אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 03/08/2026
מספר מינוי : 717-2026
מספרנו : 735

לכבוד

בית יוסף יזמות ונדל"ן בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין
מר גיל אברהמי ומר רון גלנטי
בדוא"ל uria@gill-avrahami.co.il
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתו"ב נתניה
באמצעות שמאי המקרקעין
מר יונתן לוי ומר ניל בן אמו
בדוא"ל yonatan.levi30@gmail.com
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>
גוש 7940 חלקה 336
מגרש מס' 305 מתוכנית נת/14/537/ג'
רחוב קרל פופר 8, שכונת קריית המדע, נתניה

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי ביום 13/04/2026 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישורה של תוכנית נת/14/537/ג/2 ומימושה בדרך של בקשה להיתר מס' 20230937/3.

2. <u>מסמכים שהוצגו בהליך</u>

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 15/02/2026 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יונתן לוי ומר ניל בן אמו ובתגובתם מיום 07/06/2026 לחוות דעת שמאי המבקשת.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 03/05/2026 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גיל אברהמי ומר רון גלנטי, על צרופותיה.

בתאריך 26/07/2026, צרפו שמאי המבקשת הסכם מכר מיום 26/07/2022 שנערך בנכס הנדון.

3. <u>מועדים</u>

3.1. להלן המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין המימוש המבוקש[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
נת/2/ג/14/537	06/08/2023

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 24/04/2026, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 21/07/2026 נערך דיון[2] בהשתתפות מר גלעד מואטי ומר אוריה גיספאן, שמאי מקרקעין מטעם המבקשת, מר יונתן לוי, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, מר עידו מקדסי, שמאי מקרקעין ממשרדי והחי"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	**7940**
חלקה	**336**
שטח חלקה רשום	**1,610 מ"ר.**
מהות הנכס	**מגרש בייעוד למסחר ותעסוקה.**
כתובת	**רחוב קרל פופר 8, שכונת קריית המדע, נתניה.**

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".
ככל ויום זה חל בשבת, המועד הקובע ידחה ביממה נוספת.

[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה והנכס[3]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההחלטה ממוקם ברחוב קרל פופר 8, שכונת קריית המדע (אגם 3) בעיר נתניה.

שכונת קריית המדע (אגם 3) ממוקמת בחלקה הדרום מזרחי של העיר, בצמידות ממערב לכביש ארצי מס׳ 2 ולמחלף גשר השלום.

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של מגדלי מגורים לצד מבני מסחר ותעסוקה בשלבי פיתוח ובניה.

שדרות בן צבי מהווה ציר תנועה דו-סטרי ראשי, המקשר בין רחוב שלום עליכם מדרום לרחוב האר״י מצפון.

רחוב קרל פופר הינו רחוב פנימי שתחילתו ברחוב האחים רייט מדרום וסיומו ברחוב זיגמונד פרויד מצפון.

הפיתוח הסביבתי כולל את כל התשתיות העירוניות.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 336 בגוש 7940 הינה בשטח רשום של 1,610 מ״ר וצורתה אינה רגולרית המצויה בקרן הרחובות קרל פופר, האחים רייט ושדרות בן צבי.

על המגרש אושר היתר בניה מס׳ 2022014 מחודש ינואר 2022, להקמת מבנה מסחר ותעסוקה בן 5 קומות מעל קומת קרקע כפולה ו-4 קומות מרתף לחניה.

בהתאם לתוכנית השינויים המוצעת, מבוקשת הגדלת שטחי הבניה לתעסוקה, הן ע״י עיבוי קומות קיימות והן ע״י תוספת קומה 6.

נכון ליום הביקור בנכס המגרש ריק וטרם החלו בו עבודות הפיתוח והבניה.

[3] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק בלשכת רישום מקרקעין נתניה, בתאריך 03/07/2025, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

גוש	-	7940
חלקה	-	336
שטח חלקה רשום	-	1,610 מ״ר
בעלויות	-	קרן קיימת לישראל בשלמות.
חכירות	-	בית יוסף יזמות ונדל״ן בע״מ (חכירה מהוונת עד ליום 20/01/2067).
משכנתאות	-	משכנתא ע״ש בנק לאומי לישראל בע״מ (ללא הגבלת סכום).
הערות	-	הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 ע״ש עיריית נתניה.
זיקת הנאה	-	מעבר הולכי רגל לציבור (מסומן באות M בצבע טורקיז).

6.2. הסכם מכר

בהתאם להסכם שנערך ונחתם בתאריך 26/07/2022, בין מ.ד אבו התחדשות עירונית (2015) בע״מ (להלן: ״**המוכרת**״) לבין בית יוסף יזמות ונדלן בע״מ (להלן: ״**הקונה**״), נמכרו מלוא הזכויות בחטיבת קרקע בלתי מבונה בשטח של 1,610 מ״ר, הידועה כמגרש מס׳ 305 לפי תוכנית נת/מק/14/537/ג׳, כגוש 7940 חלקה 336, ברחוב קרל פופר בנתניה, ממנו עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- ביום 25/01/2022 התקבל היתר בניה מס׳ 2022014 לפיו ניתן לבנות על המקרקעין מבנה בייעוד משולב בן 5 קומות, גג טכני, 4 קומות מרתפי חניה וכיוצא באלה.
- בתמורה למכירה ולהעברת מלוא הזכויות בממכר מהמוכר לקונה, תשלם הקונה למוכרת סך כולל וסופי של 20,096,000 ₪ בתוספת מע״מ.
- עד למועד הסכם זה, המוכרת לא החלה בבניה על המקרקעין מאחר וקודמה על ידי עיריית נתניה תוכנית חדשה מס׳ 408-0974212 החלה על המקרקעין (להלן: ״**התוכנית החדשה**״), לפיה ניתן להוסיף שטחי בניה לתעסוקה בלבד במסגרת התב״ע שבתוקף.
- במועד החתימה תמסור הקונה למוכרת לפקודת המוכר, המחאה דחויה על סך של 821,129.90 ₪ בתוספת מע״מ, בגין הוצאות אגרות הבניה אשר שילמה.
- עד למועד חתימת הסכם זה, המוכרת השלימה את התחייבויותיה כלפי היועצים. מוסכם כי היתרות לתשלום עפ״י הסכמי היועצים (לא יעלה ע״ס 404 אלף ₪) – יחולו על הקונה וישולמו על ידה ובאחריותה בלבד.
- מלוא הטיפול ו/או האחריות ו/או ההוצאות ו/או העלויות ו/או כל פעולה אחרת שתידרש לצורך מימוש הזכויות מכוח התוכנית החדשה ו/או לצורך קבלת היתרי בניה כדין מכוחה, לכשתאושר, לרבות תשלום היטל השבחה שיחול בגין התוכנית החדשה, תהא באחריות הבלעדית של הקונה ועל חשבונה בלבד.

7. <u>מצב תכנוני</u>[4]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני הרלוונטיים למימוש המבוקש:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית 408-0293373 (נת/מק/14/537/ג – אגם 3 איחוד וחלוקה)</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7220 מיום 03/03/2016.

ב. מטרת התוכנית הינה הכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים למתחם כולל טבלאות איזון והקצאה; קביעת זכויות והוראות בניה.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה הנדונה מסווגת כמגרש מס' 305 בייעוד ל"**מסחר ותעסוקה**", בשטח לאיחוד וחלוקה חדשה, עם חזית מסחרית, עם סימון שטח לזיקת הנאה למעבר רגלי בחזית לרחוב שדרות בן צבי.

ד. <u>זכויות בניה לתא שטח 305 בייעוד "מסחר ותעסוקה"</u>

תא שטח	שטח מגרש במ"ר	שימוש	שטח בניה				תכסית	מס' קומות	
			מעל כניסה		מתחת לכניסה			מעל	מתחת
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
305	1,610	תעסוקה	2,415	966	-	5,474	70%	[5]8	4
		מסחר	805	322	-				

- בתאי שטח 303-305 ניתן יהיה לבלוט עם גגונים בחזית מסחרית של הבניין מעבר לגבול תא השטח עד 4 מ'.
- בקומת המסחר הכפולה יותרו לא יותר מ- 2 קומות (לרבות גלריה). הגובה המרבי ברוטו של קומת הכניסה לבניין לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.
- קו בניין למרתפים – 0 ובלבד שתשמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מרבי של 85%.
- קווי בניין עיליים – עפ"י המסומן בתשריט.

ה. <u>שימושים</u>

- עפ"י תוכנית נת/14/537 ב'.
- בכל הקומות יותרו שימושים מעורבים לתעסוקה לרבות תעשיה נקיה, תעשיה עתירת ידע, מרפאות, משרדים, שירותים אישיים, משרדי ממשל ורשויות, אולפנים וכיוצ"ב.
- בקומות המסחר לרבות בגלריה יותרו שימושים למסחר לרבות סיטונאי, קמעוני, בתי אוכל, אולמות כינוסים, פאבים ומועדונים, בנק, דואר וכיוצ"ב.

[4] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.
[5] ק. קרקע כפולה + 6 + גג טכני.

ו. <u>תנועה וחניה</u>

- לא תתאפשר גישה ישירה לחניה מרח' בן צבי לתאי שטח 201,202,203,305,311,408.
- פתרון לחניות תפעוליות למסחר יינתנו בתחומי המגרש בלבד.
- לא יותקנו מקומות חניה על קרקעיים בתחום המגרש. כל מקומות החניה יותקנו במרתפים בלבד.
- כל שאר ההוראות עפ"י תוכנית נת/14/537/ב' (סעיף 6.4 תנועה וחניה).

ז. <u>תנאים למתן היתר בניה</u>

- אישור תוכנית לצרכי רישום בוועדה המקומית.
- אישור משרד הביטחון.
- אישור רשות תעופה אזרחית.

<u>מצב חדש</u>

7.2. <u>תוכנית 408-0974212 (נת/14/537/ג/2 – אגם 3 תוספת שטחי בניה לתעסוקה)</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 11493 מיום 17/07/2023 ופרסום מאוחר בעיתונים ביום 21/07/2023.

ב. מטרת התוכנית הינה הוספת שטחי בניה לתעסוקה לטובת ניצול מקסימלי בקומות.

ג. <u>זכויות בניה לתא שטח 305 בייעוד "מסחר ותעסוקה"</u>

תא שטח	שטח מגרש במ"ר	שימוש	שטח בניה				תכסית	מס' קומות	
			מעל כניסה		מתחת לכניסה			מעל	מתחת
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
305	1,610	תעסוקה	3,615	1,446	-	5,474	70%	[6]8	4
		מסחר	[7]805	322	-				

ד. כל הוראות התוכנית, על מסמכיה, יהיו כמפורט בתוכנית נת/14/537/ב' ו- נת/מק/14/537/ג', למעט הוראות ששונו בתוכנית זו. חזית מסחרית לאורך רחובות ראשיים לא תפחת מ- 70% מאורך החזית.

ה. <u>תנועה</u>: תקן החניה יהיה 1:80. פתרון חניה עבור כל השימושים יתוכנן בקומות המרתף לרבות חניה תפעולית.

ו. <u>שלבי ביצוע</u>: תנאי להוצאת היתר בניה מעבר לזכויות המאושרות – השלמת הנת"צ בשד' בן צבי.

[6] ק. קרקע כפולה + 6 + גג טכני.
[7] יותר ניוד שטחים עיקריים ממסחר לתעסוקה ובתנאי שקומת הקרקע תשמר כחזית מסחרית ובכפוף לסעיף 4.1.2.א.2.

8. <u>רישוי</u>

בהתאם למידע בתיק הבניין שנמצא באתר ההנדסי של הוועדה המקומית לתו"ב נתניה, עולים המסמכים הרלוונטיים שלהלן:

8.1. <u>היתר בניה מס' 2022014 מיום 24/01/2022</u>

הקמת מבנה מסחר ותעסוקה בן 5 קומות וגג טכני מעל ק. קרקע כפולה מעל 4 קומות מרתפי חניה, חדר טרפו במרתף, צובר גז (גפ"מ) תת קרקעי בנפח של 1000 גלון, מערכת סולרית פוטו וולטאי עד 100 קילו וואט בגג המבנה, פיתוח שטח וגדרות.

8.2. <u>בקשה להיתר מס' 20230937/3 – המימוש המבוקש</u>

בקשה זו נדונה ואושרה ביום 03/03/2025 בישיבת רשות רישוי מס' 43, ומהותה שינויים פנימיים וחיצוניים, תוספת קומה ושטחים לתעסוקה למרכז מסחר ותעסוקה קיים בהיתר מס' 2022014 מיום 24/01/2022.

<u>להלן שטחי הבניה עפ"י הבקשה להיתר (מס' עיבוד 80, תאריך 06/02/2025):</u>

קומה	למטרות עיקריות (במ"ר)			למטרות שירות (במ"ר)							אחר (במ"ר)		סה"כ הבנין (במ"ר)
	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	סה"כ עיקרי במ"ר	מרחב מוגן	מבואות וח"מ	קומת עמודים	מ. טכני	חניה	אחסנה	סה"כ שירות במ"ר	מרפ. זיז	שטח מרוצף	
-4					75.11		16.26	1,226.16	20.54	1,338.07			1,338.07
-3					56.54			1,294.15	16.28	1,366.97			1,366.97
-2					56.71			1,295.30	16.27	1,368.28			1,368.28
-1					53.37		125.02	1,071.20	16.26	1,265.85			1,265.85
קרקע	149.03		149.03	13.80	133.99				9.21	157.00			306.03
1	655.22		655.22	18.35	110.84	26.90			56.44	212.53			867.75
2		561.82	561.82	26.88	138.81				45.29	210.98	175.30	14.65	772.80
3		523.92	523.92	26.88	139.69				45.29	211.86		55.01	735.78
4		566.22	566.22	26.87	139.48				45.27	211.62			777.84
5		610.00	610.00	26.88	139.29				45.29	211.46			821.46
6		655.83	655.83	26.87	139.10				45.29	211.26			867.09
7		694.69	694.69	26.88	138.90				53.64	219.42			914.11
גג					47.86		67.48			115.34		498.12	115.34
מעל הקרקע	804.25	3,612.48	4,416.73	193.41	1,127.96	26.90	67.48	0.00	345.72	1,761.47	175.30	567.78	6,178.20
מתחת לקרקע	0.00	0.00	0.00	0.00	241.73	0.00	141.28	4,886.81	69.35	5,339.17	0.00	0.00	5,339.17
סה"כ	**804.25**	**3,612.48**	**4,416.73**	**193.41**	**1,369.69**	**26.90**	**208.76**	**4,886.81**	**415.07**	**7,100.64**	**175.30**	**567.78**	**11,517.37**

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
נת/14/537/ג/2	06/08/2023	₪ 4,161,742	₪ 2,843,391

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

המצב התכנוני הקודם מבטא את היקף זכויות הבניה המוקנות בתוכנית נת/14/537/ג', כאשר מרבית הזכויות מומשו בהיתר בניה מס' 2022014. היות ותוכנית זו פורסמה לתוקף בשנת 2016 ומועד חתימת חוזה החכירה הינו משנת 2018, כל הזכויות מכוח התוכנית מוקנות לנישום במצב התכנוני הקודם.

המצב התכנוני החדש מבטא את אפשרויות ניצול שטחים נוספים לתעסוקה (עיקרי + שירות) ביחס להיקף ניצול קודם בתוכנית נת/14/537/ג', על פיה הוצא היתר קודם בשנת 2022. תוספת שטחים אלו הותרו במסגרת הוראות התב"ע במצב החדש. שטחי הבניה למסחר נותרו ללא שינוי בין המצבים ועל כן מתקזזים ולא הובאו בחשבון.

ערכי שווי

להלן סקירת עסקאות השוואה ליחידות משרדים חדשות בסביבה הקרובה של הנכס (מאתר רשות המיסים)[8]:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ת	רחוב	מספר	מחיר (כולל מע"מ)	שטח ברוטו במ"ר	קומה	קומות	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
30/08/2023	7,940	298	0	הגביש	4	7,087,500	430	3	3	2019	16,483
30/08/2023	7,940	298	-1	הגביש	4	2,362,500	145	3	3	2019	16,293
31/07/2023	7,940	337	207	נתניה	3	1,561,950	90	2	6	2026	17,355
31/07/2023	7,940	337	202	נתניה	3	1,685,970	109	2	6	2026	15,468
31/07/2023	7,940	337	205	נתניה	337	4,310,280	286	2	6	2026	15,071
31/07/2023	7,940	337	204	נתניה	3	1,502,280	107	2	6	2026	14,040
31/07/2023	7,940	337	203	נתניה	3	1,530,360	109	2	6	2026	14,040
20/07/2023	7,940	337	502	נתניה	3	1,530,360	109	2	6	2026	14,040

[8] בהתאם לסקירת החלטות שמאים מכריעים ערכי השווי כוללים מע"מ. על כן, בחילוץ שווי מ"ר מבונה ינוטרל מרכיב המע"מ.

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ת	רחוב	מספר	מחיר (כולל מע"מ)	שטח ברוטו במ"ר	קומה	קומות	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
13/07/2023	7,940	337	310	נתניה	3	1,070,550	75	3	6	2026	14,274
09/07/2023	7,940	337	303	נתניה	3	1,555,866	109	3	6	2026	14,274
09/07/2023	7,940	337	304	נתניה	3	1,527,318	107	3	6	2026	14,274
29/06/2023	7,940	337	210	נתניה	3	1,053,000	75	2	6	2026	14,040
29/06/2023	7,940	337	209	נתניה	3	1,263,600	90	2	6	2026	14,040
23/05/2023	7,940	337	212	נתניה	3	1,975,837	132	2	6	2026	14,968
10/05/2023	7,940	298	0	הגביש	4	2,950,000	200	1	3	2019	14,750
10/05/2023	7,940	298	-1	הגביש	4	3,802,500	198	1	3	2019	19,205
01/05/2023	7,940	337	311	נתניה	3	2,061,423	153	3	6	2026	13,473
02/04/2023	7,940	337	307	נתניה	3	1,544,400	90	3	6	2026	17,160
02/04/2023	7,940	337	306	נתניה	3	2,471,040	146	3	6	2026	16,925
23/03/2023	7,940	337	201	נתניה	3	1,350,200	91	2	6	2023	14,837
22/03/2023	7,940	337	206	נתניה	3	2,065,000	146	2	6	2026	14,144
06/03/2023	7,940	337	314	נתניה	3	1,235,520	88	3	6	2026	14,040
שווי מ"ר בנוי בממוצע מסביבתו הקרובה של הנכס הנדון ובסמוך למועד הקובע (במעוגל)											**15,000**
חילוץ שווי מ"ר מבונה (מע"מ 17%, יזמות 18%, עלויות בניה 8,000 ₪)											**2,865**

בסקירת עסקאות השוואה נוספות ממשרדים בסביבה כגון חלקות 335 ו- 342 וכיוצ"ב, אף נמצאו ערכי שווי גבוהים יותר.

השמאי המכריע מר בועז ברזילי קבע במגרש מס' 306 (גוש 7940 חלקה 337) שהינו במיקום נחות מהמקרקעין שבנדון (לא על רחוב ראשי המהווה את שער הכניסה לשכונה) שווי מ"ר מבונה בסך 2,300 ₪ לתעסוקה.

בהתאמה לכך, נקבע על הצד הזהיר, שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 2,750 ₪.

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>:

מצב קודם - תכנית נת/14/537/ג'			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי למסחר	מתקזז בין המצבים		
שטח שירות למסחר	מתקזז בין המצבים		
שטח עיקרי לתעסוקה	2,415.00	100%	2,415.00
תוספת שטח שירות לתעסוקה (ללא גג ומרתף)	966.00	100%	966.00
סה"כ שטח אקו' ברוטו - מצב קודם			**3,381**

מצב חדש - בקשה להיתר לתוספת שטחים מכח תוכנית נת/14/537/ג'/2			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי למסחר	מתקזז בין המצבים		
שטח שירות למסחר	מתקזז בין המצבים		
שטח עיקרי מבוקש לתעסוקה	3,612.00	100%	3,612.00
שטח שירות מבוקש לתעסוקה (ללא גג ומרתף)	1,446.00	100%	1,446.00
תוספת שטח מרפסות (ללא מרפסת גג טכנית)	10.08	40%	4.03
סה"כ שטח אקו' ברוטו - מצב חדש			**5,063**
השבחה			
סה"כ השבחה במ"ר אקו' (מצב חדש פחות מצב ישן)			1,682
מקדם שוליות			90%
שווי מ"ר מבונה			2,750
השבחה בש"ח			**4,161,742**

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>שטחי הבניה לחיוב</u>

ההשבחה שבנדון נובעת ממימוש בדרך של היתר. על כן, יש לערוך את תחשיב היטל ההשבחה כמימוש חלקי ביחס לשטחים המבוקשים בלבד, ולא על פי מלוא הזכויות התיאורטיות המוקנות בתב"ע.

בהתאם לתוכנית ההיתר, מבוקשים שטחי שירות לתעסוקה (בניכוי שטחי גג ומרתף) בשטח של כ- 1,277 מ"ר בלבד.

<u>ערכי שווי</u>

מתוך מסד הנתונים אותו ניתחו שמאי המשיבה, לא ניתן להסתמך על 4 עסקאות מכר מאזור התעשייה "ספיר" (גוש 7940 חלקה 298). מדובר בסביבה המאופיינת ברמות מחירים גבוהות משמעותית מסביבת הנכס.

בנוסף לכך, העסקאות ליחידות מס' 207, 306 ו- 307, מגוש 7940 חלקה 337, אינן מייצגות את רמת המחירים הממוצעת בסביבה. בעוד ששוק המקרקעין הרלוונטי משקף שווי בגבולות של 14,000 – 15,500 ₪ למ"ר בנוי, עסקאות אילו משקפות ערכים חריגים של 17,350 – 16,925 ₪ למ"ר.

בניכוי העסקאות החריגות, מתקבל מחיר ממוצע של כ- 14,300 ₪ למ"ר. לאחר חילוץ מע"מ, רווח יזמי ועלויות בניה, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 2,400 ₪.

לגבי עסקאות המכר בחלקות 335 ו-342 שאינן נלקחו בחשבון בשומת המשיבה ובהם נמצאו ערכי שווי גבוהים יותר – סבורים שמאי המבקשת כי מדובר בהחלטה נכונה. חלקה 335 כוללת רכיב מובנה של מגורים עם ערך שוק שונה בתכלית. חלקה 342 ממוקמת במיקום אסטרטגי מיטבי בנקודת הכניסה הראשית לעיר.

בשומתו המכרעת של מר בועז ברזילי למגרש 306 בגו"ח 7940/337, נקבע שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 2,300 ₪ - נכון למועד קובע 05/08/2023. לטענת שמאי המבקשת, מיקומו של הנכס שנבחן במסגרת החלטת מר בועז ברזילי, אינו מהווה עילה להפחתה בערך הנכס הנישום.

בשקלול ערכי השווי של עסקאות המכר יחד עם שומתו המכרעת של מר בועז ברזילי, מתקבל שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 2,350 ₪.

<u>מקדם שוליות</u>

בפרויקט בסדר גודל ובהיקף בניה כזה מקדם השוליות גבוה. בהתאם לכך, נלקח באומדן ההשבחה מקדם שוליות בשיעור 80% בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר בועז ברזילי למגרש 306 בגו"ח 7940/337.

<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>

מצב קודם - תכנית נת/14/537/ג'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי למסחר	מתקזז בין המצבים		
שטח שירות למסחר	מתקזז בין המצבים		
עיקרי לתעסוקה	2,415.00	100%	2,415.00
שירות לתעסוקה	966.00	100%	966.00
סה"כ שטח אקו' - מצב קודם			**3,381**
מצב חדש - בקשה להיתר לתוספת שטחים מכח תוכנית נת/14/537/ג'/2			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי למסחר	מתקזז בין המצבים		
שטח שירות למסחר	מתקזז בין המצבים		
עיקרי לתעסוקה	3,613	100%	3,613
שירות תעסוקה	1,277	100%	1,277
תוספת שטח מרפסות	10.08	40%	4
סה"כ שטח אקו' ברוטו - מצב חדש			**4,893**
השבחה			
סה"כ השבחה במ"ר אקו'			1,512
מקדם שוליות			80%
שווי מ"ר מבונה			2,350
השבחה בש"ח			**2,843,391**

9.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>

<u>היקף השטחים לחיוב במצב חדש</u>

כמפורט בטבלת השטחים המבוקשים, סה"כ שטחי שירות עיליים הינם בהיקף כולל של 1,761.47 מ"ר. בפועל, שטחי השירות בקומת הקרקע והראשונה, כוללים שטחי שירות השייכים לשטחי התעסוקה המבוקשים, בין אם סיווגם כלובי כניסה, מבואות ומעברים, חדרי מדרגות, מעליות וכיוצ"ב.

כהמחשה לכך, שמאי המשיבה מבצעים מדידה מתשריט ההיתר לחלק אותו ניתן לייחס לשטחי התעסוקה.

בהינתן העובדה כי סה"כ שטחי השירות המבוקשים הינם בהיקף כולל של 1,761.47 מ"ר, ובהפחתת שטח הגג (115.34 מ"ר) ושטחי השירות היחסיים למסחר בקומת הקרקע והראשונה, מתקבל כי סך שטחי השירות לתעסוקה מסתכם בכ- 1,445 מ"ר.

התב"ע מאפשרת לממש 1,446 מ"ר ולכן, ברור שמדובר במימוש מלא לכלל שטחי השירות לתעסוקה המוקנים מכוח התב"ע במימוש הנדון.

<u>ערכי שווי</u>

לטענת שמאי המשיבה אם נתמקד בערכי השווי המוצגים מחלקה 337 בלבד, הרי שמתקבלים ערכי שווי יציבים וזהים בגבולות של כ- 14,800 ₪ למ"ר בנוי, המשקפים שווי מ"ר מבונה בסך כ- 2,750 ₪ ממקרקעין שמיקומם נחות.

לא ניתן להשלים עם בחירה סלקטיבית של עסקאות השוואה המציגות ערכים נמוכים יותר במדגם, באופן המסתדר מבחינה תחשיבית. הטענה לכך שהעסקאות ליחידות מס' 207,306 ו-307 מגו"ח 7940/337 הינן חריגות היא לא נכונה. מדובר במכר של משרדים לגיטימיים הממחיש מנעד ערכים מקובל של משרדים, שנמכרים בחלקה הממוקמת במיקום נחות מהמקרקעין שבנדון.

להלן סקירת עסקאות השוואה נוספות מחלקה 337 הממוקמת במיקום נחות מהמקרקעין שבנדון, הממחישות כי לא מדובר בעסקאות חריגות:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	מחיר (₪)	שטח ברוטו במ"ר	קומה	קומות	שווי מ"ר בנוי	הערות
13/09/2023	7940	337	415	1,268,280	72.00	4	6	17,615	עסקאות נוספות שנערכו בסמוך למועד הקובע
13/09/2023	7940	337	402	1,773,720	108.00	4	6	16,423	
13/09/2023	7940	337	403	1,773,720	108.00	4	6	16,423	
13/09/2023	7940	337	414	1,310,400	75.00	4	6	17,472	
13/09/2023	7940	337	404	1,759,680	107.00	4	6	16,446	
13/09/2023	7940	337	407	1,521,000	90.00	4	6	16,900	
13/09/2023	7940	337	406	2,625,480	146.00	4	6	17,983	
13/09/2023	7940	337	413	1,876,680	92.00	4	6	20,399	

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	מחיר (₪)	שטח ברוטו במ"ר	קומה	קומות	שווי מ"ר בנוי	הערות
13/09/2023	7940	337	401	1,521,000	90.00	4	6	16,900	
13/09/2023	7940	337	411	2,286,180	136.00	4	6	16,810	
13/09/2023	7940	337	412	2,286,180	120.00	4	6	19,052	
13/09/2023	7940	337	410	1,287,000	75.00	4	6	17,160	
13/09/2023	7940	337	409	1,521,000	90.00	4	6	16,900	
13/09/2023	7940	337	408	1,521,000	90.00	4	6	16,900	
31/07/2023	7940	337	207	1,561,950	90.00	2	6	17,355	עסקה חסרה בסקר שערכו שמאי המבקשים (מס"ד חסר 3)
02/04/2023	7940	337	307	1,544,400	90.00	3	6	17,160	עסקאות חסרות בסקר שערכו שמאי המבקשים (מס"ד חסר 18 ו - 19)
02/04/2023	7940	337	306	2,471,040	146.00	3	6	16,925	
29/12/2022	7940	337	312	1,888,965	116.00	3	6	16,284	עסקאות נוספות משנת 2022
27/12/2022	7940	337	211	2,449,980	136.00	2	6	18,015	

גם ניתוח העסקאות מחלקה 342 אשר בשמרנות לא הובא בחשבון בשומת המשיבה, ממחיש כי ערכי השווי אינם חריגים לסביבה.

החלקה שבנדון ממוקמת על אותו ציר תנועה מרכזי (שדרות בן צבי) בו ממוקמת חלקה 342, באותו מיקום אסטרטגי המהווה את שער הכניסה לשכונה בעל חשיפה ונגישות גבוהים ביותר ומול שכונת אגמים היוקרתית.

עוד מפנים שמאי המשיבה, להחלטה של השמאית המחוזית גב' אטל ריינס בגוש 7934/97, בה נקבע שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 3,493 ₪ - נכון למועד קובע 21/08/2023.

<u>מקדם שוליות</u>

בהחלטת ברזילי בחלקה 337, מדובר על בניין שגודלו פי 3 מהבניין הנדון, עם היקף שטחים מבוקשים של מעל ל- 31,200 מ"ר, בעוד שבמקרקעין שבנדון מבוקשים סה"כ לממש כ- 11,500 מ"ר ברוטו.

מרכיב השוליות מושפע מהשטח בשני מצבי התכנון, מהמיקום, מהמועד הקובע ומהביקוש בהתאם למיקום.

על כן, למרות שהיקף השטחים במקרקעין שבנדון קטן משמעותית, ועל מנת לכמת את המקדם הכולל שהביא, הובא בחשבון מקדם בשיעור 90%.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

הנכס מושא ההחלטה מהווה מגרש בייעוד למסחר ותעסוקה הממוקם ברחוב קרל פופר 8, שכונת קריית המדע בעיר נתניה, הידוע כחלקה 336 בגוש 7940.

בחודש ינואר 2022, הופק בנכס היתר בניה מס׳ 2022014 להקמת מבנה למסחר ותעסוקה המנצל כמעט במלואן את זכויות הבניה המוקנות מכוח תב״ע נת/מק/14/537/ג׳.

בחודש יולי 2022, נרכשו מלוא הזכויות במקרקעין על ידי הנישומה בעניינו.

המימוש שבנדון הינו בדרך של בקשה להיתר מס׳ 20230937/3, שנדונה ברשות רישוי בישיבה מס׳ 43 מיום 03/03/2025 ומהותה תוספת קומה ושטחים לתעסוקה להיתר קיים מס׳ 2022014, בהתאם לתוכנית נת/14/537/ג/2.

מועדה הקובע של תוכנית נת/14/537/ג/2 הינו ביום 06/08/2023 והיא מאפשרת הוספת שטחי בניה לתעסוקה.

המחלוקת בין שמאי הצדדים נסובה בעיקרה סביב מספר סוגיות, ביניהן: היקף השטחים לחיוב, ערכי שווי לתעסוקה ומקדם השוליות לתוספת השטחים.

להלן התייחסותי לסוגיות המחלוקת:

10.2. היקף השטחים לחיוב במימוש בהיתר

שמאי הצדדים מסכימים לכך שבמצב הקודם יש להביא בחשבון את מלוא זכויות הבניה המותרות מכוח תוכנית נת/14/537/ג׳.

למיטב הבנתי, אין כל מחלוקת ביניהם גם ביחס למניין השטח העיקרי לתעסוקה אשר מבוקש במסגרת תוכנית ההיתר.

סוגיית המחלוקת נוגעת להיקף שטחי השירות העיליים שמנוצלים לטובת שימושי התעסוקה.

בהתאם לתוכנית נת/14/537/ג/2, ניתן לנצל שטח שירות עילי בהיקף של: 1,446 מ״ר לתעסוקה ו-322 מ״ר למסחר, סה״כ 1,768 מ״ר.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, מבוקשים סה״כ 1,761.47 מ״ר שירות עיליים לתעסוקה ומסחר יחד (לא קיימת חלוקת שטחים מוגדרת בין השימושים).

כלומר, יתרת שטחי השירות העיליים שאינם נוצלו עומדת על כ- **6.53 מ״ר בלבד.**

במסגרת תגובת שמאי המשיבה, בוצעה חלוקה רעיונית בין שימושי המסחר והתעסוקה לגבי שטחי השירות המתוכננים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.

שטחי השירות המותרים למסחר נותרו ללא שינוי בין שני מצבי התכנון וכאמור אילו משויכים במלואם ל״סל הזכויות במצב הקודם״.

לאור כך, אפעל תחת ההנחה כי במסגרת המימוש המבוקש נוצלו מלוא שטחי השירות למסחר ועל כן יש לייחס את היתרה המזערית שטרם נוצלה - לשימושי התעסוקה, כפי שיפורט להלן:

שטח שירות עילי לתעסוקה במצב חדש	-	1,446.00 מ״ר
שטח שירות עילי שאינו נוצל	-	6.53 מ״ר
שטח שירות מבוקש לתעסוקה	**-**	**1,439.47 מ״ר.**

<u>שטח שירות לחיוב בקומת הגג</u>

במהלך הדיון ביקשתי משמאי הצדדים שיבהירו עמדתם בכל הנוגע לשטחי השירות המבוקשים בקומת הגג.

שמאי המבקשת טענו מצידם, כי אותו השטח היה קיים גם במצב הקודם. לחילופין, מדובר בגג טכני שאותו אין להכליל כחלק משטחי השירות.

שמאי המשיבה ציינו כי מאחר ובמצב הקודם הובאו בחשבון מלוא שטחי השירות, לא ברור מדוע במצב החדש הופחתו השטחים בקומת הגג.

עפ״י סעיף 5 לתקנון תוכנית נת/14/537/ג/2 נרשם כי: *״שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו״.*

לכן, שטחי השירות המנוצלים בקומת הגג נכללים במניין שטח השירות המותר לניצול במצב החדש.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, בקומת הגג מבוקש שטח שירות בהיקף של 115.34 מ״ר, המשמש בין היתר, לצורך: מבואות וחדרי מדרגות, פירי מעלית, לובי, מאגר מים וחדר משאבות.

בהתחשב בכך ששטחים אילו נדרשים בשני מצבי התכנון ונכללים במניין שטחי הברוטו המקסימליים לניצול, אזי שיש להביאם בחשבון בתחשיב ההשבחה.

<u>שטח מרחבים מוגנים בפטור</u>

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, במסגרת המימוש המבוקש מוצעים מרחבים מוגנים בהיקף כולל של 193.41 מ״ר, אשר פטורים מתשלום היטל השבחה.

מאותו שטח פטור, יש להפחית בהתאמה את שטח המרחבים המוגנים במצב התכנוני הקודם. בהתאם להיתר בניה מאושר מס׳ 2022014 המהווה כאמור ניצול כמעט מלא של תב״ע ישנה נת/מק/14/537/ג׳, תוכננו מרחבים מוגנים בהיקף של 137.47 מ״ר.

לפיכך, הובא בחשבון כי מתוך <u>תוספת</u> השטחים במצב החדש, יש להחיל פטור מהיטל השבחה למרחבים מוגנים בשטח של כ- 55.94 מ״ר.

<u>שטחי מרפסות</u>

שמאי הצדדים מביאים בחשבון במצב החדש חיוב בגין שטחי מרפסות (ללא מרפסת גג טכני) של 10.08 מ״ר.

בהתחשב במאפייני המגרש, הובא בחשבון כי גם במצב התכנוני הקודם ניתן היה לתכנן מבנה שיכלול לכל הפחות מניין מרפסות דומה לזה הקיים במצב החדש עפ"י הבקשה להיתר.

לפיכך, שטחי המרפסות לא יובאו בחשבון בשני מצבי התכנון.

10.3. <u>ערכי שווי לתעסוקה</u>

שמאי המשיבה מנתחים בגישת החילוץ מסד נתונים של עסקאות מכר למשרדים בנויים ומביאים בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 2,750 ₪.

שמאי המבקשת מנטרלים מתוך אותו מסד נתונים עסקאות שלדעתם אינן רלוונטיות. בנוסף לכך, סוקרים את שומתו המכרעת של מר בועז ברזילי בגו"ח 7940/337, ולאחר מכן קובעים שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 2,350 ₪.

<u>ניתוח בגישת החילוץ – עסקאות מכר למשרדים בנויים</u>

<u>פרויקט ברח' תומאס אדיסון, שכונת קריית המדע (גוש 7940 חלקה 337)</u>

פרויקט ההשוואה מהווה בניין מסחר ומשרדים שעתיד לכלול 8 קומות תעסוקה מעל קומת קרקע מסחרית, קומה 1- למסחר, ו-3 קומות מרתף לחניה ואחסנה.

להלן ניתוח עסקאות מכר שנערכו לאורך שנת 2023 (מאתר רשות המיסים)[9]:

מס' יחידה	יום מכירה	קומה	חניות	תמורה מדווחת בש"ח	בניכוי מע"מ (17%)	שטח במ"ר			שווי מ"ר ברוטו
						מדווח	מחסן	מרפסת	סה"כ
						1.0	1.0	0.2	-
309	22/11/2023	3	2	1,925,820	1,646,000	90	34		124	13,274
208	21/09/2023	2	0	1,305,720	1,116,000	90			90	12,400
415	13/09/2023	4	2	1,268,280	1,084,000	72			72	15,056
402	13/09/2023	4	2	1,773,720	1,516,000	108			108	14,037
403	13/09/2023	4	2	1,773,720	1,516,000	108			108	14,037
414	13/09/2023	4	2	1,310,400	1,120,000	75			75	14,933
404	13/09/2023	4	2	1,759,680	1,504,000	107			107	14,056
407	13/09/2023	4	2	1,521,000	1,300,000	90			90	14,444
406	13/09/2023	4	2	2,625,480	2,244,000	146	34		180	12,467
413	13/09/2023	4	2	1,876,680	1,604,000	92	35		127	12,630
401	13/09/2023	4	2	1,521,000	1,300,000	90			90	14,444
411	13/09/2023	4	2	2,286,180	1,954,000	136		17	139	14,017
412	13/09/2023	4	2	2,286,180	1,954,000	120	27	13	150	13,061
410	13/09/2023	4	2	1,287,000	1,100,000	75			75	14,667

[9] בהתאם לגישת הצדדים ולניתוח שהוצג בפני השמאי המכריע מר בועז ברזילי מיום 02/07/2025 בחלקה זו – מחירי המכירה כוללים מע"מ.

מס' יחידה	יום מכירה	קומה	חניות	תמורה מדווחת בש"ח	בניכוי מע"מ (17%)	שטח במ"ר				שווי מ"ר ברוטו
						מדווח	מחסן	מרפסת	סה"כ	
						1.0	1.0	0.2	-	
409	13/09/2023	4	2	1,521,000	1,300,000	90			90	14,444
408	13/09/2023	4	2	1,521,000	1,300,000	90			90	14,444
207	31/07/2023	2	2	1,561,950	1,335,000	90	13		103	12,961
202	31/07/2023	2	1	1,685,970	1,441,000	109	19		128	11,258
205	31/07/2023	2	2	4,310,280	3,684,000	286	36		322	11,441
204	31/07/2023	2	1	1,502,280	1,284,000	107			107	12,000
203	31/07/2023	2	1	1,530,360	1,308,000	109			109	12,000
502	20/07/2023	2	0	1,530,360	1,308,000	109			109	12,000
310	13/07/2023	3	0	1,070,550	915,000	75			75	12,200
303	09/07/2023	3	0	1,555,866	1,329,800	109			109	12,200
304	09/07/2023	3	0	1,527,318	1,305,400	107			107	12,200
210	29/06/2023	2	0	1,053,000	900,000	75			75	12,000
209	29/06/2023	2	0	1,263,600	1,080,000	90			90	12,000
212	23/05/2023	2	1	1,975,837	1,688,750	132		13	135	12,546
311	01/05/2023	3	0	2,061,423	1,761,900	153		17	156	11,265
307	02/04/2023	3	2	1,544,400	1,320,000	90			90	14,667
306	02/04/2023	3	3	2,471,040	2,112,000	146			146	14,466
201	23/03/2023	2	2	1,350,200	1,154,017	91			91	12,682
206	22/03/2023	2	2	2,065,000	1,764,957	146			146	12,089
314	06/03/2023	3	0	1,235,520	1,056,000	88			88	12,000
ממוצע	26/07/2023	3.1	1.4	1,731,112	1,479,583	-	-	-	115	13,070

התייחסות לעסקאות חריגות: לטענת שמאי המבקשת, עסקאות המכר שנערכו ליחידות מס' 207, 306 ו- 307 מהוות עסקאות חריגות.

בהתחשב במאפיינים של אותן יחידות, לרבות: מספר קומה, גודל מחסן ומספר החניות, ניכר כי מדובר בעסקאות המשקפות רמת מחירים המצויה בגבולות הסביר ועל כן אילו ישוקללו במסקנת השווי.

פרויקט ברח' קרל פופר 7, שכונת קריית המדע (גוש 7940 חלקה 335)

פרויקט ההשוואה ידוע כמגרש מס' 304 עפ"י תוכנית 408-0932897, בו מותר ניצול שטחי מסחר ותעסוקה בבינוי של קומת קרקע כפולה + 6 קומות + גג טכני.

מיקומו נמצא ממול לנכס הנדון וכולל מאפייני בינוי דומים יחסית.

להלן ניתוח עסקאות שנערכו בטווח של עד כשנתיים מהמועד הקובע (מאתר רשות המיסים):

מס' יחידה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	חניות	קומה	שטח במ"ר				שווי מ"ר ברוטו
					מדווח	מחסן	מרפסת	סה"כ	
					1.0	1.0	0.2	-	
102	26/08/2025	908,600	2	1	67			67	13,561
108	26/08/2025	896,800	0	1	76			76	11,800
210	26/08/2025	1,687,400	3	2	113			113	14,933
307	21/07/2025	1,233,690	2	3	77	11		88	14,019
308	10/07/2025	1,031,792	1	3	76			76	13,576
108	03/07/2025	1,003,000	1	1	77			77	13,026
301	01/07/2025	2,389,205	3	3	166			166	14,393
207	26/06/2025	4,085,160	6	2	330			330	12,379
303	05/06/2025	780,570	0	3	63			63	12,390
219	05/06/2025	2,784,800	2	2	219			219	12,716
205	22/05/2025	955,800	2	2	65			65	14,705
202	20/05/2025	837,800	1	2	63			63	13,298
103	19/05/2025	743,400	0	1	63			63	11,800
310	14/05/2025	1,225,500	1	3	101	10		111	11,041
203	04/05/2025	837,800	1	2	63			63	13,298
201	07/04/2025	2,236,100	2	2	166		13	169	13,263
ממוצע	20/06/2025	1,477,339	1.7	2.1	-	-	-	113.0	13,140

העסקאות המוצגות לעיל מבטאות פער זמנים של עד כשנתיים ביחס למועד הקובע בעניינו לחודש אוגוסט 2023.

עם זאת, לאור העובדה שבמועדים אלו שוק הנדל"ן המסחרי התאפיין בסביבת ריבית גבוהה ובאי וודאות - לא מצאתי הצדקה להביא בחשבון התאמה לזמן.

<u>פרויקט ברח' אייזיק ניוטיון/שד' בן צבי/שלום עליכם, שכונת קריית המדע (גוש 7940 חלקה 342)</u>
לטענת שמאי המבקשת, החלקה הנדונה ממוקמת באזור אסטרטגי בנקודת הכניסה הראשית לעיר ועל כן מדובר בעסקאות מכר שאינן רלוונטיות.

בתגובה לכך, מציינים שמאי המשיבה כי הנכס שבנדון ממוקם גם הוא על שדרות בן צבי המהווה ציר תנועה מרכזי במיקום אסטרטגי, עם רמת חשיפה ונגישות גבוהה.

נכס ההשוואה מצוי בהליכי בניה ובהתאם להיתר בניה, מתוכנן בו מגדל שיכלול שטחי מסחר ותעסוקה בבינוי של 32 קומות מעל 5 קומות מרתף. מדובר בפרויקט בעל מאפייני בינוי שונים, בו צפויה להתקבל רמת מחירים גבוהה יותר בשל יתרון הגובה והנוף.

על אף האמור ובשל סמיכותו הפיזית לנכס הנדון, אבחן את רמת המחירים המשולמת בו אשר תשקף את רף המחירים העליון של ערכי השווי הבנויים למשרדים בסביבה.

בנכס ההשוואה נערכה בתאריך 08/06/2026, שומה מכרעת ע"י השמאי המכריע מר גיא צדיק, במסגרתה נותחו עסקאות של שטחי תעסוקה מהפרויקט, בשטחי ברוטו שנעים בין 300 מ"ר – 1,400 מ"ר, על בסיסן התקבל **שווי מ"ר בנוי ברוטו לתעסוקה בסך 14,234** ₪ (מגלם חניה תת-קרקעית ולקומה ממוצעת 12).

כאמור, הערך הבנוי שהובא בהחלטת מר גיא צדיק מובא לצרכי בקרה בלבד ומהווה רף עליון לצורך מסקנת השווי בענייננו.

<u>פרויקט ברחוב הגביש, אזור התעשייה ספיר (גוש 7940 חלקה 298)</u>
שמאי המשיבה מנתחים עסקאות מכר למשרדים בנויים מאזור התעשייה ספיר בנתניה. מנגד, לטענת שמאי המבקשת מדובר במיקום שאיננו רלוונטי לנכס.

מאחר וקיים בידי מסד נתונים מבוסס ורחב של עסקאות מכר מסביבתו הקרובה של הנכס – לא מצאתי צורך בניתוח עסקאות מכר מאזור התעשייה ספיר.

<u>מסקנת שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ</u>
בהתחשב בניתוח עסקאות מכר מפרויקטים בשכונת קריית המדע בנתניה, יובא בחשבון שווי מ"ר בנוי ברוטו למשרדים בסך 13,100 ₪ ללא מע"מ.

בניכוי רווח יזמי (20%), ובהפחתת עלות בניה מגלמת מרתפים בסך 8,500 ₪ למ"ר[10], מתקבל בגישת החילוץ **שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים בסך כ- 2,400 ₪.**

[10] עפ"י במחירון דקל לחודש אוגוסט 2023, תוך העמסת עלויות מרתפים תת-קרקעיים ועלויות עקיפות.

ניתוח בגישת ההשוואה הישירה – עסקת הרכישה בנכס

כמצוין בסעיף 6.2 להחלטה, בתאריך 26/07/2022 המקרקעין שבנדון נמכרו בתמורה לסך של 20.096 מיליון ₪ + מע"מ.

מדובר בעסקה שנערכה בנכס מושא ההחלטה ועל כן היא מהווה מקור השוואה מיטבי ובעל עדיפות גבוהה לצורך מסקנת השווי בענייננו.

פוטנציאל תכנוני: במועד עריכת ההסכם, על המקרקעין חלה תב"ע נת/14/537/ג', על בסיסה ניתן היתר בניה מס' 2022014. בחודש יולי 2023 (כשנה לאחר עריכת ההסכם), אושרה תב"ע חדשה נת/14/537/ג/2 שהגדילה את זכויות הבניה לתעסוקה.

מעיון באתר מנהל התכנון, עולה כי בתאריך 07/06/2022 (כחודש וחצי לפני עריכת ההסכם) דנה הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז המרכז בישיבה מס' 2022008, במסגרתה הוחלט להפקיד את התוכנית החדשה בכפוף למספר תנאים[11].

כלומר, קיימת סבירות גבוהה שהתמורה שנתנה במועד ההסכם מגלמת פוטנציאל תכנוני להגדלת שטחי התעסוקה. כתימוכין לכך, אפנה לעיקרי ההסכם בו הוזכרו פרטי התוכנית שקודמה דאז לצורך כך.

לאור האמור, לצורך נטרול הפוטנציאל התכנוני, הזכויות שנוספו מכוח תוכנית נת/14/537/ג/2, יובאו בחשבון במקדם אי וודאות שיחושב לפי תקופת דחייה של שנה אחת, בריבית היוון 6%, ובהתחשב בתשלום היטל השבחה צפוי.

מקדם התאמה לזמן: ישנו פער זמנים של כשנה ממועד ביצוע העסקה ועד למועד הקובע של תוכנית נת/14/537/ג/2, במהלכו השכונה קודמה ופותחה.

עם זאת, במהלך אותה תקופה נרשמה עליה חדה בריבית בנק ישראל אשר במועד הקובע לחודש אוגוסט-23 עמדה על שיעור של 4.75%, ובכך גרמה לאי וודאות ביחס לרמת מחירי הנדל"ן ככלל ובענף הנדל"ן המסחרי בפרט.

לפיכך, לא מצאתי מקום להביא בחשבון התאמה לזמן ביחס למועד ביצוע העסקה.

נטרול שווי שטחי המסחר: לצורך מציאת הערך הבסיסי למשרדים, יש לנטרל מסך התמורה את המרכיב המיוחס לשווי המסחרי.

בשומתו המכרעת של מר גיא צדיק לנכס הממוקם בגו"ח 7940/342, נערכה סקירה מקיפה של החלטות שמאים מכריעים מהעיר נתניה על בסיסה נקבע שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר בסך 8,000 ₪ - נכון למועד קובע 30/07/2024 (ראה פירוט בעמ' 37-36 להחלטה).

[11] הוועדה דנה בשנית במסמכי תב"ע נת/14/537/ג/2, בישיבה מס' 2022009 מתאריך 04/07/2022, במסגרתה החליטה לבטל את אחד התנאים שנקבעו בהחלטה שקדמה לה.

בהתחשב בשטח מסחרי קיים של: 805 מ״ר עיקרי + 322 מ״ר שירות, המהווים כ- 1,127 מ״ר ברוטו, המרכיב המסחרי נאמד בכ- 9.016 מיליון ₪ (לפי 8,000 ₪/למ״ר).

להלן ניתוח עסקת המכר:

תמורה בש״ח	20,096,000
בנטרול מרכיב מסחרי	9,016,000
תמורה מיוחסת למשרדים + פוטנציאל	**11,080,000**
תיאור	**שטח/שווי**
מצב מאושר - תוכנית נת/14/537/ג׳	
שטח עיקרי לתעסוקה	2,415.0
שטח שירות לתעסוקה	966.0
שטח ברוטו מיוחס לתכנון מאושר (A)	3,381.0
פוטנציאל - תוכנית נת/14/537/ג/2	
תוספת שטח עיקרי לתעסוקה	1,200
תוספת שטח שירות לתעסוקה	480
תוספת שטח ברוטו לתעסוקה	1,680
מקדם אי וודאות בגילום היטל השבחה צפוי (*)	0.472
שטח אקו׳ מיוחס לפוטנציאל תכנוני (B)	792.5
שטח אקו׳ לתכנון מאושר + פוטנציאל (A + B)	4,173.5
שווי מ״ר מבונה ברוטו לתעסוקה	**2,650**

(*) מקדם דחיה לתקופה בת כשנה לפי ריבית היוון 6%, בשקלול תשלום היטל השבחה צפוי.

מכרז רמ״י מס׳ 23/2022 (גוש מס׳ 7940 חלקות מס׳ 338-339):

במסגרת מכרז מתאריך 06/04/2022, שווקו מגרשים מס׳ 307 ו- 308 לפי תוכנית נת/מק/14/537/ג׳, הממוקמים ברחוב תומאס אדיסון בשכונת קריית המדע בעיר נתניה.

בפרק הזמן שבין מועד עריכת המכרז ועד למועד הקובע בעניינו לחודש אוגוסט 2023, סביבת הנכס קודמה ופותחה.

מהצד האחר, באותם מועדים אירעה עלייה חדה בשיעור ריבית בנק ישראל שגרמה לאי וודאות בענף הנדל״ן המסחרי.

בחודש ינואר 2025 (כ- 3 שנים לאחר מועד הזכייה) אושרה במגרשים תוכנית 408-1130350 שהתירה את איחוד המגרשים תוך העצמת זכויות הבניה במתחם בכללותו. על כן, הובא בחשבון כי התמורה שנתנה במכרז מגלמת פוטנציאל תכנוני.

לאור כך שקיים קושי מהותי בניתוח המכרז הנדון, הוא לא יובא בחשבון לצורך מסקנת השווי.

סקירת החלטות שמאים מכריעים משכונת קריית המדע

שמאי מכריע	גוש / חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה לתעסוקה
גיא צדיק	7940/342	30/07/2024	2,600
בועז ברזילי	7940/337	05/08/2023	2,300
ממוצע			**2,450**

עצימות לערכי השווי

מקור שווי	שווי	משקל	סה"כ
משרדים בנויים בגישת החילוץ	2,400	40%	960
עסקה בנכס בגישת ההשוואה	2,650	40%	1,060
החלטות שמאים מכריעים	2,450	20%	490
שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים			**2,500**

10.4. מקדם שוליות לתוספת השטחים

שמאי המשיבה קובעים מקדם שוליות לתוספת השטחים לתעסוקה בשיעור 90%.

מנגד, שמאי המבקשת סוקרים את החלטת מר בועז ברזילי בגו"ח 7940/337, על בסיסה מביאים בחשבון מקדם שוליות בשיעור 80%.

כרקע כללי, בהתאם לדברי ההסבר לתב"ע חדשה נת/2/ג/14/537, תוכנית זו נועדה בכדי לאפשר מיצוי מקסימלי של שטחי התעסוקה, ללא שינוי בגובה המבנה, מספר הקומות וקווי הבניין שהותרו במצב התכנוני הקודם.

אעיר כי ישנם מצבים בהם העצמת שטחי תעסוקה מהווה דווקא יתרון, בכך שהיא מאפשרת גמישות תכנונית ושיווק משרדים בגדלים שונים לפי דרישת השוק.

ביחס לערך הקרקע שהתקבל בניתוח עסקת המכר שנערכה בנכס, ככל שקיימת שוליות בגין תוספת השטחים לתעסוקה, הרי שהפחתה זו כבר מגולמת בתמורה ששולמה בעד המקרקעין.

ביחס לערכי השווי שהתקבלו על בסיס ניתוח עסקאות בודדות למשרדים בנויים, אציין כי מסד הנתונים נגזר מפרויקט בגו"ח 7940/335 שהינו בעל מאפייני בינוי דומים יחסית, ומפרויקט בגו"ח 7940/337 המכיל היקפי בניה רבים יותר.

יוצא מכך, שמחיר המכירה של אותן יחידות כבר מביא לידי ביטוי את ההפחתה (ככל וקיימת) להיצע המשרדים הקיים בפרויקט.

זאת ועוד, בעת חילוץ השווי מהערך הבנוי, מנוכות עלויות עקיפות הכוללות בחובן הוצאות שיווק. החלת מקדם שוליות נוסף ביחס לערך הבנוי מהווה "כפל הפחתה", אשר יביא לתמחור בחסר של מרכיב הקרקע.

לפיכך, אני דוחה את גישת שמאי הצדדים ועל כן במקרה הנדון לא אסתמך כלל על מקדם שוליות לתוספת שטחי התעסוקה.

11.<u>תחשיב</u>

מצב קודם - תכנית נת/14/537/ג'	
שטח עיקרי לתעסוקה	2,415.00
שטח שירות לתעסוקה	966.00
שטח ברוטו למשרדים במצב קודם	<u>3,381.00</u>
מצב חדש - בקשה להיתר	
שטח עיקרי מבוקש לתעסוקה	3,612.48
שטח שירות מבוקש לתעסוקה	1,439.47
שטח ברוטו למשרדים במצב חדש	<u>5,051.95</u>
השבחה חייבת - תוכנית נת/14/537/ג/2	
תוספת ברוטו לתעסוקה	1,670.95
ניכוי מרחבים מוגנים בפטור	-55.94
שטח לחיוב במ"ר	1,615.01
שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה	2,500
השבחה בש"ח	**4,037,525**

12.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את עמדות הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברחוב קרל פופר 8 בנתניה, הידוע כחלקה 336 בגוש 7940,** חלה השבחה עקב אישורה של תוכנית נת/2/ג/14/537 ומימושה החלקי בדרך של בקשה להיתר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
נת/2/ג/14/537	06/08/2023	₪ **4,037,525**	₪ **2,018,763**

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

13.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

