

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

2022 31 ביולי
475-2022 מספר מנוי:
933 מספרנו:

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רעננה
באמצעות השמאים
פנינה נוי וצחי לוי
office@pninanoy.co.il

לכבוד
המבקש, נחום פארן
באמצעות השמאי
נאור בינדב
naor@nb100.co.il

ג.א.ג,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 6581, חלקה 188 (חלק) רחוב אחוזה 12, רעננה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעי' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה כתוצאה מאישורן של תכניות רע/3000, רע/2011/ב (416-0116798) ו- רע/מק/2011/ג (416-0483511). שומת היטל השבחה נדרשה עקב מימוש בדרך של מכר¹.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב השבחה:

מועד קובע	תכנית
14/04/2016	רע/3000
10/12/2016 (*)	רע/2011/ב
14/06/2021	רע/מק/2011/ג

(*) 15 יום ממועד פרסום אישור התכנית בעיתון (25/11/2016), המאוחר ממועד הפרסום בילקוט הפרסומים (15/11/2016).

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 25/08/2021.

2.3 ביום 09/05/2022 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו, בהשתתפות נציגי הצדדים². סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

¹ בהתאם להסכם מיום 03/08/2021 נמכרו זכויות המבקש בתכנית רע/מק/2011/ג בחלקה 188 בגוש 6581 (19.8% ממגרש 2015), תמורת 16,038,000 ש"ח.
² מטעם המבקש השתף בדיון גם שמאי המקרקעין מאור תייר.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

3. פרטי הנכס

מהות	חלק מחלקה המיועדת להקמת שכונת מגורים
גוש	6581
חלקה	188 (חלק)
שטח החלקה	34,004 מ"ר
שטח החלקה הנכלל בתכנית רע/2011/ב	23,927 מ"ר
החלק הנישום מהחלקה (1/9)	2,658 מ"ר
מגרש התמורה	2015
שטח המגרש	2,901 מ"ר
חלק במגרש התמורה	19.8%
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב אחוזה 12, רעננה

4. תיאור הסביבה והנכס

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 188 בגוש 6581, בעלת צורה צרה וארוכה, בשטח 34,004 מ"ר אשר לה חזית צרה לרחוב אחוזה 8 בשכונת לסטר, במזרח רעננה. הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד בניה מתחדשת. תכנית רע/2011/ב מיועדת להקמת שכונת מגורים בת 253 יח"ד במזרח רעננה, כאשר חלק מחלקה 188 בשטח 23,927 מ"ר נכלל בתחום התכנית. ממזרח לתחום התכנית, רצועה חקלאית, כביש מספר 4 וקו מתח עליון. מצפון מערב גובלת התכנית במעון ממשלתי "שקמה" לבעלי מוגבלויות. במסגרת תכנית רע/מק/2011/ג מקבל הנכס 19.8% במגרש תמורה מספר 2015, ביעוד למגורים בבניה רוויה. המגרש ממוקם בחלק הדרום מזרחי של התכנית, וגובל ממזרח בדרך מתוכננת (במסגרת תכנית רע/2011/ב) ומעברה רצועה חקלאית, כביש מספר 4 וקו מתח עליון. ממערב גובל המגרש בשטח ציבורי פתוח ומצפון במתקן הנדסי. מדרום למגרש, מגרש בשטח 572 מ"ר המיועד למבנה ציבורי ומעבר לו רחוב אחוזה. במועד הביקור, טרם החלו עבודות הפיתוח למימוש התכנית.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5. המצב התכנוני

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית רע/2000

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3813 מיום 08/11/1990. התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית לעיר רעננה. התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד של אזור חקלאי, עבורו נאסרה בניה למעט מבני משק המיועדים ליצור חקלאי, באישור הועדה המקומית.

5.1.2 תממ/21/3

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5236 מיום 12/11/2003. התכנית מסווגת את הנכס הנדון בתחום אזור פיתוח עירוני.

5.1.3 תמ"א 35

התכנית אושרה ע"י הממשלה ביום 27/11/2005. התכנית מסווגת את הנכס הנדון בתחום מרקם עירוני. בהתאם ללוח 1 בתכנית, צפיפות הבנייה המינימלית היא 10 יח"ד לדונם נטו.

5.1.4 תמ"א 1/35

התכנית אושרה ע"י הממשלה ביום 09/06/2016. התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד של מרקם עירוני. בהתאם ללוח 1 בתכנית, צפיפות הבנייה המינימלית היא 13 יח"ד לדונם נטו.

5.2 מצב חדש

5.2.1 תכנית רע/3000

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7237 מיום 30/03/2016. התכנית מהווה תכנית מתאר כוללת לעיר רעננה ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. היתרי בניה יוצאו מכוחן של תכניות מפורטות אשר יוכנו בהתאם להוראות תכנית זו. התכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור מגורים בבניה גבוהה טבעת חיצונית, עבורו הוגדרו עיקרי ההוראות כמפורט:

- זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת:

גודל מגרש	זכויות בניה
עד 0.60 דונם	עד 280%
בין 0.60 עד 1.0 דונם	עד 330%
בין 1.0 עד 2.0 דונם	עד 350%
מעל 2.0 דונם	עד 400%

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- צפיפות: לא תפחת ממוצע של 14 יח"ד לדונם נטו בתכנית.
- גובה: עד 9 קומות מעל הקרקע + קומת חדרי גג.

5.2.2 תכנית רע/2011/ב (416-0116798)

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7378 מיום 15/11/2016. התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית ללא איחוד וחלוקה שמטרתה הקמת שכונת מגורים חדשה במזרח העיר. לא ניתן להוציא היתרים מכוח תכנית זו. עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד שטח חקלאי, שב"צ ודרך מאושרת ליעוד מגורים ומסחר, שצ"פ, שב"צ, מתקנים הנדסיים ודרכים.
- הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- הגדרת אתר לשימור ומתן הוראות לשימורו.
- קביעת 253 יח"ד (מגורים ב', מגורים ד', מגורים ומסחר).
- קביעת קווי בנין, זכויות והוראות בניה.
- הוראות בינוי.

5.2.3 תכנית רע/מק/2011/ג (416-0483511)

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 9643 מיום 30/05/2021. התכנית נועדה להכין טבלאות איחוד וחלוקה כהשלמה לתכנית רע/2011/ב. עיקרי הוראות התכנית:

- טבלאות איזון והקצאה לבעלי הקרקע בתחום התכנית.
 - התאמת שטחים עיקריים לפי תכנית רע/2011/ב לטבלאות האיזון.
 - הגדלת תכסית בחלק מהמגרשים בתכנית רע/2011/ב.
- לאחר דיון בהתנגדויות לטבלאות האיזון שהופקדו, מינתה ועדת הערר את השמאית גלית אציל לדור, כשמאית בוררת (להלן: השמאית הבוררת). השמאי אחיקם ביתן שערך את טבלאות האיזון, שמר על המקדמים ועל השווי היחסי כפי שנקבעו על ידי השמאית הבוררת, וקבע ערכי שווי גבוהים יותר בשיעור 10%, בהתאם להשתנות המחירים בין המועדים.
- בהתאם לטבלת ההקצאות, החלק מחלקה 188 הנכלל בתכנית הוא 23,927 מ"ר וחלקו של המבקש הוא 1/9 מכך. המבקש מקבל הקצאה של 19.8% ממגרש 2015.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

זכויות הבניה במגרש 2015 בשטח 2,901 מ"ר, ביעוד מגורים ד', הינן כדלקמן:

- שטח עיקרי עילי - 8,656 מ"ר³.
- שטח שירות עילי - 2,694 מ"ר.
- שטח שירות תת קרקעי - 4,642 מ"ר.
- תכסית - 40%.
- מס' יח"ד - 81.
- גובה מבנה - 38.5 מ'.
- מס' קומות עיליות - 11.
- מס' קומות תת קרקעיות - 2.

תחת טבלת הזכויות בתכנית נקבע:

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו. הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח.

6. שומות הצדדים

השבחה לפי המבקש	השבחה לפי המשיבה	תכנית
0 ₪	0 ₪	רע/3000
5,895,848 ₪	7,050,455 ₪	רע/2011/ב
3,254,347 ₪	3,561,251 ₪	רע/מק/2011/ג

³ בהתאם לתכנית רע/2011/ב השטח העיקרי במגרש 2015 הוא 8,910 מ"ר. במגרשים ביעוד מגורים ד' הופחת השטח העיקרי ביחס לתכנית רע/2011/ב ובמגרשים ביעוד מגורים ב' הוגדל מעט השטח העיקרי ביחס לתכנית רע/2011/ב.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

7.1 השבחה בגין תכנית רע/3000 ליום 14/04/2016

7.1.1 עמדת המשיבה

בשומת המשיבה צוינה התכנית הכוללנית רע/3000 אך לא חושבה בגינה השבחה.

7.1.2 עמדת המבקש

שמאי המבקש לא התייחס בשומתו להשבחה בגין תכנית זו.

7.1.3 הכרעה

- תכנית רע/3000 היא תכנית כוללנית לעיר רעננה עבודה הוגדרו הוראות החוק כמפורט:

- סעיף 1 (א') לתוספת השלישית:

בתוספת זו - "השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג....

"תכנית" - תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללנית.

- סעיף 4(א5) לתוספת השלישית:

במקרקעין שבהם אושרה תכנית לאחר אישורה של תכנית כוללנית, תיווסף לשומת ההשבחה, השבחה בשל התכנית הכוללנית, אם היתה.

- בהתאם לעמדת המשנה ליועמ"ש לממשלה, יש לשום את ההשבחה לתכנית שתאושר לאחר תכנית כוללנית בשיטת המקפצה המנטרלת, בהתעלם מהשפעתה של התכנית הכוללנית.
- לאור האמור לעיל לא תחושב השבחה לתכנית רע/3000.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.2 השבחה בגין תכנית רע/2011/ב ליום 10/12/2016

7.2.1 עמדת המשיבה

- התכנית שינתה את יעוד הקרקע מחקלאי למגרשים סחירים ביעוד מגורים ד', מגורים ב' ומסחר. התכנית סימנה את כל המגרשים לאיחוד וחלוקה מחדש וקבעה שתערך תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה. בהתאם לכך, ההשבחה בגין התכנית חושבה כדלקמן:

- במצב קודם חושב החלק היחסי של המבקש מחלקת המקור ומתקבל שטח של 2,658.56 מ"ר⁴ ביעוד חקלאי.
- במצב חדש חושב החלק היחסי של המבקש בחלקת המקור משווי כל המגרשים הסחירים בתכנית, בדחיה להכנת תכנית מפורטת ובדחיה להשלמת עבודות הפיתוח במגרשים (כפי שקבע הח"מ בשומה מכרעת קודמת בחלקת המקור הנדונה).

- הובא בחשבון שווי של 1,100 ₪ למ"ר קרקע חקלאית לאחר התאמות⁵, בהתבסס על המקורות הבאים:

עסקאות השוואה לקרקעות חקלאיות

תאריך	גו"ח	שטח המגרש	מחיר	מחיר למ"ר קרקע
16/05/2013	7650/145	1,003 מ"ר	1,071,260 ₪	1,068 ₪
17/05/2013	7650/154	1,003 מ"ר	1,071,260 ₪	1,068 ₪
28/05/2013	7650/210	1,002 מ"ר	1,250,000 ₪	1,248 ₪
28/05/2013	7650/193	1,002 מ"ר	1,250,000 ₪	1,248 ₪
09/06/2013	7650/246	250 מ"ר	155,000 ₪	620 ₪
13/08/2013	7650/179	500 מ"ר	450,000 ₪	900 ₪
12/02/2014	7650/19	85 מ"ר	85,999 ₪	1,012 ₪
31/05/2015	6588/42	1,062 מ"ר	523,642 ₪	493 ₪
03/08/2015	6588/42	760 מ"ר	760,000 ₪	1,000 ₪
22/02/2017	7661/8	3,383 מ"ר	3,500,000 ₪	1,035 ₪

⁴ 2,658.56 מ"ר = 1/9 (חלק המבקש בחלקת המקור) X 23,927 מ"ר (שטח חלקת המקור הנכלל בתחום התכנית).
⁵ בהתאמה למיקום ותקופה ובהתאם להלכת לוסטרניק, לפיה יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי ייעוד, הנובעות מעצם מיקום הקרקע, תוך ניכוי הציפיות הספציפיות הנובעות מהליכי התכנון של התכנית המשביחה.

עמוד 7 מתוך 24

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

שומות מכריעות לתכנית רע/מק/2012/ב (מועד קובע נובמבר 2019)

שמי מכריע	שווי מ"ר קרקע חקלאית
שלומי יפה	1,350 ₪
רינת וייס רביב	1,300 ₪
יהודה פלד	1,380 ₪
מוטי דדון (*)	1,000 ₪

(*) הערת הח"מ - בשומת דדון נקבע שווי של 1,600 ₪ למ"ר (תוקן מאוחר יותר ע"י ועדת הערר ל- 1,353 ₪), אך שמאי המשיבה טענו שבהתאם לנתוני העסקאות שפורטו בשומה מהשנים 2013 ו- 2014 ובנטרול ערכים חריגים מתקבל שווי של 1,000 ₪ למ"ר קרקע חקלאית.

שומות מכריעות לתכנית רע/3000 (מועד קובע 14/04/2016)

שמי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר קרקע חקלאית
מוטי דיאמנט	6588/67,68	1,200 ₪
שלומי יפה	7650/28	1,167 ₪
משה נדם	7650/188	1,150 ₪
משה נדם	7650/232	1,150 ₪
דנה שיחור	7650/378	1,250 ₪
עאטף עאלם	7650/400	1,150 ₪

שומות מכריעות בהוד השרון למועד קובע 04/01/2016

שמי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר קרקע חקלאית
אייל יצחקי	6410/7, 6409/27	1,100 ₪
אייל יצחקי	6409/25,27	1,100 ₪
דורית פריאל	6409/50	1,100 ₪
רינת וייס רביב	6409/11,49	1,050 ₪
עאטף עאלם	6409/96	1,100 ₪
נורית גרבי	6409/38	1,200 ₪

החלטה בערר על השומה המכרעת של מוטי דדון

ערר רע/1120/8062 הוועדה המקומית לתו"ב רעננה נ' בן עמי ארזה ואח' דן בשומה המכרעת של מוטי דדון לתכנית רע/מק/2012/ב וקבע כי השווי הראוי הינו 1,353 ₪ למ"ר קרקע חקלאית למועד קובע 28/11/2019. בהתאם לכך, השווי למועד הקובע בתכנית הנדונה (10/12/2016) מוערך בטווח של 1200 ₪ - 1,250 ₪ למ"ר קרקע חקלאית ולאחר התאמה למיקום (בסמיכות לכביש 4 ולקו מתח עליון) השווי הראוי הוא 1,100 ₪ למ"ר קרקע חקלאית. במסגרת הדיון בערר שלעיל עלתה גם סוגיית הפרשי השווי בין האזורים השונים ברעננה. חברת ועדת הערר, השמאית נאוה סירקיס, ציינה כי בשנת 2016 לא אמור היה להיות הבדל בין שווי קרקע חקלאית באזורים שונים של רעננה, שכן גם צפיפות הבניה היתה דומה בין האזורים. כלומר, אם

עמוד 8 מתוך 24

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מנתחים את שווי הקרקע לפי פוטנציאל כללי, לא אמור להיות הבדל בין שכונות פריפריאליות לבין אחזה. בנוסף, שמאי המשיבה ציינו כי כיום נהוג לאשר בניה רוויה בצפיפות גבוהה יותר משהיה נהוג לאשר בשנת 2016, ומכאן שהשווי בשנת 2016 נמוך יותר.

- במצב חדש הובא בחשבון שווי יחסי של חלקה 188 בשיעור 54.83%, בהתאם להכרעת השמאית הבוררת.

- במצב חדש הובא בחשבון שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים ד', 9,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים ב' ו- 6,800 ₪ למ"ר מבונה למסחר. שווי זה מתבסס על המקורות הבאים:

שומות מכריעות

- ארז כהן (גו"ח 6581/188) - קבע ערכי שווי למועד הקובע של התכנית הנדונה כמפורט: 7,600 ₪ למגורים ד', 8,500 ₪ למגורים ב' ו- 6,700 ₪ למסחר (בהתאם למקדמי שווי ביחס למגורים ד' שנקבעו ע"י השמאית הבוררת, כמפורט: 1.12 למגורים ב', 0.88 למסחר).
- שושי שרביט (גו"ח 6587/93) - קבעה ערכי שווי למועד קובע ביום 20/07/2017, כמפורט: 15,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר בק"ק בבניין מגורים ו- 10,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים בבניה רוויה.
- דנה שיחור (גו"ח 6579/410) - קבעה שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר, למועד קובע ביום 13/10/2017.
- דורית פריאל (גו"ח 7661/130) - קבעה שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר, למועד קובע ביום 14/04/2016.
- מרדכי דדון (גו"ח 6578/151) - קבע שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר, למועד קובע ביום 10/10/2015.
- גיל הרצברג (גוש 7656 - מגרשים 104 ו- 106 עפ"י תכנית רע/2019) - קבע שווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר, למועד קובע ביום 25/12/2016.

עסקאות מכר חנויות במרכז העיר רעננה (על ציר אחזה)

בהתאם לעסקאות אלה (שנים 2016-2017) מתקבל שווי ממוצע של 30,302 ₪ למ"ר בנוי למסחר, ובחילוץ לקרקע מתקבל שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר. לאחר התאמה למיקום השטחים המסחריים במתחם התכנית (חזית לרחוב ששת הימים) במקדם 0.85, מתקבל שווי של 6,800 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

עסקאות השוואה לדירות חדשות במרכז העיר בשנים 2015 עד 2019
 בהתאם לעסקאות אלה מתקבל שווי ממוצע של כ- 22,900 ₪ למ"ר בנוי.
 בניכוי מע"מ (17%) רווח יזמי (20%) ועלות בניה (7,500 ₪ למ"ר), מתקבל
 שווי של 8,800 ₪ למ"ר מבונה.

עסקאות מכר קרקע בשכונת "נווה זמר"

תאריך	גו"ח	מחיר מכירה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטח עיקרי ליח"ד	שווי מ"ר מבונה פלדלת
06/07/2016	7661/110	17,850,000 ₪	17	1,951 מ"ר	115 מ"ר	8,284 ₪
27/10/2016	7661/156	57,600,000 ₪	48	4,847 מ"ר	101 מ"ר	10,621 ₪
21/05/2018	7661/119	50,350,000 ₪	48	5,105 מ"ר	106 מ"ר	8,863 ₪
ממוצע						9,256 ₪

- להלן תחשיב שווי השטחים הסחירים בתכנית, בהתחשב במיקום המגרשים
 השונים בתכנית:

מס' מגרש	מס' יח"ד	מהות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח ממ"ד	שטח מרתף	שטח עליית גג	שטח אקו'	מקדם מיקום	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי המגרש
2001	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	178.20 מ"ר	0.95	9,000 ₪	4,507,560 ₪	
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר	40 מ"ר	349.00 מ"ר				
2002	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	178.20 מ"ר	1.00	9,000 ₪	4,789,800 ₪	
	2	קוטג'	135.00 מ"ר	12 מ"ר	40 מ"ר	354.00 מ"ר				
2003	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	178.20 מ"ר	1.00	9,000 ₪	4,744,800 ₪	
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר	40 מ"ר	349.00 מ"ר				
2004	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	178.20 מ"ר	1.00	9,000 ₪	4,744,800 ₪	
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר	40 מ"ר	349.00 מ"ר				
2005	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	178.20 מ"ר	1.00	9,000 ₪	4,825,800 ₪	
	2	קוטג'	137.00 מ"ר	12 מ"ר	40 מ"ר	358.00 מ"ר				
2006	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	178.20 מ"ר	1.00	9,000 ₪	4,744,800 ₪	
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר	40 מ"ר	349.00 מ"ר				
2007	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	178.20 מ"ר	1.00	9,000 ₪	4,699,800 ₪	
	2	קוטג'	130.00 מ"ר	12 מ"ר	40 מ"ר	344.00 מ"ר				
2008	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	178.20 מ"ר	0.90	9,000 ₪	4,310,820 ₪	
	2	קוטג'	135.00 מ"ר	12 מ"ר	40 מ"ר	354.00 מ"ר				
2009	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	178.20 מ"ר	0.975	9,000 ₪	4,670,055 ₪	
	2	קוטג'	135.00 מ"ר	12 מ"ר	40 מ"ר	354.00 מ"ר				
2010	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	178.20 מ"ר	0.9994	9,000 ₪	4,777,932 ₪	
	2	קוטג'	134.50 מ"ר	12 מ"ר	40 מ"ר	353.00 מ"ר				
סה"כ שווי למגורים ב'										
46,816,167 ₪										

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

מס' מגרש	מס' יח"ד	מהות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח ממ"ד	שטח חצר	שטח אקו'	מקדם מיקום	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי המגרש
2011	32	דירה רגילה	88.24 מ"ר	12 מ"ר		3,207.7 מ"ר	0.81	8,000 ₪	23,970,610 ₪
	2	פנטהאוז	88.24 מ"ר	12 מ"ר		260.6 מ"ר			
		מסחר	220.00 מ"ר			220.00 מ"ר	1.00	6,800 ₪	
2012	2	דירת גן	98.03 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	238.1 מ"ר	0.9225	8,000 ₪	29,852,823 ₪
	32	דירה רגילה	98.03 מ"ר	12 מ"ר		3,521.0 מ"ר			
	2	פנטהאוז	98.03 מ"ר	12 מ"ר		286.1 מ"ר			
2013	2	דירת גן	98.67 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	239.3 מ"ר	0.9225	8,000 ₪	30,025,692 ₪
	32	דירה רגילה	98.67 מ"ר	12 מ"ר		3,541 מ"ר			
	2	פנטהאוז	98.67 מ"ר	12 מ"ר		287.7 מ"ר			
2014	2	דירת גן	99.50 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	241.0 מ"ר	0.8775	8,000 ₪	28,774,278 ₪
	32	דירה רגילה	99.50 מ"ר	12 מ"ר		3,568.0 מ"ר			
	2	פנטהאוז	99.50 מ"ר	12 מ"ר		289.9 מ"ר			
2015	5	דירת גן	106.86 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	612.5 מ"ר	0.8904	8,000 ₪	69,747,383 ₪
	72	דירה רגילה	106.86 מ"ר	12 מ"ר		8,561 מ"ר			
	4	פנטהאוז	106.86 מ"ר	12 מ"ר		618.3 מ"ר			
סה"כ שווי למגורים ד' ולמסחר									182,370,786 ₪

הערה: בתגובת המשיבה צוין כי נפלה טעות סופר בחישוב השטח האקוויוולנטי בדירות הגן של מגרשים 2012 - 2015 כמפורט:

מס' מגרש	שטח שנרשם	שטח אקו' מתוקן
2012	238.1 מ"ר	256.1 מ"ר
2013	239.3 מ"ר	257.3 מ"ר
2014	241.0 מ"ר	259.0 מ"ר
2015	612.5 מ"ר	684.5 מ"ר

סך שווי המגרשים במצב חדש

סה"כ שווי המגרשים במצב חדש (ללא דחיה)	229,186,953 ₪
מקדם דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה - 5 שנים (*)	0.76
מקדם דחיה לפיתוח - שנה נוספת (*)	0.94
סה"כ שווי המגרשים במצב חדש (לאחר דחיה)	163,731,159 ₪

(*) בהתאם לשומה מכרעת של הח"מ שנערכה למתחם הנדון (גו"ח 6581/188).

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	
שטח חלקת המקור הנכלל בתחום התכנית	23,927 מ"ר
חלק יחסי של המבקש בחלקת המקור (1/9)	2,658.56 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית	1,100 ₪
שווי מצב קודם	2,924,411 ₪
מצב חדש	
שווי המגרשים במצב חדש	163,731,159 ₪
שווי יחסי של חלקה 188	54.83%
חלק יחסי של המבקש בחלקת המקור (1/9)	11.11%
שווי מצב חדש	9,974,866 ₪
השבחה	7,050,455 ₪

עמוד 11 מתוך 24

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.2.2 עמדת המבקש

- במצב קודם הנכס ביעוד חקלאי והובא בחשבון חלקו היחסי של המבקש מחלק החלקה המשתתף בתכנית.
- במצב חדש הובא בחשבון חלקו היחסי של המבקש מכלל המגרשים הסחירים בתכנית, תוך התחשבות במקדם דחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה ומקדם נוסף לדחייה לפיתוח הקרקע ובניית המיגון האקוסטי, בהתאם לדרישה בתכנית.
- במצב קודם הובא בחשבון שווי של 1,350,000 ₪ לדונם קרקע חקלאית, בהתבסס על השווי שנקבע בשומה המכרעת של הח"מ בחלקה הנדונה.
- כמפורט בהרחבה בשומה מכרעת של הח"מ (גו"ח 6581/188), תכניות רע/2011/ב ו- רע/מק/2011/ג, לא הקנו זכויות למרפסות זיזיות ולכן אם יבנו מרפסות, יהא זה על חשבון שטחים עיקריים. שמאי המשיבה הסכימו כי עפ"י תקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992), בתכניות שהופקדו לאחר 01/01/2010 ואשר לא כללו התייחסות לשטחי מרפסות, השטח העיקרי שאושר כולל את שטח המרפסות ובניית מרפסות בנוסף לשטח העיקרי המצוין בתב"ע יהא כרוך בהליך תכנוני נוסף. בהתאם לכך, קבע הח"מ מקדם הפחתה לנטרול השפעת המרפסת (משטח דירה ממוצעת של 112 מ"ר כולל ממ"ד), ביחס לשווי מ"ר מבונה בסיסי כמפורט:
$$0.949 = (12 \times 0.50 + 112 \text{ מ"ר}) / 112 \text{ מ"ר}$$
- במצב חדש הובא בחשבון שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה ביעוד מגורים ד', בהתבסס על השומה המכרעת של הח"מ בחלקה הנדונה ובדומה לשווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה. לאחר הפחתה לנטרול השפעת המרפסת משטח דירה ממוצעת של 112 מ"ר כולל ממ"ד, כפי שנקבע בשומה המכרעת, מתקבל שווי מתואם של 7,600 ₪ למ"ר מבונה ביעוד מגורים ד'.
- לצורך הערכת שווי סך השטחים הסחירים בתכנית, הובא בחשבון שווי של 8,500 ₪ למ"ר מבונה ביעוד מגורים ב' (מקדם 1.12 ביחס למגורים ד') ושווי של 6,700 ₪ למ"ר מבונה ביעוד למסחר (מקדם 0.88 ביחס למגורים ד').

$$7,600 \text{ ₪} = (12 \times 0.50 + 112 \text{ מ"ר}) / 112 \text{ מ"ר} \times 8,000 \text{ ₪}$$

עמוד 12 מתוך 24

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- להלן תחשיב שווי השטחים הסחירים בתכנית, בהתחשב במיקום המגרשים
השונים בתכנית:

מגורים ב'

מס' מגרש	מס' יח"ד	מהות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח ממ"ד	שטח מרתף	שטח עליית גג	שטח אקו'	מקדם מיקום	סה"כ שטח אקו'
2001	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	0.95	169.3 מ"ר
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	345.00 מ"ר		327.8 מ"ר
2002	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	178.2 מ"ר
	2	קוטג'	135.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	350.00 מ"ר		350.0 מ"ר
2003	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	178.2 מ"ר
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	345.00 מ"ר		345.0 מ"ר
2004	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	178.2 מ"ר
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	345.00 מ"ר		345.0 מ"ר
2005	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	178.2 מ"ר
	2	קוטג'	137.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	354.00 מ"ר		354.0 מ"ר
2006	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	178.2 מ"ר
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	345.00 מ"ר		345.0 מ"ר
2007	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	178.2 מ"ר
	2	קוטג'	130.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	340.00 מ"ר		340.0 מ"ר
2008	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	0.90	160.4 מ"ר
	2	קוטג'	135.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	350.00 מ"ר		315.0 מ"ר
2009	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	0.98	173.7 מ"ר
	2	קוטג'	135.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	350.00 מ"ר		341.3 מ"ר
2010	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	0.999	178.1 מ"ר
	2	קוטג'	134.50 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	349.00 מ"ר		348.8 מ"ר
סה"כ שטח אקו' 5,162.5 מ"ר									
שווי מ"ר מבונה למגורים ב' 8,500 ₪									
סה"כ שווי למגורים ב' 43,881,239 ₪									

מגורים ד'

מס' מגרש	מס' יח"ד	מהות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח ממ"ד	שטח חצר	שטח אקו'	מקדם מיקום	סה"כ שטח אקו'	
2011	32	דירה רגילה	88.24 מ"ר	12 מ"ר		3,207.7 מ"ר	0.81	2,598.2 מ"ר	
	2	פנטהאוז	88.24 מ"ר	12 מ"ר		260.6 מ"ר		211.1 מ"ר	
2012	2	דירת גן	98.03 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	256.1 מ"ר	0.92	236.2 מ"ר	
	32	דירה רגילה	98.03 מ"ר	12 מ"ר		3,521.0 מ"ר		3,248.1 מ"ר	
2013	2	פנטהאוז	98.03 מ"ר	12 מ"ר		286.1 מ"ר	0.92	263.9 מ"ר	
	2	דירת גן	98.67 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	257.3 מ"ר		237.5 מ"ר	
2014	32	דירה רגילה	98.67 מ"ר	12 מ"ר		3,541.4 מ"ר	0.88	3,268.7 מ"ר	
	2	פנטהאוז	98.67 מ"ר	12 מ"ר		287.7 מ"ר		265.6 מ"ר	
2015	2	דירת גן	99.50 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	259.0 מ"ר	0.89	227.3 מ"ר	
	32	דירה רגילה	99.50 מ"ר	12 מ"ר		3,568.0 מ"ר		3,130.9 מ"ר	
2015	5	פנטהאוז	99.50 מ"ר	12 מ"ר		289.9 מ"ר	0.89	254.4 מ"ר	
	72	דירת גן	106.86 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	684.3 מ"ר		609.0 מ"ר	
2015	4	פנטהאוז	106.86 מ"ר	12 מ"ר		8,557.9 מ"ר	0.89	7,616.5 מ"ר	
	4	פנטהאוז	106.86 מ"ר	12 מ"ר		618.1 מ"ר		550.1 מ"ר	
סה"כ שטח אקו' 22,717.6 מ"ר									
שווי מ"ר מבונה למגורים ד' 7,600 ₪									
סה"כ שווי למגורים ד' 172,653,643 ₪									

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מסחר

מס' מגרש	שטח עיקרי	סה"כ שטח אקו'
2011	220 מ"ר	220 מ"ר
שווי מ"ר מובנה		6,700 ₪
סה"כ שווי למסחר		1,474,000 ₪

סה"כ שווי המגרשים בכל היעודים הסחירים

סה"כ שווי למגורים ב'	43,881,239 ₪
סה"כ שווי למגורים ד'	172,653,643 ₪
סה"כ שווי למסחר	1,474,000 ₪
סה"כ שווי המגרשים במצב חדש	218,008,881 ₪

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	
שטח נישום	2,658.56 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית בהתחשב במיקום	1,350 ₪
שווי מצב קודם	3,589,056 ₪
מצב חדש	
שווי התכנית כזמינה לבניה	218,008,881 ₪
החלק הנישום מהתכנית	6.09%
שווי החלק הנישום כזמין	13,276,741 ₪
מקדם דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה	0.76
מקדם דחיה לפיתוח	0.94
שווי מצב חדש	9,484,904 ₪
השבחה	5,895,848 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.2.3 הכרעה

ערכי שווי במצב קודם

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 1,100 ₪ למ"ר קרקע חקלאית, בהתבסס על עסקאות השוואה, שומות מכריעות והחלטת ועדת ערר בעניין השומה המכרעת של מוטי דדון לתכנית רע/מק/2012/ב (להלן "**ערר ארזה**").⁷ שמאי המבקש מביא בחשבון שווי של 1,350 ₪ למ"ר קרקע חקלאית, בהתבסס על שומות מכריעות קודמות שלי לגבי חלקים אחרים בחלקת המקור הנדונה (חלקה 188 בגוש 6581).
- הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה למיקום בשיעור 0.90, בשל סמיכות החלקה הנדונה לכביש 4 ולקו מתח עליון. מקדם זה תואם למקדם שנקבע ע"י השמאית הבוררת, למקדם שהובא בחשבון בטבלאות האיזון לתכנית רע/מק/2011/ג וכן למקדם שהובא בחשבון על ידי בשומות המכריעות הקודמות בחלקה הנדונה.
- בשומות המכריעות הקודמות שערכתי בחלקה הנדונה, קבעתי שווי של 1,350 ₪ למ"ר קרקע חקלאית. בהחלטות רבות שניתנו על ידי ועדות הערר לאחרונה הושם דגש על קביעת השבחה דומה לנישומים דומים בשל עקרון השיוויון. ערר רע/8062/1120 הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' **בן עמי ארזה ואח'** דן בשומה מכרעת של מוטי דדון לגבי תכנית רע/מק/2012/ב. ועדת הערר לא קיבלה את השווי שקבע השמאי המכריע דדון וציינה כי על שולחנה שומות מכריעות נוספות לאותה תכנית (של השמאים המכריעים רינת וייס רביב ושלומי יפה, לגביהם דחתה ועדת הערר את העררים שהוגשו) ולכן קבעה את השווי בסכום קרוב לשווי שנקבע בשומות מכריעות אלה. גם בערר 183/17/48 ירון כהן ואח' נ' הוועדה המקומית הוד השרון (יחד עם עררים רבים נוספים) נתנה ועדת הערר משקל רב לעקרון השיוויון בהסתמכה גם היא על עמ"נ 12834/07/16 **שלמה לדלסקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא** בו נקבע:

"על ועדת הערר להתבונן במבט רחב על כלל השומות באזור, לשקול את עקרונות השיוויון והצדק החלוקתי, לשקול את אופן הציבור ולבסס הכרעתה על ראייה כוללת שכוז. הוועדה אינה יכולה להסתפק בבחינה פרטנית של כל שומה, לבחון אם נפלו בה פגמים, ולהתעלם מהתמונה הרחבה ומהיחס שבין השומה הפרטנית שבפניה, להערכות השווי בכל מרחבי התכנית".

⁷ ערר רע/8062/1120 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' בן עמי ארזה ואח'.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ועדת הערר הפנתה להחלטה קודמת שלה **8082/13 טובי כרמון נ' ועדה מקומית רעננה**, גם בה נקבע כי עקרון השוויון מחייב לפעול, ככל הניתן, לאחידות בין שומות היטל השבחה הנערכות לאותה תכנית, בכפוף כמובן להבחנה בין המאפיינים הפיזיים והתכנוניים השונים של כל אחד מהמגרשים הכלולים בה. ועדת הערר בעניין ירון כהן דנה בעררים על 11 שמאים מכריעים שונים בתחום תכנית הר/1202 בהוד השרון וקבעה שווי אחיד למ"ר. גם בערר **81035/0720 קונדלקר נ' הועדה המקומית חולון** הדן בתכנית ח/500 בחולון הדגישה ועדת הערר את החשיבות של קביעת שווי אחיד בשל עקרון השוויון.

- ככלל, מקובל עלי כי אם אחד הצדדים סבור שנפלה טעות בשומה קודמת שלי, ניתן וראוי לבחון זאת בכובד ראש ולתקן במידת הצורך. במקרה זה, לא נטען כי נפלה טעות מהותית בשומתי הקודמות, אלא נטען כי יש לעדכן את השווי באחוזים בודדים. לאור האמור, ובהתאם להחלטות ועדות הערר שלעיל ובהתחשב בעובדה שלמיטב ידיעתי לא הוגש ערר על שומתי הקודמות בחלקה, אין מקום לסטות מהשווי שנקבע בשומות הקודמות.

ערכי שווי במצב חדש

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים ד', 9,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים ב' ו- 6,800 ₪ למ"ר מבונה למסחר. שמאי המשיבה מתבססים על שומות מכריעות ועסקאות מכר (חנויות, דירות וקרקע). שמאי המבקש מביא בחשבון ערכי שווי בהתבסס על שומות מכריעות קודמות שלי בחלקת המקור הנדונה, כמפורט: 7,600 ₪⁸ למ"ר מבונה למגורים ד', 8,500 ₪ למ"ר מבונה למגורים ב' ו- 6,700 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

- שמאי המשיבה קובעים ערכי שווי דומים אך שונים מאלה שנקבעו על ידי בשומות המכריעות הקודמות בחלקה. כאמור לעיל, במקרה זה איני מוצא מקום לסטות מהערכים שנקבעו בשומות הקודמות.

דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה ולפיתוח במצב חדש

הצדדים מסכימים כי במצב חדש, יש להביא בחשבון מקדמי דחיה בהתאם לשומות המכריעות הקודמות שלי בחלקת המקור הנדונה - מקדם דחיה 0.76 להכנת תכנית איחוד וחלוקה המגלם גם היטל השבחה צפוי בגין התכנית המפורטת, ומקדם דחיה 0.94 לפיתוח.

⁸ 8,000 ₪ למ"ר מבונה ולאחר נטרול השפעת מרפסת משטח דירה ממוצעת של 112 מ"ר כולל ממ"ד. עמוד 16 מתוך 24

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה

השבחה לתכנית רע/2011/ב ליום 10/12/2016	
מצב קודם	
שטח חלקת המקור הנכלל בתכנית	23,927 מ"ר
חלק יחסי של המבקש בחלקת המקור (1/9)	2,658.56 מ"ר
שווי מ"ר קרקע חקלאית בהתחשב במיקום	1,350 ₪
שווי מצב קודם	3,589,050 ₪
מצב חדש	
שווי התכנית זמין לבניה (*)	218,009,254 ₪
החלק הנישום מהתכנית	6.09%
שווי החלק הנישום כזמין	13,281,608 ₪
מקדם דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה	0.76
מקדם דחיה לפיתוח	0.94
שווי מצב חדש	9,488,381 ₪
השבחה	
5,899,331 ₪	

(*) בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי בחלקה הנדונה:

יעוד	סה"כ שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מגורים ב'	5,162.50 מ"ר	8,500 ₪	43,881,239 ₪
מגורים ד'	22,717.63 מ"ר	7,600 ₪	172,654,015 ₪
מסחר	220.00 מ"ר	6,700 ₪	1,474,000 ₪
סה"כ שווי התכנית זמין לבניה			218,009,254 ₪

7.3 השבחה בגין תכנית רע/מק/2011/ג ליום 14/06/2021

7.3.1 עמדת המשיבה

- התכנית הנדונה מהווה תכנית איחוד וחלוקה, בה חולקו המגרשים בין בעלי הקרקע בתכנית, עפ"י טבלת הקצאה ואיזון.
- במצב קודם חושב החלק היחסי של המבקש בחלקת המקור, משווי כלל המגרשים הסחירים בתכנית, בדחיה לכנת תכנית מפורטת ולהשלמת עבודות הפיתוח במגרשים (כפי שקבע הח"מ בשומה מכרעת קודמת בחלקת המקור הנדונה).
- במצב חדש חושב החלק היחסי של המבקש משווי מגרש התמורה שהוקצה לו, עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון שנערכה לתכנית. בעת הכנת תכנית רע/מק/2011/ג הוגשו התנגדויות שבעקבותיהן מינתה ועדת הערר את השמאית גלית אציל כבוררת וביום 10/07/2019 אימצה ועדת הערר את הכרעתה. טבלאות ההקצאה והאיזון תוקנו בהתאם להחלטה זו ולימים אושרו במסגרת תכנית רע/מק/2011/ג. בהתאם לטבלאות אלה, הוקצו למבקש 19.8% מזכויות מגרש תמורה 2015 וחלקו היחסי של מגרש 2015 ביחס לכלל

עמוד 17 מתוך 24

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

המגרשים בתכנית הוא 54.83%. לפיכך, חלקו היחסי של המבקש משווי המגרשים במצב חדש הוא 6.1%.

- הובא בחשבון שווי של 8,900 ₪ למ"ר מבונה למגורים ד', 10,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים ב' ו- 7,520 ₪ למ"ר מבונה למסחר, בהתבסס על המקורות כמפורט:

- שווי למגורים ד' - חילוץ מעסקאות מכר דירות חדשות במרכז העיר (שנים 2018 עד 2021), ניתוח עסקת המכר בנכס הנדון מיום 03/08/2021, ניתוח עסקאות מכר מגרשים בתחום תכנית רע/מק/2012/ב (שנים 2019 עד 2021).
- שווי למגורים ב' - בהתאם לשומה מכרעת של הח"מ בחלקה הנדונה, המתבססת על החלטת השמאית הבוררת, הובא בחשבון מקדם שווי 1.12 למגורים ב' ביחס למגורים ד'.
- שווי למסחר - בהתאם ליחס 0.88 שנקבע בטבלת האיזון לתכנית רע/מק/2012/ב בין שווי למסחר ושווי למגורים⁹, בהתאם לניתוח עסקאות מכר חנויות במרכז רעננה (שנים 2016 עד 2017), בהתאם לניתוח דמ"ש חנויות במרכז רעננה במיקומים פחות מבוקשים על ציר אחוזה.

שמאי המבקש טען בתגובה כי נתוני השווי מתכנית רע/מק/2012/ב עליה מתבססים שמאי המשיבה, גבוהים יותר, שכן התכנית אושרה בשנת 2019 ובשלה יותר לעומת תכנית רע/מק/2011/ג הנדונה שאושרה רק בשנת 2021.

- השווי שהובא בחשבון בסך 8,900 ₪ למ"ר מבונה למגורים ד' מגלם מרפסות. במידה שמפחיתים את שטח המרפסות, יש להעלות את השווי ל- 9,870 ₪ למ"ר מבונה.

⁹ יחס זה נקבע גם בשומה מכרעת של הח"מ (גו"ח 6581/188).

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- להלן תחשיב שווי השטחים הסחירים בתכנית, בהתחשב במיקום המגרשים
השונים בתכנית:

מס' מגרש	מס' יח"ד	מהות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח ממ"ד	שטח מרתף	שטח עליית גג	שטח אקו'	מקדם מיקום	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי המגרש
2001	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	0.95	10,000 ₪	5,008,400 ₪
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	349.00 מ"ר			
2002	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	10,000 ₪	5,322,000 ₪
	2	קוטג'	135.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	354.00 מ"ר			
2003	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	10,000 ₪	5,272,000 ₪
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	349.00 מ"ר			
2004	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	10,000 ₪	5,272,000 ₪
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	349.00 מ"ר			
2005	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	10,000 ₪	5,362,000 ₪
	2	קוטג'	137.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	358.00 מ"ר			
2006	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	10,000 ₪	5,272,000 ₪
	2	קוטג'	132.50 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	349.00 מ"ר			
2007	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	1.00	10,000 ₪	5,222,000 ₪
	2	קוטג'	130.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	344.00 מ"ר			
2008	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	0.90	10,000 ₪	4,789,800 ₪
	2	קוטג'	135.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	354.00 מ"ר			
2009	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	0.975	10,000 ₪	5,188,950 ₪
	2	קוטג'	135.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	354.00 מ"ר			
2010	1	דירת גן	120.00 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר		178.20 מ"ר	0.9994	10,000 ₪	5,318,807 ₪
	2	קוטג'	135.00 מ"ר	12 מ"ר		40 מ"ר	354.00 מ"ר			
סה"כ שווי למגורים ב' 52,027,957 ₪										

מס' מגרש	מס' יח"ד	מהות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח ממ"ד	שטח חצר	שטח אקו'	מקדם מיקום	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי המגרש
2011	32	דירה רגילה	88.24 מ"ר	12 מ"ר		3,207.7 מ"ר	0.81	8,900 ₪	26,657,404 ₪
	2	פנטהאוז	88.24 מ"ר	12 מ"ר		260.6 מ"ר			
2012	2	דירת גן	98.03 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	238.1 מ"ר	0.9225	8,900 ₪	33,211,266 ₪
	32	דירה רגילה	98.03 מ"ר	12 מ"ר		3,521.0 מ"ר			
2013	2	פנטהאוז	98.03 מ"ר	12 מ"ר		286.1 מ"ר	0.9225	8,900 ₪	33,403,583 ₪
	32	דירת גן	98.67 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	239.3 מ"ר			
2014	2	דירה רגילה	98.67 מ"ר	12 מ"ר		3,541 מ"ר	0.8775	8,900 ₪	32,011,384 ₪
	32	פנטהאוז	98.67 מ"ר	12 מ"ר		287.7 מ"ר			
2015	2	דירת גן	99.50 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	241.0 מ"ר	0.8904	8,900 ₪	77,593,963 ₪
	32	דירה רגילה	99.50 מ"ר	12 מ"ר		3,568.0 מ"ר			
2015	5	פנטהאוז	106.86 מ"ר	12 מ"ר	60 מ"ר	612.5 מ"ר	0.8904	8,900 ₪	77,593,963 ₪
	72	דירת גן	106.86 מ"ר	12 מ"ר		8,561 מ"ר			
2015	4	פנטהאוז	106.86 מ"ר	12 מ"ר		618.3 מ"ר	0.8904	8,900 ₪	77,593,963 ₪
	4	פנטהאוז	106.86 מ"ר	12 מ"ר		618.3 מ"ר			
סה"כ שווי למגורים ד' ולמסחר 202,877,600 ₪									

הערה: בתגובת המשיבה צוין כי נפלה טעות סופר בחישוב השטח האקוויוולנטי בדירות הגן של מגרשים 2012 - 2015 כמפורט:

מס' מגרש	שטח שנרשם	שטח אקו' מתוקן
2012	238.1 מ"ר	256.1 מ"ר
2013	239.3 מ"ר	257.3 מ"ר
2014	241.0 מ"ר	259.0 מ"ר
2015	612.5 מ"ר	684.5 מ"ר

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

סך שווי המגרשים במצב קודם

סה"כ שווי המגרשים ללא דחיה	254,905,556 ₪
מקדם דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה	0.76
שווי המגרשים במצב חדש	193,728,223 ₪

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	
שווי המגרשים במצב קודם	193,728,223 ₪
שווי יחסי של חלקה 188	54.83%
חלק יחסי של בחלקה 188 (11.11%)	11.11%
שווי מצב קודם	11,802,354 ₪
מצב חדש	
סה"כ שווי מגרש 2015	77,593,963 ₪
חלק יחסי של המבקש ממגרש 2015	19.80%
שווי מצב חדש	15,363,605 ₪
השבחה	3,561,251 ₪

7.3.2 עמדת המבקש

- במצב קודם הובא בחשבון חלקו היחסי של המבקש מכלל המגרשים הסחירים בתכנית, תוך התחשבות במקדם דחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה ומקדם נוסף לדחייה לפיתוח הקרקע ובניית המיגון האקוסטי, בהתאם לדרישה בתכנית.
- במצב חדש הובא בחשבון חלקו היחסי של המבקש ממגרש 2015 אשר הוקצה לו במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון לתכנית. כמו כן הובא בחשבון מקדם דחיה לפיתוח הקרקע ובניית המיגון האקוסטי, בהתאם לדרישת התכנית, אשר טרם הושלמו במועד הקובע.
- מקובל השווי הבסיסי שהובא בחשבון בשומת המשיבה בסך 8,900 ₪ למ"ר מבונה למגורים. כאמור בתכנית הקודמת, הובא בחשבון מקדם הפחתה לנטרול השפעת מרפסת, כבשומה המכרעת של הח"מ, כך שמתקבל שווי מתואם של 8,446 ₪ למ"ר מבונה ביעוד מגורים ד'.
- הובאו בחשבון מקדמי שווי יחסיים ליעודים אחרים בתכנית, ביחס לשווי למגורים ד' - מקדם 1.12 למגורים ב' ומקדם 0.88 למסחר.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- להלן תחשיב שווי השטחים הסחירים בתכנית, בהתחשב במיקום המגרשים השונים בתכנית:

מגורים ב'

סה"כ שטח אקו' למגורים ב'	5,162.5 מ"ר
שווי מ"ר מובנה למגורים ב'	9,446 ₪
סה"כ שווי למגורים ב'	48,765,914 ₪

מגורים ד'

סה"כ שטח אקו' למגורים ד'	22,717.6 מ"ר
שווי מ"ר מובנה למגורים ד'	8,446 ₪
סה"כ שווי למגורים ד'	191,872,719 ₪

מסחר

סה"כ שטח אקו' למסחר	220 מ"ר
שווי מ"ר מובנה למסחר	7,446 ₪
סה"כ שווי למסחר	1,638,079 ₪

סה"כ שווי המגרשים בכל היעודים הסחירים

סה"כ שווי למגורים ב'	48,765,914 ₪
סה"כ שווי למגורים ד'	191,872,719 ₪
סה"כ שווי למסחר	1,638,079 ₪
סה"כ שווי המגרשים במצב חדש	242,276,712 ₪

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	
שווי התכנית כזמינה לבניה	242,276,712 ₪
החלק הנישום מהתכנית	6.09%
שווי החלק הנישום כזמין	14,754,652 ₪
מקדם דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה	0.76
מקדם דחיה לפיתוח	0.94
שווי מצב קודם	10,540,723 ₪
מצב חדש	
שטח אקו' מגרש 2015	8,775.70 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	8,446 ₪
סה"כ שווי מגרש 2015	74,119,223 ₪
חלק יחסי של המבקש מהמגרש	19.80%
סה"כ שווי כזמין	14,675,606 ₪
מקדם דחיה לפיתוח	0.94
שווי מצב חדש	13,795,070 ₪
השבחה	3,254,347 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.3.3 הכרעה

אופן חישוב ההשבחה

- הצדדים מחשבים את השווי במצב קודם, בהתאם לחלק היחסי של המבקש משווי כלל התכנית ואת השווי במצב חדש, בהתאם לחלק היחסי של המבקש משווי מגרש 2015. שמאי המבקש מביא בחשבון דחיה לפיתוח (0.94) בשני המצבים ואילו שמאי המשיבה לא מביאים בחשבון מקדם זה.
- ככל שהשווי במצב חדש נגזר מנתוני שווי שמחוץ לתכנית, יש להביא בחשבון את הדחיה לפיתוח בשני המצבים.

ערכי שווי

- הצדדים מסכימים כי השווי הבסיסי הינו 8,900 ₪ למ"ר מבונה למגורים ד'.
- שמאי המבקש מביא בחשבון שווי של 8,446 ₪ למ"ר מבונה למגורים ד', בהתחשב במקדם הפחתה לנטרול השפעת המרפסת.
- במקרה הנדון קיימות עסקאות במגרש התמורה 2015 אשר נערכו בסמוך למועד הקובע ומשקפות נאמנה את מאפייני המגרש. להלן ניתוח העסקאות:

העסקה במימוש הנדון	
03/08/2021	תאריך העסקה
2015	מגרש תמורה
8,775.66 מ"ר	סה"כ שטח אקוויוולנטי לפי טבלאות האיזון
1,737.58 מ"ר	הזכויות בעסקה ממגרש התמורה (19.8%)
16,038,000 ₪	מחיר העסקה
9,230 ₪	שווי מ"ר מבונה למגורים ד'

העסקה במימוש בשומה מכרעת קודמת שלי	
06/06/2021	תאריך העסקה
2015	מגרש תמורה
8,775.66 מ"ר	סה"כ שטח אקוויוולנטי לפי טבלאות האיזון
197.72 מ"ר	הזכויות בעסקה ממגרש התמורה (2.253%)
1,640,700 ₪	מחיר העסקה
197,716 ₪	אומדן היטל השבחה שיחול על הרוכש בגין רע/מק/2011/ג (*)
1,838,416 ₪	שווי התמורה בעסקה
9,298 ₪	שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים ד'

(*) אומדן היטל השבחה נערך בהסתמך על צפי לקביעת היטל השבחה כפי שנקבע בפועל בהכרעות לתכנית רע/2011/ב (מקדם דחיה בשיעור 0.76).

בהתאם לנתונים אלה, תוך מתן משקל מכריע לעסקה הנדונה כאן (בוצעה לאחר המועד הקובע ולכן אינה מושפעת מאי ודאות לגבי גובה היטל השבחה), יובא בחשבון שווי של 9,230 ₪ למ"ר מבונה במגורים ד'. בהתאמה למקדמי היחסיות שנקבעו בטבלאות האיזון יובא בחשבון שווי של שווי 10,300 ₪ למ"ר מבונה באזור מגורים ב' (מקדם 1.12) ושווי של 8,100 ₪ למ"ר מבונה למסחר (מקדם 0.88).

עמוד 22 מתוך 24

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה

השבחה לתכנית רע/מק/2011/ג ליום 14/06/2021	
מצב קודם	
שווי התכנית כזמינה לבניה (*)	264,639,494 ₪
החלק הנישום מהתכנית	6.09%
שווי החלק הנישום כזמין	16,122,426 ₪
מקדם דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה	0.76
מקדם דחיה לפיתוח	0.94
שווי מצב קודם	11,517,861 ₪
מצב חדש	
שטח אקו' מגרש 2015	8,775.66 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	9,230 ₪
סה"כ שווי מגרש 2015	80,999,341 ₪
חלק יחסי של המבקש מהמגרש	19.80%
סה"כ שווי כזמין	16,037,869 ₪
מקדם דחיה לפיתוח	0.94
שווי מצב חדש	15,075,597 ₪
השבחה	
3,557,736 ₪	

(*) שווי התכנית כזמינה לבניה:

יעוד	סה"כ שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מגורים ב'	5,162.50 מ"ר	10,300 ₪	53,173,736 ₪
מגורים ד'	22,717.63 מ"ר	9,230 ₪	209,683,758 ₪
מסחר	220.00 מ"ר	8,100 ₪	1,782,000 ₪
סה"כ שווי התכנית זמין לבניה			264,639,494 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן, ומימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

היטל השבחה	השבחה	מועד קובע	תכנית
0 ₪	0 ₪	14/04/2016	רע/3000
2,949,665 ₪	5,899,331 ₪	10/12/2016	רע/2011/ב
1,778,868 ₪	3,557,736 ₪	14/06/2021	רע/מק/2011/ג

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע