אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה
ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 8273 חלקה 8

(מגרש 1 עפ"י תכנית נת/מק/555/א/30)

נתניה

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

תאריך: 06 אוגוסט, 2026
מספר מינוי: 161-2026
מספרנו: 761. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, חב' הרב מימון 3 נתניה בע"מ
באמצעות השמאי, מר אורן אלבז
בדוא"ל orenelbaz1@bezeqint.net

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב נתניה
באמצעות השמאי, מר אפרים מרגלית ומר אדיר קניזו
בדוא"ל efraim@efmargalit.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 8273 חלקת מקור 8
(מגרש 1 עפ"י תכנית נת/מק/555/א/30)
נתניה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 14/04/2026 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 תכנית נת/מק/555/א/27 ותכנית נת/מק/555/א/30 – מימוש בדרך של בקשה למידע מוקדם ("פרה-רולינג").

2. **<u>המועדים הקובעים לשומה:</u>**

2.1. 16/12/2021– מועד אישורה למתן תוקף של תכנית נת/מק/555/א/27 (408-0857003).

2.2. 23/11/2023– מועד אישורה למתן תוקף של תכנית נת/מק/555/א/30 (408-0977074).

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 02/03/2026 ע"י החתומה מטה.

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

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות:	קרקע פנויה וריקה
גוש:	8273
חלקת מקור:	8
שטח החלקה:	5,209 מ"ר[1]
חלק נישום:	2/3
מגרש:	85 עפ"י תכנית נת/במ/555/א'
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב שפע חיים 5, נתניה.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונות עין התכלת, בחלק הצפוני של העיר נתניה. השכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בבניה ותיקה לצד חדשה ובסמיכות לחופי הים של העיר נתניה.

5.2. רחוב שפע חיים, דו סטרי, מתחיל בחוף הים מכיוון מערב ומסתיים ברח' הרב מימון ממזרח.

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

תצ"א סביבת הנכס



[1] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות.

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. הנכס הנדון מהווה את מגרש מס' 1 עפ"י תכנית נקודתית נת/מק/555/א/30. שטח המגרש 2.476 דונם עליו מס' מבנים המיועדים להריסה. המגרש פונה בחזית דרומית בת כ-46 מ' לרח' שפע חיים/הרב מימון.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – בתי מגורים בבניה צמודת קרקע.

מדרום – חזית לרח' שפע חיים ומעברו בית חולים לניאדו.

ממזרח – בתי מגורים בבניה צמודת קרקע.

ממערב – בתי מגורים בבניה צמודת קרקע.

6.3. נכון למועד ביקורי בנכס, המגרש מגודר בפח מגלוון ועל המגרש מס' יסודות ומבנה פח.

תמונת חזית הנכס



סוקולוב 46 (כיכר 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/במ/555/א,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3960 מיום 02/01/1992.

עפ"י תשריט התכנית, הנכס שבנדון מסווג כמגרש 85 בייעוד אזור מגורים ב'.

הוראות בניה:

שטח מגרש – 3,040 מ"ר

זכויות בניה – 2,128 מ"ר

מס' יח"ד מותר – 21

מס' קומות – 2

קווי בניין – 4 מ' לאחור, 3 מ' לצדדים ו-5 מ' לחזית.

7.2. תכנית **נת/93/7/400,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4436 מיום 15/08/1996.

התכנית מגדירה הוראות לבריכות שחיה. בהתאם להוראות התכנית שטח הבריכה יהיה עד 10% מגודל המגרש ולא יותר מ-100 מ"ר, עומק הבריכה עד 1.8 מ' ויותר מבנה עזר לבריכה (עילי או תת קרקעי) בשטח עד 5 מ"ר במסגרת שטחי השרות.

קו בנין לבריכה על פי התכנית הנחלה אך לא פחות מ-2 מ'. בבריכה משותפת יותר קו בנין 0 בגבול המשותף.

7.3. תכנית **נת/97/7/400/א',** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4696 מיום 11/11/1998.

התכנית קובעת הוראות לבניית עליות גג בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.

7.4. תכנית **נת/7/400/ח',** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8843 מיום 06/05/2020.

התכנית קובעת הוראות למרתפים בבניה צמודת קרקע ברחבי העיר נתניה.

הוראות בינוי – תותר קומת מרתף אחת עד קונטור קומת הקרקע, למעט חניה שתותר בקו בנין צדי ואחורי 0. המרתף יהיה מחובר במדרגות פנימיות מתוך המבנה.

תותר כניסה חיצונית למרתף בנוסף לכניסה מתוך המבנה.

לא תותר הקמת יח"ד במרתף.

המרתף ישמש כשטח עיקרי וכשטח שרות (6 מ"ר מחסן, 30 מ"ר חניה, 12 מ"ר ממ"ד) שטחי השרות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקרקע.

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

7.5. תכנית **נת/מק/555/א/27 (מס' 408-0857003)**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10030 מיום 01/12/2021.

תכנית לאיחוד וחלוקה המחלקת את מגרש מס' 85 ל-2 מגרשים, כאשר המגרש המיוחס למושא השומה הינו תא שטח 1 (תא שטח 2 מהווה מגרש מבונה).

על פי טבלת ההקצאה ואיזון סה"כ שטח חלקה 8 - 3,040 מ"ר כאשר 908 מ"ר מיוחסים לתא שטח מס' 2 ו-2,132 מ"ר מיוחסים לתא שטח 1, המהווה את מושא השומה.

עפ"י נספח זכויות בניה מאושרות שטח הבניה המותר הינו 2,128 מ"ר + 23 מ"ר חדרי יציאה לגג *21 יח"ד = **2,611 מ"ר.**

סה"כ זכויות בניה בשני במגרשים – 1,831 מ"ר במגרש 1 + 780 במגרש 2 = **2,611 מ"ר.**

הוראות בניה:

שטח המגרש – 2,132 מ"ר

שטח עיקרי עילי – 1,831 מ"ר מתוכם 345 מ"ר חדרי יציאה לגג

שטח שירות עילי – 64 מ"ר

שטח שרות תת קרקעי – בהתאם להוראות נת/7/400/ח'.

מס' יח"ד – 15 (יח"ד צמודות קרקע)

מס' קומות – 2 + חדרי יציאה לגג + מרתף

קווי בנין – 3 מ' לצדדים, 4 מ' לאחור ו-5 מ' לחזית

חניה – עפ"י התקן הארצי בעת הוצאת ההיתר.

תנאי להיתר בתא שטח 1 – הריסת המבנים הקיימים

7.6. תכנית **נת/מק/555/א/30 (מס' 408-0977074)**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11777 מיום 08/11/2023.

תכנית נקודתית להגדלת מס' יח"ד, תוספת כיתת גן ושינויי ייעוד לאזור מגורים ג'.

הוראות:

זכויות הבניה – 3,187 מ"ר עיקרי עילי + 904 מ"ר שרות עילי + 3,626 מ"ר ש"ש תת קרקעיים במבנה בן 4 קומות מעל עד 2 קומות מרתף, וסך 24 יח"ד.

קווי בנין – 3.6 מ' לצדדים, 4 לאחור ו-5 למ' לחזית.

שטח יח"ד לא יקטן מ- 120 מ"ר עיקרי. 4 יח"ד יהיו קטנות בשטח שלא יקטן מ-85 מ"ר "פלדלת".

קיימת מטלה ציבורית להקמת גן ילדים בשטח 125 מ"ר + חצר מקורה בשטח 175 מ"ר. כיתת הגן תבנה בקומת הקרקע, הכניסה אליה תהיה נפרדת ומונגשת.

כל החניה תהיה תת קרקעית למעט חניה עבור גן הילדים.

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

8. **<u>המצב המשפטי:</u>**

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 09/02/2026:

גוש: 8273

חלקה: 8

שטח רשום: 5,209 מ״ר

בעלות: 2/3 מזכויות רשומות ע״ש הרב מימון 3 נתניה בע״מ (המבקשת) ויתרת הזכויות על שם חברה נוספת.

קיימות הערות רבות בנסח, אולם אינן רלוונטיות למטרת חוות הדעת.

8.2. הסכם מכר מיום 29/03/2020 למימוש הסכם אופציה מיום 07/06/2018 ורכישת הזכויות בנכס הנדון שנמכרו בהסכם זה תמורת 11,500,000 ₪.

9. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

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

תכנית	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
נת/מק/555/א/30	23/11/2023	1,711,775 ₪	אין השבחה

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

נת/מק/555/א/27

9.1.1. התכנית שבנדון מהווה תכנית חלוקה אשר פיצלה את המגרש כך שהנכס הנדון מהווה מגרש בלתי מבונה בחלק המזרחי של מגרש 85 וזאת ללא שינוי ו/או תוספת שטחי בניה ויחידות דיור, למעט הסדרת קווי בניין פנימיים (בין המגרשים). תשומת הלב כי התכנית לא שינתה את אפשרויות הניצול והיקפם הובא בחשבון כי לא נוצרה השבחה במקרה פרטי זה.

נת/מק/555/א/30

9.1.2. שטחים לחישוב המצב הקודם – חושב לפי 15 יח״ד בשטח 1,786 מ״ר + 23 מ״ר חדרי גג ליח״ד (סה״כ 345 מ״ר), מרפסות גג בשטח 398 מ״ר ומרתפים בשטח 435 מ״ר.

9.1.3. שטחים לחישוב המצב החדש – 3,187 מ״ר עיקרי.

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

9.1.4. מקדם אקוי' מצב קודם – מקדם בשיעור 0.9 לשטחים העיקריים במצב הקודם - מרפסות גג בשיעור 0.25, מרתף ללא ממ"ד בשיעור 0.6 וממ"דים במרתף במקדם 0.5.

9.1.5. מקדמים אקוי' מצב חדש – חושבה שוליות בשיעור 20 לשטחים שמעבר ל-120 מ"ר ליח"ד, חצרות דירות הגן במקדם 0.25, מקדם מרפסת גג בשיעור 0.25, ממ"דים במקדם 0.9.

9.1.6. שווי מ"ר מבונה:

במצב החדש הוערך בסך 5,000 ₪ בהתבסס על ניתוח 4 עסקאות מכר מהשנים 2022-2024 לדירות מגורים בשטח 88-120 מ"ר מהן התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 21,043 ₪. בחילוץ שווי מ"ר מבונה לפי מע"מ 17%, יזמות 18% ועל' בניה בסך 9,000 ₪ למ"ר התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,242 ₪ ובהתאמה לבניה רוויה כולל התחשבות בפתרון חניה בתת"ק, המוערך בסך 5,000 ₪.

במצב הקודם הוערך בסך 5,700 ₪ בהתבסס על עסקת רכישת הזכויות בנכס הנדון ביום 30/03/2020 תמורת 11,500,000 ₪ ובניתוח אקוי' לפי 2,612 מ"ר אקוי' התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,400 ₪. בהתאמה לזמן לפי מדד "דנוס" עם עליה בשיעור 28.7%, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 5,700 ₪.

9.1.7. מטלה ציבורית – הובא בחשבון הפחתה בסך 1,050,000 ₪ בגין הקמת גן ילדים בשטח 125 מ"ר + 175 מ"ר חצר.

9.1.8. תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

כמות יח"ד	15		
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
מרתף לא כולל ממ"ד	435	0.6	261
ממ"ד במרתף	180	0.5	90
קרקע	743	1	743
א'	743	1	743
חדרי גג	345	0.9	310.5
מרפסת גג	398	0.25	99.5
חצר (כולל חניות)	1,389	0.25	347.25
סה"כ			2,594.25
שווי מ"ר מבונה			5,700 ₪
שווי מצב קודם			**14,787,225** ₪

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

מצב חדש

כמות יח״ד	24		
מהות	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
עיקרי	2,880	1	2,880
עיקרי שולי	307	0.8	245.6
ממ״דים	288	0.9	259.2
חצרות	200	0.25	50
מרפסות גג	300	0.25	75
סה״כ			35,09.8
שווי מ״ר מבונה			₪ 5,000
מטלה ציבורית			₪ -1,050,000
שווי מצב חדש			**₪ 16,499,000**

ההשבחה – 1,711,775 ₪.

9.2. עיקרי עמדת מר אורן אלבז, שמאי מטעם המבקשת (הבעלים):

נת/מק/555/א/27:

מוסכם עם שמאי המשיבה כי תכנית זו אינה משביחה.

נת/מק/555/א/30:

9.2.1. ממ״דים – בהתאם להחלטת ועדת ערר מס׳ רל/8001/0125, שטחי הממ״ד מוקנים מכח החוק בין אם הם נקבעו בתכנית ובין אם לא, ולכן לא קיימת השבחה בגינם מכוח תכנית או הקלה לתוספת זכויות דיור. כמו כן הבקשה למידע מוקדם לצורך בירור היטל ההשבחה לפני הוצאת היתר ועל כן אין להביא בחשבון את שטחי הממ״דים בתחשיב ההשבחה.

9.2.2. שווי מצב קודם – שמאי הועדה הביא בחשבון את המחיר של עסקת רכישת הנכס מיום 30/03/2020 והתעלם מהעובדה כי מחיר העסקה הקובע הינו בתאריך 07/06/2018, בו נקבע המחיר בין שני הצדדים ורוכש ניתנה אופציה לממש את המחיר לאותו מועד. לכן, מועד עסקת האופציה נערך כ- 5.5 שנים וחוזה המכר נערך קצת יותר מ- 3.5 שנים לפני המועד הקובע. לאור זאת, יש להביא בחשבון עסקאות בסמוך למועד הקובע מאחר שחלו תמורות בשוק המקרקעין, לרבות עלייה ברמת הביקוש לצמודי קרקע חצרות וגגות פתוחים בתקופת הקורונה.

כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע דוד בריל בגוש 8274 חלקה 211, בשכונת פרדס הגדוד (שכונה מזרחית ונחותה ביחס לאזור הנכס הנדון) שם קבע שווי מ״ר מבונה במגרש לבניית צמוד קרקע של 6,800 ₪ למ״ר למועד הקובע 12/12/2022, בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה וסקירת שומות שמאים מכריעים.

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

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה הוצג ניתוח אקוי׳ ל-3 עסקאות מכר לצמודי קרקע משנת 2024 מהן התקבל שווי מ״ר מבונה אקוי׳ בסך 7,500 ₪ בממוצע ושווי מ״ר מבונה הוערך בסך 7,000 ₪ על הצד הזהיר.

לאחר עריכת השומה נמצאו החלטות בהשגה ראשונה של ועדת ההשגות, בסמוך למועד הקובע בעניינו: יאיר פרידמן, השמאי המחוזי בגו״ח 8322/54,118 למועד קובע 13/6/2023 קבע שווי לחלקה 54 לפי 9,500 ₪ למ״ר מבונה, לחלקה 118 לפי 9,800 ₪ למ״ר מבונה, עוד קבע כי אין הבדל בין הגדוד העברי לעין התכלת. החלטה של אטל ריינס בגו״ח 8322/76, למועד קובע 06/2021 בה קבעה שווי לפי 6,400 ₪. בהחלטות אלה נותחו עסקאות ופורטו נתוני שווי.

9.2.3. שווי מ״ר מבונה במצב החדש – בסך 5,000 ₪ בהתאם לשומת המשיבה ובהפחתה בשיעור 5% לאור קרבה לשב״צ, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 4,750 ₪.

9.2.4. אין מחלוקת לעניין עלות המטלה הציבורית.

9.2.5. תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
מהות	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**סה״כ**
מרתף עיקרי	473	0.6	283.8
מחסנים במרתף	90	0.5	45
ממ״ד במרתף			0
עיקרי עילי	1,486	1	1486
חדרי גג	345	0.9	310.5
מרפסת גג	398	0.25	99.5
חצר	1,389	0.25	347.25
סה״כ			**2,572.05**
שווי מ״ר מבונה			7,000 ₪
שווי מצב קודם			18,004,350 ₪
מצב חדש			
שטח עיקרי	2,880	1	2,880
שטח עיקרי שולי	307	0.8	245.6
ממ״ד במרתף			
חצרות	200	0.25	50
מרפסות גג	300	0.25	75
סה״כ			**3,250.60**
שווי מ״ר מבונה			4,750 ₪
מצב חדש לפי הפחתה למטלה ציבורית			15,440,350 ₪
מטלה ציבורית			1,050,000 ₪
סה״כ מצב חדש			14,390,350 ₪

אין השבחה.

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

9.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

9.3.1. ממ"דים – הוצגה התייחסות היועמ"ש לועדה המקומית נתניה להחלטת ועדת ערר **בעניין זילונקה** לפיה במצב קודם לתכנית המשביחה הייתה זכות לבניית 15 ממ"דים בהתאמה למספר יחידות הדיור שאושרו לבנייה. שטח הממ"דים שנוסף בתכנית מעבר לזכויות הנ"ל חייב בהיטל השבחה. טען כי בניגוד להחלטה המוטעית של היו"ר עמית אופק **בעניין זילונקה** זכויות הבנייה לבניית תוספת ממ"דים – נובעות מכוחה של התכנית ולא התקנות. התכנית היא שהקימה את הזכות/החובה לבנות ממ"דים גם מכוח התקנות.

בהעדר זכויות לתוספת יח"ד שאושרה בתכנית לא קמה החובה להקים ממ"ד נוסף מכוח התקנות. הודגש כי עצם ההתפלפלות הרבה בפסיקה בוועדות הערר השונות ובערכאות המשפטיות הגבוהות המנחות והמחייבות של בית משפט מחוזי ועליון סביב פרשנות אירוע המימוש המקים זכאות לפטור ממ"דים מבססת את העמדה לפיה הממ"דים כשלעצמם מחויבים בהיטל השבחה מכוחה של תכנית אלא אם מתקיים הפטור.

9.3.2. היקף זכויות במפלס המרתף – שמאי המבקשת חישב שטח מרתף של 1,486 מ"ר במצב הקודם, ככל ששטחים אלה יובאו בחשבון יש לחייב בתכנית נת/מק/555/א/27 על תוספת שטח עיקרי של 67 מ"ר + 33.5 מ"ר מרתף שלא חושבו בשומת המשיבה.

9.3.3. ניתוח העסקה בנכס הנדון לצורך חישוב המצב הקודם – שמאי המבקשת טען כי העסקה הינה משנת 2018 במועד חתימת הסכם האופציה, אולם הסכם האופציה לא הוצג על ידי שמאי הבעלים ומעיון בהסכם המכר משנת 2020 עולה במפורש גובה התמורה.

9.3.4. בהתייחס לנתוני ההשוואה שהציג שמאי הבעלים – ביחס לשווי הקודם לצמודי קרקע יובהר כי הנכס מושא השומה צמוד למתחם בית החולים שגורם להפחתה משמעותית בשוויו בשיעור מינ' של 20% אשר לא קיבל ביטוי ראוי בשומת הבעלים, וזאת בנוסף להיותו חלק מגרש הכולל 15 יח"ד צמודות קרקע.

ביחס לשומת דוד בריל בשכונת פרדס הגדוד, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 0.7 (מיקום וסמיכות לבית חולים), מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,760 ₪, כמו כן נפלו פגמים גם בניתוח עסקאות ההשוואה בשכונת עין תכלת, בגו"ח 8273/212 ובגו"ח 8273/197.

שווי מ"ר מבונה במצב החדש – שמאי הבעלים מקבל לכאורה את ערכי השווי הבסיסיים שנקבעו בשומת הועדה בסך של 5,000 ₪ אך טען כי יש להביא בחשבון הפחתות הן בגין קרבה לבית החולים והן הפחתה בלתי מוצדקת בגין גן הילדים במפלס הקרקע וזאת תוך השמטת העובדה שעל פי מסד נתוני ההשוואה שהוצג בשומת הועדה התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע מתואם בסך של 6,300 ₪ שביחס אליו בוצעה התאמה למיקום בקרבה לבית החולים לפי 15% ובנוסף הובאה בחשבון התאמה בגין קיום פתרונות חניה בתת הקרקע.

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

בהתייחס להפחתה בגין גן הילדים צוין כי היקפו המצומצם בקומת הקרקע. כמו כן המגמה הרווחת בשנים האחרונות היא לעירוב שימושים ובמיוחד בהתחשב בהרכב האוכלוסייה בשכונת צאנז שקיומו של גן הילדים אינו מהווה כלל חסרון, להיפך. לאור כל זאת עמדתם כי אין מקום להפחתה כלשהי.

9.4. להלן תמצית עיקרי המחלוקת:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
ממ"דים	במקדם 0.9 - מימוש בדרך של מכר ככל שתתבקש בקשה להיתר, יבוצע חישוב בהתאם	לא חושבו
שווי מ"ר מבונה בניה רוויה	5,000 ₪	בדומה לשומת המשיבה אולם ניתנה הפחתה בשיעור 5% לאור סמיכות לביה"ח לניאדו ובינוי מעל גן ילדים, מתקבל 4,750 ₪
שוליות	חושבה הפחתה בשיעור 20% לשטח שמעל 120 מ"ר ליח"ד	
שווי מ"ר מבונה לצ"ק	בסך 5,700 ₪ בהתבסס על העסקה בנכס ובהתאמה לזמן	בסך 7,000 ₪ בהתבסס עסקאות מכר לצמודי קרקע בסמיכות למועד הקובע
עלות מטלה ציבורית	1,050,000 ₪	
השבחה	**1,711,775 ₪**	**אין השבחה**

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

10. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישור תכנית נת/מק/555/א/30– מימוש בדרך של בקשה למידע מוקדם – "פרה רולינג".

הנכס בנדון מהווה את מגרש מס' 1 בתכנית נת/מק/555/א/27 בשטח של 2,132 מ"ר פנוי ממבנים וממוקם ברח' שפע חיים 5, מצפון לבית חולים לניאדו.

הצדדים חלוקים באשר לערכי השווי וניתוח עסקאות ההשוואה, חישוב ההשבחה בגין שטחי הממ"דים והשטחים לניצול.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

תכנית נת/מק/555/א/27 (מס' 0857003-408)

שמאי הצדדים לא חישבו השבחה בגין אישורה של תכנית זו ומקובלת עליי הסכמתם לעניין זה.

תכנית נת/מק/555/א/30 (מס' 0977074-408)

10.1. <u>מהות ההשבחה</u> – התכנית משנה את ייעוד מגרש 1 מאזור מגורים ב' להקמת 15 יח"ד צמודות קרקע לאזור מגורים ג' להקמת 24 יח"ד בבינוי בן 4 קומות וכיתת גן.

10.2. <u>פטור לממ"דים</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון בתחשיב השומה את שטחי הממ"דים במקדם 0.9 בקומת הקרקע במצב החדש ובמקדם 0.5 בקומת המרתף במצב הקודם בהתחשב במימוש מלא בדרך של מכר; שמאי המבקשת טען כי במימוש במכר יש להביא בחשבון פטור לממ"דים בהתאם לערר רל/8001/0125, **הוועדה המקומית ראשון לציון נ' ישעיהו זילונקה ואח'** מיום 03/12/2025.

כעולה מהחלטת ועדת הערר יש לבחון את הסכם המכר ולברר האם מהוראותיו עולה קיומו של קשר ישיר והכרחי בין ההתקשרות לבין מימוש זכויות בניה מכוח היתר בניה.

"כאשר קיים הסכם מכר שמהוראותיו עולה כי קיים נתיב ישיר והכרחי בינו ובין היתר בנייה, הרי שיש להחיל את הפטור."

במקרה הנדון, וכפי שקבעתי בהכרעתי גו"ח 6426/189, בה הועלתה טענה זו בפני, מבוקשת שומת השבחה ב"פרה-רולינג", דהיינו למימוש במכר. מאחר שאין הסכם מכר חתום לא ניתן לבחון כי קשר זה מתקיים ועל כן אין מקום להחיל את הפטור בשלב זה.

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

10.3. <u>סל הזכויות</u> – שמאי המשיבה טען כי חישוב סך הזכויות בשומת המבקשת לפי שטח מרתף של 1,486 מ״ר במצב הקודם הינו מכוח זכויות בתכנית נת/מק/555/א/27 על תוספת שטח עיקרי של 67 מ״ר + 33.5 מ״ר מרתף, אולם לא חושבה השבחה לתכנית זו ידי על הצדדים וככל שזכויות אלה מובאות בחשבון בתכנית נת/מק/555/א/30, היה מקום לחשב השבחה בגינן במדרגה הקודמת.

לצורך בחינת טענת שמאי המשיבה בחנתי את מסמכי התכנית המשביחה מהם עלה כדלקמן:

עפ״י נספח זכויות בניה מאושרות שטח הבניה המותר הינו 2,128 מ״ר + 23 מ״ר חדרי יציאה לגג * 21 יח״ד = **2,611 מ״ר.**

עפ״י המצב המוצע בטבלת זכויות הבניה סה״כ זכויות בניה בשני במגרשים – 1,831 מ״ר במגרש 1 + 780 מ״ר במגרש 2 (כולל חדרי יציאה לגג) = **2,611 מ״ר.**

כמו כן, הותר מרתף בתכסית קומת הקרקע עפ״י תכנית נת/7/400/ח׳.

לאור האמור, ומשזכויות הבניה לכלל שטח המגרשים (תאי שטח 1 ו-2) נותרו ללא שינוי, לא מצאתי כי נוספו שטחים מכוח תכנית נת/מק/555/א/27. לאור זאת, אני מקבלת את שטחי הבניה שחושבו בשומת המבקשת, שהינם בהתאם למצב הסטטוטורי במגרש.

10.4. <u>מטלה ציבורית</u> – שמאי הצדדים מסכימים כי עלות המטלה להקמת גן ילדים בשטח 125 מ״ר עם חצר צמודה בשטח 175 מ״ר הינה בסך 1,050,000 ₪ ומקובלת עליי הסכמתם שכן מדובר בעלות סבירה בעת המועד הקובע.

10.5. <u>שוליות</u> – יובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות בשיעור 0.8 לשטח הדירות הגדול מ-120 מ״ר עיקרי, בדומה לעמדת הצדדים.

10.6. <u>שטחים ומקדמים אקוי׳</u> – שטח מרפסות הגג ושטח חצרות דירות הגן אשר חושבו בשומות הצדדים הינם סבירים ואאמצם לשומתי. באשר למקדם האקוי׳ לשטחי הממ״דים אשר חושב בשומת המשיבה; איני מוצאת מקום להפחתה לשטחי הממ״דים ביחס לשטחים העיקריים שכן תרומתם לשווי זהה. יתר המקדמים הינם כפי שחושבו בשומות הצדדים.

10.7. <u>ערכי שווי:</u>

מצב קודם – בשומת המשיבה חושב שווי מ״ר מבונה אקוי׳ בסך 5,700 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקת המכר במגרש מושא השומה משנת 2020 ובהתאמה לזמן; שמאי המבקשת טען כי עסקה זו הינה בהתאם להסכם אופציה משנת 2018 ועל כן המחיר נקבע כ-5 שנים לפני המועד הקובע ואינו משקף את השווי בעת אישור התכנית. לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה הציג 3 עסקאות מכר, את העסקאות בשומת השמאי המכריע דוד בריל בגו״ח 8274/211 והחלטות בהשגה ראשונה ואמד שווי מ״ר מבונה בסך 7,000 ₪.

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

בהתייחס לעסקת מכר בנכס הנדון שהינה משנת 2020 ובהתבסס על הסכם אופציה משנת 2018 בו נקבע מחיר העסקה ; בוועדת הערר בעניין **רמי לוי**[2] נקבע כי כשקיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס מושא השומה מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון. עם זאת, המועד לקביעת מחיר העסקה בשנת 2018, כ-5 שנים לפני המועד הקובע (שכשלעצמו רחוק מידי מהמועד הקובע), הינו טרם משבר הקורונה, אשר הביא לעליית מחירים ולביקוש הרב לשטחי מרפסות וחצרות. לפיכך, על אף שקיימת עסקת מכר בנכס הנדון, אני סבורה כי זו אינה מבטאת את ערכי השווי נכון למועד הקובע ולכן לא ניתן יהיה להקיש ממנה לאומדן השווי.

עסקאות מכר:

- עפ"י שומת השמאי המכריע ארנון גולדברג בגו"ח 8321/6, רח' נווה שלום 43, נמכר ביום 07/09/2022 תמורת 9,000,000 ₪ + היטל השבחה. בניתוח בהתאם לשטח אקוי' במצב החדש שנערך על ידי השמאי המכריע ובתוספת היטל ההשבחה שקבע, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 8,360 ₪.

- עפ"י שומת השמאי המכריע דוד בריל לנכס בגו"ח 8274/211, רח' הויסמנס קמיל 13, נערך ניתוח לעסקאות מכר בנכס הנדון מהתאריכים 28/03/2022 ו-22/03/2022 לפיהם נמכרו 2 חצאי המגרש בשטח 279 מ"ר כ"א תמורת 2,000,000 ₪ בכל עסקה. בניתוח אקוי' שערך לזכויות הבניה התקבל לשווי מ"ר מבונה בסך 7,481 ₪.

- בהתאם לאתר "מידע נדל"ן" נמכרו ביום 30/09/2024 50% מהזכויות בחלקה 212 בגוש 8273 עליה בנוי בית מגורים בשטח 207 מ"ר אשר נבנה בהתאם להיתר משנת 1980 והורחב בהמשך. בניתוח אקוי' בהתאם לתכניות הנושאיות ותכנית נת/במ/555/א' לפיה המגרש מיועד להקמת 6 יח"ד, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,152 ₪.

גו"ח	8273/212
תאריך העסקה	30/09/2024
מחיר מכירה	5,025,000 ₪
שטח המגרש	430
שטח הבנוי	207
שנת בניה	1980
שווי מחוברים לפי 5,000 ₪ למ"ר	1,035,000 ₪
מחיר בנטרול הבנו	3,990,000 ₪
סה"כ שטח אקוי' בגין 50% מהזכויות במגרש	557.86
מחיר למ"ר	**7,152** ₪

[2] ערר מס' 8061/10 **רמי לוי שיווק השקמה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון**, ניתן ביום 16/05/2011.

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

בהתאמה למיקום בסמיכות לבית החולים, לזמן ולצפיפות[3], מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך **6,123 ₪.**

- בהתאם לאתר ״מידע נדל״ן״ נמכרו ביום 26/09/2024 50% מהזכויות בחלקה 197 בגוש 8273 עליה בנוי בית מגורים בשטח 260 מ״ר אשר נבנה בשנת 2003. בניתוח אקוי׳ בהתאם לתכניות הנושאיות ותכנית נת/במ/555/א׳ לפיה המגרש מיועד להקמת 5 יח״ד, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 7,701 ₪.

גו״ח	8273/197
תאריך העסקה	26/09/2024
מחיר מכירה	5,000,000 ₪
שטח המגרש	371.5
שטח הבנוי	260
שנת בניה	2003
שווי מחוברים לפי 6,000 ₪ למ״ר	1,560,000 ₪
מחיר בנטרול הבנוי	3,440,000 ₪
סה״כ שטח אקוי׳ בגין 50% מהזכויות במגרש	446.70
מחיר למ״ר	**7,701 ₪**

בהתאמה למיקום בסמיכות לבית החולים, לזמן ולצפיפות[4], מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך **6,603 ₪.**

שומות שמאים מכריעים:

- בשומת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו״ח 8274/428, רח׳ מסריק טומאס 32, נקבע שווי מ״ר מבונה בבניה צמודת קרקע דו משפחתית בסך 8,300 ₪ למועד קובע 29/01/2024.

- בשומת השמאי המכריע דוד דדון בגו״ח 8274/411, רח׳ מוריה 2 נקבע שווי מ״ר מבונה 6,000 ₪ לקרקע להקמת 4 יח״ד למועד קובע 15/05/2023.

- בשומת הח״מ בגו״ח 8274/783, רח׳ אנטוורפן פינת קנדי, נקבע שווי מר מבונה בסך 6,500 ₪ לבינוי של 3 יח״ד (אחת על השניה) למועד קובע 24/10/2022.

- בשומת השמאי המכריע דוד בריל בגו״ח 8274/211, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 6,800 ₪ לבינוי לבניית בית מגורים דו משפחתי למועד קובע 12/12/2022.

[3] 7,152 ₪ * 0.95 *0.95 * 0.95 = 6,123 ₪.
[4] 7,701 ₪ * 0.95 *0.95 * 0.95 = 6,123 ₪.

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

- בשומת השמאי המכריע ארנון גולדברג בגו״ח 8321/6 רח׳ נווה שלום 43 (שכונת עין תכלת), נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 5,100 ₪ עבור קרקע להקמת 4 יח״ד למועד קובע 02/05/2018.

- בהכרעה בהשגה ראשונה של השמאי המחוזי יאיר פרידמן בגו״ח 8322/54, רח׳ השעורה 2 בשכונת עין תכלת, למועד קובע 13/06/2023, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 9,515 ₪ בתוספת מקדם פרטיות בשיעור 1.05 לקרקע בשטח 1,571 מ״ר להקמת 2 יח״ד.

- בהכרעה בהשגה ראשונה של השמאי המחוזי יאיר פרידמן בגו״ח 8322/118, רח׳ השעורה 5 בשכונת עין התכלת, למועד קובע 24/11/2022, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 9,803 ₪ לקרקע בשטח 1,432 מ״ר להקמת 4 יח״ד.

- בהכרעה בהשגה ראשונה של השמאית המחוזית אטל ריינס בגו״ח 8322/76, רח׳ הגפן 5 בשכונת עין התכלת, למועד קובע 28/06/2021, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 6,480 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה וחוזי מכר לקרקע בשטח 1,319 מ״ר להקמת 4 יח״ד.

לאחר בחינת מכלול הנתונים שלעיל, בהתחשב במיקום הנכס מול בית החולים ״לניאדו״ מחד וקרבתו לים מאידך, הצפיפות במגרש, אופן הבינוי המתאפשר ובשים לב למועד הקובע, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **6,500** ₪.

מצב חדש – שמאי המשיבה אמדו שווי מ״ר מבונה בבניה רוויה בסך 5,000 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות לדירות מגורים ; שמאי המבקשת אימץ שווי זה אולם טען כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% לאור היעוד לגן הילדים בקומת הקרקע והסמיכות לבית חולים ״לניאדו״ ולכן שווי מ״ר מבונה לעמדתו הינו בסך 4,750 ₪.

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה בבניה רוויה נבחנו עסקאות מכר לדירות מגורים בפרויקטים אשר הציג שמאי המשיבה וכן פרויקטים נוספים מהם התקבלה שונות גבוהה בערכי השווי. העסקאות האמורות אינן דומות במאפייניהן, במיקום ובסוג הבינוי המבוקש (עפ״י נספח הבינוי לתכנית) ועל כן אני סבורה כי במקרה הנדון הדרך המתאימה ביותר לקביעת השווי הינה בחישוב אקוויוולנטיים, בהתבסס על ערכי שווי זהים בשני מצבי התכנון.

לפיכך שווי מ״ר מבונה במצב החדש יהא זהה למצב הקודם ובמקדם התאמה בשיעור 0.9 אשר ישקף את סוג הבינוי והגדלת הצפיפות.

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

הפחתה לעירוב שימושים והקמת גן ילדים בקומת הקרקע – אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי הקמת גן ילדים אכן מהווה מטרד לשטח המגורים. מבנה ציבור כדוגמת גן ילדים גורם לרעש בחלק משעות היממה מקטין פרטיות, מגדיל צפיפות ונכלל במסגרת הנכסים הידועים כנמב"י (= נגד מיקום בחצרי ; מאנגלית : Not in my back yard = NMBY), כינוי להתנגדות של תושבים להקמתו של מוסד ציבורי בסמוך לביתם, מחשש שהדבר יפגע בערך בתיהם ואורח חייהם.

בהתחשב במיקום הגן על פי נספח הבינוי, יובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.97, כפי שקבעתי בהכרעתי בגו"ח 6664/91.

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

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

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

11.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית נת/מק/555/א/30 (408-0977074) במימוש בדרך של מכר (פרה רולינג – בקשה למידע מוקדם).

11.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[5], לפיה תיבחן השפעת אישור התוכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

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

11.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב שפע חיים, בעיר נתניה.

11.4.2. שטח הדירה, מיקומה בבניין ומאפייניה.

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

11.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכנית נת/מק/555/א/30 (408-0977074).

11.4.5. זכויות בעלות.

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

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

[5] 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

12. **<u>התחשיב:</u>**

תכנית נת/מק/555/א/30 (מועד קובע: 23/11/2023)

מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
עיקרי קומת קרקע	743	1	743
עיקרי קומה א'	743	1	743
חדרי יציאה לגג	345	1	345
מרפסת גג	398	0.25	99.5
מרתף עיקרי	473	0.6	283.8
מחסן במרתף 6*15	90	0.5	45
ממ"ד	180	0.6	108
חצר	1,389	0.25	347.25
סה"כ			**2,714.55**
שווי מ"ר מבונה			**6,500 ₪**
שווי מצב קודם			**17,644,575 ₪**

מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח עיקרי עד 120 מ"ר ליח"ד (כולל 4 דירות קטנות)	2,692	1	2,692
יתרת שטח עיקרי שולי מעל 120 מ"ר ליח"ד	495	0.80	396
ממ"ד	288	1	288
מרפסות גג	300	0.25	75
חצרות צמודות לדירות גן	200	0.25	50
סה"כ			**3,501**
שווי מ"ר מבונה	288		6,500 ₪
מקדם הפחתה לצפיפות וסגנון בינוי			0.9
הפחתה למב"צ במבנה			0.97
סה"כ סיכום ביניים			19,866,425 ₪
מטלה ציבורית			-1,050,000 ₪
שווי מצב חדש			**18,816,425 ₪**

ההשבחה – 1,171,850 ₪

היטל השבחה – 585,925 ₪.

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

13. **<u>השומה:</u>**

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

תכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
נת/מק/555/א/30	28/11/2023	₪ 1,171,850	₪ 585,925

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

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL