יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי	:	י"ג אייר תשפ"ו
תאריך לועזי	:	30/04/2026
מס' מינוי	:	55-2026

לכבוד,
מר חילקביץ מקסים רפאל יעקב
ע"י גב' שושי שרביט שפירא - שמאית מקרקעין. דוא"ל: shoshiamit10@gmail.com
להלן "המבקש"

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב נתניה
ע"י מר גדי דגני - שמאי מקרקעין. דוא"ל: office@degani-beny.co.il
להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 9140

חלק מחלקה 85

חלק ממגרש מס' 101 עפ"י תכנית נת/542/א/26

נתניה

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה המקומית לתו"ב נתניה (להלן: "המשיבה"), לבין מר חילקביץ מקסים רפאל יעקב (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב מימוש בדרך של מכר.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 07/12/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גדי דגני, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 09/02/2026, שנערכה ע"י שמאית מקרקעין גב' שושי שרביט שפירא, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועדים הקובעים לשומה:

תכנית	מועד קובע
נת/542/א/26	05/07/2025

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגרש ריק ופנוי בייעוד מגורים.
גוש	:	9140.
חלק מחלקה	:	85.
חלק ממגרש	:	מס' 101 עפ"י תכנית נת/542/א/26.
שטח החלקה הרשום	:	1,477 מ"ר.
שטח המגרש	:	4,530 מ"ר.
הזכויות בנכס	:	בעלות.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 23/01/2026, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 31/03/2026 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים. ניתנה הזדמנות נאותה לצדדים לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס מושא השומה מצוי בחטיבת קרקע מדרום לרחוב היהלומן אברהמס, שכונת "אופק הים", נתניה. נתניה היא עיר במרכז הארץ, בשרון, השוכנת לחופי הים התיכון, דרומית מערבית ליישובי

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

עמק חפר ואבן יהודה וצפונית ליישובי חוף השרון ובכללם המושבים אודים ובית יהושע. רחוב היהלומן אברהמס מהווה רחוב דו סטרי המחבר בין שדרות בן צבי ממזרח לבין מפגש הדרכים אמנון ליפקין-שחק, יגאל אלון ומאיר יערי ממערב. במתחם בו מצוי הנכס עתידים להבנות 735 יחידות דיור ב- 7 מבני מגורים שגובהם 11 עד 30 קומות, מלווים בחזית מסחרית, שימושי תעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור. סביבת הנכס מצויה בשלבי פיתוח והקמה.

7.2. <u>תיאור החלקה</u>:

שטחה הרשום של חלקה 85 בגוש 9140, הינו 1,477 מ״ר וצורתה אינה רגולרית.
רוחב החזית הצפונית, הפונה לרחוב היהלומן אברהס הינו כ- 38 מ׳ ועומקה כ- 40 מ׳. בהתאם ליום הביקור בנכס, החלקה ריקה, לא מפותחת ועליה צמחיה. החלקה בעלת טופוגרפיה מישורית.

7.3. <u>תיאור המגרש</u>:

הנכס הנדון מהווה חלק ממגרש מס׳ 101 עפ״י תכנית נת/542/א/26, בשטח של 4,530 מ״ר ביעוד מגורים ד׳. הזכויות המיוחסות לנכס הנדון הינן 1.27% משטח המגרש. במגרש בו מצוי הנכס מושא השומה זכויות בנייה להקמת 238 יח״ד וחזית מסחרית. צורת המגרש אי רגולרית.

8. <u>הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי</u>:

8.1. <u>נסח רישום מקרקעין</u>:

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 05/01/2026, עולים בין היתר הפרטים, כדלקמן:

גוש	:	9140.
חלקה	:	85.
שטח חלקה	:	1,477 מ״ר.
בעלות	:	בעלים רבים ביניהם חילקביץ מקסים רפאל יעקב, 83,1000 חלקים.
הערות	:	הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התו״ב לטובת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, תכנית מפורטת 408-0944660. על הבעלות של חילקביץ מקסים רפאל יעקב נרשמה הערת אזהרה לטובת כהן דנה ועמית. על הבעלות של חילקביץ מקסים רפאל יעקב נרשמה הערת אזהרה לטובת אפריקה ישראל מגורים בע״מ, אפריקה התחדשות עירונית בע״מ, בית וגג החזקות בע״מ[1].

8.2. <u>חוזה מכר</u>:

הוצג בפניי חוזה מכר מיום 30/09/2025, שנערך בין מקסים רפאל יעקב חילקביץ (להלן: ״המוכר״) ובין דנה כהן ועמית כהן (להלן: ״הקונה״), לפיו נמכר 83/1000 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין בנתניה הידועים כחלק מחלקה 85 בגוש 9140. על פי טבלת הקצאה ואיזון הממכר של המוכר בא לידי ביטוי בכך שהמוכר זכאי ל- 1.27% ממגרש 101 הכלול בתב״ע החדשה. תמורת 2,100,000 ₪.

1. **רשומות הערות אזהרה נוספות על בעלות של בעלים אחרים בחלקה.**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

9. מצב תכנוני[2]:

להלן פירוט תמציתי לתכניות נבחרות:

9.1. תכנית נת/542/א, שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 5154 מיום 03/02/2003, מסווגת את החלקה שבנדון כמגרש 308 ביעוד מגורים ג' בו מותרת בנייה עד 4 קומות כאשר דירת גג חד מפלסית אינה נחשבת קומה. במגרש 308 מותר בנייה של 12 יח"ד בשטח מבונה של כ- 1,739 מ"ר^3.

9.2. תכנית נת/400/7/ג (מס' 408-029824), שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 8083 מיום 17/01/2019, התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה בשטח של 40 מ"ר ליח"ד ובתכסית שלא תעלה על 65% משטח הגג כולו. חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ' נטו. שטח הקומה העליונה לא יפחת מ- 80% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות.

9.3. תכנית נת/400/7/ג1 (מס' 408-0778126), שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 9127 מיום 01/10/2020, משנה את הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית נת/400/7/ג כדלקמן:
קומה הנמצאת מתחת לגג ששטחה לא יפחת מ - 80% משטח הקומה הטיפוסית המשמשת למגורים בלבד (לא כולל גזוזטרות/מרפסות הבולטות מחזיתות המבנה).
ביטול סעיף עליות גג 4.1.2 ס.ק. ד' (עליות גג) סעיפים 1-3 וחזרה להוראות תכנית נת/400/7/97/א.

9.4. תכנית נת/542/א/26 (מס' 408-0944660), שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 13507 מיום 05/06/2025, מסווגת את הנכס שבנדון כחלק ממגרש מס' 101 בייעוד מגורים ד' עם הוראות בניה כדלקמן:

שימוש	שטחי בניה במ"ר			מס' יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת במ'	מס' קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי במ"ר
	עילי		תת"ק			עילי	תת"ק	
	עיקרי	שרות	שרות					
מגורים ד	23,653	11,900	23,098	238	97.9	27	6	35,70
מסחר	960	440						

קווי הבניין הינם: צידי ימני - 12 מ', צידי שמאלי - 5 מ', אחורי - 4 מ', קדמי - 5 מ'.
השטח העיקרי למגורים כולל 200 מ"ר לכל אחד מהמבנים במגרש, לטובת מועדוני דיירים משותפים. לא תתאפשר הצמדה של שטחים אלו לדירות ספציפיות והם ירשמו כרכוש משותף.
20% מהדירות תהינה קטנות בשטח של עד 68 מ"ר שטח עיקרי.
כניסה/יציאה למרתפי חניה בתאי שטח 101 ו- 102 תהיה דרך רמפה משותפת בתא שטח 102.
200 מ"ר משטחי השירות המיועדת למסחר הינם לקרוי.

10. רישוי:

מבדיקה שערכנו בארכיב הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית

2. התוכניות המצוינות ורמת פירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.
3. נספח ב' של הוראות התכנית לא הוצג לעיוני. האמור בהתבסס על הסכמת הצדדים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

נתניה לא אותרו היתר בנייה לנכס הנדון.

11. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	המשיבה	המבקש
תכנית נת/542/א/26	05/07/2025	1,676,275 ₪	357,304 ₪

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. **<u>עמדת המשיבה</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר גדי דגני</u>:

- נתוני השוואה: עפ"י מכרז פומבי בשכונת כוכב הים מס' 306/2024 מיום 30/12/24 בחלק מחלקות 158,110 בגוש 9137 בייעוד מגורים ומסחר, מחיר זכיה כולל הוצאות פיתוח בסך של 210,491,576 ₪.
- להלן ניתוח הזכויות במגרש עפ"י תכנית נת/542/א/20 - מתחם 9):

שטח מגרש 1			3,109
מחיר סופי			168,000,000 ₪
הוצאות פיתוח			42,491,576 ₪
מחיר כולל			210,491,576 ₪
יעוד	**שטח עיקרי במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
מגורים	18,228	1	18,228
מסחר	1,200	1.5	1,800
שטחי ממ"ד	2,232	1	2,232
סה"כ שטח מבונה במ"ר			22,260
מחיר זכיה			210,491,576 ₪
היטל פיתוח עירוני			14,208,275 ₪
שווי המגרש			196,283,301 ₪
שווי מ"ר מבונה מגורים			8,818 ₪
שווי מ"ר מסחר נטו			13,227 ₪

- נתוני שווי נוספים למגורים במצב החדש:

להלן עסקאות מכר לדירות בבניה רוויה חדשה בסביבת המקרקעין שבנדון, צפונית לחטיבת הקרקע נשוא השומה, גוש 8254:

חלקה	תאריך עסקה	מחיר מוערך	שטח	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
130	05/01/2025	4,215,726	131	5	24	30	2023	32,181
126	13/01/2025	3,889,716	140	5	24	33	2025	27,784
126	16/01/2025	3,846,810	140	5	23	33	2025	27,477
126	22/01/2025	4,656,810	147	5	27	33	2022	31,679

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

131	30/01/2025	2,815,000	100	4	8	20	2021	28,150
132	30/01/2025	3,560,000	139	5	2	21	2023	25,612
126	19/11/2024	3,816,523	140	5	22	33	2022	27,261
126	12/11/2024	3,786,523	140	5	21	33	2022	27,047
132	03/07/2024	2,902,508	101	4	6	31	2023	28,738
130	18/03/2025	4,000,000	142	5	8	30	2023	28,169
130	24/03/2025	4,220,000	142	5	17	30	2027	29,718
126	30/03/2025	3,686,810	138	5	24	33	2022	26,71
130	31/03/2025	3,980,000	131	5	19	30	2027	30,382
125	08/04/2025	3,629,807	133	5	4	30	2025	27,292
126	27/04/2025	3,746,810	38	5	26	33	2025	27,151
126	18/06/2026	3,996,810	140	5	19	33	2025	28,549
130	08/07/2025	3,650,000	131	5	3	30	2023	27,863
130	19/08/2025	4,223,000	142	5	19	30	2023	29,739
130	19/08/2025	4,245,000	142	5	21	30	2027	29,894
130	28/08/2025	4,060,000	142	5	14	30	2023	28,592
126	07/09/2025	4,300,000	147	5	28	33	2025	29,252
130	17/09/2025	4,130,000	124	5	12	30	2023	29,085

ע״י חילוץ רווח יזמי 18%, מע״מ 18% ועלויות בניה 10,700 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 8,700 ₪ לקומה ממוצעת (13).

- נתוני שווי למסחר:

להלן נתוני מכר לשטחי מסחר במרכז העיר באזור שכונת מגורים, שאותרו באתר רשות המיסים מידע נדל״ן:

תאריך	כתובת	גוש וחלקה	שטח במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר בנוי
27/06/2023	רמז 29	8265/69	37	1,100,000 ₪	29,730 ₪
19/03/2023	סמילנסקי 1	8264/144	30	900,000 ₪	30,000 ₪
15/06/2022	סמילנסקי 4	8364/134	36	1,100,000 ₪	30,556 ₪
24/05/2023	לילנבלון	8261/2	38	1,000,000 ₪	26,316 ₪
22/03/2022	גבע 16	8233/423	63	2,340,000 ₪	37,143 ₪
23/11/2022	אמנון ותמר 6	7992/28	34	1,300,000 ₪	38,235 ₪
שווי מ״ר בנוי בממוצע					**31,997** ₪

להלן נכסים המוצעים להשכרה:

מבנה מסחרי בשטח 150 מ״ר במרכז אגמים (לב שכונת מגורים) מוצע להשכרה תמורת 160 ₪/למ״ר לחודש.

מבנה מסחרי בשטח 30 מ״ר במרכז חפץ חיים (לב שכונת מגורים) מוצע להשכרה תמורת 150 ₪/למ״ר לחודש.

מבנה מסחרי בשטח 450 מ״ר במרכז אגמים (לב שכונת מגורים) מוצע להשכרה תמורת 120 ₪/למ״ר לחודש.

מבנה מסחרי בשטח 250 מ״ר בקריית השרון (לב שכונת מגורים) מוצע להשכרה תמורת 200 ₪/למ״ר לחודש.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

פרויקט MOMNETUM למשרדים ומסחר, שד׳ לנטוס בקריית השרון - גוש 9086 חלקה 22 : שווי שטחים בנויים בפרויקט נקבע בשומות מקרקעין מקיפה לצורך דיווח בדוחות כספיים המפורסמים לציבור שנערכה ע״י השמאי מר ירון ספקטור שווי מ״ר בנוי למסחר בקומת קרקע (כולל 30% ש״ש עפ״י הוראות התב״ע) בסך של 25,434 ₪.

במתחם ״היהלום 2״- גוש 8239 חלקה 165, מושכרים שטחי מסחר בקומת קרקע בדמי שכירות חודשיים של 150 ₪/למ״ר.

בשומת מקרקעין מקיפה לצורך דיווח עפ״י חוק ניירות ערך שנערכה ע״י משרד השמאים האושנר, פרויקט למשרדים ומסחר, שד׳ לנטוס במזרח קריית השרון, גוש 9901 חלקה 6 שווי שטחים בנויים בפרויקט נקבע בשומות מקרקעין מקיפה לצורך דיווח בדוחות כספיים המפורסמים לציבור שנערכה ע״י השמאים האושנר - מלול : דמ״ש חודשי למ״ר מסחר 151 ₪.

השמאי המכריע מר ארנון גולדברג בשומתו המכרעת גוש 9137 חלקה 191, קבע נכון למועד קובע ה- 23.06.2023, שווי למ״ר מבונה תעסוקה בסך של 2,600 ₪ ושווי של 10,500 ₪ למ״ר מבונה מסחר.

בהתאם לאמור לעיל הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 12,000 ₪.

- שווי מגורים מצב קודם :

בהתאם לאמור לעיל, ובהתאמה (1.5% לקומה) לקומה ממוצעת 2 מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 7,300 ₪ לבניה רוויה. להלן מס׳ החלטות שמאים מכריעים לתוספת שווי לבניה סמי רוויה בהשוואה לנתוני שווי לבניה רוויה :

שמאי/ת מכריע/ה	גוש וחלקה	עיר	מקדם בינוי
בועז ברזילי	9133/46	נתניה	1.15
דנה שיחור	6586/777	רעננה	1.1
יעקב הלוי	6580/329	רעננה	1.1
עומר סרחאן	6583/219	רעננה	1.11
דוד דדון	6586/222	רעננה	1.05

בהתחשב באופי הבינוי במצב הקודם, ניתן מקדם בינוי של 1.05, כך שמתקבל שווי מ״ר מבונה מותאם בסך של 7,800 ₪.

- עלות עודפת להקמת חניה תת״ק : השמאי המכריע ד״ר ברזילי בועז בהחלטתו בגוש 9133 חלקות 37, 46-53, 97-101 קבע כי שווי מקום חניה תת קרקעית בודדת כ - 80,000 ₪ ללא מע״מ ועלות מקום חניה בודדת ברוטו בשטח של 35-45 מ״ר בסך של 120,000 ₪ ללא מע״מ, מתקבלת עלות עודפת לחניה תת קרקעית בסכום של 20,000 ₪ נכון למועד קובע 11/01/23.

השמאי המכריע מר עומר סרחאן בהחלטתו בגוש 8260 חלקה 112, קבע כי שווי מקום חניה תת קרקעית בסך של 75,000 ₪ ועלות בניה כוללת למ״ר חניה בסך של 115,000 ₪. מתקבלת עלות עודפת לחניה תת קרקעית בסכום של 40,000 ₪ נכון למועד קובע 23/03/20. הובא בחשבון המצב הקודם תוספת לחסכון חניה תת״ק עפ״י עלות עודפת של 40 ₪ למקום חניה.

- מצב תכנוני קודם : הובא בחשבון כי במצב הקודם לא נדרש חניון תת קרקעי, אופי הבינוי במצב הקודם שהינו 12 יח״ד ב- 4 קומות שהינו בניה רוויה נמוכה. כאשר מביאים בחשבון את שטח קומת הקרקע, ממ״ד, שטחים משותפים ובנוסף את שטח החניות העיליות ודרכי הגישה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מתקבל שטח חצר שאינו פונקציונלי ובהיקף נמוך. בנוסף במצב הקודם הצפיפות הנמוכה ואופי הבינוי אינו תואם את התכנון המודרני והביקושים במועד הקובע.
למרות האמור לעיל, על הצד הזהיר הובא בחשבון במקדם של 1.05 לשווי למ״ר במבונה במצב הקודם. הובא בחשבון מקדם מושע בהתאם ללוח האיזון לתכנית.

- מצב תכנוני חדש: הובא בחשבון שינוי הבינוי, תוספת יח״ד והוספת שטחי מסחר בקומות התחתונות.התכנית מגלמת את התכנון המודרני והמגמה במועד הקובע שהינה מגדלי מגורים וביקוש לדירות מגורים בקומות גבוהות. הובא בחשבון מקדם מושע בהתאם ללוח האיזון לתכנית.
- תחשיבים:

מצב חדש			
ייעוד	**שטח עיקרי**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ**
מגורים ד׳	23,253	₪ 8,700	₪ 202,301,100
שטח ממ״ד	2,856	₪ 8,700	₪ 24,847,200
מסחר	960	₪ 12,000	₪ 11,520,000
שווי במצב החדש			₪ 238,668,300
מקדם מושע			0.96
סה״כ שווי במצב החדש			₪ 229,121,568
חלק המבקש בתא שטח 101 - 1.27%			₪ 2,909,844
מצב קודם			
ייעוד	**שטח עיקרי**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ**
מגורים	1,739	₪ 7,800	₪ 13,564,200
ממ״ד	144	₪ 7,800	₪ 1,123,200
בתוספת שווי לחסכון עלויות עודפות לחניה תת״ק			₪ 960,000
מקדם מושע			0.96
מקדם שב״צ			0.97
מקדם שצ״פ			1.02
סה״כ שווי במצב קודם			₪ 14,862,276
חלק המבקש בחלקה 85 (0.083)			₪ 1,233,569
סה״כ השבחה			₪ 1,676,275
היטל השבחה			₪ 838,138

12.2. **<u>עמדת המבקש</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאית המבקש, הגב׳ שושי שרביט שפירא</u>:

- שווי מ״ר מבונה למגורים במצב החדש: מיקום הבניינים נשוא ההשוואה הוא מצפון - מערב לנכס הנדון ואלה נהנים מיתרונות של קרבה לים ונוף. לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% למיקום הנכס וצמידותו לרחוב ראשי (ראה החלטת השמאי המכריע מר יעקב פז בגוש 9137 חלקה 86). לא בוצעה התאמה לגובה קומתי ממוצע בעסקאות וכן לא לעובדה שעסקאות אלו הן של חברות בניה המשווקות את הנכס בתנאי 80-20. תנאים אלה משקפים הנחה בשווי הקרקע. בהתאם למחשבון למ״ר דקל עלות בניה ישירה (מנוטרלת מרתפי מסחר) עומדת בסך של 10,430 ₪ למ״ר ולאחר העמסת עלויות עקיפות בשיעור של 30% (כולל הוצאות מימון) עלות הבניה מסתכמת בסך 13,560 ₪ למ״ר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

בנוסף, קיימת מחלוקת ביחס לניתוח מכרז רמ"י. בניתוח שיוצג בפרק התחשיב בוצעה הפחתת היטלי פיתוח התואמת להחלטת שמאי מכריע בגוש 9137 חלקה 86. כמו כן, נדרש לבצע התאמה למיקום במקדם 0.8, מיקום מכרז זה עדיף משמעותית ביחס למיקום הנכס הנישום, המצוי ממערב בטופוגרפיה גבוהה המאפשרת חשיפה גבוהה יותר לים. זכויות הבניה במכרז הן למבנה בגובה 27 קומות אשר מערבית לו מבנים הנמוכים משמעותית שאינם מהווים פגיעה חלקית בנוף (לעומת בניה רוויה ממערב לנכס הנישום המתוכננת עד 30 קומות) ולכן יותר דירות במכרז נהנות מקו ישיר לים. כמו כן, הנכס הנישום סמוך לכבישים ראשיים: היהלומן אברהמס, שדרות בן צבי ושדרות בנימין (מקדם התאמה לקרקע, משקף התאמה של 0.9 לשווי הבנוי).

- שווי מ"ר מבונה מסחר: על אף שמחירי המסחר הבנויים לא השתנו במהלך השנים, עלויות הבניה גדלו באופן משמעותי החל משנת 2025.
- דחיה: בהתאם להוראות התוכנית, תנאי בהליך הרישוי הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התוכנית, הוא הגשת חוות דעת אקוסטית למבנים לשימושי מסחר ותעסוקה הסמוכים לבניינים בייעוד מגורים או מבני ציבור. כמו כן, היתרי בניה למגרשים 101 102, יתואמו עם משרד התחבורה. בנוסף התוכנית קובעת כי מעל 5,000 יח"ד ומעל 230,000 מ"ר לתעסוקה במצטבר בתחום נת/542 יידרש אישור תוכנית מפורטת לגשר יהודה יפרח ועל כן כוללת בחובה סיכון בקבלת היתרים.

גם לעומת המצב הקודם נדרשת התאמה לדחיה, שכן בניה נמוכה ניתנת לבניה תוך זמן קצר, לעומת בניה רוויה עתירת קומות מרתף. וכך גם לגבי היקף יחידות הדיור בשכונה במצב קודם לעומת המצב החדש, אשר בהכרח ייבנה בשלבים. לאור האמור לעיל, משך הזמן מיום אישור התכנית עד לתחילת הבינוי העילי, הינו לכל הפחות 3 שנים. על כן הובאה בחשבון דחיה למשך 3 שנים בשיעור היוון 6% למצב החדש.

- מושע במצב חדש: שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיבו מקדם מושע בסך 0.96. בהתאם לטבלת האיזון במגרש הנישום 36 בעלים שונים, על כן יש לתת מקדם מושע גדול יותר במצב חדש. בשומות מכריעות של השמאי המכריע בהליך דכאן נקבעו מקדמים שונים. בשומה בגוש 16776 חלקה 43 קבע השמאי המכריע מקדם מושע של 0.9 לנוכח העובדה כי קיימים 13 בעלים שונים בחלקה, בשומה בגוש 16776 חלקה 40 נקבע מקדם מושע של 0.9. כך גם בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר יעקב פז בגוש 9137 חלקה 87 נקבע מקדם מושע .0.9

ממרתפי החניה בתאי שטח 100 ו/או 101 תתאפשר נגישות רכב למרתפי החניה של מגרש 200. וכן הותוותה זכות המעבר סביב המגרש בה יתאפשר מעבר חופשי של הציבור עם רישום הערה בספרי המקרקעין (לזיקת הנאה לציבור יש משמעות אף מבחינת ביטוח אחריות צד ג' ותחזוקה מתמשכת לשטחים הללו על ידי הבעלים). לאור האמור לעיל, הובא בחשבון במצב החדש על הצד הזהיר מקדם התאמה למושע בסך 0.9.

- עירוב שימושים: הובאה בחשבון במצב החדש התאמה לעירוב שימושים בהתאם לנספח טבלאות איזון והקצאה במקדם של 0.96 המגלמת הן הפחתה בשווי לשטחי המגורים מעל מסחר והן את אילוצי הבניה לאור קיומו של מסחר (מיקום חניה תפעולית, פינוי אשפה, עומס בשטחי חניה וכדומה).

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- מצב קודם: שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיב זכויות בניה בהיקף של 1,739 מ״ר (מהווים זכויות של 118%) + 144 מ״ר שטחי ממ״דים. תכנית נת/400/7/ג במצב הקודם מגדילה בבנייה חדשה שטח חדר יציאה לגג עד 40 מ״ר ליח״ד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה ולא יותר מ-65% משטח הגג כולו. תימוכין בהחלטת שמאי מכריע בגוש 9140 חלקה 108 בה הביא בחשבון השמאי המכריע מר יעקב פז שטחי חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר ליח״ד ושטחי מרפסת גג. במצב הקודם התאפשרה בניית 12 יח״ד ב - 4 קומות + קומת גג חלקית, בשני מבנים (כמתואר בנספח הבינוי).

בינוי זה מאפשר ניצול 2 יח״ד בקומה (ישנה אפשרות לדירת גן בכל בניין ודירות עם חדר יציאה לגג), של בנייני בוטיק עם כיווני אוויר וגמישות נרחבים. החלטת שמאי מכריע עליה התבסס שמאי המשיבה לקביעת מקדם הבינוי היא בגין ההתאמה בין בניין בן 3 קומות ובו 2 יח״ד לקומה במצב הקודם, לבין בניין בן 6 קומות ובו 4 יח״ד בקומה במצב החדש. גם יתר השומות אליהם

תשובת המשיבה מתייחסות לבניה של עד 7 קומות (בשומה היחידה בה הבניה היא של 15 קומות הובא בחשבון מקדם 1.15). במקרה הנדון, השינוי גדול ומשמעותי הרבה יותר ומשקף מצב קודם של בניין בן 3 קומות ובו 2 יח״ד במצב הקודם לבין בניין בן 27 קומות ובו 5 יח״ד בקומה. לפיכך, הובא בחשבון על הצד הזהיר מקדם 1.15. תימוכין למקדם שומות מכריעות בגוש 10402 חלקה 464, גוש 9133 חלקה 46.

כמו כן, כיוון שפתרון החניה במצב הקודם אפשרי כחניה עילית, מוסכם כי נדרש להביא בחשבון חסכון במרתפי חניה. שמאי הוועדה חישב חיסכון עלויות עודפות לפי 40,000 ₪ עלות עודפת למקום חניה. בשומת ועדה בעיר נתניה למועד קובע של 18.05.18 בגוש וחלקה 8268/93 חושב יתרון כלכלי ביחס לחיסכון עלויות עודפות לפי 60,000 ₪ למקום חניה. בשומה מייעצת של השמאי המכריע מר עומר סרחאן לאותו נכס ולאותו מועד קובע נקבע חיסכון החניה לפי 92,000 ₪/מקום חניה.

בהתאם למחירון דקל, מ״ר עלות ישירה לחניה תת קרקעית היא 3,375 ₪ למ״ר ובתוספת עלויות עקיפות - 4,388 מ״ר. תוספת זו יש להכפיל בשטח ממוצע מינימלי של 35 מ״ר ברוטו למקום חניה X 24 מקומות. כלומר עלות הקמת חניון תת קרקעי הינה 3,685,500 ₪. לעומת זאת עלות הקמת חניה עילית (עלות נוספת לגינון) מוערכת ב- 500 ₪ למ״ר (כעלות פיתוח חצר בדקל) אותה יש להכפיל בשטח נדרש ברוטו של 25 מ״ר בלבד למקום חניה X 24 מקומות. כלומר עלות של 300,000 ₪ בלבד. הובא בחשבון כי חניה תת קרקעית שווה כ- 30,000 ₪ יותר מחניה עילית (כפי שנקבע בשומה המייעצת ב - 8268/93). משכך, משמעות החסכון בדרישת חניה תת קרקעית הינה 2,665,500 ₪ ולא 960,000 ₪ כפי שקבע שמאי המשיבה.

- שווי מ״ר מבונה למגורים במצב חדש:

ממוצע שווי מ״ר בנוי למגורים בהתאם לעסקאות שמאי המשיבה ב- ₪	28,560
התאמה למיקום	0.95
רווח יזמי	18%
מע״מ	18%

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

עלות בניה ישירה ליח״ד עפ״י מחשבון דקל ב- ₪ (בנטרול מסחר ומרתפים)	1,152,503
שטח ממוצע ליח״ד במ״ר (פלדלת, מגלם חניה ומרפסת)	110.5
עלות בניה ישירה למ״ר ב- ₪	10,430
עלות בניה ישירה + עקיפה ב- ₪	13,559
שווי מ״ר מבונה ב- ₪	5,927

ניתוח מכרז 306/2024			168,000,000
הצעה זוכה ב- ₪			42,491,576
כולל פיתוח ב- ₪			210,491,576
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקוי׳**
מגורים פלדלת	20,460	1	20,460
מסחר ברוטו	1,560	2	3,120
סה״כ			23,580
היטלי פיתוח נורמטיבי ב- ₪			19,077,765
שווי קרקע בניכוי היטלי פיתוח ב- ₪			191,413,811
שווי מ״ר מבונה למגורים ב- ₪			8,118
התאמה למיקום			0.8
שווי מ״ר מבונה מגורים מתואם ב- ₪			6,494

ממוצע שווי מ״ר מבונה למגורים בהתאם למועד הקובע הינו 6,211 ₪.

כתימוכין להלן החלטות שמאים מכריעים לשווי מ״ר מבונה בסביבה לדירות בבנייה רוויה:

מועד קובע	גוש וחלקה	שמאי מכריע	שווי ב- ₪	מיקום ביחס לנכס הנדון
06/01/2024	9137/86	יעקב פז	7,255	מערבית
14/12/2023	8233/96	דנה שיחור	5,400	צפון מזרחי
05/11/2023	8323/17,33,37,42	אוולין דודזון	8,600	צפונית
04/11/2023	8315/29	יגאל יוסף	8,100	צפונית
31/10/2023	8323/37	אלי כהן	10,000	צפונית
15/05/2023	8233/390	שלומי יפה	5,500	צפונית
01/02/2023	8267/801	יעקב פז	7,000	צפונית
ממוצע בניכוי חריג				6,976

- שווי מ״ר מבונה מסחר:

נתוני היצע דמ״ש				
מיקום	**יעוד**	**שטח במ״ר**	**דמ״ש למ״ר**	**דמ״ש חודשיים**
מרכז העיר דרום	מבנה מסחרי	306	124 ₪	38,000 ₪
מרכז העיר דרום	חנות פינתית	50	110 ₪	5,500 ₪
מרכז העיר דרום	מבנה מסחרי	40	213 ₪	8,500 ₪
מרכז העיר דרום	מבנה מסחרי	30	150 ₪	4,500 ₪
מרכז העיר דרום	מבנה מסחרי	73	76 ₪	5,555 ₪
מרכז העיר דרום	חנות	208	120 ₪	25,000 ₪
מרכז העיר דרום	חנות	40	68 ₪	2,700 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מרכז העיר דרום	חנות	54	128 ₪	6,900 ₪
מרכז העיר דרום	חנות	33	167 ₪	5,500 ₪
מרכז העיר דרום	מבנה מסחרי	30	83 ₪	2,500 ₪
קריית השרון	חנות	70	146 ₪	10,200 ₪
קריית השרון	חנות	65	118 ₪	7,700 ₪
ממוצע		83	125 ₪	21,735 ₪
שיעור היוון				7%
שווי מ"ר בנוי				**21,461** ₪

<u>מסחר נתוני היצע למכר</u>

מיקום	יעוד	שטח במ"ר	מחיר מוצע	שווי למ"ר
רחוב פינקס	חנות	110	2,350,000 ₪	21,364 ₪
ראובן ברקת	חנות	40	650,000 ₪	16,250 ₪
גורדון	חנות	60	1,180,000 ₪	19,667 ₪
מרכז העיר	חנות	56	1,250,000 ₪	22,321 ₪
מרכז העיר	חנות	50	950,000 ₪	19,000 ₪
ממוצע				**19,720** ₪

שווי מ"ר בנוי ממוצע למסחר	20,590 ₪
תוספת שטחים ברוטו/נטו	10%
רווח יזמי	18%
עלות בניה ישירה למ"ר למסחר עפ"י מחשבון דקל	5,469 ₪
תוספת עלות עקיפה	30%
סה"כ עלות בניה ישירה + עקיפה	7,110 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר	**12,085** ₪

- שווי מ"ר מבונה מגורים במצב קודם:

מהות	שווי
שווי מ"ר מבונה	6,211 ₪
בהתאמה לקומה שנייה (1.5%)	5,272 ₪
התאמה לבניה סמי רוויה	15%
שווי מ"ר מבונה מגורים במצב קודם	**6,063** ₪

- תחשיב:

התחשיב מביא בחשבון ממ"דים כבשומת המשיבה. יחד עם זאת בהתאם להחלטת ועדת ערר רל/8001/0125 הוועדה המקומית ראשון לציון נ' זילונקה נקבע כי בכל מימוש אין להביא בחשבון ממ"דים. אנו מותירים זאת לשק"ד השמאי המכריע.

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי' במ"ר
מגורים כולל ממ"ד	1,883	1	1,883
חדרי יציאה לגג	160	1	160
מרפסות גג	420	0.2	84
סה"כ שטח אקוי'			2,127

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שווי מ״ר מבונה	₪ 6,063
שווי קרקע לפני התאמות	₪ 12,895,929
תוספת שווי לחסכון עלויות עודפות	₪ 2,665,500
מקדם מושע	0.96
מקדם שב״צ	0.97
מקדם שצ״פ	1.02
סה״כ שווי מצב קודם	₪ 14,780,619
שווי חלק יחסי בחלקה 85 (0.083)	₪ 1,226,791
שווי מצב חדש	₪ 1,584,095
השבחה	**₪ 357,304**

12.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>:**

- שווי מ״ר מבונה במצב חדש: להלן התייחסות לאופן ניתוח המכרז ע״י שמאית המבקש.

<u>מקדם מיקום</u>: המגרש נשוא המכרז והמגרש נשוא השומה ממוקמים באותו מתחם. ממערב למגרש נשוא השוואה ממוקמים בניינים מבניה רוויה ועצם מיקום המגרש נשוא המכרז יותר קרוב לים בקו אווירי, אך אינו בעל גישה או קרבה מיידית לים אינו מצדיק הפחתה של 20% לשווי.

<u>שטחי ברוטו למסחר</u>: שמאית המבקש מנתחים את המכרז בהתאם לשטחי הברוטו ואילו בתחשיב ההשבחה מביאים בחשבון את שטחי הנטו בלבד.

<u>מקדם פיתוח</u>: מכרז 306/2024 הינו מהמתחם נשוא השומה, ומושפע מסמיכות לפיתוח באותו אופן שהמגרש נשוא השומה מושפע. השווי המתקבל מתוצאות המכרז מגלם את הדחיה לפיתוח ככל שתהיה ומקדם דחיה נוסף הינו כפילות (צוינה החלטת השמאי המכריע מר אלדד חיימי בגוש וחלקה 9137/79 והחלטת מר ג׳קי פז ומר יגאל יוסף במתחם נשוא השומה).

<u>שווי בגישת החילוץ</u>: עלויות הבניה שהובאו בחשבון הינן גבוהות באופן ניכר ממחירון דקל ומהמקובל. מפנה להחלטת השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגוש 9133 חלקה 6 אשר הביא בחשבון עלות בניה בסכום של 10,000 ₪ נכון למועד הקובע ה- 6.1.2024. בנוסף צוינה החלטת השמאי המכריע מר יגאל יוסף בגוש 9138 חלקה 104.

מהאמור לעיל, ניתן להיווכח כי השווי שהביאה בחשבון שמאית המבקש במצב החדש נמוך בעשרות אחוזים משווי השוק, אינו תואם את הסביבה, אינו תואם את העסקאות ובפרט את תוצאות המכרז שנערך במתחם נשוא השומה. ואינו תואם את החלטות השמאי המכריעים במתחם. זאת מבלי להתייחס להפחתות הכפולות שניתנו בתחשיב ההשבחה.

<u>שמאים מכריעים</u>: בשומת שמאית המבקש מוצגות החלטות שמאים מכריעים במיקומים שונים לחלוטין ממיקום המתחם נשוא השומה, כמו גם סוג הבינוי והקומה הממוצעת ולכן אינן רלוונטיות. לדוגמא החלטתה של השמאית המכריעה דנה שיחור בגוש 8233 חלקה 96 הינה למבנה של 4 קומות מעל קומת קרקע, אשר דומה יותר למצב התכנוני הקודם ולא למצב התכנוני החדש. החלטתה מוכיחה כי השווי שהובא בחשבון ע״י החי״מ למצב הקודם הינו גבוה, אם השמאי המכריע סבור כי החלטתה זו הינה רלוונטית יש להביא בחשבון כנתון השוואה למצב הקודם. כנ״ל לגבי החלטתו של השמאי המכריע מר שלומי יפה בגוש 8233 חלקה 390, בחלקה זו השווי מגלם בינוי סמי רווי (קומה ממוצעת 3.5).

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- הפחתה לעירוב שימושים: המכרז נשוא ההשוואה מגלם עירוב שימושים של מגורים ומסחר.
- דחיה: ערכי השווי מגלמים את רמת הפיתוח והדחיה ככל שתהיה במתחם. בדגש על ניתוח המכרז כפי שיפורט להלן, אשר מגלם את הדחיה במתחם (ביחס לשווי למגורים ובנוסף ביחס לשווי המסחר). שמאית המבקש הביאה בחשבון הפחתה לפיתוח של 3 שנים. כאשר נתון ההשוואה שהינו המכרז (בעל רמת מהימנות הגבוהה ביותר) הינו מהמתחם נשוא השומה והינו בעל רמת פיתוח זהה ולכן ההפחתה מהווה כפילות ואין להביאה בחשבון.

לעניין התייחסות להוראות התכנית, ההוראה על אישור תכנית מפורטת מעל 5,000 יח"ד- הוראה זו קיימת גם בתכנית נשוא המכרז ולכן השווי שהתקבל מגלם דחיה בגין הוראה זו ככל שתהיה. בנוסף הגשת תכנית בינוי ופיתוח הינה הוראה סטנדרטית אשר קיימת בתכנית נקודתיות רבות, לרבות בתכנית נשוא המכרז.

הגשת חוות דעת אקוסטית הינה עבור המגרשים של המסחר והתעסוקה (בעת בקשה להיתר) ובכל מקרה מבלי להתייחס לגופו של עניין לא רלוונטית בענייננו. לסיכום, אין כל מקום להביא בחשבון דחיה נוספת מעבר לדחייה המגולמת בערכי השווי, בהוראות התכנית לא קיימת כל הוראה מגבילה אשר גורמת לדחייה שבגינה יש להביא בחשבון דחיה של 3 שנים. מעבר לאמור לעיל, במידה ושמאית המבקש סבורה כי ערכי השווי לא מגלמים דחיה לפיתוח, יש להביא זאת בחשבון גם במצב הקודם ובשיעור גבוה באופן ניכר. תכנית נת/542 א' אושרה בשנת 2003, במהלך השנים נתקלה בקשיים ופועל לא מומשה. מבחינת היקף הזכויות שהותר אשר גרם לדחייה גדולה בפיתוח, במיוחד בהשוואה למצב החדש אשר במסגרתו עלו היקפי הבניה באופן משמעותי בכל המתחם שהיוו אינסטיב גדול יותר לפיתוח המתחם.

- שווי מ"ר מבונה במצב קודם: תכנית נת/542 א' אושרה בשנת 2003, במהלך השנים התכנית נתקלה בקשיים ובפועל לא מומשה. לאור היקף הזכויות שהותר במצב הקודם ישנה דחיה גדולה בפיתוח, במיוחד בהשוואה למצב החדש אשר במסגרתו עלו היקפי הבניה באופן משמעותי בכל המתחם. בנוסף, מבחינת התכנון שהינו מיושן, ואינו תואם את הביקושים של השוק המודרני במועד הקובע. בבחינת תכנית נת/542/א על נספחיה עולות הנקודות הבאות:

1. התכנית כוללת תכנית בינוי כללית ביותר (אינה מפורטת) המחלקת את התכנית בכללותה למבננים ותתי מבננים.
2. בכל מבנן מצוינות הוראות בינוי כלליות הכוללות בעיקר את גובה הבניינים ושילובם עם הסביבה.
3. בהתאם להוראות התכנית יש להכין לכל מבנן תכנית פיתוח הכוללת גבהים לכבישים ולשטחי ציבור, מעבירי מים, גשרים, מעברי הולכי רגל עיליים ותת קרקעיים ובנוסף תכנית הנדסית לפתרון לכל נושאי התשתית הקשורה לביצוע בפועל של הבניה.
4. לכל תת מבנן יש להכין תכנית הוראות עיצוב אדריכלי שתכיל את ההנחיות הבאות: איתור בניינים במגרש, צורת הבניינים, הוראות מפורשות לגימור הבניינים, איתור הכניסות לרכב ולהולכי רגל למגרש, פתרונות עקרוניים לחניה וגדרות וריהוט רחוב.
5. הוראות התכנית כוללת הגבלות למתן היתרי בניה.

לאור האמור לעיל, ולאור מורכבות במימוש התכנית הבניה במצב הקודם, יש להביא בחשבון התאמה לדחייה מעבר למגולם בערכי השווי של המצב החדש.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הובא בחשבון מקדם התאמה בין בניה רוויה גבוהה לבניה סמי רוויה, על הצד הזהיר, למרות העובדה כי מדובר על מבנה של 4 קומות הכולל 12 יח״ד (גם אם ימומשו בשני המבנים) שאין לו כל יתרון על הבינוי במצב החדש. אופי התכנון במצב הקודם בשני מבנים צפופים בבניה נמוכה, אין כל יתרון על מגדל מגורים ואפילו להיפך. ניתן לראות בנספח הבינוי את התכנון הלא פונקציונלי והלא ישים, ובמבחן המציאות גם לא מומש בפועל.

בתשריט הבינוי ניתן לראות כי החלק המערבי של הבניין הדרומי חסום לחלוטין מהבניין אשר נמצא במגרש מערבית אליו.

חשוב להדגיש כי בהתחשב בשטח המגרש, כאשר מביאים בחשבון את שטח קומת הקרקע העיקרי, ממ״ד ושטחים משותפים, ואת שטחי החניות העיליות מקבל שטח חצר שאינה פונקציונלי ובהיקף נמוך מאוד.

- התאמה לצפיפות: מדובר על אופי בניה שאינו מודרני, במועד הקובע הביקושים השתנו. הצפיפות במגרש בבניה רוויה אינה משחקת תפקיד במחיר הדירה.

במקרים רבים מאוד במרכזי ערים דירות במגדלים נמכרות במחיר גבוה יותר מאשר בניה ״סמי רוויה״. יש להביא בחשבון כי בניה של 2 יח״ד בקומות הינה בעלות גבוהה יותר לאור שטחי השירות אשר מתחלקים במספר יח״ד לעומת עסקאות ההשוואה.

- תוספת חסכון לחניה תת קרקעית: מפנה להחלטת השמאי המכריע מר אלדד חיימי לתכנית המשביחה. רכיב זה הובא בחשבון על הצד הזהיר, שכן הביקושים היום למקום חניה תת קרקעית (לפחות אחד) הינם גבוהים. כיום שווי החניה התת קרקעית, בייחוד באזור זה הקרוב ים, הינו עולה על עלות ההקמה באופן משמעותי. הביקושים המודרניים הינם לחניה תת קרקעית ולא לחניה עילית. מעבר לכך, חשוב להדגיש כי קיום חניה תת קרקעית משפיעה לטובה על כל השווי של הדירה ולא רק על שווי החניה עצמה, לאור היוקרתיות והביקוש שקיים היום לחניה תת קרקעית. לאור העובדה כי השווי במצב החדש מגלם דירה עם חניה תת קרקעית, למעשה הפחתה העלות העודפת בלבד הינה על הצד הזהיר, מאחר ויש להביא בחשבון כי קיום חניה תת קרקעית לעומת חניה עילית משפיעה על כל שווי הדירה.

במגרש נשוא השומה מדובר על 24 חניות עליות, באם ימוקמו כל החניות מעל הקרקע ישנה פגיעה משמעותית בשווי הדירות ברווחתם וביוקרתיות שלהן.

- חדרים על הגג: בשומה קודמת שנערכה בנכס ע״י החי״מ (למימוש הקודם) לא הובאה בחשבון השבחה לתכנית המוסיפה חדרים על הגג וזאת לאור מגבלות הבינוי המוגדרות בתכנית הגגות. לאור העובדה כי במימוש הקודם סברנו כי לא נוצרה השבחה מתכנית זו לא הבאנו בחשבון את החדרים על הגג במצב הקודם. נדגיש כי ככל והשמאי המכריע מביא בחשבון את החדרים על הגג יש להביא זאת במקדם שוליות גבוה שכן שטח יח״ד במצב הקודם מסתכם ב- 157 מ״ר פלדלת (לפני תוספת של 40 מ״ר חדר על הגג).
- ממ״ד: לאור העובדה כי סוגיה זו הינה רוחבית ומשפיעה על כל העיר, מצורפת על ידינו התייחסות מפורטת לעניין סוגית הפטור לשטחי הממ״ד במימוש במכר.

<u>הזכות לבניית ממ״ד מקורה בתקנות</u>: ולפיכך פטורה מחיוב בהיטל השבחה בכל מצב: טענה שיו״ר הועדה העלה ביוזמתו, ושלא נטענה על ידי מי מהצדדים ובצדק שלא נטענה. מדובר בהחלטה שאינה מחייבת מבחינה משפטית ואפילו לא מנחה, הנוגדת את ההלכה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

שהשתרשה בפסיקה ואפילו החלטה קודמת של היו"ר עמית אופק עצמו. בהתאם להלכה הזכויות לבניית ממ"ד ניתנות מכוח התקנות אך ורק במצב שהזכויות לבניית ממ"ד הוקנו בתקנות לפני אישורה של התכנית המשביחה, כתוספת בנייה לתכנית שלא הקנתה זכויות לבניית ממ"ד. עוד מקנות התקנות שטח להרחבת ממ"דים, ככל שמידות הממ"דים נקבעו בשטח קטן יותר בתכנית שקדמה לתיקון בתקנות (לביסוס האמור הוצגו פסיקות).
בענייננו במצב קודם לתכנית המשביחה הייתה זכות לבניית 8 חדרי ממ"ד בהתאמה למס' יח"ד שאושר. שטח הממ"דים שנוסף בתכנית מעבר לזכויות הנ"ל חייב בהיטל השבחה.
בניגוד להחלטה המוטעית של היו"ר עמית אופק בעניין זילונקה-זכויות הבנייה לבניית תוספת ממ"דים נובעות מכוחה של התכנית ולא התקנות. התכנית היא שהקימה את הזכות/החובה לבנות ממדים גם מכוח התקנות. בהעדר זכויות לתוספת יח"ד שאושרה בתכנית לא קמה החובה להקים ממד נוסף מכוח התקנות. ויודגש עצם ההתפלפלות הרבה בפסיקה בוועדות הערר השונות ובערכאות המשפטיות הגבוהות המנחות והמחייבות של בית משפט מחוזי ועליון סביב פרשנות אירוע המימוש המקים זכאות לפטור ממ"דים מבססת את העמדה לפיה הממדים כשלעצמם מחויבים בהיטל השבחה מכוחה של תכנית אלא אם מתקיים הפטור.
<u>תחולת פטור מתשלום היטל השבחה במקרה של עסקת מכר</u>: העסקה שבענייננו הינה עסקת מכר "סטנדרטית" בין שני בעלים פרטיים, אשר אינה מותנה בתנאים מתלים או בבניה של החלקה (כמו בעסקת קומבינציה) לכן אין להחיל זכאות לפטור בגין הממ"דים בעסקת המכר.
צוין למעלה מן הצורך כי ישנה מחלוקת גם אם מדובר על עסקת קומבינציה, לעניין זה צוינה פסיקה ענפה.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- פטור לממ"דים.
- ערכי שווי למסחר.
- ערכי שווי למגורים במצב החדש.
- ערכי שווי למגורים במצב קודם.
- מקדם דחיה ומושע.
- חדרים על הגג.
- חניה תת קרקעית.

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

14.1. <u>פטור לממ"דים</u>:

לעמדת שמאית המבקש בהתאם להחלטה בעניין זילונקה אין להביא בחשבון ממ"דים בכל מימוש. שמאי המשיבה נימק מפורטות בתגובתו מדוע אין להחיל את הפטור.

החלטה:
בהתאם לפרשנות שנקבעה בערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים, לעניין תחולת הפטור בגין בניית ממ"ד לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית, הפטור אינו חל במימוש בדרך של מכר, אלא רק מקום שבו נבנה בפועל מרחב מוגן. בהחלטת ועדת

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ערר שהתקבלה לאחרונה, מיום 03/12/2025, בערר (מרכז) 8001-01-25 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ישעיהו זילנוקה ואח', ניתנה פרשנות רחבה לתחולת הפטור כך שבנסיבות מסוימות ניתן יהיה להחילו גם במימוש בדרך של מכר. אולם אין ללמוד מהחלטה זו כי כל עסקת מכר של מקרקעין הכוללים פוטנציאל לבניית ממ"דים מזכה, כשלעצמה, בפטור.
בעניין זילונקה עמדה ועדת ערר על שני נימוקים עיקריים המצדיקים, לשיטתה, את תחולת הפטור. הנימוק הראשון ענייננו בהיעדר השבחה לתוספת ממ"דים:

"שטחי הממ"ד מוקנים בין אם הם נקבעו בתוכנית ובין אם לא וזאת מכוח החוק. ואם כך, הרי שלא קיימת השבחה בזכויות לממ"דים מכוח תוכנית או הקלה המוסיפה יחידות דיור ואפילו לא בתוכנית המוסיפה זכויות ספציפיות לצורך בניית הממ"דים, מפני שזכויות אלה נתונות ממילא מכוח החוק. המחוקק קבע באמצעות הסעיף, כי בכל מצב תכנוני נתון, שטח השירות המשמש לממ"ד קיים ואפילו לא נדרשת הקלה על מנת להוסיפו אם הוא לא קיים בתוכנית. מכאן, כי השטח עצמו של הממ"דים נתון מכוח החוק ולא מהפעולה התכנונית ועל כן שטח זה אינו יכול להיות משביח, בין אם מדובר במימוש בהיתר ובין אם מדובר במימוש במכר".

הנימוק השני עליו עמדה ועדת הערר ענייננו בתכלית הפטור, עידוד בניית ממ"דים בפועל. בהקשר זה נקבע כי מקום שבו הוראות הסכם המכר מלמדות על קיומו של קשר ישיר והכרחי בין עסקת המכר לבין הוצאת היתר הבנייה, יש הצדקה להחלת הפטור. בלשון ועדת הערר:

"אנו סבורים, כפי שסברו כל ועדות הערר שדנו בעניין, כי יש לתת דגש לבחינת תרומת המבחן שנקבע לתכלית הפטור. ועל כן כאשר קיים הסכם מכר שמהוראותיו עולה כי קיים נתיב ישיר והכרחי בינו ובין היתר בנייה, הרי שיש להחיל את הפטור".

בערר כאמור נקבעו מספר אינדיקציות לצורך בחינת השאלה האם הסכם המכר הוא הסכם התלוי בהיתר בנייה, באופן המצדיק את החלת הפטור גם בשלב המכר, כדלקמן:

"על מנת לצמצם את אי הוודאות ניתן לחשוב על מספר אינדיקציות שיש לאתר על מנת להכריע האם מדובר בהסכם תלוי היתר או לא, בין היתר ניתן למנות את האינדיקציות הבאות שאין הכרח כי יתקיימו במצטבר (רשימה לא סגורה):

האם קיים תנאי מתלה למכר שמהותו היא קבלת ההיתר;

האם הרוכש נוטל על עצמו את האחריות לבנייה;

האם בעל הזכויות המקורי מקבל יחידות דיור חדשות מהרוכש;

האם הזכויות שמקבל הרוכש הן זכויות ביחידות דיור חדשות;

האם קיים לוח זמנים מחייב להגשת הבקשה להיתר;

אין הצדקה כלכלית להסכם ללא הבניה;

האם המכר נעשה בעת שהליכי הרישוי היו בשלב מתקדם.

מדובר כאמור ברשימה חלקית בלבד, אך מעיון במקרים שהגיעו להכרעה נראה כי יש באינדיקציות האמורות כדי ללמד שמדובר במכר שמשרת את תכלית הפטור ואין להוציאו מתחולת הפטור מפני שקיים קשר ישיר בינו ובין ההיתר ובניית הממ"דים."

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בעניין זילונקה ההכרעה נשענה על נסיבות ייחודיות, ובראשן קיומו של הסכם קומבינציה שמכוחו נוצרה זיקה ישירה בין מכירת הזכויות לבין הוצאת היתר הבנייה ובניית יחידות הדיור הכוללות ממ"דים. ועדת הערר הדגישה כי באותו מקרה:

> **"מדובר בהסכם קומבינציה בו הרוכש נטל על עצמו את ההתחייבות לבנות את יחידות הדיור. העוררים מקבלים יחידות דיור חדשות שייבנו וכך גם הרוכש, קיימים תנאים מפורטים ובכלל זאת לוח זמנים מחייב להגשת הבקשה להיתר ולסיום עבודות הבנייה, ישנו פירוט לגבי הליך הבניה והתוצר הסופי. אין ולא יכולה להיות מחלוקת כי אין להסכם כל חיים כלכליים אילולא הוא כולל את הבנייה של יחידות הדיור וממילא את הממ"דים. על כן, מדובר בהסכם היוצר את הקשר הישיר בין המכר לבין הבנייה והוא משרת את תכלית הפטור – עידוד בנייה של הממ"דים."**

על יסוד נסיבות אלה נקבע כי מדובר בהסכם היוצר את הקשר הישיר בין המכר לבין הבנייה ומשרת את תכלית הפטור, עידוד בניית ממ"דים. בענייננו, התמונה שונה. בשנת 2021 חתם בעל הקרקע על הסכם קומבינציה, אולם לאחר מכן נמכר חלקו של בעל הקרקע בהסכם מכר רגיל (המימוש שבנדון) שבמסגרתו נמכרו מלוא זכויותיו בקרקע. גורם המימוש שבנדון אינו הסכם קומבינציה לפיו הרוכש מתחייב כלפי המוכר להקים עבורו יחידות דיור, ואינו הסכם שתוקפו או עצם העברת הזכויות מכוחו מותנים בקבלת היתר בנייה. מדובר במכר זכויות בקרקע כמות שהן, ללא תנאי מהותי המחייב הוצאת היתר בנייה וללא מנגנון חוזי היוצר קשר ישיר והכרחי בין עצם המכר לבין בניית הממ"דים. לפיכך, אין לראות במימוש זה כמימוש שמטרתו הישירה היא בניית ממ"דים, אלא כמימוש רגיל בדרך של מכר זכויות במקרקעין. שאלת הפטור תיבחן במועד הרלוונטי להיתר הבנייה, ככל שיוגש, ובהתאם להוראות הדין שיחולו באותה עת. לפיכך במקרה כאן בו עסקינן במימוש במכר, בו לא קיים קשר ישיר להיתר בנייה אני קובע כי אין להחיל פטור בגין שטחי ממ"דים.

14.2. <u>ערכי שווי למסחר</u>:

שמאי הצדדים מסכימים על שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 12,000 ₪.

החלטה:

סקרתי את הנתונים הרבים שהציג שמאי המשיבה לרכיב המסחר, החלטות שמאים מכריעים, עסקאות מכר למסחר ונתוני היצע למסחר לאחר בחינת הנתונים ובשים לב למאפייני הנכס שבנדון, סבורני כי שווי מ"ר מבונה נטו למסחר בסך 12,000 ₪ מהווה אומדן ראוי.

14.3. <u>ערכי שווי למגורים במצב החדש</u>:

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה בסך 8,700 ₪ בהתבסס על ניתוח מכרז ועסקאות השוואה לבנייה רוויה חדשה. שמאית המבקש מסכימה עם שווי מ"ר בנוי שקבע שמאי המשיבה, אולם חלוקה על עלות הבנייה, מקדם המיקום וניתוח מכרז רמ"י.

החלטה:

סקרתי את עסקאות ההשוואה המוסכמות על שמאי הצדדים המצויות בגוש 8254 לבנייה רוויה חדשה. סבורני כי עסקאות אלה מהוות מסד נתונים ראוי לצורך בחינת ערכי השווי. עם זאת, במסגרת הניתוח מצאתי לנכון להתבסס על שטח הפלדלת בהתאם להיתרי הבנייה, ולא על השטח

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

המדווח וזאת לשם יצירת בסיס השוואה אחיד ומדויק יותר. בנוסף, ניתנה התאמה לגודל הדירות בעסקאות ההשוואה למול גודל דירה ממוצעת בפרויקט הנדון. בהתאם לניתוח כאמור, מתקבל שווי מ״ר בנוי בממוצע בסך 30,265 ₪.

להלן חילוץ שווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי בממוצע	30,265 ₪
התאמה למיקום ועירוב שימושים	27,844 ₪
התאמה לקומה ממוצעת	26,730 ₪
בהפחתת מע״מ (18%) ורווח יזמי (18%)	19,197 ₪
עלויות בנייה	13,000 ₪
שווי מ״ר מבונה במעוגל	6,200 ₪

לאור העובדה כי נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בקביעת אומדן השווי לא מגלמים מגורים מעל מסחר, בעוד בנכס הנדון מתוכננים שטחי מסחר אני מקבל את ההפחתה שהביאה בחשבון שמאית המבקש של 0.96. כמו כן יינתן מקדם התאמה למיקום בגין היתרון הגלום בקרבה לים ולנוף, כיוון ורק חלק מן הדירות נהנות מן הנוף יינתן מקדם התאמה ממוצע למיקום של 7.5% (לכל הדירות) בנוסף ניתנה התאמה לקומה ממוצעת של 1% לקומה.

<u>עלויות בניה:</u>

לצורך קביעת עלויות הבנייה הישירות התבססתי על תוצאות מחשבון דקל לעלויות הבנייה למ״ר כפי שהציגה שמאית המבקש, עלויות אלה תואמות את אומדן עלויות הבנייה אשר פרסמה לשכת שמאי המקרקעין לשנת 2025 והן אף על הצד הזהיר. בהתבסס על השטחים המותרים לבנייה בנכס הנדון הובאו בחשבון עלויות בנייה ישירות בסך 11,000 ₪. נלקחו עלויות עקיפות בשיעור 20%.

בנוסף נותח מכרז רמ״י מס׳ 306/2024 בו שווק מגרש מס׳ 1 עפ״י תכנית 408-0706937. המועד האחרון להגשת המכרז הינו ביום 30/12/24.

ניתוח מכרז רמ״י 306/2024 מגרש מס׳ 1			
סכום זכיה			168,000,000 ₪
הוצאות פיתוח			42,491,576 ₪
סה״כ כולל פיתוח			210,491,576 ₪
שווי למסחר			14,400,000 ₪
היטל פיתוח עירוני			19,077,765 ₪
סה״כ שווי למגורים			177,013,811 ₪
מס׳ יח״ד			186
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**סה״כ**
פנאי	160		
שטח עיקרי למגורים	18,228	1	18,228
ממ״ד	2,232	1	2,232
סה״כ מ״ר אקוי׳			20,460
שווי מ״ר מבונה אקוי׳			8,652 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

התאמה למיקום בגין קרבת חלק מהדירות לים	0.925
שווי מ״ר מבונה מתואם	₪ 8,003

הופחת רכיב המסחר לפי שווי מ״ר מבונה נטו בסך 12,000 ₪, כפי שפורט מעלה.
בהתאם להוראות חוברת המכרז, הזוכה פטור מתשלום היטלי פיתוח לוועדה המקומית. משכך, הופחתו היטלי פיתוח נורמטיביים, בהתאם להכרעת השמאי המכריע מר יעקב פז בגוש 9137 וחלקה 86, המבוססים על המידע המפורסם באתר עירייה.

שקלול שווי:

מכרז רמ״י	55%	₪ 4,401
עסקאות השוואה	45%	₪ 2,790
שווי מ״ר מבונה משוקלל במעוגל		₪ 7,200

לאחר שקלול הנתונים האמורים הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה משוקלל קומה ממוצעת במצב החדש בסך 7,200 ₪.
כמו כן, הויות והשווי המשוקלל מסתמך גם על עסקאות השוואה מדירות בודדות אבצע התאמה לגודל ומורכבות של 5% בלבד (משקלל את העובדה שמכרז רמ״י מגלם מורכבות וגודל).

14.4. ערכי שווי למגורים במצב קודם:

שמאי הצדדים קובעים את ערכי השווי במצב הקודם כנגזרת מהמצב החדש. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם התאמה לבינוי של 1.05 ושמאית המבקש נקטה במקדם 1.15.

החלטה:

במצב הקודם ניתן היה לבנות בניין מגורים בבנייה סמי רוויה הכולל 12 יח״ד ב- 4 קומות וקומת גג חלקית. נוכח הקושי לאתר עסקאות השוואה מסביבת הנכס המשקפות את בינוי אשר היה מותר במצב הקודם, מצאתי לקבל את דרך החישוב המוסכמת על שמאי הצדדים, לפיה השווי במצב הקודם ייגזר מהשווי במצב החדש תוך התאמה למאפייני הבינוי השונים בין שני מצבי התכנון. לצורך בחינת מקדם ההתאמה הראוי, סקרתי החלטות שמאים מכריעים כמפורט להלן:

- מר בועז ברזילי בהחלטתו בגוש 9133 במתחם דרור - בריגה, קבע מקדם בינוי של 1.15 כאשר במצב הקודם ניתן היה לבנות בניין בן 7 קומות לעומת 15 קומות במצב חדש.
- מר שלומי יפה בהחלטתו בגוש וחלקה 8247/196 נקט בערכי שווי המגלמים יחס של 8% במעבר בין 6 קומות וגג במצב הקודם לעומת 20 קומות מעל קומת כניסה כפולה במצב החדש.
- מר מוטי דיאמנט בהחלטתו בגוש וחלקה 8568/155 קבע כי המעבר בין מבנה בן 5 קומות וגג במצב הקודם לעומת מגדל בן 21 קומות מעל קומת כניסה כפולה במצב החדש, מגלם הבדל של 8% בשווי במצב הקודם.
- בהחלטת מר יגאל יוסף בגוש וחלקה 9138/30 נקבעו ערכי שווי זהים בין שני מצבי התכנון כאשר במצב הקודם ניתן היה לבנות 4 קומות, יחידה אחת בקומה ומצב החדש מותרת בניית מגדל מגורים ובו 102 יח״ד. קביעה זו התבססה בין היתר בהתחשב בהפחתה של 24% מהשווי במצב הקודם לפער בין הקומות למול תוספת לשווי בגין צפיפות קומתית, צפיפות במגרש ועלויות בנייה המסתכמים ב- 26%.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- בהחלטת מר אלדד חיימי בגוש וחלקה 9138/40 הובאה בחשבון תוספת לשווי במצב הקודם של כ- 12.5% (ללא התחשבות במע"מ בשני מצבי התכנון). במצב הקודם ניתן היה לבנות מבנה מגורים בן 4 קומות ובו 3 יח"ד לעומת המצב החדש בו ניתן לבנות מגדל מגורם בן 25 קומות הכולל מסחר ותעסוקה.

בהתחשב במכלול ההבדלים בין מצבי התכנון, לרבות מאפייני הבינוי, פרטיות וצפיפות תינתן תוספת של 15% לשווי במצב הקודם. כמו כן אני מקבל את הסכמת הצדדים בגין התאמה לשב"צ ושצ"פ במצב התכנוני הקודם התואם את ההפחתה שניתנה בטבלאות הקצאה ואיזון, בנוסף תינתן התאמה לקומה ממוצעת של 1% לקומה ובסה"כ התאמה במקדם ממוצע של 0.9.

14.5. <u>מקדם דחיה ומושע</u>:

שמאי הצדדים מסכימים על מקדם מושע של 0.96 במצב הקודם. במצב החדש הביא בחשבון שמאי המשיבה מקדם מושע של 0.96 בעוד שמאית המבקש נקטה במקדם 0.9. בנוסף טוענת שמאית המבקש כי יש ליתן דחיה ל - 3 שנים בשיעור היוון שנתי 6% למצב החדש בגין הדרישות בהוראות התכנית, הסיכון וההתאמה לעומת המצב הקודם. שמאי המשיבה סבור כי מכרז רמ"י מגלם את הדחיה כאמור ובתגובתו אף מציין את המגבלות התכנונית שחלו במצב הקודם להם יש ליתן דחיה.

החלטה:

איני מקבל את טענת שמאית המבקש בדבר הפחתה נוספת בגין דחייה. המכרז שנותח משקף את הסיכון, הפיתוח, מורכבות המימוש והדרישות התכנוניות הקבועות בהוראות התכנית. לפיכך, ביצוע הפחתה נוספת בגין רכיב זה יהווה כפל הפחתה . (נלקח בחשבון התאמה לגודל ומרכבות עבור עסקאות השוואה מדירות).

באשר לטענת המשיבה בדבר דחייה במצב הקודם, סבורני כי מקדם הבינוי שהובא בחשבון מגלם את מכלול המאפיינים שחלו על הנכס במצב הקודם. לעניין מקדם המושע, יובא בחשבון מקדם של 0.96 בשני מצבי התכנון, בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון. מאחר וההבדלים בין מצבי התכנון כבר מגולמים במקדם הבינוי שנקבע לעיל, איני מוצא מקום להביא בחשבון מקדם התאמה שונה למושע בין שני מצבי התכנון.

14.6. <u>חדרים על הגג</u>:

שמאית המבקש סבורה כי יש להוסיף במצב הקודם את זכויות הבנייה הקיימות לשטחי חדר היציאה לגג. שמאי המשיבה סבור כי מאחר ובמימוש הקודם לא הובאה בחשבון השבחה לתכנית המוסיפה חדרים על הגג לאור מגבלות הבינוי המוגדרות בתכנית הגגות אין להביא זכויות אלו בחשבון.

החלטה:

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה. מאחר ובהתאם לשומה החלוטה שנערכה במימוש הקודם לא חויב הנישום בגין חדרי היציאה לגג, הרי שלשם שמירה על עקרון רציפות המס ומניעת אי הלימה בין מדרגות ההשבחה, לא אביא שטחים אלו בחשבון במסגרת מדרגת ההשבחה הנוכחית. לעניין חשיבות השמירה על רציפות החיוב בהיטל השבחה, ראה בר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

"...קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה..".

14.7. <u>חניה תת קרקעית</u>:

שמאי המשיבה מביא בחשבון המצב הקודם תוספת לחסכון חניה תת קרקעית בסך 40,000 ₪ למקום חניה. מנגד סבורה שמאית המבקש כי היתרון הכלכלי בשל האפשרות להסדיר חניה עילית הינה בסך 2,665,500 ₪ המבטא עלות הקמת חניון תת קרקעי בהפחתת הפער בין שווי חניה תת קרקעית לחניה עילית ועלות בניית חניות עיליות.

החלטה:

בהתחשב ביתרון הכלכלי הגלום באפשרות להקמת חניות עיליות במצב הקודם, לעומת המצב החדש בו נדרשת הקמת חניה תת קרקעית, מסכימים שמאי בצדדים כי יש להביא בחשבון את החסכון הנובע מכך במצב הקודם.

להלן אומדן החסכון בעלויות העודפות לחניה תת קרקעית[4]:

שווי מקום חניה תת קרקעית	80,000 ₪
שווי 24 מקומות חניה תת"ק	1,920,000 ₪
עלות בניה ישירה לחניה תת"ק	3,375 ₪
עלות בניה כולל עלויות עקיפות (15%)	3,881 ₪
שטח חניה תת קרקעית בממוצע במ"ר	35
עלות בניה לחניה תת קרקעית	135,844 ₪
סה"כ מס' חניות	24
סה"כ עלות בנייה לחניות תת קרקעיות	3,260,250 ₪
סה"כ עלות עודפת לחניות תת"ק	**1,340,250 ₪**

אציין כי השווי שנקבע במצב הקודם מגלם חניה עילית, לרבות התועלת הכלכלית הכרוכה בבנייתה. במצב החדש עלויות הבנייה שנלקחו בחשבון כוללות את בניית מרתף החניה ולכן אין להביא בחשבון עלות עודפת נוספת בגין רכיב זה.

4. עלויות הבנייה מבוססות על מחשבון דקל לעלויות הבנייה למ"ר כפי שהציגה שמאית המבקש. שווי מקום חניה תת קרקעית בהתבסס על החלטת השמאי המכריע מר בועז ברזילי בגוש 9133.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם					
רכיב	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים	1,739	1.00	1,739	₪ 7,413	₪ 12,891,904
ממ"ד	144	1.00	144	₪ 7,413	₪ 1,067,530
שווי מצב קודם טרם הפחתות					₪ 13,959,434
חסכון עלויות עודפות לחניה תת קרקעית					₪ 1,340,000
מקדם מושע					0.96
מקדם שב"צ					0.97
מקדם שצ"פ					1.02
שווי מצב קודם בחלקה 85					₪ 14,531,769
שווי יחסי בחלקה 85				**0.0830**	**₪ 1,206,137**
מצב חדש					
רכיב	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים	23,253	1.00	23,253	₪ 7,200	₪ 167,421,600
ממ"ד	2,856	1.00	2,856	₪ 7,200	₪ 20,563,200
שטח נטו למסחר	960	1.00	960	₪ 12,000	₪ 11,520,000
שווי מצב חדש טרם הפחתות					₪ 199,504,800
מקדם מושע					0.96
התאמה לגודל ומורכבות					0.95
שווי מצב חדש					₪ 181,948,378
שווי יחסי במגרש				1.27%	₪ 2,310,744
השבחה					₪ 1,104,608
היטל השבחה (50%)					₪ 552,304

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

15. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין מימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
תכנית נת/542/א/26	05/07/2025	₪ 1,104,608	₪ 552,304

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com