יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך עברי : כ"ד תמוז תשפ"ו
תאריך לועזי : 09/07/2026
מס' מינוי : 525-2026

לכבוד,
ה"ה ליפקה משה
ע"י מר שלומי מערבי - שמאי מקרקעין. דוא"ל: maaravis@014.net.il
להלן "המבקשים"

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

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 9140 חלקה 95

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

נתניה

1. מטרת ההחלטה:

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

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה המקומית לתו"ב נתניה (להלן: "המשיבה"), לבין ליפקה משה (להלן: "המבקשים"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש תכניות בניין עיר, המימוש בדרך של בקשה למידע מוקדם.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 26/02/2026, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גדי דגני, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 15/04/2026, שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מר שלומי מערבי, על צרופותיה.

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

3. המועדים הקובעים לשומה:

תכנית	מועד קובע
נת/542/א'	18/02/2003
נת/7/400/ג	01/02/2019
נת/542/א/26	05/07/2025

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגרש ריק ופנוי בייעוד מגורים.
גוש	:	9140.
חלקה	:	95.
חלק ממגרש	:	מס' 101 עפ"י תכנית נת/542/א/26.
שטח החלקה הרשום	:	724 מ"ר.
שטח המגרש	:	4,530 מ"ר.
הזכויות בנכס	:	בעלות.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 10/04/2026, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 23/06/2026 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

ניתנה הזדמנות נאותה לצדדים לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

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

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס מושא השומה מצוי בחטיבת קרקע, מזרחית לרחוב הרב אהרונסון, שכונת "אופק הים", נתניה. נתניה היא עיר במרכז הארץ, בשרון, השוכנת לחופי הים התיכון, דרומית מערבית ליישובי עמק חפר ואבן יהודה וצפונית ליישובי חוף השרון ובכללם המושבים אודים ובית יהושע.
רחוב הרב אהרונסון הינו רחוב שקט המחבר בין רחוב הרב משולם ראט מדרום לבין קרן הרחובות הרב עמיאל והרב ברוד מצפון. במתחם בו מצוי הנכס עתידים להבנות 735 יחידות דיור ב- 7 מבני מגורים שגובהם 11 עד 30 קומות, מלווים בחזית מסחרית, שימושי תעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור. סביבת הנכס מצויה בשלבי פיתוח והקמה.

7.2. תיאור החלקה:

שטחה הרשום של חלקה 95 בגוש 9140, הינו 724 מ"ר וצורתה אינה רגולרית.
רוחב החזית המערבית, הפונה לרחוב הרב אהרונסון הינו כ - 22 מ' רוחב החזית הדרומית, הפונה למבנה מגורים הינו כ - 26 מ'.
בהתאם ליום הביקור בנכס, החלקה ריקה ולא מפותחת. החלקה בעלת טופוגרפיה מישורית.

7.3. תיאור המגרש:

לנכס הנדון הוקצה מגרש תמורה מס' 101 (בחלקה) עפ"י תכנית נת/542/א/26, בשטח של 4,530 מ"ר ביעוד מגורים ד'. הזכויות המיוחסות לנכס הנדון הינן 0.0766 משטח המגרש. במגרש זכויות בנייה להקמת 238 יח"ד וחזית מסחרית. צורת המגרש אי רגולרית.

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 19/01/2026 עולים בין היתר הפרטים, כדלקמן:

גוש	:	9140.
חלקה	:	95.
שטח חלקה	:	724 מ"ר.
בעלות	:	לפיקה סילוה וליפקה משה, בחלקים שווים.
הערות	:	על כל הבעלים נרשמה הערת אזהרה לטובת אפריקה ישראל מגורים בע"מ, אפריקה התחדשות עריונית בע"מ ובית וגג החזקות בע"מ. נרשמה הערה על הפקדת תכנית מפורטת מס' 408-0944660 מיום 25/12/23 לפי סעיף 123 לחוק התו"ב לטובת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז.

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

9. מצב תכנוני[1]:

להלן פירוט תמציתי לתכניות נבחרות:

9.1. תכנית נת/100, שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 510 מיום 05/03/1936, מסווגת את חלקת המקור 92 בייעוד מגורים ג'.

הוראות הבנייה:

שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר.
אחוזי בנייה	25%.
מס' קומות	2, מלבד מרתף.

9.2. תכנית נת/542, שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982, מטרת התכנית חיוב תכניות מפורטות באיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, בתחום המסומן בקווים אלכסוניים. חלוקת השטח למרכז אזרחי, מרכז עסקים ראשי, אזור מגורים, אזור מגורים מעורב במסחר, תחנת מעבר, אזור לשטח ציבורי פתוח כלל עירוני, אזור שייעודו פרט נקבע, אזור למוסדות בריאות וקריית חינוך.
בהתאם לשלבי הביצוע, ביצוע הבנייה בפועל לא יאושר אלא כאשר תגיע אוכלוסיית העיר ל-122,000 תושבים, כאמור בתקנות תכנית מתאר נת/7/400.

תכנית נת/542/א, שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 5154 מיום 03/02/2003, מקצה לחלקת המקור שבנדון את מגרש התמורה מס' 318 ביעוד מגורים ג/4 - הנכלל במבנן B1 בו מותרת בנייה עד 4 קומות, דירת גג חד מפלסית אינה נחשבת קומה. במגרש מותרת בנייה 119% לבניית 6 יח"ד.

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

9.4. תכנית נת/7/400/ג1 (מס' 408-0778126), שהודעה בדבר אישור פורסמה בי.פ. 9127 מיום 01/10/2020, משנה את הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית נת/7/400/ג כדלקמן:
קומה הנמצאת מתחת לגג ששטחה לא יפחת מ - 80% משטח הקומה הטיפוסית המשמשת למגורים בלבד (לא כולל גזוזטרות/מרפסות הבולטות מחזיתות המבנה).
ביטול סעיף עליות גג 4.1.2 ס.ק. ד' (עליות גג) סעיפים 1-13 וחזרה להוראות תכנית נת/7/97/400/א.

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

1. התוכניות המצוינות ורמת פירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

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

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

קווי הבניין הינם: צידי ימני - 12 מ', צידי שמאלי - 5 מ', אחורי - 4 מ', קדמי - 5 מ'.

השטח העיקרי למגורים כולל 200 מ"ר לכל אחד מהמבנים במגרש, לטובת מועדוני דיירים משותפים. לא תתאפשר הצמדה של שטחים אלו לדירות ספציפיות והם ירשמו כרכוש משותף.

20% מהדירות תהינה קטנות בשטח של עד 68 מ"ר שטח עיקרי.

כניסה/יציאה למרתפי חניה בתאי שטח 101 ו- 102 תהיה דרך רמפה משותפת בתא שטח 102.

200 מ"ר משטחי השירות המיועדת למסחר הינם לקרוי.

10. רישוי:

מבדיקה שערכנו בארכיב הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית נתניה לא אותרו היתרי בנייה לנכס הנדון.

11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	המשיבה	המבקשים
נת/542/א'	18/02/2003	261,423 ₪	213,516 ₪
נת/7/400/ג	01/02/2019	144,000 ₪	288,000 ₪
תכנית נת/542/א/26	05/07/2025	10,301,712 ₪	3,507,350 ₪

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

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

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר גדי דגני:

תכנית נת/542/א'

- להלן עסקאות מכר שנערכו למגרשים בסביבת הנכס:

תאריך	גוש וחלקה	מגרש	שטח במ"ר	ייעוד	יח"ד במגרש	מ"ר מבונה	תמורה ב ₪	₪ ליח"ד
17/07/03	8251/56	196	496	מגורים ב/3	3	446	439,522 ₪	146,500 ₪
18/02/04	8245/71	507	965	מגורים ג/4	10	1080	1,678,320 ₪	168,000 ₪
29/03/04	8248/48	127	374	מגורים ב/3	3	336	406,890 ₪	135,630 ₪
16/04/04	8248/42	117	400	מגורים ב/3	3	360	408,690 ₪	136,230 ₪
6/7/2004	8246/40	348	516	מגורים ג/1/4	6	710	896,600 ₪	149,000 ₪

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

להלן קביעות שמאים מכריעים:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש וחלקה	שווי ליח"ד
אריה אריאל	8251/30	146,000 ₪
עאטף עאלם	8251/73	35,000 $
אריה אריאל	8248/132	145,000 ₪
ניקי פרימו	8249/9	28,000 $
בצלאל קציר	8245/169	28,000 $
שושי שרביט	8249/47	מגרש מסחר ומשרדים
עאטף עאלם	8249/67	30,000 $
שושי שרביט	8249/47	מגרש מסחר ומשרדים
מנחם מלוכנא	8245/85	144,000 ₪
בצלאל קציר	8251/84	120,000 ₪

בהתאם לאמור לעיל, שווי קרקע ליח"ד, הינו 140,000 ₪.

- תחשיבים:

<u>חלופה א'</u>

מצב קודם מבוסס על השומה המכרעת של השמאי המכריע מר אריה אריאל בגוש 9137 חלקה 106 מגרש 607.

נתוני שווי למתחם:

מגורים בצפיפות של 12-15 יח"ד לדונם: 138,000 ₪ (1,150₪/מ"ר מבונה X בדירת 120 מ"ר)

מגורים מעל מסחר: 124,200 ₪ (138,000 ₪ X 0.9)

מסחר בקומת קרקע: 2,000 ₪ מ"ר מבונה (1,150 ₪ X 1.7)

מסחר בקומה א': 1,200 ₪ מ"ר מבונה (2,000 ₪ X 0.6)

משרדים: 800 ₪ מ"ר מבונה (2,000 ₪ X 0.4)

מלונאות: 575 ₪ מ"ר מבונה (1,150 ₪ X 0.5)

בית אבות: 800 ₪ מ"ר מבונה (1,150 ₪ X 0.7)

מסחר ועסקים: 1,333 ₪ מ"ר מבונה משוכלל[2]

שלב א' ימומש כאשר אוכלוסיית העיר תמנה 122,000 תושבים.

ייעוד	שטח מבונה/יח"ד	שווי ב- ₪ למ"ר מבונה/יח"ד	סה"כ שווי
מסחר ועסקים במרכז אזרחי	14,000	1,333 ₪	18,662,000 ₪
מסחר ועסקים	60,000	1,333 ₪	79,980,000 ₪
מגורים	1,480	138,000 ₪	204,240,000 ₪
מגורים ומסחר	580	12,200 ₪	72,036,000 ₪
	5,000	2,000 ₪	10,000,000 ₪
מלונאות וקונגרסים	16,000	575 ₪	9,200,000 ₪
הוסטל ובית אבות	5,000	800 ₪	4,000,000 ₪
סה"כ			398,118,000 ₪
לאחר דחיה 5 שנים, 6% ומקדם מעוגל של 0.75			298,588,500 ₪

2. שווי הקרקע לעסקים משקלל 1/3 מהזכויות בקומת קרקע מסחרית, 1/3 מהזכויות בקומה א' מסחרית ו- 1/3 בקומות למשרדים.

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

שלב ב' ימומש בתום שלב א'.

ייעוד	שטח מבונה/יח"ד	שווי ב- ₪ למ"ר מבונה/יח"ד	סה"כ שווי
מסחר ועסקים	106,000	₪ 1,333	₪ 141,298,000
מגורים	640	₪ 138,000	₪ 88,320,000
מגורים ומסחר	69	₪ 124,200	₪ 8,569,800
	484	₪ 2,000	₪ 968,000
סה"כ			₪ 239,155,800
לאחר דחיה 15 שנים, 6% ומקדם מעוגל של 0.42			₪ 100,445,436

סה"כ שווי התכנית בערכים נוכחיים 399,033,936 ₪.

הנכס הנדון (כלל החלקה) מהווה 0.00157 ממתחם התכנית ובסה"כ 626,483 ₪.

מצב חדש - 6 יח"ד X 140,000 ₪/קרקע ליח"ד = 840,000 ₪

מצב קודם - חלק מתכנית נת/542 - 626,483 ₪.

ההשבחה 213,516 ₪.

<u>חלופה ב'</u>

מבוסס על השומה המכרעת של השמאי המכריע מר אייל יצחקי בגוש 9138 חלקה 123 :

מצב חדש : 6 יח"ד X 140,000 ₪/קרקע ליח"ד = 840,000 ₪.

מצב קודם : 840,000 ₪ X 0.665 דחיה X 0.95 תוספת ז"ב = 530,670 ₪.

השבחה : 309,330 ₪.

ממוצע בין סכומי ההשבחה הינו 261,423 ₪.

תכנית נת/7/400/ג'

- להלן עסקאות מכר שנערכו למגרשים בסביבת הנכס :

גוש וחלקה	מועד עסקה	שטח/חלק	שווי מכירה	זכויות בנייה במ"ר		שווי מ"ר מבונה
				מגורים	מסחר	
9137/73	4/10/2019	645	₪ 4,400,000	850		₪ 5,176
9137/16	28/02/19	776	₪ 3,250,000	739		₪ 4,398
9137/28	11/7/2019	230/613	₪ 1,125,000	286.28		₪ 4,137
9138/124	30/08/18	518	₪ 3,360,000	615		₪ 6,070
9138/118	6/6/2019	820	₪ 5,400,000	1064		₪ 5,639
9137/106	3/10/2019	1292/5179	₪ 6,371,508	505.86	709.18	₪ 5,520
שווי מ"ר מבונה ממוצע						₪ 5,157

מניתוח הנתונים שלעיל ובהתאמה למיקום הנכס ולבינוי של מגורים, שווי קרקע למ"ר מבונה מגורים מוערך על ידנו, על הצד הזהיר, בגבולות של 4,500 ₪.

- בהתחשב בהוראות תוכנית נת/542/א' הובא בחשבון על הצד הזהיר כי בקומה האחרונה תהיה יח"ד אחת. מתקבל, כי ניתן להקים בהתאם להוראות תוכנית 408-0298224 חדר על הגג בשטח של 40 מ"ר, מעבר לזכויות במגרש הנדון.

תחשיב :

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

מצב קודם - שטחים עיקריים כוללים לחלקה	
נת/542/א	**שטח במ"ר**
שטח עיקרי בהתאם לתכנית	863
מצב חדש - שטחים עיקריים כוללים לחלקה	
נת/542/א	**שטח במ"ר**
שטח עיקרי בהתאם לתכנית	863
שטח נוסף לדירות גג	40
סה"כ שטח עיקרי	903
הפרש לחיוב	40
שוליות לתוספת שטחים	0.8
סה"כ שטח אקוי' לחיוב	32
שווי מ"ר מבונה אקוי'	₪ 4,500
השבחה לכל החלקה	₪ 144,000

תכנית נת/542/א/26

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

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

- עפ"י מכרז פומבי בשכונת שירת הים מס' 172/2023 מיום 14/08/23 עולים הנתונים הבאים:

מתחם	מגרשים	מחיר זכיה	שטח המגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטחי ממ"ד
א	107,108	₪ 174,385,792	3950	16313	142	1704
ב	109	₪ 91,688,296	8386	8386	73	876
ג	113-115	₪ 240,847,416	1973	24699	215	2580
ד	120	₪ 92,875,250	6646	7854	66	792

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

ה	126,127	₪ 166,944,953	5405	14590	127	1524
ו	128,129	₪ 170,673,410	4763	14475	126	1512

מרתפים	היטלי פיתוח	קו לים	שטח מבונה	מחיר לאחר קיזוז היטלי פיתוח	שווי מ"ר מבונה פלדלת
7100	₪ 10,561,527	שני	30513	₪ 163,824,265	₪ 9,093
3650	₪ 5,962,200	רביעי	15686	₪ 85,726,096	₪ 9,256
10750	₪ 15,654,997	שלישי ורביעי	46199	₪ 225,192,419	₪ 8,255
3300	₪ 5,403,274	שני	14454	₪ 87,471,976	₪ 10,117
6350	₪ 9,602,892	ראשון ושני	27290	₪ 157,342,061	₪ 9,764
6300	₪ 9,476,988	ראשון ושני	27075	₪ 161,196,422	₪ 10,083

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 8,700 ₪ לקומה ממוצעת 13.

- נתוני שווי למסחר:

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

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

להלן נכסים המוצעים להשכרה:

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

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

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

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

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

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

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

בשומת מקרקעין מקיפה לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך שנערכה ע"י משרד השמאים האושנר, פרויקט למשרדים ומסחר, שד' לנטוס במזרח קריית השרון, גוש 9901 חלקה 6 שווי שטחים בנויים בפרויקט נקבע בשומות מקרקעין מקיפה לצורך דיווח בדוחות כספיים המפורסמים לציבור שנערכה ע"י השמאים האושנר - מלול: דמ"ש חודשי למ"ר מסחר 151 ₪.
השמאי המכריע מר ארנון גולדברג בשומתו המכרעת גוש 9137 חלקה 191, קבע נכון למועד קובע ה- 23.06.2023, שווי למ"ר מבונה תעסוקה בסך של 2,600 ₪ ושווי של 10,500 ₪ למ"ר מבונה מסחר.
בהתאם לאמור לעיל הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 12,000 ₪.

- שווי מגורים מצב קודם:

בבחינת תכנית נת/542/א על נספחיה עולות הנקודות הבאות:
התכנית כוללת תכנית בינוי כללית ביותר (אינה מפורטת) המחלקת את התכנית בכללותה למבננים ותתי מבננים.
בכל מבנן מצוינות הוראות בינוי כלליות הכוללות בעיקר את גובה הבניינים ושילובם עם הסביבה.
בהתאם להוראות התכנית יש להכין לכל מבנן תכנית פיתוח הכוללת גבהים לכבישים ולשטחי ציבור, מעבירי מים, גשרים, מעברי הולכי רגל עיליים ותת קרקעיים ובנוסף תכנית הנדסית לפתרון לכל נושאי התשתית הקשורה לביצוע בפועל של הבניה.
לכל תת מבנן יש להכין תכנית הוראות עיצוב אדריכלי שתכיל את ההנחיות הבאות:
איתור בניינים במגרש, צורת הבניינים, הוראות מפורשות לגימור הבניינים, איתור הכניסות לרכב ולהולכי רגל למגרש, פתרונות עקרוניים לחניה וגדרות וריהוט רחוב.
בהתאם להוראות התכנית ישנן הגבלות למתן היתרי בנייה.
בנוסף, מעיון במאפייני מגרש 318 שבנדון, עולה כי קיימת אי התאמה בין זכויות הבניה הבסיסיות האפשריות עפ"י טבלה האיזון דהיינו 6 יח"ד לבין מס' הקומות המותר שהיינו 4 קומות + קומת גג.
לאור האמור לעיל, ולאור מורכבות במימוש התכנית הבניה במצב הקודם, התאמה לקומה ממוצעת ולאופי הבינוי הובא בחשבון לשווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 7,000 ₪.

- עלות עודפת להקמת חניה תת"ק: השמאי המכריע ד"ר ברזילי בועז בהחלטתו בגוש 9133 חלקות 37, 46-53, 97-101 קבע כי שווי מקום חניה תת קרקעית בודדת כ - 80,000 ₪ ללא מע"מ ועלות מקום חניה בודדת ברוטו בשטח של 45 - 35 מ"ר בסך של 120,000 ₪ ללא מע"מ, מתקבלת עלות עודפת לחניה תת קרקעית בסכום של 20,000 ₪ נכון למועד קובע 11/01/23.
השמאי המכריע מר עומר סרחאן בהחלטתו בגוש 8260 חלקה 112, קבע כי שווי מקום חניה תת קרקעית בסך של 75,000 ₪ ועלות בניה כוללת למ"ר חניה בסך של 115,000 ₪. מתקבלת עלות עודפת לחניה תת קרקעית בסכום של 40,000 ₪ נכון למועד קובע 23/03/20.

- מצב תכנוני קודם: הובא בחשבון כי במצב הקודם לא נדרש חניון תת קרקעי, אופי הבינוי במצב הקודם שהינו 6 יח"ד ב- 4 קומות שהינו בניה רוויה נמוכה. כאשר מביאים בחשבון את שטח קומת הקרקע, ממ"ד, שטחים משותפים ובנוסף את שטח החניות העיליות ודרכי הגישה

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

מתקבל שטח חצר שאינו פונקציונלי ובהיקף נמוך. בנוסף במצב הקודם הצפיפות הנמוכה ואופי הבינוי אינו תואם את התכנון המודרני והביקושים במועד הקובע.
הובא בחשבון מקדם מושע בהתאם ללוח האיזון לתכנית.

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

מצב חדש - מגרש 101			
ייעוד	**שטח עיקרי במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מגורים ד'	23,253	₪ 8,700	₪ 202,301,100
שטח ממ"ד	2,856	₪ 8,700	₪ 24,847,200
מסחר	960	₪ 12,000	₪ 11,520,000
שווי מצב חדש			₪ 238,668,300
מקדם מושע			0.96
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 229,121,568
חלק המבקש בתא שטח 101		0.0766	₪ 17,550,712

מצב קודם				
ייעוד	**שטח עיקרי במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**שוליות**	**סה"כ**
מגורים ד'	863	₪ 7,000		₪ 6,041,000
ממ"ד	72	₪ 7,000		₪ 504,000
חדר על הגג	40	₪ 7,000	0.8	₪ 224,000
בתוספת שווי לחסכון עלויות עודפות לחניה תת קרקעית				₪ 480,000
סה"כ שווי במצב קודם				₪ 7,249,000
חלק המבקש בחלקה 95				₪ 7,249,000
השבחה				₪ 10,301,712
היטל השבחה				₪ 5,150,856

12.2. **<u>עמדת המבקשים</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים, מר שלומי מערבי</u>:

תכנית נת/542א'

- בהתחשב בכך שתכנית נת/542 קבעה זכויות בניה בתכנית, נכון לקבוע את ההשבחה לפי התחשיב שערך, השמאי המכריע מר אריה אריאל, וניתן לראות כי ההקצאות של מגרשי התמורה בשומות השמאים המכריעים מר אריה אריאל ומר אייל יצחקי התקבלו בצד המערבי של המתחם, ואילו ההקצאה בנכס הנדון הינה בחלק המזרחי של המתחם. לפיכך, ההשבחה הנכונה לנכס הנדון הינה בסך 213,516 ₪.

תכנית נת/7/400/ג'

בטבלאות האיחוד והחלוקה שנערכו לתכנית נת/542/א/26, נערך חישוב השווי במצב קודם לפי 2 חדרי יציאה לגג, בשטח של 80 מ"ר. במצב הקודם מותרת בניה של 6 דירות ב- 4 קומות, ולפיכך,

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

הבינוי המיטבי במצב קודם הינו של 2 חדרי יציאה לגג, ולא חדר אחד.

בהתאם לכך, ההשבחה לתכנית הינה בסך של 288,000 ₪.

תכנית נת/542/א/26

- תחילת התכנית הינה ביום 5.7.2025. ביום 7.10.2023 פרצה מלחמת חרבות ברזל, אשר הביאה לעלייה ניכרת בתשומות למגורים, בשל מחסור בפועלים, כאשר בצד ההכנסות, מבצעי המימון של הקבלנים (20/80) אל נוכח העלייה המהירה בריבית בשוק, מבטאים למעשה הנחה סמויה במחיר הדירות החדשות. מרבית הנתונים, במכרזי רשות מקרקעי ישראל, בסביבת הנכס הינם קודם לפרוץ המלחמה, ומחירי המכירה של הדירות בסביבת הנכס מגלמות למעשה את הנחות הקבלן מחד, ועלייה ניכרת בתשומות הבניה.

בשנת 2025 הועלה שיעור המע"מ מ - 17% לכדי 18%, באופן שמכביד על מכירת הדירות בשוק החופשי.

- הפנה לערכי שווי שצוינו בנספחי איחוד וחלוקה שנערכו למתחמים בתכנית נת/542/א.
- מכרזי רמ"י בשכונת שירת הים 172/2023 מיום 14/08/23:

מתחם	מגרשים	שטח המגרש	שטח עיקרי למגורים ללא שטח פנאי 200 מ"ר	מס' יח"ד	שטח פלדלת	מחיר זכיה
א	107,108	3950	16113	142	17817	₪ 147,259,382
ב	109	8386	8186	73	9062	₪ 77,281,126
ג	113-115	1973	24499	215	27079	₪ 198,875,318
ד	120	6646	7654	66	8446	₪ 80,160,000
ה	126,127	5405	14390	127	15914	₪ 140,150,000
ו	128,129	4763	14275	126	15787	₪ 144,900,777

מחיר למ"ר מבונה פלדלת ללא פיתוח	הוצאות פיתוח כוללות	מחיר למ"ר מבונה פלדלת כולל פיתוח מלא	היטלי פיתוח ורכיב הבניה	מחיר למ"ר מבונה פלדלת כולל פיתוח ללא שטח מבונה
₪ 8,265	₪ 27,126,410	₪ 9,788	₪ 10,565,000	₪ 9,195
₪ 8,528	₪ 13,867,170	₪ 10,058	₪ 5,358,000	₪ 9,467
₪ 7,344	₪ 41,972,098	₪ 8,894	₪ 16,342,000	₪ 8,291
₪ 9,491	₪ 12,715,250	₪ 10,996	₪ 4,975,000	₪ 10,407
₪ 8,807	₪ 26 ,794,953	₪ 10,490	₪ 10,645,000	₪ 9,822
₪ 9,178	₪ 25,772,633	₪ 10,811	₪ 10,160,000	₪ 10,167

הערות: המכרז נערך קודם לפרוץ המלחמה בשנת 2023. מיקום שירת הים הינו ממערב לשדרות בן גוריון בקרבה לים, ובמיקום טוב משמעותית מאשר הנכס הנדון שבצד המזרחי של התכנית. במתחם הנדון אין פיתוח ועל כן, אין להביא בחשבון מרכיב עלויות הפיתוח.

למען הזהירות, במכרז הרשות נוספו עלויות פיתוח, וכלל שייקבע כי יש להביא בחשבון את מרכיב הפיתוח במכרז כתוספת למחיר הזכייה במכרז, הרי שהעלויות כוללות מרכיב קיזוז של התשלום לוועדה המקומית, הן עבור מרכיב הקרקע והן עבור שטח המבנה, בהתאם לאמור במכרז, וברי כי לכל הפחות אין להביא בחשבון מרכיב הפיתוח בגין השטח המבונה בשווי הקרקע.

- מכרז רשות מקרקעי ישראל משנת 2024 בשכונת "כוכב הים" ממזרח לשדרות בן גוריון:

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

תכנית	מתחם	מגרש	שטח מגרש	ייעוד		מכרז מיום 30/12/2024	
נת/542/א/20	9	1	3109	מגורים ומסחר		מר/306/2024	
שימוש	**שטח עיקרי ללא פנאי**	**מס' יח"ד**	**שטח פלדלת/ש טח מסחר לחיוב**	**מחיר למ"ר בשומת הוועדה**	**סה"כ**	**מחיר זכיה**	**מחיר שומה במכרז הרשות**
מגורים	18,228	186	20,460	9,450	193,347,000		
מסחר	1,200		1,560	13,000	20,280,000		
סה"כ	19,428	186	22,020		213,627,000	168,000,000	231,522,000
עלויות פיתוח - לקיזוז מלא בגין קרקע ובניה						42,491,576	42,491,576
סה"כ כולל פיתוח מלא						210,491,576	274,013,576
סה"כ כולל פיתוח חלקי - ללא מרכיב פיתוח בגין השטח המבונה						196,543,928	252,767,788

ניתוח למחיר ללא פיתוח			ניתוח למחיר כולל פיתוח			ניתוח למחיר כולל פיתוח		
שטח פלדלת/שטח מסחר לחיוב	**מחיר למ"ר**	**סה"כ**	**שטח פלדלת/שטח מסחר לחיוב**	**מחיר למ"ר**	**סה"כ**	**שטח פלדלת/שטח מסחר לחיוב**	**מחיר למ"ר**	**סה"כ**
20,460	7,600	155,496,000	20,460	9,400	192,324,000	20,460	8,800	180,048,000
1,560	8,000	12,480,000	1,560	11,600	18,096,000	1,560	10,600	16,536,000
22,020		167,976,000	22,020		210,420,000	22,020		196,584,000

הערות: המכרז נערך לאחר פרוץ המלחמה בשנת 2023. במיקום בצד המערבי של התכנית, שהינו מיקום עדיף משמעותית על הנכס הנדון שבחלק המזרחי של התכנית.

במתחם הנדון אין פיתוח ועל כן, אין להביא בחשבון מרכיב עלויות הפיתוח.

למען הזהירות, במכרז הרשות נוספו עלויות פיתוח, וכלל שייקבע כי יש להביא בחשבון את מרכיב הפיתוח במכרז כתוספת למחיר הזכייה במכרז, הרי שהעלויות כוללות מרכיב קיזוז של התשלום לוועדה המקומית, הן עבור מרכיב הקרקע והן עבור שטח המבנה, בהתאם לאמור במכרז, וברי כי לכל הפחות אין להביא בחשבון מרכיב הפיתוח בגין השטח המבונה בשווי הקרקע.

- במצב קודם הובא בחשבון שווי מ"ר למגורים 7,350 ₪.
- במצב חדש הובא בחשבון שווי מ"ר למגורים 7,000 ₪, ולמסחר 11,000 ₪.
- תחשיב:

ייעוד/שימוש	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטח ממ"ד	שטח שירות	סה"כ שטח לחיוב	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
<u>מצב חדש</u>								
מגורים ד' ומסחר	27	238	23,253			23,253	₪ 7,000	₪ 162,771,000
				2,856		2,856	₪ 7,000	₪ 19,992,000
סה"כ מגורים		238	23,253	2,856		26,109		₪ 182,763,000
מסחר			960		240	1,056	₪ 11,000	₪ 11,616,000
סה"כ								₪ 194,379,000
בהפחתה לעירוב שימושים							0.95	₪ 184,660,050
בהפחתה למושעא							0.9	₪ 166,194,045

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

בדחיה למגבלות הפיתוח בתכנית - שנתיים, 6% לשנה							0.89	₪ 147,912,108
חלק המבקשים בתא שטח 101							0.0766	₪ 11,330,000
מצב קודם								
מגורים	4 + חדרי גג	6	863			863	₪ 7,350	₪ 6,343,050
ממ"ד				72		72	₪ 7,350	₪ 529,200
חדר על הגג			80		0.8	64	₪ 7,350	₪ 470,400
סה"כ מגורים			943	72	0.8			₪ 7,342,650
חסכון עלויות עודפות לחניה תת קרקעית								₪ 480,000
סה"כ מצב קודם לפני מושעא וחלק יחסי בחלקה								₪ 7,822,650
בהפחתה למושעא							100%	₪ 7,822,650
חלק המבקש בחלקה 95							100%	₪ 7,822,650
השבחה								**₪ 3,507,350**
היטל השבחה								**₪ 1,753,675**

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

- הוצאות הפיתוח במכרזי רמ"י: שמאי המבקשים העריך את שווי הקרקע בחלופה א' עפ"י מכרזי רמ"י ללא הוצאות הפיתוח. כידוע, החלוקה בין מרכיב הקרקע למרכיב הפיתוח במכרזי רמ"י הינה מלאכותית, ונובעת מהנחיות פנימיות של השמאי הממשלתי. כאשר בפועל בחינת שווי השוק של הקרקע נקבע כאמור על מרכיב הקרקע בתוספת הוצאות הפיתוח. יצוין כי בהערכת שווי קרקע לרמ"י הבסיס הינו קרקעות דומות בשווי שוק רגיל ואין כל רלוונטיות לכך שהמגרש ממוקם במתחם לא מפותח.
- שווי מ"ר מבונה במצב חדש: הפנה להחלטת השמאי המכריע מר יגאל יוסף בגוש וחלקה 9138/104 בו נותח מכרז רמ"י בתחום תכנית נת/620 בגוש 8569 ממנו התקבל מחיר ממוצע למ"ר בסך 7,860 ₪.

  מכרז 2024 - 306 : מקדם מיקום - ממערב למגרש נשוא השוואה ממוקמים בניינים מבניה רוויה ועצם מיקום המגרש נשוא המכרז יותר קרוב לים בקו אווירי, אך אינו בעל גישה או קרבה מיידית לים אינו מצדיק הפחתה לשווי.
- שטחי ברוטו למסחר: שמאי המבקשים מנתח את המכרז בהתאם לשטחי הברוטו 30% ואילו בתחשיב ההשבחה מביאים בחשבון 10% בלבד.

  בנוסף השווי בשומת הועדה הינו 12,000 ₪ ולא 13,000 ₪ כפי שצוין בתחשיב המבקשים.
- הפחתה לעירוב שימושים: המכרז נשוא ההשוואה מגלם עירוב שימושים של מגורים ומסחר.
- ניתוח המכרז ע"י שמאים מכריעים: הוצגו תחשיבים מתוך החלטות שמאים מכריעים. השווי שהביא בחשבון שמאי המבקשים במצב החדש נמוך בעשרות אחוזים משווי השוק, אינו תואם את הסביבה, אינו תואם את העסקאות ובפרט את תוצאות המכרז שנערך במתחם נשוא השומה ואינו תואם את החלטות השמאי המכריעים במתחם. זאת מבלי להתייחס להפחתות הכפולות שניתנו בתחשיב ההשבחה כמפורט להלן. לפני ההפחתה למושע מתקבל שווי של 5,900 ₪ בשומת שמאי המבקשים.

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

- הפחתה לשווי למסחר: מבלי לפגוע באמור לעיל, שמאי המבקשים הביא בחשבון "הפחתה לעירוב שימושים" על הרכיב של המסחר. גם אם ערכי השווי לא היו מגלמים את עירוב השימושים, כמו במקרה שבנדון, אין מקום להפחית 5% מרכיב המסחר, אלא מרכיב המגורים בלבד.
- דחיה: ערכי השווי מגלמים את רמת הפיתוח והדחיה ככל שתהיה במתחם. בדגש על ניתוח המכרז כפי שיפורט להלן, אשר מגלם את הדחיה במתחם (ביחס לשווי למגורים ובנוסף ביחס לשווי המסחר).
- שמאי המבקשים הביא בחשבון הפחתה לפיתוח של שנתיים כאשר נתון ההשוואה שהינו המכרז (בעל רמת מהימנות הגבוהה ביותר) הינו מהמתחם נשוא השומה והינו בעל רמת פיתוח זהה ולכן ההפחתה מהווה כפילות ואין להביאה בחשבון. ערכי השווי המתקבלים מניתוח המכרזים בתחום תכנית נת/620 מגלמים סביבה עם רמת פיתוח דומה.
הגשת חוות דעת אקוסטית הינה עבור המגרשים של המסחר והתעסוקה (בעת בקשה להיתר) ובכל מקרה מבלי להתייחס לגופו של עניין לא רלוונטית בענייננו. לסיכום, אין כל מקום להביא בחשבון דחיה נוספת מעבר לדחייה המגולמת בערכי השווי, בהוראות התכנית לא קיימת כל הוראה מגבילה אשר גורמת לדחייה שבגינה יש להביא בחשבון דחיה של שנתיים. מעבר לאמור לעיל, במידה ושמאי המבקשים סבור כי ערכי השווי לא מגלמים דחיה לפיתוח, יש להביא זאת בחשבון גם במצב הקודם ובשיעור גבוה באופן ניכר. תכנית נת/542 א' אושרה בשנת 2003, במהלך השנים נתקלה בקשיים ובפועל לא מומשה. מבחינת היקף הזכויות שהותר אשר גרם לדחייה גדולה בפיתוח, במיוחד בהשוואה למצב החדש אשר במסגרתו עלו היקפי הבניה באופן משמעותי בכל המתחם שהיוו תמריץ גדול יותר לפיתוח המתחם.
- שווי מ"ר מבונה במצב קודם: תכנית נת/542 א' אושרה בשנת 2003, במהלך השנים התכנית נתקלה בקשיים ובפועל לא מומשה. לאור היקף הזכויות שהותר במצב הקודם ישנה דחיה גדולה בפיתוח, במיוחד בהשוואה למצב החדש אשר במסגרתו עלו היקפי הבניה באופן משמעותי בכל המתחם. בנוסף, מבחינת התכנון שהינו מיושן, ואינו תואם את הביקושים של השוק המודרני במועד הקובע. בבחינת תכנית נת/542/א על נספחיה עולות הנקודות הבאות:

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

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

- מקדם התאמה: חשוב להדגיש כי בהתחשב בשטח המגרש, כאשר מביאים בחשבון את שטח קומת הקרקע העיקרי, ממ"ד ושטחים משותפים, ואת שטחי החניות העיליות מקבל שטח חצר שאינה פונקציונלי ובהיקף נמוך מאוד.
- התאמה לצפיפות: מדובר על אופי בניה שאינו מודרני, במועד הקובע הביקושים השתנו. הצפיפות במגרש בבניה רוויה אינה משחקת תפקיד במחיר הדירה.

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

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

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

- חדרים על הגג: הבינוי המיטבי הינו בניית דירה יחידה בקומה העליונה (מיוחדת).
- מקדם מושע: הובאה בחשבון הפחתה למושע בשיעור של 0.96, עפ"י טבלאות ההקצאה.

הבעלים במגרש הינם קבוצה מאוגדת ולכן אין מקום להביא בחשבון כלל הפחתה למושע. ניתן לראות בנספח לטבלאות כי מצוין שהבעלים הינם קבוצה מאוגדת ובנוסף ישנה הערת אזהרה בנסח הטאבו.

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

- תכנית נת/542/א - מתודולוגיית חישוב ההשבחה.
- תכנית נת/7/400/ג- חדרי יציאה לגג.
- תכנית נת/542/א/26- ערכי שווי למסחר, ערכי שווי למגורים במצב החדש, ערכי שווי למגורים במצב קודם, מקדם דחיה ומושע, חניה תת קרקעית.

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

תכנית נת/542/א

14.1. <u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה</u>:

שמאי המשיבה ערך את תחשיבו כממוצע בין דרך החישוב של השמאים המכריעים בהחלטות מר אריה אריאל בגוש 9137 חלקה 106 ומר אייל יצחקי בגוש 9138 חלקה 123.

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

שמאי המבקשים סבור כי הדרך ראויה הינה בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר אריה אריאל בלבד.

החלטה:

תכנית נת/542/א' היא תכנית איחוד וחלוקה מחדש, שלא בהסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובנייה. במסגרת התכנית הוקצו לחלקת המקור שבנדון זכויות בנייה ל - 6 יח"ד. יצוין כי השווי במצב החדש לא שנוי במחלוקת בין שמאי הצדדים.

המחלוקת בין הצדדים נסובה על אופן חישוב השווי במצב התכנוני הקודם.

בהתאם לשיטת השמאי המכריע מר אריה אריאל בגוש 9137 חלקה 106, שווי המצב הקודם חושב כנגזרת משווי כל התכנית. לעומת שיטתו של השמאי המכריע מר אייל יצחקי את השווי במצב הקודם יש לחשב כנגזרת מהשווי במצב החדש.

עיינתי בהחלטות שמאים מכריעים רבות שניתנו בתחום התכנית, ובפרט בהחלטות שהתקבלו לאחר החלטותיהם של השמאים המכריעים מר אריאל ומר יצחקי, בהן אומצו שווי מצב קודם כנגזרת מהמצב החדש ובהחלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה בלבד הובא בחשבון שתי שיטות החישוב. להלן חלק מן ההחלטות[3]:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך החלטה	גוש וחלקה	אופן חישוב שווי המצב הקודם
יגאל יוסף	13/01/2026	9138/30	מקדם 0.63 משווי המצב חדש, שיטת אייל יצחקי
אלדד חיימי	3/1/2026	9137/77	מקדם דחיה 0.7 משווי מצב חדש, הובא שווי קרקע ליח"ד נמוך ב-10,000 ₪ בגין שטח ממוצע קטן יותר.
אבישי זיו	10/03/2020	9140/116	מקדם דחיה של 0.7 ומקדם תוספת זכויות של 0.95
יעקב פז	11/8/2022	9140/108	מקדם דחיה של 0.7
עאטף עאלם	11/4/2019	9138/80	מקדם דחיה של 0.66
אמנון ניזרי	31/07/2016	9140/56	מקדם דחיה למצב קודם 0.7. מקדם גודל יח"ד במצב חדש 1.1.
לילך בן פורת	28/01/2021	9137/48	מקדם דחיה 0.7
שלומי יפה	9/12/2019	9137/90	מקדם משוקלל 0.665 המשקף דחיה ותוספת זכויות בשיעור 5%.

מהחלטות אלו עולה כי במרבית ההכרעות שניתנו בתחום התכנית אומצה, בעיקרה, הגישה לפיה יש לגזור את שווי המצב הקודם משווי המצב החדש, תוך הבאת מקדם דחייה, ולעיתים גם התאמות נוספות.

אני מצטרף לעמדת עמיתיי בעניין זה. בהתחשב בהוראות תכנית נת/542 החלה במצב הקודם, ומידת "המסויימות" שניתן לייחס לה, כפי שפורט בהרחבה בהחלטתו של השמאי המכריע מר אייל יצחקי, מצאתי כי נכון לחשב את שווי המצב הקודם כנגזרת מהשווי במצב החדש.

עתה נשאלת השאלה מהו מקדם הדחיה הראוי?

מעיון בתחשיב שערך שמאי המשיבה עולה כי מקדם שווי המצב הקודם משווי המצב החדש, לפי שיטת השמאי המכריע מר אריה אריאל, עומד על 0.746 ואילו בהתאם לשיטת השמאי המכריע מר אייל יצחקי עומד המקדם על 0.632.

מעיון בהחלטות שמאים מכריעים שנערכו בתחום התכנית הנידונה עולה כי מקדם השווי למצב

3. **ההחלטה של השמאי המכריע מר אמנון ניזרי (31/07/2016) קודמת להחלטת השמאי המכריע מר אריה אריאל (08/02/2017).**

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

הקודם משווי המצב החדש נקבע בגבולות 0.63 - 0.7.

בהתחשב במאפייניה הייחודיים של התכנית החדשה ובכלל זה היקף שטחה, מספר בעלי הזכויות, ייעודי הקרקע השונים, תובא בחשבון דחיה לפרק זמן של 6 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.

כמו כן, אני מאמץ את ערכי השווי המוסכמים על שמאי הצדדים.

באשר לטענת שמאי המשיבה בדבר מקדם השבחה בשיעור 5% בגין תוספת זכויות, בהתאם לשיטתו של השמאי המכריע מר אייל יצחקי, אכן שטחן של יחידות הדיור במצב החדש גדול ביחס למצב הקודם. עם זאת, סקרתי את ערכי השווי שהציג שמאי המשיבה ולא נמצא קשר מובהק בין שטח הדירה הממוצע ליחידת דיור לשווי קרקע ליחידת דיור. כלומר, מן הנתונים לא ניתן ללמוד כי השוק ייחס משמעות לשטח הדירה[4], לפיכך, לא יובא בחשבון מקדם השבחה לתוספת הזכויות כאמור.

תכנית נת/7/400/ג

14.2. **<u>חדרי יציאה לגג</u>:**

שמאי המשיבה מחשב השבחה לתוספת שטח עיקרי לחדר יציאה לגג בשטח 40 מ״ר.

שמאי המבקשים סבור כי יש לערוך את התחשיב לפי 2 חדרי יציאה לגג בשטח של 80 מ״ר.

החלטה:

לעניות דעתי, הבינוי המיטבי במצב הקודם הוא בניין בן 3 קומות הכולל 2 יח״ד בקומה, זאת לעומת בניין בן 4 קומות שבו בשתי קומות תהיה יח״ד אחת בשטח שולי גדול. תכנית נת/7/400/ג מתירה בניית חדרי יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, ולכן בבינוי זה ניתן להקים 2 חדרי יציאה לגג. יצוין כי גם בטבלת הזכויות ובטבלאות האיזון של תכנית נת/542/א/26 חושבו לחלקה 95 חדרי יציאה לגג בשטח 80 מ״ר. משכך, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים לבינוי של 2 חדרי יציאה לגג במצב החדש[5].

תכנית נת/542/א/26

14.3. **<u>ערכי שווי למסחר</u>:**

שמאי המשיבה נקט בשווי מ״ר מבונה למסחר בסך 12,000 ₪ בהתבסס על נתוני מכר, נתוני היצע, החלטת שמאי מכריע ושומת IFRS.

שמאי המבקשים הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 11,000 ₪, בהתבסס על נספחי איחוד וחלוקה למתחמים בתכנית נת/542/א׳.

החלטה:

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

שווי זה תואם את החלטתי בגוש 9140 חלקה 85.

4. ראה הרחבה לעניין זה בהחלטת השמאית המכריעה הגב׳ לילך בן פורת בגוש וחלקה 9137/48 אשר סקרה את השאלה ״האם בקביעת השווי במצב הקודם יש משמעות לגודל הדירה הממוצעת״

5. בהחלטת השמאית המכריעה הגב׳ לילך בן פורת (9137/48), לעניין סעיף חדרי יציאה לגג שם אימצה השמאית המכריעה חיוב של חדר יציאה לגג אחד, בתוספת מרפסת. בהחלטתה ״שאלת הבינוי של 2 יח״ד בקומה העליונה לא עמדה.

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

14.4. **<u>ערכי שווי למגורים במצב החדש</u>:**

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה בסך 8,700 לעומתו שמאי המבקשים נוקט בשווי מ״ר מבונה בסך 7,000 ₪.

החלטה:

בהחלטתי בגוש 9140 חלקה 85, סקרתי עסקאות השוואה רלוונטיות המצויות בגוש 8254 לבנייה רוויה חדשה, אשר הציג לעיוני שמאי המשיבה (שמאי המשיבה דכאן), כדלקמן:

תאריך	גוש וחלקה	שטח רשום במ״ר	שטח פלדלת בהתאם להיתר בניה	תמורה	חדרים	קומה	שנת בניה	שווי מ״ר בנוי
5/1/2025	130	131	137	4,215,726 ₪	5	24	2023	30,772 ₪
13/01/2025	126	140	134	3,889,716 ₪	5	24	2025	29,028 ₪
16/01/2025	126	140	134	3,846,810 ₪	5	23	2025	28,708 ₪
22/01/2025	126	147	143	4,656,810 ₪	5	27	2022	32,565 ₪
18/03/2025	130	142	137	4,000,000 ₪	5	8	2023	29,197 ₪
24/03/2025	130	142	137	4,220,000 ₪	5	17	2027	30,803 ₪
30/03/2025	126	138	134	3,686,810 ₪	5	24	2022	27,514 ₪
31/03/2025	130	131	137	3,980,000 ₪	5	19	2027	29,051 ₪
8/4/2025	125	133	127	3,629,807 ₪	5	4	2025	28,581 ₪
27/04/2025	126	138	133	3,746,810 ₪	5	26	2025	28,172 ₪
18/06/2025	126	140	134	3,996,810 ₪	5	19	2025	29,827 ₪
8/7/2025	130	131	127	3,650,000 ₪	5	3	2023	28,740 ₪
19/08/2025	130	142	137	4,223,000 ₪	5	19	2023	30,825 ₪
19/08/2025	130	142	137	4,245,000 ₪	5	21	2027	30,985 ₪
28/08/2025	130	142	137	4,060,000 ₪	5	14	2023	29,635 ₪
7/9/2025	126	147	143	4,300,000 ₪	5	28	2025	30,070 ₪
17/09/2025	130	124	122	4,130,000 ₪	5	12	2023	33,852 ₪
19/11/2024	126	140	134	3,816,523 ₪	5	22	2022	28,482 ₪
12/11/2024	126	140	134	3,786,523 ₪	5	21	2022	28,258 ₪

בהתאם לנתונים, תוך התאמה לגודל דירה, מתקבל שווי מ״ר בנוי בממוצע בסך 30,265 ₪.

לאור העובדה כי נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בקביעת אומדן השווי לא מגלמים מגורים מעל מסחר, בעוד בנכס הנדון מתוכננים שטחי מסחר תובא בחשבון הפחתה של 0.96, המקדם כאמור יינתן על ערכי השווי למגורים בלבד.

כמו כן יינתן מקדם התאמה למיקום בגין היתרון הגלום בקרבה לים ולנוף של 4% כיוון ורק חלק מן הדירות נהנות מן הנוף החלקי לים. בנוסף ניתנה התאמה לקומה ממוצעת של 1%[6] לקומה משווי מ״ר בנוי כאשר הקומה הממוצעת בעסקאות ההשוואה הינה 18.7 למול הקומה הממוצעת בפרויקט 13.5.

שווי מ״ר בנוי בממוצע	30,265 ₪
התאמה למיקום ועירוב שימושים	27,844 ₪

6. בין קומה מממוצעת של 18.7 לעומת קומה ממוצעת של 13.5 הפער כ 5.2% והמקדם שיובא בחשבון 0.948.

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

התאמה לקומה ממוצעת	₪ 26,396
בהפחתת מע"מ (18%)	₪ 22,369
רווח יזמי (18%)	₪ 18,957
עלויות בנייה	₪ 13,000
שווי מ"ר מבונה במעוגל	₪ 6,000

<u>עלויות בניה</u>:

לצורך קביעת עלויות הבנייה הישירות התבססתי על תוצאות מחשבון דקל לעלויות הבנייה למ"ר התואמות את אומדן עלויות הבנייה אשר פרסמה לשכת שמאי המקרקעין לשנת 2025. בהתבסס על השטחים המותרים לבנייה בנכס הנדון הובאו בחשבון עלויות בנייה ישירות בסך 11,000 ₪. נלקחו עלויות עקיפות בשיעור של כ 20%.

לאור האמור לעיל, ההתאמות הנדרשות, חילוץ מע"מ, רווח יזמי (18%) ועלויות בנייה כמפורט מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,000 ₪.

בנוסף נותח מכרז רמ"י מס' 306/2024 בו שווק מגרש מס' 1 עפ"י תכנית 408-0706937.

המועד האחרון להגשת המכרז הינו ביום 30/12/24.

ניתוח מכרז רמ"י 306/2024 מגרש מס' 1			
סכום זכיה			₪ 168,000,000
הוצאות פיתוח			₪ 42,491,576
סה"כ כולל פיתוח			₪ 210,491,576
שווי למסחר			₪ 14,400,000
היטל פיתוח עירוני			₪ 19,077,765
סה"כ שווי למגורים			₪ 177,013,811
מס' יח"ד			186
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
פנאי	160		
שטח עיקרי למגורים	18,228	1	18,228
ממ"ד	2,232	1	2,232
סה"כ מ"ר אקוי'			20,460
שווי מ"ר מבונה אקוי'			₪ 8,652
התאמה למיקום בגין קרבת חלק מהדירות לים			0.925
שווי מ"ר מבונה מתואם			₪ 8,003

הופחת רכיב המסחר לפי שווי מ"ר מבונה נטו בסך 12,000 ₪, כפי שפורט מעלה.

בהתאם להוראות חוברת המכרז, הזוכה פטור מתשלום היטלי פיתוח לוועדה המקומית. משכך, הופחתו היטלי פיתוח נורמטיביים, בהתאם להכרעת השמאי המכריע מר יעקב פז בגוש 9137 וחלקה 86, המבוססים על המידע המפורסם באתר עירייה.

הובא בחשבון מקדם מיקום ממוצע בגין היתרון הגלום בקרבה לים של 7.5% (לכלל הדירות).

כיוון ורק חלק מן הדירות נהנות מן הנוף יינתן מקדם התאמה ממוצע למיקום ונוף של 7.5% (לכל הדירות)

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

אציין כי לאור מסד הנתונים המספק המצוי בקרבה לנכס הנדון ובסמיכות למועד הקובע מתייתר הצורך בניתוח מכרז רמ"י מס' 172/2023 מיום 14/08/2023.

שקלול שווי:

מכרז רמ"י	55%	4,401 ₪
עסקאות השוואה	45%	2,700 ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל במעוגל		7,100 ₪

לאור האמור לעיל הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה משוקלל במצב החדש בסך 7,100 ₪.
כמו כן, היות והשווי המשוקלל מסתמך גם על עסקאות השוואה מדירות בודדות אבצע התאמה לגודל ומורכבות של 5% בלבד (משקלל את העובדה שמכרז רמ"י מגלם מורכבות וגודל).

14.5. **ערכי שווי למגורים במצב קודם:**

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה בסך 7,000 ₪, שמאי המבקשים לעומת זאת קובע שווי מ"ר מבונה בסך 7,350 ₪.

החלטה:

במצב הקודם ניתן היה לבנות בניין מגורים בבנייה סמי רוויה הכולל 6 יח"ד ב- 4 קומות וקומת גג חלקית. נוכח הקושי לאתר עסקאות השוואה מסביבת הנכס המשקפות את הבינוי אשר היה מותר במצב הקודם, השווי במצב הקודם ייגזר מהשווי במצב החדש תוך התאמה למאפייני הבינוי השונים בין שני מצבי התכנון. לצורך בחינת מקדם ההתאמה הראוי, סקרתי החלטות שמאים מכריעים כמפורט להלן:

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

לצורך קביעת מקדם הבינוי הכולל לצורך התאמה בין מצבי התכנון בחנתי את גורמי השווי אשר משפיעים על ערכי השווי במצב הקודם למול המצב החדש כדלהלן:

גורם	הפחתה מהשווי במצב קודם	תוספת לשווי במצב קודם
פער קומות	21%	
צפיפות קומתית		6%
צפיפות במגרש		10%

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

עלויות בנייה		8%
שוליות שטחים	10%	
יוקרתיות	8%	
היקף פרויקט		12%
היצע גדול של דירות - הנחות יזמים וכד'		5%
מגבלות תכנוניות ושטחים משותפים משודרגים	3%	
עירוב שימושים	3%	
	-45%	41%
סה"כ השפעה על השווי	**-4%**	

הערה:

- מקדם הבינוי לקח בחשבון פער של 21 קומות בין שני מצבי התכנון.

שווי מצב חדש	7,100 ₪
מקדם בינוי כולל מגלם קומות	96%
שווי מצב קודם	**6,826 ₪**
במעוגל	**6,800 ₪**

בשקלול הנתונים לעיל, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה במצב הקודם במעוגל בסך 6,800 ₪.

14.6. **מקדם דחיה ומושע:**

במצב החדש הביא בחשבון שמאי המשיבה מקדם מושע של 0.96 בעוד שמאי המבקשים נקט במקדם 0.9. בנוסף טוען שמאי המבקשים כי יש ליתן דחיה לשנתיים בשיעור היוון שנתי 6% למצב החדש. שמאי המשיבה סבור כי מכרז רמ"י מגלם את הדחיה כאמור ובתגובתו אף מציין את המגבלות התכנונית שחלו במצב הקודם להם יש ליתן דחיה.

החלטה:

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

באשר לטענת המשיבה בדבר דחייה במצב הקודם, סבורני כי מקדם הבינוי שהובא בחשבון מגלם את מכלול המאפיינים שחלו על הנכס במצב הקודם. לעניין מקדם המושע, יובא בחשבון מקדם של 0.96 במצב החדש.

14.7. **חניה תת קרקעית:**

שמאי המשיבה מביא בחשבון המצב הקודם תוספת לחסכון חניה תת קרקעית בסך 40,000 ₪ למקום חניה, האמור לא מצוי במחלוקת בין הצדדים.

החלטה:

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

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

להלן אומדן החסכון בעלויות העודפות לחניה תת קרקעית[7]:

שווי מקום חניה תת קרקעית	₪ 80,000
שווי 12 מקומות חניה תת"ק	₪ 960,000
עלות בניה ישירה לחניה תת"ק	₪ 3,375
עלות בניה כולל עלויות עקיפות (15%)	₪ 3,881
שטח חניה תת קרקעית בממוצע במ"ר	35
עלות בניה לחניה תת קרקעית	₪ 135,844
סה"כ מס' חניות	12
סה"כ עלות בנייה לחניות תת קרקעיות	₪ 1,630,125
סה"כ עלות עודפת לחניות תת"ק	**₪ 670,125**

אציין כי השווי שנקבע במצב הקודם מגלם חניה עילית, לרבות התועלת הכלכלית הכרוכה בבנייתה. במצב החדש עלויות הבנייה שנלקחו בחשבון כוללות את בניית מרתף החניה ולכן אין להביא בחשבון עלות עודפת נוספת בגין רכיב זה. לא נלקח בחשבון עלות רווח יזמי בהפחתת עלויות עודפות משום ששווי מ"ר מבונה הובא בחשבון לאחר הפחתת שיעור הרווח היזמי מדירות הכוללות חניות.

תחשיב ההשבחה:

השבחה בגין תכנית נת/542/א'

מצב חדש			
מס' יח"ד			6
שווי קרקע ליח"ד			₪ 140,000
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 840,000
מצב קודם			
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 840,000
מקדם דחיה	6 שנים	6%	0.7
סה"כ שווי במצב קודם			₪ 592,167
השבחה			₪ 247,833
היטל השבחה			**₪ 123,917**

השבחה בגין תכנית נת/7/400/ג'

רכיב	מס' יח"ד	שטח	מקדם שוליות	סה"כ
חדרי יציאה לגג	2	80	0.8	64
סה"כ תוספת מ"ר אקוי'				64
שווי מ"ר מבונה				₪ 4,500
השבחה				**₪ 288,000**
היטל השבחה				**₪ 144,000**

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

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

השבחה בגין תכנית נת/542/א/26

מצב קודם				
רכיב	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים	862.75	1	₪ 6,800	₪ 5,866,700
ממ"ד	72	1	₪ 6,800	₪ 489,600
חדר יציאה לגג	80	0.8	₪ 6,800	₪ 435,200
שווי מצב קודם טרם הפחתות				₪ 6,791,500
חסכון עלויות עודפות לחניה תת קרקעית				₪ 670,125
שווי מצב קודם בחלקה 95				₪ 7,461,625
מצב חדש				
רכיב	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים	23,253	1	₪ 7,100	₪ 165,096,300
ממ"ד	2,856	1	₪ 7,100	₪ 20,277,600
שטח נטו למסחר	960	1.00	₪ 12,000	₪ 11,520,000
שווי מצב חדש טרם הפחתות				₪ 196,893,900
מקדם מושע				0.96
מקדם התאמה לגודל ומורכבות				0.95
שווי מצב חדש				₪ 179,567,237
שווי יחסי במגרש			0.0766	₪ 13,754,850
השבחה				**₪ 6,293,225**
היטל השבחה (50%)				**₪ 3,146,613**

15. החלטה:

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

מהות	**מועד קובע**	**השבחה**	**היטל השבחה (50%)**
תכנית נת/542/א'	18/02/2003	₪ 247,833	₪ 123,917
תכנית נת/7/400/ג'	01/02/2019	₪ 288,000	₪ 144,000
תכנית נת/542/א/26	05/07/2025	₪ 6,293,225	₪ 3,146,613

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

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

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

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