חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יחזקאל בן מסילתי צדיק (מסילתי)

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

עו"ד מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

פרח גולדווסר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
PERAH GOLDWASER
appraiser@Economist

נועם בן חמו
כלכלנית
NOAM BEN HEMO
Economist

ליאור אלבז
כלכלנית
LIOR ELBAZ
Economist

בס"ד

תאריך עברי : ב' בשבט התשפ"ו

תאריך לועזי : 20/01/2026

מס' מינוי : 2283-2025

מספרנו : 20250120

תאריך שליחה : 29/06/2026

לצדדים

לכבוד,
יפרח מילר יזמות בע"מ
ע"י מר אפרים שמואל מרגלית - שמאי מקרקעין
דוא"ל : efraim@efmargalit.co.il
להלן : "המבקשים"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה "נתיבות"
ע"י מר יוסף תור'גמן - שמאי מקרקעין
דוא"ל : yossitor1@gmail.com
להלן : "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 39947, חלקה 127

מגרש 811 לפי תכנית 609-1229624

רחוב יהושע אזולאי 2

נתיבות

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה מקומית לתכנון ובניה נתיבות (להלן: "המשיבה"), לבין יפרח מילר יזמות בע"מ (להלן: "המבקשים"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש חלקי של זכויות בנכס הנדון, זאת בדרך של בקשה להיתר, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 02/09/2025, שנערכה ע"י מר יוסף תורג'מן - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. תגובת שמאי המשיבה מיום 23/12/2025 לשומת המבקשים מיום 23/11/2025.

מבקשים

2.3. עמדת שמאי המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 23/11/2025, שנערכה ע"י מר אפרים שמואל מרגלית - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

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

3. המועד הקובע לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע (יום אישור התכנית + 15 יום)
609-1229624	02/07/2025

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגרש ביעוד מסחר ומשרדים.
גוש	:	39947.
חלקה	:	127.
שטח חלקה רשום	:	1,883 מ"ר[1].
מס' מגרש	:	811[2].
זכויות משפטיות	:	זכויות החכירה המהוונת.
כתובת הנכס	:	רחוב יהושע אזולאי 2, נתיבות.

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 18/01/2026 (פלט אינטרנט).

[2] בהתאם לתוכנית 609-1229624.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 06/11/2025, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

6. דיון מקצועי

בתאריך 25/12/2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.

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

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

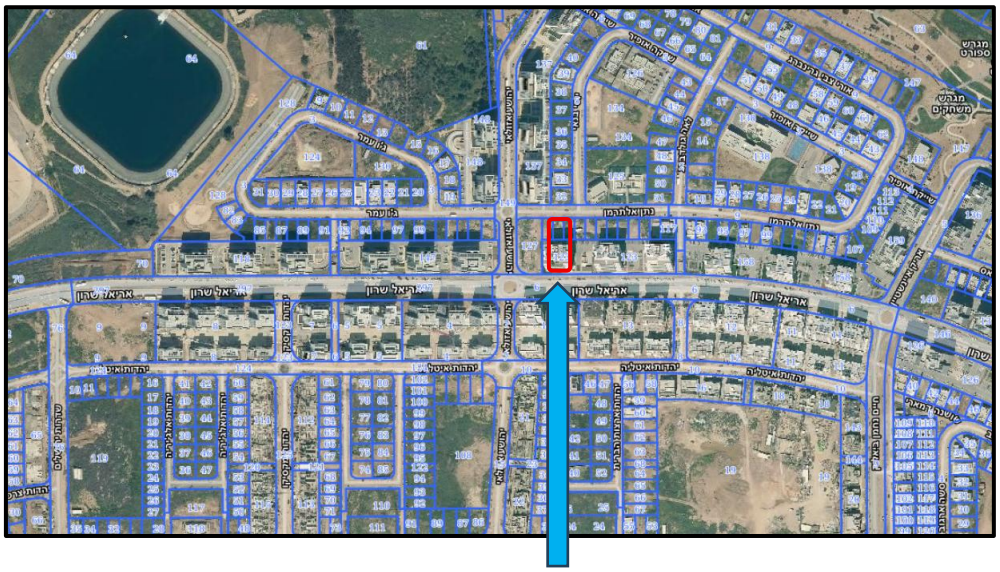
הנכס הנדון ממוקם בשכונת "נווה שרון" אשר חזיתו המערבית פונה אל רחוב יהושע אזולאי.

שכונת "נווה שרון" ממוקמת בחלקה הצפון מערבי של העיר נתיבות בסמוך לכביש רוחב מס' 25 ומאופיינת כשכונה צעירה אשר מאופיינת בנייה רוויה לצד צימודי קרקע.

רחוב יהושוע אזולאי מהווה רחוב פנימי ושקט הממוקם בחלקה הצפוני של השכונה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "govmap":



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

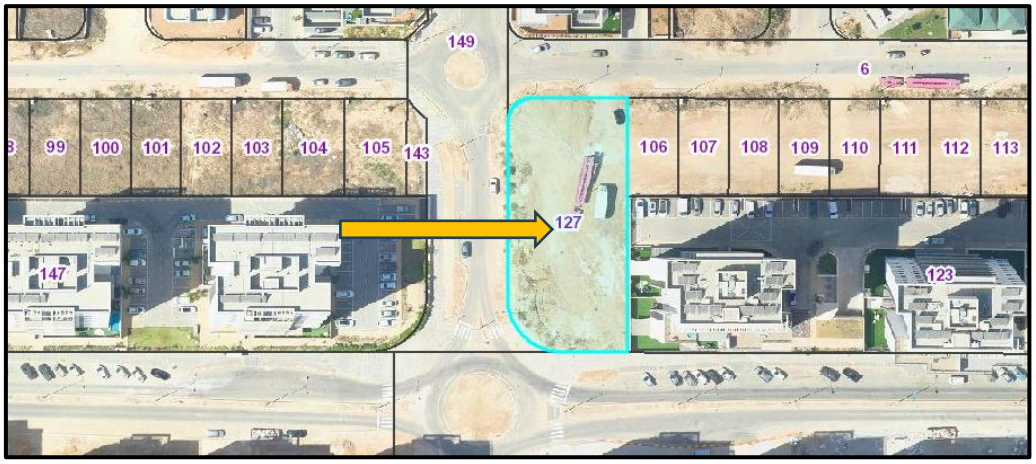
7.2. <u>תיאור החלקה/המגרש</u>:

- שטחה הרשום של חלקה 127 בגוש 39947 הינו 1,883 מ"ר.
- החלקה הינה דמוית מלבן המעוגל בחלקו הדרום מערבי.
- הפיתוח סביבתי מלא וכולל כבישים, תאורה, מערכות חשמל, מים, ביוב ותקשורת.

<u>להלן איתור מיקום הנכס על גבי מפת "SIMLEX" (להמחשה)</u>:



<u>להלן איתור החלקה על גבי מפת "GIS" (להמחשה)</u>:



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7.3. <u>תיאור הנכס</u>:

- מיום הביקור בנכס נראה כי הנכס מהווה מגרש שעליו בנוי שלד בשלבי סיום.
- הוצג בפניי היתר בנייה מס' 20250171 מיום 21.07.2025 להגדלת קומת מרתף, תוספת קומה א'. שינויים פנימיים, בחזיתות ופיתוח במבנה מסחר, משרדים ומרפאה.

<u>להלן תמונה מיום הביקור בנכס</u>:



תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין

- על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 18/01/2026, עולה כי שטחה הרשום של חלקה **127** (מס' ישן - 1) בגוש **39947**, הינו 1,833 מ"ר.
- זכויות הבעלות רשומות על שם מדינת ישראל, בשלמות.
- על כל הבעלים, נרשמה העברת שכירות לטובת החוכר יפרח מילר יזמות בע"מ ת.ז. 516201316 בשלמות. חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים עד ליום 28.02.2121, קיימת הגבלה בהעברה והגבלה בירושה, בשלמות.
- על כל החוכרים נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, חברה מס' 520018078 על שם האחים מילר יזמות ואחזקה בע"מ.
- על כל החוכרים נרשמה משכנתה מדרגה שניה בסכום של 8,100,000 ₪ לטובת מניף שירותים פיננסיים בע"מ, חברה מס' 512764408 על שם יפרח מילר יזמות בע"מ.

8.2. חוזה חכירה

הוצג בפניי חוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם ביום 14/06/2023 בין רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המחכירה") לבין יפרח מילר יזמות בע"מ (להלן: "החוכר") ממנו עולים בין היתר, הפרטים כדלקמן:

המקום: נתיבות.

השטח: 1,883 מ"ר בערך.

גוש רשום: 39947.

חלקות: 127.

מגרש: 811[3].

תקופת החכירה: 98 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 01/03/2023 ועד 28/02/2121.

תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת ההקצאה: מסחר ומשרדים.

קיבולת הבנייה: על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.

התמורה: 7,720,035 ₪, נכון ליום אישור העסקה.

[3] בהתאם לתוכנית 609-1229624.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.3. <u>אישור על רישום זכות בנכס</u>

הוצג בפניי אישור על רישום זכות בנכס מיום 16/11/2025 ממנו עולים בין היתר, הפרטים כדלקמן:

1. גוש 39947, חלקה 127, מגרש 811[4], כתובת הנכס נווה שרון, נתיבות שטח 1,883 מ"ר.
2. הזכויות בנכס רשומות על שם יפרח מילר יזמות בע"מ ח.פ. 516201316, בשלמות.
3. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך 28/02/2121.

פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.

על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

4. נכון למועד אישור זה הרישומים וההערות והפעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם) הם כדלקמן:

- משכנתא מתאריך 07/04/2024 מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי ללא הגבלה.
- משכנתא מתאריך 22/04/2025 מדרגה שנייה לטובת מניף שירותים פיננסיים בע"מ על סך 5,400,000 ₪.

5. נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

8.4. <u>הסכם נאמנות</u>

הוצג בפניי הסכם נאמנות שנחתם ביום 20/02/2023 בין יפרח מילר יזמות בע"מ ח.פ. 516201316 (להלן: "החברה הנאמנת"), לבין האחים מילר יזמות ואחזקות בע"מ ח.פ. 514587567 (להלן: "החברה הנהנת") ממנו עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

- הואיל והחברה הנהנת מעוניינת לרכוש מקרקעין למסחר ומשרדים בעיר נתיבות במסגרת מכרז מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "המקרקעין").
- הואיל והחברה הנהנת מחזיקה במחצית במניות הנאמנת.
- הואיל ובהתאם לספרי החברה הנאמנת קיימת יתרת זכות בספרי הנאמנת אשר מהווים כספיה של החברה הנהנת אשר בעת הגשת המכרז מוחזקים בידי החברה הנאמנת.
- הואיל והחברה הנהנת מצהירה ומאשרת כי הוא מעוניין לרכוש את המקרקעין באמצעות החברה הנאמנת.
- הואיל ולפיכך בשל המתואר לעיל תיגש הנאמנת למכרז של רשות מקרקעי ישראל עבור החברה הנהנת ותפעל לזכות ולרכוש את המקרקעין עבור החברה הנהנת באמצעות כספי הנהנת המצויים בידי החברה הנאמנת.
- הואיל ועל כן הוסכם בין הצדדים להסכם זה כי הנאמנת תפעל לרכוש את המקרקעין ותפעל בנאמנות עבור הנהנת ובמידה ותזכה במכרז רמ"י תשלם עבור הנהנת את התמורה בהתאם למכרז ותפעל לרישום הזכויות על שם הנהנת בהתאם לחלקם בהסכם זה.

[4] בהתאם לתוכנית 609-1229624.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

אי לכך, הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

א. החברה הנהנת מצהירה כי בהתאם לספרי החברה הנאמנת היא זכאית לסך התמורה במלואה אשר תוצע על ידי הנאמנת במכרז רשות מקרקעי ישראל לרכישת קרקע למסחר ומשרדים במסגרת מכרז רשמי של רשות מקרקעי ישראל.

ב. החברה הנהנת מאשרת לחברה הנאמנת לפעול לרכישת המקרקעין במכרז רשות מקרקעי ישראל בשמה ועבורה וכן במידה והצעת הנאמנה תזכה במכרז לרכישת המקרקעין מאשר מראש הנהנה לנאמנות לעשות שימוש ביתרות הזכות לה היא זכאית בספרי החברה הנאמנת לשם תשלום מלוא התמורה הנדרשת לשם רכישת המקרקעין.

ג. מוסכם בין הצדדים כי החברה הנאמנת מחזיקה בכספי הנהנת בנאמנות ויועברו לרמ"י, במידה וההצעה תיבחר כזוכה במכרז, בהתאם לתנאי המכרז והוראות רמ"י לצורך השלמת עסקת רכישת המקרקעין.

ד. עוד מובהר ומוסכם כי החברה הנהנת מיפה את כוחה של הנאמנת לפעול בשמה ובמקומה לשם ביצוע כל הנדרש לרכישת המקרקעין מרמ"י, בהתאם לתנאי המכרז, וכן לרישום זכויותיה במקרקעין בהתאם למפורט בהסכם זה.

ה. הנאמנת מתחייבת כלפי הנהנת לרשום את זכויותיה, באופן שירשם חלקה המדויק כאמור לעיל, בבעלות הזכויות על המקרקעין.

ו. כמו כן, מתחייבת הנאמנת למסור לחברה הנהנת כל מסמך ו/או נתון בקשר לזכויותיו במקרקעין.

ז. הנאמנת מתחייבת כי אם הצעת הנאמנת לא תיבחר כהצעה הזוכה במכרז ו/או מכל סיבה שהיא לא תזכה ההצעה המכרז כהצעה הזוכה לצורך רכישת הזכויות ו/או מסיבה כלשהי לא ירשמו זכויותיה של הנהנת במקרקעין, ו/או הנאמנת תפעל בניגוד להוראות הסכם זה או תנאי המכרז של רמ"י, הנהנת תהא זכאית להשבת מלוא כספיה שמוחזקים בידי הנאמנת בנאמנות.

ח. הנאמנת תהיה מוגבלת לפעול בשם הנהנת אך ורק לשם ביצוע הסכם זה לרבות הגשת המכרז וביצוע פעולות הנדרשות בהתאם לתנאי המכרז ולשם השלמת הרכישה ורישום הזכויות על שם הנאמנת והנהנת במקרקעין בהתאם לאמור בהסכם זה ולפעולות אלה בלבד. מובהר בזאת, כי כל פעולה של הנאמנת שלא על פי הסכם זה והסכם המכר תהווה חריגה אסורה מייפוי כוח זה ומנאמנותה כלפי החברה הנהנת.

ט. על הודעה, הצהרה, ויתור, הנחה, ארכה, שינתנו, אם יינתנו, על ידי מי מהצדדים, וכן כל שינוי, תוספת או גריעה בהסכם זה או ממנו לא יחייבו ולא יהיה להם תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו כדין.
בכל מקרה, כל ויתור, הנחה, ארכה וכיוצא באלה כאמור, שיינתנו אם ייתנו, על ידי מי מהצדדים במקרה מסוים, לא יהוו תקדים ולא ילמדו מהם גזירה שונה למקרה אחר, ולא יהא בהם משום ויתור על זכויות אחרות לפי הסכם זה או לפי הדין.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9. מצב תכנוני[5]:

מצב קודם:

9.1. תכנית 135/03/22

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 6402 מיום 17/04/2012.

הנכס אותר כמגרש 811 בייעוד מסחר ומשרדים.

מטרת התוכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה בהיקף של כ- 1,676 יח"ד בגבולה הצפון - מערבי של העיר נתיבות.

עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים, דרכים, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.

ב. קביעת הוראות בניה, קווי בניין, עקרונות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי.

ג. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ה. קביעת הנחיות סביבתיות.

מסחר ומשרדים

שימושים:

מסחר ומשרדים כגון: מסחר קמעונאי מסוגים שונים, שרותי אשנב, מזנון, משרדים ומרפאות, ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.

הוראות:

1. מבנים עד 2 קומות, עם אפשרות למרתף חניה ושרות.
2. תותר הקמת מרתף חניה, בגבולות המגרש. תותר הקמת מחסנים ושרות למסחר בקומת המרתף ובתנאי שימוקמו בגבולות קווי הבניין. המחסנים שייבנו מעל הקרקע ייבנו בצמוד למבנה, בגבולות קווי הבניין, בעיצוב ובמשולב במבנה המרכזי.
3. קומת הקרקע תעוצב בחזית לרחוב עם קולונדה בתחום קווי הבניין. השטח שבין גבול המגרש וקו בניין קדמי לרחוב, ירוצף ויפותח כהרחבה של המדרכה לטובת המרחב הציבורי. שטחי השרות ואחסנה עיליים ייבנו רק כחלק מקונטור הבניין.
4. תותר חניה עילית במסגרת גבול המגרש - הפתרון למערך הפריקה והטעינה והסדרי הכניסה והיציאה לחניה יוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
5. חומרי גמר ועיצוב: חיפוי אבן טבעית של כל חזיתות הבניין עם שילוב אלמנטים מפח אלומיניום וזכוכית.
6. במבנה המסחרי ישולב מתקן לאצירת אשפה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד מהנדס העיר.

[5] פרטי התוכניות הקשורות לנושא לקוחות מהתוכנית שפורסמה ומהווים תמצית התוכנית בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכנית חתומה בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

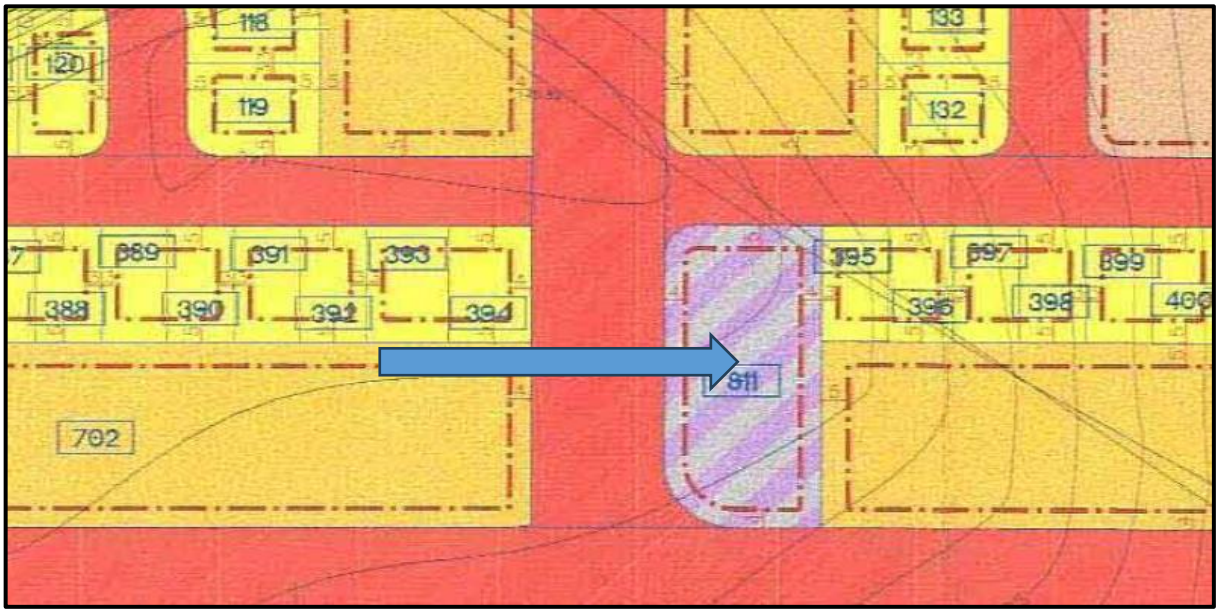
IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

כמו כן ישולב מתקן לאצירת פסולת למחזור שיעמוד לרשות הציבור. המתקן יכלול כלי אצירה נפרדים לנייר, קרטון, בדים, זכוכית (צבעונית ולבנה), פלסטיק ומתכות שונות בהתאם להנחיות מהנדס העיר ועל פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

טבלת זכויות והוראות בנייה- מצב מוצע:

יעוד	מס' מגרש	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר					אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
				מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מסחר ומשרדים	811	812	1,886	667	333		1,000	2,000				50%	10	2	1	כמסומן בתשריט			
			1,700	626	313		1,000	1,939				50%	10	2	1	כמסומן בתשריט			

להלן איתור הנכס על גבי תשריט התוכנית:



9.2. תכנית 609-0510008

דבר אישורה פורסם ב.י.פ. 8083 מיום 17/01/2019.

הנכס אותר כמגרש 811 בייעוד מסחר ומשרדים.

מטרת התכנית

לשנות הוראות עיצוב אדריכלי ושחלוף שטחים בין מגרש 17 למגרש 917 בנוסף הוספת שטחי בניה לשצ"פים בהם קיימות זכויות בניה וניוד שטחים לשצ"פים ללא זכויות בניה עבור הקמת חדרי שנאים.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

עיקרי הוראות התכנית

1. שחלוף שטחים בין שצ"פ לדרך משולבת לפי סעיף 62 א (א) 12.
2. הוספת שימוש למתקנים טכנים בשצ"פים מס' 919, 917, 908, 902 לפי סעיף מס' 62א (א1).
3. שינוי בדבר הוראות עיצוב אדריכלי לפי סעיף מס' 62 א (א) 5- הוראות אלו יחולו על כל התכניות שאליהן כפופה תכנית זו.
   א. ביטול דירוג בקומה 5 במבנים לבניה רוויה.
   ב. ביטול חיפוי אבן בבניה פרטית.
4. הגדלת זכויות בניה בשצ"פים מס' 910, 916, 913, 907, 903 ל-100 מ"ר כ"א לפי סעיף 62א (א) 3.
5. ניוד זכויות בניה לפי סעיף 62א (א) 6.
   א. משצ"פ 903 לשצ"פ 902 50 מ"ר.
   ב. משצ"פ 907 לשצ"פ 908 50 מ"ר.
   ג. משצ"פ 913 לשצ"פ 917 50 מ"ר.
   ד. משצ"פ 910 לשצ"פ 919 61 מ"ר.

מסחר ומשרדים

שימושים:

מסחר ומשרדים כגון: מסחר קמעונאי מסוגים שונים, שרותי אשנב, מזנון, משרדים ומרפאות, ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.

הוראות - עיצוב אדריכלי

1. מבנים עד 2 קומות, עם אפשרות למרתף חניה ושרות.
2. תותר הקמת מרתף חניה, בגבולות המגרש. תותר הקמת מחסנים ושרות למסחר בקומת המרתף ובתנאי שימוקמו בגבולות קווי הבניין. המחסנים שייבנו מעל הקרקע ייבנו בצמוד למבנה, בגבולות קווי הבניין, בעיצוב ובמשולב במבנה המרכזי.
3. קומת הקרקע תעוצב בחזית לרחוב עם קולונדה בתחום קווי הבניין.
   השטח שבין גבול המגרש וקו בניין קדמי לרחוב, ירוצף ויפותח כהרחבה של המדרכה לטובת המרחב הציבורי. שטחי שרות ואחסנה עיליים ייבנו רק כחלק מקונטור הבניין.
4. תותר חניה עילית במסגרת גבול המגרש - הפתרון למערך הפריקה והטעינה והסדרי הכניסה והיציאה לחניה יוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
5. חומרי גמר ועיצוב: חיפוי אבן טבעית של כל חזיתות הבניין עם שילוב אלמנטים מפח אלומיניום וזכוכית.
6. במבנה המסחרי ישולב מתקן לאצירת אשפה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד מהנדס העיר.
   כמו כן ישולב מתקן לאצירת פסולת למחזור שיעמוד לרשות הציבור. המתקן יכלול כלי אצירה נפרדים לנייר, קרטון, בדים, זכוכית (צבעונית ולבנה), פלסטיק ומתכות שונות בהתאם להנחיות מהנדס העיר ועל פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן איתור הנכס על גבי תשריט התוכנית:



מצב חדש

9.3. תכנית 609-1229624

דבר אישורה פורסם ב.י.פ. 13555 מיום 17/06/2025.

הנכס אותר כמגרש 811 בייעוד מסחר ומשרדים.

מטרת התוכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית עבור הקמת מבנה מסחרי ומשרדים.

עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים.
2. שינוי בקווי בניין.
3. שינוי גובה הבניה.
4. שינויים בהוראות בינוי.
5. הגדלת שטח לבנייה.

מסחר ומשרדים

מסחר ומשרדים כגון: מסחר קמעונאי מסוגים שונים, שרותי אשנב, מזנון, משרדים, מרפאות ומעבדות, וכדומה.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הוראות:

1. מבנים עד 2 קומות וקומה טכנית חלקית נוספת מעל קומת מרתף.
2. קומת מרתף ישמש לחניה, מחסנים ושטחי שירות למסחר.

המחסנים שייבנו מעל קרקע יבנו בצמוד למבנה בגבולות קווי בניין בעיצוב משולב במבנה המרכזי.

3. קומת הקרקע, תעוצב בחזית לרחוב עם פרגולה בקו בניין של עד 0 מ'.

השטח שבין גבול המגרש וקו בניין קדמי לרחוב, ירוצף ויפותח כהרחבה של המדרכה לטובת המרחב הציבורי. שטחי שרות ואחסנה עיליים ייבנו כחלק מקונטור הבנייה.

4. פתרון למערך הפריקה והטעינה והסדרי הכניסה והיציאה לחניה יהיו במפלס הקרקע.
5. חומרי גמר ועיצוב: חיפוי אבן טבעית, פח אלומיניום וזכוכית.
6. מתקן לאצירת אשפה יתוכנן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד מהנדס העיר.

טבלת זכויות והוראות בנייה- מצב מוצע:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי
			גודל מגרש מוצרי	עיקרי	שרות	שרות								
מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	801	1883	1400	600	1400	3400	178	(1) 65	14	(2) 2	1	(3)	(4)

הוראות טבלה 5:

א. תותר העברת שטחים אל מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ב. תותר העברת שטחים משטח שירות לשטח עיקרי ומשטח עיקרי לשטח שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 75% בקומת מרתף.

(2) 2 קומות + קומה טכנית חלקית.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) כמסומן בתשריט. קו בניין לפרגולה עד 0.

<u>בינוי ו/או פיתוח</u>

א. מפלס מבנים - מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש וגבוה ב- 20 ס"מ לפחות מרום מכסה נוחה הקרוב ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגבוה מבין השנים.

ב. מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת - יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית בקומת הכניסה ובחדר המדרגות) ו/או טמונים בשלד הבניה ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.

לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים על גבי עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>חניה</u>

א. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד.

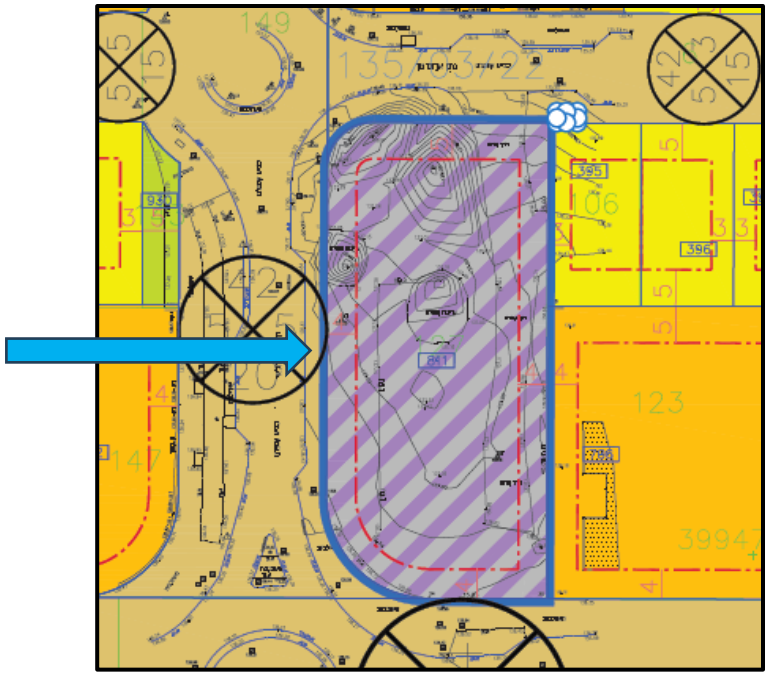
ב. כניסה ויציאה של כלי רכב לתא שטח מס׳ 801.

1. כניסה ויציאה למרתף חניה יהיה ע״י רמפה חד סטרית, כאשר הכניסה מרחוב נתן אלתרמן והיציאה לרחוב אריאל שרון.
2. ניתן לתכנן רמפה דו סטרית, במקרה זה כניסה ויציאה מרחוב נתן אלתרמן בלבד.
3. כניסה ויציאה לרכב תפעולי מרחוב נתן אלתרמן בלבד.

<u>תשתיות</u>

רשתות התשתית הציבורית כגון: אספקת מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת יהיו תת - קרקעיות.

<u>להלן איתור הנכס על גבי תשריט התוכנית</u>:



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.4. מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב נתיבות ובהשוואה אל מול המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים, נמצאו החלטת הפרוטוקול והבקשה להיתר כדלקמן:

- פרוטוקול רשות רישוי מקומית מישיבה מס' 2025017 מיום 21.07.2025 לבקשה מס' 20250171 ממנה עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

גוש: 39947.

חלקה: 127.

מגרש: 811.

<u>מהות הבקשה</u>:

1. הגדלת קומת מרתף, תוספת קומה א'.
2. שינויים פנימיים, בחזיתות ופיתוח במבנה מסחר, משרדים ומרפאה.

- בקשה להיתר בניה מס' 20250171 ממנה עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

גוש: 39947.

חלקה: 127.

מגרש: 811.

כתובת הנכס: נתן אלתרמן 2.

<u>השטחים המבוקשים בטבלת השטחים</u>:

			למסחרות עיקריות								למסחרות שירות																סה"כ שטח בניה		אחר			סה"כ קיים בהיתר		
			משרדים ותע"ש	מחסן וההאבדה	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוד מאשה המחרשה[מ"]			מוצע								קיים בהיתר										מוצע				
מפלס	מחתת לקרקע	קומה									ממ"ד ממ"ק מקלט שמירה	מבואות חדרי מדרגות	מעברות מסחריות	בליעות גזוזטרות קירוי	אחסנה שירות	ממ"ק ניקוז עמידה	מבואות חדרי מדרגות	מערכות מכניות ומשירות	תניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוד מאשה המחרשה[מ"]	סה"כ שטח בניה	אחוד מאשה המחרשה[מ"]	הורדה	מצללה	הורדה	עיקרי	שירות	סה"כ
-3.85	כן	חפירתי חנייה													219.56					211.72	733.75	32.96				1197.99	83.82	978.43				978.43	978.43	
0.0	לא	קומה קרקע		631.49	631.49		631.49	33.54	631.49						24.58		27.57	60.82		219.24			307.63	24.58	963.70	17.64	332.21	48.01	191.25		631.49	307.63	939.12
5.45	לא	חבנית קומה 1	637.88					33.88	637.88	637.88	65.67	30.32			207.95		29.81						29.81	303.94	971.63	17.72	333.75			15.69			29.81	29.81
9.64	לא	חקומה טכנית									6.60			82.72									89.32		68.32	3.68	68.32			14.36				
		חגג הקרקע	637.88	631.49	631.49	631.49	631.49	67.42	1268.37	637.88	65.67	36.92	82.72	24.58	207.95	60.82	57.38			219.24	337.44	397.84	735.28	38.04	2004.65	106.46	1197.99	30.04	191.25	48.01	631.49	337.44	968.93
		מחחת הקרקע													219.56			32.96	733.75	211.72	976.43	219.56	1197.99	63.62	1197.99	63.62						978.43	978.43
		סה"כ המבנה	637.88	631.49	631.49	631.49	631.49	67.42	1268.37	637.88	65.67	36.92	82.72	24.58	427.51	60.82	57.38	32.96	733.75	430.96	1315.87	617.40	1933.27	102.66	3202.64	170.08	1197.99	30.04	191.25	48.01	631.49	1315.87	1947.36

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	637.88	631.49	631.49	631.49	631.49	67.42	1268.37	637.88	631.49	631.49	637.88	65.67	36.92	82.72	24.58	57.38	60.82	207.95	219.24	337.44	397.84	735.28	38.04	2004.65	106.46	1197.99	30.04	191.25	48.01	631.49	337.44	968.93
		מחחת הקרקע																32.96	733.75	211.72	976.43	219.56	1197.99	63.62	1197.99	63.62						978.43	978.43	
		סה"כ המבנה	637.88	631.49	631.49	631.49	631.49	67.42	1268.37	637.88	631.49	631.49	637.88	65.67	36.92	82.72	24.58	57.38	60.82	427.51	430.96	617.40	1933.27	102.66	3202.64	170.08	1197.99	30.04	191.25	48.01	631.49	1315.87	1947.36

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

10. רישוי:

מעיון בתיק הבנייין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב נתיבות ומעיון מסמכי הצדדים, אותרו המסמכים כדלקמן:

- היתר בנייה מס' 20230274 מיום 12/02/2024 להקמת מבנה מסחרי ומרתף חניה.
- מעיון בטבלת השטחים על גבי גרמושקה חתומה להיתר בנייה מס' 20230274 מיום 12/02/2024 עולה כדלקמן:

			למטרות עיקריות				למטרות שרות							סה"כ שטח בניה		אחר	
			מוצע	סה"כ			מוצע			סה"כ						מוצע	
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מספר והסעדה	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות וכ.שירות	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	מצללה	הורדה
-3.85	כן	?מרתף חנייה							32.96	733.69	211.72	978.37	978.37	51.96	978.37		
0.0	לא	?קומה קרקע	648.69	648.69	648.69	34.45	59.10	13.17			219.66	291.93	291.93	15.50	940.62	346.84	46.51
4.2	לא	?קומה טכנית						28.67				28.67	28.67	1.52	28.67		0.57
		מעל הקרקע	648.69	648.69	648.69	34.45	59.10	41.84			219.66	320.60	320.60	17.02	969.29	346.84	47.08
		מתחת הקרקע							32.96	733.69	211.72	978.37	978.37	51.96	978.37		
		סה"כ המבנה	648.69	648.69	648.69	34.45	59.10	41.84	32.96	733.69	431.38	1298.97	1298.97	68.98	1947.66	346.84	47.08

סה"כ:

		מעל הקרקע	648.69	648.69	648.69	34.45	59.10	41.84			219.66	320.60	320.60	17.02	969.29	346.84	47.08
		מתחת הקרקע							32.96	733.69	211.72	978.37	978.37	51.96	978.37		
		סה"כ המבנה	648.69	648.69	648.69	34.45	59.10	41.84	32.96	733.69	431.38	1298.97	1298.97	68.98	1947.66	346.84	47.08

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן[6]:

מהות ההשבחה	משיבה	מבקשים
609-1229624	₪ 1,780,450	₪ 809,503

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 החלטתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר יוסף תורג'מן:

- על המגרש כאמור מבוקשת הגדלת קומת מרתף, תוספת קומה א'. שינויים פנימיים, בחזיתות ופיתוח במבנה מסחר, משרדים ומרפאה. בשטח כולל של 1,269.37 מ"ר עיקרי + 1,933.27 מ"ר שטחי שרות + 191.25 מ"ר מצללה (קיים ומוצע). טופוגרפית פני הקרקע משופעת קלות.
- אישורה של תכנית 609-1229624 מהווה השבחה במקרקעין נשוא חוות הדעת עקב שיפור תכנון המקנה למגרש הנדון תוספת זכויות בניה לניצול, לרבות מספר יחידות הדיור, ובהתאמה, בתועלת הכלכלית הנובעת ממנו.
- במסגרת אומדן שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש נעזרתי בגישת ההשוואה, על פיה נאספו נתוני שוק הנוגעים למחירי נכסים ברי השוואה בשכונת "נווה שרון" ובשכונת "נווה שרון" הסמוכה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת, ונערכו התאמות לאופי זכויות הבניה והשימוש בהן.

אומדן שווי מ"ר מבונה בגישת ההשוואה

- ניתוח מכרז רמ"י מס' 344/2022, שנדון בועדה מכרזים מיום 01.03.2023:

גוש	חלקה	מגרש מס'	שטח	הוצאות פיתוח	הצעה זוכה	סה"כ שווי הזכיה	שטח עיקרי	שירות עילי	שירות תת"ק	תכסית	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה
39947	127	811	1,883	₪ 1,540,145	₪ 7,504,553	₪ 9,044,698	667	333	1,000	941.5	964.9	₪ 9,374
39948	140	812	1,695	₪ 1,408,765	₪ 6,579,027	₪ 7,987,792	626	313	1,000	847.5	884.1	₪ 9,035

- ניתוח מכרז רמ"י מס' 343/2024, שנדון בוועדת מכרזים מיום 20.01.2025:

גוש	חלקה	מגרש מס'	שטח	הוצאות פיתוח	הצעה זוכה	סה"כ שווי הזכיה	שטח עיקרי	שירות עילי	שירות תת"ק	תכסית	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה
39948	140	812	1,695	₪ 1,461,569	₪ 9,883,107	₪ 11,344,676	626	313	1,000	847.5	884.1	₪ 12,832

- לעניין זה יש לציין בהתאם למחירי הזכייה בין מועד מכרז 344/2022 למכרז 343/2024 עבור מגרש מס' 812, משקף עליית מחירים של כ- 35%.

[6] שמאי המבקשים קבע בשומתו השבחה של 614,948 ₪, בדיון תיקן להשבחה של 809,503 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- ניתוח שווי מ"ר מבונה בהתייחס למימוש בפועל לפי תכנית בקשה להיתר מס' 20250171:

מכרז מס'	344/2022		343/2024
תאור	מגרש 811	מגרש 812	מגרש 812
שטח אקווי'	1,109.4	1,016.7	1,016.7
שווי הזכיה	₪ 9,044,698	₪ 7,987,792	₪ 11,344,676
שווי מ"ר מבונה אקווי'	₪ 8,152.5	₪ 7,856.5	₪ 11,158.2
מקדם שווי לשטח משרדים	**₪ 2,445.7**	**₪ 2,356.9**	**₪ 3,347.5**
ממוצע מתקבל	**₪ 2,717**		

הערות לטבלה:

- באומדן השטח האקווי' הובא בחשבון מקדם של 15% לשווי המשרדים משווי מ"ר למסחר, המגלם את תשלום היטל ההשבחה הצפוי בגין תוספת הזכויות.
- באומדן השווי הובא בחשבון מקדם של 30% לשווי המשרדים משווי מ"ר למסחר.
- בניתוח תוצאות המכרז הוא בחשבון ממוצע 3 ההצעות הגבוהות.

אומדן שווי מ"ר מבונה בגישת היוון ההכנסות תוך שימוש בגישת החילוץ

להלן נתוני דמי"ש והיצע ברי השווי לנכס הנדון:

- פרויקט "מנהטן", נתיבות (רחוב אלי סיני): החל משנת 2024 מושכר שטח של כ- 1,400 מ"ר ברוטו (קומות א' + ב') לקופת חולים מכבי, בדמי שכירות חודשיים של 120,000 ₪, המהווים כ- 86 ₪ למ"ר.
- רחוב הרב צבאן, נתיבות (מרכז מסחרי "מפגש הקריה"): החל משנת 2020 מושכר שטח של כ- 120 מ"ר ברוטו לקופת חולים מאוחדת, בדמי שכירות חודשיים של 12,560 ₪, המהווים כ- 101 ₪ למ"ר.
- רחוב החרש 76, אזור התעשייה נתיבות: מושכר שטח של כ- 370 מ"ר ברוטו (קומה א') בדמי שכירות חודשיים של 22,137 ₪, המהווים כ- 60 ₪ למ"ר.
- פרויקט "רימון", רחוב הרב צבאן נתיבות: החל משנת 2017 מושכר שטח של כ- 498 מ"ר ברוטו, בשמי שכירות חודשיים של 26,892 ₪, המהווים כ- 54 ₪ למ"ר.
- רחוב הרצל 62, אופקים: החל משנת 2025 מושכר שטח של כ- 1,114 מ"ר ברוטו (קומה ב') לקופת חולים לאומית, בדמי שכירות חודשיים של 91,300 ₪, המהווים כ- 82 ₪ למ"ר.
- מרכז "פרימאק" - "WEST" - רחוב נווה דקלים נתיבות: החל משנת 2020 מושכר שטח מעטפת של כ- 343 מ"ר ברוטו, בדמי שכירות חודשיים של 29,704 ₪, המהווים כ- 86 ₪ למ"ר.
- מרכז "פריז סנטר", נתיבות:

- החל משנת 2020 מושכרים משרדים בשטח של כ- 60 מ"ר ברוטו בדמי שכירות חודשיים של 3,600 ₪ המהווים 60 ₪ למ"ר + 10 ₪ דמי ניהול, עבור משרד אדריכלות.
- החל משנת 2021 מושכר שטח של כ- 138 מ"ר ברוטו בדמי שכירות חודשיים של 8,280 ₪ המהווים 60 ₪ למ"ר + 10 ₪ דמי ניהול, עבור חברת פרסום.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- פרויקט "לב העיר", נתיבות: החל משנת 2025 מושכר שטח משרדים בשטח של כ- 400 מ"ר ברוטו (קומה ב') לעמותת "עזר מציון", בדמי שכירות חודשיים של 26,000 ₪, המהווים כ- 65 ₪ למ"ר.
- פרויקט "ווסט", רחוב נווה דקלים, נתיבות: מוצע להשכרה שטח משרדים בשטח של כ- 56 מ"ר ברוטו (קומה ב') בדמי שכירות חודשיים של 3,585 ₪ המהווים 64 ₪ למ"ר.
- רחוב ירושלים, נתיבות: מוצע להשכרה שטח משרדים בשטח של כ- 55 מ"ר ברוטו בדמי שכירות חודשיים של 3,500 ₪, המהווים 64 ₪ למ"ר.
- פרויקט "רמגור", רחוב ד"ר סמילו נתיבות: מוצע להשכרה שטח משרדים של כ- 200 מ"ר ברוטו בדמי שכירות חודשיים של 16,000 ₪ (80 ₪ למ"ר), וכן שטח נוסף של כ- 65 מ"ר ברוטו בדמי שכירות חודשיים של 3,600 ₪ (55 ₪ למ"ר).
- מרכז "פריז סנטר", נתיבות: כיום מוצעים לשיווק שטחי משרדים בדמי שכירות חודשיים של כ- 70 ₪ למ"ר + 10 ₪ דמי ניהול.

לאור כל האמור, ובהתייחס לגודלו ומיקומו של הנכס הנדון, לרבות העובדה כי נכון למועד הקובע אין היצע משרדים זמין בשכונת "נווה שרון", באומדן השווי הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים לשטח משרדים בגבולות של כ- 65 ₪ למ"ר.

- <u>להלן אומדן שווי מ"ר מבונה</u>:

תאור			סה"כ
שטח			60
דמי שכירות ראויים בחודש		65 ₪	3,900 ₪
ובשנה		12	46,800 ₪
שיעור היוון		7.25%	645,517 ₪
רווח יזמי		20%	537,931 ₪
עלויות בניה	60	5,191 ₪	311,466 ₪
עלות חניה תת"ק מיוחסת	35	3,050 ₪	106,750 ₪
סה"כ שווי לקרקע, עבור משרד בגודל כ - 60 מ"ר			119,715 ₪
שווי מ"ר מבונה אקווי' מתקבל לשטח משרד			**1,995** ₪

<u>הערות לטבלה</u>:

- באומדן השווי עלויות הבניה (העילית) הובאו בחשבון בהתאם למחירון דקל 02/2025, ובתוספת 22% עבור עלויות עקיפות.
- שיעור התשואה הובא בחשבון בהתאם לסקר שיעורי התשואה שנערך ע"י השמאי הממשלתי - מחצית ראשונה 2024 בתוספת 0.5%.
- בהתאם לתקן החניה, הובא בחשבון כי לכל 60 מ"ר למשרדים נדרשת חניה תת"ק אחת, בגודל ממוצע של כ- 35 מ"ר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- לעניין זה, ניכר כי שווי מ"ר מבונה בהתאם לגישת ההשוואה גבוה משמעותית מזה המתקבל מהשווי בגישת היוון ההכנסות תוך שימוש בשיטת החילוץ.
- למרות שגישת ההשוואה הינה בעלת תוקף משמעותי יותר ביחס לגישת היוון ההכנסות ושיטת החילוץ, מטעמי שמרנות, בשקלול השווים הובא בחשבון משקל שווה בין תוצאות השווי.
- להלן שקלול התוצאות:

גישה	שווי	משקל	סה"כ
גישת ההשוואה	₪ 2,717	50%	₪ 1,358.35
גישת היוון ההנכסות ושיטת החילוץ	₪ 1,995	50%	₪ 997.63
שווי מ"ר מבונה משוקלל			**₪ 2,356**

- אומדן שווי ההשבחה המתקבלת בגין בקשה להיתר מס' 20250171:

תאור	סה"כ
שטח עיקרי ניתן מכוח תב"ע 135/03/22	667
שטח עיקרי מבוקש מתכנית בקשה להיתר מס' 20250171	1,269
הפרש שטח עיקרי נוסף במסגרת המימוש החלקי	602
שטח שירות ניתן מכוח תב"ע 135/03/22	333
שטח שירות עילי מבוקש מתכנית בקשה להיתר מס' 20250171	641
הפרש שטח שירות נוסף במסגרת המימוש החלקי	308
סה"כ שטח ברוטו שנוסף במסגרת המימוש החלקי	911
שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים	₪ 2,356
שווי ההשבחה המתקבלת	₪ 2,145,709
היטלי פיתוח מיוחסים לשטח הנוסף	₪ 411,423
שווי ההשבחה המתקבלת	₪ 1,734,286
ובמעוגל	**₪ 1,734,290**

- אומדן שווי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות:

תיאור	סה"כ
יתרת שטח עיקרי בלתי מנוצל	131
מקדם שווי עבור זכויות בניה בלתי מנוצלות	15%
שטח אקווי' מתקבל	19.59
שווי מ"ר מבונה אקווי'	₪ 2,356
סה"כ שווי יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות	**₪ 46,164**

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.2. <u>עמדת המבקשים</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים, מר אפרים שמואל מרגלית</u>:

בהתייחס לאומדן שווי מ"ר מבונה בשיטת היוון הכנסות תוך שימוש בגישת החילוץ:

- מקובלת קביעת שמאי המשיבה לפיה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 1,995 ₪.
- <u>להלן אומדן ההשבחה המתקבלת בגין אישור ההיתר בהתאמה לנתוני תוספת השטחים</u>:

תוספת שטח עיקרי למשרדים בקומה א' בהיקף של (667 – 1,269) = 602 מ"ר.

בהתחשב בתוספת אפקטיבית מקובלת של ש"ש בשיעור 25% (בהתאמה לבינוי של קומת משרדים אחת מעל קומת מסחר) ביחס ל- 602 מ"ר עיקרי = 77 מ"ר.

(ובהתאמה לאמור ליתרת שטחי השירות בקומה א' שאושרו לא מיוחס שווי כלכלי).

- כמו כן יש להביא בחשבון גריעת שטחים עיקריים בק"ק שאושרו בהיתר הבניה מס' 20230274 ונגרעו בהיתר הבניה המוצע וזאת לצורך שטחי שירות (חדר מדרגות לקומה א') בהיקף של 17 מ"ר.
- זאת לפי שווי למ"ר מבונה כמפורט בהמשך- ממוצע שני המכרזים הראשונים בסך של 8,004 ₪.
- <u>להלן תחשיב ההשבחה המתקבלת בחלופה זו</u>:

602 מ"ר עיקרי למשרדים X 1,995 ₪ = 1,200,990 ₪.

77 מ"ר ש"ש למשרדים X 1,995 ₪ = 153,615 ₪.

סך השבחה ביניים = 1,354,605 ₪.

גריעת היטלי פיתוח לשטח הנוסף = (411,423 ₪).

גריעת "דמי הקמה" לשטח הנוסף שחויבו על ידי הוועדה = (112,682 ₪).

גריעת שטח מסחר: 17 מ"ר X 8,004 ₪ = (136,068 ₪).

סך ההשבחה המתקבלת על פי חלופת היוון הכנסות = **694,432 ₪.**

בהתייחס לאומדן שווי מ"ר מבונה בשיטת ההשוואה כנגזרת משווי למ"ר מבונה מסחר:

- <u>קביעת שווי מ"ר מבונה למשרדים</u>, כנגזרת משווי למסחר אינה מדויקת, במיוחד בהתייחס לקביעת שמאי המשיבה לשיעור של 30% וזאת ללא כל פירוט ואסמכתא.

בתחשיבנו עפ"י חלופה זו נקבע שווי מ"ר מבונה משרדים כנגזרת משווי למסחר במק' 22% וזאת בהתאמה ליחס שווי מ"ר מבונה משרדים ולמסחר שנקבעו במסד 10 טבלאות איחוד וחלוקה שנערכו מטעם בעלים שונים ועל ידי שמאים שונים ב- 10 תכניות שונות שאושרו לאחרונה במתחם 542 בעיר נתניה וזאת כמפורט בהמשך.

- <u>קביעת שווי מ"ר מבונה למסחר</u>, בשומת הוועדה נקבע השווי על בסיס שני מכרזי מנהל משנת 2022 (כולל בנכס נשוא השומה) וזאת בערכי שווי מ"ר מבונה (עמוד 16 בשומת הוועדה) בסך ממוצע של 8,004 ₪ {(מגרש 811- 8,152.5 ₪ + מגרש 812 – 7,856.5 ₪) / 2 = 8,004 ₪}.

כאשר בהתייחס למכרז השלישי- 343/2024 במגרש 812 (שהינו מכרז חוזר למכרז שנכלל ממוצע שהוצג לעיל ואשר בוטל עקב אי מימוש על ידי הזוכה) הזוכה במכרז זה הינו בעלים של הנכס נשוא השומה הנידונה כיום אשר שילם סכום הגבוה בכ- 35% מחיר הרכישה של מגרש 812 (במכרז הראשון) וזאת במטרה להגיע לבעלות מלאה בכל שטחי המסחר והמשרדים בשכונה ובהתאמה לאמור יש להתייחס לרכישה כאל עסקה מיוחדת שאינה משקפת את שווי השוק.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

חיזוק לקביעה זו עולה מהעובדה לפיה ההצעות הנוספות במכרז זה הינן בערכי שווי נמוכים משמעותית מההצעה הזוכה, וכן מהעובדה כי בתקופה שבין שני המכרזים (2022-2024) בחלק ניכר מהתקופה אזור הדרום היה נתון במלחמה, עובדה שהשפיע גם על היעדר כל שינוי בערכי המקרקעין כדוגמת קיבעון במחירי הדירות באזור (ראה מדד להט-דנוס).

בהתאמה לתחשיבנו חושבה ההשבחה בחלופה זו עפ"י שווי מ"ר מבונה בסך של 8,004 ₪.

➢ <u>להלן מסד נתוני השוואה שווי מ"ר מבונה משרדים ביחס למסחר כעולה מנתוני 10 טבלאות איזון שאושרו לאחרונה בתחום מתחם נת/542 בנתניה ואשר נערכו מטעם הבעלים וחברות יזמיות מוכרות</u>:

סיכום נתוני שווי מטבלאות הקצאה ואיזון בתחום תוכנית נת/542/א'

תוכנית	מועד אישור התוכנית	מתחם	גוש	חלקה	סה"כ יחיד בתב"ע	שטחי מסחר עיקרי	שטחי התמקחה עיקרי	משרד שמאים עורך	שווי מ"ר מבונה מגורים מצע מוצע	שווי מ"ר מבונה למסחר מצע מוצע	שווי מ"ר מבונה לתעסוקה מצע מוצע	שווי משרדים ביחס למסחר
נת/542/א/20	07/01/2024	מתחם 9	9137	106-110, 158, 177	351	2,930	11,670	ישראל יעקב	₪ 9,800	₪ 10,600	₪ 2,600	25%
נת/542/א/18	12/12/2023	מתחם 1	9137	10-16, 27-30, 61-89, 100-101, 122, 130, 139-145, 159-163, 170	738	2,760	5,040	קמיל טרלשמסקי רמאל	₪ 10,800	₪ 10,600	₪ 2,600	25%
נת/542/א/25	02/04/2024	מתחם 5	9137	112-114, 126, 165, 186	312	1,209	14,489	אביב נחלץ	₪ 10,800	₪ 10,600	₪ 2,600	25%
נת/542/א/19	12/12/2023	מתחם 17	9138	15-45, 62, 109-122, 143, 148-150, 155-156, 168-172, 178	909	2,615	3,150	קמיל טרלשמסקי רמאל	₪ 10,800	₪ 10,600	₪ 2,600	25%
נת/542/א/16	27/01/2025	מתחם 16	9138	7-14, 90-108, 123138, 146-147, 153154, 164, 176	720	5,882	7,500	קמיל טרלשמסקי רמאל	₪ 10,100	₪ 11,700	₪ 2,000	17%
נת/542/א/26	05/06/2025	מתחם 3	9140	78-97, 103-110, 116118, 123-125, 132, 141, 147	735	3160	1820	יורם ברק	₪ 8,000	₪ 10,600	₪ 2,000	19%
נת/542/א/27	27/05/2025	מתחם H6	9137	105-107,179	138	2,100	4,900	יחד	₪ 9,300	₪ 10,700	₪ 2,800	26%
נת/542/א/24	11/12/2024	מתחם 20	9139	16-49, 90-92, 116-117	330	7,500	30,000	שאול רוזנברג	₪ 10,100	₪ 14,100	₪ 2,600	18%
408-1157346	23/07/2025	מתחם 18A	9139	50-57, 73-83, 99104, 115	345	1,600	800	שאול רוזנברג	₪ 10,100	₪ 14,100	₪ 2,600	18%
נת/542/א/32	20/04/2025	מתחם 19	9139	2-15, 69-72, 84-89, 94-96, 106-106, 118-119	522	3,200	24,750	קונסורציום רביב וולקנברג	₪ 10,000	₪ 10,600	₪ 2,000	19%
ממוצע									₪ 9,980	₪ 11,420	₪ 2,440	22%

➢ <u>להלן תחשיב ההשבחה המתקבלת בחלופה זו</u>:

(602 מ"ר עיקרי למשרדים + 77 מ"ר ש"ש) X 8,004 ₪ מסחרי X 0.22 מק' משרדים ממסחר = 1,195,637 ₪.

גריעת היטלי פיתוח לשטח הנוסף = (411,423 ₪).

גריעת "דמי הקמה" לשטח הנוסף שחויבו על ידי המשיבה = (112,682 ₪).

גריעת שטח מסחר 17 מ"ר X 8,004 ₪ = (136,068 ₪).

סך ההשבחה המתקבלת על פי חלופת גישת ההשוואה = **535,464** ₪.

➢ **סה"כ השבחה בממוצע בין שתי הגישות הינה 614,948 ₪.**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

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

<u>מצב קודם</u>

שמאי המבקשים בחר להתייחס לתכנית בקשה להיתר מס' 20230274 כ"עוגן" ובהתבסס על השינויים בתכנית המבוקשת, קבע כי שטח עיקרי בהיקף של כ-17 מ"ר נגרע, לכאורה, כתוצאה מאישור התב"ע המשביחה.

קביעה זו חסרת יסוד שמאי סביר ואינה מתיישבת עם כל היגיון תכנוני וכלכלי, שכן בפועל קונטור קומת הקרקע במצב החדש גדל , כך שהשטח הברוטו בקומת הקרקע גדל בכ-23 מ"ר לעומת העוגן במצב הקודם. כאמור, שווי מ"ר מבונה למסחר נגזר משטחי ברוטו, ההפך הוא הנכון, ובהתייחס למצב החדש התווסף שטח בקומת הקרקע.

זאת ועוד, הניצול המיטבי במצב החדש, ביחס לעוגן במצב הקודם, מאפשר תוספת שטחי אחסנה.

משיחות עם גורמי מקצוע בעיר נתיבות נמצא כי שטחים מסוג זה מוצעים להשכרה לשימוש כדוגמת מספרה וכדו', בדמי שכירות של כ- 80 ₪ למ"ר.

מדובר בתוספת ערך מהותית, בפרט נוכח העובדה כי המדובר בהרחבת שטח מרתף המצוי כבר בהליך בנייה.

בנוסף, שטח מרתף החניה ביחס למצב הקודם לא השתנה, ואולם נוסף שטח סחיר ברוטו של כ- 950 מ"ר, וזאת ללא דרישה להוספת שטחי חניה מעבר לאלה הקיימים.

לפיכך, שווי שטחי המשרדים שנוספו אמור להיגזר כשווי שאינו מגלם עלות עודפת בגין חניה תת קרקעית.

אודה לכבודו אם יוכל להתייחס לנתונים האמורים במסגרת החלטתו.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

אבקש לציין כי בחוות דעתי, ניתחתי את תוצאות מכרזי רמ"י מ' 344/2022 ו-343/2024, תוך התייחסות לממוצע שלושת ההצעות הגבוהות.

בהתייחס לעובדה כי טענה זו נדונה במסגרת ערר מס' נת/8055/1224, דיון מיום 30.10.2025, והכרעה מיום 14.12.2025 בו נקבע כי מחיר הזכייה במכרז הוא זה המהווה את השווי שוק, ומשכך ולאור העובדה כי החלטת ועדת הערר היא זו המחייבת אותי כשמאי ועדה, אבקש את תיקון האמור.

לעניין זה יוער, כי אין זה ראוי ששמאי המבקשים יטען טענה שלפיה המבקשים, אשר יוזמת ומקימה את הפרויקט נשוא הדיון, וזכתה במכרז לקרקע סמוכה במחיר הגבוה מזה ששולם בגין הנכס הנדון (וזאת אף מבלי להביא בחשבון את עלויות המימון), רכשה קרקע בעלת זכויות בנייה נחותות ביחס למגרש הנדון ובמקביל יטען כי היזם למעשה "שגה" ברכישתו, וכי שווי הקרקע שנרכשה נמוך ב- 35% מן המחיר ששולם בפועל.

היזם הוא יזם, ואם הוא משלם מחיר על קרקע סמוכה, כנראה שגם על הקרקע הנדונה, הוא לא היה משלם פחות.

כמו כן, שמאי המבקשים הציג סקר של ניתוח שמאים במסגרת טבלאות איזון וחלוקה בעיר נתניה, השונה עשרות מונים מהעיר נתיבות.

לעניין זה ציין כי בשומתו של השמאי ישראל יעקב, המצוינת בטבלה, שווי מ"ר מבונה לתעסוקה, הוערך בכ- 2,600 ₪, עבור דמי שכירות של 60 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בשומתו של משרד קמיל טרשנסקי רפאל בנוגע לתב"ע 408-0709873 נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בהתייחס לנתוני שכירות למ"ר של 58.86 ₪, 67.43 ₪, 63.4 ₪ ו- 75.1 ₪ ומהם נקבע כי שווי מ"ר מבונה למשרדים הינו 2,600 ₪.

כאמור, מניתוח מדגמי של השומות המאוזכרות בשומת המבקשים, ניכר כי הקביעה של שווי מ"ר מבונה בסך 2,356 ₪ בהתבסס על דמ"ש ראויים של 65 ₪ הינה נמוכה.

לעניין זה יש לציין כי בתכנית הבקשה להיתר, מצוין כי מרביתם המכריע של השטחים הקומה א' מיועדים למרפאה, שבפועל, במרפאה משולמים דמי שכירות גבוהים ביחס לשטח משרדים ממוצע, וכך גם בשטח זה מצוי שוכר איכותי, המשכיר שטח נרחב, לזמן ממושך, מאפשר שיעור היוון נמוך ביחס לשטח משרדים ממוצע, ובעטיו גם שווי גבוה יותר.

<u>יחס ברוטו נטו</u>

שמאי המבקשים הביא בחשבון יחס ברוטו נטו נמוך של כ- 25%, המיוחס בדרך כלל לבנייני משרדים.

ואולם בנכס הנדון המדובר בקומת משרדים הממוקמת מעל קומת מסחר.

במסגרת הקומה האמורה, שטח בהיקף של כ- 208 מ"ר מסומן כשטח אחסנה, וכן שטח נוסף של כ-66 מ"ר מהווה מרחב מוגן.

במקרים של שוכר משמעותי, כדוגמת מרפאה המסומנת על מרבית התאים בקומה, שטחים אלו מהווים חלק אינטגרלי מן המושכר, או לכל הפחות נכללים בשטח הברוטו הרלוונטי לצורך קביעת שווי, ואינם ניתנים לניכוי גורף כשטחי שירות חסרי ערך כלכלי.

לפיכך, גם כאן, המדובר בהנחה שמאית בלתי מבוססת, אשר מביאה להפחתת שווי מלאכותית, תוך הצגת היזם כמי שפעל בחוסר סבירות כלכלית, ולא כיזם מקצועי הפועל בהתאם לכללי השוק.

לעניין התשלום בעבור דמי ההקמה לתאגיד המים - המדובר על תשלום שאינו קשור לעלויות הפיתוח, ומהו חלק מאגרות הבניה, ומשכך אין מקום להתייחס לנ"ל.

בסוף דבריי אבקש לציין כי סביר להניח שבנכס בוצע דו"ח אפס, ומשיחה עם חלק מהשוכרים בנכס ניכר כי במרביתם המכריע של שטחי המסחר כבר נחתמו הסכמי השכירות, וכך סביר כי גם שטח המשרדים הינו בהליך משא ומתן או אף גם בו נחתם הסכם.

אשמח אם שמאי המבקשים יוכל להציג נתונים אלו במסגרת ההליך, לרבות נתוני שכירות בפועל, וזאת על מנת לאפשר אומדן מדויק, ענייני ומבוסס של שווי ההשבחה, בהתייחס לנתוני האמת של הנכס ולא להנחות תיאורטיות.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון:</u>

<u>שמאי המבקשים, מר אפרים שמואל מרגלית:</u>

שמאי המשיבה ביסס את תחשיבו בשתי גישות, גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה כנגזרת משווי ממסחר.

מסכים עם השווי מ״ר מבונה בשיטת היוון ההכנסות אשר נקבע בשומת שמאי המשיבה של 1,995 מ״ר.

לא מכיר את השיטה של גזירת תעסוקה ממסחר אשר חישב על פיה שמאי המשיבה, אך בכל מקרה שמאי המשיבה קבע מקדם של 30% ללא ביסוס.

<u>לעניין העמסת שטחי שירות</u>:

ההעמסה שבוצעה בשומת המשיבה בשיעור של 308 מ״ר - לא נכונה.

בבנייני משרדים העמסה כזו של שטחי שירות, בטח במבנה כזה הכולל קומה אחת של משרדים, אין לייחס העמסה של כ- 50%.

לפי קו מנחה ט״ז של משרד המשפטים - בבנייני משרדים נמוכי קומות יחס הברוטו נטו הינו 18%, משמע 18% מהשטח העיקרי.

השוק לא מתמחר בנייני משרדים בקומות אשר נותנים מעבר ל-30% העמסת שטחי שירות, השוק מתמחר לפי יעילות.

שמאי המשיבה אמר בתגובתו כי הוסיפו שטחי שירות.

לא הוסיפו שטחי שירות - יש צורך להיצמד לשטחי השירות בבקשה להיתר.

שטחי השירות שחישב שמאי המשיבה לא אמורים לבוא בחשבון.

ישנה טעות בתחשיב בשומתי אני אתקן זאת.

לתת יותר מ-30% בבינוי הקיים אשר יש רק קומה אחת מתחת - זה מעל ומעבר.

בעמוד 17 בשומתי במקום 77 מ״ר - שטחי שירות צריכים להיות 180 מ״ר שטחי שירות (משמע להכפיל את 602 מ״ר ב-30%) סה״כ נוסף שטח של 782 מ״ר.

<u>לעניין ההפחתות</u>:

17 מ״ר שטחי מסחר נגרעו לטובת הגדלת חדרי המדרגות והמעברים למעלה.

משמע יש צורך להביא בחשבון גריעה של 17 מ״ר מסחר לפי שווי מ״ר מבונה של 8,004 ₪ שנקבע לפי ניתוח בשיטת ההשוואה.

מעבר לכך, ישנן הפחתות של גריעת היטלי פיתוח לשטח הנוסף וגריעת דמי הקמה, זאת מאחר והבעלים קיבל חיוב נוסף מהוועדה עבור דמי הקמה.

גם אם נלך לפי שיטת שמאי המשיבה, אז הוא היה צריך לקבל את החיוב הזה בחלק יחסי גם לאחר ההיתר הראשון ולא לקבל את זה לאחר ההיתר השני.

לאחר תיקון הטעות בשומתי לעניין שטחי השירות - מתקבלת השבחה של 901,114 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>לעניין שיטת ההשוואה</u>:
שמאי המשיבה קבע באופן שרירותי 30% וללא שום אסמכתא.
אם נוקטים בשיטה זו, יש להתייחס למאגר נתונים של 10 טבלאות איזון אשר הוצגו בשומתי בנתניה, שכלל זכויות למסחר, תעסוקה ושירותים נלווים, ובה נקבע 22% שווי מ״ר לשימושי תעסוקה הכולל מרפאות.
יש להביא בחשבון את השווי היחסי היות והחלוקה מתחלקת לפרטיים.

<u>בעמוד 19 לשומתי ישנו תחשיב שגם צריך לתקנו</u>:
במקום ה- 77 מ״ר יש לתקן ל- 180 מ״ר כמפורט לעיל ולפיכך מתקבלת השבחה של 1,377,008 ₪, כאשר מורידים מכך את ההפרשות הרשומות לעיל מתקבלת השבחה של 716,835 ₪.
בממוצע של שתי הגישות מתקבלת השבחה של 809,000 ₪.

<u>לעניין מכתב התגובה של שמאי המשיבה</u>:
השטח שגדל בקומת הקרקע מתייחס לפרגולה אשר חיונית לשומר, לא לשטח הקומה.
לפי מפת השטחים השטח העיקרי קטן ב-17 מ״ר.
מה שגדל זוהי מצללה שגם היה ניתן לעשות אותה קודם.
יש להוריד את ה-17 מ״ר של שטחי המסחר.
שמאי המשיבה טוען כי נוספו שטחי אחסנה, אם כוונתו לשטח המרתף אז שטח המרתף לא גדל.
כאשר נסתכל על המגבלות של התוכניות, במצב תכנוני קודם ניתן לעשות את אותם שטחי אחסנה כמו היום.
סך השטחים במרתף לא הוגדלו.

<u>לעניין החניות</u>:
שמאי המשיבה טוען כי לא נוספו שטחי חניות וצריך להביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בשיטת החילוץ בקומה העילית גבוהה יותר, לטענתי מסקנה זו לא נכונה.
לאור העובדה כי משרדים חייבים חניה אז השווי מ״ר מבונה יורד ביחס למשרדים שיש להם חניה צמודה, זאת מעבר להתחשבות בהוצאות הקמה.
משמע טיעון זה של שמאי המשיבה לרעתו, כי אם התוכנית לא מביאה בחשבון מתן פתרון חניה מתבקש זה פוגע מהותית בשווי למשרדים.

<u>לעניין שווי מ״ר מבונה</u>:
שמאי המשיבה קבע את השווי מ״ר מבונה לפי ממוצע של מכרזים.
בשנים בין 2023-2024 לא הייתה השתנות במחירים, בייחוד באזור של הנכס.
במכרז השני זכה גם היזם בנכס כאן, לכן לא צריך להביא מכרז זה בחשבון.
שמאי המשיבה בתגובתו צירף החלטה לא מדויקת לעניין לקיחת שווי מכרז.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שמאי המשיבה, מר יוסף תורג'מן:
להבנתי היזם סיים להשכיר את כל השטחים בנכס.

לעניין שטח החניה:
שמאי המבקשים טוען כי התוכנית במצב הקודם היא המימוש המיטבי.
בין המצב הקודם למצב החדש אין שינוי בשטח השירות התת קרקעי.
בשומה שלי הכרתי בשווי מ"ר מבונה למשרדים הכולל חניה תת קרקעית, כאשר מתייחסים למצב הקודם כתוכנית בקשה להיתר (גם לעניין 17 מ"ר).
במצב החדש שטח המשרדים לא אמור לכלול עלות עודפת בגין חניה תת קרקעית.

לעניין חישוב ה-30%:
בניתוח של המכרזים של הנכס ובמגרשים מסביב צריך לתת משקל לשטח המשרדים כדי להכיר באומדן של השווי מ"ר מבונה המגלם גם היטל השבחה.
קביעתי של ה-30% מבוססת על התייעצות עם גורמים שאני מעריך לגביי מה היחס הראוי.
ישנה שמאות לנכס הסמוך שלדעתי גם שם היחס דומה ל-30%.
המצב כיום כי נוספו שטחי שירות גם בקומה למעלה מאחר ואלו שטחי שירות שהוא יקבל עליהם את התמורה.

שמאי מכריע, חיים מסילתי:
בתגובתך רשמת כי אתה מבקש לתקן את דרך חישובך במכרזים, לפי איזה מחיר היית מתקן?

שמאי המשיבה, מר יוסף תורג'מן:
אם הייתי עורך כיום את השמאות הייתי מנתח לפי המחיר הזוכה בעקבות ההליך בהחלטת ועדת הערר.

שמאי מכריע, חיים מסילתי:
בתחשיבך בעמוד 16 בניתוח שווי מ"ר מבונה של המכרזים, כיצד חישבת את שטח האקוויוולנטי לכל מכרז? ולפי מה קבעת ששווי מ"ר משרדים הינו 15% משווי מ"ר מסחר?

שמאי המשיבה, מר יוסף תורג'מן:
לפי 15% לשטח שירות.
משרדים הם 15% ממסחר לפי המתודולוגיה של 30% והיטל השבחה הוא 50% ולכן 15%.

שמאי מכריע, חיים מסילתי:
בתחשיבך בעמוד 18 בניתוח שווי מ"ר מבונה בשיטת החילוץ, על פי מה החלת עלויות עקיפות של 22% על עלויות הבניה ממחירון דקל?

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שמאי המשיבה, מר יוסף תורג'מן:

לפי השמאי הממשלתי.

התקינה השמאית הינה בין 18%-30%.

שמאי מכריע, חיים מסילתי:

האם בכוונה לא בוצע תחשיב לשווי יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות?

שמאי המבקשים, מר אפרים שמואל מרגלית:

זה מימוש חלקי, לא צריך להתייחס לכך.

במייל מאת שמאי המבקשים, מר אפרים שמואל מרגלית מיום 28.12.2025, אשר התקבל לאחר הדיון, צוין כדלקמן:

1. צורפו מסמכי בעלות על המגרשים כולל נסחי חברה המעידים על בעלות זהה בשני המגרשים.
2. על פי ההיתר שטח עיקרי קומתי בארבעת הבניינים בקומות שבנדון (9-17 הזהות) הינו 3,412 מ"ר וסך שטחי השירות 1,242 מ"ר שמשמעותו שש"ש מהווים 36.5% מהשטח העיקרי.

ובהתאמה לנשוא השומה לפיה אין לחייב בהיטל השבחה בגין ש"ש לממ"ק (בהיקף מותר של 3% מסך השטחים העיקריים) ובשים לב להפחתה מהותית במס' המעליות המתחייבות בבניין דו קומתי (מעבר להעדר צורך בלובי כניסה) היקף ש"ש שיש מקום ליחסם גם בהתאמה למגדל ב.ס.ר הינם בגבולות של כ- 30% בלבד.

13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי קיימת מחלוקת באשר למספר נושאים.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודות המחלוקת	עיקרי טענות שמאי המשיבה	עיקרי טענות שמאי המבקשים
שווי מ"ר מבונה למסחר בגישת ההשוואה	9,055 ₪.	8,004 ₪.
שווי מ"ר מבונה למשרדים בגישת ההשוואה	2,717 ₪, מקדם של 30% משווי למסחר.	1,760 ₪, מקדם של 22% משווי למסחר.
העמסת שטחי שירות למשרדים	העמסה של 51%, 308 מ"ר.	העמסה של 30%, 180 מ"ר (לאחר תיקונו בדיון).
גריעת דמי הקמה	מדובר בחיוב של תאגיד מים אשר לא קשור לועדה ולהיטל השבחה.	112,682 ₪.
חישוב השבחה ליתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות	46,295 ₪.	
גריעת שטח עיקרי של מסחר		גריעה של 17 מ"ר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

14. עקרונות, גורמים ושיקולים:

14.1 מיקום הנכס ברחוב יהושע אזולאי 2 בגוש 39947 חלקה 127, מגרש מס' 811 לפי תכנית 609-1229624 בנתיבות.

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

14.3 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

14.4 פרטי התוכניות שהובאו לעיל, נלקחו מהתכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד.
לצורך בירור מלוא היקף התכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.
החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

14.5 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו, ושומות מכריעות, בסמוך למועד הקובע.

14.6 עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

15. דיון והכרעה:

א. שווי מ"ר מבונה למסחר בגישת ההשוואה

שמאי המשיבה ניתח שני מכרזים בנכס הנדון ומכרז במגרש 812 הסמוך.
שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה למסחר של 9,055 ₪.
שמאי המשיבה טוען בתגובה כי הוא ניתח את המכרזים לפי הממוצע של 3 ההצעות הגבוהות ומבקש לתקן וזאת בהתאם לערר מס' נת/8055/1224.

שמאי המבקשים ניתח את המכרזים בנכס הנדון בלבד, מאחר וטען כי המכרז במגרש 812 הסמוך נמכר בשווי גבוה יותר כי אותם הבעלים בנכס נשוא השומה קנה את המגרש ולכן זוהי עסקה מיוחדת שלא משקפת את שווי השוק, ועל פי כך אין להכליל את אותה העסקה כחלק מחישוב השווי.
שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה למסחר של 8,004 ₪.

החלטה

להלן סקירת של מכרזים כפי שהציגו הצדדים:

גו"ח	מס' מכרז	מגרש	תאריך המכירה	ייעוד	שטח במ"ר	מחיר מכירה
39947/127	344/2022	811	25/12/2022	מסחר ו/ משרדים	1,883	9,260,180 ₪
39948/140	344/2022	812	25/12/2022	מסחר ו/ משרדים	1,695	9,529,077 ₪
39948/140	343/2022	812	25/11/2024	מסחר ו/ משרדים	1,695	13,003,721 ₪

לאחר בחינת עסקאות השוואה נוספות בסביבת הנכס בייעוד מסחר ו/או משרדים, הגעתי לכלל מסקנה כי אין מקום להכליל עסקאות אלו בקביעת השווי.

לפיכך, מניתוח המכרזים תוך מתן התאמה למועד הקובע, מצאתי לנכון להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה לפי כ-8,500 ₪/למ"ר.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ב. <u>שווי מ"ר מבונה למשרדים בגישת ההשוואה</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה של 2,717 ₪.

בניתוחו החיל מקדם של 30% משווי מ"ר למסחר.

בנוסף טוען בתגובה כי שטח מרתף החניה ביחס למצב הקודם ללא שינוי, לכן לטענתו שווי שטחי המשרדים שנוספו אמורים להיגזר כשווי מ"ר מבונה שאינו מגלם עלות עודפת בגין חניה תת קרקעית.

שמאי המבקשים קבע שווי מ"ר מבונה של 1,760 ₪.

בניתוחו החיל מקדם של 22% משווי מ"ר למסחר, אשר קבע זאת על בסיס היחס בין שווי מ"ר מבונה משרדים למסחר שנקבע בטבלאות איחוד וחלוקה מהעיר נתניה שצירף בשומתו.

שמאי המבקשים מוסיף בדיון, כי יש להביא את השווי היחסי בחשבון היות והחלוקה מתחלקת לפרטיים.

<u>החלטה</u>

להלן סקירת עסקאות השוואה של משרדים ומסחר מהעיר נתיבות:

מסד	גו"ח	תאריך מכירה	ייעוד	קומה	שטח רשום	מחיר מכירה
1	39580/49/8	29/08/2024	משרדים	קרקע	45	350,000
2	39583/78/17	18/03/2025	משרדים	1	41.96	460,000
3	39583/78/20	20/02/2025	משרדים	1	53.99	450,000
4	39858/63/1	29/09/2024	משרדים	קרקע	52.65	820,000
5	39858/63/2	09/04/2024	חנות	קרקע	127.85	1,980,000
6	39858/63/7	10/12/2024	חנות	קרקע	93.7	1,500,000
7	39858/63/5	09/12/2024	חנות	קרקע	53.35	497,000
8	39858/63/6	11/11/2024	חנות	קרקע	38.8	760,000
9	39576/86	28/05/2024	חנות	1	1970	310,000
10	39576/3/1	03/03/2024	חנות	1	88	5,030,000
11	39857/79/5	23/01/2024	חנות	קרקע	51.2	975,000
12	39573/193/2	10/01/2024	חנות	קרקע + 1	624	8,000,000
13	39857/90/10	14/08/2024	חנות	קרקע	52.2	900,000

בסקירתי זו ביצעתי ממוצע עבור שווי מ"ר מבונה למשרדים בנפרד ושווי מ"ר מבונה למסחר בנפרד, על מנת לקבוע את היחס בין משרדים למסחר.

לאחר ביצוע ניתוח זה הגעתי לפער של 22% בין שווי מ"ר למסחר לשווי מ"ר למשרדים.

לפיכך, מסכים עם עמדת שמאי המבקשים לעניין מקדם של 22% משווי מ"ר למסחר עבור מ"ר משרדים ושווי מ"ר מבונה למשרדים של כ- 1,870 ₪/למ"ר.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ג. <u>העמסת שטחי שירות</u>

שמאי המשיבה הציג בשומתו תוספת שירות במצב החדש של 308 מ"ר, על פי חישוב הפרש שטח השירות הניתן במצב החדש על פי הבקשה להיתר שהינו 641 מ"ר לבין השטח הניתן מכוח תוכנית 135/03/22 שהינו 333 מ"ר.

שמאי המשיבה מוסיף בתגובתו כי בנכס הנדון מבוקשת קומת משרדים מעל מסחר ובהתאם לכך ישנו שטח בהיקף של 208 מ"ר המסומן לאחסנה + שטח של 66 מ"ר המהווה מרחב מוגן.

טוען כי שטחים הללו מהווים חלק אינטגרלי מהמושכר ונכללים בשטח הברוטו הרלוונטי ואינם ניתנים לניכוי גורף כשטחי שירות חסרי ערך כלכלי.

שמאי המבקשים מתקן בדיון כי שטח השירות הנכון לחיוב בשני שיטות חישובו בשומה הינו 180 מ"ר.

מוסיף בדיון כי לפי קו מנחה ט"ז יחס ברוטו נטו לבנייני משרדים נמוכי קומות הינו 18% ומוסיף על כך כי השוק לא מתמחר בנייני משרדים אשר נותנים מעבר ל-30% העמסת שטחי שירות.

עוד מוסיף כי לפי הבקשה להיתר לא הוסיפו כלל שטחי שירות.

<u>החלטה</u>

מעיון בפרק יח' - "שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי" לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, עולה בין היתר, כדלקמן:

> *"היקף השטחים הסחירים לשיווק – היקף השטחים לשיווק, מתוך כלל השטחים במבנה, תלוי בראש ובראשונה בתמהיל השימושים. במבני מגורים ניתן לשווק את כלל שטחי הדירות ("שטח דירתי" – כהגדרתו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1947, לפי חוק מכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן "חוק המכר") לרבות הצמדות מחסנים וחניות.*
> ***במבני משרדים ניתן לרוב לשווק את כלל שטחי המבנה (שטחי המשרדים לרבות העמסת כלל שטחי השירות במבנה).*** *במבנים מסחריים לרוב ניתן לשווק את שטחי היחידות המסחריות בתוספת שטחי שירות (שיעור העמסה) של בין 10% -30% משטחי היחידות" **(הסימון לא במקור).***

במסגרת בחינת המצב החדש לא נוספו שטחי מסחר אלא רק שטחי משרדים.

לפיכך, בהתאם לפרק יח' בקווים המנחים ועל פי הסבירות כאן, מצאתי לקבוע כי אין לבצע העמסת שטחי שירות למשרדים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ד. **<u>גריעת דמי הקמה</u>**

שמאי המבקשים מפחית דמי הקמה בשווי של 112,682 ₪, זאת בהתאם לשובר תשלום שקיבל מהיזם.
שמאי המשיבה לא הכליל בשומתו את גריעת דמי ההקמה, אף ציין כי זה תשלום עבור דמי הקמה לתאגיד מים ותשלום זה מהווה חלק מאגרות הבניה ואין מקום להתייחס אליו בקביעת ההשבחה.

<u>החלטה</u>

הוצג בפניי שובר תשלום על ידי שמאי המבקשים בגין דמי הקמה שהינם עבור הקמת מערכות מים ומערכות ביוב עבור הנכס הנדון.

מעיון בחוברת מכרז 344/2022 המשויך לנכס הנדון מתאריך 26.12.2022 בסעיף 5.3.3. עולה כי:

"עבודות תשתיות מים וביוב מבוצעות על ידי תאגיד המים והביוב מי אשקלון בע"מ (להלן: "התאגיד") ועל אחריותו המלאה.
בגין ביצע עבודות המים והביוב יגבה התאגיד מאת היזם דמי הקמה בקיזוז המקדמה ע"ח דמי הקמה שתשולם על ידי הזוכה לרמ"י כמפורט במכתב הקיזוז המצורף כנספח ו' לחוברת המכרז".

מעיון במכתב הקיזוז - נספח ו' מחוברת המכרז עולה כי:

"...בעת הוצאת היתר בנייה יערוך התאגיד חישוב של דמי ההקמה המלאים...מהסכום שיתקבל יחייב או יזכה התאגיד את היזם..."

לפיכך, מכל האמור לעיל אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה וקובע כי אין להפחית את דמי ההקמה מההשבחה כאן.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ה. <u>חישוב השבחה ליתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות</u>

שמאי המשיבה חישב בשומתו השבחה של 46,295 ₪ בגין יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.

שמאי המבקשים מנגד, לא הכליל זאת בשומתו והוסיף בדיון כי מדובר במימוש חלקי ואין צורך בו לזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות.

<u>החלטה</u>

בחינת ההשבחה בנכס נשוא השומה הינה בגין מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר.
בהתאם לפס"ד זעירא בעמ"נ (י-ם) 17069-03-15 דוד זעירא נ' הוועדה המקומית ירושלים, יש לחשב את ההשבחה כדלקמן: :

"חלקיות המימוש... הוא היחס בין ההשבחה החלקית (היינו, ההפרש בין היתר הבנייה לבין המצב התכנוני הקודם) לבין ההשבחה המלאה (היינו, ההפרש בין התוכנית המשביחה לבין המצב התכנוני הקודם)"

בהתאם לאמור לעיל, ההשבחה בגין יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות תיבחן במימוש עתידי, לכן אני מסכים עם עמדת שמאי המבקשים כי אין לחייב בגין יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות במימוש הנוכחי.

ו. <u>גריעת שטח עיקרי של מסחר</u>

שמאי המבקשים מבצע את שומתו עם גריעה של 17 מ"ר שטח מסחר.
טען כי מדובר בשטח עיקרי שנגרע בהיתר הבניה המוצע לטובת שטחי שירות.

שמאי המשיבה לא ייחס בשומתו גריעת שטח של מסחר.
שמאי המשיבה טוען בתגובתו כי לא נגרע שטח אלא התווסף שטח בקומת הקרקע בין שני מצבי התכנון.
ומוסיף כי הניצול המיטבי במצב החדש ביחס למצב הקודם מאפשר תוספת שטחי אחסנה, אשר שטחים אלו מוצעים להשכרה וכי מדובר בתוספת ערך מהותית מאחר ומדובר בהרחבת שטח המרתף המצוי כבר בהליך בנייה.

<u>החלטה</u>

בקביעת המצב הקודם לצורך חישוב היטל ההשבחה יש להיצמד למקור נורמטיבי אחד, תוכנית תקפה או היתר בנייה ולבחון את מלוא הזכויות הנובעות ממנו.
ערבוב כאמור יוצר מצב קודם מלאכותי אשר לא ישקף נכונה את נקודת המוצא התכנונית לצורך בחינת ההשבחה.
אופן חישוב ההשבחה במקרה הנדון במצב הקודם נקבע בהתאם לזכויות הבנייה המאושרות מכוח תוכנית 135/03/22.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בבחינת זכויות הבנייה אשר מומשו בפועל מכוח היתר הבנייה הקודם מס' 20230274, נמצא כי היקף הזכויות שמומש נמוך מהיקף הזכויות המרבי המותר מכוח תוכנית 135/03/22.

חישוב ההשבחה נערך לפי הפער התכנוני שבין המצב הקודם, כהגדרתו לעיל לבין הבקשה החדשה להיתר בנייה מס' 2025071, המהווה מימוש נוסף של זכויות במקרקעין.

בהשוואת שני מצבי התכנון נמצא כי במסגרת הבקשה החדשה נוספו שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומת הקרקע וכן שטחי שירות מתחת לפני הקרקע.

ההשבחה חושבה בהתאם לתוספת זכויות זו בלבד.

לפיכך, אני מסכים עם שמאי המשיבה לעניין כך כי מקום להביא בחשבון גריעת שטחים בין שני מצבי התכנון.

<u>סיכום החלטות הח"מ</u>:

נקודות המחלוקת	עיקרי טענות שמאי המשיבה	עיקרי טענות שמאי המבקשים	החלטת הח"מ
שווי מ"ר מבונה למסחר בגישת ההשוואה	9,055 ₪.	8,004 ₪.	כ- 8,500 ₪.
שווי מ"ר מבונה למשרדים בגישת ההשוואה	2,717 ₪, מקדם של 30% משווי למסחר.	1,760 ₪, מקדם של 22% משווי למסחר.	כ-1,870 ₪/למ"ר, מסכים עם עמדת שמאי המבקשים לעניין המקדם.
העמסת שטחי שירות למשרדים	העמסה של 51%, 308 מ"ר.	העמסה של 30%, 180 מ"ר (לאחר תיקונו בדיון).	אין לבצע העמסה שטחי שירות למשרדים.
גריעת דמי הקמה	מדובר בחיוב של תאגיד מים אשר לא קשור לועדה ולהיטל השבחה.	112,682 ₪.	אין להפחית, לפי הקביעה בתנאי חוברת המכרז 344/2022.
חישוב השבחה ליתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות	46,295 ₪.		תחשיב ההשבחה נבחן לפי זכויות הבנייה במצב הקודם אל מול השטחים המבוקשים בבקשה להיתר הבנייה.
גריעת שטח עיקרי של מסחר		גריעה של 17 מ"ר.	

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

16. <u>תחשיב שומה על בסיס החלטות הח"מ</u>:

מצב קודם - תוכנית 135/03/22			
שטח מגרש במ"ר			**1,883**
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ אקווי'**
שטח עיקרי	667	1	667
שטח שירות עילי	333	0.5	166.5
שטח שירות תת קרקעי	1000	0.3	300
שטח חצר	942	0.25	235.375
סה"כ מ"ר מבונה אקווי' במצב הקודם			**1,368.88**

מצב חדש - לפי בקשה להיתר מס' 20250171			
שטח מגרש במ"ר			**1,883**
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ אקווי'**
שטח עיקרי	1,269.37	1	1,269
שטח שירות עילי	735.28	0.5	367.64
שטח שירות תת קרקעי	1,197.99	0.3	359.397
שטח חצר	919.30	0.25	229.825
סה"כ מ"ר מבונה אקווי' במצב החדש			**2,226**

השבחה במ"ר מבונה אקווי'	857.36
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,870
הפחתה בגין היטלי פיתוח	₪ 411,423
השבחה, בש"ח	**₪ 1,192,018**
היטל השבחה, בש"ח	**₪ 596,009**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

17. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 39947 חלקה 127, מגרש מס׳ 811 לפי תכנית 609-1229624, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר, כדלקמן:

מהות היטל השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
609-1229624	02/07/2025	₪ 1,192,018	₪ 596,009

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 ההליך בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

בכבוד רב,
חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו״ד
״שמאי מכריע״ לפי חוק התו״ב



תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com