אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 8272 חלקה 183 תת חלקה 2

רחוב יהושע טהון 11, נתניה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 14 נובמבר, 2024
מספר מינוי: 843-2024
מספרנו: 552. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר יחזקאל טורנר
באמצעות השמאים, מר אמיר טנא
בדוא"ל haim@hameiri.com
ג.א.נ.

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב נתניה
באמצעות השמאים, אפרים מרגלית ואדיר קניזו
בדוא"ל efraim@efmargalit.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 8272 חלקה 183 תת חלקה 2
רחוב יהושע טהון 11, נתניה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 09/09/2024 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

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

1.2. מהות ההשבחה: אישור תמל/2025 – מימוש בדרך של הסכם מכר מיום 08/06/2023.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

01/11/2020[1] – מועד אישור תמל/2025.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 02/08/2024 ע"י החתומה מטה.

[1] הצדדים חישבו את ההשבחה למועד קובע 16/11/2020 אולם עפ"י סעיף 22 לחוק לקידום במתחמים מועדפים (הוראת שעה) תשע"ד – 2014 נקבע: "*תחילתה של תכנית מועדפת, לעניין כל דין, ביום פרסום הודעה על אישורה בעיתון או באתר האינטרנט של מינהל התכנון כאמור בסעיף 121(ג), לפי המאוחר*". מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתוכנית הינו ביום הפרסום ברשומות 01/11/2022.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות:	דירת מגורים
גוש:	8272
חלקה:	183
שטח החלקה:	938 מ״ר[2]
תת חלקה:	2
שטח דירה רשום:	59.7 מ״ר[3]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב יהושע טהון 11, נתניה.

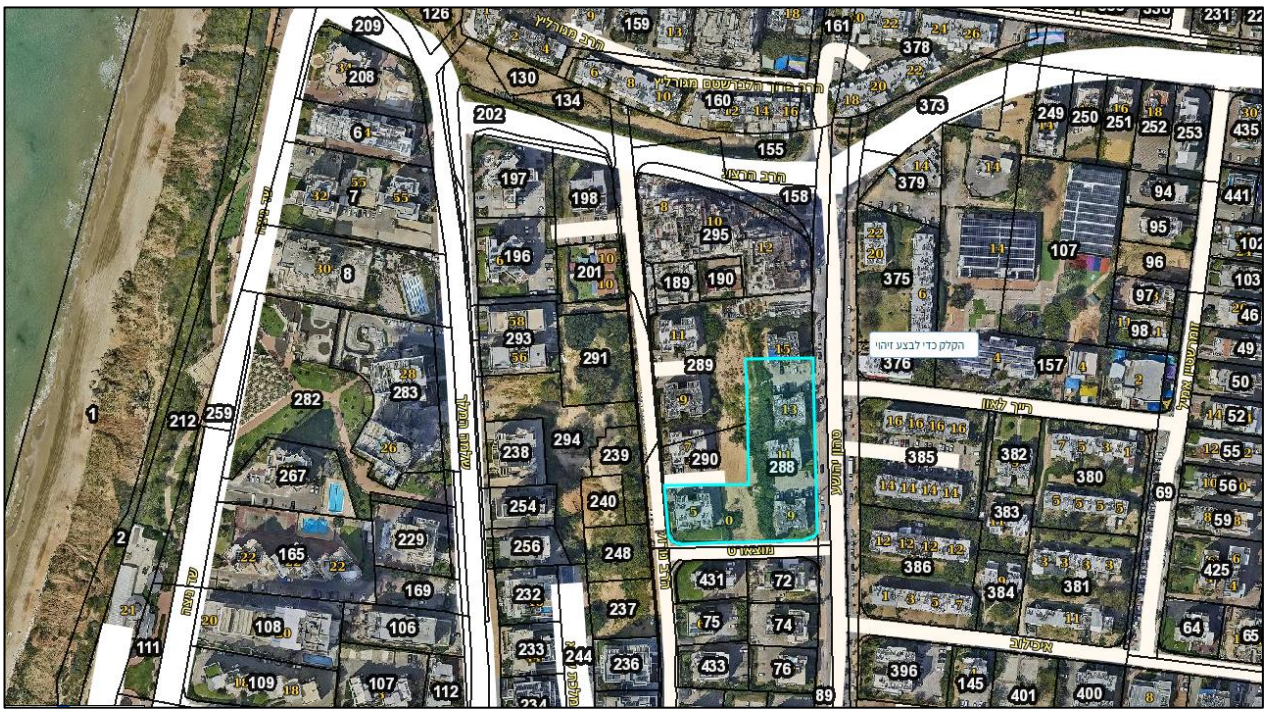
5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בצפון-מערב מרכז העיר נתניה. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה וותיקה לצד חדשה.

5.2. רחוב יהושע טהון, דו סטרי, נמשך בין הרחובות יהודה הנשיא מדרום ועד לרחוב הרצוג מצפון.

5.3. הפיתוח בסביבה מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים וכו׳.

תצ״א סביבת הנכס



[2] עפ״י העתק רישום מפנקס בתים משותפים.
[3] עפ״י העתק רישום מפנקס בתים משותפים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 | טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. **<u>תיאור הנכס:</u>**

6.1. חלקה 183 בשטח רשום של 938 מ״ר עברה פרצלציה וכעת מהווה חלק מחלקה 288 ששטחה 5,512 מ״ר וצורתה אי רגולרית, דמוית האות ר׳ הפוכה.

6.2. תת חלקה 2 בשטח רשום של 59.7 מ״ר וממוקמת בקומה הראשונה בבניין ותיק בן 4 קומות על עמודים ללא מעלית.

6.3. גבולות החלקה:

מצפון – חלקה 182 עליה בניין מגורים ותיק בבניה רוויה, המהווה חלק מתמל/2025.

מדרום – חלקה 184 עליה בניין מגורים ותיק בבניה רוויה, המהווה חלק מתמל/2025.

ממזרח – חזית לרח׳ יהושע טהון ומעברו בתי מגורים בבניה רוויה.

ממערב – שצ״פ.

חזית הבניין



סוקולוב 46 (כניר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **נת/100/ש/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3459 מיום 14/06/1987.

עפ"י תשריט התכנית, הנכס שבנדון מסווג בייעוד מגורים ז'.

הוראות בניה[4]:

שטח מגרש מינימלי – 500 מ"ר

מס' קומות – 4

אחוז בניה מקסימלי לקומה – 30%

סה"כ אחוזי בניה – 100%

קווי בניין – 4 מ' לצדדים, 6 מ' לאחור ובחזית כמסומן בתשריט.

בנייני עזר – שטח בנייני עזר לא יעלה על 3% משטח המגרש למעט מוסכי חניה לרכב פרטי שיתוכננו ויוצבו בתחום המגרש לפי קביעת הועדה המקומית.

מרתפים – מחסנים פרטיים או חדר משחקים לדיירים בשטח 3 מ"ר ליח"ד. המרתפים יירשמו כרכוש משותף.

דירות גג – תותר הקמת דירת גג או יציאות לגג מדירות קיימות בקומה העליונה לרבות מבני עזר לדירות האמורות. תינתן תוספת 2.5% משטח המגרש, בתנאים.

קומה מפולשת – מותר מחסן לצרכי הדיירים לאחסון ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר או 1 מ"ר לכל דירה לפי הגדול מביניהם.

7.2. תכנית **נת/400/7/86**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3581 מיום 08/09/1988.

היציאה לגג תהיה מהדירה שבקומה העליונה במדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין – וזאת בתנאי שלמבקש זכות לשימוש בחלק מהגג הצמוד לדירתו. השטח יהיה 23 מ"ר ליח"ד, כולל מדרגות פנימיות, גובה חדר יציאה לגג עד 2.4 מ'.

בתכניות בניין עיר שלא כוללות תכנית בינוי שטח חדר יציאה לגג יהיה בנוסף לזכויות הבניה המוקנות בבניינים שבנייתם הושלמה טרם 31/12/1987.

7.3. **תמל/2025** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9183 מיום 01/11/2020.

תכנית התחדשות עירונית במתחם נורוק-טהון, שכונת מכנס נתניה, במתכונת פינוי בינוי. פינוי 166 יח"ד קיימות בבניה שיכונית ותיקה לטובת הקמת 514 יח"ד ב-6 מבני מגורים, חזית מסחרית, שטחי תעסוקה, שטח מבונה לצרכי ציבור וארגון מיטבי של שטחים ציבוריים.

[4] כמופיע בתקנון תכנית נת/100/ש.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

במסגרת טבלת ההקצאה ואיזון המצורפת לתכנית, תמורת חלקה היסטרית 183 הוקצו זכויות במגרש 100.

הנכס מושא השומה (תת חלקה 2 בחלקה 183) קיבל בתמורה 884/100,000 חלקים במגרש 100.

החלק היחסי במתחם הינו 0.76%.

מגרש 100 שייעודו מגורים ד', נכלל בתחום מתחם תכנון א'.

מגורים ד' שימושים – מגורים, מסחר בק"ק במגרשים בעלי חזית מסחרית ותעסוקה ומשרדים.

הוראות בינוי:

1. מס' המבנים במגרש והעמדתם, בהתאם לנושאים המחייבים בנספח הבינוי של תכנית זו.
2. קומת הקרקע במגרש 100 תחויב במסחר במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית ובנוסף תשמש גם עבור - מבואות לשימושי המגורים, מבואות לתעסוקה ומבואה לשטח המבונה לצרכי ציבור.
3. שתי הקומות שמעל קומת המסחר במגרש 100 תכלולנה שטחי תעסוקה ושטח מבונה לצרכי ציבור. הקמת קומת תעסוקה אחת בלבד לא תהווה שינוי לתכנית זו.
4. יתר קומות המבנים תשמשנה למגורים.
5. תותר הקמת שטחים משותפים, בקומה שמעל קומת התעסוקה העליונה, לכלל הדיירים, גג קומת התעסוקה והשטח למבנה ציבור בתא שטח 100 יפותחו כחזית חמישית. אופי הפיתוח יקבע בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.
6. מעל קומת המגורים העליונה ביותר תותר הקמת קומה טכנית.
7. יותרו מחסנים דירתיים בכל קומות המבנה, למעט בקומות המגורים. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
8. בקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנים יותרו קומות מרתפים לחניות, מחסנים ומתקנים טכניים לרבות חדרי השנאה.
9. מספר המבנים לא יפחת מהמוצע בנספח הבינוי של תכנית זו.
10. לכל אחד מהשימושים השונים תהיה מבואה/מבואות נפרדות.
11. מבואות השימושים השונים תהינה בקומת הקרקע.
12. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דיור קטנות.
13. בשטח זיקת ההנאה לא תהינה גדרות ומפלסה יהיה המשכי ורציף למפלס הרחוב.
14. חזיתות קומת המסחר כלפי רח' יהושע טהון תהינה בנסיגה של לפחות 4 מ' ביחס לקו הבניין. תחויב זיקת הנאה בכל השטח שבין החזית המסחרית לגבול המגרש. חזיתות אלו תהינה

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מלוות בקולונדת עמודים ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ', כמתואר בנספח הבינוי המנחה לתכנית זו.

15. גובה קומת קולונדה יותאם לקומת המסחר.
16. השטח שמתחת לקולונדה ירוצף כהמשך למדרכה. בשטח זה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד כחלק משירות המסחר ובלבד שלא יהווה מכשול למעבר הולכי רגל.
17. גובה קומת המסחר לא יפחת מ- 6 מ' בין הרצפה לתקרת הבטון שמעליה. תתאפשר הקמת קומת גלריה בשטח של 50% מתכסית הקומה שמתחתיה. הגלריה לא תספר במניין הקומות.
18. בתא שטח 101 גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 3.5 מ' בין הרצפה לתקרת הבטון שמעליה. בתא שטח 102 גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 4 מ' בין הרצפה לתקרת הבטון שמעליה. תתאפשר הקמת קומת גלריה בתא שטח 102 בשטח של 50% מתכסית הקומה שמתחתיה. הגלריה לא תספר במניין הקומות.
19. גובהן המדויק של כל קומות המבנים, ייקבע בתוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בהוראות התכנית.
20. לא תתאפשר חריגת מרפסות מעבר לקווי בניין.
21. גובה מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנים לא יעלה על 50 ס"מ מעל מפלס הרחוב וימדד ממרכז פאת המבנה המשיקה לרחוב.
22. המרחק בין מבני המגורים בתא שטח 100 לא יפחת מ- 15- מ'. המרחק בין מבני המגורים בתא שטח 101 לא יפחת מ- 8 מ'.
23. לא תתאפשר חריגה מהמרחקים בין הבניינים המצוינים לעיל.
24. תותרנה דירות גן אחוריות בתא שטח 101 בלבד.
25. השטח שבפינת הרחובות יהושע טהון ודרך 07 ישמש כרחבה עירונית פתוחה. בשטח זה תותר הבלטת פרגולה ואלמנטי הצללה מעבר לקוי בניין כמסומן בתשריט התכנית.

מסחר:

שטחי המסחר ימוקמו בתא שטח 100 כמסומן בתשריט.

הוראות לבניית חזית מסחרית:

1. השטחים המיועדים למסחר בתא שטח 100 ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.
2. המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בספרי המקרקעין בנוגע לזיקת הנאה).
3. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחובות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. בדופן הפונה לרח' טהון ורח' 07 תחויב היצמדות מישור קיר המבנה אל קו הבניין בשיעור שלא יפחת מ- 50% מאורך חזית המבנה. נסיגה של עד 1 מ' ביחס לקו הבניין לא תחשב כנסיגה לצורך העניין.
5. ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית בתחום פינת הרחובות יהושע טהון ודרך 07.
6. יתאפשר קירוי רציף של כל השטח הגובל בחזיתות מסחריות.

<u>מרתפים</u>:

יותר מרתף בקו בניין אפס, חניה תפעוליות תמוקם בתת הקרקע/מקורה. יתאפשר איחוד חניונים במגרשי המגורים בתת הקרקע בכפוף לרישום זיקת הנאה. ככל שיאוחדו החניונים במגרשים 101,102 ניתן יהיה להעביר זכויות תת קרקעיות.

<u>מבנים מוסדות ציבור</u> – ישמשו לחינוך, ספורט, תרבות, שרותם קהילתיים, בריאות, רווחה ודו. תשתיות תת קרקעיות.

הוראות בינוי למוסדות ציבור:

1. מבנה הציבור יתוכנן כמבנה קהילתי רב שימושי הפתוח לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.
2. תותר המרה של עד 20% משטחי הבניה לשימושים מסחריים בתא שטח 400. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב.
3. מימוש זכויות לשימושים מסחריים בהתאם לסעיף לעיל, יותנה באופן יחסי למימוש שטחים ציבוריים בתא שטח 400.
4. תותר תכסית בניה של עד 60%, יתרת השטח יפותח באופן שיאפשר מעברים נגישים וישירים בין רח' טהון לרח' נורוק ממזרח למערב.
5. תקבע הצמדת חזית המבנים כלפי הרחוב לקו בניין בהיקף שלא יפחת מ- 50%.
6. גג קומת מבנה הציבור בתא שטח 400 יפותח כחזית חמישית. אופי הפיתוח יקבע בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.

זכויות והוראות בניה (מ"ר):

ייעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש	עיקרי עילי	שרות עילי	שרות תת קרקעי	מס' יח"ד	מס' קומות	מרפסות
מגורים ד'	מגורים			30,780	16,200	22,896	324	5 + 34 מרתף	3,888
	מסחר			1,000	400	1,767			
	תעסוקה			4,000	800	7,203			
	מבני ציבור	100	5,512	400	100	495			
	מגורים	101	2,140	6,080	3,200	13,560	64	2 + 10 מרתף	768

סוקולוב 46 (כניסה המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הערות לטבלה:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ב. בייעוד מגורים, תותר קומת חדרים טכניים, מערכות טכניות ומתקנים בגג. קומה זו תהא בנוסף למס' הקומות המפורטות בטבלה 5 לעיל.

ג. ביעוד מגורים, בנוסף לשטחים העיקרים המצוינים בטבלה לעיל, תותר עבור כל אחד מהמבנים המוצעים תוספת שטח עיקרי בסך 200 מ"ר משותפים לטובת מועדון דיירים, לא תתאפשר הצמדה של שטחים אלו לדירות ספציפיות והם יירשמו כרכוש משותף.

ד. תוספת קומת מרתף אחת וזכויות בהיקף הנדרש לקומה זו, באישור וועדה מקומית, לא תהווה שינוי לתכנית זו.

ה. תתאפשר הקמת ממ"ק כחלופה ממ"ד בקומות המגורים. ככל שיוקם ממ"ק יתווסף שטח של 12 מ"ר עיקרי לכל יח"ד.

ו. 20% מכלל הדירות במגרשי המגורים תהינה דירות קטנות.

1. תותר תוספת שטח עקרי עבור שטחים חיצוניים מקורים בגבול קווי הבניין. בתא שטח 100 - 1,965 מ"ר.
2. תותר תוספת שטח עיקרי עבור פרגולות בקומת הקרקע. בתא שטח 100: עד 800 מ"ר.
3. תותר תוספת שטח עקרי עבור שטחים חיצוניים מקורים בגבול קווי הבניין. בתא שטח 101 - 200 מ"ר.
4. תותר תוספת שטח עיקרי עבור פרגולות בקומת הקרקע. בתא שטח 101: עד 100 מ"ר.

תנאים למתן היתר:

היתר ראשון יתנן לאחר אישור תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכלל שטח התכנית ותכלול התייחסות והנחיות כמפורט בתכנית.

זיקת הנאה – יש לאפשר זיקת הנאה בתא שטח 100 למעבר הולכי רגל בשטח 1,590 מ"ר שתרשם בספרי המקרקעין.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

היתר בניה מס' 9942 מיום 01/03/1973, לפיו אושרה הקמת בית משותף המכיל במרתף מקלט בשטח 46.3 מ"ר, חדר מדרגות בשטח 74.7 מ"ר, 4 דירות בנות 3 חדרים בשטח 259.6 מ"ר בכל אחת מקומות א'-ד'.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 30/10/2022 :

גוש 8272 חלקה 183 בשטח רשום של 938 מ״ר.

תת חלקה 2 רשומה ע״ש המבקש ופרטי נוסף בחלקים שווים.

שטח תת חלקה 2 – 59.7 מ״ר

חלקים ברכוש המשותף – 1/16.

9.2. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 19/05/2024 :

גוש 8272 חלקה 288 בשטח רשום של 5,512 מ״ר, נוצרה ע״י שטר 394/2023 מיום 16/07/2023 בפרצלציה לא רצונית.

לבעלי הזכויות בתת חלקה 2 בגו״ח 8272/183 הוקצו 884/100,000 חלקים בחלקה במושאע.

רשומות הערות רבות ביניהן רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 15/11/2023 ע״ש המבקשים לטובת נורוק טהון נתניה בע״מ.

9.3. בהתאם להסכם מכר מיום 08/06/2023 נמכרו הזכויות במושא השומה תמורת 1,400,000 ₪, מיסים יחולו כחוק.

9.4. הסכם פינוי בינוי – עפ״י הסכם להריסה ובניה מחדש בהתאם לתמ״א 38 ו/או כמתחם ״פינוי בינוי״ שנחתם ביום 09/07/2023 בין בעלי זכויות בחלקה 183 בגוש 8272 לפיו דירות התמורה לבעלים יהיו גדולות ב-20 עד 25 מ״ר משטח הדירות הקיימות (בהתאם למדידה).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים, מימוש בדרך של מכר:

תכנית	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
תמל/2025	01/11/20220	732,170 ₪	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת מר אפרים מרגלית ומר אדיר קניזו, שמאים מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

תמל/2025

10.1.1. ההשבחה בגין אישור התכנית חושבה בתאם להחלטת בית המשפט בענ"מ 52383-10-20 **הועדה המקומית ת"א נ' אשדר** מיום 26/08/2021, לפיה בחישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי, יובא בחשבון במצב המוצע שווי כלל הזכויות במקרקעין בכפוף להתאמות המתבקשות, כאשר השווי במצב קודם יקבע בהתאמה לשווי שוק של יח"ד הקיימת.

10.1.2. שווי מצב חדש – חושב בהתבסס על היקף הזכויות לבעלי חלקות 181-188 בשני מגרשי תמורה 100 ו-101.

10.1.3. זמינות – הליכי הייזום החלו בשנת 2015 ונכון לתאריך 04/2019 73% מכלל 128 בעלי הדירות חתמו על הסכם לקידום הפרויקט עם יזמי התכנית. כמו כן, עפ"י אישור מנהלת אגף תב"ע והשבחה בעירייה, גב' ציונה הופמן, לא קיימת כל מניעה להגשת בקשה להיתר. הובאה בחשבון דחיה בת 4 שנים, במקדם 0.816.

10.1.4. שימוש ביניים – חושב לתקופה של 3.5 שנים בדמ"ש חודשיים בסך 3,800 ₪ ליח"ד.

10.1.5. עירוב שימושים – הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 8% לעירוב השימושים במגרש 100 ביחס ל-7 קומות מגורים בשטח פלדלת של 7,700 מ"ר.

10.1.6. מטלה ציבורית – חושבה עלות הקמת מבנה ציבור ברמת מעטפת בשטח 500 מ"ר + 495 מ"ר מרתפי חניה לפי 3,000 ₪ כולל מע"מ למ"ר ובסה"כ 2,985,000 ₪.

10.1.7. עלויות הריסה – חושבו בסך 300 ₪/מ"ר לשטח בנוי של 10,204 מ"ר.

10.1.8. תוספת שווי לדירות קטנות – 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי של 68 מ"ר, שהם 5,304 מ"ר סה"כ כאשר 65 יח"ד מתוכן במגרש 100 ו-13 יח"ד במגרש 101. שטחים אלו הובאו בחשבון במקדם 1.12.

10.1.9. פטור לשטחי ממ"ד – לא ניתן פטור מהיטל השבחה לממ"דים בדירות הקבלן בהתאם להלכת חשדר, הפטור ניתן רק במימוש בדרך של היתר בניה.

סוקולוב 46 (כניסה מהשכבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.10. ערכי שווי – שווי מ״ר מבונה הוערך בסך 7,200 ₪ במגרש 101 ובמגרש 100 ניתנה תוספת בשיעור 10% בהתחשב במיקום עדיף, שווי מ״ר מבונה ברוטו למסחר הוערך בסך 10,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה ברוטו לתעסוקה הוערך בסך 2,000 ₪, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- 15 עסקאות מכר לדירות מגורים בפרויקט פינוי בינוי בקרן הרחובות טהון, הרצוג ונורוק (נחות במעט ממושא השומה) הכולל 2 בניינים בני 23 ו-27 קומות ובסה״כ 206 יח״ד. מועד העסקאות מחודשים מאי-אוגוסט 2021 לדירות בשטח 81-137.9 מ״ר מהן התקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 23,089 ₪. בחילוץ שווי מ״ר מבונה לפי מע״מ 17%; יזמות 18% ועלויות בניה בסך 6,500 ₪, התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 7,224 ₪.

- 14 עסקאות מכר בפרויקט פינוי בינוי שלמה המלך 42 הכולל בנייני בוטיק בני 10 קומות. עפ״י העסקאות מהשנים 2020-2021 לדירות בשטח 90-130 מ״ר מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 22,726 ₪. בחילוץ שווי מ״ר מבונה לפי מע״מ 17%; יזמות 18% ועלויות בניה בסך 9,000 ₪ למ״ר מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 7,461 ₪.

- הוצגו 4 פסיקות שמאים מכריעים מסביבת הנכס אשר קבעו שווי מ״ר מבונה למגורים בגבולות 6,300-7,500 ₪ למועדים קובעים בשנת 2019-2020.

- הוצגו 3 שומות שמאים מכריעים לפיהן נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 20,000-25,000 ₪[5].

- הוצגו 9 עסקאות מכר לחנויות במרכז העיר נתניה מהשנים 2022-2023 ששטחן בגבולות 24-107 מ״ר והתקבל מחיר ממוצע בסך 38,622 ₪/מ״ר.

- הוצגו 32 עסקאות מכר במתחם ״אופלי״ במשטח ממוצע של 76 מ״ר ברח׳ לנטוס בקרית השרון, מהן התקבל שווי בנוי בסך 12,100 ₪ ובחילוץ לפי עלות הקמה בסך 6,000 ₪ למ״ר + 25% עקיפות, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 3,000 ₪.

- הוצגו כ-50 עסקאות מכר למשרדים במתחם ״היהלום 2״ ברח׳ האורזים 30 מהם התקבל שווי מ״ר בנוי בגבולות 12,250 ₪ למ״ר ברוטו ברמת מעטפת. בחילוץ לפי עלות הקמה בסך 6,000 ₪ כולל עקיפות בשיעור 25% מתקבל שווי מ״ר מבונה זמין בסך 3,000 ₪.

שטחי המסחר בקומת הקרקע בפרויקט מושכרים תמורת 150 ₪/מ״ר בשיעור היוון 6.9% ובהפחתת מקדם למו״מ בשיעור 5% מתקבל שווי בסך 25,000 ₪, בחילוץ לשווי מ״ר מבונה לפי 7,000 ₪ עלות הקמה מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 13,833 ₪.

[5] בשומת השמאי המכריע עומר סרחאן בגו״ח 8264/36 רח׳ הרצל 14 נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 23,000 ₪ למועד קובע 01/02/2019; בשומת השמאי המכריע משה נדם בגו״ח 8264/76, רח׳ סלימנסקי 17 נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 20,000 ₪ למועד קובע 16/07/2018 ובשומת השמאית המכריעה גבע בלטר בגו״ח 8268/70,61, רח׳ הרצל 13-11 נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 25,000 ₪ למועד קובע 17/11/2017.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.11. שווי מצב קודם – שווי מ״ר בנוי הוערך בסך 16,500 ₪ בהתבסס על 4 עסקאות מכר לדירות מגורים שהוקמו לאחר שנות ה-80׳ והתאמה בשיעור 15% בגין העדר חניה ומעלית והתאמה לשטח דירתי של 87 מ״ר.

להלן העסקאות שהוצגו:

גו״ח	כתובת	יום מכירה	תמורה (₪)	שטח (מ״ר)	שנת ההיתר	מחיר למ״ר (₪)	התאמה למעלית וחניה	מקדם התאמה למיקום	מקדם התאמה לשטח	שווי מ״ר בנוי מתואם
8273/94/7	זמורשטיין 19	19/11/2020	1,590,000	101	1991	15,743	0.85	1.2	1.07	17,181
8273/106	ויצמן 107	15/01/2020	1,330,000	75	1983	17,733	0.85	1.2	0.95	17,184
8273/251	הרצוג 16א	21/04/2020	1,500,000	102	1990	14,706	0.85	1.2	1.07	16,050
8267/112/11	המלך שלמה 24	01/06/2021	1,765,000	104	1984	16,971	0.85	1	1.07	15,435
ממוצע				**96**		**16,288**				**16,500**

לדירות בשטח 72-74 מ״ר ניתן מקדם תוספת בשיעור 5%, מתקבל שווי בסך 17,300 ₪

הובאה בחשבון תוספת שווי בגין זכויות בלתי מנוצלות המסתכמות בהיקף של 736 מ״ר שהם 32 חדרים * 23 מ״ר ליח״ד במקדם 0.3 לאור ההתאמות, מושאע, הסדרת קניין וכו׳.

שווי מצב קודם הוערך בסך 1,247,400 ₪.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.12. תחשיב ההשבחה:

מצב חדש:

שווי מצב חדש				
מגרש מס' 100 עם חזית מסחרית לרח' טהון - 324 יח"ד				
מהות	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי (₪)**
שטח מבונה עיקרי - דירות כ-98 מ"ר (259 דירות)	26,360	7,200	1	189,792,000
שטח מבונה דירות קטנות 68 מ"ר - 20% (65 דירות)	4,420	7,200	1.12	35,642,880
סה"כ שווי ביניים				225,434,880
מסחר (כולל 15% ש"ש)	1,150	10,000	1	11,500,000
תעסוקה (כולל 20% ש"ש)	4,800	2,000	1	9,600,000
הפחתה לעירוב שימושים (מגורים מעל מסחר תעסוקה ושב"צ)	7,705	7,200	0.08	-4,437,801
הפחתה למטלה ציבורית במגרש 100 לרבות מרתפים				-2,985,000
סה"כ שווי מגרש 100				**239,112,079**
מגרש מס' 101 עם חזית לרחוב נורוק - 64 יח"ד				
מהות	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי (₪)**
שטח מבונה עיקרי - דירות כ-101 מ"ר (51 דירות)	5,196	7,200	1	37,411,200
שטח מבונה דירות קטנות 68 מ"ר - 20% (13 דירות)	884	7,200	1.12	7,128,576
סה"כ שווי ביניים				44,539,776
מקדם תוספת מיקום			0.1	4,453,978
סה"כ שווי מגרש 101				**48,993,754**
שטחי ממ"ד בדירות יזם (260 דירות)	3,120	7,200	1	**22,464,000**
שווי מצב חדש כזמין				310,569,833
דחיה בת 4 שנים למימוש			0.792	246,000,396
הפחתת עלות הריסה	10,204	300		-3,061,200
תוספת בגין שימוש ביניים לפי דמ"ש בסך 3,800 ₪ * 128 יח"ד				17,947,154
סה"כ שווי מצב חדש				**260,886,459**

מצב קודם:

שווי מצב קודם				
מהות	**שטח מבונה**	**שווי מ"ר מבונה/בנוי**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי**
שווי דירות 74-72 מ"ר (72 יח"ד)	5,204	16,500	1.05	90,159,300
שווי דירות בנויות 99-87 מ"ר (56 יח"ד)	4,972	16,500	1	82,038,000
תוספת חדרי יציאה לגג	736	7,200	0.3	1,589,760
סה"כ שווי מצב קודם				**173,787,060**

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ההשבחה:

שווי מצב חדש	**260,886,459**
שווי מצב קודם	**173,787,060**
השבחה למגרשים 101-100 בתמל 2025	**87,099,399**

שווי מצב קודם חלקה 187 תת חלקה 2	₪ 1,247,400
שווי יחסי עפ"י טבלת איזון	0.76%
שווי חדש	₪ 1,979,570
השבחה	**₪ 732,170**
היטל השבחה	**₪ 366,085**

10.2. עיקרי עמדת מר אמיר טנא, שמאי מטעם המבקש (הבעלים):

תמל/2025

10.2.1. שווי מצב קודם – הוצגו 25 עסקאות מכר לדירות מגורים בבניה ותיקה בגובה 5 קומות ומעלה בסביבת מתחם התכנית מהשנים 2019-2021, שטח הדירות 57-69 מ"ר שנמכרו תמורת 18,500-23,900 ₪ למ"ר ובממוצע 20,700 ₪.

כתימוכין הפנה לשומת השמאי המכריע בועז קוט בגוש"ח 8272/177-178, רח' הרצוג 8-12 פינת הרחובות יהושע טהון ונורוק, לפיה נקבע שווי מ"ר בנוי בסך 18,000 ₪ למועד קובע 18/05/2018.

מכאן, שווי הדירה במצב הקודם הוערך בסך 1,250,000 ₪.

הוער כי בכל העסקאות לדירות מבניינים שנבנו לפני שנת 1980 , מגולמות האפשרויות מכוח תמ"א 38 המעניקה זכויות בניה כלליות ה"מרחפות" על פני כל הבניינים הזקוקים לחיזוק, אך מאחר שמדובר על בניינים בני 5-8 קומות אין כדאיות כלכלית לתמ"א 38 ו/או להריסה ובניה מחדש, ולכן התועלת היא למגורים בלבד.

10.2.2. שווי מצב חדש – הוערך ב-2 חלופות.

10.2.3. חלופה א' – עסקת המכר בנכס בסך 1,400,000 ובהתאמה לזמן בשיעור 6% לשנה, מתקבל שווי בטווח 1,200,000 ₪ ולכן לא חלה השבחה ביחס למצב הקודם.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.4. חלופה ב׳:

שווי מ״ר בנוי במצב חדש – מקבל את העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה אולם יש להביא בחשבון הפחתה ביחס לנתונים מפרויקט פינוי בינוי הרצוג הממוקם טופוגרפית גבוה יותר והבינוי בו מאפשר ליצור דירות הנהנות מנוף לים, לפיכך יש להביא בחשבון מקדם התאמה למיקום בשיעור 0.95 וכן מקדם התאמה לזמן בשיעור 0.95, מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 21,000 במעוגל.

בחילוץ שווי מ״ר מבונה יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20%, לאור מורכבות פרויקט ועלות בניה בסך 10,500 ₪, בהתחשב בבניה במגדל. מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 4,500 ₪ למגורים.

שווי מ״ר מבונה לתעסוקה הוערך בסך 1,500 ₪.

שווי מ״ר מבונה למסחר הוערך בסך 4,500 ₪, פי 3 משווי תעסוקה.

מטלה ציבורית – יש להביא בחשבון עלות בסך 6,000 ₪ למ״ר עילי ברמת מעטפת ו-3,000 ₪ למ״ר תת קרקעי, מתקבלת עלות כוללת בסך 4,485,000 ₪.

דחיה – יש להביא בחשבון דחיה בת 10 שנים בשיעור היוון 6%. עוד יצוין, כי התכנית מסווגת את הנכס הנדון רק בשלב ב׳ בביצוע התכנית, כך ששיעור הדחיה למימוש שלב א׳ במתחם הוא 10 שנה (מקדם 0.56 במעוגל) ולשלב ב׳ הוא 12 שנה (מקדם 0.5 במעוגל).

כתימוכין צוינו תכניות פינוי בינוי בעיר נתניה:

תכנית	כתובת	אישור התכנית	סטטוס נוכחי	מועד מתן ההיתר	שנים מאישור התכנית
נת/28/553	מתחם ויצמן-סוקולוב	24/09/2015	בבניה	מרץ-21	5.4
נת/1/ו/545	מתחם רמת הרצל	23/12/2014	ללא שינוי		-
נת/41/552	מתחם אנדריוס	28/11/2013	בבניה	נוב-20	7
נת/34/548	מתחם הלפרין	26/12/2007	בבניה	אוק-20	12.8
נת/32/552	מתחם הרב קוק	11/09/2007	ללא שינוי		-

דמי שכירות בתקופת הביניים – אין להביא בחשבון את דמי השכירות עד להריסת המבנים בהתאם להחלטת ועדת ערר (דרום) 8011-02-22 **הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד נ׳ מרגנית אחזקות בע״מ** שניתן ביום 02/05/2023.

דחיה למושאע – יש להביא בחשבון דחיה בגין מושאע בנוסף למורכבות הפרויקט כתימוכין, צוין בערר (ת״א) 84011-07-22 **הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ׳ האביב בפודים 30 בע״מ**, ניתן ביום 20/03/2024,דחיה בת 12-14 אינה דורשת מקדם נוסף.

עלויות הריסה – הובאו בחשבון עלויות הריסה בסך 350 ₪ למ״ר.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש				
מגרש מס' 100				
מהות	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה (₪)**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי (₪)**
שטח מבונה עיקרי לדירות מגרש 100	30,780	4,500	1	138,510,000
מסחר (כולל 15% ש"ש)	1,150	4,500	1	5,175,000
תעסוקה (כולל 20% ש"ש)	4,800	1,500	1	7,200,000
הפחתה לעירוב שימושים (מגורים מעל מסחר תעסוקה ושב"צ)	7,705	4,500	0.08	-2,773,800
הפחתה למטלה ציבורית במגרש 100 לרבות מרתפים				-4,485,000
סה"כ שווי מגרש 100				**143,626,200**
מגרש מס' 101				
מהות	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה (₪)**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי (₪)**
שטח מבונה עיקרי - דירות כ-101 מ"ר (51 דירות)	6,080	4,500	1	27,360,000
שטחי ממ"ד בדירות יזם (260 דירות)	3,120	4,500	1	**14,040,000**
שווי מצב חדש כזמין				185,026,200
דחיה בת 12 שנים למימוש			0.497	91,952,353
הפחתת עלות הריסה	10,176	350		-3,561,600
סה"כ שווי מצב חדש				**88,390,753**

שווי מצב קודם				
מהות	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה (₪)**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי (₪)**
שווי מרכיב הבנוי	10,176	20,700	1	210,643,200
חדרי יציאה לגג 32 יח"ד * 23 מ"ר	736	4,500	0.7	2,318,400
סה"כ שווי מצב חדש				**212,961,600**

אין השבחה.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. טענת הסף של שמאי המבקשת להעדר השבחה – מתודולוגיית החישוב בשומת הבעלים בחלופה א' אינה נכונה ואינה יכולה להוות חלופת חישוב מומלצת גם בשים לב לפסיקה השמאית הקיימת ובמיוחד בשים לב למיקום הפרויקט באזור מבוקש בעיר נתניה שבו קיים מסד עסקאות נרחב המאפשר קביעת שווי מרכיב קרקע מבונה במצב חדש באופן מדויק.

כתימוכין לגישת השומה אשר ננקטה בשומת המשיבה, הוצג ענ"מ 52383-10-20 **הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'**, מיום 26/08/2021 ובנוסף ציינו כי גישה זו ננקטה בשומות שמאים מכריעים, ביניהם על ידי הח"מ.

בהתאמה למכלול הנתונים שהוצגו לעיל (כולל פסק דין אשדר השולל את ההסתמכות של ועדת הערר על נתוני מכר יחידות הדיור במתחם לצורך קביעת שווי) מתבקשת מסקנה חד משמעית כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון את מכלול זכויות הניצול שהוקצו לדיירים במסגרת טבלאות האיזון בתכנית (במכפיל של 3.14 במתחם הנדון) וזאת כנגזרת משווי כלל המקרקעין על פי השווי היחסי של הבעלים כפי שנקבע בלוח האיזון ובהתחשב בדחיה הנדרשת למימוש ובתוספת היוון דמי השכירות בתקופת הדחיה פחות חצי שנה בהתאם לדברי הסבר לתקן 21.

10.3.2. חלופה ב' – גישה כלכלית:

שווי מ"ר מבונה – בשומת השמאי המכריע בועז קוט בפרויקט סמוך בגו"ח 8272/177-178 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 5,000 ₪ למועד קובע בשנת 2018, כאשר המיקום מושא השומה עדיף ובפריסת המבנים ניתן להקים חלק גדול מהדירות עם חזית למערב שמשמעה נוף מלא לים בקומות הגבוהות.

כתימוכין לשווי הוצג ניתוח עסקה בגו"ח 8272/8 מיום 12/11/2022 למגרש להקמת פרויקט מגורים, מסחר ומלונאות, בחילוץ שווי מ"ר מבונה למגורים לפי שווי בסך 10,000 ₪/מ"ר מסחרי ו-3,000 ₪/מ"ר מלונאות, מתקבל יתרה למ"ר "פלדלת" בסך 15,409 ₪, בהתאמה לזמן של שנתיים לפי 6%, מתקבל 13,714 ₪ ובהפחתה מקו ראשון לים בשיעור של 30% מתקבל שווי בסך 9,600 ₪ למ"ר.

רווח יזמי – פרויקטים של פינוי בינוי בעיר נבחנים ברווחיות של כ-18% שהיא רווחיות מספקת. ולראיה, גם בפרויקט שבנדון בהתאמה לדו"ח תקן 21 (שהוצג כתימוכין) התקבלה רווחיות של 18%.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

עלויות בניה – הוצג חישוב לעלות בניה למ״ר בהתאם למחירון ״דקל״ מחודש נובמבר 2020 כדלקמן:

שטח דירה	116 מ״ר
שטח דירה כולל שרות	144.63 מ״ר
עלות בניה ישירה	5,000 ₪
תוספת עקיפות	1.3
סה״כ עלות הקמה	940,117 ₪
חניות 1.5 מ״ח	150,000 ₪
סה״כ עלות הקמה	1,090,117 ₪
עלות הקמה למ״ר פלדלת	9,421 ₪

עלות הקמה למטלה ציבורית – בשומת הוועדה חושבה עלות מטלה ציבורית ברמת מעטפת לפי בסיס של 5,000 ₪ יצוין כי הסכום האמור הינו גבוה מקביעת מהנדס עירית נתניה אדריכל ארז טל המפורט בהמשך למפרט שלד + מעטפת של העיריה לפיה העלות ההקמה מסתכמת למ״ר בסך של 3,000 ₪ כולל מע״מ.

מקדם דחיה – בהתחשב בעובדות בשטח, תקופת הדחיה צריכה להיות קצרה יותר מזו שנאמדה בשומת המשיבה נוכח העובדות הבאות:

- בשנת 2019 – 73% מהבעלים במתחם כבר חתמו על הסכמים מול היזם.
- בתאריך 12/05/2022 – כבר הוגשה בקשה לתיק מידע להריסת המבנים הקיימים.
- ביום 21/02/2023 – כבר נערך תצ״ר לביטול החלקות הישנות ורישומן מחדש לפי התכנית המאושרת.
- ניצול הזכויות במגרש – 101 הינו מגרש פנוי עובדה המאפשרת התחלת הבניה במתכונת של בינוי פינוי ובכך מייצרת גמישות והקלה מסוימת במימוש הפרויקט.
- אישורו של התצ״ר המהווה תנאי להיתר כשנתיים בלבד לאחר אישור התכנית.

מושאע – בהתייחס לעמדת שמאי המבקש כי הדחיה למורכבות הפרויקט ולמושאע אינה חופפת; נטען כי החפיפה אליה התייחסו בשומת הועדה הינה ביחס לתקופה של כשנה להכנת תכנית היתר להיתר - פעולה שקיימת בכל פרויקט תקופה זו חופפת לתקופת הדחיה הנדרשת עד להסדרת ייחוד הדירות בהסכמים פרטניים בין היזם לדיירים שנכללת בתקופת הדחיה. בנוסף, בשים לב למפורט לעיל ביחס להיקף שיעור החתימות וקיומה של חברה יזמית עוד ערב הפקדת התכנית מתבקשת המסקנה כי למעשה לא נדרשת הפחתה למושאע.

עוד צוין כי בהתחשב בדחיה בשומת המבקש ללא היוון דמי שכירות, התקבלה מסקנה שגויה לחלוטין לפיה שווי המצב החדש נמוך משווי המצב הקודם. שווי קודם בסך 212,961,600 ₪ לעומת 88,390,753 ₪ במצב החדש.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בנוגע להפחתת עלויות הריסה ופינוי שנערך בשומת הבעלים לאחר הכפלת השווי החדש במקדם הדחיה; מדובר בטעות בשומת הבעלים שכן לא סביר להפחית את כל עלות ההריסה כיום שעה שברור שהריסת המבנים גם היא תבוצע רק בתום תקופת הדחיה.

10.4. להלן תמצית עיקרי המחלוקת:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
אופן חישוב ההשבחה	מצב קודם לפי שווי דירה, מצב חדש לפי החלק היחסי של הדירה במתחם - לפי אשדר	חלופה א' - שווי דירות במתחם שנה לפני ואחרי המועד הקובע במצב הקודם ושווי הדירה בהתאם להסכם המכר ובתאמה לזמן במצב החדש חלופה ב' - שווי מצב חדש בהתאם לניתוח של שמאי הועדה בהתאמה לזמן 0.95, התאמה למיקום 0.95. רווח יזמי 20% ועלויות בניה 10,500 ₪
דחיה	לפי 4 שנים, מקדם 0.792	לפי 10 שנים, 6%, מקדם 0.56 לשלב א' ו-12 שנה לשלב ב', מקדם 0.5 - מגלם מושאע
דמ"ש בשימוש ביניים	3,800 ₪	אין להביא בחשבון
הפחתה לעירוב שימושים לשטחי המגורים	8%	
עלות מטלה ציבורית	בסך 2,985,000 ₪, לפי 3,000 ₪/מ"ר עילי ותת קרקעי (בתגובה נרשם שחושב לפי 5,000 ₪)	בסך 4,485,000 ₪ (495 מ"ר תת קרקעי * 3,000 ₪ + 500 מ"ר עילי * 6,000 ₪/מ"ר)
עלות הריסה	לפי 300 ₪ למ"ר	לפי 350 ₪ למ"ר
התאמה לשוליות	לפי מקדם 1.12 לדירות קטנות בשטח עיקרי של 68 מ"ר ביחס לנתוני ההשוואה לדירות בשטח ממוצע של 103 מ"ר	-
שווי מ"ר מבונה מגורים	במגרש 100 בסך 7,200 ₪, במגרש 101 חושבה תוספת שווי 10% בהתאם למיקום מועדף	4,500 ₪
רווח יזמי מגורים	18% לפי דוח כדאיות כלכלית לפרויקט	20%
עלות בניה למ"ר	9,500 ₪	10,500 ₪
שווי מ"ר מבונה מסחר	10,000 ₪	4,500 ₪
שווי מ"ר מבונה תעסוקה	2,000 ₪	1,500 ₪
שווי מ"ר בנוי לדירה במצב הקודם	בסך 16,500 ₪ ולדירות בשטח 74-78 מ"ר בסך 17,300 ₪	18,000 ₪
השבחה	**732,170** ₪	**אין השבחה**

סוקולוב 46 (כניסה מהשבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישור תמל/2025 – מימוש בדרך של מכר.

הנכס בנדון מהווה את תת חלקה 2 בגו"ח 8272/183, ברחוב יהושע טהון 11 שבעיר נתניה. שטח הדירה הרשום 59.7 מ"ר, שטח הדירה עפ"י מדידה 72 מ"ר. במסגרת טבלת ההקצאה ואיזון המצורפת לתכנית, תמורת הזכויות בחלקה 183 נתקבלו זכויות בניה במגרש 100, מהווה חלק ממתחם תכנון א'. למבקש הוקצו 884/100,000 חלקים במגרש.

עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים הינן בנוגע לאופן חישוב שווי המצב החדש, ערכי השווי במצב הקודם ובמצב החדש, חילוץ השווי מבנוי, דמ"ש בשימוש הביניים, עלות המטלה הציבורית, עלויות הריסה, וקביעת משך הדחיה.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

תמל/2025 (מועד קובע: 01/11/2020)

11.1. <u>מצב קודם</u>

<u>שווי מצב קודם</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מצב קודם בשלמות בסך 1,247,400 ₪ בהתבסס על 4 עסקאות שנערכו בסביבת הנכס, בהתאמה בשיעור 0.85 למעלית וחניה ובהתאמות למיקום ולמועד הקובע; שמאי המבקש העריכו שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 20,700 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה מסביבת הנכס לנכסים בבניה ותיקה בגובה מעל 5 קומות, התקבל שווי מצב קודם בסך 1,250,000 ₪.

בחנתי את עסקאות ההשוואה, כפי שהובאו בחשבון ע"י שמאי הצדדים, אולם מאחר שהליכי ההתקשרות עם יזם וקידום הפרויקט החלו עוד בשנת 2015, ואילו המועד הקובע הינו בסוף שנת 2020, קיים קושי בניתוח העסקאות מתחום התכנית שכן אלו מגלמות פוטנציאל ספציפי. לאור זאת, ייבחנו עסקאות מכר לדירות מגורים מסביבת הנכס.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה הרלוונטיות לנכס מושא השומה:

גו"ח	כתובת	יום מכירה	תמורה (₪)	שטח רשום (מ"ר)	שנת ההיתר	מחיר למ"ר (₪)	מקדם התאמה לשטח	שווי מ"ר בנוי מתואם
8273/375/60	רייך לאון 6	06/03/2020	1,070,000	42	1966	25,476	0.85	21,655
8273/386/46	איכילוב 3	12/03/2020	1,150,000	53	1961	21,698	0.95	20,613
8372/375/72	רייך לאון 6	14/05/2020	1,180,000	50	1966	23,600	0.90	21,240
8273/386/35	איכילוב 5	08/11/2020	1,150,000	53	1961	21,698	0.95	20,613
8273/375/73	טהון יהושע 22	24/11/2020	1,270,000	49	1966	25,918	0.90	23,327
8273/375/22	רייך לאון 6	24/02/2021	1,100,000	42	1966	26,190	0.85	22,262
ממוצע						**23,821**		**21,618**

יוער כי לא הובא בחשבון מקדם התאמה למעלית/חניה שכן בבחינת היתרי הבניה כלל המבנים שלעיל אינם כוללים מעלית בדומה לנכס מושא השומה.

בהתחשב בכך שעסקאות ההשוואה נותחו בהתאם לשטח הדירתי הרשום, השטח לחישוב שווי הדירה במצב הקודם יובא בחשבון בהתאם לשטחה הרשום שהינו 59.7 מ"ר, מכאן, שווי הדירה במצב הקודם לפי שווי מ"ר בנוי של **21,618** ₪ הינו בסך **1,290,600** ₪.

11.2. מצב חדש

מתודולוגיית חישוב שווי המצב החדש – שמאי המשיבה בחנו את שווי המצב החדש בהתבסס על החלק היחסי של המבקש מכלל הזכויות הסחירות במגרשים 100 ו-101 בהתחשב בדחיה, בהפחתות בגין הריסה ופינוי, בגין מטלה ציבורית ובהתחשב בשימוש בנכס הקיים בתקופת הביניים; שמאי המבקש העריך את שווי המצב החדש בשתי חלופות, בחלופה א' השווי הוערך בהתאם לעסקת המכר בנכס הנדון תוך התאמה לזמן ובחלופה ב' השווי הוערך בהתאם לגישה הכלכלית, בשתי החלופות התקבל כי לא נוצרה השבחה.

ככלל, בהתאם לפסיקה העדכנית במתחמי פינוי בינוי, יש לערוך את תחשיב ההשבחה כפי שנערך ע"י שמאי המשיבה, כלומר עפ"י שווי הדירה כבנויה במצב הקודם אל מול מלוא שווי הזכויות במצב החדש.

סוקולוב 46 (כניסה מהשכנה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בעמ"נ בעניין **אשדר חברה לבניה בע"מ**[6], נקבע כדלקמן:

"38.... לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין).

"46.... כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש."

בערר מס' תא/81077/0721 בעניין **הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל**, שניתן לאחרונה ביום 19/08/2024, נדונה בהרחבה סוגיית אשדר ונקבע, בין היתר, כדלקמן:

"יש מקום לאבחנה בין היטל ההשבחה המושת על חברה לבין היטל ההשבחה המושת על מכר שנערך על ידי בעל הדירה"

*..."פסק הדין אשדר עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, **שנתבקשה על ידי יזם**. הווי אומר נקודת ההשקפה במקרה מעין זה היא דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל ההשבחה ראוי שתערך אף היא ביחס ל"שוק היזמים". ועל כן, במסגרת שיקול הדעת השמאי ניתן כי השמאי המעריך ייטה לבחינת השווי באמצעות גישה כלכלית המשקפת את הרווח היזמי אותו נושאת החברה בהתאם להיקף מימוש הזכויות על ידה, התואם את השוק היזמי.*

מאידך, שעה שעסקינן במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרוייקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בענייננו, הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים". בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו."...(ההדגשות במקור – אורית גלן)

ראשית, עפ"י עמדת ועדת הערר הגישה הכלכלית משקפת את נקודת מבטו של היזם ולא כפי שהיה רואה לנגד עיניו קונה סביר בשוק בחופשי בעת רכישת דירה במתחם. עם זאת בהתחשב בעסקאות הקיימות במתחם, לא ניתן לזקק את ההשבחה, שכן לא קיימות מספיק עסקאות בסמוך למועד הקובע על מנת לבחון את שווי המצב החדש.

[6] עמ"נ 52383-10-20, **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר לבניה בע"מ ואח'**, ניתן ביום 26/08/2021.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

אני סבורה כי בעיניו של קונה סביר הרוכש דירה במסגרת פרויקט המיועד להתחדשות עירונית עם תכנית מאושרת בה נאספו רוב חתימות הדיירים, ככל הנראה, דירה זו מהווה שימוש ביניים עד להריסתה. לאחר מועד ההריסה יקבל מיזמי הפרויקט דמ"ש מקובלים לדירה זו עד לסיום הבניה ובסוף ההליך תתקבל דירה חדשה הגדולה בכ-20 מ"ר[7] מהדירה אותה רכש.

דהיינו, דמי השכירות לדירה הקיימת בתקופת הדחיה ובתקופת הבניה (שישולמו לו ע"י יזם הפרויקט), בהתאם לשוויה של הדירה במצבה בתוספת שווי דירה חדשה בדחיה עד לקבלת המפתח.

עם זאת, לאור הפסיקה בעניין אשדר שהתקבלה בבית המשפט המחוזי, ההשבחה תיבחן גם בגישה הכלכלית עפ"י ניצול מלוא הזכויות בתמל/2025 ובגישת ההשוואה, תוך שקלול שתי החלופות.

11.2.1. <u>מקדמי דחיה, זמינות, מורכבות והיקף הפרויקט</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון דחיה בת 4 שנים בשיעור היוון של 6% למימוש התכנית בהתחשב בכך ש-73% מהדיירים היו חתומים על ההסכם בשנת 2019. בשנת 2022 הוגשה בקשה לתיק מידע להריסת הבניינים, בשנת 2023 נערך תצ"ר ורישום מחדש של החלקות ואפשרות בינוי במתכונת בינוי פינוי במגרש 101 הפנוי; שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון דחיה בת 10 שנים לשלב א' בפרויקט ודחיה בת 12 שנים לשלב ב', בשיעור היוון של 6%.

כידוע, לרוב פרויקט מסוג פינוי בינוי אורך מספר שנים עד למימושו אף בערים מרכזיות דוגמת העיר תל אביב (לדוגמה מתחם דפנה), על כן בהתחשב במיקום הנכס בעיר נתניה, מאפייני המתחם, גודלו ומורכבותו, דיירים אשר טרם חתמו על ההסכם, לרבות הפרמטרים המפורטים בשומות הצדדים, אני סבורה כי בעת המועד הקובע, יש להביא בחשבון תקופת דחיה של **6 שנים** לשלב א' בשיעור היוון 6%, ודחיה נוספת של שנתיים למגרש 100 המיועד לתכנון ובניה בשלב ב' עפ"י נספח שלביות, כפי שהיה מביא בחשבון קונה סביר בשוק החופשי נכון למועד הקובע.

11.2.2. <u>עלויות הריסה ופינוי</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך 300 ₪ למ"ר, לשטח לפינוי של 10,204 מ"ר; שמאי המבקש הביא בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 350 ₪ למ"ר, לשטח פינוי של 10,176 מ"ר.

בהתחשב בשימוש המיטבי במצב החדש שהינו קרקע ריקה ופנויה יש מקום להביא בחשבון את עלות ההריסה ופינוי המבנים הבנויים במתחם בו ממוקם הנכס מושא השומה לפי תקן 21 - פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי.

[7] בהתחשב בהסכם הפינוי בינוי שנחתם עם בעלי זכויות בחלקה, התוספת המינימלית הינה 20 מ"ר לשטח הדירה עפ"י מדידה.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור מאפייני המתחם והסביבה אביא בחשבון עלות הריסה ופינוי לשטח עיקרי של 10,204 מ״ר, כפי שנקט שמאי המשיבה[8], לפי עלות בסך 330 ₪/מ״ר כפי שקבעתי בגו״ח 8271/102. עלות ההריסה מסתכמת לסך **3,367,200 ₪.**

11.2.3. <u>הפחתת עלויות מטלה ציבורית</u> – שמאי המשיבה חישבו את ההפחתה בגין מטלה ציבורית בסך כולל של 2,985,000 ₪, המחושבת לפי עלות בניה בסך 3,000 ₪ למ״ר לשטח ברוטו של 500 מ״ר עילי + 495 מ״ר תת קרקע; שמאי המבקש חישב עלות זו בסך 4,485,000 ש״ח לפי עלות בסך 6,000 ₪ למ״ר עילי ברמת מעטפת ו-3,000 ₪ למ״ר תת קרקעי.

בהתאם להוראות התכנית המשביחה ולפסיקה המתעדכנת בעניין הפחתת המטלה הציבורית[9] אני סבורה כי יש מקום להפחית את עלות הקמת המבנה הציבורי במגרש 100 ששטחו בתמל/2025 400 מ״ר עיקרי + 100 שרות + 495 מ״ר שטחי שרות תת קרקעיים. עלות הקמת מבנה ציבור תחושב לפי עלות בסך 6,000 ₪/מ״ר בהתאם למחירון ״דקל״ מחודש נובמבר 2020 להקמת משרדים ברמת מעטפת בתוספת 20% עלויות עקיפות וכפי שקבעתי בהכרעתי בגו״ח 4541/50, עלות הקמת השטחים התת קרקעיים תחושב בסך 3,000 ₪/מ״ר כמקובל וכמוסכם על ידי הצדדים. סה״כ ההפחתה תקבע בסך **4,485,000 ₪**[10]**.**

11.2.4. <u>שימוש בתקופת הביניים</u> – שמאי המשיבה חישבו דמי שכירות חודשיים ראויים בתקופת הביניים לנכס מושא השומה לפי 3,800 ₪ לחודש לכל יח״ד, תקופת הביניים הינה 3.5 שנים בשיעור ההיוון 6%; שמאי המבקש טען כי בהתאם לפסיקה[11], אין להביא בחשבון את דמי השכירות בתקופת הביניים בחישוב שווי המצב החדש.

ערר (ת״א) 8219-08-19 בעניין **הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ׳ חוה רודניק**, שניתן ביום 01/06/2023 דן בסוגיית מרכיב שימוש הביניים בפינוי בינוי וקובע כי יש להביא בחשבון בגישה הכלכלית תשלומי שכ״ד בתקופה שעד להריסת הקיים. עוד אציין שלא סביר כי המבנים הקיימים יעמדו ריקים בתקופת הדחיה, המהווה תקופת ביניים עד להריסתם.

לפיכך בהתאם למאפייני הנכס, עמדתי עם שמאי המשיבה כי בתקופת הביניים עד להריסת המבנים במקרה הנדון דמ״ש חודשיים הינם בסך **3,800 ₪.**

אביא בחשבון שימוש ביניים לתקופת הדחיה בשיעור היוון 4%, כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות במתחמי פינוי בינוי[12].

---

[8] עפ״י היתרי הבניה הקיימים במתחם.

[9] ערר (ת״א) 81033-06-20 **חברת הריבוע הכחול נדל״ן בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב גבעתיים**, ניתן ביום 13/03/2023; ערר (חי׳) 8027-05-19 **הועדה המקומית לתו״ב פרדס חנה – כרכור נ׳ מרכז תבורי פרדס חנה בע״מ**, ניתן ביום 20/05/2020.

[10] 500 מ״ר * 6,000 ₪ + 495 מ״ר * 3,000 ₪ = 4,485,000 ₪.

[11] להחלטת ועדת ערר (דרום) 8011-02-22 ב**עניין הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד נ׳ מרגנית אחזקות בע״מ** שניתן ביום 02/05/2023.

[12] לדוגמה: שומתי בגו״ח 8271/102, בגו״ח 4024/557, בגו״ח 30187/35, בגו״ח 30439/5 ובגו״ח 6163/153.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2.5. <u>שווי מ״ר מבונה מסחר במגרש 100 במצב החדש</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר מבונה מסחר בסך 10,000 ₪ לשטח העיקרי בתוספת העמסת שטחי שרות בשיעור 15%, סה״כ 1,150 מ״ר ; שמאי המבקש טען כי שווי מ״ר מבונה למסחר הינו בסך 4,500 ₪.

בחנתי את עסקאות השוואה אשר הוצגו בשומת המשיבה וכן נתונים נוספים מסביבת הנכס מושא השומה ואני מקבלת את השווי שהוערך על ידם, שהינו בסך **10,000** ₪.

11.2.6. <u>שווי מ״ר מבונה תעסוקה במגרש 100 במצב החדש</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר מבונה בסך 2,000 ₪, בהתבסס על נתוני ההשוואה שהציגו למשרדים ב״מתחם אופל״ ו״מתחם היהלום 2״ ; שמאי המבקש טען כי שווי מ״ר מבונה למשרדים הינו בסך 1,500 ₪.

לאחר שבנחתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י שמאי המשיבה, לרבות החילוץ וההתאמה לנכס הנדון אני מקבלת את השווי אשר הוערך על ידם, לפיכך שווי מ״ר מבונה בייעוד לתעסוקה ייקבע בסך **2,000** ₪.

11.2.7. <u>שווי מ״ר מבונה מגורים במצב חדש</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר מבונה בסך 7,200 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים במתחמי פינוי בינוי סמוכים, השווי התקבל לפי חילוץ מע״מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 18% ועלויות בניה בסך 9,500 ₪ ; שמאי המבקש קיבל את העסקאות שהוצגו אולם טען כי יש לחלץ שווי מ״ר מבונה בהתאם לפי שיעור יזמות של 20% ועלות בניה בסך 10,500 ₪, כמו כן, טען כי יש להביא מקדם התאמה לזמן בשיעור 0.95 ומקדם התאמה למיקום בשיעור 0.95.

בהתחשב בקו מנחה יח׳ מחודש ינואר 2020 לעניין הרווח היזמי ולדו״ח לפי תקן שמאות מס׳ 21 שנערך לתכנית, אני מקבלת את שיעור הרווח היזמי שהוערך על ידי שמאי המשיבה.

בהתייחס לעלות הבניה, החישוב שהוצג של ידי שמאי המשיבה לעלות בניה למ״ר ״פלדלת״ בהתבסס על מחירוני ״דקל״ ממנו התקבלה עלות בניה בסך כ-9,500 ₪ למ״ר, הינו מתאים לנכס הנדון בהתחשב במיקומו בעיר נתניה ועל כן אאמצו לשומתי. אציין כי בחנתי בחישוב נפרד עלות בניה למ״ר ״פלדלת״ בבניינים בגובה 9-15 קומות והתקבלה עלות בניה למ״ר ״פלדלת״ בסך של כ-9,000 ₪.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן העסקאות אשר הוצגו בשומת שמאי המשיבה במתחם פינוי בינוי הרצוג בבניינים בני 17-19, הממוקם בסמוך, מצפון לנכס מושא השומה:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	שטח עפ"י היתר (מ"ר)	חדרים	קומה	מחיר למ"ר (₪)
8272/178	05/08/2021	2,700,000	99	4	6	27,273
8272/178	04/08/2021	3,050,000	137.9	5	19	22,117
8272/178	29/07/2021	2,525,000	129.7	4	12	19,468
8272/178	28/07/2021	2,515,000	129.7	4	6	19,391
8272/178	28/07/2021	2,550,000	99	4	10	25,758
8272/178	22/07/2021	2,600,000	99	4	6	26,263
8272/178	29/06/2021	1,975,000	81	3	3	24,383
8272/178	29/06/2021	2,700,000	99	4	6	27,273
8272/178	23/06/2021	1,950,000	81	3	3	24,074
8272/178	25/05/2021	2,454,150	99	4	12	24,789
8272/177	25/05/2021	2,944,150	137.9	5	18	21,350
8272/177	25/05/2021	2,695,000	129.5	5	13	20,811
8272/177	25/05/2021	2,945,000	137.5	5	16	21,418
8272/177	25/05/2021	2,970,000	137.5	5	17	21,600
8272/178	24/05/2021	2,830,000	137.5	5	14	20,582
ממוצע					**11**	**23,103**

בניתוח שווי מ"ר מבונה לפי יזמות בשיעור 17%; יזמות בשיעור 18% ועלויות בניה בסך 9,500 ₪ התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,234 ₪. בהתחשב בתאריך הממוצע לביצוע העסקאות שהינו כחצי שנה לאחר המועד הקובע, ובהתאמה לזמן[13] מתקבל שווי מתואם לזמן בסך 6,946 ₪.

[13] עפ"י לוח 2.1, מדד מחירי הדירי הדירות של הלמ"ס.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן העסקאות אשר הוצגו על ידי שמאי המשיבה במתחם פינוי בינוי בבניינים בני 10 קומות, ברח' שלמה המלך 42 עם תעודת גמר שהתקבלה בשנת 2023, וממוקם דרום-מערבית לנכס מושא השומה:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	שטח עפ"י היתר (מ"ר)	חדרים	קומה	מחיר למ"ר (₪)
8272/236	15/08/2021	2,730,000	130	5	5	21,000
8272/236	05/07/2021	3,100,000	120	5	1	25,833
8272/236	09/06/2021	2,550,000	130	5	1	19,615
8272/235	03/06/2021	2,650,000	116	5	1	22,845
8272/234	25/04/2021	2,660,000	109	4	3	24,404
8272/234	12/04/2021	2,640,000	109	4	2	24,220
8272/235	25/03/2021	2,997,000	130	5	7	23,054
8272/234	24/03/2021	2,460,000	109	4	4	22,569
8272/236	27/12/2020	2,560,000	130	5	2	19,692
8272/235	16/12/2020	2,140,000	90	4	5	23,778
8272/236	10/12/2020	2,530,000	130	5	2	19,462
8272/236	20/08/2020	2,200,000	101	4	1	21,782
8272/236	31/03/2020	2,340,000	101	4	7	23,168
8272/235	31/03/2020	2,398,000	101	4	8	23,743
				ממוצע	**4**	**22,512**

בהתחשב בתאריך הממוצע לביצוע העסקאות אלו, לא נדרשת התאמה לזמן.

בניתוח שווי מ"ר מבונה לפי יזמות בשיעור 17%; יזמות בשיעור 18% ועלויות בניה בסך 9,000 ₪ התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,306 ₪.

לאחר שבנחתי את הנתונים אותם הציג שמאי המשיבה, שהינם בעלי מאפיינים ומיקומים דומים לנכס מושא השומה, ולאחר ניתוח העסקאות כמופיע לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך **7,100** ₪ בממוצע.

כמו כן, לצורך בחינת שווי דירת מגורים חדשה, שווי מ"ר בנוי ייקבע **בסך 23,000** ₪ **למ"ר.** בהתחשב בשטח דירת התמורה, יובא בחשבון מקדם תוספת שווי בשיעור 15%.

11.2.8. <u>הפחתה בגין עירוב שימושים</u> – מקדם ההפחתה בשיעור 8% בגין עירוב השימושים למסחר, תעסוקה, מבני ציבור ומגורים במגרש 101 שהוערך על ידי שמאי המשיבה, הינו סביר ועל כן אאמצו לשומתי.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תמל/2025 במימוש בדרך של מכר.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[14], לפיה תיבחן השפעת אישור התוכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב יהושע טהון, שבצפון-מערב העיר נתניה.

12.4.2. שטח הדירה, מיקומה בבניין ומאפייניה.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תמל/2025.

12.4.5. זכויות בעלות.

12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים לרבות עסקאות שהוצגו בהן וניתוחן, בסמוך למועד הקובע לתוכנית המשביחה ובהתאמה לנכס מושא השומה.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[14] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. **<u>התחשיב:</u>**

תמל/2025 (מועד קובע: 01/11/2020)

שווי מצב קודם – 1,290,600 ₪

שווי מצב חדש:

חלופה א':

שווי מצב חדש				
מגרש מס' 100 עם חזית מסחרית לרח' טהון - 324 יח"ד				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר מבונה (₪)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ שווי (₪)**
שטח מבונה עיקרי - דירות כ-98 מ"ר (259 דירות)	26,360	7,100	1	187,156,000
שטח מבונה דירות קטנות 68 מ"ר - 20% (65 דירות)	4,420	7,100	1.12	35,147,840
ממ"דים בדירות יזם	2,616	7,100	1	18,573,600
סה"כ שווי ביניים				240,877,440
מסחר (כולל 15% ש"ש)	1,150	10,000	1	11,500,000
תעסוקה (כולל 20% ש"ש)	4,800	2,000	1	9,600,000
הפחתה לעירוב שימושים (מגורים מעל מסחר תעסוקה ושב"צ)	7,705	7,100	0.08	-4,376,440
הפחתה למטלה ציבורית במגרש 100 לרבות מרתפים				-4,485,000
הפחתת עלות הריסה (חלקות 186-181 יהרסו בשלב ב')	7,402	330		-2,442,528
שווי מגרש 100				250,673,472
דחיה בת 8 שנים למימוש שלב ב'			0.627	157,275,638
שימוש ביניים בדירות בחלקות 186-181 לפי דמ"ש בסך 3,800 ₪ * 96 דירות, 4%				29,473,264
סה"כ שווי מגרש 100				**186,748,902**
מגרש מס' 101 עם חזית לרחוב נורוק - 64 יח"ד				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר מבונה (₪)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ שווי (₪)**
שטח מבונה עיקרי - דירות כ-101 מ"ר (51 דירות)	5,196	7,100	1	36,891,600
שטח מבונה דירות קטנות68 מ"ר - 20% (13 דירות)	884	7,100	1.12	7,029,568
ממ"דים בדירות יזם (64 יח"ד - 22 בעלים בטבלת הקצאה ואיזון)	504	7,100	1	3,578,400
סה"כ שווי ביניים				47,499,568
מקדם תוספת מיקום			0.1	4,749,957
הפחתת עלות הריסה	2,802	330		-924,693
שווי מגרש 101				51,324,832
דחיה בת 6 שנים שלב א'			0.705	36,181,981
תוספת בגין שימוש ביניים לפי דמ"ש בסך 3,800 ₪ * 32 יח"ד, 4%				7,649,326
סה"כ שווי מגרש 101				**43,831,307**
סה"כ שווי מצב חדש				**230,580,209**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי מצב קודם חלקה 183 תת חלקה 2	1,290,600 ₪
שווי יחסי עפ"י טבלת איזון	0.76%
שווי מצב חדש	**1,752,410** ₪

חלופה ב' – דירת תמורה במגרש 100 :

שווי מ"ר בנוי בדירה חדשה (23,000 ₪ * 1.15)	26,450 ₪
שטח דירתי (72 מ"ר מדוד + 20 מ"ר תוספת)	92
סה"כ	2,433,400 ₪
דחיה של 10 שנים, 6%, 8 דחיה להוצאת היתר + משך בניה	1,358,798 ₪
דמ"ש ביניים (10 שנים, 4%)	369,857 ₪
סה"כ מצב חדש	**1,728,655** ₪

שווי מצב חדש ממוצע בין הגישות – 1,740,532 ₪

שווי מצב קודם – 1,290,600 ₪

השבחה – 449,932 ₪

היטל השבחה – 224,966 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. **<u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תמל/2025	01/11/2020	₪ 449,932	₪ 224,966

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL