יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **יובל יפה- שמאי מקרקעין**

תאריך: 26 פברואר, 2026
מספר מינוי: 2682-2025
מספרנו: 700 מכרעת

לכבוד
איי.אם.ווי יקותיאל נדל"ן בע"מ (המבקשת)
באמצעות מיכל שימקביץ ואורי לוי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל - michal@bfks.co.il

לכבוד
הוועדה המקומית לתו"ב הוד השרון (המשיבה)
באמצעות אלי נטל כהן וגיא קנרק, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- valuers@bezeqint.net

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6455 חלקה 247
דרך רמתיים 24, הוד השרון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון.

בתאריך 9.2.2026 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישור שימוש חורג ממגורים למסחר.

2. **מועדים קובעים לשומה**

מהות ההשבחה	מועד קובע
שימוש חורג	25.5.2025

3. **ביקור בנכס**

ביקורים בנכס נערכו ע"י החת"מ בתאריכים 5.1.2026 ו-24.2.2026.

4. **פרטי הנכס**

גוש:	6455
חלקה:	247
שטח החלקה הרשום:	845 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש עליו בנוי בית צמוד קרקע ותיק המשמש למסחר
מיקום:	דרך רמתיים 24, הוד השרון

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא השומה, חלקה 247 בגוש 6455, ממוקם בעברה המערבי של דרך רמתיים בהוד השרון.

דרך רמתיים מהווה ציר תנועה מרכזי החוצה את העיר הוד השרון מדרום לצפון.

סביבת החלקה מאופיינת בבניה רוויה לצד מבנים צמודי קרקע ושימושים מעורבים של מסחר, משרדים ומגורים.

שטחה הרשום של החלקה 845 מ״ר. צורתה רגולרית מלבנית עם טופוגרפיה מישורית.

על החלקה בנוי מבנה צמוד קרקע חד קומתי בשטח כולל של כ-166 מ״ר[1].

הנכס משמש למסחר למסעדה ולרשת גלידריות.

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את החלק העורפי של הנכס בשטח של כ-114 מ״ר, לו גישה הן מדרך רמתיים והן מעורף החלקה.

בעורף החלקה דרך ללא מוצא ובשני עבריה חניות.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית הר/2198</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3494 מיום 25.10.1987.

התוכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב׳ וקובעת הרחבת דרך רמתיים ודרך חדשה בעורף החלקה בשיעור הפקעה של 35.5%.

זכויות הבניה באזור מגורים ב׳:

שטח מגרש מינימלי- 750 מ״ר

מס׳ יח״ד לדונם- 4

שטח בניה מקסימלי- 60%

שטח בניה מקסימלי בקומה- 30%

מס׳ קומות- 2 מעל קומת עמודים מפולשת

מבני עזר ונספחים בקומה מפולשת בלבד.

קווי בנין- חזית: 5 מ׳ או כמסומן בתשריט, אחורי: 6 מ׳ או כמסומן בתשריט, צדדי: 4 מ׳

הוראות נוספות: גגות הבתים יהיו גגות שטוחים, המבנים בקומת העמודים יהיו בנסיגה, שטח מבנה העזר בקומת העמודים לא יעלה על 8% משטח המגרש.

בחלקה הנדונה תותר בניה בקיר משותף עם חלקה 246 על גבול החלקה. ללא בנית קיר משותף תוטל חובת פרצלציה.

במידה והחלקות יאוחדו למגרש אחד, תותר בניה של 6 יח״ד לשתי החלקות ביחד.

6.2. <u>תוכנית הר/160/ת/4</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3578 מיום 21.8.1988.

התוכנית קובעת כי באזור מגורים ב׳ ברשות הוועדה לאשר מרתף בייעודים הבאים:

מחסן פרטי ו/או חדר משחקים לכלל דיירי הבית, בנייני עזר בשטח עד 3 מ״ר ליח״ד וחניה.

המרתף ישמש את דיירי הבית בלבד, יירשם כרכוש משותף, לא ניתן לשנות את ייעודו ושטחו יהיה בהתאם לקווי היקף בית המגורים.

[1] עפ״י נתוני הרישוי

6.3. <u>תוכנית הר/160/ת/3/א</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3748 מיום 4.3.1990.

התוכנית מקנה מתן אפשרות לבנית חדרים ליציאה לגג כחלק בלתי נפרד מיחידת הדיור שבקומה העליונה בשטח נטו של עד 15 מ״ר כ״א, בבתי מגורים שגובהם 2 קומות ומעלה באזורי מגורים, מסחרי וחזית מסחרית. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳ נטו.

חדרי היציאה לגג יבנו בצמוד לחדר המדרגות/המעלית.

בבניה קיימת שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 12 מ״ר נטו שלא ייכלל במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

בבניה חדשה שטח חדרי היציאה לגג ייכלל במסגרת אחוזי הבניה המותרים. שטח החדר לא יעלה על 15 מ״ר נטו לדירה.

6.4. <u>תוכנית הר/במ/600</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3995 מיום 15.4.1992.

מטרת התוכנית הינה לקבוע מתחמי תכנון המאפשרים הגשת תוכנית מפורטת לכל מתחם או לחלקו, לקבוע הוראות לתוכניות המפורטות לכל מתחם ולקבוע צפיפות מגורים, זכויות והוראות בניה.

התוכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מגורים מיוחד במתחם מס׳ 19.

זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו על פי תוכנית מפורטת, מס׳ יח״ד לדונם נטו – 16.

שטחים שאינם כלולים באחוזי הבניה באזור מגורים מיוחד:

- חדרים על הגג בשטח של 24 מ״ר ליח״ד, בתנאי שהחדר יהיה מחובר עם מדרגות מתוך הדירה.
- מרפסות בלתי מקורות בשטח של עד 25% משטח הדירה.
- מרפסות גג וגגות.
- מרתפים שלא יחרגו מקונטור הבניין.
- חניה מקורה בשטח של עד 18 מ״ר ליח״ד.
- מקלטים.
- כרכובים הבולטים עד 60 ס״מ.
- דירות נכה בקומת קרקע בשיעור של יח״ד אחת לכל בנין לנכי גפיים תחתונות ופגועי יציבה בלבד.

שטחן של 20% מהדירות יוגדרו כדירות קטנות ששטחן אינו עולה על 85 מ״ר.

6.5. <u>תוכנית הר/1002</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5189 מיום 27.5.2003.

מטרת התוכנית הינה לרכז ולאחד הוראות בניה לחדרי יציאה לגג, עליות גג, פרגולות, מבני שרות עיליים למטרות אחסנה, חניה ומרתפים לכל תחום השיפוט של העיר הוד השרון, לקבוע הנחיות בניה ולהגדיר זכויות בניה.

<u>גגות- בעליות גג לקוטגיים ובתים פרטיים</u>

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה שטח עיקרי, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ״י התוכניות החלות, בתנאים הבאים:

- רום הגג המשופע לא יעלה על 9.0 מ׳ ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50%.
- שימוש בעליית גג בבתים פרטיים למטרות עיקריות בלבד.

- שטח עליית הגג לא יעלה על 30 מ״ר ברוטו (כולל היטל המדרגות), לסך השטחים בגובה 1.80 מ׳ ומעלה. לא יותר ניוד שטחים מעליית הגג לכל שטח עיקרי ו/או שרות אחר.

בגגות שטוחים תותר עליה לחדר על הגג בהתאם למפורט לעיל.

יותרו חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים כתוספת לדירה בקומה העליונה, תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות, חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה.
- סך הכל השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 30 מ״ר ברוטו כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות, שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.

<u>מחסנים- במגורים צמודי קרקע</u>

תותר הקמת מבנה אחד לאחסנה בשטח מירבי של 10 מ״ר ברוטו לכל יח״ד, למגורים מעל 400 מ״ר בתנאים ובהם כי המבנה יהיה צמוד למבנה הראשי וגובהו המקסימלי לא יעלה על 2.20 מ׳ נטו.

<u>חניה- בצמודי קרקע</u>

תותר הקמת מבנה חניה עילי בתחום המגרש בשטח שלא יפחת מ- 15 מ״ר לחניה אחת ולא יעלה על 36 מ״ר ל- 2 מכוניות ליח״ד. לכל יח״ד תהיה חניה מקורה אחת לפחות.

<u>מרתפים</u>

בבתים צמודי קרקע תותר בנית קומת מרתף אחת בה יותרו שטחים לשימושים עיקריים, למעט מגורים, ושטחי שירות.

שטח קומת המרתף יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

שטח המרתף המותר הינו בהתאם להיקף קומת הקרקע שמעליו. גובה המרתף 2.3 מ׳ נטו.

השימושים המותרים במרתף: שטח שירות ושטח נלווה כגון חדר עבודה, חדר כושר, בריכת שחייה, חניה, מרחב מוגן, מחסן, מערכות טכניות, מעליות וחדר מדרגות.

6.6. <u>תוכנית הר/2050</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10511 מיום 11.5.2022.

התוכנית מהווה תוכנית מתאר כוללנית לפיתוח העיר הוד השרון. התוכנית קובעת בין היתר ייעודי קרקע ושימושים, היקף שטחים בנויים, מתחמים לשימור, והוראות להכנת תוכנית מפורטת. התוכנית מסווגת את החלקה הנדונה ביעוד מגורים.

7. <u>רישוי</u>

7.1. רישיון בניה מס׳ BPL/36/27 מתאריך 29.11.1944 ניתן לתוספת שטח למבנה, סה״כ השטח הכולל הינו 125.56 מ״ר.

7.2. רישיון בניה מס׳ רת/100/58 מתאריך 19.4.1951 ניתן לתוספת של חדר ומרפסת פתוחה בשטח של 15.96 מ״ר לבית מגורים קיים.

7.3. בתאריך 13.09.2016 פורסמה הודעה לפי ס׳ 149 לפיה בנכס הנדון אושר שימוש חורג מהיתר ממגורים למסחר ומשרדים לתקופה של 5 שנים.

7.4. היתר בניה מס׳ 6918 מתאריך 28.11.2018 ניתן לשימור ושיפוץ מבנה קיים.
סגירת 2 מרפסות קיימות, שינוי בפתחים בחזיתות, שינויים פנימיים, הגבהת גובה המבנה, שינוי צורת הגג ותוספת דק וגדרות.
עפ״י ההיתר, שטח של 51.74 מ״ר בחזית הנכס לדרך רמתיים הינו בשימוש למסחר לפי היתר קיים. החלק האחורי של המבנה הינו למגורים.

7.5. הוועדה המקומית לתו״ב הוד השרון בישיבתה מס׳ 2025006 מיום 25.5.2025 אישרה (בתנאים) בקשה להיתר מס׳ 20221722 לשימוש חורג מתוכנית ומהיתר ממגורים למסחר, לתקופה של 5 שנים למבנה קיים בן קומה אחת, ללא תוספת שטחים והריסת הקיר המפריד בין שני השימושים.
בהתאם לטבלת השטחים, שטח המסחר הקיים הינו 51.74 מ״ר ושטח השימוש החורג המוצע הינו 114.6 מ״ר, סה״כ 166.34 מ״ר.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 4.12.2025 הזכויות בחלקה 247 בגוש 6455 רשומות על שם איי.אם.ויי יקותיאל נדל״ן (2007) בע״מ, בשלמות.
רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
שימוש חורג	25.5.2025	133,481 ₪	לא חלה השבחה

9.2. עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה נובעת מאישורה של תוכנית בקשה להיתר הכוללת שימוש חורג ממגורים למסחר לתקופה של 5 שנים.

ערכי שווי

מגורים

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי למ"ר בנוי למגורים בסך של 21,000 ₪ על בסיס העסקאות הבאות:

תאריך	גו"ח	כתובת	מהות הנכס	שטח בנוי	שנת בניה	תמורה	מחיר למ"ר
8.7.2025	6455/935	בן אבי איתמר 8	דו משפחתי	309	1998	6,490,000	21,003
14.1.2025	6455/791	עגנון 7	דו משפחתי	300	1998	7,400,000	24,667
5.8.2024	6455/747	ישורון 45	דו משפחתי	230	2008	4,000,000	17,391
ממוצע							21,020

בנוסף, הוצגו ערכי שווי למ"ר מבונה למגורים בסביבת הנכס שנקבעו בשומות מכריעות כדלקמן:

- בשומה מכרעת של בועז ברזילי מיום 22.12.2024 בגו"ח 6455/1116 ברחוב משאבים 11, נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 11,400 ₪ למ"ר למועד קובע 4.8.2024 למבנה צמוד קרקע דו משפחתי
- בשומה מכרעת של בועז ברזילי מיום 4.9.2024 בגו"ח 6455/368 ברחוב ההסתדרות 11 נקבע שווי למ"ר מבונה למגורים בסך של 11,500 ₪ למועד קובע 10.9.2023 למבנה צמוד קרקע חד משפחתי

מסחר

הוצגו נתוני היצע לדמ"ש לשטחים בייעוד מסחרי כדלקמן:

מיקום	שטח בנוי	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר	דמ"ש למ"ר בהפחתה למו"מ (0.95)
לא צוין	145	26,000	179	170
שכונת מגדיאל	139		180	171
דרך רמתיים	40	5,500	138	131
דרך רמתיים 40	37	4,500	122	116
ממוצע				147

בהתאם לאמור לעיל ובהתאמה לנכס הנדון ולמיקומו בעורף המבנה, שמאי המשיבה הביא בחשבון דמ"ש למ"ר מסחר בקומת קרקע בסך של 120 ₪ למ"ר.

שיעור היוון

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים שנערכה ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון ולמיקומו, שמאי המשיבה הביא בחשבון שיעור היוון של 7%.

עלויות התאמה

הובאו בחשבון עלויות התאמה בסך של 1,000 ₪ למ"ר.

תחשיב ההשבחה

מצב חדש					
	שטח (מ"ר)	שווי למ"ר בנוי/דמ"ש	שנים	שיעור היוון	סה"כ
שווי מבנה מגורים	114.6	21,000			2,406,600
דחייה לתקופת שימוש החורג			5	4%	1,978,050
דמ"ש בתקופת שימוש החורג	114.6	120	5	7%	676,631
סה"כ מצב חדש					2,654,681
מצב קודם					
שווי מבונה מגורים					2,406,600
השבחה					
סה"כ השבחה					248,081
עלויות התאמה לפי 1,000 מ"ר					-114,600
השבחה					133,481
היטל השבחה					66,741

9.3. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

<u>ערכי שווי לשימוש מגורים</u>

שמאי המבקשת סבורים כי עסקאות המכר שהובאו בחשבון בשומת המשיבה ראויות להשוואה אך ניתוח השטח האקוי' שלהם שגוי.

הוצגו עסקאות המכר שהובאו בשומת המשיבה ועסקה נוספת לבניה צמודת קרקע בסביבה, כדלקמן:

גו"ח	יום מכירה	שנת בניה	שטח אקוי	תמורה	תמורה למ"ר אקוי'
6455/791	14.1.2025	1998	191	7,400,000	38,842
6455/797	5.1.2025	2012	205 (*)	8,346,667	40,686
6455/935	8.7.2025	1998	239	6,490,000	27,204
6455/747	5.8.2024	1998	198	4,000,000	20,197

(*) לא הוצג ניתוח השטח האקוי'

<u>ניתוח מ"ר אקוי'</u>:

<u>חלקה 791 בגוש 6455</u>

מפלס	עיקרי	שירות	סה"כ	סה"כ מ"ר אקוי'
מרתף	88.2	7.5	95.7	4 [2]
קרקע	85.59	15.66	101.25	93
א'	87.49	11.71	99.2	93
סה"כ				191
יח"ד				1
שטח ליח"ד				191

<u>חלקה 935 בגוש 6455</u>

מפלס	עיקרי	שירות	סה"כ	סה"כ מ"ר אקוי'
מרתף		97.7	97.7	49
קרקע	82.8	37.6	120.4	102
א'	84.6	7.04	91.64	88
סה"כ				239
יח"ד				1
שטח ליח"ד				239

[2] כך במקור

חלקה 747 בגוש 6455

מפלס	עיקרי	שירות	סה"כ	סה"כ מ"ר אקוי'
מרתף		319.6	319.6	160
קרקע	278.4	120	398.4	338
א'	288	12	300	294
סה"כ				792
יח"ד				4
שטח ליח"ד				198

שמאי המבקשת הפנו לערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אוולין דודזון	6442/807	הבנים 33	23.4.2023	11,500
יעקב הלוי	6442/186	המנחם 8	28.8.2022	12,300
לילך בן פורת	6443/153	הגפן 6א	26.2.2023	10,500
מישל אשור	6443/272	הגפן 5א	18.9.2022	10,000
גיל הרצברג	6442/155	התכלת 42	21.2.2023	11,000
בועז ברזילי	6442/820	התכלת 4	22.6.2022	10,000
בועז ברזילי	6455/368	ההסתדרות 11	10.9.2023	11,500
בועז ברזילי	6455/1116	משאבים 11	4.8.2024	11,400

מההכרעות הנ"ל התקבל שווי למ"ר מבונה ממוצע בסך של 11,000 ₪.
יחד עם זאת, מאחר והנכס הנדון בנוי אין רלוונטיות לשווי שנקבע. מאחר שבמקרה הנדון מדובר בשימוש חורג, יש לבחון את השווי הבנוי למגורים.

השמאית המכריעה אוולין דודזון בהכרעתה בחלקה 807 קבעה את השווי בהסתמך על עסקת מכר מיום 26.12.2021 של בית דו משפחתי בשטח בנוי של 239 מ"ר ברחוב שבתאי 25 בהוד השרון שנמכר תמורת סך של 5,800,000 ₪ המשקף שווי למ"ר בנוי בגבולות של 29,100 ₪.

מהכרעת השמאי המכריע יעקב הלוי עולים הנתונים הבאים ביחס לנתוני ההשוואה לנכסים בנויים:

תאריך	תמורה	שטח בנוי	תמונה למ"ר בנוי	התאמה למועד	שווי מתואם ב- ₪
7.7.2020	10,250,000	358	28,631	1.3	37,221
8.7.2021	7,500,000	358	20,926	1.25	26,158
10.11.2021	12,550,000	457	27,441	1.25	34,301
16.5.2022	8,350,000	325	25,707	1.2	30,849

מניתוח העסקאות שלעיל ובנטרול עסקה חריגה בחלקה 747 ובהתאם לשטחים העולים מהיתר הבניה עולה כי שווי מ"ר בנוי בממוצע הינו בסך של 31,700 ₪, במעוגל.
מניתוח התמורה לגישת שמאי המבקשת מתקבל שווי למ"ר בנוי אקוי' של כ-30,000 ₪.

ערכי שווי לשימוש מסחרי

שמאי המשיבה הביא בחשבון דמי"ש בסך של 120 ₪ למ"ר ושיעור היוון של 7%, על בסיס ארבע נתוני היצע בלבד, מתוכם רק ל-2 נתונים קיימת חזית לדרך רמתיים, נתון נוסף משכונת מגדיאל ונתון נוסף ממיקום לא ידוע.

לנתון משכונת מגדיאל חסרים פרטים אך ניכר כי מדובר ביחידה מסחרית עם חזית לדרך מגדיאל הכוללת חניות צמודות, במיקום מרכזי הכולל תנועה ערה ולכן יש לפסול נתון זה.

בהתייחס לנתון מדרך רמתיים 40, הנתון מהווה חלק מבסיס הנתונים בשומת המבקשת אך לאחר ההתאמות הנדרשות מתקבלים דמי שכירות נמוכים משמעותית משנקבע בשומת המשיבה.

התאמה לעורפיות הנכס

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון מקדם התאמה ראוי לנכס במיקומו העורפי.

שמאי המבקשת הפנו להכרעות בהן נקבע מקדם עורפיות לשטחי מסחר כדלקמן:

- השמאית המכריעה רמה מאור קבעה בגו"ח 40029/28 מקדם מסחר עורפי של 0.7.
- השמאית המכריעה דורית פריאל קבעה בגו"ח 7460/14 מקדם מסחר עורפי של 0.7.
- השמאי המכריע דוד טיגרמן קבע בגו"ח 40194/33 מקדם מסחר עורפי של 0.7.
- השמאי המכריע ארז כהן קבע בגו"ח 7149/118 מקדם מסחר עורפי של 0.8.

כמו כן, בהתאם למחקר דלפי, הובא בחשבון מקדם שווי למ"ר שטח מסחרי בפסז' בהשוואה לשטח מסחרי חזיתי בשיעור של 0.71.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם התאמה לעורפיות הנכס במקדם של 0.7.

עלויות התאמה

הובאו בחשבון עלויות התאמה בסך של 2,500 ₪ למ"ר.

נתוני השוואה

עסקאות מכר למסחר

הוצגו נתוני עסקאות מכר מאתר רשות המיסים כדלקמן:

- ביום 9.1.2025 נמכרה חנות ברחוב בן גוריון בגו"ח 6445/113/36 בשטח של 16 מ"ר בתמורה לסך של 310,000 ₪, המשקף שווי למ"ר בנוי בסך של כ-19,400 ₪. החנות הינה חזיתית באזור מסחרי שכונתי ער הכולל חניה בשפע. לאחר התאמה למיקום של 1.1, להעדר חניות במקדם 0.9 ומסחר עורפי במקדם של 0.7 מתקבל שווי מתואם למ"ר בנוי בגבולות 13,500 ₪.
- ביום 8.12.2024 נמכרה חנות ברחוב הבנים בגו"ח 6455/660/9 בשטח של 75 מ"ר בתמורה לסך של 530,000 ₪, המשקף שווי למ"ר בנוי בסך של כ-7,000 ₪. החנות הינה פנימית ללא חזית לרח' במרכז שכונתי מסחרי הכולל חנות עוגן ומקומות חניה. לאחר התאמה להעדר חניות במקדם של 0.9 והתאמה למסחר עורפי בשיעור של 1.05 מתקבל שווי מתואם למ"ר בנוי בגבולות 6,700 ₪.
- ביום 12.5.2024 נמכרה חנות בדרך רמתיים בגו"ח 6455/571/2 בשטח של 38 מ"ר בתמורה לסך של 1,040,000 ₪, המשקף שווי למ"ר בנוי בסך של כ-27,000 ₪. החנות הינה חזיתית לרח' בסביבה מסחרית ערה ובקטע הכולל כביש שירות, מקומות חניה ועצירה. לאחר התאמה למיקום במקדם של 0.95, להעדר חניות במקדם של 0.9 ולמסחר עורפי במקדם של 0.7, מתקבל שווי מתואם למ"ר בנוי בגבולות 16,400 ₪.
- ביום 28.2.2024 נמכרה חנות ברחוב הבנים בגו"ח 6455/660/24 בשטח של 20 מ"ר בתמורה לסך של 340,000 ₪, המשקף שווי למ"ר בנוי בסך של 17,000 ₪. החנות הינה פנימית ללא חזית לרח' במרכז

שכונתי מסחרי הכולל חנות עוגן ומקומות חניה. לאחר התאמה להעדר חניות במקדם של 0.9 ומסחר עורפי במקדם של 1.05, מתקבל שווי מתואם למ״ר בנוי בגבולות 16,300 ₪.

- ביום 28.1.2024 נמכרה חנות ברחוב הבנים בגו״ח 6455/660/19 בשטח של 25 מ״ר בתמורה לסך של 455,000 ₪, המשקף שווי למ״ר בנוי בסך של 18,000 ₪. החנות הינה פנימית ללא חזית לרח׳ במרכז שכונתי מסחרי הכולל חנות עוגן ומקומות חניה. לאחר התאמה להעדר חניות במקדם של 0.9 ומסחר עורפי במקדם של 1.05, מתקבל שווי מתואם למ״ר בנוי בגבולות 17,200 ₪.

סה״כ ממוצע העסקאות, ללא נתונים חריגים, מתקבל שווי בסך של 15,800 ₪ למ״ר בנוי.

על הצד הזהיר לא הובאה בחשבון הפחתה לשוליות.

בהתחשב בשיעור התשואה למסחר שקבע השמאי הממשלתי הראשי למחצית השניה לשנת 2024 של 7% מתקבלים דמי שכירות של 92 ₪ למ״ר, במעוגל.

<u>נתוני היצע למסחר</u>

הוצגו נתוני היצע לדמי שכירות למסחר בקומת קרקע בדרך רמתיים בסביבת הנכס:

מהות	שטח	דמ״ש	דמ״ש למ״ר	הפחתה למו״מ	הפחתה לעורפיות	התאמה לחניה	דמ״ש משוקלל
שטח למסעדה כולל ישיבה בחוץ וחניון	200	15,000	75	0.95	0.9	0.9	58
חנות חזיתית בקטע מסחרי ללא חניה	40	6,000	150	0.95	0.7	1	100
חנות חזיתית בקטע מסחרי ללא חניה	58	6,400	110	0.95	0.7	1	73
חנות חזיתית בקטע מסחרי ללא חניה	125	20,000	160	0.95	0.7	1	106
חנות חזיתית בקטע מסחרי ללא חניה	40	6,800	170	0.95	0.7	1	113
חנות חזיתית בקטע מסחרי ללא חניה	37	4,500	122	0.95	0.7	1	81
חנות חזיתית בקטע מסחרי עם חניה	40	6,000	150	0.95	0.7	0.9	90

מהנתונים עולה כי ממוצע לדמ״ש למ״ר הינו בגבולות 90 ₪, בדומה לתוצאה שהתקבלה עפ״י עסקאות ההשוואה. לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון דמי שכירות למסחר בסך של 90 ₪ למ״ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
רכיב	**שטח במ״ר**	**שווי מ״ר בנוי**	**סה״כ**
שווי למגורים	114.6	30,000	3,438,000
סה״כ מצב קודם			3,438,000
מצב חדש			
רכיב	**שטח במ״ר**	**שווי מ״ר בנוי/דמ״ש למ״ר**	**סה״כ**
מגורים	114.6	30,000	3,438,000
מקדם שווי מגורים בדחייה 5 שנים שיעור היוון 4%			0.82
סה״כ שווי למגורים			2,825,785
מסחר	114.6	90	123,768
מקדם שווי מסחר בדחייה 5 שנים שיעור היוון 7%			4.1
סה״כ שווי מסחר			507,473
עלויות התאמה			286,500
סה״כ מצב חדש			3,046,759
השבחה			אין השבחה

בהמשך לדיון שנערך בפני, הוצגו 2 חוזי שכירות, מהשנים 2017 ו-2019.

9.4. **<u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת</u>**

<u>עלויות התאמה</u>

עלות ההתאמה שהובאה בשומת המשיבה הינה בסך של 1,000 ₪ למ״ר וזאת על אף שבמועד הקובע השטח המבוקש לשימוש חורג כבר שימש כשטח מסחרי והותאם פיזית למסחר. מאחר שהנכס תיפקד כחנות במצב הקודם, אין מקום להפחתה של עלויות התאמה מההשבחה הנוצרת. עלויות התאמה משקפות את ההוצאה הנדרשת בכדי להתאים את הנכס מבית מגורים לחנות, לפיכך, קביעת עלויות התאמה גבוהות בנכס שמתפקד כעסק מהווה סתירה פנימית בחישוב ההשבחה. לעמדתו, הפחתת עלויות התאמה בשומת המבקשת בסך של 2,500 ₪ למ״ר, יוצרת עיוות כלכלי, מאחר שהוצאות אלו כבר נטמעו בנכס ואינן נדרשות עוד.

יתירה מכך, גם אם במצב הקודם הנכס לא היה משמש למסחר, עלות התאמה בסך של 2,500 ₪ למ״ר אינה סבירה, בהתחשב בעלות בניה מלאה למ״ר מסחרי המוערכת בסך של 5,000 ₪ - 6,000 ₪, לפיכך מתקבלת עלות התאמה המהווה שיעור של 40% - 50% מעלות בניה של בנין חדש, יחס שאינו סביר.

<u>שווי מ״ר בנוי למגורים</u>

שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי למ״ר בנוי אקוי׳ למגורים בסך של 30,000 ₪ וסברו כי עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה ראויות אך לא נותחו כראוי. לעמדת שמאי המשיבה, בחישוב השטח האקוי׳ של עסקאות ההשוואה יש להביא בחשבון את תרומת החצר ותרומת זכויות הבניה הלא מנוצלות לשווי. בתחשיב המצב החדש ובהתאם לבקשה לשימוש חורג לא הובא בחשבון שטח החצר הצמודה, מכאן מתקבל ששווי המצב הקודם מגלם חצר ואילו שווי המצב החדש אינו מגלם חצר.

להלן התייחסות שמאי המשיבה לעסקאות ההשוואה אשר הובאו בחשבון בשומת המבקשת:

- <u>עסקה בחלקה 935</u>

שטח המגרש עליו בנוי בית המגורים הינו 260 מ״ר, לא הובאה בחשבון תרומת חצר, בנכס קיים היתר לתוספת בניה משנת 2009. הנכס ממוקם ברחוב פנימי שקט בשכונת מבוקשת בהוד השרון. קיימות זכויות בניה נוספות מכוח תוכנית הר/1002

- <u>עסקה בחלקה 791</u>

שטח המרתף שהוצג בשומת שמאי המבקשת הינו 95.7 מ״ר ואילו בחישוב השטח האקוי׳ התקבל 4 מ״ר בלבד. שטח המגרש הינו 300 מ״ר, לא הובאה בחשבון תרומת החצר. היתר הבניה להקמת בית מגורים הינו משנת 2001, הנכס ממוקם ברחוב פנימי שקט בשכונה מבוקשת בהוד השרון וקיימות זכויות בניה נוספות מכוח תוכנית הר/1002.

- <u>עסקה בחלקה 747</u>

שטח המגרש עליו בנוי בית המגורים הינו 240 מ״ר, לא הובאה בחשבון תרומת חצר. היתר הקמת בית המגורים ניתן בשנת 2006. הנכס ממוקם ברחוב פנימי שקט בשכונה מבוקשת בהוד השרון וקיימות זכויות בניה נוספות מכוח תוכנית הר/1002.

לעמדת שמאי המשיבה הנתונים שלעיל לא קיבלו ביטוי בניתוח השווי למ״ר בנוי בשומת המבקשת.

שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת של גיל הרצברג בגו״ח 6442/155 ברחוב תכלת 42 בהוד השרון שם הוערך שווי מ״ר בנוי אקוי׳ למועד קובע 12.2.2023 בסך של 19,000 ₪. בהצמדה למדד מחירי הדירות של הלמ״ס מתקבל שווי למ״ר בנוי אקוי׳ מתואם בסך של 20,000 ₪ במעוגל לנכס ברחוב יוקרתי ומבוקש בעיר.

בהתייחס להכרעת השמאית אוולין דודזון שמאמה בגו״ח 6442/807 ברחוב הבנים 33, אליה הפנו שמאי המבקשת, בה נקבע שווי מ״ר בנוי אקוי׳ בסך של 20,280 ₪, שמאי המשיבה סבור כי מיקום הנכס בעסקה עדיף ממיקום הנכס נשוא השומה ובניתוח העסקה לא הובא בחשבון שטח החצר.
בהתייחס לעסקאות ההשוואה לנכסים בנויים שצוינו בהכרעת השמאי יעקב הלוי בגו״ח 6442/186 ברחוב המנחם 8 בשכונת הדר שבהוד השרון, שמאי המשיבה סבור כי עסקאות אלו הן לנכסים במיקום עדיף ביחס לנכס נשוא השומה וניתוח עסקאות אלו בוצע לפי השטח הבנוי בלבד, ללא בחינת השטח הבנוי האקוי׳ וללא התייחסות לזכויות הבניה הנוספות.

לעמדת שמאי המשיבה הנכס נשוא השומה במועד הקובע משמש למסחר, הערכת שווי המצב הקודם למגורים ללא חצר צריכה להיערך בהתאמה לנכס הנדון, למצבו, לשימוש המסחרי בחזית ולמיקומו בדרך ראשית ולפיכך, יש לערוך התאמות לנתוני ההשוואה.

<u>שווי מ״ר בנוי למסחר</u>
שמאי המבקשת הציג עסקאות השוואה למסחר בהתאמה להעדר חניה, עורפיות וכו׳. שמאי המשיבה סבור כי בצמוד לנכס הנדון קיימת נגישות לחניה פתוחה וכן נגישות מחזית רחוב רמתיים כך שמתייתר הצורך בהפחתה להיעדר חניה ביחס לעסקאות ההשוואה.
כמו כן שמאי המשיבה סבור כי אין להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.7 לעורפיות מאחר ובנכס הנדון קיימת נגישות כפולה, בניגוד לנכס טיפוסי. נכס בעל שתי חזיתות נחשב לנכס עדיף המאפשר זרימת לקוחות משני מוקדים. בנוסף, הגישה הנוספת מעורפיות הנכס אינה מהווה חסרון אלא יתרון תפעולי ושירותי היות והיא מאפשרת פריקה וטעינה נוחה, גישה ללקוחות המגיעים ברכב וכניסה משנית. במציאות התכנונית והתחבורתית, נכס מסחרי עם גישה לאזור חניה נחשב מבוקש יותר מנכס בעל חזית לרחוב בלבד ולפיכך, לא רק שאין מקום להביא בחשבון הפחתה, המקדם הראוי צ״ל גבוה ביחס לנתוני ההשוואה.
בהתייחס לעסקה מרחוב בן גוריון בגו״ח 6455/113/36 שהוצגה ע״י שמאי המבקשת שציינו כי החנות חזיתית לרחוב באזור מסחרי הכולל שפע חניה, שמאי המשיבה סבור כי האזור מאופיין בבנייה למגורים עם שטח מסחרי מועט ואינו דומה במאפייניו למסחר ברחוב רמתיים.
שמאי המבקשת הציגו עסקה לחנות ברחוב הבנים בגו״ח 6455/660/9 בשטח של 75 מ״ר בתמורה ל-530,000 ₪. מבדיקת מסמכי הבית המשותף עולה כי השטח הרשום של תת חלקה 9 הינו 47.35 מ״ר והחנות הינה פנימית בקומת ביניים, בין קומה א׳ לקומת הקרקע.
בנוסף לעסקה זו, באותה חלקה נמכרה ביום 8.4.2024 חנות בשטח של 68 מ״ר תמורת 1,850,000 ₪ המשקף שווי למ״ר בנוי בסך של 27,200 ₪, בניתוח השווי הכולל את ההתאמות של שמאי המבקשת מתקבל שווי למ״ר בנוי בסך של 25,700 ₪.
שמאי המשיבה הפנה לעסקת השוואה נוספת למסחר מיום 2.4.2023 בגו״ח 6455/746/30 בה נמכרה חנות בשטח של 190 מ״ר תמורת 4,150,000 ₪, המשקף שווי למ״ר בנוי בסך של 21,840 ₪, במעוגל.
בנוסף, שמאי המשיבה הפנה לחוות דעת כלכלית לפי תקן 21.1 בה הוערך שווי למ״ר מסחר לשיווק במתחם הפרסה ברמת מעטפת בסך של 23,500 ₪. לעמדתו מתחם הפרסה נמצא במיקום נחות למסחר ביחס למיקום הנכס הנדון.

9.5. **<u>הכרעה</u>**

בנכס הנדון אושרה בקשה לשימוש חורג מיום 25.5.2025 מיעוד מגורים למסחר לתקופה של חמש שנים.

9.5.1. <u>מתודולוגית ההשבחה</u>

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע למתודולוגיית השומה.

במצב הקודם השווי יוערך לפי שווי נכס בנוי בייעוד מגורים ואילו השווי במצב החדש יוערך לפי שווי מ״ר בנוי למגורים בדחיה לתקופת השימוש החורג, בתוספת התועלת הכלכלית שנוצרה משימוש הביניים בתקופה זו למסחר.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לערכי השווי שיש להביא בחשבון לייעודים השונים בשני מצבי התכנון. בנוסף, קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלות ההתאמה שיש להביא בחשבון.

9.5.2. <u>מקדם דחיה ושיעור היוון</u>

הצדדים אינם חלוקים באשר למקדם הדחיה ושיעור ההיוון בתחשיב ההשבחה. לאחר שבחנתי את סקירת שיעורי התשואה לנכסים מניבים של אגף שומות המקרקעין בשנת 2025, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיכך, יובא בחשבון שיעור היוון למסחר של 7% במקדם דחייה לתקופה של 5 שנים שהינה התקופה המבוקשת לשימוש החורג.

קיבלתי את הסכמת הצדדים לשיעור היוון למגורים של 4%.

9.5.3. <u>ערכי שווי מגורים</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי למ״ר בנוי למגורים בסך של 21,000 ₪. לעומתו, שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי למ״ר בנוי למגורים בסך של 30,000 ₪.

שמאי המשיבה התבסס על 3 עסקאות מכר לבתים צמודי קרקע.

שמאי המבקשת התבססו על עסקאות אלו ועסקה נוספת תוך שהחריגו עסקה בחלקה 747 בה התקבלה לעמדתם תוצאה חריגה.

בתגובתו של שמאי המשיבה נטען כי ניתוח עסקאות ההשוואה לא הביא בחשבון את תרומת החצר ותרומת זכויות הבניה הלא מנוצלות לשווי.

אין מחלוקת בין הצדדים כי השימוש החורג שאושר הינו ביחס למבנה בלבד, ללא החצר.

לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו ע״י הצדדים אני סבור כי במקרה הנדון אין להביא בחשבון את ניתוח השווי כפי שחושב ע״י הצדדים מאחר שבניתוח זה לא נוטרלו זכויות בניה נוספות הקיימות בנכסים אלו ומרכיב החצר ולא נערכה התאמה בין שטחי הבניה בנכסי ההשוואה (כ-230 מ״ר – 300 מ״ר ליח״ד) ביחס לשטח המבוקש כ-114 מ״ר.

כמו כן, לא נערכה התאמה למיקום עסקאות ההשוואה בשכונת מגורים צמודת קרקע לעומת הנכס הנדון שהינו בסמיכות לדרך ראשית וגובל בשטח מסחרי.

לפיכך, ומאחר שאין מחלוקת בין הצדדים כי השימוש החורג שאושר הינו ביחס למבנה בלבד, ללא החצר, ייבחנו ערכי שווי של דירות מגורים בבניה רוויה בסביבה, תוך התאמה לפרטיות בשיעור של 10% (שאינו מגלם את רכיב החצר) ולזמן בשיעור של 4% לשנה.

כ״כ תובא בחשבון הפחתה של 0.9 למיקום בסמיכות לדרך רמתיים ולשטח מסחרי גובל במבנה.

יוער כי לצורך נטרול הפוטנציאל הגלום בתמ״א 38 הובאו בחשבון עסקאות ההשוואה לנכסים שנבנו לאחר שנת 1980 בלבד.

למעלה מן הצורך יוער כי התמורה בעסקה הנוספת שצוינה בשומת המבקשת בגו״ח 6455/797 אינה תואמת את התמורה המצוינת באתר מיסוי מקרקעין.

להלן ערכי שווי למגורים עפ״י אתר מידע נדל״ן של רשות המיסים:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	שנת בניה	שטח	כתובת	מקדם התאמה לזמן	שווי מתואם
6455/657/6	28/08/2025	3,085,000	1984	141	הגאולה 4	0.99	21,652
6455/640/16	19/08/2025	2,700,000	1982	101	ישורון 17	0.99	26,481
6455/721/2	03/07/2025	3,075,000	1988	125	האילנות 13	1.00	24,495
6455/641/18	06/04/2025	2,682,500	1982	137	ישורון 15	1.01	19,685
6455/710/5	31/12/2024	2,900,000	1989	111	ישורון 19	1.02	26,541
6455/695/3	22/05/2024	2,395,000	1981	106	ישורון 37	1.04	23,506
6455/635/10	21/04/2024	2,660,000	1980	104	הגאולה 15	1.04	26,695
6455/693/4	31/12/2023	2,450,000	1981	99	ישורון 39	1.06	26,133
שווי מ״ר בנוי בממוצע							24,400
התאמה לפרטיות							1.10
התאמה למיקום							0.90
שווי מ״ר בנוי מתואם, במעוגל							24,200

9.5.4. ערכי שווי למסחר

שמאי המשיבה הביא בחשבון דמי שכירות למסחר בסך של 120 ₪ למ״ר בהתבסס על נתוני היצע[3] ולאחר הפחתה למו״מ בשיעור של 5%.

לעומתו, שמאי המבקשת הביאו בחשבון דמי שכירות למסחר בסך של 90 ₪ למ״ר בהתבסס על נתוני היצע[4] לשטחי מסחר וקביעת דמי שכירות על בסיס עסקאות מכר של חנויות בסביבת הנכס הנדון, תוך מתן מקדמי התאמה למיקום, היעדר חניה ועורפיות, כמפורט לעיל.

בתגובה מאוחרת לאחר הדיון, הציגו שמאי המבקשת 2 חוזי שכירות מהשנים 2017 ו-2019.

בחנתי את נתוני ההשוואה בשומות הצדדים ולהלן התייחסותי.

מיקום- דרך רמתיים מהווה את הציר המרכזי בעיר הוד השרון המאופיין בשטחי מסחר בקומת הקרקע.

לאחר בחינת נתוני שמאי המבקשת קיבלתי את מקדם התאמה למיקום בשיעור של 10% ביחס לעסקה ברחוב בן גוריון, כ״כ יובא בחשבון מקדם התאמה למיקום בשיעור של 5% ביחס לנתונים ברחוב הבנים.

היעדר חניות- שמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם התאמה להעדר חניות ביחס לנכס הנדון. לאחר שביקרתי בנכס, לא מצאתי כי יש להפחית להעדר חניות בנכס הנדון וזאת לאור שטחי החניה בסביבה, לרבות רחבת החניה שבעורף החלקה ממנה כניסה ישירה לנכס.

עורפיות- שמאי המבקשת קבעו מקדם הפחתה לעורפיות של 0.7 (למעט נתון היצע אחד לגביו הובא בחשבון מקדם 0.9) בהתבסס על השומות המכריעות המפורטות לעיל.

לאחר שבחנתי הכרעות אלו, ולאחר שביקרתי בנכס הנדון איני סבור כי יש להתבסס על הכרעות אלו

[3] בחלק מהנתונים לא צוין המיקום
[4] לא צוינו מיקומי הנכסים

והמקדמים שנקבעו בהם לאור השונות בין המקרים.

הנכס הנדון מהווה חלק עורפי של מבנה צמוד קרקע אשר לו גישה הן מדרך רמתיים והן מכביש פנימי. בפועל קיים מעבר בחלקה להולכי רגל בין דרך רמתיים לכביש הפנימי. כ״כ, בחזית הנכס קיים שלט פרסום של בית העסק הנדון המגדיל את החשיפה ללקוחות. יחד עם זאת, הכניסה מדרך רמתיים הינה ללא חזית רחבה בדומה לשטחי מסחר אחרים, ולכן יובא בחשבון מקדם עורפיות של 0.9.

להלן עסקאות מכר לחנויות בסביבה:

גוש/חלקה	יום מכירה	כתובת	מחיר מוערך	שטח	מיקום	שווי מ״ר מתואם
6455/113/36	9.1.2025	בן גוריון 13	310,000	16	1.1	21,313
6455/571/2	12.5.2024	דרך רמתיים 38	1,040,000	38	1	27,368
6455/660/24	28.2.2024	הבנים 12	340,000	20	1.05	17,850
6455/660/19	28.1.2024	הבנים 12	455,000	25	1.05	19,110
6455/660/87	8.4.2024	הבנים 12	1,850,000	68	1.05	28,566
שווי מ״ר בנוי בממוצע						22,841
התאמה לעורפיות						0.9
שיעור תשואה למסחר						7%
דמ״ש ראוי למ״ר						120

להלן נתוני היצע לחנויות בסביבות הנכס הנדון[5]:

כתובת	שטח	דמ״ש מבוקשים	דמ״ש למ״ר
דרך רמתיים 65	40	6,500	163
דרך רמתיים 40	37	4,500	122
דרך רמתיים 38	42	5,500	131
דרך רמתיים 40	40	6,000	150
ממוצע			141
התאמה לעורפיות			0.9
הפחתה למו״מ			0.95
דמ״ש בממוצע, במעוגל			121

הנכס מושכר לרשת גלידריות. יודגש כי על אף בקשתי, חוזה השכירות בנכס לא הוצג בפני.

הוצג מכתב מאת עו״ד אמיר יקותיאל לפיו הנכס מושכר לקבוצה מובילה בתחום המסעדנות המחזיקה במספר רשתות מזון מובילות. בהסכם השכירות קיים סעיף סודיות לפיו חל איסור מוחלט על המשכיר ו/או מי מטעמו למסור את הסכם השכירות לרבות את פרטיו לצד ג׳ כלשהו.

בהתייחס לחוזי השכירות שהוצגו ע״י שמאי המבקשת לאחר הדיון, חוזים אלו נערכו בשנים 2017 ו-2019 ולכן לא יובאו בחשבון.

שקלול ערכי השווי:

שקלול ערכי השווי למסחר			
מהות	דמ״ש למ״ר	משקל	סה״כ
דמי שכירות בהתאם לעסקאות המכר	120	0.5	60
דמי שכירות בהתאם לנתוני ההיצע	121	0.5	60
דמי שכירות ראויים בנכס הנדון			120

לאור הנתונים שלעיל קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לעניין דמי השכירות הראויים למ״ר מסחר בנכס הנדון בסך של 120 ₪.

[5] נתונים מאתר יד 2 ושיחות עם גורמי נדל״ן.

9.5.5.<u>עלות התאמה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות התאמה בסך של 1,000 ₪ למ״ר ואילו שמאי המבקשת הביאו בחשבון עלות התאמה בסך של 2,500 ₪ למ״ר. אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשטח המיוחס לעלות ההתאמה של 114.6 מ״ר, כעולה מהבקשה לשימוש החורג הנדונה.

שמאי המבקשת נקטו בעלות זו בהתאם למחירון דקל לעבודות גמר למשרדים (2,200 ₪ למ״ר) בתוספת 300 ₪ למ״ר.

עלות עבודות גמר למשרדים לפי מחירון דקל לחודש 2/2025 הינה כדלקמן:
לעבודות גמר סטנדרטיות הכוללות מחיצות גבס, ריצוף גרניט פורצלן, מטבחון, דלתות, תקרות אקוסטיות, מערכות (התחברות לנק׳ הזנה ראשיות): חשמל, תקשורת, מיזוג אוויר, ספרינקלרים (עפ״י תקן) הינה 1,720 ₪ למ״ר.
לעבודות גמר ברמה גבוהה הכוללות מחיצות גבס, ריצוף גרניט פורצלן/פרקט עץ/שטיחים, מטבחון, דלתות יוקרתיות, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורה, אלמנטים דקורטיביים מגבס, מערכות (התחברות לנק׳ הזנה ראשיות): חשמל, תקשורת, מערכות בקרת מבנה, מיזוג אוויר, ספרינקלרים (עפ״י תקן) הינה 2,165 ₪ למ״ר.

אני סבור כי העבודות הכלולות במחירון זה מהוות את עבודות הבניה הבסיסיות הנכללות בעלות הקמת המבנה ובחלקן אין להכיר כעלות התאמה לשימוש החורג.
יצוין כי לא הוצגו בפני פירוט העבודות שנערכו בנכס ועלותן וכן פירוט מי הנושא בעלויות אלו (המשכיר/השוכר).
לאור האמור לעיל, קיבלתי את עלות ההתאמה שבשומת המשיבה.

9.5.6.<u>תחשיב השבחה</u>

מצב קודם			
רכיב	**שטח במ״ר**	**שווי מ״ר בנוי**	**סה״כ**
שווי למגורים	114.6	24,200	2,773,320
סה״כ מצב קודם			2,773,320
מצב חדש			
רכיב	**שטח במ״ר**	**שווי מ״ר בנוי/דמ״ש למ״ר**	**סה״כ**
מגורים	114.6	24,200	2,773,320
מקדם שווי מגורים בדחייה 5 שנים שיעור היוון 4%			0.82
סה״כ שווי למגורים			2,279,467
מסחר	114.6	120	165,507
מקדם שווי מסחר בדחייה 5 שנים שיעור היוון 7%			4.1
סה״כ שווי מסחר			678,611
עלויות התאמה			114,600
סה״כ מצב חדש			2,843,478
השבחה			70,158
היטל ההשבחה			35,079

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
שימוש חורג	25.5.2025	₪ 70,158	₪ 35,079

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com