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

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 8260 חלקה 410 תת חלקה 2

רחוב ברודצקי 22 ב', נתניה

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

תאריך: 12 מרץ, 2026
מספר מינוי: 2548-2025
מספרנו: 731. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' קורל תורתי
באמצעות השמאים, דניאלה פז ארז ועמית טוטיאן
בדוא"ל daniela@pazgroup.co.il

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

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 8260 חלקה 410 תת חלקה 2

רח' ברודצקי 22 ב', נתניה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 24/02/2026 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

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

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית פינוי בינוי נת/מק/53/548 – מימוש בדרך של הסכם מכר מיום 15/06/2025

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

16/02/2024– מועד אישורה למתן תוקף של תכנית נת/מק/53/548.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

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

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

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות:	דירת מגורים
גוש:	8260
חלקה:	410
שטח החלקה:	852 מ״ר[1]
תת חלקה:	2
שטח דירה רשום:	49.18 מ״ר[1]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב ברודצקי 22 ב׳, נתניה.

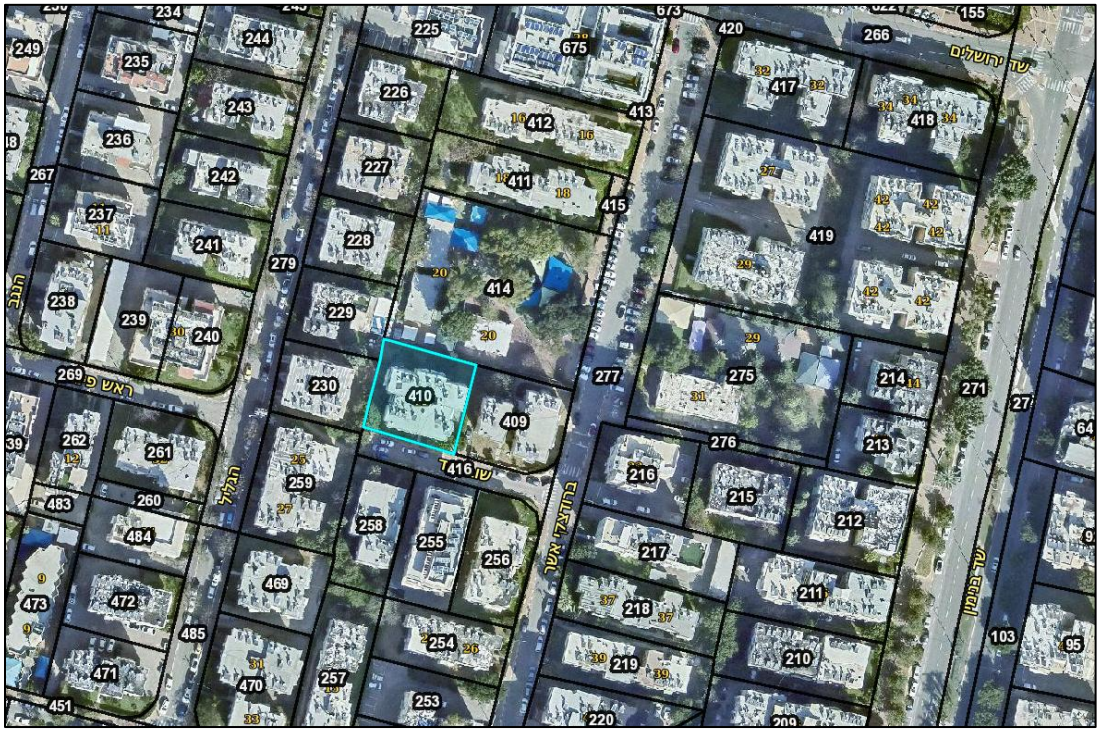
5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם באזור מרכז העיר – דרום, בעיר נתניה. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה וותיקה.

5.2. רחוב ברודצקי, דו סטרי, נמשך בין הרחובות דוד רמז מצפון ועד לרחוב טשרניחובסקי מדרום.

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

תצ״א סביבת הנכס



[1] עפ״י העתק רישום מפנקס בתים משותפים.

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

6. **<u>תיאור הנכס:</u>**

6.1. חלקה 410 בשטח רשום של 852 מ״ר וצורתה רגולרית, דמוית מלבן, עליה בנוי בנין מגורים ותיק בן 3 קומות וקומת קרקע חלקית, הכולל 14 יח״ד. החלקה פונה בחזית דרומית בת כ-28.4 מ׳ לרחוב דוד שוב, פנימי, ללא מוצא ועומקה הממוצע כ-30 מ׳.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – חלקה 414 עליה מגרש משחקים וגני ילדים.

מדרום – חזית לרחוב דוד שוב ומעברו בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה.

ממזרח – חלקה 409, מהווה חלק ממתחם פינוי בינוי בתכנית נת/מק/53/548.

ממערב – חלקה 230, מהווה חלק ממתחם פינוי בינוי בתכנית נת/מק/53/548.

6.3. הנכס מושא השומה מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 49.18 מ״ר, הממוקמת בקומה הראשונה בבניין.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

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

עפ״י תשריט התכנית, הנכס שבנדון מסווג בייעוד מגורים ה׳.

הוראות בניה[2]:

שטח מגרש מינימלי – 750 מ״ר

מס׳ קומות – 6

אחוז בניה מקסימלי לקומה – 30%

סה״כ אחוזי בניה – 130%

קווי בניין – 5.8 מ׳ לצדדים, 6 מ׳ לאחור ובחזית 10 מ׳ מציר הדרך.

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

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

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

[2] כמופיע בתקנון תכנית נת/100.

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

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

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

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

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

7.3. תכנית **נת/7/400/ג׳**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8083 מיום 17/01/2019.

התכנית מגדילה זכויות בניה וקובעת הוראות בניה בקומת הגג ביעוד מגורים, והוראות להקמת מתקנים טכניים לכל יעוד.

התכנית אינה חלה על בניינים העומדים בתנאי תמ״א 38.

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג ל-40 מ״ר ולא יותר מ-65% משטח הגג.

שטח הקומה העליונה לא יפחת מ-80% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות.

נסיגות – חדרי היציאה לגג ייבנו בנסיגה של לפחות 2 מ׳ מהחזית ו-1.2 מ׳ מיתר החזיתות.

7.4. תכנית **נת/מק/53/548 (מס׳ 408-1094010) התחדשות עירונית ברודצקי-דודשוב-הגליל**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12052 מיום 01/02/2024.

תכנית התחדשות עירונית ע״י הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים הכוללים מגורים, משרדים, גני ילדים, שפ״פ עם זיקת הנאה ודרך.

התכנית קובעת את הריסתם של 7 מבני מגורים שהוקמו בשנות השישים הכוללים 81 יח״ד והקמת מבני מגורים חדשים הכולל עד 275 יח״ד, משרדים וגני ילדים בקומת הקרקע.

עיקרי הוראות התכנית:

התחדשות עירונית על-פי סעיף 62א(א 2)(1) לחוק התכנון והבניה כמפורט:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים ה׳ ושביל, ליעוד מגורים ד, שטח פרטי פתוח ודרך.
2. קביעת שימושים של מגורים, מבנה ציבור ומשרדים.
3. קביעת זכויות בניה, קביעת מספר קומות, הקמת עד 275 יח״ד, קביעת שטחי בניה וקווי בניין.
4. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתר בניה.
5. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

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

עפ"י תשריט התכנית חלקות 229,230,258,259,409,410,416 בגוש 8260 סווגו למתחם פינוי בינוי בו 3 מגרשים בייעוד מגורים ד', שפ"פ ודרך.

בהתאם לנספח טבלת ההקצאה ואיזון הוקצו למבקשת 1.113% (4913/441594) חלקים במגרשים 101,102,103,104,105 בייעוד מגורים ד'.

להלן טבלת הזכויות כפי שמופיעה בהוראות התכנית:

יעוד	שימוש	תא שטח	שטח מגרש	שטח עילי		תת קרקעי	מס' יח"ד	מס' קומות		מרפסות
				עיקרי	שרות	שרות		עילי	תת קרקעי	
מגורים ד'	מגורים	101	982	[1]3,460	1,280					510
	משרדים	101		100	15					
	מבנים ומוסדות ציבור	101		[2]115	[3]15					
	סה"כ	101		3,675	1,310	3,535	34	10	4	
שפ"פ		105	672			[6]2,570			4	
מגורים ד'	מגורים	102	1,708	[7]16,164	5,981					2,475
	משרדים	102		125	15					
	מבנים ומוסדות ציבור	102		[8]230	[3]30					
	סה"כ	102		16,519	6,026	6,490	165	[9]30	4	
שפ"פ		104	144			[6]576			4	
מגורים ד'	מגורים	103	1,169	[7]7,298	2,700	4,442	76	[10]17	4	1,140
דרך מוצעת	חניון	600	737			[11]500				

הוראות לטבלה:

א. יותר עד קו בניין אפס עבור המרתפים בתת הקרקע בתנאי עמידה בסעיף ניהול מי נגר.

ב. קווי הבניין כמופיע בתשריט המוצע.

ג. תאי שטח 104-105 ביעוד שפ"פ יאפשרו הקמת מרתפי חניה בתת הקרקע בלבד.

ד. תותר הקמת מרפסות מעבר לקווי הבניין כמותר בחוק התכנון והבניה - עד 40% לרחובות הגליל, ברודצקי ודוד שוב בלבד.

ה. מספר יחידות הדיור המוצגות בפרויקט הינו מספר מקסימאלי.

ו. עבור כל כיתת גן תוצמד חצר של 185 מ"ר, שטחים אלו ירשמו על שם עיריית נתניה.

ז. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 15 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 15 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחים אלו לא כוללים את שטחן של מרפסות הגג.

ח. גודל לובי המגורים לכל מבנה לא יקטן מ- 50 מ"ר (שטח שרות).

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

הערות לטבלה:

1. 100 מ״ר מתוך שטחים אלו יוקצו עבור שטחי פנאי לדיירים.
2. עבור כיתת גן ילדים אחת.
3. עבור מיגון מוסדי.
4. בניין אחד הכולל קומת קרקע גבוהה + 9 קומות מגורים וגג טכני אשר אינו נכלל במניין הקומות.
5. קווי הבניין כמסומן בתשריט המוצע.
6. עבור שטחי שירות למרתפי חניה. יותר ניוד השטחים התת קרקעיים בין השפ״פ למגורים ולהיפך.
7. 150 מ״ר מתוך שטחים אלו יוקצו עבור שטחי פנאי לדיירים בכל בניין.
8. עבור שתי כיתות גן ילדים.
9. בניין אחד הכולל קומת קרקע גבוהה + 29 קומות מגורים וגג טכני אשר אינו נכלל במניין הקומות ובניין שני הכולל קומת קרקע גבוהה + 9 קומות וגג טכני אשר אינו נכלל במניין הקומות.
10. בניין אחד הכולל קומת קרקע גבוהה + 16 קומות מגורים וגג טכני אשר אינו נכלל במניין הקומות.
11. שטחים אלו יוקצו לטובת מעבר תת קרקעי וחיבור בין מרתפי החניה.

חניה – על פי תקן ארצי לעת הוצאת ההיתר.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

8.1. היתר בניה מס׳ **7586** מיום 08/06/1965 לבניית בית המכיל מקלט במרתף, שתי דירות בנות שני חדרים וחדרי שרות בשטח 158.24 מ״ר בקומת עמודים. שתי דירות בנות שלושה חדרים ושתי דירות בנות שני חדרים וחדרי שרות בשטח 334.48 מ״ר בכל אחת מהקומות א׳, ב׳, ג׳.

עפ״י תכנית הבקשה להיתר שטח המרפסות בקומות א׳-ג׳ 78.69 מ״ר.

שטח נטו לקומה א׳-ג׳ 255.79 מ״ר.

שטח מרפסות קומת הקרקע – 40.78 מ״ר.

שטח קומת קרקע נטו – 117.46 מ״ר.

8.2. היתר בניה מס׳ **7905** מיום 17/04/1966 להוספת שני מחסנים בשטח 55.9 מ״ר במרתף, תוספת דירת 2 חדרים וחדרי שירות בשטח 72.4 מ״ר בקומת עמודים ולשינויים להוספת שטח של 16.8 מ״ר.

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

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 05/01/2026:

גוש: 8260

חלקה: 410

שטח רשום: 852 מ״ר

תת חלקה: 2

שטח תת חלקה: 49.18 מ״ר

בעלות: קורל תורתי (המבקשת) בשלמות

חלקים ברכוש המשותף: 5/96 חלקים.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 22/04/2021 נרכשו הזכויות בנכס מושא השומה ע״י המבקשת תמורת 1,440,000 ₪, מיסים יחולו כחוק.

9.3. בהתאם להסכם מכר מיום 15/06/2025 נמכרו הזכויות במושא השומה ע״י המבקשת תמורת 1,950,000 ₪. ככל שיחול היטל השבחה בסכום של מעל ל-70,000 ₪, הקונה יישא בהשתתפות מקסימלית של 20,000 ₪.

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

10. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

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

תכנית	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
נת/מק/53/548	16/02/2024	₪ 1,069,400	₪ 74,000

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

נת/מק/53/548

10.1.1. גישת חישוב ההשבחה – מאחר שהעסקה הנדונה מהווה את העסקה הראשונה בתחום התכנית מאז אישורה, לא ניתן להשתמש בגישת ההשוואה הישירה ועל כן ההשבחה חושבה בגישה הכלכלית.

10.1.2. שווי מצב חדש – לפי 3 מגרשי תמורה שיכללו 275 יח״ד ושטחי משרדים ומבני ציבור כדלקמן:

- מגרש 101 בשטח 982 מ״ר המיועד להקמת מבנה מגורים, תעסוקה ומבנה ציבור בן 10 קומות בשטח עיקרי של 3,460 מ״ר עיקרי למגורים שיכלול 34 יח״ד, 115 מ״ר ברוטו למשרדים ו-130 מ״ר ברוטו למבני ציבור.

- מגרש 102 בשטח של 1,708 מ״ר המיועד להקמת מבנה מגורים, תעסוקה ומבנה ציבור בן 30 קומות בשטח 16,164 מ״ר עיקרי למגורים שיכלול 165 יח״ד, 140 מ״ר ברוטו למשרדים ו-260 מ״ר ברוטו מבני ציבור.

- מגרש 103 בשטח של 1,169 מ״ר המיועד להקמת מבנה מגורים בן 17 קומות בשטח עיקרי של 7,298 מ״ר שיכלול 76 יח״ד.

10.1.3. דחיה – בשים לב להיקף הפרויקט ובשיעור החתמות של 89% טרם המועד הקובע, ולמרות קיום גורם חפיפה בין פרק הזמן הנדרש להשלמת ההחתמות והזמן הנדרש להוצאת היתר בהליך רגיל, הובאה בחשבון דחיה של שנתיים וחצי, בשיעור 0.816.

10.1.4. הפחתה לעירוב שימושים – לאור עירוב שימושים הכולל 3 כיתות גני ילדים, חושבה על הצד הזהיר ל-1/4 משטחי המגורים במקדם 0.95.

10.1.5. עלות הקמת כיתות הגן - הובאה בחשבון עלות הקמת 3 גני ילדים ברמת מעטפת לפי 7,000 ₪ למ״ר כולל מע״מ, עלות פיתוח חצרות מקורות לפי 600 ₪ למ״ר חצר מקורה ו-3 חניות תת״ק בסך כולל של 3,363,000 ₪[3] בהתבסס על מחירון ״דקל״ מחודש ינואר 2024.

[3] 390 מ״ר ברוטו בנוי × 7,000 ₪ + 555 מ״ר חצרות מקורות × 600 ₪ למ״ר + 3 מקומות חניה תת״ק × 100,000 ₪ למ״ח = 3,363,000 ₪.

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

10.1.6. עלות הריסה – חושבה בסך 350 ₪ למ״ר * 6,687 מ״ר ברוטו.

10.1.7. קרן תחזוקה – חושבה קרן תחזוקה לתקופה של 5 שנים עבור 75% מהדיירים לפי עלות בסך 250 ₪ לחודש עפ״י הוראות התכנית, ובסה״כ 911,000 ₪.

10.1.8. הטמנת/הסטת קו מתח עילי – חושבה עלות בסך 50,000 ₪.

10.1.9. עלות חפירת מרתף רביעי – בשים לב להוראות התכנית תידרש חפירת מרתף חניה רביעי אשר כולל לפי נספח התנועה 80 מקומות חניה, בהתחשב באמור לעיל ובהתאמה לנתוני ההשוואה הופחתה עלות עודפת להקמת מרתף חניה רביעי לפי עלות של 13,500 ₪ למ״ח ובסה״כ 1,080,000 ₪.

10.1.10. דירות קטנות – הובא בחשבון כי 20% מהדירות יהיו בשטח עיקרי של 73 מ״ר, אשר חושבו במקדם 1.1 (73 מ״ר * 55 יח״ד = 2,870 מ״ר[4]).

10.1.11. ממ״דים – לדירות היזם תוספת שווי במצב המוצע בגין שטחי הממ״דים של דירות היזם המסתכמים בהיקף של 12 מ״ר × 194 יח״ד ובסה״כ 2,328 מ״ר אשר חושבו בהתאם להיותם שטחי שירות המשווקים כשטח עיקרי במקדם בשיעור של 0.9, כתימוכין לחיוב שטחי הממ״דים של היזם, הפנו לערר 7053/16 **סלונימסקי נ' ועדת מקומית פתח תקווה** מיום 27.10.2017 וערר 85315/15 **איילון אמינוב אהובה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** מיום 8.2.2017.

10.1.12. דירות כלואות – במגרש 102 יתוכננו 50 יח״ד כלואות ובמגרש 103 יתוכננו 15 יח״ד כלואות בגינן חושבה הפחתה בשיעור 8% ממרכיב הקרקע, דהיינו הפחתה בסך 80,000 ₪ ליח״ד.

10.1.13. ערכי שווי – שווי מ״ר מבונה הוערך בסך 9,000 ₪ למגורים ובסך 3,000 ₪ למ״ר תעסוקה ברוטו.

- שווי מ״ר מבונה למגורים הוערך בסך 9,000 ₪ בהתבסס על דו״ח תקן 21 לפרויקט שבנדון מיום 14/6/2023 שנערך ע״י משרד שמאים פז כלכלה והנדסה לפיו אומדן היטל ההשבחה על בסיס שווי מ״ר מבונה עיקרי במצב המוצע למגורים בסך 10,000 ₪.

- שומה מכרעת מיום 23/12/2024 של השמאי המכריע מר עומר סרחאן בחלקה 418 בגוש 8260 לפיה נקבע שווי מ״ר בנוי במצב מוצע בפרויקט פינוי בינוי, הכולל עירוב שימושים ל-156 יח״ד ברחוב שד׳ ירושלים 34 פינת שדרות בנימין, למועד הקובע 8/2/2023 בסך של 23,800 ₪. בהתאמה למועד הקובע דנן (2/2024) על פי מדד דנוס (עליה של כ-24.5%) מתקבל 29,630 ₪. בחילוץ שווי מ״ר מבונה מתקבל 11,000 ₪.

[4] כך במקור.

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

- ניתוח מכרז רמ״י מס׳ 306/2024 30/12/2024 במגרש מס׳ 1 בתחום תכנית נת/542/א/20 בעל מאפיינים דומים ביחס למיקום הנכס הנדון, בניתוח העסקה מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 8,827 ₪, ובהתאמה לזמן, 8,990 ₪.

- עסקת מכר ישירה בחלקה 71 בגוש 9137 בתחום תכנית נת/542/א בסמוך לתאריך הקובע. העסקה מתייחסת למכר של 58% מהחלקה תמורת סך של 4,200,000 ₪ שמשמעותה שווי לחלקה בשלמות סך של 7,240,000 ₪ למועד העסקה 14/10/2024. על פי טבלת האיזון של תכנית נת/542/א/18 (מתחם 1) הוקצו לחלקה שבנדון 5.096% במגרש מס׳ 3, בחילוץ שווי מ״ר מבונה מתקבל שווי בסך 9,330 ₪.

- נתוני מכירת דירות מגורים למחצית השניה של שנת 2023 בפרויקט ״צרפתי ויוו״ הממוקם בחלקות 449 ו-505 בגוש 7932 - בתחום תכנית נת/מק/2/537/ד/3. הפרויקט כולל מגדל בן 27 קומות ושני מבני מגורים בני 9 קומות והדירות צפויות להימסר בשנת 2027. מניתוח העסקאות מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 29,533 ₪ לדירה בשטח ממוצע של 96 מ״ר, ובחילוץ שווי מ״ר מבונה לפי מע״מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 18% ועלות בניה בסך 10,432 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 10,959 ₪.

- נתוני שווי בטבלאות הקצאה ואיזון בתחום 10 מתחמים בתכנית נת/542/א׳, מהם מתקבל שווי מ״ר מבונה ממוצע למגורים בסך 9,980 ₪, למסחר בסך 11,420 ₪ ולתעסוקה בסך 2,440 ₪.

10.1.14. שווי מ״ר בנוי במצב הקודם – הוערך בסך 20,000 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות מגורים בשטח 91-68 מ״ר רשום ו-100-75 מ״ר מדוד מהיתר, בבניינים שהוקמו בשנים 1970-1981, התקבל שווי מ״ר בנוי בסך 20,352 ₪, ובהתאמה למעלית וחניה בסך 18,586 ₪, בהתאמה לשטח הדירה לפי תוספת בשיעור 15%, מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 20,000 ₪.

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

10.1.15. תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש				
מגרש 101 - 34 יח"ד בניין בן 10 קומות				
מהות	**שטח מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי**
שטח מבונה עיקרי (ל-34 יח"ד) בניכוי 100 מ"ר רווחת דיירים	3,360	₪ 9,000	1	₪ 30,240,000
משרדים ברוטו	115	₪ 3,000	1	₪345,000
הפחתה בגין מגורים מעל משרדים				₪ (378,000)
סה"כ שווי סחיר במגרש 101				**₪ 30,207,000**
מגרש 102 - 165 יח"ד בניין בן 30 קומות				
מהות	**שטח מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי**
שטח מבונה עיקרי (ל-165 יח"ד) בניכוי 150 מ"ר רווחת דיירים	16,014	₪ 9,000	1	₪ 144,126,000
משרדים ברוטו	150	₪ 3,000	1	₪ 450,000
הפחתה בגין 50 דירות כלואות לפי בסיס של 8% לדירה שמשמעותם הפחתה של 80,000 ₪ ליח"ד				₪ (4,000,000)
הפחתה בגין מגורים מעל משרדים				₪ (900,788)
סה"כ שווי סחיר במגרש 102				**₪ 139,675,213**
מגרש 103 - 76 יח"ד בניין בן 17 קומות				
מהות	**שטח מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי**
שטח מבונה עיקרי (ל-76 יח"ד) בניכוי 150 מ"ר רווחת דיירים	7,148	₪ 9,000	1	₪ 64,332,000
הפחתה בגין 15 דירות כלואות לפי בסיס של 8% לדירה שמשמעותם הפחתה של 80,000 ₪ ליח"ד				₪ (1,200,000)
סה"כ שווי סחיר במגרש 102				**₪ 63,132,000**
שווי מצב מוצע ביניים				**₪ 233,014,213**
194 ממ"דים בדירות היזם	2,328	₪ 9,000	0.9	₪ 18,856,800
הפחתה לעלות עודפת לחניון רביעי - 80 חניות לפי 13,500 ₪ למקום חניה				₪ (1,080,000)
הפחתה בגין עלות הקמת גן ילדים ברמת מעטפת + פיתוח חצר + חניות תת"ק (לפי 7,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ)				₪ (3,363,000)
הפחתה בגין עלויות הריסה	6,687	₪ 350		₪ (2,340,398)
הסטת/הטמנת קו מתח עילי				₪ (50,000)
קרן תחזוקה ל-5 שנים ל-75% מהדיירים				₪ (911,250)
ומתקבל שווי במצב מוצע בסך של				**₪ 244,126,365**
חלק יחסי של תת חלקה 147/3 לפי לוח איזון				1.113%
סה"כ שווי מצב מוצע בפרויקט מיוחס ליחידה מושא השומה				**₪ 2,717,126**

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

שווי מצב קודם				
מהות	**שטח מבונה**	**שווי מ"ר מבונה/בנוי**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי**
שווי בנוי של תת חלקה 2 בחלקה 410 בגוש 8260	74	₪ 20,000	1	₪ 1,480,000
סה"כ שווי מצב קודם בסך של				**₪ 1,480,000**

ההשבחה:

שווי מצב מוצע		₪ 2,717,126
שווי מצב קודם		₪ 1,480,000
סה"כ השבחה		₪ 1,237,126
מקדם דחיה - בהתחשב בהיקף הפרויקט ושיעור החתימות	2.5	0.864
השבחה בגין אישור תוכנית נת/מק/53/548 בסך של		**₪ 1,069,400**
היטל השבחה		**₪ 534,700**

10.2. עיקרי עמדת גב' דניאלה פז ומר עמית טוטיאן, שמאי מטעם המבקשת (הבעלים):

נת/מק/53/548

10.2.1. גישת השומה – בעמ"נ 24406-11-24 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברהם כספי** (המנוח) ובעמ"נ 18341-09-24 **הוועדה המקומית לתכנית ובניה תל אביב נ' נועה לב** נקבע מפורשות כי גישת השוואה בפינוי בינוי היא הגישה העדיפה לחישוב ההשבחה אשר נוצרה מהאקט התכנוני, וזאת באופן ספציפי בפינוי בינוי. שומת הוועדה נערכה עפ"י הגישה "הכלכלית" הגם כי המדובר במכר של דירה בהתעלם ובניגוד גמור לכלל פסקי הדין של בתי המשפט.

10.2.2. שווי מצב קודם – הוערך בהתבסס על עסקת הרכישה של הדירה מושא השומה מיום 22/04/2021 תמורת 1,440,000 ₪ בהתאמה לזמן בשיעור 30% עפ"י מדד המחירים ממוצעים משוק הדירות מחוז מרכז מס' 603000 של הלמ"ס, מתקבל שווי בסך 1,850,000 ₪ למועד הקובע. משקף כ-25,000 ₪ למ"ר.

כתימוכין, הוצגו 5 עסקאות מכר לדירות מבניינים אשר נבנו בשנים 1960-1970 וכוללים מעלית, שטחן 70-75 מ"ר, ומהן התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 24,100 ₪ - ובהתאמה לנכס מושא השומה לבניין ישן בקומת הקרקע וללא מעלית וחניה הוערך בסך 23,500 ₪.

לסיכום, שווי המצב הקודם הוערך בסך 1,740,000 ₪.

10.2.3. שווי מצב חדש – לצורך קביעת שווי המצב החדש בגישת ההשוואה נבחנו עסקאות מכר לדירות ישנות במתחמי פינוי בינוי סמוכים וכן ניתוח העסקה מושא השומה בהתבסס על פסיקות בתי משפט וקביעות שמאים מכריעים, לרבות הח"מ, לעסקאות מכר לדירות מגורים במתחמי פינוי בינוי.

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

- הוצגו 3 עסקאות מכר לדירות מגורים במתחמי פינוי בינוי למחצית הראשונה של שנת 2024 בגו"ח 8260/411 בו אושרה תכנית 408-1108695 ביום 11/01/2024 ובגו"ח 8260/418 במתחם בו אושרה תכנית מס' 408-0856955 ביום 08/02/2023, שטח הדירות 71-75 מ"ר ונמכרו בגבולות 21,300-26,100 ₪ למ"ר.

- העסקה בנכס הנדון נערכה ביום 15/06/2025 בסך 1,950,000 ₪, ומשקפת שווי של 26,300 ₪ למ"ר. בהתאמה לזמן מתקבל 1,865,200 ₪ המשקפים 25,200 ₪ למ"ר.

הוער כי במחיר המכירה הובא בחשבון בתוספת 20,000 ₪ למען הזהירות היות שהסכם המכירה הביא בחשבון השתתפות של הקונה עד לסך של 20,000 ₪ ככל שהיטל ההשבחה גבוה מ-70,000 ₪ וכי מחיר הקנייה הוצמד בהתאם למחשבון "מדד המחירים ממוצעים משוק הדירות מחוז מרכז מס' 60300" – של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתקבלת התאמה של כ- 5.7% בין המועדים.

מניתוח העסקאות מתקבל שווי בסך 24,000 ₪ ומניתוח העסקה מתקבל שווי בסך 25,200 ₪ ולסיכום שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 24,500 ₪ במצב החדש.

10.2.4. תחשיב ההשבחה:

מצב קודם: 74 מ"ר * 23,500 ₪ = 1,739,000 ₪.

מצב חדש: 74 מ"ר * 24,500 ₪ = 1,813,000 ₪.

ההשבחה: 74,000 ₪

היטל השבחה: 37,000 ₪.

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. גישת השומה – בשומת המשיבה חושבה ההשבחה על פי הגישה הכלכלית וזאת בשים לב לעובדה כי עסקת המכר הנדונה הינה הדירה הראשונה <u>והיחידה</u> שנמכרה במתחם, אולם בהתאם לפס"ד בעניין נועה לב לא ניתן להשתמש בגישת ההשוואה.

עם זאת, באופן חריג הוסכם להתייחס לעסקת המכר של הדירה מושא השומה כאל השוואה ישירה.

10.3.2. ניתוח המצב החדש – עפ"י הנתונים עליהם מסתמכים שמאי הבעלים, "מדד המחירים הממוצעים משוק הדירות מחוז מרכז" ביחס לדירות 2.5-3 חד' מלמד כי בין הרבעון הראשון לשנת 2024 (המועד הקובע) לבין הרבעון השני 2025 (מועד העסקה) הייתה ירידת מחירים של כ- 6% כאשר לפי מדד דנוס מחירי הדירות בין המועדים ירדו בשיעור של כ-5%.

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

עפ"י המדד עליו מסתמכים שמאי המבקשת, מתקבל 2,018.4 ברבעון הראשון של שנת 2024 ו-1,869.7 נכון לרבעון השני של שנת 2025 – דהיינו מתקבלת ירידת מחירים בשיעור 6%.

לפיכך, שווי המצב החדש על הצד הזהיר ולפי מדד דנוס בלבד הינו בסך 2,068,000 ₪.

בנוסף הוער כי עפ"י פס"ד נועה לב יש להתבסס על עסקאות במתחם עצמו ואילו בשומת המבקשת הסתמכו על עסקאות ממתחמים אחרים וללא ביצוע התאמות ביחס למיקום, שיעור חתימות בכל מתחם וכו'.

10.3.3. ניתוח המצב הקודם – חיזוק לערכי השווי במצב הקודם כפי שהוערכו על ידי שמאי המשיבה, הינו הכרעת השמאי המכריע אלדד חיימי במתחם פינוי בינוי צמוד בגו"ח 8260/411, רח' ברודצקי 18, שם נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 20,500 ₪ במצב הקודם.

בהתייחס לניתוח העסקה בנכס הנדון ; כפי שעולה ממכתבו של עו"ד יהונתן אפללו לגב' הדס מדלייה מנהלת אגף להתחדשות עירונית, מתאריך 29/8/2019 – שיעור החתימות בפרויקט כלל 52 דירות מתוך 72 דירות קיימות (טרם הכללת המבנה ברחוב ברודצקי 22א').

בהתאמה לנתון זה הרי ברור שעסקת רכישת הזכויות מגלמת את פוטנציאל השווי הנודע מהכללת הדירה בפרויקט הכולל אחוז חתימות גבוה כולל ציפייה של הרוכשת למימוש קרוב – בכל אופן נתון זה אינו יכול להוות בסיס לקביעת השווי הקודם אשר אמור להיות מנוטרל כל ציפייה קונקרטית של התכנית המשביחה.

בהתייחס לעסקאות ההשוואה בשומת המבקשת נטען כי התבססו על שטחי דירות נטו – ולא שטחים מדודים וזאת בנוסף להיעדר התאמות מתבקשות כגון קיום מעלית וחניה בנתוני ההשוואה. לאחר ביצוע התאמות נדרשות מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 19,644 ₪.

10.3.4. תחשיב ההשבחה בהתבסס על גישת ההשוואה:

מצב חדש (הצמדת העסקה עפ"י מדד דנוס על הצד הנמוך) –	2,068,000 ₪
מצב קודם 74 מ"ר * 20,500 ₪ -	1,517,000 ₪
ההשבחה –	551,000 ₪
היטל השבחה –	275,000 ₪.

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

10.4. תגובת שמאי המבקשת למסמך התגובה של שמאי המשיבה:

10.4.1. גישת השומה – טענו כי כל השומות שנערכות היום במכר של דירה במתחם פינוי בינוי הינן לפי גישת ההשוואה הישירה. במקרה הנדון יהיה זה חסר היגיון לערוך תחשיב השבחה לדירה הראשונה בגישה הכלכלית עם היטל לפי 550,000 ₪ ולכל שאר הדירות שיימכרו לאחר מכן יערכו שומות לפי מחירי המכירה במתחם. הייתה עסקה שנערכה בנכס הנדון תמורת 1,950,000 ₪, כך שניתן לנתח את העסקה בגישת ההשוואה הישירה ולפי בחינת עסקאות השוואה במתחמים סמוכים.

10.4.2. ניתוח עסקאות במצב הקודם – נבחנו עסקאות לפי איכות ולא לפי כמות ונותחו עסקאות לדירות סמוכות שנבנו באותו טווח של שנות בניה, סוף שנות ה- 60', שהן רלוונטיות ודומות בשטח הממוצע הדירתי, לדירה הנדונה שהינה בשטח של 74 מ"ר. כמו כן נבדק שבכל העסקאות שהוצגו לא הוגשה תכנית פינוי בינוי העומדת בתנאי סף. הובא בחשבון פוטנציאל כללי לפינוי בינוי קיים, שאין מקום לנתק אותו. בהתייחס למעלית בעסקאות ההשוואה נטען כי מאחר שהדירה ממוקמת בקומת הקרקע, אין רלוונטיות למעלית כי היא לא נהנית ממנה.

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

10.5. להלן תמצית עיקרי המחלוקת:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
גישת השומה	הכלכלית	השוואה ישירה
עלות מטלה ציבורית לגן ילדים	3,363,000 ₪	-
הפחתה למגורים מעל תעסוקה	בשיעור 0.95 עבור 1/4 מהזכויות מגורים	-
הפחתה למגורים מעל גן ילדים	ללא	-
עלות הריסה	6,687 מ״ר * 350 ₪/מ״ר	-
קרן תחזוקה	חושבה בהתאם להוראות התכנית ל75% מהדיירים על פי עלות בסך 250 ₪ לחודש לתקופה בת 5 שנים	-
הסטה/הטמנת קו מתח עילי	50,000 ₪	-
עלות עודפת למרתף רביעי	13,500 ₪ למקום חניה * 80 ובסה״כ 1,080,000 ₪	-
מקדם אקוי׳ 20% דירות קטנות	1.1	-
מקדם אקוי׳ ממ״דים של היזם	0.9	-
הפחתה לדירות כלואות במגרשים 102 ו-103	8% ממרכיב הקרקע, דהיינו 80,000 ₪ ליח״ד	-
חלק יחסי לפי טבלת הקצאה ואיזון	1.11%	-
שווי מ״ר מבנה פלדלת	9,000 ₪	-
שווי מ״ר מבונה תעסוקה	3,000 ₪	-
סה״כ שווי החלק היחסי של המבקשת במצב החדש	2,717,126 ₪	חושב בסך 1,813,000 ₪ בהתבסס על העסקה בנכס מחודש יוני 25 ו-3 עסקאות נוספות 2 בתחום התכנית ועסקה בסמוך
שווי מצב קודם	חושב לפי שטח מדוד של 74 מ״ר * 20,000 ₪, מתקבל 1,480,000 ₪	חושב לפי מחיר הרכישה בשנת 2021 ממודד למועד הקובע - מתקבל 1,850,000 ₪ לפי 25,000 ₪ למ״ר ובממוצע עם עסקאות השוואה מתקבל 1,740,00 ₪
דחיה	2.5 שנים, 6%	-
	במסמך התגובה ניתנה התייחסות כיצד לחשב את ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה ביחס לעסקאות המכר של הנכס הנדון	-
השבחה	**1,069,400 ₪**	**74,000 ₪**

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

11. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישור תכנית נת/מק/53/548 – מימוש בדרך של מכר דירת מגורים.

הנכס בנדון מהווה את תת חלקה 2 בגו"ח 8620/410, ברחוב ברודצקי 22 ב' בעיר נתניה. שטח הדירה הרשום 49.18 מ"ר, שטח הדירה עפ"י מדידה כ-74 מ"ר, כפי שצוין בשומות שהגישו הצדדים. בהתאם לנספח טבלת ההקצאה ואיזון המצורפת לתכנית נת/מק/53/548 הוקצו למבקשת 1.113% (4913/441594) חלקים במגרשים 101,102,103,104,105 בייעוד מגורים ד'.

הצדדים חלוקים באשר לערכי השווי וגישת השומה לפיה יש לאמוד את ההשבחה.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

תכנית נת/מק/53/548 (מס' 1094010-408)

11.1. <u>גישת השומה</u> – שמאי המשיבה חישבו את ההשבחה בהתאם לגישה הכלכלית ואילו שמאי המבקשת חישבו את ההשבחה בהתבסס על גישת ההשוואה עפ"י עסקאות של הדירה מושא השומה וכן עסקאות ממתחמים דומים בסביבת הנכס. הצדדים מפנים כתימוכין לעמדתם **לפס"ד בעניין נועה לב**[5]. במענה לשמאי המבקשת, שמאי המשיבה הסכימו באופן חריג לחשב את ההשבחה בהתבסס על העסקה מושא השומה לצורך קביעת שווי המצב החדש.

בהתאם לפס"ד **בעניין נועה לב,** המהווה את הפסיקה העדכנית, נכון למועד עריכת השומה ובערכאה הגבוהה ביותר, נקבע כדלקמן:

> *"כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות* השוואה *רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות.*
>
> ...
>
> *במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי-בינוי, דרך המלך הינה שיטת* ***ההשוואה הישירה,*** *וזאת על סמך* עסקאות *שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה.*
>
> *בעת שימוש בשיטת ההשוואה הישירה, אין כל מקום להוספת שווי שימוש בתקופת הביניים.*
>
> ...

[5] עמ"נ 18341-09-24 **נועה לב והתאחדות הקבלנים נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו**, ניתן ביום 26/06/2025.

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

במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה <u>ראויות</u>, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:

*בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. בשלב השני, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות. יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים. בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחיה וזאת בהתאם לתקופת הדחיה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית. בשלב הרביעי, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחיה. כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, **אין** כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים."* (ההדגשה במקור – א.ג.)

בהתאם לפסה"ד נקבע כי במימוש בדרך של מכר דירה בפרויקט התחדשות עירונית, יש לבחון את שווי המצב החדש ואת שווי המצב הקודם באמצעות גישת ההשוואה בלבד, ככל שקיימים מספיק נתוני השוואה.

במקרה הנדון מדובר בעסקת מכר ראשונה במתחם הנדון ועל כן, לא קיימים נתוני השוואה ישירה נוספים בתחום התכנית למעט 2 העסקאות בתת חלק מושא השומה מהשנים 2021 ו-2025. עם זאת, קיים קושי בחישוב ההשבחה בגישה הכלכלית שכן בחינת ההשבחה בגישה זו במקרה הנדון מביאה לערכי שווי גבוהים מאוד ולתוצאה בלתי סבירה ביחס לתמורה בהסכמי המכר שנערכו בנכס הנדון. כמו כן, איני מוצאת לנכון כי המבקשת במקרה הנדון "תיענש" ותשלם היטל השבחה הגבוה במאות אחוזים מיתר בעלי הזכויות אשר ימכרו את דירותיהם בהמשך, בטרם מתן היתר בניה למתחם, רק מאחר שביצעה את העסקה הראשונה במתחם.

בסביבת הנכס הקרובה מתוכננים מספר מתחמי פינוי בינוי בהם אושרה תכנית נקודתית להתחדשות עירונית, בדומה לנכס מושא השומה, ובמועדים סמוכים למועד הקובע עם תמורות דומות. אני סבורה כי עסקאות מכר ממתחמים אלה מהוות עסקאות השוואה <u>ראויות</u>, מאחר שהינן בעלות מאפיינים דומים דיים על מנת לשקף את שווי הנכס במצב החדש.

כמו כן, בהתאם לפסיקה בין היתר בעניין **רמי לוי**[6] עולה כי בקביעת ערך מקרקעין, הבכורה ניתנת לשיטת ההשוואה וכשקיימות עסקאות השוואה שנעשו בנכס מושא השומה מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותן משקפות את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון, לפיכך מצאתי לנכון במקרה הנדון לבחון את העסקה שנערכה בנכס הנדון.

לאור כל האמור לעיל, ההשבחה תיבחן בגישת ההשוואה.

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

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

11.2. מצב חדש:

11.2.1. העסקה בנכס – להלן ניתוח העסקה בנכס הנדון המשקפת את כלל הוראות התכנית, לרבות, דחיה ומושאע כפי שקונה סביר היה רואה לנגד עיניו:

ביום 15/06/2025 נמכרו הזכויות במושא השומה ע"י המבקשת תמורת 1,950,000 ₪ + 20,000 ₪ בהתחשב בהיטל השבחה הגבוה מ-70,000 ₪, מתקבל 1,970,000 ₪. לצורך ביצוע התאמה למועד הקובע נבחנה הצמדת העסקה ל"לוח 2.2 מחירים ממוצעים של דירות (אלפי ₪), לפי מחוזות מגורים, ערים גדולות וקבוצות גודל הדירה (חדרים) של הלמ"ס.

להלן הנתונים הרלוונטיים:

מחוזות ומספר חדרים	2024												2025			
	I-III		IV-VI		VII-IX		X-XII		ממוצע שנתי		I-III		IV-VI			
	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות
נתניה - 7400	2,754.3	585	2,811.0	496	2,689.1	514	2,820.3	588	2,834.9	2,526	2,659.1	451	2,688.7	432		
1 או 2	1,177.0	12	1,387.3	13	1,326.8	22	1,411.0	6	1,314.9	59	1,496.6	19	1,330.7	7		
2-3.5	2,018.4	138	1,882.9	95	1,870.2	120	2,042.3	112	1,966.0	518	1,990.6	119	1,774.8	87		
3.5-4	2,553.6	191	2,669.2	183	2,627.1	196	2,665.6	268	2,660.6	958	2,625.1	177	2,435.1	159		
4.5-5	3,351.8	229	3,371.2	190	3,438.8	155	3,460.2	192	3,462.0	909	3,387.2	128	3,335.8	165		
5.5-6	4,220.1	15	4,557.4	15	3,840.2	21	4,237.8	10	4,502.1	82	4,470.3	8	4,298.3	14		

מתקבלת עלייה מחירים בשיעור 13% לדירות בנות 1-2 חדרים בעיר נתניה לעומת ירידת מחירים בשיעור 12% בדירות בנות 2.5-3 חדרים באותה התקופה.

לעומת זאת, עפ"י מדד דנוס בתקופה זו חלה ירידת מחירים בשיעור 4.9% בעיר נתניה.

שווי ממוצע לדירת 4 חדרים בעיר **נתניה** רבעון 1 לשנת 2024 הוא 2,640,000 ש"ח.
שווי ממוצע לדירת 4 חדרים בעיר **נתניה** רבעון 2 לשנת 2025 הוא 2,510,000 ש"ח.

השינוי הוא -4.9%

לאחר בחינת הנתונים לעיל, אני סבורה כי במקרה הנדון מנתוני הלמ"ס עולה כי קיימת שונות גבוהה ובלתי סבירה אשר אינה מתכתבת עם השוק בפועל לעומת מדד דנוס, שהינו מתון. לאור זאת, במקרה הנדון יש להסתמך על מדד דנוס, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

להלן שווי מתואם של העסקה מושא השומה:

1,950,000 ₪ / 0.951 = 2,050,473 ₪.

עם זאת, יש לציין כי העסקה בנכס נערכה כשנה וחצי לאחר המועד הקובע לאישור התכנית, ומכאן כי משך הדחיה הגלום בה עד להוצאת היתר, בהכרח התקצר.

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

לפיכך, ועל הצד הזהיר, יונח כי ירידת המחירים ומשך הדחיה מתקזזים זה בזה ויובא בחשבון שווי בסך **1,950,000** ₪, בהתאם למחיר העסקה.

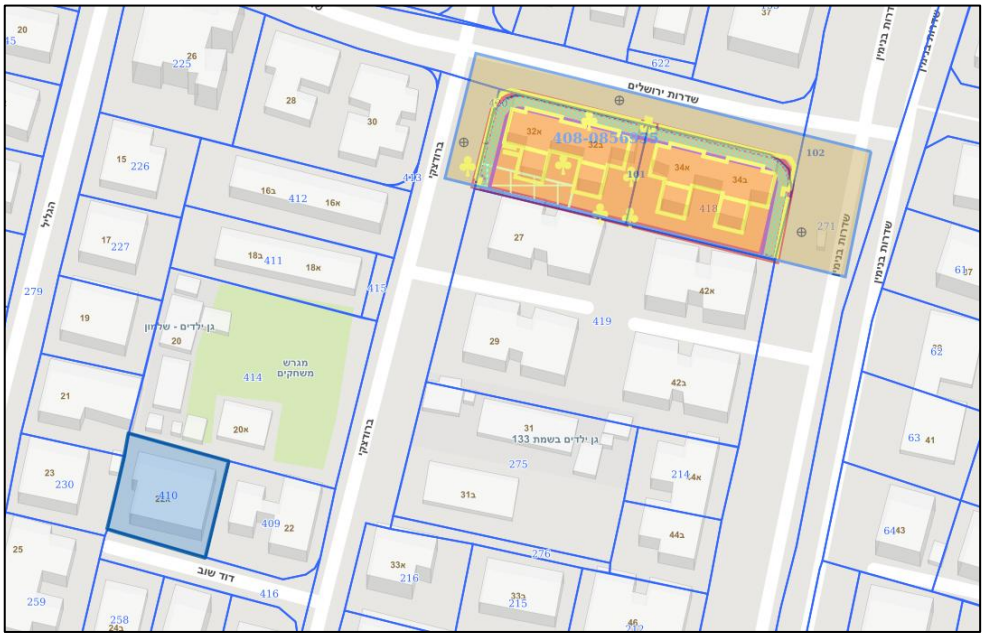
11.2.2. עסקאות השוואה – בחנתי תכניות להתחדשות עירונית בסביבת הנכס, להלן עסקאות אשר אותרו על ידי לאחר אישורן:

- בתחום תכנית מס׳ 408-0856955 אשר הופקדה ביום 13/09/2022 ואושרה למתן תוקף ביום 24/01/2023 אותרה עסקת המכר הבאה:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח רשום עפ״י טבלת הקצאה ואיזון במ״ר	שטח מדוד[7] במ״ר	קומה	מחיר מכירה ב- ₪	מחיר למ״ר ב- ₪
21/01/2024	8260/418/20	ירושלים 34	51	71	3	1,850,000	26,056

עפ״י ניתוח העסקה מתקבל שווי מ״ר בנוי במצב החדש 26,056 ₪ במעוגל. יוער כי במחצית השניה של שנת 2025 נמכרו 2 דירות חדשות במתחם, במסגרת ״פרי-סיילי״, המשקף כי תקופת הדחיה קצרה יותר ביחס למושא השומה.

לצורך המחשת מיקום הפרויקט, להלן תשריט התכנית ביחס למיקום מושא השומה:

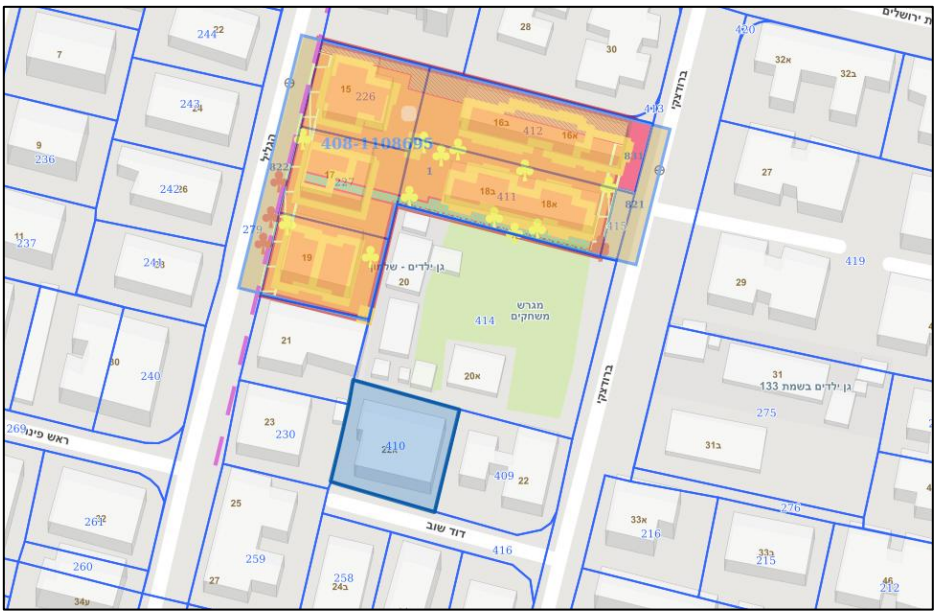


[7] עפ״י שומת השמאי המכריע עומר סרחאן לדירה זו.

- להלן ניתוח עסקאות במתחם התחדשות עירונית ברודצקי-הגליל:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום[8] במ"ר	שטח מדוד[8] במ"ר	קומה	מחיר מכירה ב- ₪	מחיר למ"ר ב- ₪
21/05/2024	8260/411/10	ברודצקי 18	75	79.64	3	1,600,000	20,090
04/04/2024	8260/412/15	ברודצקי 16	66.06	88.59	4	1,800,000	20,318
20/02/2024	8260/411/6	ברודצקי 18	75	79.64	2	1,850,000	23,230

לצורך המחשת מיקום הפרויקט, להלן תשריט התכנית ביחס למיקום מושא השומה:



11.2.3. לאור הנתונים שהוצגו לעיל, אומדן השווי במצב הקודם הינו כדלקמן:

מהות	שווי למ"ר
העסקה מושא השומה	26,351 ₪
העסקה במתחם התחדשות עירונית שדרות ירושלים 32, 34	26,056 ₪
ממוצע העסקאות במתחם התחדשות עירונית ברודצקי-הגליל	21,213 ₪
שווי ממוצע במעוגל	**24,500 ₪**

לאור האמור לעיל, שווי מ"ר בנוי במצב החדש ייקבע בסך **24,500 ₪**.

[8] כעולה מטבלאות ההקצאה ואיזון ודברי ההסבר להן, כפי שצורף לנספחי התכנית להתחדשות עירונית.

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

11.3. מצב קודם – שמאי המשיבה ביססו את שווי המצב הקודם על עסקאות מכר לדירות מגורים ללא פוטנציאל מכוח תמ״א 38 מהן התקבל שווי מ״ר בנוי בסך 20,000 ₪; שמאי המבקשת ביססו את שווי המצב הקודם על מחיר העסקה בנכס מיום 22/04/2021 מתואם למועד הקובע ועסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות המגלמות פוטנציאל לתמ״א 38, אולם לא חלה עליהם תכנית פינוי בינוי. מניתוח העסקאות בהתאמה למושא השומה ושקלול העסקה בנכס הוערך שווי מ״ר בנוי בסך 23,500 ₪.

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בשטח דומה לדירה מושא השומה אשר אותרו על ידי שמאי הצדדים ועל ידי:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח נטו במ״ר	שטח ברוטו במ״ר	קומה	מחיר מכירה ב- ₪	מחיר למ״ר ב- ₪
06/08/2025	8260/167/9	ברודצקי 3	63	89	3	1,780,000	20,000
25/07/2024	8260/570/17	יהודה הלוי 25	65	73	4	1,830,000	25,068
23/07/2024	8260/213/25	שד׳ בנימין 44	61	78	4	1,750,000	22,436
13/06/2024	8260/393/6	שד׳ בנימין 57	68	77	2	1,820,000	23,636
19/05/2024	8260/221/10	ברודצקי 43	61	80	3	1,800,000	22,500
14/04/2024	8260/241/13	הגליל 28	60	70	3	1,810,000	25,857
21/02/2024	8260/221/16	ברודצקי 43	80	90	5	1,680,000	18,667
25/01/2024	8260/226/2	הגליל 15		79	1	1,500,000	18,987
11/01/2024	8260/393/3	שד׳ בנימין 57	68	77	1	1,760,000	22,857
23/04/2023	8260/199/6	הגליל 6	61	80	2	1,600,000	20,000
					ממוצע		**22,001**

יוער כי בהתחשב במיקום הדירה הנדונה בקומת הקרקע, בדירות מגורים בבניינים הכוללים מעלית, לא מצאתי לנכון לבצע הפחתה למעלית.

- העסקה בנכס הנדון משקפת פוטנציאל ממשי מאחר שנערכה לאחר התקשרות עם יזם וחתימת מרבית הדיירים על הסכם פינוי בינוי ועל כן לא תובא בחשבון.
- עוד יצוין כי העסקאות בבניינים הכוללים חניה ומעלית ונמצאות במצב תחזוקתי טוב יותר ממושא השומה אינן מגלמות פוטנציאל כללי להתחדשות עירונית ועל כן אין מקום לביצוע הפחתות.

לסיכום, שווי מ״ר במצב הקודם ייקבע בסך **22,000** ₪.

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

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

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

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית נת/מק/53/548 במימוש בדרך של מכר.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[9], לפיה תיבחן השפעת אישור התוכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

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

12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב ברודצקי, בעיר נתניה.

12.4.2. שטח הדירה, מיקומה בבניין ומאפייניה.

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

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכנית נת/מק/53/548.

12.4.5. זכויות בעלות.

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

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

13. **<u>התחשיב:</u>**

תכנית נת/מק/53/548 (מועד קובע: 16/02/2024)

שווי מצב קודם –	22,000 ₪ * 74 מ"ר = 1,628,000 ₪
שווי מצב חדש –	24,500 ₪ * 74 מ"ר = 1,813,000 ₪
ההשבחה –	**185,000 ₪**
היטל השבחה –	**92,500 ₪.**

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

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

14. **<u>השומה:</u>**

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

תכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
נת/מק/53/548	16/02/2024	₪ 185,000	₪ 92,500

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

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן

שמאית מכריעה

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