ד ב-3 בניינים בגובה של עד 12 קומות מעל קומת קרקע בשטח כולל של 14,400 מ״ר (עיקרי) ובנוסף, קביעת שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות.
- קביעת זכויות בניה ליעוד מגורים מיוחד (דיור מוגן עפ״י תוכנית מאושרת) בשטח עיקרי כולל של 24,750 מ״ר ובנוסף, קביעת שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת הוראות בינוי בדבר גובה המבנים, וקביעת הוראות לשטחים פרטיים פתוחים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה בתחום התוכנית.

עיקרי הוראות הבינוי:

אזור מגורים ד׳:

- קווי בנין – תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 2 מ׳ מעבר לקו בנין.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות - עד 1,800 מ״ר בנוסף לשטחים העיקריים (15 מ״ר כפול מס׳ יחה״ד), בתנאי ששטח גזוזטרא לא יעלה על 18 מ״ר.

- מרפסות מקורות – יותרו בדירות ששטחם גדול מ-90 מ״ר, בשטח של עד 15% מסך השטחים העיקריים, בתנאים.

- זיקת הנאה - תרשם זיקת הנאה משותפת למעבר רכב בין מגרשים 203-201 ו- 301 ע״פ המסומן בתשריט. רמפות הירידה למרתפי החניה של מגרשים 203-201 תהיינה משותפות ותירשם בהן זיקת הנאה משותפת לרכב. במסגרת הוצאת היתר הבניה יובטח קיומו של מעבר פנוי למרתפי החניה של שאר המגרשים. באזור המסומן בזיקת הנאה בתחום המגרשים לא תותר בניית מרתפים.

- דירות גן - לכל דירת גן תוצמד גינה פרטית בשטח מינימלי של 50 מ״ר.

אזור מסחר ומשרדים:

- יותר מסחר בשתי הקומות הראשונות ומשרדים ב-3 הקומות הנוספות.

- יותרו שימושים עיקריים למסחר גם בקומת המרתף הראשונה.

- תותר בניית שטח שירות נוסף במסגרת קווי הבנין לצורך הסדרת גישה לרכב פריקה ובניית רחבת פריקה בקומת הקרקע.

הוראות בניה:

אזור מסחרי ומשרדים:

גודל מגרש – 4,427 מ״ר

מס׳ קומות – 5 עילי ו-4 בתת הקרקע

שטח עיקרי (מ״ר) – 7,000

ש״ש – 3,150 מ״ר עילי + 15,052 מ״ר תת קרקעי

קווי בנין – בהתאם לתשריט.

תכסית מקסימלית – 70%.

יותר ניוד שטחים מסחריים למרתף.

אזור מגורים ד׳ – מגרש 202:

גודל מגרש – 2,060 מ״ר

מס׳ קומות – 5 עילי ו-4 בתת הקרקע

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שטח עיקרי (מ״ר) – 4,080 מ״ר, תותר תוספת שטח עיקרי של 15 מ״ר ממוצע ליח״ד עבור מרפסות מקורות בתנאי ששטח הגזוזטרא לא יעלה על 18 מ״ר.

ש״ש – 1,700 מ״ר עילי + 7,004 מ״ר תת קרקעי

מס׳ יח״ד – 34

תכסית מקסימלית – 40%

מס׳ קומות – ק + 12 + גג + 4 מתחת לקרקע.

תנאים להיתר:

אישור מה״ע או מי מטעמו לתוכנית איחוד וחלוקה. לא ניתן להוציא היתרי בניה בשטח התוכנית בטרם אישורה של תוכנית איחוד וחלוקה ואישור תשריט לצרכי רישום.

בעלי חלקת מקור 436 אשר מקבלים זכויות בתאי שטח 201, 303 ו-3001, יפנו את כל המבנים ו/או מחוברים בחלקה 43.

ביצוע התכנית: שלבי ביצוע – התכנית כפופה לרש/446 בנושא שלביות הביצוע, כפי שנקבע בהחלטת הועדה המחוזית מיום 14/04/2008. יתרת יחידות הדיור (מעל 1,170 יח״ד): לא יינתן אישור איכלוס ליחידות דיור בייעוד מגורים ד׳ (לא כולל יח״ד ביעוד מגורים מיוחד) אלא לאחר סיום העבודות וביצוע ההפרדה הדו-מפלסית ב״צומת הפיל״.

7.5. תכנית **רש/מק/1076/1 (מס׳ 553-0348391)**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10996 מיום 22/12/2022.

אישור תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים, עפ״י ס׳ 6.1 א׳ של תכנית רש/1076 המאושרת.

בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון המצורפת לתכנית הנדונה, בגין חלקה 43 הוקצו 65.9149% ממגרש תמורה מס׳ 202 ו-0.8715% ממגרשי תמורה מס׳ 301 ו-3001.

7.6. תכנית **רש/1164 (מס׳ 553-0864769)**, אשר פורסמה למתן תוקף. בי.פ. 11443 מיום 25/06/2023.

תכנית להסדרת נושא מרפסות בתחום העיר רמת השרון על ידי תוספת שטח למרפסת ליחידת דיור. התכנית מתירה תוספת 3 מ״ר למרפסת שקועה או גזוזטרא בלבד. הוספת מרפסות לחזיתות הבנין תאושר לכל חזית במלואה ותבוצע בהינף אחד. יותר פיצול מרפסות למס׳ מרפסות בכל יח״ד בלבד ששטח המרפסות הכולל לא יעלה על 15 מ״ר ליח״ד ובתנאי שגם הפיצול יבוצע באגפים שלמים. קווי הבנין למרפסות בהתאם לתכניות תקפות. לא תותר הבלטת מרפסות בקומת הגג.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. <u>המצב המשפטי:</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 26/12/2024 עולים הפרטים הבאים:

גוש: 6414

חלקה: 43

שטח רשום: 3,000 מ"ר

בעלויות: 50% מהזכויות רשומות ע"ש מר עמיר כהן (המבקש) והיתרה על 2 פרטיים בחלקים שווים.

8.2. הסכם מכר – בתאריך 26/12/2024 נמכרו 50% מזכויותיו של עמיר כהן (המבקש) בחלקה 43 בגוש 6414 (שהן 25% משטח החלקה בשלמות) תמורת 10,150,000 ₪.

9. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
רש/446	17/04/2001	244,626 ₪	
רש/1076	13/08/2016	3,520,842 ₪	
רש/מק/1/1076	06/01/2023	2,851,335 ₪	81,102 ₪

9.1. עיקרי עמדת מר אומיד עודד סולימני, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

9.1.1. <u>המימוש הנוכחי</u> – בהתאם להסכם המכר מיום 25/03/2024, המהווה את המימוש הנוכחי, המימוש הנדון הינו למחצית מהזכויות המיוחסות לעמיר כהן (אשר מהווה זכויות בשיעור 1/4 בחלקת מקור 43).

זכויות מושא חוות הדעת מסתכמות בשיעור 16.4788% מהזכויות במגרש 202 (חלקה 178) וכן זכויות בשיעור 0.2179% מהזכויות במגרש תמורה 301 (חלקה 181).

9.1.2. תכניות שאינן משביחות – תכנית רש/1/446 ותכנית רש/1164 אינן משביחות את המקרקעין במקרה הנדון.

9.1.3. אופן חישוב ההשבחה – ההשבחה תיבחן בהתאם לעקרונות הכרעות השמאים המכריעים ארז כהן בגו"ח 6414/31 ויהודה פלד בגו"ח 6414/24-25.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9.1.4. **תכנית רש/446**

תחשיב ההשבחה (בהתבסס על שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6414/31):

מצב קודם – קרקע חקלאית:

שטח חלקה 43 הכלול בשטח התכנית (חלקה בשלמות)	3,000 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית	1,353 ₪
סה"כ שווי חלקה 43	**4,059,000** ₪
זכויות המבקש (עמיר כהן) המקוריות בחלקה (מחצית)	50%
שווי מצב קודם מיוחס למבקש עמיר כהן (מלוא זכויותיו)	**2,029,500** ₪

מצב חדש – חלק יחסי במבנן 1:

מגרש	ייעוד	שטח עיקרי (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
101	דיור מוגן	12,600	3,650	45,990,000
102	מסחר בק. קרקע	3,000	8,500	25,500,000
	מסחר בקומה א'	3,000	5,950	17,850,000
	משרדים	7,400	3,150	23,310,000
סה"כ שווי מבנן 1 ברוטו				**112,650,000**
מקדם דחיה (זמינות, מושאע והיטל השבחה לתכנית המפורטת)				0.60
חלק יחסי במבנן 1 - עמיר כהן (בשלמות)				3.727%
סה"כ שווי מצב חדש מיוחס למבקש עמיר כהן (מלוא זכויותיו)				**2,518,751**

ההשבחה:

סה"כ שווי מצב חדש מיוחס למבקש עמיר כהן (בשלמות)	2,518,751 ₪
שווי מצב קודם מיוחס למבקש עמיר כהן (בשלמות)	2,029,500 ₪
השבחה למלוא הזכויות המיוחסות למבקש עמיר כהן	**489,251** ₪
שיעור מימוש מתוך זכויות המבקש	**50%**
השבחה לחלק של המבקש	**244,626** ₪
היטל השבחה לחלק של המבקש (מועד קובע 17/04/2001)	**122,313** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9.1.5. **תכנית רש/1076**

אופן חישוב ההשבחה – בהתבסס על תיקון שומה אשר בוצע בעקבות פס"ד עמ"נ 38388-06-20 **אברהם ברנט ז"ל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון**, של השמאי המכריע ארז כהן במבנן 1 הנדון (גו"ח 6414/31 - תיקון מיום 22/01/2024), ובשינויים המחויבים.

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם – חלק יחסי במבנן 1:

מגרש	ייעוד	שטח עיקרי (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
101	דיור מוגן	12,600	10,700	134,820,000
102	מסחר בק. קרקע	3,000	15,431	46,292,585
	מסחר בקומה א'	3,000	10,802	32,404,810
	משרדים	7,400	5,709	42,249,699
סה"כ שווי מבנן 1 ברוטו				**255,767,094**
מקדם דחיה (זמינות, מושאע והיטל השבחה לתכנית המפורטת)				0.6558
חלק יחסי מיוחס למבקש עמיר כהן במבנן 1				3.727%
סה"כ שווי מצב קודם מיוחס למבקש עמיר כהן (בשלמות)				**6,250,155**

מצב חדש:

מגרש	ייעוד	שטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
101	מגורים מיוחד (דיור מוגן)	24,750	10,700	264,825,000
201	מגורים ד'	5,160	13,690	70,640,400
202	מגורים ד'	4,080	14,550	59,364,000
203	מגורים ד'	5,160	13,972	72,095,520
301	מסחר בק. קרקע	2,500	15,431	38,577,154
	מסחר בקומה א'	2,500	10,802	27,004,008
	משרדים	2,000	5,709	11,418,838
סה"כ שווי המגרשים במבנן 1 כזמינים (גולמי)				**543,924,920**
מקדם דחיה (זמינות, מושאע והיטל השבחה לתכנית מפורטת)				0.6558
חלק יחסי מיוחס למבקש עמיר כהן במבנן 1				3.727%
סה"כ שווי מצב חדש מיוחס למבקש עמיר כהן (בשלמות)				**13,291,840**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ההשבחה:

סה"כ שווי מצב חדש מיוחס למבקש עמיר כהן (בשלמות)	13,291,840 ₪
סה"כ שווי מצב קודם מיוחס למבקש עמיר כהן (בשלמות)	6,250,155 ₪
השבחה למלוא הזכויות המיוחסות למבקש עמיר כהן	**7,041,685** ₪
שיעור מימוש מתוך זכויות המבקש *	**50%**
השבחה לחלק שנמכר	**3,520,842** ₪

9.1.6. **תכנית רש/מק/1076/1**

<u>אופן חישוב ההשבחה</u> – לשם שמירה על עקרון האחידות, עקרונות התחשיב לתכנית זו, יתבססו על הכרעות כבוד השמאי המכריע יהודה פלד במבנן 1 הנדון (גו"ח 6414/24-25) ובשינויים המחויבים.

<u>שווי המצב החדש</u> – המצב החדש יוערך בהתאם להקצאה בפועל המיוחסת למבקש בכל אחד ממגרשי התמורה, כפי שמופיע בטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית רש/מק/1076/1 (אשר אושרה סופית מתאריך 23/10/2022), בנוסף כאמור בהתאם להסכם העברה ללא תמורה העביר דן כהן (הרשום בטבלת ההקצאה ואיזון) מחצית מזכויותיו למבקש עמיר כהן, לפיכך זכויותיו <u>המלאות</u> המיוחסות למבקש במגרשי התמורה הינן כדלקמן:

- 32.9575% במגרש תמורה 202 (יעוד מגורים ד').
- 0.4358% במגרש תמורה 301 - כולל מגרש 3001 (יעוד מסחר ומשרדים + שפ"פ).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

מגרש	ייעוד	שטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה (₪) *	מקדם	סה"כ שווי (₪)
101	מגורים מיוחד (דיור מוגן)	24,750	21,000	0.715	371,621,250
201	מגורים ד'	5,160	21,000	0.91	98,607,600
202	מגורים ד'	4,080	21,000	0.97	83,109,600
203	מגורים ד'	5,160	21,000	0.93	100,774,800
301	מסחר בקומת קרקע	2,500	30,000	1.00	75,000,000
	מסחר בקומה א'	2,500	30,000	0.70	52,500,000
	משרדים	2,000	7,000	1.00	14,000,000
	סה"כ מסחר ומשרדים	**7,000**	-	-	-
סה"כ שווי המגרשים במבנן 1 כזמינים (גולמי)					**795,613,250**
מקדם דחיה (זמינות, מושאע והיטל השבחה לתכנית מפורטת)					0.6558
חלק יחסי מיוחס למבקש עמיר כהן במבנן 1 (מחצית מזכויות דן כהן)					3.727%
סה"כ שווי מצב קודם מיוחס למבקש עמיר כהן (בשלמות)					**19,442,323**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מצב חדש:

מגרש תמורה 202					
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה (₪) ***	**מקדם**	**סה"כ שווי (₪)**
202	מגורים ד' (עיקרי)	4,080	21,000	0.97	83,109,600
סה"כ שווי מגרש 202 (גולמי - כולל ממ"דים)					**83,109,600**
זכויות במגרש 202 - מיוחסות למבקש (מחצית מזכויות דן כהן בהקצאה)					32.957%
מקדם הפחתה למושאע					0.90
סה"כ שווי זכויות המבקש במגרש 202					**24,651,724**
*** מגלם שווי שטחי ממ"דים**					
מגרש תמורה 301					
מגרש	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה (₪) ***	**מקדם**	**סה"כ שווי (₪)**
301	מסחר בקומת קרקע	2,500	30,000	1.00	75,000,000
	מסחר בקומה א'	2,500	30,000	0.70	52,500,000
	משרדים	2,000	7,000	1.00	14,000,000
	סה"כ מסחר ומשרדים	**7,000**	-	-	-
סה"כ שווי מגרש 301 (גולמי)					**141,500,000**
זכויות במגרש 301 - מיוחסות למבקש (מחצית מזכויות דן כהן בהקצאה)					0.4358%
מקדם הפחתה למושאע					0.80
סה"כ שווי זכויות המבקש במגרש 301					**493,269**
סה"כ שווי מצב חדש מיוחס למבקש עמיר כהן (בשלמות)					**25,144,993**

*מגלם ממ"דים

ההשבחה:

סה"כ שווי מצב חדש מיוחס למבקש עמיר כהן (בשלמות)	₪ 25,144,993
סה"כ שווי מצב קודם מיוחס למבקש עמיר כהן (בשלמות)	₪ 19,442,323
השבחה למלוא הזכויות המיוחסות למבקש עמיר כהן	**₪ 5,702,670**
חלק נישום מתוך זכויותיו המקוריות של המבקש (עמיר כהן)	**50%**
השבחה לחלקו של המבקש	**₪ 2,851,335**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9.2. עיקרי עמדת מר אופיר ליברמן מר רפאל פרל, שמאי מטעם המבקשות:

9.2.1. תכניות רש/446 ורש/1076 – בהתחשב בעיקרון השוויון, אין מחלקות על ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות אלו.

9.2.2. **תכנית רש/מק/1/1076:**

החלק המיוחס למבקש במצב הקודם – עפ"י נספח א'[2] שצורף לטבלאות ההקצאה ואיזון לתוכנית רש/מק/1/1076, שיעור שוויה היחסי של חלקה 43 במבנן מס' 1 (תוכנית רש/1076) הינו 7.45303%.

דחיה (מצב קודם) – הוערך מקדם דחיה בשיעור 0.724 לדחיה בת 3 שנים והיטל השבחה צפוי, מאחר שיש לחשב את ההשבחה בגין תוכנית רש/מק/1/1076 ולקבוע את מקדם הדחיה במנותק מהדחיה שנקבעה בתוכנית רש/1076, שכן מיום אישורה של תוכנית רש/1076 (29.7.2016) הכוללת חלוקה למגרשים ועד לערב אישורה של התוכנית שבנדון (22.12.2022) חלפו כ-6 שנים, תקופה לה השפעה רבה על ציפיותיו של הקונה הסביר בשוק החופשי, לאישורה של תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה.

כתימוכין, הפנו לעמ"נ (ת"א) 24829-03-22 **נתנאל גרופ בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב** ולשומות שמאים מכריעים[3] בהן נקבעה תקופת דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה בגבולות 3-2 שנים.

הפחתה למושאע/דחיה במצב החדש:

- יש להביא בחשבון מקדם מושאע בשיעור 0.85 במגרש 202 לאור הקצאה ל-3 בעלי זכויות שונים בחלקים לא שווים וחניון משותף (כולל רמפת ירידה) עם מגרשים 201 ו-203, כתימוכין הפנו לשומות שמאים מכריעים[4] במגרש 201.
- מקדם הפחתה למושאע בשיעור 0.8 במגרש 301, עבור הקצאה הכוללת 232 בעלי זכויות בחלקים לא שווים, כפי שהוערך על ידי שמאי המשיבה.

[2] נספח א' - פרטי החלקות הקיימות ושווי יחסי - מצב קודם.

[3] בשומת השמאי המכריע גיל הרצברג מיום 17.6.2025 למגרשים 101 ו-301 בתוכנית רש/מק/1/1076 שבנדון; בשומת השמאית המכריעה דנה שיחור מיום 24.4.2025 למגרשים 201 ו-301 בתוכנית רש/מק/1/1076; בשומת השמאית המכריעה אורית גלן (החי"מ) מיום 16.5.2023 למגרש 22 בתוכנית רש/1010 הובא בחשבון דחיה ל-3 שנים לאישורה של תוכנית איחוד וחלוקה.

[4] בשומתה המכרעת של השמאית המכריעה דנה שיחור למגרש 201 בתוכנית רש/מק/1/1076 הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושאע של 0.85; בשומתו המכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד למגרש 201 בתוכנית רש/מק/1/1076 הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושאע בשיעור של 0.9.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ערכי שווי:

שווי מ״ר מבונה למסחר ומשרדים – שווי מ״ר מבונה למסחר הוערך בסך 30,000 ₪ בקומת הקרקע ובמקדם אקוי׳ בשיעור 0.7 לקומה א׳, שווי מ״ר מבונה למשרדים הוערך בסך 7,000 ₪, כפי שהוערך בשומת המשיבה ובהתאם לקביעות שמאים מכריעים במתחם.

שווי מ״ר מבונה לדיור מוגן – דרך המלך הינה לקבוע שווי ספציפי לדיור מוגן ולא כיחס לבין שווי המגורים. שווי מ״ר מבונה הוערך בסך 15,730 ₪, כפי שנקבע בשומתו המכרעת של השמאי המכריע גיל הרצברג למגרש 101 ביעוד לדיור מוגן בהתבסס, בין היתר, על הנתונים הבאים:

- מכרז 270/2024 מיום 19/03/2025 בגו״ח 6896/204 למגרש 2104 המיועד לדיור מוגן לבניית 350 יח״ד.
- מכרז 268/2024 מיום 26/03/2025 בגוש 6896 חלקות שונות וגו״ח 6632/274,275 למגרש 150 המיועד לדיור מוגן לבניית 300 יח״ד.
- מכרז 251/2021 במודיעין-מכבים-רעות מיום 20/09/2022 בגו״ח 80072/28 למגרש 402 המיועד לדיור מוגן לבניית 300 יח״ד.
- מכרז 203/2021 באור יהודה מכרז מיום 20/10/2021 בגוש 7263 בחלקות שונות למגרשים 401-402 המיועדים לדיור מוגן לבניית 500 יח״ד.
- מכרז 115/2021 בשכונת הנרקיסים שבעיר ראשון לציון מיום 15/12/2021 בגו״ח 7328/20 למגרש 511 המיועד לדיור מוגן לבניית 250 יח״ד.

בנוסף הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.95 בגין תת״ל/103, כפי שנקבע בשומת גיל הרצברג.

שווי מ״ר מבונה למגורים – טענו כי בניגוד לעמדות שמאים מכריעים ושמאי המשיבה, יש לקבוע שווי מ״ר מבונה ״פלדלת״ ולא שווי מ״ר עיקרי.

עוד צוין כי בניתוח המכרזים המחיר במכרז נוטה לגלם, מעבר לשווי השוק, גם פרמיית סיכון/תחרות הנובעת מעצם המבנה האופרטיבי של המכרז ומרצונו של היזם לזכות במכרז. כתימוכין הוצגו מכרזי מקרקעין משנת 2021 להן 25-8 הצעות בתקופה זו תוצאות מכרזי רמ״י בישראל היו גבוהות מהערכות השווי של השמאי המחוזי שליווה את המכרז, עד כדי למעלה מ-600% ממחיר המינימום במכרז 341/2020, אשר נובע, בין היתר, מתנאי הריבית הנוחים בשנת 2021 ורצון היזמים ליצור דריסת רגל במתחם.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור האמור, יש לראות בהצעה הזוכה כ"הצעה זוכה חריגה" כהגדרת השמאי הממשלתי במסמך מיום 27/10/2021 ועל כן, אין להביא בחשבון ניתוח השווי את מכרזים 329/2019 ו-341/2020, כפי שאף נקבע בשומת השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 6414/149 ועמדתו התקבלה בערר (ת"א) 85169-08-23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' דרור בזק**. לסיכום, לעמדתם ולאור מיעוט העסקאות לקרקעות בסביבה, יש להביא בחשבון מכרזים אלו תוך התחשבות ב-4 ההצעות הגבוהות בכל מתחם.

להלן ניתוח המכרזים:

מכרז	מגרש	הצעה מס' 1	הצעה מס' 2	הצעה מס' 3	הצעה מס' 4	ממוצע	הוצ' פיתוח	סה"כ
329/2019	28	262,520,730	236,862,568	234,525,777	233,555,555	**241,866,158**	28,915,206	**270,781,364**
329/2019	29	136,442,861	131,540,274	126,555,558	121,595,777	**129,033,618**	15,334,914	**144,368,532**
329/2019	30	242,497,512	236,978,676	230,555,555	212,160,324	**230,548,017**	28,799,099	**259,347,116**
329/2019	31	182,818,052	180,196,211	171,555,555	170,055,556	**176,156,344**	21,581,564	**197,737,908**
341/2020	17	168,888,889	159,307,107	155,155,155	151,565,555	**158,729,177**	17,315,053	**176,044,230**
341/2020	18	311,011,925	295,876,555	281,777,555	277,680,555	**291,586,648**	33,401,287	**324,987,935**
341/2020	19							
341/2020	20	200,138,144	182,777,555	179,000,500	173,565,000	**183,870,300**	20,639,556	**204,509,856**
341/2020	23	365,538,187	359,666,555	356,450,777	346,349,114	**357,001,158**	33,707,234	**390,708,392**
341/2020	25							
341/2020	24	481,960,342	450,897,555	433,713,731	401,515,704	**442,021,833**	44,212,814	**486,234,647**
341/2020	26							
341/2020	27	361,272,366	324,998,072	312,500,000	280,556,556	**319,831,749**	30,709,724	**350,541,473**

מגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי למגורים	שטח פלדלת	שטח עיקרי למסחר	שווי שטחי מסחר	יתרת שווי למגורים	שווי מ"ר מבונה <u>פלדלת</u> למגורים
28	150	13,160	14,960	280	8,400,000	**262,381,364**	17,539
29	79	6,891	7,839	180	5,400,000	**138,968,532**	17,728
30	149	13,164	14,952	280	8,400,000	**250,947,116**	16,784
31	104	10,786	12,034	0	0	**197,737,908**	16,432
17	80	7,954	8,914	220	6,600,000	**169,444,230**	19,009
18	66	5,972	6,764	230	6,900,000	**311,787,935**	19,767
19	90	7,929	9,009	210	6,300,000		
20	100	8,788	9,988	380	11,400,000	**193,109,856**	19,334
23	70	6,216	7,056	0	0	**390,708,392**	20,663
25	103	10,617	11,853	0	0		
24	93	8,450	9,566	180	5,400,000	**472,134,647**	20,521
26	135	11,821	13,441	290	8,700,000		
27	170	14,881	16,921	400	12,000,000	**338,541,473**	20,007

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מגרש	שווי מ״ר מבונה פלדלת למגורים	התאמה לזמן	מקדם שוליות	מיקום	שווי מ״ר מבונה פלדלת למגורים מתואם
28	17,539	1.10	0.92	0.85	15,049
29	17,728	1.10	0.92	0.85	15,212
30	16,784	1.10	0.92	0.9	15,248
31	16,432	1.10	0.92	0.95	15,758
17	19,009	1.08	0.92	0.90	16,936
18	19,767	1.076	0.92	0.90	17,612
19					
20	19,334	1.08	0.92	0.90	17,226
23	20,663	1.076	0.92	0.90	18,409
25					
24	20,521	1.076	0.92	0.90	18,284
26					
27	20,007	1.08	0.92	0.90	17,825
ממוצע					**16,756**

הערות לטבלה:

- הובאו בחשבון זכויות הבניה לשטח עיקרי למגורים לפי תוכנית רש/1010.
- הובא בחשבון שטח ממ״ד של 12 מ״ר ליח״ד.
- הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר בסך של 30,000 ₪.
- מקדמי ההתאמה שהובאו בחשבון הינם בהתאם למקדמים שנקבעו בשומתו המכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד למגרש 201 בתוכנית רש/מק/1076/1.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן ניתוח עסקאות מכר במתחם:

- העסקה בנכס הנדון – מאחר שמדובר בעסקה שנערכה במקרקעין הנדונים הרי שיש לה תוקף גבוה. להלן ניתוח העסקה:

תמורה מתואמת					20,300,000
נטרול שווי מגרש 301					
מגרש	**יעוד**	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם**	**סה"כ שווי**
301	מסחר בק. קרקע	2,500	30,000	1	75,000,000
	מסחר בק. א'	2,500	30,000	0.7	52,500,000
	משרדים	2,000	7,000	1	14,000,000
סה"כ					**141,500,000**
מקדם הפחתה למושאע					0.8
שיעור הקצאה לבעל הנכס					0.4358%
שווי מגרש 301 מיוחס לבעלים					**493,269**
תמורה מתואמת					20,300,000
יתרת שווי למגרש 202					**19,806,731**
שטח פלדלת מגרש 202- מגורים ד'					4,488
שיעור הקצאה					32.9575%
שטח עיקרי מיוחס לבעלים					**1,479**
מקדם התאמה					0.97
הפחתה למושאע					0.85
שטח פלדלת מתואם					**1,219.54**
יתרת שווי למגרש 202					**19,806,731**
שווי מ"ר מבונה מתואם					**16,241**

- עסקת מכר משומת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6617/24 מיום 18/07/2024 לפיה נמכרו 3.658% ממגרש 6 עפ"י תכנית רש/1010 תמורת 3,969,000 ₪. בניתוח אקוי' ובהתאמה למיקום בשיעור 0.95, התאמה למושאע בשיעור 0.9 ומקדם שוליות בשיעור 0.92 מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 15,427 ₪.
- עסקת מכר משומת הח"מ בגו"ח 6612/22, מיום 08/03/2022 נמכרו 1.29% ממגרש 22 עפ"י תכנית רש/1010 תמורת 2,715,770 ₪. בניתוח אקוי' בהתאמה לזמן לפי 5%, התאמה למיקום בשיעור 0.9, הפחתה למושאע בשיעור 0.8 והתאמה לשוליות בשיעור 0.92, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 16,928 ₪.
- עסקת מכר משומת השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 6414/24-25 ל-50.81% ממגרש 201 עפ"י תכנית רש/מק/1076/1 שנערכה ביום 01/08/2023 תמורת 36,708,000 ₪. בניתוח אקוי' בהתאמה לזמן לפי מקדם 0.97, התאמה למיקום 201-203 בשיעור 0.97, מושאע במקדם 0.9, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 14,166 ₪.
- עסקת מכר מיום 08/09/0024 בגו"ח 6414/153, מגרש 313 עפ"י תכנית רש/מק/998, נמכרו הזכויות תמורת 90,000,000 ₪. מתקבל שווי מ"ר מבונה "פלדלת" בסך 17,265 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

סיכום הנתונים וממוצע משוקלל:

מקור	שווי מ"ר מבונה מתואם	משקל	סה"כ
מכרזי רמ"י	16,756	30%	5,027
עסקה בגו"ח 6414/153 - רשות המיסים	17,265	10%	1,726
עסקה בגו"ח 6617/24 - שומה מכרעת של יעקב פז	15,427	7.5%	1,157
עסקה למגרש 201 - שומה מכרעת של יהודה פלד	14,166	5.0%	708
עסקה בגו"ח 6612/22 - שומה מכרעת של אורית גלן	16,928	7.5%	1,270
העסקה בנכס הנדון	16,241	40%	6,496
סה"כ		**100%**	**16,385**

שווי מ"ר מבונה "פלדלת" הוערך בסך 16,400 ₪.

9.2.3. תחשיב ההשבחה:

מצב קודם					
מגרש	**יעוד**	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר מבונה (₪)**	**מקדם**	**סה"כ שווי (₪)**
101	דיור מוגן- שטח עיקרי	24,750	15,730	0.95	369,851,625
201	מגורים ד'- שטח פלדלת	5,676	16,400	0.91	84,708,624
202	מגורים ד'- שטח פלדלת	4,488	16,400	0.97	71,395,104
203	מגורים ד'- שטח פלדלת	5,676	16,400	0.93	86,570,352
301	מסחר בק. קרקע- שטח עיקרי	2,500	30,000	1	75,000,000
	מסחר בק. א'- שטח עיקרי	2,500	30,000	0.7	52,500,000
	משרדים- שטח עיקרי	2,000	7,000	1	14,000,000
סה"כ					**754,025,705**
מקדם דחיה					0.7236
חלק מיוחס למבקש					3.727%
סה"כ שווי מצב קודם מיוחס למבקש					**20,331,570**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מצב חדש					
מגרש	**יעוד**	**שטח פלדלת (מ"ר)**	**שווי מ"ר מבונה (₪)**	**מקדם**	**סה"כ שווי (₪)**
202	מגורים ד'	4,488	16,400	0.97	71,395,104
מקדם הפחתה למושאע					0.85
שיעור הקצאה					32.9575%
שווי מגרש 201 מיוחס למבקש					**20,000,505**
מגרש	**יעוד**	**שטח עיקרי (מ"ר)**	**שווי מ"ר מבונה (₪)**	**מקדם**	**סה"כ שווי (₪)**
301	מסחר בק. קרקע	2,500	30,000	1	75,000,000
	מסחר בק. א'	2,500	30,000	0.7	52,500,000
	משרדים	2,000	7,000	1	14,000,000
סה"כ					**141,500,000**
מקדם הפחתה למושאע					0.8
שיעור הקצאה					0.4358%
שווי מגרש 301 מיוחס למבקש					**493,269**
סה"כ שווי מצב חדש מיוחס למבקש					**20,493,774**

ההשבחה -	162,203 ₪
חלק נמכר -	50%
ההשבחה למימוש הנדון -	**81,102** ₪
היטל ההשבחה למימוש הנדון -	**40,551** ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

9.3.1. מקדם דחיה במצב הקודם – מקדם ההפחתה המשוקלל בשיעור 0.6558 (4 שנים דחיה והיטל השבחה צפוי בגין תכני איחוד וחלוקה עתידית) הינו בהתבסס על שומת השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 6414/24-25, כיום נדרשת השלמה של מקדם דחיה זה, על מנת לשמור על רציפות המס.

9.3.2. רמפת ירידה לחניון – הוראות התכנית אינן קובעות את סדר הקמת הרמפות, אלא שתוקם רמפה משותפת למגרשים 201-203. בהתאם לתכנון נכון, ניתן להקים את הבניין במגרש 202 ללא תלות במגרש 201 ו/או במגרש 203.

9.3.3. שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן – מקדם ההתאמה בשיעור 0.715 ממגורים לדיור מוגן נקבע לאחר דין ודברים ארוך בין הבעלים הכלולים בטבלאות ההקצאה לבין שמאי התכנית דאז. במסגרת זו ובמסגרת ההתנגדויות לתכנית, מינתה הוועדה המקומית שמאי מייעץ מטעמה שקבע מקדם זה, אותו אימתה ועדת הערר, לאחר שביצע מחקר מעמיק ומחייב.

השמאי אשר ערך את טבלאות ההקצאה כאמור, אימץ את המקדמים שנקבעו במסגרת החלטות וועדת הערר בעקבות פס"ד חלקי ופסק דין שנקבעו בעת"מ 8431-04-22 מיום 29/09/2022.

זאת ועוד, מקדם יחסיות זה אף אומץ במסגרת תיקון שומה של כבוד השמאי המכריע ארז כהן, במבנן 1 הנדון (גו"ח 6414/31 - תיקון מיום 22/01/2024), תיקון אשר בוצע בעקבות פס"ד עמ"נ 38388-06-20 **אברהם ברנט ז"ל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון** וגם בשומת יהודה פלד במבנן 1 הנדון ובהכרעת גיל הרצברג אליה הפנו שמאי המבקש.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9.3.4. שווי מ״ר מבונה למגורים:

ניתוח מרכזי רמ״י – אין להתייחס להצעות המוגשות ע״י החברות המשתתפות במכרזים מסוג זה כהצעות המנותקות מהשטח ומערכי השווי הנהוגים בשוק, שכן האינטרס המוביל של החברות הללו הוא האינטרס הכלכלי וכי מדובר בחברות עסקיות שמטרתן העליונה הוא מיקסום רווחיהן.

עסקאות מכר:

- ניתוח עסקאות המכר במגרשים 6 ו- 22 בתכנית רש/ 1010 (רצועת הנופש מערב) – המקדמים עליהם התבססו שמאי המבקשים בניתוח השווי מהווים מקדמים ״חזקים״ לכל הדעות.

- עסקת המכר בחלקות 25-24 – גם השמאי המכריע יהודה פלד בהכרעתו קבע, לאחר בחינת הנתונים, כי העסקה כוללת תנאים מיוחדים אשר יש בהן כדי להשפיע על התמורה ולכן הובאה במשקל נמוך לצורך ביסוס השווי בהכרעתו.

- עסקת המכר בגוש 6414 חלקה 153 – מדובר בעסקה שנערכה באמצעות כונס נכסים ולא בשוק החופשי ובתנאי שוק רגילים, לכן עסקה זו אינה משקפת שווי ראוי ואין להתבסס עליה לצורך קביעת השווי במקרקעין שבנדון.

מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, במסגרת הכרעות דנה שיחור בגו״ח 6414 חלקה 23 (בחלק), חלק ממגרשי תמורה 201 ו- 301 וגיל הרצברג בגו״ח 6414 חלקות 190,180,181,188- אשר התבססו על מסד נתונים רחב, אף נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי בסך של 22,000 ₪ אשר מגלם את שטחי הממ״דים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9.4. תמצית עיקרי עמדות הצדדים בהתייחס לתכנית רש/מק/1076/1 :

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מ״ר מבונה מגורים	בסך 21,000 ₪ בהתבסס על הכרעות קודמות במתחם בהן נבחן מס״ד נתונים רחב	בסך 16,400 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה ישירות ומכרזים
מקדם לדיור מוגן	הוערך בשיעור 0.715 בהתבסס על טבלאות ההקצאה ואיזון ולאחר דין ודברים עם בעלי הזכויות	בסך 15,730 ₪ בהתבסס על מכרזים ושומות מכריעות
שווי מ״ר מבונה מסחר	30,000 ₪	
מקדם מסחר קומה א׳	0.7	
שווי מ״ר מבונה משרדים	7,000 ₪	
מושאע	בשיעור 0.9 במגרש 202 ובשיעור 0.8 במגרש 301	בשיעור 0.85 במגרש 202 ובשיעור 0.8 במגרש 301
חישוב המצב הקודם	נערך בהתאם לחישוב שערך השמאי המכריע ארז כהן לתכנית רש/1076 מהווה את המצב הקודם (ובהתאם לענ״מ 38388-06-20)	למגרש 50% מתוך 7.45303% במבנן אחד עפ״י תכנית רש/1076
דחיה במצב הקודם	0.6558	0.724
השבחה	**2,851,335** ₪	**81,102** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>הכרעה:</u>

הנכס הנדון מהווה 25% מהזכויות בחלקת מקור 43 בגוש 6414, ברח' הגנים שבשכונת "נווה גן" החדשה ברמת השרון. בגין חלקה 43 הוקצו 65.9149% ממגרש תמורה מס' 202 ו-0.8715% ממגרשי תמורה מס' 301 ו-3001, בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון המצורפת לתכנית רש/מק/1/1076.

הצדדים מסכימים על ההשבחה בגין אישורן של תכניות רש/446 ורש/1076, שחישובן נערך בהתבסס על קביעות שמאים מכריעים ומקובלת עליי הסכמתם לעניין זה.

לפיכך, ההשבחה תיבחן בגין אישורה של תכנית רש/מק/1/1076 במימוש בדרך של הסכם מכר מיום 26/12/2024.

המחלוקת מתמקדת בקביעת מקדם דחיה במצב הקודם לאור מגבלות תכנית רש/1076, מקדמי הפחתה למושאע, שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן, ערכי השווי ואופן חישוב שווי מ"ר מבונה למגורים ("פלדלת"/עיקרי).

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

תכנית רש/מק/1/1076 (מועד קובע: 06/01/2023)

10.1. <u>אופן חישוב ההשבחה</u> – התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון לפיהן בגין חלקה 43 הוקצו 65.9149% ממגרשי תמורה מס' 202 בייעוד מגורים ד' ו-0.8715% ממגרשים 301 בייעוד מסחר ומשרדים ו-3001 בייעוד שצ"פ ואילו במצב הקודם מיוחסים לחלקה 43 7.4530% במבנן 1, בו הוקצו מגרשים בייעוד דיור מוגן, מסחר, משרדים ומגורים, בכפוף להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בה יוקצו זכויות לבעלי החלקות. חישוב ההשבחה ייערך בין שני מצבי התכנון האמורים, כפי שאף חושב על ידי שמאי הצדדים.

10.2. <u>שווי מ"ר מבונה למסחר ולמשרדים</u> – שמאי הצדדים מסכימים כי שווי מ"ר מבונה למסחר הינו בסך 30,000 ₪ בקומת הקרקע, במקדם בשיעור 0.7 בקומה א' ושווי מ"ר מבונה בסך 7,000 ₪ למשרדים, בהתבסס על קביעות שמאים מכריעים קודמות במתחם.

לאחר שבחנתי את עמדתם, לרבות שומת השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 6414/24-25 (להלן: "**שומת פלד**") (מגרשים 201 ו-301) ושומת השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 6414/35 (להלן: "**שומת הרצברג**") ושומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 6414/23 (מגרשים 201 ו-301) (להלן: **שומת שיחור**"), מקובלת עליי הסכמת הצדדים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. <u>שווי מ״ר מבונה לדיור מוגן</u> – שמאי הצדדים חלוקים באשר לאופן חישוב שווי מ״ר מבונה לדיור מוגן. שמאי המשיבה חישב שווי מ״ר מבונה עיקרי לדיור מוגן לפי מקדם אקוי׳ בשיעור 0.715 משווי למגורים, בדומה לקביעות שמאים מכריעים ומטעמים המפורטים בס׳ 9.4 לעיל; שמאי המבקש טענו כי יש לקבוע את השווי בהתבסס על ניתוח ערכי שווי ולא בהתאם למקדם, כתימוכין הפנו ל**שומת הרצברג**, שם נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 15,730 ₪.

על אף שגישת ההשוואה הישירה מהווה את הגישה העדיפה לקביעת השווי, מדובר בניתוח מכרזים מערים שונות כגון מכבים-רעות, אור יהודה ותל אביב (שדה דב), להן מאפיינים שונים ממושא השומה ובניתוח אשר נערך **בשומת הרצברג** התקבלו ערכים מגוונים בסך 19,008 ₪, 5,087 ₪, 7,548 ₪ ו-3,976 ₪, שם קבע השמאי המכריע לסיכום כי שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך 15,730 ₪ (**בהתבסס על מקדם בשיעור 71.5% ביחס למגורים, כפי שנקבע בעת״מ 8431-04-2022 מיום 29/09/2022 בעניין תכנית רש/1076**).

מכאן, מקדם זה אומץ **בשומת הרצברג**, על אף הסקר שנערך על ידו וכן אומץ **בשומת פלד ובשומת שיחור**, התקבל גם בעת״מ 8431-04-2022 וכן בתיקון שומה שנערך על ידי השמאי המכריע ארז כהן בעמ״נ 38388-06-20 **אברהם ברנט ז״ל ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון**.

עוד אציין כי ביום 12/07/2021 קיימה ועדת הערר דיון בהתנגדויות שהוגשו לטבלאות האיזון בהן כבר נקבע שווי של 10,700 ₪ למ״ר מבונה לדיור מוגן והחלטתה ניתנה ביום 21/02/2022. ועדת הערר בחנה את חוות הדעת השמאיות שהוגשו לה על ידי הצדדים. ועדת הערר העבירה את הטענות השמאיות לשמאי המייעץ לתכנית, זהר שלפמן, אשר סבר כי לא היה מקום לנקוט בגישת השומה הכלכלית, בה נקט שמאי התכנית, ומאידך הוא סבר כי גם השומות שהוצגו על ידי העוררים אינן מבטאות נכון את שווי הקרקע לדיור מוגן ולכן ניתנה המלצתו לערוך את טבלת ההקצאה והאיזון בתכנית בהתאם לעקרונות הבאים:

*״מקדם היחס בין מ״ר מבונה עיקרי לדיור מוגן למ״ר מבונה עיקרי למגורים (לפני התאמות) יעמוד על **71.5%**״.*

לאור האמור, בהתחשב בקביעות השמאים המכריעים במתחם, בפסיקה, בטבלאות ההקצאה ואיזון ובעיקרון השוויון, עמדתי עם שמאי המשיבה, שווי הדיור המוגן יוערך במקדם **0.715** משווי למגורים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. מושאע – הצדדים מסכימים על מקדם הפחתה למושאע בשיעור 0.8 למגרש 301 בייעוד מסחר ומשרדים אולם חלוקים באשר לקביעת מקדם הפחתה למגרש 202 למגורים, כאשר שמאי המשיבה העריך מקדם הפחתה בשיעור 0.9 ואילו שמאי המבקש הביאו בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.85.

ראשית מקובלת עלי הסכמת הצדדים לעניין מקדם המושאע בגין מגרש 301 בשיעור 0.8 שהינו מתאים במקרה הנדון ובהתאם **לשומת פלד ולשומת שיחור**. באשר למקדם ההפחתה בגין מגרש 202, אציין כי בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון המגרש הוקצה עבור 3 נישומים (שניים מחלקה 42 ועבור חלקה 43 אשר זכויותיה הועברו ללא תמורה ל-3 נישומים), לפיכך בעת המועד הקובע המגרש הנדון מוחזק בידי 5 נישומים לפחות וכן נדרשת הקמת המרתף המשותף מתחת למגרשים 201,202,203, על כן מקובלת עליי עמדת שמאי המבקש שהינה בדומה לקביעה **בשומת שיחור.**

לאור האמור, יובא מקדם מושאע ב**שיעור 0.8** במגרש 301 ומקדם מושאע **בשיעור 0.85** במגרש 202.

10.5. מקדמי ההתאמה למגרשי המגורים – מקדמי ההתאמה יובאו בחשבון בהתבסס על מקדמי ההתאמה שנקבעו בתיקון השומה המכרעת בגו"ח 6414/31, כפי שהובאו בחשבון גם על ידי שמאי הצדדים, דהיינו:

מגרש 201 – מקדם משוקלל 0.91

מגרש 202 – מקדם משקולל 0.97

מגרש 203 – מקדם משוקלל 0.93.

10.6. שווי מ"ר מבונה למגורים – שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בסך 21,000 ₪ למ"ר עיקרי (מגלם ממ"דים ושטחים נוספים); שמאי המבקש העריכו שווי מ"ר מבונה "פלדלת" בסך 16,400 ₪ בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י על פי ממוצע 4 ההצעות הגבוהות ביותר בכל מכרז, העסקה בנכס, עסקה נוספת ושומות שמאים מכריעים.

באשר לאופן חישוב ההשבחה; ההכרעות במתחם הינן בהתבסס על חישוב שווי מ"ר מבונה עיקרי המגלם את שטחי השרות, המרפסות/מחסנים/ממ"דים ולשם האחידות ולכן איני רואה לנכון לחרוג מדרך חישוב זו.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.6.1. ניתוח העסקה בנכס הנדון – ביום 26/12/2024 נמכרו 50% מזכויותיו של המבקש בחלקה 43 בגוש 6414 (שהן 25% משטח החלקה בשלמות) תמורת 10,150,000 ₪.

להלן ניתוח העסקה:

מגרש	ייעוד	שטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ (₪)
301	מסחר בקומת קרקע	2,500	30,000	1.00	75,000,000
	מסחר בקומה א'	2,500	30,000	0.70	52,500,000
	משרדים	2,000	7,000	1.00	14,000,000
	סה"כ מסחר ומשרדים	**7,000**	-	-	-
סה"כ שווי מגרש 301 (גולמי)					**141,500,000**
זכויות במגרש 301 - מיוחסות למבקש (מחצית מזכויות דן כהן בהקצאה)					0.4358%
מקדם הפחתה למושאע					0.80
סה"כ שווי זכויות המבקש במגרש 301					**493,269**
סה"כ שווי זכויות מיוחסות למבקש בעסקה במגרש 301					**246,635**

מחיר העסקה	10,150,000 ₪
סכום מיוחס למגרש 202	9,903,366 ₪
שטח עיקרי	4,080 מ"ר
חלק במגרש 202 לפי טבלת הקצאה ואיזון בגין חלקה 43	65.91%
חלק מהזכויות הנמכרות בחלקה 43	0.25
זכויות לשטח עיקרי מיוחסות לעסקה הנדונה	672.33
מחיר למ"ר עיקרי	**14,730 ₪**

העסקה בנכס הנדון מגלמת את ההתאמות למגרש 202 בשיעור 0.97 וההתאמה למושאע בשיעור 0.85. בחילוץ מקדמים אלה מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 17,900 ₪, במעוגל, 18,000 ₪.

10.6.2. מכרזי רמ"י – **בשומת פלד** נערך ניתוח מכרזי רמי מס' 329/2019, 341,2020 למגרשים בתחום תכנית רש/1010 ומכרז מס' 5/2022 (חברת רימונים) למגרש 307 עפ"י תכנית רש/מק/998. מניתוח המכרזים התקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי בגבולות 18,950-25,883 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.6.3. להלן ערכי השווי כפי שנקבעו בשומות שמאים מכריעים במבנן 1:

- **בשומת פלד** הוערך שווי מ״ר מבונה עיקרי בסך 21,000 ₪.
- **בשומת שיחור** הוערך שווי מ״ר מבונה עיקרי בסך 20,000 ₪.
- **בשומת הרצברג** שווי מ״ר מבונה עיקרי הוערך בסך 22,000 ₪.

בהתחשב במכלול הנתונים שהוצגו לעיל, ובשים דגש על העסקה בנכס הנדון, <u>המועד הקובע</u> ומיקום הנכס הנדון, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **20,000** ₪.

10.7. <u>מקדם דחיה לשווי המצב הקודם</u> – קיימת מחלוקת לעניין מקדם הדחיה לשווי המצב הקודם אותו יש להביא בחשבון; שמאי המשיבה טען כי יש להביא בחשבון מקדם ההפחתה המשוקלל בשיעור 0.6558, בהתבסס על **שומת פלד**, כיום נדרשת השלמה של מקדם דחיה זה, על מנת לשמור על רציפות המס; שמאי המבקש טענו כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.724 לפי דחיה בת 3 שנים והיטל השבחה צפוי, מאחר שיש לקבוע את מקדם הדחיה במנותק מהדחיה שנקבעה בתוכנית רש/1076, שכן חלפו 6 שנים מיום אישורה של תוכנית רש/1076, תקופה לה השפעה רבה על ציפיותיו של הקונה הסביר בשוק החופשי לאישורה של תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה.

בעמ״נ (ת״א) 24829-03-22 **נתנאל גרופ בע״מ נ׳ הוועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב** מיום 31/08/2022 נקבע כדלקמן:

״התשלום של היטל ההשבחה בגין תכנית 4305 אינו מהווה ״השלמה״ להיטל השבחה שנגבה בגין תכנית 2783, אלא מהווה תשלום היטל השבחה בגין הזמינות שמקנה תכנית 4305. מכאן, יש לחשב את היטל השבחה בהתאם לדין ולמועד הקובע הנכון, שהינו מועד אישור תכנית 4305.

לפיכך, נכון וראוי פעל השמאי המכריע, כאשר העריך את שווי המקרקעין למועד ערב אישור תכנית 4305 ואת שווי המקרקעין לאחר אישור תכנית 4305, ולא הסתמך על שווי המצב החדש בשומת תכנית 2783 ומקדם הדחיה שנקבע במסגרתה, כאשר שומה זו ניתנה למועד קובע אחר לגמרי, מספר שנים רב קודם לכן.

לפיכך, בהחלט יכול להיות פער משמעותי בין מקדם הדחיה שצופה קונה סביר בשנת 1999 (מועד אישור תכנית 2783) לבין מקדם הדחיה שצופה קונה סביר בשנת 2016 (מועד אישור תכנית 4305), כך שקביעת מקדם שונה על ידי השמאי המכריע רק מוכיחה שזה עשה עבודתו נאמנה.״

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

עוד אוסיף כי בהתאם **להלכת פנימי**[5], יש לבחון את ההשבחה למועד אישורה של כל תכנית בנפרד.

במועד הקובע לאישורה של תכנית רש/1076 צפי הדחיה לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה הוערך על ידי שמאים מכריעים לפי 4 שנים ובכפוף להיטל השבחה צפוי לפי מקדם דחיה בשיעור 0.6558, ואילו בעת מועד אישורה של תכנית רש/מק/1/1076 חלפו כ-6.5 שנים מאז אישורה של רש/1076 בהן שוק הנדל"ן השתנה באופן מהותי וכך גם מרכיב הציפייה.

לאור האמור, אני סבורה כי מקדם הדחיה בגין זמינות והיטל השבחה צפוי בשיעור היוון 6% לשנה של 0.7236, כפי שהוערך בשומת המבקש, שהינו בהתאם **לשומת שיחור,** אכן ראוי במקרה הנדון ואאמצו לשומתי.

[5] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים,** מיום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

11.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[6], לפיה תיבחן השפעת אישור התוכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות", ובכפוף לבחינת השימוש המיטבי במועדים הקובעים.

11.3. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תוכניות רש/446, רש/1076, רש/מק/1/1076 במימוש בדרך של מכר, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

11.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב הבנים בשכונת "נווה גן", רמת השרון.

11.4.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה.

11.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.

11.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י התוכניות המשביחות.

11.4.5. השימוש המיטבי ועיקרון הציפייה, בכפוף למועדים הקובעים.

11.4.6. זכויות בעלות.

11.4.7. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה ושומות מכריעות, בסמוך למועדים הקובעים ובהתאמה לנכס מושא השומה.

11.4.8. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[6] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>תחשיב:</u>

12.1. **תכנית ר/446 (מועד קובע: 17/04/2001) – בהסכמת הצדדים**

ההשבחה – 244,626 ₪

היטל השבחה – 122,313 ₪

12.2. **תכנית ר/1076 (מועד קובע: 13/08/2016) – בהסכמת הצדדים**

ההשבחה – 3,520,842 ₪

היטל השבחה – 1,760,421 ₪

12.3. **תכנית ר/מק/1/1076 (מועד קובע: 06/01/2023):**

מצב קודם					
מגרש	**יעוד**	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
101	דיור מוגן	24,750	20,000 ₪	0.715	₪353,925,000
201	מגורים ד'	5,160	20,000 ₪	0.91	93,912,000 ₪
202	מגורים ד'	4,080	20,000 ₪	0.97	79,152,000 ₪
203	מגורים ד'	5,160	20,000 ₪	0.93	95,976,000 ₪
301	מסחר בק. קרקע	2,500	30,000 ₪	1	75,000,000 ₪
	מסחר בק. א'	2,500	30,000 ₪	0.7	52,500,000 ₪
	משרדים	2,000	₪7,000	1	14,000,000 ₪
סה"כ					**764,465,000 ₪**
מקדם דחיה					0.7236
חלק מיוחס למבקש					3.727%
סה"כ שווי מצב קודם מיוחס למבקש					**20,613,847 ₪**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מצב חדש					
מגרש	**יעוד**	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
202	מגורים ד'	4,080	₪ 20,000	0.97	₪ 79,152,000
מקדם הפחתה למושאע					0.85
שיעור הקצאה					32.9575%
שווי מגרש 201 מיוחס למבקש					**₪ 22,173,509**
מגרש	**יעוד**	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
	מסחר בק. קרקע	2,500	₪ 30,000	1	₪ 75,000,000
	מסחר בק. א'	2,500	₪ 30,000	0.7	₪ 52,500,000
301	משרדים	2,000	₪ 7,000	1	₪ 14,000,000
סה"כ					**₪ 141,500,000**
מקדם הפחתה למושאע					0.8
שיעור הקצאה					0.4358%
שווי מגרש 301 מיוחס למבקש					**₪ 493,269**
סה"כ שווי מצב חדש מיוחס למבקש					**₪ 22,666,778**

ההשבחה	**₪ 2,052,931**
חלק נמכר	50%
ההשבחה למימוש הנדון	**₪ 1,026,466**
היטל ההשבחה למימוש הנדון	**₪ 513,233**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה (50% מזכויות הנישום) הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רש/446	17/04/2001	₪ 244,626	₪ 122,313
רש/1076	13/08/2016	₪ 3,520,842	₪ 1,760,421
רש/מק/1/1076	06/01/2023	₪ 1,026,466	₪ 513,233

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL