

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 12 דצמבר, 2022
מספר מינוי: 2022-869-868-867-343-342-341
מספרנו: 2022-342-844. שומה מכרעת

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רעננה
באמצעות שמאית המקרקעין
הגב' פנינה נוי
office@pninanoy.co.il

לכבוד
המבקשים, סרלוביץ אלון אורלי
באמצעות שמאי המקרקעין
מר ערן לס
eranless@bezeqint.net
ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה גוש 6588 חלקי חלקות שונות,

חלק ממגרשי תמורה 2012, 2041-2043, עפ"י תכנית רע/מק/2012 ב',
רעננה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מונית כשמאי מכריע לעניין שבנדון.
בתאריך 20/07/2022 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באמצעות שיחת וידאו¹. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

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

2. מהות ההשבחה:

אישור תכנית בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בדרך של מימוש מלא בדרך של מכר.

3. המועד הקובע לשומה²:

| מועד קובע | פרסום לאישור בעיתונים | פרסום לאישור ברשומות | י.פ. | תכנית |
|------------|-----------------------|----------------------|------|-----------------------------|
| 28/11/2019 | - | 13/11/2019 | 8518 | רע/מק/2012 ב' (416-0426395) |

4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 06/05/2022.

¹ בשל מגפת הקורונה.

² בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5. פרטי הנכס:

| מהות הנכס | מגרשי תמורה עפ"י תכנית רע/מק/2012/ב' |
|-----------------|--|
| גוש | 6588 |
| חלק מחלקות מקור | 67, 68, 71, 95-97 |
| חלקים במגרשים | 2042, 2041, 2012 |
| זכויות | בעלות במושע |
| מיקום | מדרום לשכונת פרדס משותף ומצפון לכביש מס' 531, דרום רעננה |

6. תיאור הנכס וסביבתו:

6.1. המגרשים נשוא חוות הדעת, המהווים מגרשי תמורה עפ"י תכנית רע/מק/2012/ב', מהווים חלק מחטיבת קרקע בשטח של כ-422 ד' (חלקות שונות בגושים 6588 ו-6584), הממוקמת דרומית לרח' פרדס משותף ועד כביש 531, מרח' המלכים במערב ועד הגבול המזרחי של גוש 6584, בדרום רעננה.

6.2. תכנית מפורטת רע/מק/2012/ב', התואמת את מדיניות התכנון ומגמות התכנון לעיר רעננה כפי שהותוו בתכנית המתאר³ רע/3000, הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית וכוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות ס' 6.4 לתת"ל 15, שמטרתה הקמת שכונת מגורים ובה 1,562 יח"ד מהן 20% דירות קטנות, לצד שטחי מסחר ובנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ומערכת דרכים לרבות התוית דרך עירונית שתשמש עוקף דרומי לעיר בצמוד לכביש 531.

6.3. להלן תיאור המגרשים נשוא השומה:

- מגרש 2012 הינו ביעוד מגורים ג', שטחו 1,565 מ"ר. זכויות הבניה במגרש מאפשרות הקמת מבנה מגורים בן 7 קומות מעל הכניסה הקובעת, הכולל 17 יח"ד בשטח "פלדלת" ממוצע (עיקרי+ממ"ד) של כ-127.2 מ"ר.
- מגרש 2041 הינו ביעוד מגורים ד', שטחו 1,739 מ"ר. זכויות הבניה במגרש מאפשרות הקמת מבנה מגורים בן 11 קומות מעל הכניסה הקובעת, הכולל 38 יח"ד בשטח "פלדלת" ממוצע (עיקרי + ממ"ד) של כ-125.5 מ"ר, מעל קומת מסחר בשטח של 200 עיקרי ו-50 מ"ר שירות.
- מגרש 2042 הינו ביעוד מגורים ד', שטחו 1,739 מ"ר. זכויות הבניה במגרש מאפשרות הקמת מבנה מגורים בן 11 קומות מעל הכניסה הקובעת, הכולל 38 יח"ד בשטח "פלדלת" ממוצע (עיקרי + ממ"ד) של כ-126.4 מ"ר, מעל קומת מסחר בשטח של 200 עיקרי ו-50 מ"ר שירות.
- מגרש 2043 הינו ביעוד מגורים ד', שטחו 1,747 מ"ר. זכויות הבניה במגרש מאפשרות הקמת מבנה מגורים בן 11 קומות מעל הכניסה הקובעת, הכולל 38 יח"ד בשטח "פלדלת" ממוצע (עיקרי + ממ"ד) של כ-130.4 מ"ר, מעל קומת מסחר בשטח של 200 עיקרי ו-50 מ"ר שירות.

6.4. בעת הביקור בנכס ניכר כי טרם הושלמו עבודות הפיתוח במתחם.

³ בהתאם לדברי ההסבר, תכנית רע/מק/2012/ב' מהווה מסמך מדיניות תכנונית מלא לכל מתחם תכנון לבנייה חדשה מס' 4' עפ"י תכנית רע/3000, כנדרש בס' 21.6 א' להוראות התכנית.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7. המצב התכנוני:

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הרלבנטיות לשומה זו, כמפורט להלן:

מצב קודם:

7.1 תכנית רע/2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3813 מיום 08/11/1990 ובעיתונים ביום

06/12/1990

התכנית מסווגת את חטיבת הקרקע באזור חקלאי, ובתחומה דרכים קיימות. תכליות ושימושים מותרים: בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים. לא יינתן היתר בניה למבנים המשמשים לגידול בעלי חיים באזור חקלאי אלא אם הובטח כי האתר מרוחק מאזור מגורים קיים או מתוכנן כלשהו, מרחק כמפורט בספר סיווג התעשיות שפורסם ע"י משרד הבריאות.

7.2 תכנית מח/54/ד' - דרך מס' 531 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5143 מיום 31/12/2002

בין מטרות התכנית, לייעד שטחים לדרך ולמסילת ברזל. התכנית מסמנת את התוואי החדש של כביש 531.

7.3 תמ"מ/21/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5236 מיום 12/11/2003

התכנית מסווגת את חטיבת הקרקע שמצפון לכביש 531 כאזור פיתוח עירוני.

7.4 תת"ל 15 - מסילת השרון וכביש 531 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5749 מיום

31/12/2007

בין מטרות התכנית, קביעת מסגרת תכנונית להתווייה של מסילת ברזל (מסילת השרון), המאושרת בשינוי 12 לתמ"א 23, בקטע שבין תחנת סוקולוב בכפ"ס לבין התחברותה עם מסילת החוף וקביעת מסגרת תכנונית לסלילת דרך מס' 531 המאושרת בתמ"א 3 על שינוייה, בקטע שבין מחלף מלל לבין מחלף שמריהו מזרח.

בהתאם לס' 6.4: "מקרקעין הכלולים בתכנית זו אשר יכללו בתכניות איחוד וחלוקה חדשה, לאחר אישורה של תכנית זו, יוערכו בטבלאות האיזון של תכניות האיחוד והחלוקה עפ"י ייעודם בטרם אישור תכנית זו או בטרם אישורה של כל תכנית קודמת המתייחסת לדרך 531".

מצב חדש:

7.5 תכנית רע/3000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7237 מיום 30/03/2016 – לידיעה בלבד(*)

תכנית זו הינה תכנית המתאר הכוללנית לרעננה, המתווה עקרונית ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח העיר. התכנית חלה על כל מרחב התכנון של העיר רעננה, לרבות בשטחים המיועדים לפיתוח עתידי, וקובעת קווים מנחים והוראות להכנת תכניות מפורטות מכוחה. נשוא השומה מהווה חלק ממתחם מס' 4ב' בייעוד אזור מגורים בבנייה גבוהה – טבעת חיצונית. זכויות הבניה העוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות במתחם זה נעות בטווח שבין 280% ועד 400% בהתאם לגודל מגרש (ראה טבלה בס' 21.1). הצפיפות לא תפחת ממוצע של 14 יח"ד/לדונם נטו בתכנית. מספר הקומות המרבי לא יעלה על 9 קומות מעל קומת קרקע ובנוסף קומת חדרי גג.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 3 מתוך 20

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

(* הערת הח"מ: עפ"י תיקון 126 לחוק התו"ב, ובהתאם לשומת המשיבה, לא הובאה בחשבון השבחה בגין תכנית זו.

7.6 תכנית רע/מק/2012 ב' (416-0426395) – שכונת מגורים בדרום העיר רעננה פורסמה

למתן תוקף בי.פ. 8518 מיום 13/11/2019

מטרות התכנית: פיתוח עירוני – שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים ומסחר לשם הקמת שכונת מגורים חדשה בדרום העיר; התווית דרך עירונית בדרום העיר רעננה. בין עיקרי הוראות התכנית: שינוי יעוד שטח חקלאי ודרכים ליעוד מגורים, מגורים עם חזית מסחרית, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לבריאות ודרכים; קביעת 1,562 יח"ד; הגדרת השימושים המותרים בכל יעוד; קביעת קווי בניין, זכויות בנייה והוראות בנייה; איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק התו"ב ללא הסכמת בעלים.

עיקרי ההוראות ביעוד מגורים ג':

נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, מס' קומות, מיקום קומות הגג ודירות הגן במגרשים 2004-2007, 2011-2016.

בקומת הקרקע: תותר הקמת דירת גן אחת בלבד לכל מגרש ותותר הצמדת גינה פרטית (בהתאם לנספח הבינוי); יותרו מחסנים דירתיים.

קומת גג: בשטח שלא יעלה על 50% ברוטו משטח תכנית הקומה שמתחתיה, ומס' הדירות בה יהיה כמסומן בנספח הבינוי. במגרשים 2004-2007, 2011-2016 – דירות קומת הגג ימוקמו בחלקו הדרומי של המבנה. מעל לדירות הגג לא תתאפשר בנייה נוספת למגורים ולא יבנו חדרי יציאה לגג.

20% מיח"ד בכל בניין יהיו בשטח כולל של 70-75 מ"ר (ש"ע + ממ"ד).

מרפסות יבנו בהתאם לתקנות התו"ב אך בשטח מרבי של 12 מ"ר לכל יח"ד, שטחן יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים למגרש. הפנייתן תותר בהתאם להוראות ס' 9.

החניה תהיה עפ"י תקן שייקבע בהתאם לתכנית מתאר מקומית לרעננה. עד לאישורה תקן החניה יהיה בדירות בגודל עד 75 מ"ר – 1.3 חניות ליח"ד, בדירות בגודל מעל 75 מ"ר – 2 חניות ליח"ד. כל מקומות החניה בכל מגרש יהיו תת"ק.

15% משטח המגרש יישאר בלתי מבונה לכל עומק הקרקע.

במגרשים 2011-2012 תהיה כניסה משותפת לרכב אל מפלס החנייה בתת הקרקע. היתר בניה ראשון שיוגש למגרשים אלה יכלול פתרון מלא של דרך הגישה לרכב לשני המגרשים. כמו כן יותנה היתר הבנייה ברישום זיקת הנאה. החניה תוצמד לכל מגרש בתחומו.

עיקרי ההוראות ביעוד מגורים ד':

במגרשים 2041-2046: חזית מסחרית בקומת הקרקע (כמפורט בהרחבה בס.ק. 4.3.1).

נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, מס' קומות, מיקום קומות הגג ודירות הגן והפניית מרפסות. במגרשים בהם מסומנים 2 מבנים ניתן לשנות את צורת המבנים או מיקומם בהליך של הקלה לפי ס' 147 בחוק התו"ב ובלבד שיישמרו מס' הדירות ומס' הקומות למגרש.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 4 מתוך 20

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בקומת הקרקע: תותר הקמת דירת גן אחת בלבד לכל מגרש ותותר הצמדת גינה פרטית (בהתאם לנספח הבינוי); יותרו מחסנים דירתיים.

קומת גג: בשטח שלא יעלה על 50% ברוטו משטח תכסית הקומה שמתחתיה, ומס' הדירות בה יהיה עד מחצית ממספר הדירות בקומה שמתחתיה. מעל קומת דירות הגג לא תתאפשר בנייה נוספת למגורים ולא יבנו חדרי יציאה לגג.

20% מיחה"ד בכל בניין יהיו בשטח כולל של 75-70 מ"ר (ש"ע + ממ"ד).

במגרש אשר בו יותר מבניין אחד ניתן לממש את זכויות הבניה של כל בניין בנפרד. מימוש חלקי יתאפשר רק בהתאם לנספח הבינוי (במקרה כזה לא תתאפשר הקלה כמפורט בס' 4.3.2 א.2.ב.).

מרפסות יבנו בהתאם לתקנות התו"ב אך בשטח מרבי של 12 מ"ר לכל יח"ד, שטחן יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים למגרש. הפנייתן תותר בהתאם להוראות ס' 9.

בחזית מסחרית: בקומת הקרקע תיאסר כל בניה למגורים. יתאפשרו מחסנים דירתיים וכן ימוקמו שטחי המסחר. גובה קומת הקרקע יהיה עד 4.5 מ' נטו.

תשמר הפרדה מוחלטת בין שימושי המסחר למגורים לרבות כניסות להולכי רגל, ש"ש, אצירה ופינוי אשפה, חניות וכד'.

החניה תהיה עפ"י תקן שייקבע בהתאם לתכנית מתאר מקומית לרעננה. עד לאישורה תקן החניה יהיה בדירות בגודל עד 75 מ"ר – 1.3 חניות ליח"ד, בדירות בגודל מעל 75 מ"ר – 2 חניות ליח"ד. כל מקומות החניה בכל מגרש יהיו תת"ק.

15% משטח המגרש יישאר בלתי מבונה לכל עומק הקרקע.

במגרשים 2011-2012 תהיה כניסה משותפת לרכב אל מפלס החנייה בתת הקרקע. היתר בניה ראשון שיוגש למגרשים אלה יכלול פתרון מלא של דרך הגישה לרכב לשני המגרשים. כמו כן יותנה היתר הבנייה ברישום זיקת הנאה. החניה תוצמד לכל מגרש בתחומו.

להלן טבלת הזכויות והוראות הבניה:

| מס' תא | גודל מגרש | יעוד | שימוש | ש"ע | ש"ש עילי | ש"ש תת"ק | תכסית | מס' יח"ד | מס' קומות | קווי בניין | מרפסות |
|--------|-----------|-----------|--------|-------|----------|-----------|-------|----------|-----------|------------|--------|
| 2012 | 1,565 | מגורים ג' | מגורים | 1,950 | 1,180 | 1,330 | 40% | 17 | 7 | (**) | 204 |
| 2041 | 1,739 | מגורים ד' | מגורים | 4,295 | 1,445 | 2,956 (*) | 35% | 38 | 11 | (**) | 456 |
| | | | מסחר | 200 | 50 | | | | | | |
| 2042 | 1,739 | מגורים ד' | מגורים | 4,330 | 1,325 | 4,434 (*) | 35% | 38 | 11 | (**) | 456 |
| | | | מסחר | 200 | 50 | | | | | | |
| 2043 | 1,747 | מגורים ד' | מגורים | 4,480 | 1,325 | 4,455 (*) | 35% | 38 | 11 | (**) | 456 |
| | | | מסחר | 200 | 50 | | | | | | |

(*) ש"ש בתת הקרקע כולל שטחי חניה ואחסנה לשימושי המסחר.

(**) קווי בניין – עפ"י המסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין קווי הבניין.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מעיון בטבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית עולים עיקרי הפרטים הבאים:
מצב נכנס:

- לבעלי הזכויות שבנדון זכויות בחלקות מקור 2 ו-6 בגוש 6588 (חלקות חדשות 67, 68, 71, 95, 96 ו-97), אשר שטחן הכלול בחלוקה החדשה הינו 41,742 ו- 37,198 מ"ר, בהתאמה.
 - זכויות הנישומים בחלקה 2 מסתכמים ב-2% (בחלקים שווים), דהיינו שטח הקרקע המיוחס הינו 834.84 מ"ר.
 - זכויותיהם בחלקה 6 מסתכמים ב-1.6% (בחלקים שווים), דהיינו שטח הקרקע המיוחס הינו 595.17 מ"ר.
 - ובסה"כ במצב נכנס מיוחס לנישומים שטח חקלאי בהיקף כולל של 1,430 מ"ר.
- מצב יוצא:
- לבעלי הזכויות שבנדון, הוקצו זכויות במגרשים 2012, 2041-2043.
 - סה"כ זכויות הבניה המיוחסות לבעלי הזכויות שבנדון, מסתכמות ב-566.4 מ"ר עיקרי ב-4.97 יח"ד. כמו כן, מיוחסות להם 25.8 מ"ר עיקרי שטחי מסחר. להלן טבלה מרכזת לאופן ההקצאה ויחוס זכויות הבניה:

| מצב חדש | | | | | | |
|-----------|---------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| מהות | הנישום | 2043 | 2042 | 2041 | 2012 | סה"כ |
| חלק מיוחס | סרולוביץ אלון אורלי | 1.44% | 2.40% | 2.56% | 0.17% | |
| | סרולוביץ שי | 0.00% | 3.96% | 2.56% | 0.17% | |
| | סה"כ | 1.44% | 6.36% | 5.12% | 0.34% | |
| מגורים | סרולוביץ אלון אורלי | במ"ר | 64.5 | 103.9 | 110.0 | 3.3 |
| | | ביח"ד | 0.547 | 0.912 | 0.973 | 0.029 |
| | סרולוביץ שי | במ"ר | - | 171.5 | 110.0 | 3.3 |
| | | ביח"ד | - | 1.505 | 0.973 | 0.029 |
| | סה"כ | במ"ר | 64.5 | 275.4 | 219.9 | 6.6 |
| | | ביח"ד | 0.55 | 2.42 | 1.95 | 0.06 |
| מסחר | סרולוביץ אלון אורלי | במ"ר עיקרי | 2.9 | 4.8 | 5.1 | 0.0 |
| | סרולוביץ שי | במ"ר עיקרי | 0.0 | 7.9 | 5.1 | 0.0 |
| | סה"כ | במ"ר עיקרי | 2.9 | 12.7 | 10.2 | 0.0 |

8. מצב הקנייני:

בהתאם להסכם מכר מיום 31/05/2021 שנערך בין סרולוביץ שי וסרולוביץ-אלון (טפר) אורלי (להלן: "המוכר") לבין חברת רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ (להלן: "הקונה"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המוכר הינו הבעלים הרשום של חלק מהמקרקעין הידועים כגוש 6588 חלקות 67, 68, 69, ו-71 ברעננה (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע 416-0426395 המאושרת מיום 13/11/2019, על בסיס מלא זכויותיו של המוכר במקרקעין קיבל המוכר זכויות לכ-4.9 יח"ד מבונה ושטחי מסחר במגרשים 2041-2043 (להלן: "הממכר"), והכל בהתאם למפורט בטבלת הקצאת הזכויות המאושרת מיום 13/11/2018 אשר נערכה ע"י השמאי אחיקם ביתן (להלן: "טבלת ההקצאה"). התמורה 5,475,000 ₪. מע"מ, ככל שיחול, יחול על הקונה. מיסוי כדון.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. עיקרי טיעוני הצדדים:

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, מסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

9.1. שומות הצדדים

| תכנית | מועד קובע | ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪ | ההשבחה בשומת המבקש ב-₪ |
|--------------|------------|----------------------------|---------------------------|
| רע/מק/2012/ב | 28/11/2019 | 3,655,555 ⁽⁴⁾ | 1,514,606 ⁽⁵⁾ |

9.2. תכנית רע/מק/2012/ב' למועד הקובע 28/11/2019

9.2.1. להלן עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה מחדש אשר שינתה את ייעוד המקרקעין הנדון מייעוד חקלאי למגרשי מגורים, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון שנערכה ביום 04/02/2019.

במצב קודם, שטח הקרקע כולל את החלק היחסי מהקרקע שהופקע לטובת כביש מס' 531 ומסילת הברזל, וזאת בהתאם להוראות ס' 6.4 לתת"ל 15, ובהתאם להחלטת הועדה המחוזית במחוז מרכז (ישיבה מס' 2014019 מיום 01/12/2014).

במצב חדש, הובאו בחשבון הזכויות שהוקצו לבעלי הזכויות שבנדון בהתאם לטבלת ההקצאה. באומדן שווי המגרשים הובא בחשבון תמהיל יח"ד בהתאם לנספח הבינוי המחייב.

להלן ריכוז הזכויות בחלקות המקור ובכ"א ממגרשי התמורה שהוקצו לבעלי הזכויות שבנדון, בהתאם ל-6 שומות מטעם המשיבה, שהופקו ביחס למימוש במכר שבנדון:

| מצב קודם | | | | |
|-----------|-----------------|----------|--------|--------|
| חלקת מקור | חלקות בגוש 6588 | שטח במ"ר | שיעור | סה"כ |
| 2 | 67,68,95-97 | 41,742 | 1.587% | 1.976% |
| | | | 0.389% | |
| 6 | 95-97,71 | 37,198 | 1.3% | 1.594% |
| | | | 0.294% | |

| מצב חדש | | |
|------------|--------------|--------|
| מגרש תמורה | שיעור זכויות | סה"כ |
| 2012 | 0.288% | 0.351% |
| | 0.063% | |
| 2041 | 4.11% | 5.12% |
| | 1.01% | |
| 2042 | 6.36% | 6.36% |
| 2043 | 1.44% | 1.44% |

⁴ ההשבחה לעיל מתייחסת לזכויות הנישומים במגרש כדלקמן:

| | | |
|-------------------------|--------|------|
| מגרש | 0.351% | 2012 |
| הזכויות שהוקצו לנישומים | 5.12% | 2041 |
| | 6.36% | 2042 |
| | 1.440% | 2043 |

⁵ בחלוקה כדלקמן: 928,397 ₪ מיוחסים לגב' אורלי סרלוביץ; 586,209 ₪ מיוחסים למר שי סרלוביץ.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ערכי שווי בשומת המשיבה:

במצב קודם, נטען כי השווי למ"ר קרקע חקלאית הינו בסך של 1,150 ₪. במצב חדש, נטען כי שווי מ"ר מבונה אקווי "פלדלת" הזמין לבניה הינו בסך של 8,700 ₪, ושווי מ"ר מבונה אקווי למסחר הינו בסך של 8,000 ₪. ערכי השווי נקבעו, בין היתר, על בסיס ערכי השווי שנקבעו בטבלת ההקצאה לתכנית שבנדון, ע"י השמאי אחיקם ביתן בשומתו מיום 04/02/2019:

- שווי קרקע חקלאית ללא השפעת תענית רע/3000 – 1,000 ₪;
 - שווי קרקע ליחיד ממוצעת בשטח עיקר 120 מ"ר – 1.1 מ"ש"ח; שווי מ"ר מבונה אקווי מגורים – עיקרי – 9,167 ₪;
 - שווי מ"ר אקווי למסחר – 8,000 ₪.
- וכן על בסיס המפורט להלן:

שווי קרקע חקלאית: נקבע בשים לב להלכת לוסטרניק לפיה יש לנכות את הציפיות הספציפיות הנובעות מהליכי התכנון של התכנית המשביחה, וזאת בהתבסס על הנתונים הבאים:

- 21 עסקאות השוואה, מהשנים 2013 - 2019 בגושים 7650, 6588, 7661-7660 ו-6584 של מגרשים בשטח החל מ-85 מ"ר ועד 5,000 מ"ר, בהן מתקבל טווח רחב של מחירים הנע בין 200 ₪ למ"ר ל-1,248 ₪ למ"ר.
- ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים כדלקמן:
- שומת השמאי המכריע מוטי דדון למגרשים 2012, 2021, 2022 ו-2048 בתחום התכנית במסגרתה נותחו עסקאות השוואה רבות מגורש 7650. עפ"י העסקאות שנערכו בין השנים 2013-2014 בנטרול עסקאות קיצון, השווי המתקבל הינו בסך של 1,000 ₪ למ"ר.
- שומות מכרעות למועד הקובע של תכנית רע/3000 (14/04/2016):

| שווי מ"ר חקלאי ב-₪ | גו"ח | שמאי מכריע |
|--------------------|---------------------|-------------|
| 1,200 | 6588/67,68 | מוטי דיאמנט |
| 1,167 | 7650/28 | שלומי יפה |
| 1,150 | 7650/188 ו-7650/232 | משה נדם |
| 1,250 | 7650/378 | דנה שיחור |
| 1,150 | 7650/400 | עאטף עאלם |

שווי מגרשי התמורה: נקבע על בסיס ערכי השווי כדלקמן:

- ניתוח 9 עסקאות מכר מהשנים 2019-2021 לקרקעות בתחום התכנית לרבות עסקת המכר שבנדון מהן מתקבל כי שווי מ"ר אקווי ("פלדלת"; עיקרי + ממ"ד) נע בטווח שבין 8,000 ₪ ל-10,910 ₪, כמפורט להלן:

⁶ בהתאם לשקלול בשיעור של 70% לעסקאות מכר בתחום התכנית ו-30% לעסקאות בשכונת נווה זמר, מגלם הפחתות בגין מושע, מיקום ובינוי ובהתאמה למועד הקובע.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

| תאריך | מגרשים | שווי מ"ר מבונה אקווי' פלדלת (עיקרי + ממ"ד) | שווי ממוצע של קרקע ליח"ד |
|------------|------------------------------|--|--------------------------|
| 29/12/2019 | 2048, 2010, 2022, 2021 | 8,600 | 1,080,000 |
| 09/01/2020 | 2022, 2010, 2048, 2021 | 8,600 | 1,070,000 |
| 05/05/2020 | 2004, 2012, 2033, 2019, 2029 | 8,100 | 1,040,000 |
| 03/06/2020 | 2010, 2017, 2020 | 8,000 | 980,000 |
| 16/09/2020 | 2022, 2021, 2010, 2048 | 8,800 | 1,100,000 |
| 17/11/2020 | 2012, 2011 | 9,300 | 1,130,000 |
| 14/01/2021 | 2012, 2003 | 9,250 | 1,160,000 |
| 20/01/2021 | 2012, 2042 | 8,920 | 1,110,000 |
| 31/05/2021 | נשוא השומה (לאינדקציה בלבד) | 10,910 | 1,360,000 |

- ניתוח 3 עסקאות מכר מהשנים 2016 - 2018 בשכונת "נווה זמר" (מגרשים 2022, 2021, 2020), מהן מתקבל שווי קרקע ליח"ד הנע בגבולות 1,050,000 – 1,200,000 ₪, ושווי למ"ר מבונה מתואם בסך של 8,811 ₪.
- ערכי השווי למגורים שנקבעו ע"י השמאי המכריע מוטי דדון לתכנית שבנדון:

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

שווי המסחר: נקבע בהתבסס על השווי שנקבע בטבלת האיזון וההקצאה (8,000 ₪), בהתבסס על ניתוח בגישת החילוץ⁷ משווי ממוצע למ"ר בנוי בסך של 21,854 ₪ המתקבל מ-5 עסקאות מכר של חנויות ברחוב אחוזה⁸ מהשנים 2016-2017, בכפוף להתאמה למיקום (מקדם 0.8), ועפ"י ניתוח בגישת ההיוון והחילוץ מדמה"ש למ"ר מסחר בסך של 126 ₪⁹ (בממוצע) מתואמים למיקום (מקדם 0.8) וזאת עפ"י נתוני היצע להשכרת חנויות במרכז העיר רעננה במיקומים פחות אטרקטיביים מאחוזה.

⁷ בהתאמה למיקום – 0.8; בניכוי יזמות – 20%; בניכוי ע. בניה – 6,500 ₪.

⁸ ממקומות פחות מבוקשים ברחוב.

⁹ היוון: התאמה למיקום – 0.8; ש.ה. 7%; חילוץ משווי מ"ר בנוי 17,300 ₪: בניכוי יזמות – 20%; בניכוי ע. בניה – 6,500 ₪.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיבים ההשבחה בשומת המשיבה (ריכוז תחשיבים מ- 6 שומות):

| שווי מצב קודם (ריכוז) | | | |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------|
| חלקת מקור | סה"כ שטח הכלול בחלוקה החדשה | שווי מ"ר קרקע ב- ש | החלק היחסי מהזכויות |
| 6 | 37,198 | 1,150 | 1.594% |
| 2 | 41,742 | 1,150 | 1.976% |
| סה"כ שווי מצב קודם | | 1,630,752 | |

| שווי מצב חדש בחלופה א' (ריכוז) - משקל 70% | | | | | | | | | | |
|---|-----------|-------|----------|------------------|------|----------------------------------|----------------|------------------------|-----------|--------------|
| מגרש תמורה | יעוד | ש"ע | ש"ש סחיר | שטח פלדלת/אקווי' | יח"ד | החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה | מס' יח"ד מיוחס | שטח פלדלת/אקווי' מיוחס | מקדם מושע | סה"כ ב- ש |
| 2012 | מגורים ג' | 1,950 | 204 | 2,154 | 17 | 0.35% | 0.06 | 7.56 | 0.9 | 6.80 |
| 2041 | מגורים ד' | 4,295 | 456 | 4,751 | 38 | 5.12% | 1.95 | 243.25 | 0.95 | 231.09 |
| | מסחר | 200 | 50 | 225 | | 5.12% | 0.00 | 11.52 | 0.95 | 10.94 |
| 2042 | מגורים ד' | 4,330 | 456 | 4,786 | 38 | 6.360% | 2.42 | 304.39 | 0.95 | 289.17 |
| | מסחר | 200 | 50 | 225 | | 6.360% | 0.00 | 14.31 | 0.95 | 13.59 |
| 2043 | מגורים ד' | 4,295 | 456 | 4,751 | 38 | 1.44% | 0.55 | 68.41 | 0.97 | 66.36 |
| | מסחר | 200 | 50 | 225 | | 1.44% | 0.00 | 3.24 | 0.97 | 3.14 |
| סה"כ מגורים | | | | | | | | | | 5,162,799 |
| סה"כ מסחר | | | | | | | | | | 8,700 |
| סה"כ שווי מצב חדש | | | | | | | | | | 5,384,250 |

| שווי מצב חדש בחלופה ב' (ריכוז) - משקל 30% | | | | | | | | | | |
|---|-----------|------|-----------|------------|-----------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|
| מגרש תמורה | יעוד | ש"ע | שטח פלדלת | שטח אקווי' | שטח פלדלת ליח"ד טיפוס | שטח פלדלת יח"ד קטנה | גן | קטנות | טיפוס' | גג |
| שווי מ"ר מבונה | | | | | | | | | | |
| 2012 | מגורים ג' | 1950 | 2154 | 8,000 | | | 10,780 | 11,300 | 9,200 | 12,980 |
| 2041 | מגורים ד' | 4295 | 4751 | | 137.79 | 75 | 1 | 3 | 12 | 1 |
| 2041 | מסחר | 200 | 225 | | 138.37 | 75 | 0 | 8 | 28 | 2 |
| 2042 | מגורים ד' | 4330 | 4786 | | 139.53 | 75 | 0 | 8 | 28 | 2 |
| 2042 | מסחר | 200 | 225 | | | | | | | |
| 2043 | מגורים ד' | 4295 | 4751 | | 138.37 | 75 | 0 | 8 | 28 | 2 |
| 2043 | מסחר | 200 | 225 | | | | | | | |

| המשך - שווי מצב חדש בחלופה ב' (ריכוז) - משקל 30% | | | | | | |
|--|-----------|------------|-------------|-----------------|------------------|-----------|
| שווי גולמי | מקדם מושע | מקדם מיקום | מקדם זמינות | סה"כ שווי מתואם | החלק היחסי במגרש | סה"כ |
| 21,027,831 | 0.9 | 0.97 | 0.89 | 16,337,994 | 0.35% | 57,346 |
| 46,015,252 | 0.95 | 0.95 | 0.89 | 36,960,601 | 5.120% | 1,892,383 |
| 1,800,000 | 0.95 | 1 | 0.89 | 1,521,900 | 5.12% | 77,921 |
| 46,346,072 | 0.95 | 0.95 | 0.89 | 37,226,324 | 6.360% | 2,367,594 |
| 1,800,000 | 0.95 | 1 | 0.89 | 1,521,900 | 6.360% | 96,793 |
| 46,015,252 | 0.97 | 0.95 | 0.89 | 37,738,719 | 1.440% | 543,438 |
| 1,800,000 | 0.97 | 1 | 0.89 | 1,553,940 | 1.440% | 22,377 |
| סה"כ שווי מצב חדש בחלופה זו | | | | | | |

| | |
|-----------|--|
| 5,286,307 | סה"כ שווי מצב חדש משוקלל (70% חלופה א' + 30% חלופה ב') |
| 3,655,555 | סה"כ ההשבחה ב-ש |

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן עיקרי טיעוני שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשים:

▪ **זכויות המבקשים:** בשומת המבקשים הובא בחשבון שטח קרקע מתוך הסכמי רכישה היסטוריים מחלקות מקור 2 ו-6. לחלקות מקור אלו נרשמו חלקות חדשות (95-97, 71, 67-68) שבהם רשומים המבקשים בנסח רישום המקרקעין ומתן נגזרו הזכויות בטבלת הקצאה והאיזון. במידה ולטענת שמאי המבקשים קיימת טעות ברישום זכויות הבעלים, אזי שטענה זו הייתה צריכה להעלות בשלב ההתנגדות לתביע ולשמאי המכריע אין סמכות לדון בעניין זה.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון השטחים ביעוד לדרך ומסילת הברזל, לפי שווי קרקע חקלאית.

▪ **שווי קרקע חקלאית במצב קודם:**

• **החלטת השמאי המכריע מוטי דדון והחלטת ועדת הערר:** בשומה שערך השמאי המכריע מוטי דדון למגרשים 2012, 2021, 2022, 2048 בתכנית רע/מק/2012/ב' נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאית בסך של 1,600 ש"ח/למ"ר למועד הקובע לענייננו. השמאי המכריע התבסס, בין היתר, על עסקאות השוואה של קרקעות חקלאיות בהוד השרון, כפר סבא והרצליה, תוך ניתוח שגוי של עסקאות השוואה והתעלמות מוחלטת מהפוטנציאל שהיה קיים בכל אחת מהעסקאות שציין שנבע מתכנית בהפקדה/שלבי הכנה מתקדמים. על החלטתו הוגש ערר כשעיקרי הנקודות שבמחלוקת בין הצדדים נגעו לאופן נטרול הפוטנציאל מכח תכנית רע/3000 והשוואה לקרקעות חקלאיות בערים סמוכות זאת בשעה שמגד עמדו בפניו 5 שומות של שמאים מכריעים שניתנו ביחס לקרקעות חקלאיות ברעננה. ועדת הערר קבעה כי נפל פגם בשומה המכרעת שהצדיק את התערבותה והתיק הוחזר לשמאי המכריע לבחינה חוזרת (יצוין כי הוצע מתווה פשרה לפיו שווי מ"ר חקלאי במצב קודם יופחת ל-1,385 ש"ח). בתאריך 07/02/2022 התקבלה החלטת ועדת ערר בעררים רע/8062/1120 ורע/8054/1112, במסגרתם ועדת הערר קבעה כי שווי מ"ר קרקע חקלאית הינו בסך של 1,353 ש"ח.

• כאמור, בהתאם לממוצע הכרעות שמאים מכריעים, למועד הקובע של תכנית המתאר רע/3000 (14/04/2016), מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 1,150 ש"ח. בהתאם לאינדיקציות הרבות מהסביבה הקרובה של המקרקעין שבנדון, אין צורך להתבסס על ערכי שווי מעיר אחרת, כפי שביצע שמאי המבקשת.

• לא הייתה עליית מחירים בקרקעות חקלאיות עם פוטנציאל עירוני כללי בין השנים 2016-2019.

• **שומות מכריעות למועד הקובע של התכנית שבנדון:**

| הערות | שווי מ"ר קרקע חקלאית ב-ש"ח | מגרשים | שמאי מכריע |
|---|----------------------------|------------------------------|----------------|
| בתאריך 07/02/2022 התקבלה החלטת ועדת ערר בעררים רע/8040/0721 | 1,300 | 2033,2004,2012 2019,2029, | רינת וויס רביב |
| | 1,350 | 2020 | שלומי יפה |

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

| הערות | שווי מ"ר קרקע חקלאית ב-ש | מגרשים | שמאי מכריע |
|--|-----------------------------|-----------|------------|
| ורע/8055/0921, במסגרתם נטען ¹⁰ כי ועדת הערר קבעה כי שווי מ"ר קרקע חקלאית הינו בסך של 1,350 ש. | | | |
| | 1,380 | 2042 | יהודה פלד |
| | 1,400 | 2037 | אורית גלן |
| | 1,350 | 2012,2003 | שלומי יפה |

שווי מצב חדש:

- מגרש 2012:** שמאי המבקשים טוען ששווי זכויות בניה המשויכות למבקשים זניחים ואינם כלכליים. זכויות הבנייה במגרש 2012 מהוות חלק מהממכר בהסכם המכר ומהוות מרכיב בתמורה בהסכם. יתרה מכך, אם הזכויות במגרש 2012 אינן כלכליות אזי למבקשים לא היו מוקצים זכויות אלו. כל הרעיון של טבלת הקצאה והאיזון ובפרט מגרש מס' 2012 הינו לאזן בין התמורות המתקבלות לבעלי הזכויות במתחם. בכל ההחלטות של השמאים המכריעים בתחום התכנית יוחס שווי לחלקם במגרש 2012.

במגרש זה ניתן לבנות 17 יח"ד. שווי קרקע ליח"ד נע סביב 1.1 משי"ח במועד הקובע. כלומר, שווי המגרש כ- 19 משי"ח, לכן כל זכות במגרש היא בעלת שווי כספי. אם כל אחד מהבעלים יטען כי הזכות שלו אינה שווה מאום, ייווצר מצב בו מתאיין השווי של המגרש ואת כלל ההשבחה.
- שווי דירות מגורים:** הזכויות שהוקצו למבקשים (כחלק ממגרשי התמורה) כוללות דירות מסוגים שונים (דירות טיפוסיות, דירות גג ודירות קטנות בשטח 75 מ"ר). שמאי המבקשים ניתח את השווי במצב החדש לפי שווי של דירות טיפוסיות בלבד, בהתאם לשווי שקבע השמאי המכריע מוטי דדון, אך בהתעלם מדירות הגגן ומדירות קטנות שווין גבוה יותר. שמאי המבקשים היה צריך לחשב את שווי מגרשי התמורה במלואם ומהם לגזור את זכויות המבקשים. יתרה מזאת, קיימות עסקאות השוואה רבות לקרקעות בתחום התכנית ולכן גישת השוואה הישירה עדיפה, וממנה ניתן לקבל באופן נאות את השווי הראוי, כפי שבוצע בשומת המשיבה.
- שווי מצב חדש למסחר:** בשומת המבקשים הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום 0.6 בטענה שהשווי מתייחס לרחוב אחוזה. בטבלת ההקצאה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 8,000 ש/למ"ר מבונה. עסקאות מרחוב אחוזה הן ממקומות פחות מבוקשים לאורך הרחוב וכן הובאה בחשבון התאמה למיקום (מקדם 0.8), דהיינו 8,000 לעומת 12,000 ש המותאם לרח' אחוזה. בנוסף, שמאי המבקשים מביא בחשבון מקדם 0.95 לשטחי מסחר בגין "קרבה לכביש". גם אם מקדם זה נכון לשטחי המגורים בוודאי אינו חל על שטחי המסחר שחשיפה גדולה יותר מהווה יתרון. למעשה בהתאם לשומת המבקשים שווי מ"ר מבונה למסחר

¹⁰ הערת הח"מ: במסגרתם נדחו העררים שהוגשו כנגד שומות אלה.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

במתחם הינו 4,560 ש/למ"ר לא כולל מקדם דחייה ומקדם מושע שהביא בחשבון. ברור שסכום זה אינו סביר.

9.2.2. להלן עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

במצב קודם, על פי החלטת ועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז ועל פי הוראות תכנית מח/54/ד'י כביש 531, תת"ל 15 יש להכליל את השטח הכולל של הנישומים כקרקע חקלאית. מכוח הסכמי הרכישה ההיסטוריים לנישומים חלק יחסי של 1,000 מ"ר בגוש 6588 חלקה 2 ושטח של 741.16 מ"ר (מתוך 750) בגוש 6588 חלקה 6 הכלול בתכנית. במצב חדש, הובאו בחשבון הזכויות שהוקצו לבעלי הזכויות שבנדון בהתאם לטבלת ההקצאה, בשים לב למפורט להלן:

מגרש 2012 חולק לבעלי הקרקע בהתאם להחלטת ועדת ערר מתאריך 28/12/2017. הזכויות הנם מעבר לזכויות המקוריות. הזכויות מבחינת הנישומים זניחות ולא ניתנות למימוש פיזי. עלות מכירת הזכויות בדרך של מכר או פירוק שיתוף יותר יקרות משווין. במגרשים 2042-2041 הזכויות קטנות ובמושע ואינן מאפשרות מימוש בדרך של קומבינציה או שירותי בנייה או איחוד למגרש בנייה אחד.

להלן ריכוז הזכויות בחלקות המקור ובכ"א ממגרשי התמורה שהוקצו לבעלי הזכויות שבנדון תחשיב ההשבחה חושב לפי כל נישום בנפרד (מדובר באחים ולא בבני זוג):

| מצב נכנס | | | |
|-----------|-----------------|----------|--------------------------------------|
| חלקת מקור | חלקות בגוש 6588 | שטח במ"ר | סה"כ במ"ר בתחום התכנית ¹¹ |
| 2 | 67,68,95-97 | 41,742 | 1,000 |
| 6 | 95-97,71 | 37,198 | 741.16 |

| מצב חדש | | | |
|------------|------------------|---------------|-------------------|
| מגרש תמורה | חלק מיוחס לאורלי | חלק מיוחס לשי | סה"כ שיעור זכויות |
| 2012 | 0.17% | 0.17% | 0.34% |
| 2041 | 2.560% | 2.56% | 5.12% |
| 2042 | 2.40% | 3.96% | 6.36% |
| 2043 | 1.44% | - | 1.44% |

ערכי שווי בשומת המבקשים:

נטען כי השווי למ"ר קרקע חקלאית הינו בסך של 1,353 ש. שווי למ"ר מבונה למגורים הינו בסך של 8,500 ש. שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 8,000 ש/למ"ר נקבע לפי שומת המשיבה, בכפוף למקדם התאמה 0.6 ביחס לשווי באחווה.

ערכי השווי נקבעו בהתאם למפורט להלן:

- השמאי המכריע מרדכי דדון בשומתו למגרש תמורה מס' 2012, קבע את ערכי השווי הבאים: שווי מ"ר קרקע חקלאית – 1,600 ש/למ"ר; שווי מ"ר מבונה למגורים דירות

¹¹ בחלוקה שווה בין הנישומים.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

טיפוסית – 9,200 ש"ח/מ"ר; מקדם קרבה לכביש למגרש 2012 – 0.9; מקדם קרבה לכביש מגרשים 2041 ו-2042 – 0.95; מקדם דחיה – 0.89.

- השמאית המכריעה אורית גלן בשומתה למגרש תמורה מס' 2012 קבעה שווי למ"ר קרקע חקלאית בסך של 1,400 ש"ח/מ"ר; שווי מ"ר מבונה למגורים – 8,500 ש"ח/מ"ר; מקדם מושע – 0.85.
- שווי מ"ר קרקע חקלאית בהתאם להחלטת ועדת ערר רע/8062/1120 ו- רע/8054/1120 – 1,353 ש"ח/מ"ר.

תחשיבים בשומת המבקשת:

| שווי מצב קודם | | | |
|---------------|-----------|---------------------|---------------------|
| נישום | שטח מיוחס | שווי מ"ר קרקע ב-ש"ח | שווי מצב קודם ב-ש"ח |
| אורלי | 870.58 | 1,353 | 1,177,895 |
| שי | 870.58 | 1,353 | 1,177,895 |

| מגרש תמורה | יעוד | ש"ע | יח"ד | נישום | החלק היחסי מהזכויות במגרש התמורה | מס' יח"ד מיוחס | שטח מיוחס במ"ר | מקדם קרבה לכביש | מקדם מושע | מקדם דחיה | מקדם התאמה למיקום | שווי מ"ר מבונה ב-ש"ח | סה"כ ב-ש"ח |
|--------------------------|-----------|-------|------|-------|----------------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------|-----------|-------------------|----------------------|------------|
| 2012 | מגורים ג' | 1,950 | 17 | אורלי | 0.17% | 0.0289 | 3.32 | | | | | | |
| | | | | שי | 0.17% | 0.0289 | 3.32 | | | | | | |
| 2041 | מגורים ד' | 4,295 | 38 | אורלי | 2.56% | 0.9728 | 109.95 | 0.85 | 0.89 | | 8,500 | 671,656 | |
| | | | | שי | 2.56% | 0.9728 | 109.95 | 0.85 | 0.89 | 8,500 | 671,656 | | |
| | מסחר | | 200 | | | | | 0.85 | 0.89 | 0.6 | 8,000 | 17,662 | |
| | שי | | 200 | | | | | 0.85 | 0.89 | 0.6 | 8,000 | 17,662 | |
| 2042 | מגורים ד' | 4,330 | 38 | אורלי | 2.400% | 0.9120 | 165.77 | 0.85 | 0.89 | | 8,500 | 1,012,656 | |
| | | | | שי | 3.960% | 1.5048 | 171.47 | 0.85 | 0.89 | 8,500 | 1,047,465 | | |
| | מסחר | | 200 | | | | | 0.85 | 0.89 | 0.6 | 8,000 | 16,558 | |
| | שי | | 200 | | | | | 0.85 | 0.89 | 0.6 | 8,000 | 27,321 | |
| 2043 | מגורים ד' | 4,295 | 38 | אורלי | 1.44% | 0.5472 | 61.85 | 0.85 | 0.89 | | 8,500 | 377,825 | |
| | | | | מסחר | | 200 | | | | | 0.85 | 0.89 | 0.6 |
| סה"כ שווי מצב חדש | | | | | | | | | | | | | 2,106,292 |
| סה"כ ההשבחה | | | | | | | | | | | | | 1,764,104 |
| שי | | | | | | | | | | | | | 928,397 |
| אורלי | | | | | | | | | | | | | 586,209 |

להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקשים בהתייחס לטיעוני שמאי המשיבה

- בהתאם לתת"ל 15, יש להביא בחשבון את שטח חלקות המקור ויעודן. בשומת המשיבה לא בוצע שחזור של שטח החלקות לעניין המצב הקודם.
- מגרש 2012 הוקצה לעירייה במקור. בהתאם להחלטת ועדת הערר חויבה העירייה להחזיר את המגרש לבעלים ולכן ההקצאות הן קטנות מאוד לכל אחד מהבעלים במגרש. עלות המימוש של אותם שטחים קטנים לכל אחד מיחידי הבעלים גבוהה יותר משווי חלק ההקצאה במגרש.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.2.3 הכרעה

תכנית רע/מק/2012/ב' חלה על חטיבת קרקע הממוקמת דרומית לרחוב פרדס משותף וצפונית לכביש מס' 531. מטרתה שינוי יעוד מקרקע חקלאית להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 1,562 יח"ד (מהן 20% דירות קטנות), לצד שטחי מסחר ובנייני ציבור. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ובין מסמכיה טבלת ההקצאה והאיזון שנערכה ע"י שמאי המקרקעין אחיקם ביתן ביום 04/02/2019. במצב חדש, יש להביא בחשבון את הזכויות שהוקצו לבעלי הזכויות שבנדון בהתאם לטבלת ההקצאה במגרשים 2012, 2041-2043. מעיון בטבלאות ההקצאה עולה כי סה"כ זכויות הבניה המיוחסות לבעלי הזכויות שבנדון, מסתכמות ב-566.4 מ"ר עיקרי ב-4.97 יח"ד, וכן מיוחסות להם 25.8 מ"ר עיקרי שטחי מסחר, כמפורט להלן:

| מצב חדש | | | | | | |
|--------------|---------------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| מהות | הנישום | | | | | סה"כ |
| חלק מיוחס | סרולוביץ אלון אורלי | 1.44% | 2.40% | 2.56% | 0.17% | 0.17% |
| | סרולוביץ שי | 0.00% | 3.96% | 2.56% | 0.17% | 0.17% |
| | סה"כ | 1.44% | 6.36% | 5.12% | 0.34% | 0.34% |
| מגורים | סרולוביץ אלון אורלי | במ"ר | 64.5 | 103.9 | 110.0 | 3.3 |
| | ביח"ד | 0.547 | 0.912 | 0.973 | 0.029 | 2.46 |
| | סרולוביץ שי | במ"ר | - | 171.5 | 110.0 | 3.3 |
| | ביח"ד | - | 1.505 | 0.973 | 0.029 | 2.51 |
| | סה"כ | במ"ר | 64.5 | 275.4 | 219.9 | 6.6 |
| ביח"ד | 0.55 | 2.42 | 1.95 | 0.06 | 4.97 | |
| מסחר | סרולוביץ אלון אורלי | במ"ר עיקרי | 2.9 | 4.8 | 5.1 | 0.0 |
| | סרולוביץ שי | במ"ר עיקרי | 0.0 | 7.9 | 5.1 | 0.0 |
| | סה"כ | במ"ר עיקרי | 2.9 | 12.7 | 10.2 | 0.0 |

בשים לב למימוש שבנדון במכר, יובאו בחשבון כלל השטחים הסחירים הכוללים ממ"דים (בהתאם לפסיקה), וכן שטחי השירות הסחירים למסחר (בכפוף למקדם אקווי 0.5).

במצב קודם, נקבע בהוראות תת"ל 15 כי: "מקרקעין הכלולים בתכנית זו אשר יכללו בתכנית איחוד וחלוקה חדשה, לאחר אישורה של תכנית זו, יוערכו בטבלאות האיזון של תכנית האיחוד והחלוקה עפ"י ייעודם בטרם אישור תכנית זו או בטרם אישורה של כל תכנית קודמת המתנייחסת לדוך 531". דהיינו, יש להביא בחשבון את שטחי הקרקע שהופקעו לטובת כביש 531 ומסילת הברזל. בטבלאות ההקצאה בוצע שחזור החלקות. במצב קודם, בהתאם לטבלת ההקצאות, לבעלי הזכויות שבנדון זכויות בחלקות מקור 2 ו-6 בגוש 6588 (חלקות חדשות 67, 68, 71, 95, 96 ו-97), אשר שטחן הכלול בחלוקה החדשה הינו 41,742 ו-37,198 מ"ר, בהתאמה. זכויותיהם בחלקה 2 הינם בשיעור של 2% (בחלקים שווים), ומכאן ששטח הקרקע המיוחס הינו 834.84 מ"ר. זכויותיהם בחלקה 6 הינם בשיעור של 1.6% (בחלקים שווים), ומכאן ששטח הקרקע המיוחס הינו 595.17 מ"ר. לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים, כפי שאלה באו לידי ביטוי בשומתם, במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפני, עולה כי עיקר המחלוקות הינן לעניין ערכי השווי (ראה הכרעתי להלן). בנוסף, התגלעו שתי מחלוקות עיקריות: האחת, לעניין היקף השטחים

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שיש לזקוף לזכות המבקשים במצב קודם, והשנייה, לעניין תרומת ההקצאה במגרש 2012. בפתח הדברים אציין כי בשתי סוגיות אלו עמדתי כעמדת שמאית המשיבה. לעניין שחזור החלקות, עיון בטבלאות האיזון כמו גם בשומות המשיבה, מעלה כי בוצע השחזור כנדרש. טענת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון את שטח הקרקע מתוך הסכמי הרכישה ההיסטוריים, ככל שהינה נכונה, הרי שזו הייתה צריכה לעלות בשלב ההתנגדות לתב"ע. מאחר ומסמכי התכנית הינם סטטוטוריים אומדן ההשבחה יקבע בהתאם לטבלאות האיזון והחלוקה המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. לעניין תרומת ההקצאה במגרש 2012, אני סבור כי את ההקצאה יש לבחון בשלמות, כשם שגם בסופו של יום מכירת הזכויות נעשתה בשלמות. העסקה מגלמת את ההקצאה במגרש זה (וגורם המושע מגולם אף הוא). קבלת טענת שמאי המבקשים תיצור מצב אבסורדי לפיו המגרש חסר ערך, דבר שאינו סביר.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

שווי מצב קודם: לאחר שבחנתי את מכלול נתוני השווי בשומות הצדדים, הגעתי לכלל דיעה כי יש ליישם בענייננו את השווי שקבעה ועדת הערר בהחלטתה מיום 07/02/2022 בעררים רע/8062/1120 ו-8054/1120 שהוגשו כנגד שומות השמאי המכריע מרדכי דדון במקרקעין שבנדון בסך של 1,353 ₪/למ"ר למועד הקובע בענייננו. יצוין כי בחלקות אחרות בתחום התכנית נערכו שתי שומות מכריעות נוספות. האחת, ע"י השמאי המכריע שלומי יפה במסגרתה נקבע שווי מצב קודם לסך של 1,350 ₪ למ"ר והשנייה, ע"י השמאית המכריעה רינת וויס רביב שקבעה שווי מצב קודם ע"ס 1,300 ₪. החלטה בעניין דחיית העררים שהוגשו כנגד שומות אלה פורסמה במקביל להחלטה זו בערר מס' רע/8040/0721 ו-רע/8055/0921.

שווי מצב חדש:

הוצג בפני הסכם מכר מיום 31/05/2021 המעיד כי המקרקעין שבנדון נמכרו תמורת 5.475 משי"ח (מע"מ ככל שיחול, יחול על הקונה; המיסוי כד"ן). ככלל אני סבור כי "דרך המלך" לבחינת ההשבחה הינה בהתבסס על עסקת המכר. פער הזמנים בין העסקה למועד הקובע בענייננו הינו סביר ועומד בתקינה, ומכאן שמלבד ההתאמה הנדרשת למועד הקובע, הרי שהעסקה מגלמת את מכלול הנתונים הרלבנטיים לנשוא השומה (מושע; מיקום; עירוב שימושים וכד'). בהתאם לסקירת השתנות¹² מחירי הדירות שנערכה ע"י משרד שמאי המקרקעין דנוס להט, במתודולוגיה דומה לזו שנערכה ע"י השמאי הממשלתי הראשי עולה כי מקדם ההתאמה הראוי על הצד הזהיר הינו 0.96, בהתאם

12

| סקירת השתנות מחירי הדיור | | | |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------------------------|
| רבעון | הרצליה | כפר סבא | התמורה המתואמת בעסקה שבנדון |
| Q2/2021 | 2,620,000 | 2,090,000 | 5,475,000 |
| Q4/2019 | 2,600,000 | 1,930,000 | 5,244,534 |
| שינוי ב-% | 99% | 92% | ממוצע -96% |

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מתקבל כי שווי המקרקעין שבנדון הינו בגבולות הסך של 5.245 מ"ש"ח, בדומה לשווי שהתקבל בשומת המשיבה.

חלופה נוספת תבחן את היקף השטחים הסחירים שהוקצו לכ"א מהנישומים נשוא שומה זו.

לעניין זה אציין, כי במסגרת שומה מכרעת שערכתי לתכנית רע/מק/818א למועד הקובע 28/11/2019 קבעתי שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים למועד הקובע בגבולות הסך של 8,500 ₪/למ"ר מבונה אקווי', בנוסף, הבאתי בחשבון מקדם הפחתה משוקלל (בין היתר: חשיפה לכביש, עירוב שימושים, כמו גם העובדה כי הסביבה טרם התפתחה) 0.85, דהיינו, שווי מ"ר מבונה מתואם בגבולות הסך של 7,225 ₪. השווי בחוות דעתי זו (שם) נקבע, בין היתר, על בסיס שומתו המכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון, אשר נערכה ביחס למגרש תמורה 2012 בתכנית רע/מק/2012 ב', ובה נקבע שווי למ"ר מבונה בדירות קטנות בסך של 11,300 ₪ למ"ר מבונה ולדירות טיפוסיות בסך של 9,200 ₪ למ"ר מבונה (לפני הפחתות לקרבה לכביש – מקדם 0.9 / 0.95; מקדם דחייה בגין היעדר פיתוח -0.89). נתוניו נקבעו על בסיס ניתוח מקיף ובהתבסס על מסד נתונים נרחב הכולל, בין היתר, 3 עסקאות מכר של קרקעות בתחום חטיבת הקרקע של התכנית, מניתוח¹³ עולה כי השווי כולל ממי"ד נע בגבולות של 8,500 – 8,700 ₪ למ"ר מבונה (שווי קרקע ליח"ד בשטח ממוצע של 126- מ"ר נע בגבולות של 1,075,018 – 1,096,374 ₪); עוד אציין כי בשומתי שווי מ"ר מבונה למסחר נקבע בסך של 9,300 ₪ כערך שיווי שהתקבל כתוצאה מניתוח העסקה שם. בשים לב להבדלי המיקום ומאפייני הבינוי אני סבור כי השווי שנקבע בשומת המשיבה בסך של 8,000 ₪ מצוי במתחם הסבירות ועל כן אאמץ.

עוד אציין, כי במסגרת ההליכים שהתקיימו בפני בתחום חטיבת הקרקע הנדונה עולה כי שווי קרקע למגורים נע בטווח שבין 7,700 ₪ לכ-8,470 ₪/למ"ר מבונה. ובממוצע כ-8,166 ₪ למ"ר מבונה מגורים מעל מסחר. כמו כן שווי קרקע למגורים נע בטווח שבין כ-7,920 ₪ לכ-9,250 ₪ ובממוצע כ-8,654 ₪ למגורים ללא מסחר. באומדן השווי יובא בחשבון מקדם משוקלל כדלקמן: 50% לעסקה במקרקעין שבנדון; 50% לניתוח זכויות הבניה.

¹³ 3 עסקאות מהשנים 2019-2020, בהן נמכרו חלקים במגרשים מס' 2012, 2022, ו-2021 תמורת 14.85 מ"ש"ח, 44,55 מ"ש"ח ו-15,145 מ"ש"ח.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב הכרעה:

| שווי מצב קודם | | | | | |
|---|--|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | | | 6 | 2 | חלקת מקור |
| | | | 37,198 | 41,742 | שטח קרקע כלול בתכנית |
| | | | 0.80% | 1.00% | זכויות אורלי |
| | | | 0.80% | 1.00% | זכויות שי |
| סה"כ שווי מצב קודם | שווי מ"ר קרקע ב-ש | סה"כ מ"ר | שטח מיוחס לנישום במ"ר | שטח מיוחס לנישום במ"ר | |
| 967,400 | 1,353 | 715 | 297.584 | 417.42 | אורלי |
| 967,400 | 1,353 | 715 | 297.584 | 417.42 | שי |
| 1,934,801 | סה"כ שווי מצב קודם | | | | |
| שווי מצב חדש | | | | | |
| מגורים | | | | | |
| | סה"כ ב-ש | שווי מ"ר מבונה מתואם ב-ש | שטח פלדלת | יח"ד | שטח מגורים עיקרי |
| | | | | | נישום |
| | 2,551,550 | 8,166 | 312.46 | 2.46 | אורלי |
| | 2,580,997 | 8,166 | 316.07 | 2.51 | שי |
| מסחר | | | | | |
| | 0.5 | | 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר ש"ש סחיר במקדם | | לפי יחס: |
| | סה"כ ב-ש | שווי מ"ר מבונה | שטח מסחר אקווי | שטח מסחר עיקרי | נישום |
| | 115,200 | 8,000 | 14.4 | 12.8 | אורלי |
| | 117,360 | 8,000 | 14.67 | 13.04 | שי |
| סה"כ | | | | | |
| שווי מצב חדש משוקלל (50% עסקה; 50% ניתוח) | חלופה ב' - לפי עסקה מתואמת למועד הקובע | | יחס בין הנישומים | חלופה א' לפי ניתוח זכויות | |
| 2,636,785 | 2,606,819 | | 49.71% | 2,666,750 | שווי מצב חדש - אורלי |
| 2,668,036 | 2,637,715 | | 50.29% | 2,698,357 | שווי מצב חדש - שי |
| 5,304,821 | 5,244,534 | | 100% | 5,365,107 | סה"כ שווי מצב חדש |
| סה"כ ההשבחה ב-ש | | | | | |
| 1,669,384 | אורלי | | | | |
| 1,700,636 | שי | | | | |
| 3,370,020 | סה"כ ההשבחה ב-ש | | | | |

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 18 מתוך 20

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. עקרונות ושיקולים בשומה:

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. מיקומו של הנכס ברעננה.

10.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

10.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.

10.4. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

10.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי "השבחה"-עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

10.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

10.5. המימוש המבוקש בנכס הינו בדרך של מכר.

10.6. זכויות בעלות.

10.7. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11. שומה:

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי, במקרקעין שבנדון הידועים כחלקות שונות בגוש 6588, ההשבחה הינה כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | ההשבחה ב-ש | היטל ההשבחה ב-ש |
|---------------|------------|------------|-----------------|
| רע/מק/2012/ב' | 28/11/2019 | 3,370,020 | 1,685,010 |

הסכומים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, ובמשך הזמן בו התנהל ההליך בפניי לא תחול ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,



יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב