בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 14.01.2026
מס' מינוי: 1674-2025
מספרנו: 1327

לכבוד המבקשת,
חב' א.ד. רון בניה והשקעות בע"מ
המיוצגים ע"י גב' אילת לוז בן-דב וגב' דליה אביב (אביזמיל), שמאיות מקרקעין
במייל: aybd11@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית נתניה
המיוצגת ע"י מר אפרים מרגלית ומר אדיר קניזו, שמאי מקרקעין
במייל: efraim@efmargalit.co.il

שומה מכרעת -

גוש 8262 חלקה 49

<u>רחוב ז'בוטינסקי 7, נתניה</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 27.07.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין בקשה להעברת זכויות בשיעור 65% בדרך של מכר (הסכם קומבינציה).

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב נתניה, מיום 28.04.2025, שנערכה ע"י השמאים מר אפרים מרגלית ומר אדיר קניזו, תגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 07.09.2025, ומסמך התייחסות נוסף מיום 24.11.2025.

2.2. שומת המבקשת, חב' א.ד. רון בניה והשקעות בע"מ, מיום 12.08.2025, שנערכה ע"י השמאיות גב' אילת לוז בן-דב וגב' דליה אביב (אביזמיל) ומסמך התייחסות נוסף מיום 20.11.2025.

2.3. בתאריך 12.11.2025 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 21.12.2025.

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

מהות	מועד קובע
נת/100/ש/1	29.06.1987
נת/הס/100/ש/1	01.10.2014
נת/400/7/ג	01.02.2019
נת/548/56	08.03.2024

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	8262
חלקה	49
שטח רשום	1,000 מ״ר
זכויות	בעלים שונים, פרטי
מהות הנכס	חלקה עליה מבנה מגורים בן 3 קומות המיועד להריסה ובניה של בניין מגורים בן 11 קומות מעל קומת קרקע הכוללת גן ילדים, וקומת מרתף
כתובת	רחוב ז׳בוטינסקי 7 נתניה

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1. הנכס הנדון ממוקם במרכז העיר נתניה, בחזית מערבית לרחוב ז׳בוטינסקי, קו שלישי מהים.

6.2. רחוב ז׳בוטינסקי מהווה ציר תנועה מרכזי המקשר בין מחלף פולג והשכונות הדרומיות למרכז העיר וכיכר העצמאות. הרחוב מסתעף מצפון לדרום ומחבר בין שד׳ בן גוריון בדרום לרחוב אוסישקין בצפון.

6.3. הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה בין 3 ל-8 קומות, ותיקים לצד חדישים.

6.4. החלקה ממוקמת ממזרח לרחוב ז׳בוטינסקי, בקטע שבין שד׳ ח״ן לרח׳ קרליבך.

6.5. צורת החלקה מלבנן רגולרי, עם חזית מערבית לרחוב, ועליה בניין מגורים ותיק בן 3 קומות כולל קומת הקרקע, הכולל 6 יח״ד, המיועד להריסה במסגרת תכנית פינוי בינוי.

6.6. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.7. בחזית החלקה תחנת אוטובוס.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. <u>מצב תכנוני (תכניות רלוונטיות)</u>

מצב קודם

7.1. תכנית נת/100/ש שפורסמה למתן תוקף ביום 31.05.1973 (י.פ 1922).

החלקה שבנדון מסווגת ביעוד מגורים ד'.

זכויות הבניה:

מגרש מינימלי	-	1,000 מ"ר
זכויות בנייה	-	135%
מס' קומות	-	8
תכסית	-	30%
צפיפות	-	השטח הבסיסי המותר לבנייה מחולק ב- 100 מ"ר
תוספת עבור הריסת מבנה קיים	-	בשיעור של 1% (משטח המגרש) וזאת לכל 5% שטח בנוי קיים ביחס לשטח המגרש. התוספת המקסימאלית הינה עד 6% משטח המגרש.
דירות גג	-	באזורים בהם מותר לבנות 6 קומות ומעלה, תותר הקמת דירת גג בתוספת 2.5% משטח המגרש בתנאי ששטחה לא יקטן מ- 75 מ"ר והיא לא תכסה יותר מ-50% משטח הגג.

בנוסף לאמור במגרש ששטחו 1,500 מ"ר ויותר תותר תוספת 2 דירות גג מעל מספר הדירות הקבוע בסעיף 4 ב' ולאחוזים הקבועים בסעיף 3 טור ה' בכפוף לתנאים כי דירות הגג יבנו תוקמנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מצדי הבניין, שטח דירת הגג לא יקטן מ-75 מ"ר כ"א, דירת הגג לא תיכסנה יותר מ-50% משטח הגג.

קומה מפולשת	-	לא תותר בנייה בקומה זו פרט לחדר מדרגות, מעליות, חדרי דודים והסקה, מתקני אשפה ומתקני חניה לרכב פרטי.
בניני עזר	-	שטח בניני עזר לא יעלה על 3% משטח המגרש למעט סככות לרכב פרטי ויוצבו בתחום המגרש לפי קביעת הוועדה המקומית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש

7.2. תכנית נת/100/ש/1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 3459 מיום 14.06.1987.

שינוי לתכנית מתאר נת/100 (1936) ונת/100 (1973).

שטח לחישוב אחוזי הבניה ייחשב שטח החלקה נטו.

מספר דירות למגרש לא יעלה על השטח הבסיסי המותר לבניה, עפ"י הוראות הבניה טור ה', מחולק ב-100 מ"ר.

<u>בנייני עזר:</u>

לא יעלו על 3% משטח המגרש למעט מוסכי חניה לרכב פרטי שיתוכננו ויוצבו בתחום המגרש.

<u>מרתף:</u>

במרתף במגורים בבתי קומות יותרו מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. שטח המרתף לא יעלה על 3 מ"ר ליחידת דיור (מלבד מקלט, חניה, חדרי הסקה). ככל שלכל הנ"ל לא יספיק שטח קומת מרתף אחת, תותר קומת מרתף נוספת לצורך זה.

למרתפי חניה תת קרקעיים תותר הבניה בקו בניה "0" לגבולות האחוריים והצדדיים ושטח החניון לא ייכלל באחוזי הבניה.

<u>דירות גג:</u>

תותר הקמת דירת גג או יציאות לגג מדירות בקומה עליונה לרבות מבני עזר לדירות האמורות, בכל האזורים בהם מותר לבנות 3 קומות ומעלה.

לבניה זו תינתן תוספת של 2.5% משטח המגרש כפוף לתנאים:

מספר הדירות הכללי לא יעלה על האמור לעיל.

הבניה תתבצע בנסיגה של 2 מ' לפחות מצידי הבניין, 2.5 מ' בנסיגה מחזית קדמית ואחורית.

הבניה על הגג לא תכסה יותר מ-50% משטח הגג.

מעל גג הבניה האמורה בסעיף זה לא תותר כל בניה נוספת.

ישנן הוראות גם למגרשים ששטחם מעל 1,500 מ"ר.

<u>קומה מפולשת:</u>

בקומת עמודים מפולשת מותר לבנות בכפוף לנת/7/400 רק עמודי קונסטרוקציה, חדר כניסה לחדר מדרגות, חדר הסקה, פיר מעלית, ביתן לאשפה, תא למיכלי גז וכן מחסן לצרכי הדיירים לאיחסון עגלות ואופניים, כלי גינון וכיו"ב, ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר או 1 מ"ר לכל דירה, לפי המספר הגדול, ולהתקין מקומות לחניית רכב פרטי ליח"ד שבבניין. בנוסף, מותר יהיה לבנות מחסנים שיירשמו כרכוש משותף של דיירי הבית. בכל מקרה לא יעלה שטח הברוטו הבנוי בקומת העמודים (פרט לחדר מדרגות, פיר מעלית, ביתן אשפה ותא מיכלי גז) על 3% משטח המגרש.

זאת ועוד, השטח ברוטו הבנוי בין העמודים לא יעלה על 50% משטח הקומה הראשונה שמעליו.

<u>תוספת אחוזי בניה עבור הריסת מבנים קיימים:</u>

באזור בו יש צורך בהקמת בניין חדש והריסת הקיים תהיה הוועדה המקומית מוסמכת להוסיף 6% על האחוזים הקבועים לאותו מגרש עפ"י התכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.3. תוספת שטחי שרות אושרה בישיבת הוועדה המקומית מס' 9 מיום 01.10.2014.

בנוסף לשטחים המפורטים בתוכנית נת/100/ש/1 תינתן תוספת שטחי שירות לשימושים: בטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, קומת עמודים מפולשת ומקמרות - כמפורט להלן:

באזורי המגורים א-ט ומסחרי 1-5 (כאשר השימושים הם מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות מעליו), כהגדרתם בתכנית נת/100/ש/1:

מתחת לכניסה הקובעת לבניין -

בהתאם לנת/100/ש/1, עד שתי קומות מרתף לשימושים המותרים בתכנית, בהיקף של עד 80% משטח המגרש, מחסנים פרטיים לדיירי הבית יותרו בהיקף של עד 6 מ"ר/יח"ד.

במפלס הכניסה הקובעת למבנה (קומת הכניסה) -

גרעין המבנה - חדרי מדרגות, מעליות, מבואה קומתית ומעברים משותפים, מתקנים ומערכות טכניות.

מבואת כניסה בשטח שלא יפחת מ-20 מ"ר.

חדר עגלות ואופניים עפ"י התקנות ובשטח שלא יפחת מכ-30 מ"ר.

חדר אשפה עפ"י הנחיות איכות הסביבה.

שטחים משותפים הנדרשים למערכות ומתקנים טכניים הדרושים לתפקודו של הבניין.

מחסנים דירתיים - עד 6 מ"ר/יח"ד, ובלבד שתוכננו כיאות השימושים המותרים לעיל.

כל אלו בתחום מתאר (קונטור) הקומה שמעל וללא בליטות/חריגות ממנה.

במקרים בהם נדרשת חריגה מקונטור הקומה שמעל, מנימוקים תכנוניים, יובא הדבר לאישור במתכונת של פרסום הקלה.

בקומת ביניים הנוצרת כתוצאה מקומת כניסה גבוהה, ניתן למקם מחסנים דירתיים בהיקף של עד 6 מ"ר/יח"ד, וכן מחסנים משותפים, מתקנים ומערכות טכניות.

במקרים בהם קומת הכניסה הינה קומה מסחרית (אזור מסחרי 1-5) שטחי השרות למסחר יהיו עד 30% מהשטח העיקרי למסחר.

מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה -

תוספת בהיקף של עד 30% מהשטח העיקרי המותר לשימושים הבאים:

גרעין המבנה - חדרי מדרגות, מעליות, מבואה קומתית ומעברים משותפים, ממ"דים וממ"קים, מתקנים ומערכות טכניות.

הוראות כלליות:

- אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.
- שאר הוראות נת/100/ש/1 ימשיכו לחול.
- מהנדס העיר רשאי להגביל את היקף השטחים האמורים משיקולים עיצוביים הנוגעים לנפח ופרופורציות המבנה - יחס תכסית/גובה.
- היטל השבחה יגבה כחוק.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.4. תכנית נת/86/7/400 שפורסמה למתן תוקף ביום 08.09.1988 (י.פ. 3581).

עפ"י הוראות התוכנית בתוכנית בניין עיר קיימות שלא כוללות תוכנית בינוי יהיה שטח חדרי היציאה לגג 23 מ"ר ליח"ד בנוסף לזכויות הבנייה המוקנות מאותן התוכניות.

סעיף זה יחול רק על בניינים שבנייתם הושלמה טרם 31.12.1987.

7.5. תכנית נת/7/400/ג' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 8083 מיום 17.01.2019

מטרת התוכנית הינה הגדלת זכויות הבניה בקומת הגג.

עפ"י הוראות התוכנית השטח המרבי של כל יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השרות השייכים לדירה.

שטחי הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים עפ"י התוכניות החלות על הבניין.

תכסית הבניה לא תעלה על 65% משטחו לרבות מתקנים טכניים.

שטח הקומה העליונה (שמתחת לקומת הגג) לא יפחת מ- 80% משטח הקומה הטיפוסית המשמשת למגורים בלבד (לא כולל מרפסות/גזוזטראות הבולטות מחזית המבנה)[1].

7.6. תכנית נת/56/548 (408-1039916) שפורסמה למתן תוקף ביום 22.02.2024 (י.פ. 12117).

"תכנית התחדשות עירונית ע"י הריסת מבנה ישן בן 2 קומות ו- 4 יח"ד ובניית מבנה מגורים בן 18 יח"ד ב-11 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, כולל גן ילדים בקומת הקרקע".

מטרת התכנית: איחוד וחלוקה מחדש, הריסה ובניית בית מגורים הכולל גן ילדים.

עיקרי הוראות התכנית:

א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

ב. שינוי קו בניין.

ג. קביעת גובה בניין ומספר קומות.

ד. הגדלת מספר יחידות דיור.

ה. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים בתחום רשות עירונית.

ו. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתת הקרקע.

ז. שינוי לבינוי.

ח. הוספת שימוש לגן ילדים, לרבות מעון יום לגיל הרך, במגרש המיועד למגורים.

ט. קביעת הוראות לעניין זכות מעבר לצורכי ציבור.

[1] עפ"י תוכנית נת/7/400/ג/1 מתאריך 01.10.2020 המהווה תוכנית שינויים ביחס לתוכנית נת/7/400/ג

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מבין הוראות האדריכלות למבנה המגורים:

א. שטח קומת הלובי לא יפחת מ-60 מ"ר, גובהו יהיה בין 3.5 מ' ל-14.5 מ'. בקומה זו יותרו חדרים/מתקנים טכניים, מחסנים פרטיים ומשותפים, ח. עגלות ואופניים.

ב. ממוצע גודל יח"ד (פלדלת): 131 מ"ר. גודל יח"ד מינימלי לא יפחת מ-115 מ"ר.

ג. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.3 מ'. גובה 2 קומות מגורים אחרונות יהיה עד 4.0 מ'.

ד. מרתפים: 1. שימושים: חניות, ח. טכניים, מתקנים הנדסיים ומחסנים פרטיים.

2. גג המרתף העליון יונמך ב-1.5 מ' לאורך הרחוב ובחצר גן הילדים במקומות המיועדים לשתילת עצים בוגרים.

3. חדרי שנאים במידה ויתוכננו, יהיו בתת הקרקע בלבד והקמתם תעשה עפ"י כל דין.

4. לא יותרו פתחי אוורור של חניונים כלפי חזית הרחוב או כלפי שטח ציבורי.

ה. יינטעו עצים בוגרים בתחום התכנית.

הוראות בינוי למבנה גן הילדים:

א. בקומת הקרקע ייבנה גן ילדים עפ"י חוזר מנכ"ל משרד החינוך.

ב. הכניסה תהיה ברוחב שלא יפחת מ-2.0 מ', ללא מכשולים ותעשה באמצעות זיקת הנאה לציבור.

ג. ייקבע שילוט הכוונה בולט הנראה מהרחוב.

ד. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לרבות לשביל הגישה לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או חדרי טרנספורמציה, אשפה וכד'.

ה. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטח גן הילדים ולגישה אליו.

ו. חצר הגן: 1. בחצר הגן בשטח שלא יפחת מ-185 מ"ר, ישולב שטח המיועד לגינון ושתילה לרבות נטיעת עצים. 2. מעל חצר הגן, ימוקם גגון קשיח בעומק של 3 מ' לפחות וניתן יהיה לקרות את חצר הגן עד לגבולות המגרש. שטחי הקירוי יהיו בנוסף לשטחים שנקבעו בטבלה 5.

להלן סיכום זכויות הבניה:

ייעוד	-	מגורים ד'
גודל מגרש	-	1,000 מ"ר
שטח עיקרי עילי למגורים	-	2,142 מ"ר
שטח שירות עילי למגורים	-	740 מ"ר (66 מ"ר צבוע לקומת הקרקע)
שטח שירות ת"ק למגורים	-	900 מ"ר
מרפסות בנוסף לשטח העיקרי	-	381 מ"ר
מס' יח"ד	-	18 יח"ד
מס' קומות עיליות	-	11 קומות (ק. כניסה גבוהה + 10 ק' + גג טכני)
מס' קומות ת"ק	-	קומה 1

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שטח עיקרי לגן ילדים	-	117 מ״ר
ש״ש לגן ילדים	-	15 מ״ר
קומה	-	בקומת הקרקע
קווי בניין צדדיים + אחורי	-	4 מ׳
קו בניין קדמי	-	7 מ׳ (תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ׳ מעבר לקו הבניין)

חניה, בין היתר:

- תקן החניה יהיה עפ״י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה, עפ״י השימושים המוצעים לעת הוצאת היתר בניה, לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי בהתאם לשימושים השונים.
- מספר מקומות חניה סופי ייקבע לעת הגשת הבקשה להיתר עפ״י השימושים ותמהיל מוצע.
- החניות עבור המגורים יהיו תת-קרקעיות והחניה עבור גן הילדים תהיה על קרקעית ככל שניתן. החניות הציבוריות העיליות יהיו מחומרים מחלחלים.

מבין התנאים בהליך הרישוי:

חתימה על כתב התחייבות להקצאת מעטפת גן הילדים ומסירתה לידי עיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו, בין היזם לבין עיריית נתניה.

תנאים למתן תעודת גמר, בין היתר:

מסירת מעטפת המבנה הציבורי וההצמדות עפ״י כתב ההתחייבות עם העירייה ועפ״י היתר בניה וזאת לאישור מח׳ הפיקוח ומח׳ מבני ציבור.

זיקת הנאה, בין היתר:

תקבע זיקת הנאה לכניסת הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-2 מ׳ לגן הילדים מהחזית הקדמית, כמסומן בנספח הבינוי. מיקומה הסופי ייקבע בעת הבקשה להיתר בניה.

בשטחים בזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ו/או מחסומים מכל סוג.

בחזית המבנה תקבע זיקת הנאה לצורך גישה עבור חניה לשימוש הציבורי. מיקומה הסופי ייקבע בבקשה להיתר הבניה.

רישום שטחים ציבוריים:

שטחי הציבור המבונים, יירשמו בבעלות עיריית נתניה כיחידת רישום נפרדת, עם השטחים המוצמדים ועפ״י מסמכי התכנית. עד לרישום הבעלות טרם סיום הבניה, תירשם הערת אזהרה לטובת עיריית נתניה וזאת להבטחת רישום הבעלות על שם עיריית נתניה בעת רישום הבית המשותף.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין המקוון של עיריית נתניה נמצאו היתרי הבניה הבאים:

8.1. ביום 28.06.1960 אושר היתר בניה מס' 5796 להגדלת מרפסת בשטח של 6 מ"ר.

8.2. ביום 12.01.1970 אושר היתר בניה מס' 8926 להוספת מרפסת בשטח 4.2 מ"ר.

עפ"י תשריטי ההיתרים לעיל עולה כי שטח הבנוי באגף החזיתי מערבי מסתכם בכ- 200 מ"ר עיקרי הכולל 2 דירות ו-15 מ"ר חד"מ לקומה.

על פי תשריטי ההיתר קיים אגף נוסף עורפי (מזרחי) לגביו לא קיימת אפשרות מדידה.

8.3. לא נמצא היתר הבניה המקורי.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1. בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 03.07.2025, גרסת אינטרנט, עולים הנתונים כדלקמן:

גוש:	8262
חלקה:	49
שטח רשום:	1,000 מ"ר
בעלים:	בעלים פרטיים שונים.

על זכויות הבעלים בכל תת החלקות נרשמו הערות אזהרה לפי ס' 126, לטובת א.ד רון בניה והשקעות בע"מ (המבקשת בשומה זו).

9.2. ביום 23.06.2024 נחתם הסכם קומבינציה בין בעלי הזכויות ("המוכרים") לבין א.ד. רון בניה והשקעות בע"מ ("היזם/הרוכש"), במסגרתו יימכרו זכויות הבעלים בנכס ובתמורה יבנה היזם דירות שייוחדו למוכרים.

העסקה הינה מסוג הריסה ובניה מחדש, במסגרתה כמות הדירות שייוחדו למוכר תשקף 35% משווי כלל הדירות בפרויקט.

דירות היזם הן יתר הדירות שיוותרו בבניין החדש לאחר גריעת יחידות המוכרים, אשר ישקפו שווה ערך של 65% משווי כלל היחידות בפרויקט, אך לא כולל התועלת הציבורית אשר תיוחד לרשות המקומית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכס מושא השומה (חלק של 65%):</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
נת/100/ש/1	29.06.1987	אין השבחה	אין השבחה
נת/100/הס/ש/1	01.10.2014	₪ 93,600	₪ 5,616
נת/400/7/ג	01.02.2019	₪ 47,531	₪ 100,000
נת/548/56	08.03.2024	₪ 4,840,000	₪ 910,000

11. **<u>טענות הצדדים והכרעה</u>**

11.1. **<u>תכנית נת/100/ש/1 למועד הקובע 29.06.1987:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

התוכנית מאפשרת תוספת שטחים עיקריים בשיעור של 6% בגין הריסה (ללא קשר להיקף הבינוי הקיים) וזאת לעומת תוספת במצב הקודם בגין הריסה בשיעור של 1% משטח המגרש לכל 5% שטח בנוי קיים כאשר התוספת המקסימאלית הינה עד 6% משטח המגרש.

בשים לב לשטח הבנוי בהיקף של 450 מ"ר ביחס לשטח חלקה של 1,000 מ"ר המהווה ניצול בשיעור של כ- 45% (שביחס לשטח רצפות בשיעור של 5% מהווה תוספת בגין הריסה בשיעור 9%) מתקבלת המסקנה כי אפשרויות הניצול בגין ההריסה לא תרמו במקרה נשוא השומה להרחבת אפשרויות הניצול, ומשכך לא נוצרה השבחה בגין אישורה של תוכנית זאת.

<u>שמאיות המבקשת:</u>

אין מחלוקת כי התכנית אינה משביחה.

<u>הכרעה:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים לכך **שהתכנית אינה משביחה** במקרה זה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.2. **<u>תכנית נת/הס/100/ש/1 למועד הקובע 01.10.2014:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

תוכנית ההסבות האמורה הוסיפה שטחי שירות ביחס למצב הקודם לשימושי מגורים ומסחר.

קביעת מקדם שווי לשטחי השירות שנוספו:

בשים לב להיקף ולשימושי שטחי השירות למגורים שנוספו (כולל העובדה כי חסרונם ככל שקיים יחייב ניצול שטחים עיקרים כשטחי שירות) הובאה בחשבון שווי שטחי אחסנה עיליים שהותרו במקדם של 0.35.

שווי יתרת שטחי השירות העיליים שנוספו במקדם של 0.20.

חישוב היקף תוספת ש"ש לניצול אפקטיבי עפ"י נת/הס/100/ש/1 (הנובע מהתרת 30% מהשטחים העיקריים במגרש ששטחו 2,348 מ"ר):

שימושים	אחוזי בנייה	שטח עיקרי	ש.ש מצב קודם	ש.ש במצב חדש	תוספת ניצול במ"ר	שווי אקוי' למ"ר ש.ש
מחסנים ליח"ד בק. ק'	12 יח"ד		36 מ"ר (במרתף)	72 מ"ר	**36 מ"ר**	**0.35**
מגורים יתרת ש.ש קומתי	135%	1,350 מ"ר	288 מ"ר^3	405 מ"ר	**117 מ"ר**	**0.20**

<u>קביעת שווי מ"ר מבונה למגורים:</u>

שווי למ"ר מבונה למגורים נקבע בסך של 4,000 ₪ בהתבסס על שומות מכרעות ועל עסקאות.

<u>מתגובת שמאי המשיבה:</u>

לטענתם נפלה טעות בשומת המבקשת ביחס לכלל שטחי השירות המותרים במצב קודם שלטענת שמאיות המבקשת מסתכמים בכ-36 מ"ר למחסנים + כל שטחי השירות שהותרו במצב החדש (30% מהשטח העיקרי) כאשר על פי הוראות נת/100/ש/1 שמפנות להוראות נת/7/400 (כפי שציינו שמאיות המבקשת בציטוט משומת החי"מ בחלקה 8267/395) - ולפיהן שטחי השירות במצב קודם בקומת העמודים לא יעלה על 3% משטח המגרש בנוסף לשטח חדרי המדרגות הקומתיים (16 מ"ר לקומה) ובנוסף לשטחי הממ"דים שחושבו בשומת הועדה.

לפיכך, מתקבל היקף שטחי שירות כלהלן:

בקומת הקרקע (3% *1,000 מ"ר) = 30 מ"ר ובתוספת חד"מ בקומות 16 מ"ר × 9 קומות = 174 מ"ר, ובתוספת ממ"דים ל-12 יח"ד מתקבל היקף שטחי שירות כוללים במצב קודם בסך של 318 מ"ר, ובהתחשב כי במצב המוצע הותרו שטחי שירות בהיקף של 30% מהשטח העיקרי שהם 405 מ"ר, המשמעות היא עדיין תוספת שטחי שירות בהיקף כולל של 87 מ"ר, וזאת בנוסף לשטחי המחסנים שעליהם אין מחלוקת שיש לחייב.

על הצד הזהיר יוחסו במצב הקודם את מלוא הזכויות לפי הבינוי המיטבי, על אף שאין ניצול מלא במועד הקובע. לפי התב"ע מותר 8 קומות ו-12 דירות. בנויות 6 דירות.

אם בתאריך הזה המימוש המיטבי הוא הבינוי הקיים אז יש לקחת שטחי שירות לפי הקיים.

הבית משנת 1966. המבנה לא משתלב בניצול המיטבי והניצול לא כלכלי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן תחשיב ההשבחה בגין תוספת שטחי השירות:

36 מ"ר אחסנה למגורים × 4,000 ₪ × 0.35 (מקדם שווי)	=	50,400 ₪
117 מ"ר ש.ש למגורים × 4,000 ₪ × 0.2 (מקדם שווי)	=	93,600 ₪
סה"כ השבחה גולמית	=	144,000 ₪
ההשבחה בהתחשב במימוש המבוקש (65%)	=	93,600 ₪

שמאיות המבקשת:

התכנית מתירה שטחי שירות הכוללים, בין היתר, מחסנים דירתיים.

שטחי שירות הוקנו בבנייני מגורים הן מכח תכנית המתאר נת/100/ש (בשיעור 3% משטח המגרש) והן מכח תקנות התכנון והבניה.

תכנית המתאר נת/400/7 משנת 1982 התירה שטחי שירות הכוללים, בין היתר: קומת עמודים, חדרי מדרגות בשטח 16 מ"ר לקומה וחדרים למתקנים טכניים.

בהתחשב בבניה הקיימת במועד הקובע, הרי שתרומת התכנית הינה התרת מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר ליח"ד, לעומת שטחי שירות בשיעור 3% משטח המגרש אשר הוקנו במצב קודם.

במועד הקובע יש בניין משותף, ויש את תקנות התכנון והבניה שמתירות שטחי שירות כולל קומת עמודים מפולשת ושטח קומתי של 16 מ"ר משותפים.

השטחים הרלוונטיים היחידים שניתן לחייב הם שטחי מחסנים, 6 מ"ר מחסן * 6 יח"ד, 36 מ"ר.

לטענתן, שטחי השירות נולדו מתקנות התכנון והבניה ולא מהתכנית.

גם במצב הקודם ניתן היה לבנות קומה מפולשת.

אין מדובר על מגרש ריק, כך שגם אם רוצים לחייב עבור השטחים האלה, לא ניתן להוסיף כי יש בית משותף שהוא השימוש הטוב והיעיל.

מפנות להחלטת הח"מ בגו"ח 8267/395 בגין נת/הס/100/ש/1 שבנדון, בה התקבלה עמדתן.

ערכי שווי:

אין מחלוקת על ערכי השווי, בסך 4,000 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

זכויות מצב קודם:

1,000 מ"ר * 3% * 4,000 ₪/מ"ר * 0.4 : 48,000 ₪

זכויות מצב חדש:

6 מ"ר ליח"ד * 6 יח"ד * 4,000 ₪/מ"ר * 0.4 : 57,600 ₪

השבחה גולמית: 9,600 ₪

בביצוע התאמה לקיים (0.9): 8,640 ₪

ההשבחה בגין מכר בעסקת קומבינציה (65%): 5,616 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

בין הצדדים אין מחלוקת שבמצב החדש ניתנו זכויות ל-6 מ"ר מחסנים ל-6 יח"ד.

המחלוקת הינה על המצב הקודם, בו לטענת שמאיות המבקשת הותר לבנות 3% שטחי שירות, וכן על המקדם האקו' לשטחי השירות. בנוסף טוענות שמאיות המבקשת לעלויות התאמה לקיים במקדם 0.9.

<u>שטח לחיוב:</u>

שטחי השירות בגינם חייבו שמאי המשיבה, למעט אלו המיוחסים לשטחי המחסנים, הינם שטחי שירות שאינם סחירים, ולמעשה מגולמים בערכי השווי של דירות המגורים.

משכך, לא מצאתי לנכון לחייב בגינם.

במצב הקודם, הרי שתכנית נת/100/ש/1 לא מפרטת את השימושים לשטחי השירות, מה גם שתכנית זו אושרה בשנת 1987, בטרם הותקנו תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בשנת 1992.

לכל היותר יש להביא בחשבון את שטחי השירות מכוח התקנות, אך יחד עם זאת, שטחי השירות שנקבעו בתקנות לא קבעו שטחי שירות סחירים, ועל כן בהתאם לאמור לעיל, אלו מגולמים בערכי השווי של דירות המגורים וסביר כי היו מתאשרים גם במצב הקודם כחלק משטחי שירות סטנדרטיים שנבנים בבנייני מגורים.

עוד יוער כי, טענתן של שמאיות המבקשת לכך שניתן היה במצב הקודם לבנות קומה מפולשת, עומדת בסתירה לטענתן כי אין מדובר במגרש ריק וכי לא ניתן להוסיף שטחים.

לאור האמור לעיל, החיוב בהשבחה יחול בגין שטחי המחסנים, לפי 6 מ"ר ליח"ד, ובסה"כ 36 מ"ר.

<u>מקדם שטחי שירות:</u>

לאור כך שהחיוב מתייחס לשטחי מחסנים פרטיים, אני סבור שהמקדם הראוי למחסנים בקומת הקרקע הינו לכל הפחות 0.5.

<u>מקדם התאמה לקיים:</u>

לאור גיל המבנה ואופן בנייתו, אין אפשרות ו/או כדאיות כלכלית להוספת השטח האמור על הקיים, אלא לאחר הריסתו. לכן אין מקום למקדם בינוי.

<u>ערכי שווי:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים על השווי למ"ר מבונה בסך של 4,000 ₪. אני מקבל את הסכמתם במקרה זה.

תחשיב ההשבחה:

שטח לחיוב (6 מ"ר * 6 יח"ד):	36 מ"ר
מקדם אקו':	0.5
שווי מ"ר מבונה:	₪ 4,000
ההשבחה:	₪ 72,000
ההשבחה בגין מכר בעסקת קומבינציה (65%):	₪ 46,800

בהחלטת הוועדה נכתבו הוראות כלליות, בין היתר: "אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992".

בתיק הבניין לא אותר היתר הבניה המקורי של המבנה שעל החלקה, אלא היתר לתוספת מרפסות משנת 1960, כך שהמבנה ותיק מאוד, וסביר כי במועד הקובע לא ניתן היה להוסיף לו שטח. יחד עם זאת, ההנחה היא שלפני המועד הקובע המבנה סיים את חייו הכלכליים. לאור כך, ההתייחסות הינה למגרש פנוי וריק.

11.3. **תכנית נת/7/400/ג למועד הקובע 01.02.2019:**

שמאי המשיבה:

התכנית התירה ניצול חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכ"א מהיח"ד בקומה העליונה, וזאת בכפוף לעמידה בתנאי נסיגה ממעקה הגג, זאת לעומת שטח חדרי יציאה לגג בהיקף של 2.5% בהתאם לתכנית נת/100/ש/1 המסתכמים בהיקף חדר יציאה לגג בסך של 25 מ"ר, ומרפסות גג (בקיזוז שטחים משותפים למתקנים) בהיקף של 79 מ"ר אשר יובא בחשבון במקדם שווי של 0.25.

חושב ניצול ביחס לקרקע ריקה ולא ביחס לקיים.

במצב המוצע, בשים לב לשטח קומת הגג המתאפשר ולנסיגות המתחייבות במסגרת התב"ע ניתן להקים חדר יציאה לגג בשטח כולל של כ-40 מ"ר.

ההשבחה תחושב ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי במקדם התאמה משוקלל בשיעור של 1.0 כאשר שווי שטח מרפסת הגג בהיקף של כ- 64 מ"ר חושבו במקדם שווי של 0.25.

ערכי שווי:

בהתבסס על עסקאות ההשוואה ושומות מכרעות, ובהתאמה לנכס נשוא השומה לרבות מיקומו עם נוף צופה לים והקומה העליונה נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך של 6,500 ₪.

תחשיב ההשבחה ביחס לתוכנית נת/7/400/ג:

מצב קודם: 25 מ"ר (חדר יציאה לגג) + 79 מ"ר מרפסות גג × 0.25 (מקדם שווי) =		44.75 מ"ר אקו'
מצב חדש: 40 מ"ר (חדר יציאה לגג) + 64 מ"ר מרפסות גג × 0.25 (מקדם שווי) =		56.00 מ"ר אקו'
סה"כ:		11.25 מ"ר אקו'
השבחה: 11.25 מ"ר אקו' × 6,500 ₪/מ"ר אקו'	=	₪ 73,125
ובהתחשב במימוש המבוקש (65%)	=	₪ 47,531

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שמאיות המבקשת:</u>

התכנית מאפשרת הגדלת שטחי היציאה לגג מ-25 מ"ר ל-40 מ"ר, תוך גריעת שטח המרפסת.

במצב קודם ניתן לבנות 2.5% עבור בניה על הגג. זה 25 מ"ר ולכן בקיזוז חדר מדרגות נשאר 20 מ"ר והשאר מרפסת גג.

במצב חדש יש 2 יח"ד על הגג, ולכן 2 חדרי יציאה לגג שסך השטח 80 מ"ר, פחות חדר מדרגות 10 מ"ר, סה"כ 70 מ"ר בניה על הגג והשאר מרפסת גג.

השימוש המיטבי הינו הקמת 2 חדרי יציאה לגג, בבינוי של 6 קומות טיפוסיות ל- 12 יח"ד, לאחר תום החיים הכלכליים של הנכס.

יש להביא בחשבון 2 חדרי מדרגות בשטח כולל של 10 מ"ר.

או שמביאים בחשבון דחיה או התאמה לקיים. כך או אחרת הדלתא היא לא כפי שהיא.

<u>ערכי שווי:</u>

הערכים המופיעים בשומת המשיבה, הנשענים על החלטות שמאים מכריעים במועד הקובע, מצביעים על שווי של 6,000 ₪/מ"ר, לכל היותר.

בעיר ימים, שכונת היוקרה של נתניה, נקבע שווי למועד עדיף, 7/20, ע"י החי"מ 6,800 ₪/מ"ר. התאמה למועד ומיקום מצביעה על 5,500 ₪/מ"ר לכל היותר.

בנוסף, שכונת נת/600/א' עדיפה משמעותית על רח' ז'בוטינסקי.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם: 20 מ"ר[2] * 1 + 210 מ"ר מרפסות * 0.25 = 72.50 מ"ר אקו'

מצב חדש: 70 מ"ר[3] * 1 + 150 מ"ר מרפסת * 0.25 = 107.5 מ"ר אקו'

סה"כ תוספת שטח אקו' = 35 מ"ר אקו'

דחיה / התאמה לבניה קיימת (0.8) = 28 מ"ר אקו'

שווי מ"ר אקו' = 5,500 ₪/מ"ר

ההשבחה = 154,000 ₪

ההשבחה למימוש המבוקש, 65%: 100,000 ₪

[2] 20 מ"ר = 5 - 25 (ניכוי מדרגות בשטח 5 מ"ר ליח"ד)
[3] 70 מ"ר = 10 - 80 (ניכוי מדרגות בשטח 5 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ 2 יח"ד)

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לזכויות הבניה בשני מצבי התכנון, לדחיה ולערכי השווי.

<u>שטח לחיוב:</u>

במצב הקודם תכנית נת/100/ש/1 התירה 2.5% משטח המגרש לטובת בניה על הגג, קרי 25 מ"ר. על כך אין מחלוקת בין הצדדים.

במצב החדש, הותרה הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ"ר ליח"ד ולא יותר מ-65% משטח הגג לכל יחידות הדיור.

שמאיות המבקשת סברו כי ניתן לבנות 2 חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר כ"א. בחנתי את טענתן:

זכויות הבניה מתירות 135% ועוד 6% בגין הריסה, סה"כ 141%. למגרש בשטח 1,000 מ"ר מתקבל שטח עיקרי של 1,410 מ"ר. לפי 100 מ"ר ליח"ד מתקבל 14.1 יח"ד. לעניין זה יוער כי בתכנית 408-1039916 כתוב בתקנון מצב מאושר 12 יח"ד ב-8 קומות ע"ע, ולכן אתייחס ל-12 יח"ד.

לעניות דעתי אין במקרה זה צורך לבנות 8 קומות, שכן כמחציתן יהיו עם יח"ד אחת ובשטח שולי גדול. על כן לדעתי המימוש המיטבי הוא בניין בן 6 קומות, הכולל 2 יח"ד לקומה.

משכך, ניתן לקבל את טענת שמאיות המבקשת לבינוי של 2 חדרי יציאה לגג במצב החדש.

הובא בחשבון הפסד שטח מרפסת גג.

<u>דחיה/התאמה לקיים:</u>

הנכס הנדון נבנה לפני שנות ה-60 (לא אותר היתר הבניה המקורי).

במועד הקובע השימוש המיטבי הינו הריסת הבניין, ולכן אין מקום לדחיה/התאמה לקיים.

<u>ערכי שווי:</u>

בחנתי את נתוני ההשוואה של הצדדים, ואת טענת הנוף החלקי לים, ואני סבור שטענת הנוף החלקי איננה משמעותית, שכן הנכס הנדון הינו ממול לבניין בן 8 קומות, אשר מסתיר את הים.

כמו כן מדובר באזור ותיק של העיר, שקשה להשוותו לאזורים החדשים, באזורים טובים יותר.

בנוסף, החזית פונה לרחוב ראשי הכולל תחבורה ציבורית, בדגש על תחנת אוטובוס בחזית החלקה הנדונה.

רוב השומות המכרעות אליהן הפנו שמאי המשיבה הן מאזורים מרכזיים הכוללים מסחר, והשווי נקבע תוך שימוש בגישת החילוץ שהינה בעלת תוקף נמוך.

שתיים מהשומות המכרעות אליהן הפנו שמאיות המבקשת הן מאזורים חדשים, והשומה מרחוב מסריק הינה של צמוד קרקע.

שומה מכרעת של יהודה פלד, ברחוב הפורצים 8, גו"ח 8233/161, בה נקבע 4,500 ₪ נכון למועד הקובע של התכנית הנדונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר דירות בין 2017 ל-2018 והפחתה 10% למיקום. כלומר, השווי 5,000 ₪ לפני התאמת מיקום.

שומה מכרעת של יעקב פז, ברחוב בלינסון 6, גו"ח 8267/353, בה נקבע שווי בסך 4,580 ₪ למועד הקובע של התכנית הנדונה, בהתבסס על שומות מכרעות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בשומת הח"מ ברחוב הרצוג 12-8, גו"ח 8272/178-180, נקבע שווי בסך 5,000 ₪ למ"ר מבונה לאחר התאמה למיקום, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר דירות בשנת 2021, וכן בהתבסס על שומות מכרעות אחרות של הח"מ בחלק הדרום מערבי של העיר, ברחוב בני בנימין 35, בהן נקבע שווי בסך 6,000 ₪ במועדים 16.7.2018 ו-17.12.2019 למגרשי מגורים בקו שלישי לים באזור בבניה חדשה. בהתאמה למיקום (0.9) מתקבל שווי בסך של 5,400 ₪ למ"ר מבונה.

בשומה מכרעת שערכתי ברחוב נתן יונתן בשכונת "עיר ימים", גו"ח 9042/58, קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך של 6,800 ₪ למועד קובע 27.07.2020, כשנה וחצי לאחר המועד הקובע דכאן, ובאזור בבניה חדשה. בהתאמה למועד הקובע דכאן (0.92) ובהתאמה למיקום (0.9), מתקבל שווי בסך של כ-5,630 ₪ למ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את ערכי השווי שקבעו שמאיות המבקשת, בסך 5,500 ₪ למ"ר מבונה.

השווי הינו תוצאה של ממוצע נתוני השוואה ולכן לא מצאתי לנכון להביא בחשבון את העובדה שמדובר בקומה עליונה.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם				
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**	
חדר יציאה לגג 25 מ"ר בניכוי מדרגות 5 מ"ר	20	1	20	
שטח אקו' מצב קודם			20	
מצב חדש				
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**	
שני חדרי יציאה לגג 80 מ"ר בניכוי מדרגות 10 מ"ר	70	1	70	
הפסד מרפסת גג	-50	0.25	-12.5	
שטח אקו' מצב חדש			57.5	
ההשבחה				
השבחה במ"ר אקו'			37.5	
שווי מ"ר מבונה			5,500	₪
ההשבחה			**206,250**	₪
ההשבחה למימוש 65%			**134,063**	₪
היטל ההשבחה למימוש 65%			**67,031**	₪

11.4. **<u>תכנית 1039916-408 - נת/מק/56/548 למועד הקובע 08.03.2024:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

התכנית מהווה תכנית נקודתית ביחס לחלקה הנדונה אשר במסגרתה הוגדלו אפשרויות הניצול כלהלן:

- תוספת יח"ד מ- 12 יח"ד מותרים ל-18 יח"ד
- הגדלת שטחי הבניה מ- 1,435 מ"ר עיקרי ל-2,142 מ"ר עיקרי
- הגדלת מספר הקומות מ- 8 קומות ע"ע ל- 10 קומות על ק. קרקע
- הגדלת שטחי המרפסות לכ-21 מ"ר ליח"ד

כאשר בנוסף, נקבעו בתכנית הנחיות להתקנת כלל החניות למגורים במפלס תת הקרקע, תוספת שטחי מעטפת לגן ילדים בקומת הקרקע בהיקף של 132 מ"ר ברוטו + פיתוח חצר לגן הילדים בשטח 185 מ"ר.

בהתייחס לקביעת השווי במצב הקודם הובאו בחשבון העקרונות הבאים:

סך השטח לבניה במצב קודם בהתאם לתכנית נת/100/ש/1 מסתכם ב-	1,410 מ"ר

בתוספת חדר יציאה לגג לפי תכנית נת/400/7ג' בהיקף של 40 מ"ר ליח"ד עליונה וזאת להקמת מבנה הכולל 12 יח"ד בבינוי של 8 קומות ע"ע + חדר על הגג.

הונח כי המבנה שיוקם יכלול בינוי סטנדרטי מדורג בהיקף של 2 דירות בכל אחת מקומות 1-4 וכן 4 דירות (אחת בכל קומה) בקומות 5-8, כאשר לדירת הגג בקומה השמינית יוצמד חדר גג עם מרפסת בשטח של כ- 64 מ"ר (לאחר הפחתה למתקנים משותפים).

שווי מ"ר מבונה עיקרי בקומה ממוצעת 5, חושב במקדם של	1.0
בהתחשב במיקום הנכס בקרבת הים הובא בחשבון שיעור עליה קומתי של	2%
שווי מ"ר מבונה למרפסות גג חושב במקדם בשיעור של	0.25

הובאו בחשבון שטחי ממ"דים בהתחשב במימוש המבוקש הכולל מכר חלקי וזאת בהתאמה לפס"ד סלונימסקי והלכת חשדר.

ניצול אפשרי למחסנים בקומת הקרקע בהיקף של 6 מ"ר ליח"ד ובסה"כ	72 מ"ר
שחושבו ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי במקדם בשיעור של	0.35
הובאה בחשבון אפשרות הקמת חניות עיליות בהתאם להנחיות התכנית לתכסית וגינון המאפשרים ניצול מקומות חניה בהיקף כולל של (לפי תקן של 1:1.3)	15 מ"ח
אשר יחושבו לפי יתרון כלכלי למקום חניה בסך של	60,000 ₪

בהתייחס לקביעת השווי במצב החדש הובאו בחשבון העקרונות הבאים:

היקף ניצול השטחים במצב המוצע חושב על בסיס הוראות התכנית הנדונה, סה"כ שטח עיקרי בהיקף של 2,142 מ"ר, וזאת בבינוי מוצע של 10 קומות מגורים (מתוכן קומת מגורים אחת מהווה לפי נספח הבינוי קומת חדרי גג) המאפשר בינוי של 2 דירות בקומות 1-9 וקומה עשירית הכוללת חדרי גג, בהתפלגות כלהלן:

ניצול אפשרי בקומת חדרי גג בהיקף שטח של 40 מ"ר ליח"ד ובסה"כ 80 מ"ר אשר כלולים במסגרת

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השטח העיקרי המותר.

שווי שטח מרפסות הגג הצמודות לדירות הגג בקומה העשירית בהיקף כולל ל-2 יח"ד של 103 מ"ר חושבו ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי במקדם של 0.25.

הובאו בחשבון שטחי מחסנים ל -18 יח"ד ובסה"כ שטח למחסנים למיקום במרתף בהיקף של 108 מ"ר אשר יחושבו ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי במקדם בשיעור של 0.3.

הובאו בחשבון שטחי ממ"דים בהתחשב במימוש המבוקש הכולל מכר חלקי וזאת בהתאמה לפס"ד סלונימסקי והלכת חשדר.

<u>ביחס לקביעת עלות הקמת המטלה הציבורית כולל מע"מ:</u>

הובאה בחשבון עלות הקמת שטח מבונה ברוטו בהיקף של 117 מ"ר לפי סך למ"ר של 7,000 ₪. לטענתם זהו היקף בניה מצומצם.

הובאה בחשבון עלות הקמת שטח פיתוח החצר לגן הילדים בהיקף של 185 מ"ר לפי 300 ₪/מ"ר.

הובאה בחשבון עלות הקמת חניה עילית אחת (לפי נספח החניה) בסך של 15,000 ₪.

לטענתם, יש היום מגמה של עירוב שימושים. אין בזה שום השפעה, להיפך, יש יתרונות.

יש דיירים שעבורם זה יתרון.

בפיזור של הדברים האלה ההשפעה קטנה.

<u>ערכי שווי:</u>

שווי מ"ר מבונה ממוצע בקומה החמישית מגלם מרפסת בשטח 12 מ"ר ופתרון חניה בתת הקרקע, חושב בהתאם למסד נתוני ההשוואה לפי בסיס של 10,000 ₪.

<u>בהתייחס לשווי מ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 10,000 ₪ וזאת בהסתמך על מסד עסקאות נרחב אשר כולל הן ניתוח מכרז רמ"י הכולל עירוב שימושים (שאינו קיים בנשוא השומה), באזור חסר פיתוח לעומת פיתוח מלא בנשוא השומה ובמיקום נחות במתחם נת/542א עם חזית לכביש בן גוריון הסואן ובנוסף נקבע השווי בדרך של חילוץ משווי מ"ר בנוי ממסד נתונים נרחב הכולל שלושה פרויקטים מבניה חדשה בסביבת הנכס.

זאת לעומת שווי מ"ר מבונה בשומת המבקשת שנקבע בסך של 7,000 ₪ וזאת על בסיס חילוץ שגוי משווי מ"ר בנוי מפרויקטים שבהם הובא בחשבון מרכיב רווח יזמי בלתי מקובל וראוי בשיעור של 25% (על אחת כמה וכמה לא ביחס להיקף המצומצם בפרויקט שבנדון), בנוסף הופחת ממחיר העסקאות ללא סיבה מרכיב החניות התת קרקעיות (הקיים גם בנכס נשוא השומה), וכן לא ניתן ביטוי לגורמי התאמה כגון עירוב שימושים וצפיפות קומתית, וכל זאת מבלי לתת התאמה נאותה ביחס למיקום העדיף של נשוא השומה.

שמאי המשיבה הציגו נתוני השוואה מפרוייקטים בסביבה, נתוני מכרז, וריכוז נתוני שווי מ-10 טבלאות איזון שאושרו סביב המועד הקובע דנן (3/2024) במתחם נת/542א.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יצוין כי הטבלאות נערכו במתחמים הנחותים ביחס לנשוא השומה הן מבחינת מיקומם (מדרום מזרח לנכס נשוא השומה) הן מבחינת היעדר פיתוח והן בגין עירוב שימושים הקיים בחלק ניכר מהמגרשים, כאשר לחלקם חזית לרח' בן צבי ו/או בן גוריון הסואנים.

נוכח קיום שימושים שונים, שבחלקם מעורבים, קיימת חשיבות לערכי השווי האבסולוטיים והיחסיים שנקבעו אשר אמורים לשמש גם כבסיס לחלוקת מגרשי התמורה בין הבעלים.

להלן חילוץ לשווי מ"ר מבונה מבוסס על עלויות הקמה בהתאמה לדקל ינואר 2024, וזאת בטרם הפעלת ההתאמות הנדרשות המצוינות לעיל):

ניתוח עלויות בניה למ"ד "פלדלת"

רכיב	שטח במ"ר	עלות למ"ר לפי דקל		סה"כ עלות	
עיקרי	2,142	5,510	₪	11,802,420	₪
שירות כולל ממ"ד	740	5,510	₪	4,077,400	₪
מרפסות	381	1,715	₪	653,415	₪
שירות תת"ק	900	2,720	₪	2,448,000	₪
סה" כ עלות בניה ישירה				**18,981,235**	**₪**
תוספת עלויות עקיפות - 25%				23,726,544	₪
סה"כ שטח פלדלת עיקרי + ממ"ד				2,358	
עלות בניה למ"ר "פלדלת"				**10,062**	**₪**

חילוץ משווי מ"ר מבונה		
שווי מ"ר בנוי	29,533	₪
בהפחתת מרכיב מע"מ - 17%	25,242	₪
בהפחתת מרכיב יזמות - 18%	21,391	₪
בהפחתת עלויות בניה	10,062	₪
ומתקבל שווי מ"ר מבונה	**11,329**	**₪**

<u>גילום חניה תת קרקעית בנתוני ההשוואה</u>:

בשומת המבקשת נוכה מרכיב החניה התת קרקעית ממחיר העסקה כפי שהוצג בטבלאות בעמ' 16 ו-17. לדעתנו מדובר בטעות מהותית של שמאיות המבקשת מאחר וגם הפרויקט שבנדון כולל חניות תת קרקעיות ולפיכך לא היה מקום לקזז רכיב זה אלא לגלם אותו בשווי. במיוחד לאור העובדה שבמצב הקודם ניתן, גם על ידי שמאיות המבקשת, יתרון כלכלי לחניה עילית (15,000 ₪ למקום חניה בעקרונות והפחתה בסך של 60,000 ש"ח למקום חניה בתחשיב שומת המבקשת בפועל)

<u>היתרון הכלכלי לחניות עיליות במצב קודם</u> (ביחס לפתרון חניה תת קרקעי במצב מוצע):

שמאיות המבקשת טוענות כי עפ"י תכנון קודם ניתן היה למקם 20 מקומות חניה עיליים וזאת ללא כל הסבר או תימוכין, כאשר לטענתן היתרון הכלכלי לכל מקום חניה מסתכם בסך של 15,000 ₪ שמשמעותו יתרון כלכלי לשיטתן בסך של 300,000 ₪. כאשר למרבה הפליאה שמאיות המבקשת קבעו במצב קודם יתרון כלכלי בסך של 1,200,000 ₪.

לפי מדיניות הועדה לא יוצאו היתרים בלי חניות בתת הקרקע. אבל זה הובא בחשבון.

הזכויות לפי תב"ע כי המבנה לא משתלב בניצול מיטבי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יצוין כי בשומת הועדה חושבו 15 מקומות חניה לפי יתרון כלכלי של 60,000 ₪, וזאת בהתאם לתחשיב הבא:

שטח מגרש	-	1,000 מ"ר
תכסית בינוי	-	40%
גינון 15% + מעברים 7.5%	-	22.5%
יתרת שטח לניצול כחניות	-	375 מ"ר
שטח מקום חניה	-	25 מ"ר
ובסה"כ שטח	-	15 מקומות חניה

יובהר כי היקף החניות האמור תואם את תקן החניה בניצול הקודם של 1:1.3 ולפיכך בוודאי שאין מקום לחשב יתרון כלכלי ביחס למספר מקומות חניה גבוה יותר.

<u>מחסנים:</u>

שמאיות המבקשת טוענות כי יש להפחית מהשווי המבונה שנקבע בשומת המשיבה בשל היעדר זכות להקמת מחסנים.

בניגוד לטענה זו יובהר כי תכנית נת/56/548 משנה את הוראות נת/100/ש/1 רק ביחס להוראות ספציפיות ולפיכך יתר הוראות נת/100/ש1 אשר לא משתנות ממשיכות לחול.

זאת ועוד, בסעיף 4.1.2 לנת/56/578 צוין כי בקומת הלובי ניתן להקים מחסנים פרטיים.

בשים לב לאמור בשומת הועדה לא הובאו מחסנים בשני מצבי התכנון מאחר והם נותרים ללא שינוי, ומגולמים בעסקאות ההשוואה.

יובהר כי בנתוני ההשוואה שהציגו שמאיות המבקשת המחסנים ממוקמים במפלס המרתף ולמיקומם בקומת העמודים בפרויקט הנדון קיים יתרון שלא הובא בחשבון.

המימוש הוא במכר. הבקשה שהוגשה לא רלוונטית למועד הקובע וטרם אושרה. במועד הקובע יש תב"ע שמאפשרת לבנות מחסנים. אולי יוסיפו אך זה לא רלוונטי. הערכת השווי כוללת מחסנים.

יש עוד מימוש, כי הגישו בקשה. כעת המימוש של 65%. במימוש של ההיתר זה על עוד 35%.

בתחשיב ההשבחה של המשיבה לא הובא בחשבון שווי חניות תת קרקעיות אלא חניות עיליות במצב קודם.

הכל מתכנס לכך שהשווי כולל חניה תת קרקעית. איפה שיש יתרון של חניה עילית - הוא הובא בחשבון.

אין צורך בניתוח העסקאות להוריד משווי התמורה את שווי החניות, כי צריך שווי מ"ר מבונה בלי חניות. במרכיב העלויות אין להרכיב את עלות בניית המרתף.

<u>קביעת מרכיב יזמות בשיעור של 25%:</u>

חילוץ השווי המבונה משוי בנוי נערך על ידי שמאיות המבקשת תוך חילוץ מרכיב יזמות בשיעור בלתי מקובל וללא כל סיבה של 25%.

מדובר במרכיב יזמות גבוה ביחס לפרויקטים הנהוגים בסמוך למועד הקובע (גם ביחס לפרויקטים

של תמ"א 38 ו/או התחדשות עירונית), שיעור שבוודאי אינו רלוונטי בהתחשב במאפייני הפרויקט נשוא השומה הכולל היקף בינוי מצומצם של 18 יח"ד בבניין בן 10 קומות הכולל למעשה ניצול של 2 יח"ד בקומה לכל היותר עם קומת מרתף חניה אחת בלבד.

מעבר לנדרש יובהר כי מתודיקת החילוץ אמורה להתייחס למחירי השוק של מ"ר בנוי ובחילוץ על פי הנתונים הרלוונטיים לנכס נשוא השומה כגון עלות הקמה בנכס נשוא השומה ורווח יזמי בהתאמה למאפייני הנכס נשוא השומה.

<u>התעלמות מהתאמות נדרשות בגין עירוב שימושים וצפיפות קומתית בנתוני ההשוואה:</u>

ביחס לנתוני ההשוואה בחלקה 174 בגוש 8262 - מדובר בפרויקט תמ"א 38 לבניין בן 17 קומות הכולל <u>עירוב שימושי מגורים מעל מסחר</u> - שמאיות המבקשת לא הביאו בחשבון התאמה מתבקשת למרכיבים אלו.

ביחס לנתוני ההשוואה בחלקה 42 בגוש 8262 - מדובר בפרויקט תמ"א 38 לבניין בן 16 קומות ל-68 יח"ד הכולל בינוי של 5 דירות בקומה ביחס ל-10 קומות ו-4 דירות בקומה ביתר הקומות וזאת לעומת בינוי של 2 דירות בקומה בנכס נשוא השומה - כאשר בגין סעיף "נשמטה" התאמה מתבקשת.

התאמה לשומת שמאי הועדה אוהד דנוס בחלקה הסמוכה 8262/51:

שמאיות המבקשת מציגות את שומת דנוס שנערכה למועד הקובע 15.5.2023 אשר בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 8,400 ₪ וטוענות לאפליה.

עיון ב"מדד דנוס" (מפורסם באתר משרדו) מלמד כי בין המועד הקובע לשומתו (רבעון שני 2023) לבין המועד הקובע דנן (רבעון ראשון 2024) עלו מחירי מ"ר בנוי לדירות מגורים בשיעור של **17.3%.**

ולפיכך, גם בהתעלם מהעבודה כי עלייה במ"ר מבונה גבוהה מהעלייה במחירי מ"ר בנוי, מתקבל שווי מ"ר מבונה מגורים דומה לשווי שנקבע בשומתנו בסך של **9,853** ₪.

האבסורד בקביעת השווי למ"ר מבונה בשומת המבקשת מקבל משנה תוקף נוכח קביעת שמאיות המבקשת לשווי מ"ר מבונה בשנת 2019 (למדרגת ההשבחה הקודמת לתכנית נת/ג/7/400), בסך של 5,500 ₪.

כאשר למועד 3/2024 קבעו שמאיות המבקשת סך של 7,000 ₪ שמשמעותה עליית מחירים בשיעור 27%.

<u>בעניין טענת הפטור לממ"דים:</u>

לטענת שמאיות המבקשת בשים לב לעובדה שמדובר בהסכם קומבינציה הכולל תנאי לקבלת היתר בניה יש להחיל את הפטור מהיטל השבחה גם על שטחי הממ"דים.

עמדה זו, על אף שלא צוינה בשומת המבקשת, כנראה מבוססת על החלטת ועדת ערר גבעת שמואל החדשה נ' הועמ"ק גבעת שמואל ערר גש/8107/1122 - שדנה במקרה שונה לפיו חברה קבלנית מכרה "על הנייר" בגדר "מכר מוקדם" דירות וחויבה בהיטל השבחה מאחר וטרם הוצא היתר בניה להקמתן של הדירות. דהיינו החלטה זאת שונה בתכלית מהסוגיה הנדונה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בנשוא השומה כיום, עובדה שאף צוינה במפורש בהחלטת ועדת הערר כמודגש להלן:

> 32. ודוק: לא מדובר בעניינו על מכר של מגרש לא מבונה ובו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד, אלא במכירת דירות פרטניות הכוללות שטח ממ"ד מוגדר. מתן היתר הבניה יוצק חיות להסכם המותנה, באשר ללא היתר הבנייה, אין דירה ומאליו גם ממ"ד אין. מדובר אפוא בהשבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן, בגינה מצא המחוקק לקבוע פטור.

המקרה שבנדון הינו הסכם הקומבינציה שנחתם ביום 23/6/2024 והתכנית לתוספת הניצול ל-18 יח"ד אושרה 3 חודשים קודם לכן ב-8/3/2024 כלומר במועד חתימת ההסכם כל הזכויות קיימות ומאושרות והבעלים מתקשרים בעסקת מכר עם יזם לצורך הקמת כלל הדירות בפרויקט, עבור הדירות שייבנו לבעלים (6 דירות המהוות 35% מהפרויקט) לא נדרשים הבעלים לשלם היטל השבחה בגין רכיב הממ"דים - אך עבור 12 דירות שייבנה הקבלן ואשר ימכור לצד ג' - נדרש הקבלן בתשלום היטל השבחה מאחר והוא לא הבעלים ביום אישור התכניות.

בסופו של דבר יש הסכם מכר, שנחתם אחרי שהתב"ע אושרה.

הפסיקה האחרונה שמדברת על עסקאות קומבינציה, בטח במצב של הסכם מכר לאחר שהתב"ע אושרה, מדברת על חיוב הממ"דים. מפנים לפס"ד סלונימסקי.

מפנים להחלטת ועדת ערר בי/86023/04/23 הועדה המקומית בת ים נ' ניסים בובליל, ולסעיף 136 בפסק הדין שמסכם את סוגיית המכר לאחר אישור תב"ע.

הפסיקה עליה מסתמכת הטענה של המבקשת היא החלטת ועדת ערר בעניין סיגייט, שנתנה אפשרות כזו. זה הגיע למחוזי ושם נתנו להם פטור לממ"דים אבל לא בגלל הזיקה להסכם אלא בגלל שבמקרה שלהם היתה היתר לחפירה בדיפון ובעצם התחיל תהליך הרישוי. אצלנו אין היתר.

לכן פה הובאו בחשבון 12 ממ"דים במצב הקודם, ולחדשות אין פטור.

המימוש הוא רק 65% מהזכויות שנמכרו.

עלויות הריסה:

לא ברורה הסיבה בגינה שמאיות המבקשת מפחיתות עלות הריסה (בסך של 150,000 ₪) רק במצב החדש, למרות שגם במצב הקודם הניצול המיטבי כרוך בהריסת הבניין הקיים עובדה שמשמעותה הוצאות הריסה זהות בשני מצבי התכנון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה למימוש מלא:

שווי מצב קודם לפי נת/100/ש/1 - כולל ממ"דים

קומה	יח"ד	ש טח עיקרי	ממ"דים	מרפסת גג	מקדם קומה	ש טח אקוו'
		1	1	0.25		
מחסנים בק. קרקע		72			0.35	25.2
1	2	235	24		0.924	239.3
2	2	235	24		0.942	244.1
3	2	235	24		0.961	248.9
4	2	235	24		0.980	253.9
5	1	118	12		1.000	129.5
6	1	118	12		1.020	132.1
7	1	118	12		1.040	134.7
8	1	118	12		1.061	137.4
חדר גג		40		64	1.061	59.3
סה"כ	**12**	**1,450**	**144**			**1,604.5**
שווי למר מבונה						₪ 10,000
יתרון כלכלי לחניות עיליות			₪ 60,000	15		₪ 900,000
סה"כ שווי מצב קודם (מעוגל)						**₪ 16,945,000**

שווי מצב חדש - מימוש מלא לפי תב"ע

קומה	יח"ד	ש טח עיקרי	ממ"דים	מרפסות עודפות	מרפסת גג	מקדם	מקדם הגבהת גובה	ש טח אקוו'
		1	1	0.5	0.25			
מחסנים במרתף		108				0.3		32.4
1	2	229.1	24.0	18.3		0.924	1.000	242.3
2	2	229.1	24.0	18.3		0.942	1.000	247.2
3	2	229.1	24.0	18.3		0.961	1.000	252.1
4	2	229.1	24.0	18.3		0.980	1.000	257.1
5	2	229.1	24.0	18.3		1.000	1.000	262.3
6	2	229.1	24.0	18.3		1.020	1.000	267.5
7	2	229.1	24.0	18.3		1.040	1.000	272.9
8	2	229.1	24.0	18.3		1.061	1.000	278.3
9	2	229.1	24.0	18.3		1.082	1.070	303.8
חדרי גג	2	80.0			103	1.082	1.070	122.6
סה"כ	**18**	**2142.0**	**216.0**					**2,538.4**

סה"כ שווי חדש במעוגל לפי שווי מ"ר מבונה של 10,000 ₪	**₪ 25,385,000**
עלות מטלה ציבורית - 132 מ"ר ברוטו + 185 מ"ר פיתוח חצר + 1 מקום חניה עילי	₪ (994,500)
שווי חדש מתואם	**₪ 24,390,500**
השבחה למימוש מלא	**₪ 7,445,500**

ולמימוש המבוקש במסגרת הסכם הקומבינציה – 65% מתקבלת השבחה בסך של **₪ 4,840,000**

התייחסות נוספת של שמאי המשיבה מיום 24.11.25:

בהתייחס לטענות שמאיות המבקשת במסמך מיום 20.11.2025, שמתייחסות לעלויות בנייה גבוהות מהותית מאלו שנקבעו בשומת המשיבה ובתגובת המשיבה (13,000 ₪ בשומת המבקשת לעומת 10,000 ₪ בשומת המשיבה), סבורים שמאי המשיבה כי טיעוניהן בטעות יסודן כמפורט להלן:

בהתייחס להצעת המחיר של חברת חג'ג' דוד:

שמאיות המבקשת הציגו הצעת מחיר של חברת חג'ג' דוד להקמת הפרויקט נשוא השומה מתאריך 19.11.2025, לפיה סך עלות ההקמה מסתכמת בכ-29,800,000 ₪ ולאחר קיזוז עלות הקמת המטלה ציבורית מתקבל עלות הקמה ממוצעת ליח"ד בסך של 1,580,000 ₪ המשקפת לשיטתן עלות בניה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

למ"ר בסך של כ 13,700 ₪, יובהר כלהלן:

באם נחלק את עלות ההקמה ליח"ד בסך של 1,580,000 ₪ בשטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד בנכס נשוא השומה המסתכם ב-18 יח"ד / 2,142 מ"ר עיקרי = 119 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד = 131 מ"ר, מתקבלת עלות בניה למ"ר "פלדלת" למועד הצעת המחיר בסך של 12,061 ₪.

בהתאמה מתבקשת להשתנות מדד תשומות הבניה למועד הקובע בשיעור של 7%, מתקבלת עלות בניה מתואמת מיוחסת למ"ר "פלדלת" בסך של 11,272 ₪.

גם על פי עלות בניה זו מתקבל שווי מ"ר מבונה בחילוץ על פי נתוני המכירה שהוצגו בתגובת המשיבה כלהלן:

חילוץ משווי מ"ר מבונה		
שווי מ"ר בנוי	₪	29,533
בהפחתת מרכיב מע"מ - 17%	₪	25,242
בהפחתת מרכיב יזמות - 18%	₪	21,391
בהפחתת עלויות בניה	₪	11,272
ומתקבל שווי מ"ר מבונה	**₪**	**10,119**

זאת לפני שמביאים בחשבון התאמה מתבקשת שבין הצעת מחיר למחיר הסופי שיסוכם בפועל.

<u>בהתייחס לטענת טעות "במניין שטחי הבניה לקיזוז":</u>

לטענת שמאי המשיבה אין טעות. בתגובת המשיבה הובאו בחשבון כלל עלות הקמת הפרויקט כולל שטחי שירות, מרפסות ומרתפים כאשר סך העלות ההקמה בתוספת 25% ע. עקיפות חולקה בשטח "פלדלת" באופן שהעלות שהתקבלה למ"ר "פלדלת" מכילה את כל מרכיבי השווי (וזאת כדי לאפשר שימוש בשיטת החילוץ משווי מ"ר בנוי "פלדלת").

<u>בהתייחס לטענה ביחס ל"עלויות שאינן תואמות":</u>

טיעוני שמאיות המבקשת מתבססות על עלויות שנלקחו מדו"ח כלכלי של משרד "פז כלכלה" ביחס לפרויקט אחד של פינוי בינוי בחלקה 69 בגוש 8263 אשר מתבסס על עלויות למועד 1/2025. יובהר כי שומת הועדה התבססה על עלויות ממחירון "דקל" נכון למועד הקובע הנדון 8/3/2024 (יובהר כי השתנות מדד תשומות הבניה למגורים בין המועדים האמורים הינו בשיעור של 5% שבשגגה לא הובאו בחשבון בהתייחסות שמאיות המבקשת).

בנוסף, ביחס לפרויקט האמור בחלקה 69 בגוש 8263 קיימת שונות ביחס לנשוא השומה הן במהות הפרויקט במסגרת תמ"א 38 להריסת מבנה הכולל 8 יח"ד במגרש בשטח קטן יחסית של 833 מ"ר שבו הצפיפות המוצעת גדולה בכ-45% ביחס לנכס נשוא השומה (מבחינת היקפי השטח לניצול), ושבו נדרשים 3 מרתפי חניה לעומת מרתף חניה אחד בנשוא השומה.

יוער כי בתחשיבים בשומת פז כלכלה קיימת עלות אגרות והיטלי פיתוח בסך כ- 2,841,000 ₪, שבהתחשב בהיקפי השטחים על פי הטבלה מתקבלת עלות אגרות למ"ר בהיקף מקורב של כ- 700 ₪ שהינה בלתי סבירה לחלוטין (מעבר לעובדה שבפרויקט תמ"א 38 חלק ניכר מהעלות אמור להיות מקוזז).

מהאמור לעיל מתבקשת המסקנה כי אין מקום להסתמך על הנתון שהוצג כנתון מהימן ולהעדיף את עלויות ההקמה בתחשיבי הועדה המבוססים על מחירון "דקל" בהעמסה מקובלת של עלויות עקיפות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שמאיות המבקשת:</u>

התכנית מתירה הריסת בניין מגורים והקמת בניין הכולל 18 יח"ד בבינוי של 11 קומות, תוך הקצאת שטח ציבורי למטרת גן ילדים, בקומת הקרקע בבניין.

<u>מטלה ציבורית:</u>

על היזם לבנות גן ילדים, בשטח ברוטו 132 מ"ר (117 מ"ר + 15 מ"ר ממ"ק), אשר יירשם ע"ש הרשות המקומית + חצר בשטח 185 מ"ר, וכן חניה בחזית הבנין.

לעניין המרחב המוגן לגן הילדים - לטענתן, עלות הבניה שלו גבוהה. למרחב מוגן ציבורי יש קירות עבים, דלת רחבה (1 מ'), מסננים מיוחדים, דורש שירותים כימיים.

עלות הבניה מוערכת ב- 9,000 ₪/מ"ר (1,188,000 ₪ לשטח הבנוי) + כ-70,000 ₪ עבור הקמת חצר הכוללת פרגולה + 15,000 ₪ למקום חניה בחזית.

סה"כ עלות המטלה הציבורית 1,273,000 ₪ + מע"מ, המהווים כ- 1,500,000 ₪.

יש חדר אשפה נפרד ויש פרגולה עם תקנים מיוחדים ומאוד יקרה.

לוח הזמנים בעייתי. יש חצי שנה עיכוב כי העירייה הפנתה לאדריכל שלה.

מטרד גן ילדים בבניין מגורים:

לטענתן מדובר במטרד רעש בבוקר ובצהרים, עומס חניה, הגן בעורף כך שהולכים לכל אורך החצר.

חניית כלי רכב בצמוד לנכס ומעבר הולכי רגל בשעות הקבלה לגן ובמועד איסוף הילדים מהווה פגיעה חמורה בפרטיות, "הלאמת" שטח החצר המיועד לרווחת הדיירים, לטובת חצר המשחקים מהווה מחד גורם רעש בשעות הפעילות ומצד שני פגיעה בשטח הציבורי המהווה רכוש משותף המיועד לכלל הדיירים.

מבנה ציבור בשטח קומת הקרקע גורע משטחי שירות לרווחת הדיירים: מחסנים דירתיים, חדר כושר, אולם התכנסות וכד'.

המטלה דורשת בלאי ותחזוקה גדולה - טיפול בשטח הציבורי, בפחי האשפה, במעברים.

זה מטרד רעש, פגיעה בפרטיות, פגיעה במרחב הציבורי. לכן צריך לתת הפחתה למטרד הזה.

<u>פטור ממ"דים:</u>

מהות המימוש הינו מכר במסגרת עסקת קומבינציה.

בתמורה למכר זכויות הבעלים בנכס יקבלו מהיזם דירות חדשות שייוחדו להם.

תנאי מתלה לקיום העסקה הינו קבלת היתר בניה, תוך 21 חודשים מדחיית ההתנגדויות לתב"ע.

קבלת היתר בניה הינו נדבך ממהות העסקה. ללא היתר בניה בטלה העסקה ולכן יש לראות בקבלת ההיתר - חלק ממהות העסקה.

מדובר בחלק הראשון - המכר 65% שאוטוטו יוליד היתר בניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

המועד הקובע וההסכם נעשו במקביל. שניהם נמשכו לאורך שנים. 5-7 שנים של איסוף הדיירים ושכנוע.

היזם הוא הקבלן. ברור שלא שילם סתם עבור תכנון, אם לא ראה עצמו כבעלי הנכס.

יצוין כי בקשה להיתר בניה מוגשת בימים אלה לדיון בוועדות התכנון. ברור שזה יסתיים בהיתר. לכן לא צריך להביא בחשבון את הממ"ד כי המימוש בפועל הוא היתר בניה ולא מכר לשם מכר.

בהתאם לאמור, אין לחייב ממ"דים בשני מצבי התכנון.

<u>יתרון חניה עילית במצב הקודם:</u>

מיצוי זכויות הבניה בהתאם לתכנית נת/מק/ 46/548 מחייב חפירת מרתפי חניה.

עפ"י תכנון קודם, ניתן היה למקם 20 מקומות חניה בקומת הקרקע.

לכן יש לזכות עבור 20 מקומות חניה עיליים, על בסיס 15,000 ₪/מקום חניה.

<u>מחסנים - טענה לכפל חיובים:</u>

אין מחסנים בפרויקט. היזם לא יכול לבנות מחסנים. השטחים בקומת הקרקע הוסבו למטלה ציבורית, ובמרתף יש חניות. זה מטרד.

כל העסקאות המוצגות ומנותחות ע"י שמאי המשיבה, כוללות בנוסף לשטחי הדירות, גם מרפסת, חניה ומחסן.

ניתוח בשיטת החילוץ כולל בהכרח גם את שטחי המחסנים, הכלולים במחיר התמורה.

אין מקום לתמחר בנפרד את תרומת המחסנים, בנוסף למחירי הדירות, כפי שבוצע בתחשיב שומת המשיבה.

אי אפשר לבקש כל מה שכתוב בתב"ע בלי לייחס עלויות שכרוכות בכך.

בהינתן שיש "מטלה ציבורית", יש לבחון היתכנות הקמת מחסנים, שכן המטלה הציבורית גורעת שטחים ציבוריים מקומת הקרקע. היזם מיצה את המקסימום האפשרי. הוא לא בונה מחסנים כי זה עולה המון כסף לרדת למרתף שני.

תובא בחשבון הפחתה נוכח העובדה כי הדירות החדשות אינן כוללות מחסנים.

<u>ערכי שווי:</u>

שמאיות המבקשת ניתחו נתוני מכר של דירות חדשות בסביבת הנכס, בקומות רלוונטיות (עד קומה 14).

שווי מ"ר בנוי בממוצע, בקומה 8, כ- 26,600 ₪/מ"ר.

בהפחתת מע"מ, יזמות (25%) ועלויות בניה (11,000 ₪/מ"ר), מתקבל שווי קרקע 7,200 ₪/מ"ר.

בהתאמה לרח' ז'בוטינסקי ולקומה ממוצעת, שווי מירבי הינו בגבולות 7,000 ₪.

בנוסף ניתחו נתוני מכר דירות במתחם נת/556/א. כל הדירות חדשות, במתחם חדש בו פיתוח ברמה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גבוהה לרבות פארק ציבורי נרחב לרווחת התושבים. מדובר במגדלי מגורים בני 30 קומות, כ- 115 יח"ד בבניין, שטח דירות דומה.

חושב רכיב יזמות בשיעור 25% נוכח מורכבות הבעלויות ומשך הבניה.

נדגמו עסקאות בקומות רלוונטיות בלבד, בשנת 2024 בלבד.

מתקבל שווי ממוצע בנוי כ- 27,500 ₪/מ"ר.

בניכוי מע"מ, 25% יזמות ו- 11,000 ₪/מ"ר עלויות בניה מתקבל שווי קרקע כ-7,300 ₪/מ"ר.

עוד לטענתן, שמאי המשיבה הציגו ערכים שנקבעו בטבלאות איזון וחלוקה במתחם 542א. בהתאם לפס"ד אשרי שניתן במחוזי, עמ"נ 41505/10/13, נקבע שערכים בשומות לאיזון, אינם מחייבים את הצדדים בשומות השבחה.

בשומת הוועדה המקומית שנערכה לחלקה סמוכה, 8262/51 , ברח' ז'בוטינסקי 11, נקבע שווי של 8,400 ₪/מ"ר אקוו' (16% פחות מהערך בו נקבה אותה ועדה), למועד קובע עדיף משמעותית, 15.5.23, טרם פרוץ המלחמה.

המועד הקובע בנכס הנדון נחות יותר. חודש מאי 2023 זה שיא המחירים ולפני טבח 7 באוקטובר, לפני גיוס מאות אלפי מילואימניקים, בתקופה שהיו לנו פועלים ומנהלים. היתה אוירה נורמלית ולא של קיפאון. במרץ 2024 אין שוק, אין פועלים, אין קונים, הריבית עולה, אין ודאות ואין עליית מחירים ביחס למאי 2023.

התייחסות לניתוח העסקאות המוצגות בשומת המשיבה:

שמאי המשיבה ניתחו עסקאות מפרויקטים בהם מתוכנן מספר גבוה של יח"ד וקומות, בהשוואה לנכס הנדון. כמו כן, לטענתן, פרויקט פינוי בינוי דורש תגמול מינימלי של 25% בגין יזמות.

חלק מהעסקאות במיקומים עדיפים על מיקום הנכס הנדון.

כל העסקאות נקשרו טרם טבח השבעה באוקטובר, בתקופה בה מחירי הדירות בשיאם.

לעלות הבניה הישירה בוצעה תוספת עלויות עקיפות (אגרות, שכר יועצים, הוצאות משפטיות, ניהול האתר וכד') המשקפות כ- 33.5% מסך העלויות הישירות, ולא 25% כפי שהוצג.

יזמות:

כל העסקאות הן בפרויקטים עתירי גובה, מעל 20 קומות. חלקם של פינוי בינוי, כלומר שהיה צריך לכנס את הדיירים, להגיע להסכמה, נדרש הליך תכנוני, הריסה ומציאת דיור חלופי, ובניה שנמשכת לפחות 3 שנים. בהתחשב בריבית הפריים 6.25%, ערך הכסף ב-3 שנים של פרויקט זה 30%.

ניתוח שמביא בחשבון פחות מזה, חוטא לאמת.

עלויות בניה:

לטענתן, עלויות הבניה שחושבו בשומת המשיבה ומסתמכות על מחירון "דקל", אינן תואמות את עלות הבניה בפועל.

שמאיות המבקשת הציגו דו"ח כלכלי של משרד "פז כלכלה והנדסה" שנערך בתחילת השנה, בסמוך למועד הקובע, לפרויקט מגורים בשד' פייר קניג בנתניה, הכולל 17 יח"ד ב-9 קומות מגורים, מעל

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קומת קרקע ו-2 קומות חניה, וגרעין מדרגות אחד.

בדו"ח הובאו בחשבון עלויות בניה ישירה כדלקמן:

שטח עילי למגורים:	6,300 ₪/מ"ר (ולא 5,510 ₪/מ"ר כפי שהוצג)
מרפסות:	2,500 ₪/מ"ר (ולא 1,715 ₪/מ"ר כפי שהוצג)
שטחים תת קרקעיים:	3,700 ₪/מ"ר (ולא 2,720 ₪/מ"ר כפי שהוצג).

בהתייחס למכרז רמ"י במתחם נת/542 /א' - חלקות 110,158 בגוש 9137:

לטענתן המכרז מתייחס לזכויות הכוללות 186 יחידות דיור ועוד, 200 מ"ר מסחר. מוצר שונה לגמרי מהנכס נשוא השומה, המהווה בנין בוטיק הכולל 18 דירות, פונה לקהל יזמים שונה ואינו בר השוואה.

טעות במניין שטחי הבניה לקיזוז:

לטענתן, בחישוב עלויות הבניה של שמאי המשיבה הובאו בחשבון שטחי בניית הדירות בלבד ("פלדלת"), אך נדרש לקזז את מלוא עלות הקמת הפרויקט, כולל כל השטחים הבנויים ברוטו.

מדובר במאות מטרים שלא הובאו בחשבון בעלויות הבניה (בפרויקט נשוא השומה בכ-500 מ"ר: מבואות וחדרי מדרגות, קומה מפולשת, מחסן משותף, מערכות טכניות).

עלות הקמת שטחים אלו, לפי 6,300 ₪/מ"ר עילי משקפת תוספת מינימלית של 160,000 ₪ לדירה.

הצעת מחיר לפרויקט:

בהתבסס על הצעת מחיר שהתקבלה לאחרונה לפרויקט נשוא השומה, מדובר בעלות של כ-29,800,000 ₪ + מע"מ. גם לאחר קיזוז עלות הקמת המטלה הציבורית (כ- 1,300,000 ₪ + מע"מ), מתקבלת עלות של כ- 1,580,000 ₪ /יח"ד, המשקפת עלות בניה של כ- 13,700 ₪/מ"ר + מע"מ.

הפחתת חניות:

כל דירה חדשה זה אקסיומה הכוללת גם חניה. אין דירות חדשות שנמכרות ללא חניה.

אם רוצים לחלץ שווי מ"ר, יש להפחית עלות חניה תת"ק, ואת היתרה לחלק בשווי מ"ר. המחיר המדווח כולל גם חניה. גם שמאי המשיבה עשו ככה.

לסיכום ערכי השווי:

בשומת המבקשת שווי מ"ר ממוצע בהתאמה לרח' ז'בוטינסקי ולקומה ממוצעת, **בגבולות 7,000 ₪/מ"ר מבונה.**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

במצב חדש ניתוח הזכויות מתבסס על תכנון מוצע, בהתאם לתכנית הגשה.

שווי הזכויות יוערך ללא ממ"דים, בהתאם למהות העסקה.

שווי מ"ר ממוצע בסביבה 7,000 ₪/מ"ר, ובהתחשב בגן ילדים והיעדר מחסנים (0.92-) 6,440 ₪/מ"ר.

הובאו בחשבון עלויות הריסה ועלות הקמת המטלה הציבורית.

שווי מצב חדש:

קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מרפסת עודפת	מרפסת גג	מקדם קומה	מקדם משוכלל
1	2	231.79	19.07		0.924	222.95
2	2	231.79	19.07		0.942	227.41
3	2	231.79	19.07		0.961	231.95
4	2	231.79	19.07		0.980	236.59
5	2	231.79	19.07		1.000	241.33
6	2	231.79	19.07		1.020	246.15
7	2	231.79	19.07		1.040	251.07
8	2	231.79	19.07		1.061	256.10
9	2	209.49	11.04		1.082	232.73
10		77.94		146.06	1.104	126.37
סה"כ		**2141.75**				**2,272.65**

שווי מ"ר אקוו'		6,440 ₪
שווי מצב חדש		14,635,856 ₪
בניכוי עלות הריסה		150,000 ₪
<u>בניכוי מטלה ציבורית</u>		<u>1,500,000</u> ₪
יתרת שווי חדש		**12,985,856** ₪

שווי הנכס במצב חדש במעוגל 13,000,000 ₪.

שווי מצב קודם:

קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מרפסת גג	מקדם קומה	שטח אקוו'
1	2	235		0.924	217.10
2	2	235		0.942	221.45
3	2	235		0.961	225.87
4	2	235		0.980	230.39
5	2	235		1.000	235.00
6	2	235		1.020	239.70
7		70	155	1.040	113.14
סה"כ					**1482.66**
שווי מ"ר אקוו'					7,000 ₪
שווי ביניים					10,378,618 ₪
יתרון כלכלי לחניות					1,200,000 ₪
סה"כ מצב חדש					**11,578,618** ₪

שווי הנכס במצב קודם במעוגל 11,600,000 ₪.

ההשבחה: 1,400,000 ₪, בהתייחס למימוש 65%: 910,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

עלות הריסה:

מאחר שמדובר במבנה ישן המיועד להריסה עוד במועד הקובע הקודם, ההתייחסות הינה לקרקע ריקה, ולכן לא יובאו בחשבון עלויות הריסה.

מקדם קומה:

אין מחלוקת מהותית בין הצדדים בעניין מקדם הקומה. יחושב מקדם קומה בשיעור 2%.

שיעור זה חושב ביחס לקומה ממוצעת 5.

מקדם סוג דירה:

ליח"ד בקומה העליונה הובא בחשבון מקדם גבוה יותר בשל יוקרתיות וייחודיות.

בינוי מיטבי במצב הקודם:

במצב הקודם הותר לבנות 8 קומות מעל ק"ע, ו-12 יח"ד.

בינוי זה מביא למצב של מספר קומות בהן יח"ד אחת. כאמור, לדעתי הבינוי המיטבי הינו 2 יח"ד בקומה, ובסה"כ 6 קומות.

שטח הבניה חושב לפי 135% + 6% בגין הריסה, לא כולל 40 מ"ר לחדר יציאה גג שהינו בנוסף לזכויות.

הובא בחשבון כי במצב הקודם ניתן להקים מחסנים בקומת הקרקע.

יתרון כלכלי לחניות עיליות:

ישנו פער בין הצדדים לעניין מספר מקומות החניה, והשווי למקום.

שמאי המשיבה חישבו 15 מקומות חניה לפי 60,000 ₪, סה"כ 900,000 ₪.

שמאיות המבקשת חישבו 20 חניות לפי 15,000 ₪, אך בתחשיב רשמו 1,200,000 ₪, מה שמשקף 60,000 ₪ למקום חניה.

במצב הקודם ניתן היה לבנות 12 יח"ד.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשע"ו-2016, בבניין מגורים הכולל יותר משתי יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף, בישוב עם מתע"ן, אזור א' התקן נע בין 0.5 ועד 1 מקומות חניה, ובאזור ב' בין 1 ל-1.5, כך שקביעת שמאי המשיבה לחישוב לפי תקן 1.3:1 הינה סבירה.

חניה עילית חוסכת חפירת מרתף חניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עלות מ"ר מרתף נכון למועד הקובע:	2,720 ₪
תוספת עלויות עקיפות, 15%:	3,128 ₪
שטח מקום חניה במרתף:	30 מ"ר
סה"כ מקומות חניה:	15
סה"כ עלות:	1,407,600 ₪
העמסה לכל יח"ד, 12 יח"ד:	117,300 ₪
בהפחתת פיתוח חצר, סלילה וכו':	93,840 ₪

יחד עם זאת, חניה תת קרקעית מוסיפה לשווי הדירה יותר מחניה עילית, ולכן אני מאמץ את השווי שקבעו שמאיות המבקשת, בסך של **80,000** ₪ (בחילוץ העלות מתחשיבן).

סה"כ היתרון הכלכלי במצב הקודם: **1,200,000** ₪

<u>מצב חדש:</u>

המימוש המיטבי לניצול 18 יח"ד ב-9 קומות מגורים הינו 2 יח"ד לקומה + קומת גג.

הובא בחשבון שטח עיקרי מותר של 2,142 מ"ר, בניכוי שטח חדרי יציאה לגג, 80 מ"ר.

הובא בחשבון כי במצב החדש ניתן להקים מחסנים בקומת המרתף ובקומת הקרקע.

<u>עלויות המטלה הציבורית:</u>

הצדדים מסכימים כי יש להפחית את עלות הקמת גן הילדים, אולם חלוקים על הסכום.

לא הוצג בפניי חוזה הקמה חתום.

בשומה מכרעת של השמאי מישל אשור בחדרה גוש 10036 חלקות 99,100,1030,104,415, חושבה עלות מטלה ציבורית, גן ילדים הכולל 732 מ"ר ברוטו (אשכול גנים) לו יוצמדו חצרות של 930 מ"ר ולפחות 4 מקומות חניה תת"ק, בסך של 7,585,288 ₪. בניטרול עלות החניות (כ-455,000 ₪) מתקבלת עלות בסך של 9,740 ₪ למ"ר ברוטו נכון ליוני 2024. (כולל מע"מ, מגלם חצר).

בשומה מכרעת של השמאית אורית גלן ברמת גן, גוש 6204 חלקות 302,303, חושבה עלות מטלה ציבורית, גן ילדים הכולל 142 מ"ר ברוטו (כיתת גן 115.11 מ"ר עיקרי, 20.69 מ"ר ממ"מ, 4.4 מ"ר אחסנה, וחצר 193 מ"ר עם קירוי ומבנה). העלות חושבה לפי עלות בניה ישירה של 5,900 ₪ למ"ר שטח בנוי + 25% עלויות עקיפות, סה"כ 7,670 ₪.

עלות הקמת 2 מקומות חניה חושבה לפי 2,270 ₪ למ"ר (35 מ"ר למקום חניה) + 25% עלויות עקיפות, נכון למרץ 2020.

בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן בנתניה גוש 8256 חלקה 155, חושבה עלות מטלה ציבורית, גן ילדים במבנה נפרד, בשטח 129 מ"ר ברוטו וחצר, לפי מחירון "דקל" לשנת 2023, בסך 849,219 ₪, ובנוסף פיתוח חצר בסך של כ-200,000 ₪. לקביעת השמאי המכריע, "כאשר הגן מוקם ע"י חברה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ולא על ידי עירייה יש להפחית את עלות המע"מ. סה"כ חושבה עלות הקמה בסך 931,310 ₪ המשקפת עלות של כ-7,219 ₪ למ"ר ברוטו כולל חצר, לא כולל מע"מ, נכון למאי 2023.

בשומה מכרעת של דנה שיחור בחדרה, גוש 10571 חלקה 6,119,121,122,124, חושבה עלות מטלה ציבורית, גן ילדים בשטח של 260 מ"ר. העלות חושבה לפי עלות בניה ישירה של 7,000 ₪ למ"ר שטח בנוי, 600 ₪ למ"ר חצר, 1,800 ₪ למ"ר קירוי פרגולות. על הסך שהתקבל נוספו עלויות עקיפות בשיעור 20% ומע"מ. סה"כ 2,878,762 ₪ המשקפים 11,072 ₪ למ"ר ברוטו נכון לאפריל 2024.

למען הזהירות, ובהתחשב בכך שמדובר בשומה בגין מימוש המכר, הובא בחשבון השטח בהתאם לתב"ע: 117 מ"ר עיקרי + 15 מ"ר שירות, סה"כ 132 מ"ר. קירוי שטח חצר הגן חושב לפי 15 מ"ר.

הובא בחשבון שטח חניה של כ-15 מ"ר. יתרת השטח הינה חלק מפיתוח כלל חצר החלקה. עלות פיתוח חושבה לפי 400 ₪ למ"ר + מע"מ.

בהתאם למחירון "דקל" מחודש מרץ 2024, עולה כי מחיר הבסיס להקמת גן ילדים חד כיתתי בשטח 128 מ"ר ברוטו לשנת 2024 הינה 865,376 ₪. המחיר כולל עלות מבנה, מע"מ, פיתוח, תכנון פיקוח. עלות זו משקפת מחיר של כ-6,761 ₪ למ"ר ברוטו קומפלט.

<u>תחשיב עלות מטלה ציבורית בנכס הנדון:</u>

	שטח במ"ר	עלות למ"ר כולל מע"מ	סה"כ
שטח לבניית גן (117+15)	132	6,761	₪ 892,452
פיתוח חצר	185	468	₪ 86,580
חניה לא מקורה	15	468	₪ 7,020
קירוי פרגולות	15	1,755	₪ 26,325
		סה"כ	₪ 1,012,377
		עלות עקיפות	1.2
		סה"כ	**₪ 1,214,852**

<u>מטרד גן ילדים:</u>

אני מקבל את טענת שמאיות המבקשת, בהתחשב בכך שערכי השווי נלקחו מנכסים בהם אין מטלה ציבורית דומה.

יובא בחשבון מקדם הפחתה של 5%.

<u>בעניין הטענה לדחיה בשל עיכוב העירייה:</u>

כאמור, מאחר שמדובר בשומה בגין מימוש במכר, אין מקום להביא בחשבון רכיבים שלא היו ידועים במועד הקובע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>פטור ממ"דים:</u>

ביום 31.10.2024, התקבלה החלטת ועדת ערר בתיק רל/8014/0423 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ראובן סרוגו חברה לבנייה בע"מ.

הערר הוגש על שומה מכרעת של השמאית המכריעה גב' רמה מאור, שומה מיום 28.12.2022 בגו"ח 3925/219-220.

בנכס המדובר, נחתם הסכם קומבינציה על תנאי בין בעלי הזכויות בחלקה לבין חברת ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ, כאשר התנאי הוא אישורה של תכנית איחוד וחלוקה שתקודם ע"י היזם.

לב המחלוקת היה בשאלת המימוש בנסיבות המקרה - האם מדובר במימוש במכר או בהיתר, ובהתאם לכך חלות הפטור.

ראשית, לעניין הסמכות השמאי המכריע בעניין זה, נקבע כדלהלן:

> ***"28. שאלת תחולתו של פטור הינה עניין משפטי ועל כן ההלכות הנוהגת ביחס להתערבות בשומה מכרעת אליה הפנתה המשיבה (ראה גלר ואח'), וההחלטה האם הפטור חל / לא חל, אינו עניין המצוי בתחום המומחיות של השמאי המכריע אלא עניין משפטי המסור לוועדת הערר ועל כן אין מניעה להתערב בשומה המכרעת, ככל ויתברר כי השמאית המכריעה טעתה בעניין זה".***

לעניין מהות הערר, נקבע כי כאשר נחתם הסכם מותנה שנועד מלכתחילה להביא לידי הוצאת היתר בנייה ולהקמת ממ"דים לאותן דירות, הרי שיש לתת פטור.

> ***"53. במצב דברים זה אנו מוצאים כי ההסכם שבפנינו שונה בפרטיו מזה שעמד ככל הנראה בפני ועדת הערר בעניין סלונימסקי ודווקא מכל הנימוקים המפורטים שם אנו קובעים כי במקרה הנדון הזכויות מועברות ליזם רק עם <u>אישור התכנית + הוצאת היתר הבנייה</u>. לפיכך, ומבלי לקבוע מסמרות ביחס לקביעות בעניין סלונימסקי, הרי שאנו מוצאים כי נסיבות התיק שבפנינו דומות יותר לנסיבות שעמדו בפני ועדות הערר בעניין סיגייט וגבעת שמואל, על פיהן ההסכם המותנה נועד מלכתחילה להביא לידי הוצאת היתר בנייה ולהקמת הממ"דים לאותן דירות ולכן גם אנו סבורים כי יש ליתן את הפטור.***
>
> ***54. לאור האמור ועל אף שתחילה סברנו כי יש ממש בטענות העוררת, בשים לב לפרטי המקרה שבפנינו ובהתחשב בפסיקת ועדות הערר בעניין סיגייט וגבעת שמואל, אנו מוצאים כי במקרה הנדון ההסכם השתכלל רק עם אישור התכנית + <u>הוצאת היתר הבנייה</u> ומכאן שהפטור חל על כל הדירות".***

ביום 03.12.2025 התקבלה החלטת ועדת ערר בתיק רל/8001/0125, הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון נ' ישעיהו זילונקה ואח'.

הערר הוגש על שומה מכרעת של השמאי המכריע מר ברק שוורצברד, שומה מיום 26.09.2024 בגו"ח 3947/10 מגרש 1040 במתחם ה-1000 בראשון לציון בעקבות תכנית שאושרה במקום. השמאי המכריע חישב פטור לשטחי הממ"ד בהתבסס על החלטת ועדת ערר בערר 81015-02-22 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב. על החלטה זו הוגש ערעור מנהלי עמ"נ 44759-09-24.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הערר נדחה וכך נקבע:

"19. בעניינו 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.

העוררת טענה כי מקרה זה שונה מהמקרים שנדונו בהחלטות ועדת הערר מפני שמדובר במכר רגיל הכולל תמורה, רק שבמקרה זה התמורה אינה כספית אלא תמורה בבניית יחידות הדיור של בעלי הזכויות. בכך, אין כדי לפגום בתרומת ההסכם לתכלית הפטור - אילולא ההסכם לא היו ממומשות זכויות הבנייה ולא היו נבנים הממ"דים. בעלי הזכויות בעצמם לא יקימו בניין הכולל 70 יחידות דיור ועל כן התקשרו בהסכם הקומבינציה. לא מדובר במכר מגרש בתמורה לכסף או לשווה כסף אלא במכר המחייב בנייה שהיא אכן התמורה למכר, אך בנייה זו הרי היא הסיבה והתכלית של הפטור ועל כן יש לראות במכר ככזה שמשרת את תכלית הפטור.

נוכח האמור, גם אם ייקבע כי קיימת השבחה חרף העובדה שהזכויות לממ"דים נקבעו בחוק ולא מהוות השבחה, הרי שיש להחיל את הפטור עליו".

בעניינו -

במתחם הנדון החלו בהחתמת בעלי הדירות על הסכם הקומבינציה לאחר אישור התכנית, 23/06/2024.

התכנית הוגשה ע"י היזם.

הסכם הקומבינציה כולל ארבעה תנאים מתלים (בפועל שלושה. השני בוטל). בדגש על התנאי השלישי והרביעי, לפיהם ללא אישור תכנית וללא הוצאת היתר בניה, הרי שאין כל מימוש.

מכאן, **שיש להתייחס לעסקת הקומבינציה הנדונה, כאל עסקה שסופה להתממש בהיתר בניה, ולאור כך, ובהתאם לפסיקה בעניין חשדר, והחלטות ועדות ערר בעניין סרוגו וזילונקה**, יש לפטור את כלל הממ"דים של כל יחידות הדיור, כולל הדירות היזם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שטחי מחסנים:

שומת ההשבחה דנן הינה בגין מימוש במכר חלקי, 65%, במסגרת עסקת קומבינציה.

במימוש במכר אין מקום להביא בחשבון בקשה להיתר סובייקטיבית, אלא את מכלול הזכויות שהותר בתב"ע.

בהתאם לכך תחושב ההשבחה בהתאם לזכויות הבניה בתב"ע, ובאופן יחסי למכר.

ערכי שווי:

בבחינת ערכי השווי אני סבור כי יש להעדיף נתוני השוואה מנכסים דומים, מבחינת מס' הקומות, יח"ד, וככל שניתן - מיקום.

אני מקבל את טיעוני שמאיות המבקשת בכך שהפרויקטים שניתחו שמאי המשיבה הינם במגדלי מגורים, כך שאינם ברי השוואה. כמו כן מקבל את טענתן לעניין הבאת ערכי שווי מטבלאות הקצאה.

בנכס הנדון ניתן לבנות בניין מגורים בן 11 קומות (קומת כניסה גבוהה + 10 ק' + גג טכני) ו-18 יח"ד.

עסקאות ההשוואה שהציגו שמאיות המבקשת, מרחוב אוסישקין ומרחוב סמילנסקי, נערכו בסמוך למועד הקובע, ולאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", לה יש השפעה על שוק הנדל"ן בכל הארץ.

רווח יזמי - בהתבסס על הקווי המנחים פרק יח': "שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי", עולה כי בבניה יזמית למגורים, שיעור הרווח היזמי נע בין 15% ל-18%.

לאור מאפייני השוק במועד הקובע, 08.03.2024 (5 חודשים לאחר פרוץ המלחמה), אני סבור כי שיעור הרווח היזמי הראוי הינו 20%.

עלויות בניה: בהתבסס על מחירון "דקל" לחודש מרץ 2024, עלות הבניה הישירה בבניינים בני 9-15 קומות הינה כ-5,690 ₪ למ"ר (כולל שטח עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן).

בתוספת עלויות בניה עקיפות בשיעור 30% והעמסת שטחי שירות בשיעור 25%, מתקבלת עלות בניה בסך של 9,246 ₪. בהתחשב בהקמת מרתף חניה, תובא במקרה זה עלות בניה בסך של 10,000 ₪, על הצד הזהיר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה אותן הציגו שמאיות המבקשת, ונמצאו בעיניי מתאימות להשוואה לנכס הנדון. בהתאמה לקומה ממוצעת 5 ובהתחשב באמור לעיל:

תאריך	גו"ח	מיקום	קומה	שטח במ"ר	חדרים	תמורה	התאמה לקומה ממוצעת 5	תמורה למ"ר
14/01/2024	8262/42/44	אוסישקין	9	102	4	₪ 2,850,000	0.92	₪ 25,706
23/01/2024	8262/174/26	סמילנסקי	7	115	4	₪ 3,150,000	0.96	₪ 26,296
23/01/2024	8262/174/29	סמילנסקי	7	115	4	₪ 3,150,000	0.96	₪ 26,296
31/01/2024	8262/42/39	אוסישקין	8	104	4	₪ 2,820,000	0.94	₪ 25,488
09/01/2024	8262/174/34	סמילנסקי	9	115	4	₪ 3,100,000	0.92	₪ 24,800
09/01/2024	8262/174/38	סמילנסקי	10	115	4	₪ 3,150,000	0.9	₪ 24,652
11/01/2024	8262/174/5	סמילנסקי	1	130	5	₪ 3,200,000	1.08	₪ 26,585
19/02/2024	8262/42/65	אוסישקין	14	130	5	₪ 4,035,000	0.82	₪ 25,452
19/02/2024	8262/174/45	סמילנסקי	11	115	4	₪ 3,083,000	0.88	₪ 23,592
26/03/2024	8262/174/41	סמילנסקי	11	115	4	₪ 3,120,000	0.88	₪ 23,875
17/03/2024	8262/42/53	אוסישקין	11	130	5	₪ 3,845,000	0.88	₪ 26,028
01/04/2024	8262/174/37	סמילנסקי	10	115	4	₪ 2,945,000	0.9	₪ 23,048
18/08/2024	8262/42/4	אוסישקין	1	102	4	₪ 2,800,000	1.08	₪ 29,647
09/12/2024	8262/42/14	אוסישקין	4	104	4	₪ 3,000,000	1.02	₪ 29,423
						ממוצע לשווי מ"ר בנוי בקומה ממוצעת 5		₪ 25,778
						הפחתת מע"מ	1.17	₪ 22,032
						הפחתת יזמות	1.2	₪ 18,360
						עלויות בניה		₪ 10,000
						שווי מ"ר מבונה קרקע לקומה ממוצעת 5		**₪ 8,360**

שמאיות המבקשת הפנו לשומת ועדה שנערכה לנכס סמוך, ז'בוטינסקי 11, למועד הקובע 05/2023, בו נותחו עסקאות השוואה לדירות 3-4 חדרים, שנערכו בין 10/2022 ל-07/2023, לפני פרוץ מלחמת "חרבות ברזל". ניתוח הנתונים הביא בחשבון התאמה לכביש ראשי במקדם 0.9 (למעט לחלקה 93, לא מצאתי לנכון לחשב התאמה זו), נוכו מע"מ 17%, יזמות 18% ועלויות בניה 9,700 ₪, ונקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 8,400 ₪.

יוער ויודגש כי נתוני ההשוואה בשומת דנוס הינם לדירות 3-4 חדרים, בעוד שנתוני ההשוואה שנותחו לעיל הינם לדירות בנות 4-5 חדרים. כל שהדירה קטנה יותר, שוויה למ"ר גדול יותר, בשל שוליות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה - ללא ממ"ד:

מצב קודם - לא כולל שטחי ממ"ד								
קומה	יח"ד	שטח במ"ר	ממ"ד במ"ר	מרפסת גג במ"ר (0.3)	סה"כ שטח במ"ר, ללא ממ"ד	מקדם אקו'/ קומה	סוג דירה	מ"ר אקו'
קרקע - שירו	מחסנים	72				0.5		36
קומה 1	2	235.0	24		235.0	0.92	1	216
קומה 2	2	235.0	24		235.0	0.94	1	221
קומה 3	2	235.0	24		235.0	0.96	1	226
קומה 4	2	235.0	24		235.0	0.98	1	230
קומה 5	2	235.0	24		235.0	1	1	235
קומה 6	2	235.0	24		235.0	1.02	1.1	264
חדר גג		80		179.0	133.7	1.04	1.1	153
סה"כ	12							
						סה"כ מ"ר אקו'		**1580.6**
						שווי מ"ר מבונה		8,360 ₪
						יתרון כלכלי לחניות עיליות		1,200,000 ₪
						סה"כ שווי מצב קודם		**14,414,160 ₪**

מצב חדש - לא כולל שטחי ממ"ד										
קומה	יח"ד	שטח במ"ר	ממ"ד במ"ר	מרפסות עודפות במ"ר (0.4)	מרפסת גג במ"ר (0.3)	סה"כ שטח במ"ר, ללא ממ"ד	מקדם אקו'/ קומה	סוג דירה	מקדם הגבהת קומה	מ"ר אקו'
מרתף	מחסנים	108					0.4			43.2
קרקע										
קומה 1	2	229.1	24	18.33		236.4	0.92	1	1	218
קומה 2	2	229.1	24	18.33		236.4	0.94	1	1	222
קומה 3	2	229.1	24	18.33		236.4	0.96	1	1	227
קומה 4	2	229.1	24	18.33		236.4	0.98	1	1	232
קומה 5	2	229.1	24	18.33		236.4	1	1	1	236
קומה 6	2	229.1	24	18.33		236.4	1.02	1	1	241
קומה 7	2	229.1	24	18.33		236.4	1.04	1	1	246
קומה 8	2	229.1	24	18.33		236.4	1.06	1	1	251
קומה 9	2	229.1	24	18.33		236.4	1.06	1.1	1.05	289
חדר גג		80			191.4	137.4	1.08	1.1	1	163
	18	2142.0					**סה"כ מ"ר אקו'**			**2369**
							שווי מ"ר מבונה			8,360 ₪
							סה"כ שווי מצב חדש גולמי			19,801,640 ₪
							הפחתה בגין מבנה ציבור בק. קרקע, 0.95			18,811,558 ₪
							עלות מטלה ציבורית			-1,214,852 ₪
							סה"כ שווי מצב חדש			**17,596,705 ₪**

סה"כ ההשבחה	**3,182,546 ₪**
ההשבחה למימוש המבוקש,65%	**2,068,655 ₪**
היטל ההשבחה למימוש65%	**1,034,327 ₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

12.2. תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של העברת זכויות במכר במסגרת הסכם קומבינציה, על שיעור של 65%.

12.3. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור כל תכנית ותכנית + 15 יום, כחוק.

12.4. הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס ברחוב ז'בוטינסקי 7 במרכז העיר נתניה.

12.5. הובאו בחשבון נתוניה הפיזיים של החלקה, צורתה, מידותיה, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח וכו'.

12.6. הובא המצב התכנוני של הנכס במצב קודם ומצב חדש, ובכלל זה המטלה הציבורית המבוקשת.

12.7. הובא בחשבון מצבו הפיזי של הבית הקיים.

12.8. הבאתי בחשבון נתוני שווי על פי עסקאות מכר בסביבה.

12.9. השומה אינה כוללת מע"מ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלקה 49 בגוש 8262 בגין בקשה להעברת זכויות במכר בשיעור 65% (קומבינציה) הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה במימוש מלא	ההשבחה ל-65%	היטל ההשבחה ל-65%
נת/100/ש/1	29.06.1987	אין השבחה		
נת/הס/100/ש/1	01.10.2014	₪ 72,000	₪ 46,800	₪ 23,400
נת/400/7/ג	01.02.2019	₪ 206,250	₪ 134,063	₪ 67,031
נת/548/56	08.03.2024	₪ 3,182,546	₪ 2,068,655	₪ 1,034,327

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע