**רינת וויס רביב** - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 4 אוקטובר, 2026
מינוי: 764-2026
מספרנו: מכרעת.831

לכבוד
המבקשים
מר ניאגו דורון ואח'
ע"י מר מרום גולי,
שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתו"ב נתניה
ע"י מר אפרים מרגלית ומר אדיר קניזו,
שמאי מקרקעין

# שומה מכרעת להיטל השבחה
## גוש 9137 חלקה 10
## מגרש מס' 3 (עפ"י תכנית מס' נת/542/א/18) (חלק)
## שכונת אופק הים, נתניה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפניי מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר אפרים מרגלית ומר אדיר קניזו, מיום 25 פברואר 2026 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשים, מיום 14 יולי 2026.

עמדת המבקשים, מר פלוני, מר ניאגו דורון, מר פינס שמואל, מר קויפמן יצחק ומר בן זקן אורון מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר מרום גולי, מיום 15 יוני 2026.

ביום 27 יולי 2026 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים ובהשתתפות ב"כ המבקשים עו"ד אולגה סוקולוב. סיכום הדיון נמסר להם.

### 1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות מס' נת/7/400/ג (408-0298224) ו- נת/542/א/18 (408-0709873). מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר.

### 2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 17.9.2026.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

### 3. המועדים הקובעים להערכה

| תכנית | מועד קובע[1] |
|---|---|
| נת/7/400/ג (408-0298224) | 3.2.2019 |
| נת/542/א/18 (408-0709873) | 7.1.2024 |

### 4. פרטי הנכס

| | |
|---|---|
| גוש: | 9137 |
| חלקה: | 10 |
| שטח החלקה בשלמות: | 862 מ״ר |
| מגרש: | 3 (עפ״י תכנית מס׳ נת/542/א/18) |
| שטח המגרש בשלמות: | 3,939 מ״ר (עפ״י תכנית מס׳ נת/542/א/18) |
| מיקום: | רחוב אברהם בר מנחם, אופק הים, נתניה |
| מהות הנכס: | 3.66496% חלקים בלתי מסוימים במגרש בייעוד מגורים ד׳ עם חזית מסחרית |

### 5. תיאור הנכס והסביבה

#### 5.1 תיאור הסביבה

שכונת אופק הים, הידועה גם בשם כוכב הים ממוקמת בחלק המערבי של מרכז העיר נתניה, מזרחית לשד׳ בן גוריון ומעברן שכונת נוף הטיילת המצויה לאורך חוף הים, דרומית לרחובות אברהם בר מנחם ויגאל אלון (מהווים את המשכו של רחוב היהלומן אברהמס) ומעברם שכונת רמות גרינטל, מערבית לשד׳ בן צבי וצפונית לשכונת גלי הים.

השכונה מהווה חטיבת קרקע לא מפותחת.

הנכס נשוא השומה מהווה חלק ממתחם מס׳ 1 בשטח קרקע של כ-64 דונם. הממוקם בשוליים הצפוניים של השכונה לאורך הרחובות אברהם בר מנחם ויגאל אלון, מצפון. על המתחם חלה תכנית מס׳ נת/542/א/18 (408-0709873). התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה בתחומה מתוכננים 738 יח״ד, מבני ציבור, שטח מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים פתוחים.

#### 5.2 תיאור החלקה והנכס

חלקה 10 בגוש 9137 בשטח קרקע של 862 מ״ר החלקה בעלת צורה רגולרית ריבועית ולה חזית דרומית לרחוב שמעון ויזנטל אשר מהווה דרך עפר לא סלולה. החלקה מהווה חלק מחטיבת הקרקע הבלתי מפותחת.

בהתאם לטבלת איזון והקצאות של תכנית מס׳ נת/542/א/18 (408-0709873) לבעלי הזכויות בחלקה הוקצו 10.99488% חלקים במגרש מס׳ 3. המגרש ממוקם בפינת הרחובות ד״ר אברהם בר ומאיר יערי. התכנית מייעדת את המגרש למגורים ד׳ עם חזית מסחרית. על המגרש מתוכננות 136 יח״ד בחלוקה למגדל בן 25 קומות לצד בניין בן 8 קומות.

[1] מועד תחילת התכניות, 15 יום מפרסום דבר אישורן בעיתונות. תכנית נת/7/400/ג 15 יום ממועד הפרסום חל בשבת 2.2 לכן המועד הקובע 3.2. תכנית נת/542/א/18 15 יום ממועד הפרסום חל בשבת 6.1 לכן המועד הקובע 7.1.



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

הנכס נשוא השומה מהווה 1/3 חלקים בלתי מסוימים מזכויות החלקה במגרש ובסה"כ 3.66496% חלקים בלתי מסוימים.

## 6. המצב התכנוני

### 6.1 מצב קודם

#### 6.1.1 תכנית מתאר מס' נת/542

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982.

התכנית חלה על שטח של כ- 2,494 דונם.

מטרת התכנית חיוב תכניות מפורטות באיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים וזאת ע"י חלוקה השטח בין היתר, למרכז אזרחי, מרכז עסקים ראשי, אזור מגורים, אזור לשטח ציבורי פתוח כלל עירוני ועוד.

חלקות המקור כלולות בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

#### 6.1.2 תכנית מתאר מקומית מס' נת/542/א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5154 מיום 3.2.2003.

התכנית חלה על שטח של כ- 885 דונם. מטרות התכנית בין היתר, איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965; קביעת יעודים ושימושים לקרקע; התווית מערכת דרכים חדשה; קביעת תקנות המסדירות את הבניה לשימושים המותרים לפי אזורים; קביעת הוראות והנחיות לעיצוב ארכיטקטוני; קביעת הנחיות לתכנון מפורט בהתאם לעקרונות הבינוי; קביעת הנחיות לפיתוח מערכות תשתית.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון לחלקות המקור 45 ו- 52 בגוש 8250 ששטחן 944 מ"ר בשלמות, הוקצה מגרש תמורה מס' 217, בשלמות.

מגרש מס' 217 בשטח קרקע של 861 מ"ר, ממוקם במבנן A, בייעוד מגורים ב' 6 יח"ד, לגביו קובעת התכנית זכויות והוראות בניה כדלקמן-

| | |
|---|---|
| שטח בניה- | 775 מ"ר (90%)[2]. |
| צפיפות- | 6 יח"ד. |
| מס' קומות- | 3 קומות ודירת גג חד מפלסית שאינה נחשבת לקומה. |
| קווי בניין- | קדמי, כמסומן בתשריט. צדדי, 3.5 מ'. אחורי, 5 מ'. |
| מרתפים- | תותר בניית מרתפים עפ"י תכנית מס' נת/100/ש/1. |
| חניה- | תקן החניה יהיה עפ"י תכנית נת/87/7/400. כמו כן ניתן יהיה להקים חניות וחניונים פתוחים או מקורים בכל האזורים והייעודים בתכנית זו עפ"י אישור הוועדה המקומית. תותר בניית מרתפי חניה בקו בניין קדמי צדדי ואחורי של 0. |

[2] עפ"י תכנית מאוחרת 408-07097873.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

| | |
|---|---|
| מעלית- | בכל הבתים תותקן מעלית, למעט מקרים בהם הבתים בני 3 ו- 4 קומות כוללים שתי דירות דופלקס בלבד בחתך הבניין. |
| גגות- | תחת סעיף הוראות כלליות לשימוש בחומרי גמר בחזיתות המבנים והגגות מצוין כי בשטח התכנית יותר שימוש בגג רעפים בתנאי שיופיע בתכנון המפורט של תת מבנן שלם. עפ"י הוראות התכנית תת מבנן מהווה יחידה תכנונית בה צריך לבצע תכנון בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי. |
| נספח בינוי- | התכנית כוללת נספח בינוי עקרוני המצביע על כוונות ואופן פריסת המבנים בשטח שישמש בסיס לתכנית בינוי ופיתוח. |
| ביצוע התכנית- | היתר בניה בתחום התכנית יינתן אך ורק בהתאם ובכפוף לתכנית עיצוב ארכיטקטוני. ביצוע התכנית ייכלול תכנון ואישור תכנית גבהים לבישים, למגרשים ולשטחי ציבור; ביצוע עבודות עפר וייצוב קרקע; ביצוע עבודות תשתית של סלילת דרכים, הנחת קווי מים, ביוב, תיעול, ניקוז, חשמל, תאורה וכדומה. ביצוע עבודות התכנית אפשר שיבוצעו בשלב אחד לכל שטח התכנית ואפשר שיבוצעו בשלבים לקטעי תכנון מוגדרים, בהתאם לשיקול הוועדה המקומית. |

**6.1.3 החלטת ועדה הסבה לתכנית מס' נת/542/א'- תוספת שטחי שירות**

ועדת המשנה בישיבתה מס' 25 מיום 23.11.2015 החליטה לאשר תוספת שטחי שירות ליעודים שונים בתכנית נת/542/א' עפ"י סעיף 13(3) לתקנות חוק התכנון והבניה.

לאזור מגורים ב' אושרה תוספת שטחי שירות עיליים כדלקמן-

ממ"ד בשטח 12.5 מ"ר ליח"ד, מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר ליח"ד, גרעין לקומה 35 מ"ר לכל גרעין, חדר טכני על הגג 30 מ"ר לכל גרעין, קומת כניסה או קומת עמודים מפולשת בשטח תכסית הקומה שמעליה. תכליות: חדר אשפה, מערכות טכניות, מחסנים פרטיים לדיירים, מחסן משותף ששטחו לא יפחת מ- 12 מ"ר ולא יעלה על 30 מ"ר, חדר אופניים בשטח של 1 מ"ר ליח"ד או עפ"י תקן תקף, חניה ולובי. השטחים יהיו חליפיים מעל ומתחת לפני הקרקע לתכליות של מחסנים (פרטי/משותף) וחדר אופניים.

שטחי שירות במרתף יהיו עפ"י תכניות מס' נת/542/א' ו- נת/100/ש/1.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

## 6.2 מצב חדש

### 6.2.1 תכנית מס' נת/7/400/ג (408-0298224) -גגות נתניה החזית החמישית

התכנית פורסמה למתקן תוקף בי.פ. 8083 מיום 17.1.2019 ובעיתונות ביום 18.1.2019.
מטרת התכנית הגדלת זכויות בניה וקביעת הוראות בניה בקומת הגג בייעוד מגורים.
התכנית קובעת כי תותר הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות.
תכסית הבניה המרבית על הגג לא תעלה על 65% משטחו, לרבות מתקנים טכניים.
שטח הקומה העליונה לא יפחת מ-80% משטח הקומה הטיפוסית, לא כולל מרפסות.
גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ' נטו.
חדרי היציאה לגג ייבנו בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית אליו פונה יח"ד בקומה העליונה. משאר קווי החזית תדרש נסיגה של 1.2 מ'. בבניינים פינתיים תדרש נסיגה של 2 מ' לפחות מקווי החזיתות הבניין הפונות לרחוב.
בחלל גג משופע תותר עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התכניות החלות. לא יותרו עליות גג במבנים מעל 4 קומות כולל קומת עמודים.

### 6.2.2 תכנית מס' נת/7/400/ג/1 (408-0298224) -גגות נתניה החזית החמישית

התכנית פורסמה למתקן תוקף בי.פ. 9127 מיום 1.10.2020.
מטרת התכנית שינוי של הוראות בינוי כפי שנקבעו בתכנית שמספרה נת/7/400/ג (408-0298224). התכנית מבהירה את ההגדרה ל"קומה עליונה"- קומה הנמצאת מתחת לגג שטחה לא יפחת מ-80% משטח הקומה הטיפוסית המשמשת למגורים בלבד, לא כולל גזוזטראות/מרפסות הבולטות מחזית המבנה.
התכנית מבטלת את ההוראות לעניין הקמת עליות גג ומחזירה לתוקפן את הוראות תכנית מס' נת/7/400/97/א.

### 6.2.3 תכנית נת/542/א/18 (408-0709873) – מתחם 1 צפון מערבי, נתניה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11889 מיום 12.12.2023 ובעיתונות ביום 22.12.2023.
התכנית חלה על שטח של 63.572 דונם. היא כוללת הוראות איחוד וחלוקה. מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם הכולל 738 יח"ד, מבני ציבור, שטח מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים פתוחים.
בהתאם לטבלת איזון והקצאות לבעלי הזכויות בחלקה מס' 10 בגוש 9137 הוקצו בסה"כ 10.99488% חלקים במגרש מס' 3. התכנית מייעדת את המגרש למגורים ד' וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח קרקע- 3,939 מ"ר.
תכסית- 75%.
שימושים- מגורים ושימושים נלווים למגורים; שטחים משותפים לרווחת הדיירים: מועדון דיירים, ספא, חדר כושר ובריכת שחיה; שטח מסחר בקומת הקרקע בלבד.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

שטח בניה-

| תיאור | שטח על קרקעי במ"ר | | | שטח שירות ת"ק במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| | עיקרי | מרפסות מקורות | שירות | |
| מסחר | 500 | | 7,700 | 18,710 |
| מגורים | 13,488 | 1,632 | | |

השטח העיקרי כולל 160 מ"ר, עבור 2 מבנים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים. יותר ניוד שטח שירות לטובת שטח שירות של המעבר המקורה בקומת הקרקע בלבד.

צפיפות- 136 יח"ד.

מס' מבנים- 2.

גובה- מגדל עד 25 קומות (קומת מסחר ולובי גבוהה, 23 קומות מגורים, קומת מגורים חלקית עליונה וגג טכני) ובניין מרקמי עד 8 קומות (קומת מסחר/ לובי גבוהה, 7 קומות מגורים וגג טכני). גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.2 מ' ברוטו.

הוראות בניה- תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם.

מסחר- שטח המסחר יבנה בנסיגה של 3 מ' לאורך החזית הפונה לרחוב אברהמס. בחזית המסחרית ישולב מעבר מקורה ללא עמודים בקו בניין 0 שישמש כמעבר רגלי מקורה רציף ופתוח לציבור בחזית קומת הקרקע. לאורך רחוב אברהמס תחויב חזית מסחרית של לפחות 70% מאורך סה"כ החזית.

מרתפים- 5 קומות חניה בגבולות המגרש.

מחסנים- מחסנים משותפים ודירתיים יתוכננו בקומת הקרקע ובתת הקרקע בלבד.

חניה- עבור כל השימושים החניה תהיה תת קרקעית בכללותה, למעט חניה תפעולית וחניה לאנשים עם מוגבלויות. תשמר הפרדה בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות המיועדות למסחר ולתעסוקה.

תנאי מימוש- תנאי לקליטת בקשה אישור תכנית לצרכי רישום לתכנית בוועדה המקומית. תנאים להיתר- בין היתר, הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי עבור כל המתחם, במגרשים 3, 7, 8 אישור חברת חשמל לטובת העתקת קו חשמל.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

## 7. הזכויות בנכס

### 7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, של לשכת רישום מקרקעין נתניה, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 3.12.2025, עולה כי חלקה 10 בגוש 9137 בשטח של 862 מ"ר. החלקה בבעלות בעלים שונים, כדלקמן:

| שם הבעלים | החלק בחלקה | החלק באחוזים |
|---|---|---|
| ניאגו דורון | 46/180 | 25.56% |
| פינס שמואל | 46/180 | 25.56% |
| קויפמן יצחק | 46/180 | 25.56% |
| פלוני | 21/180 | 11.67% |
| בן זקן אורן | 21/180 | 11.67% |
| סה"כ | | 100.00% |

ביום 16.6.2019 נרשמה הערת אזהרה לטובת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ.

ביום 6.8.2025 נרשמה הערת אזהרה לטובת מייק פול בע"מ.

### 7.2 הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר שנערך ונחתם ביום 15.12.2025 בין ניאגו דורון, פינס שמואל, קויפמן יצחק, פלוני ובן זקן אורן (להלן: "המוכרים") לבין קבוצת רוכשים (להלן: "הקונים"), ברצון הקונים לרכוש מהמוכרים 180/540 חלקים (33.33%) מזכויותיהם בחלקה 10 בגוש 9137/62 תמורת סך של 4,000,000 ₪ ובניכוי חלק יחסי מתמורת האופציה בסך של 100,000 ₪, כלומר 3,900,000 ₪.

מהסכם המכר עולה כי למוכרים 10.991% חלקים במגרש 3 המשקפים זכות עבור 14.94776 יח"ד ממוצעות בשטח של 110 מ"ר ועבור 54.955 מ"ר שטחי מסחר.

עוד עולה כי ביום 13.2.2019 נערך ונחתם בין המוכרים לבין חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ הסכם הרשאה לתכנון ואופציה במסגרתו התקשרו המוכרים עם החברה בעסקת קומבינציה.

## 8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים, לחלק הממומש (33.3%):

| תכנית | מועד קובע | השבחה בשומת המשיבה | השבחה בשומת המבקשים |
|---|---|---|---|
| נת/7/400/ג (408-0298224) | [3]3.2.2019 | 126,140 ₪ | לא חלה השבחה |
| נת/542/א/18 (408-0709873) | [4]7.1.2024 | 2,264,678 ₪ | 453,800 ₪ |

[3] בשומות הצדדים 1.2.2019.

[4] בשומת המבקשים 6.1.2024. בשומת המשיבה 27.12.2023. בכתב התגובה תוקן ליום 6.1.2024 החל בשבת.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

### 8.1 שומת הוועדה המקומית – המשיבה

#### 8.1.1 תרומת אישור תכנית מס' נת/7/400/ג (408-0298224) לשווי

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|
| שני חדרי גג | 80 | 1.0 | 80 |
| מרפסות גג | 130 | 0.2 | 26 |
| סה"כ שטח אקוויוולנטי | | | 106 מ"ר אקו' |
| מקדם הפחתה לשוליות ודחיה | | | 0.85 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 4,200 |
| השבחה לחלקה מס' 10 בשלמות | | | ₪ 378,420 |
| **החלק היחסי של החלק הנישום בהשבחה (1/3)** | | | **₪ 126,140** |

#### 8.1.2 תרומת אישור תכנית מס' נת/542/א/18 (408-0709873) לשווי

**שווי מצב קודם**

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי (6* 129.2 מ"ר) | 775 | 1.0 | 775 |
| ממ"דים (6* 12 מ"ר) | 72 | 1.0 | 72 |
| שני חדרי גג | 80 | 1.0 | 80 |
| מרפסות גג | 130 | 0.2 | 26 |
| סה"כ שטח אקוויוולנטי | | | 953 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר מבונה מתואם | | | ₪ 8,622 |
| הפחתה בגין מרכיב מושע | | | 0.95 |
| מקדם הפחתה בגין דחיה (פיתוח ותכנון) | | | 0.75 |
| שווי מצב קודם לפני יתרון חניה | | | ₪ 5,854,597 |
| יתרון כלכלי לחניות על קרקעיות | | | ₪ 720,000 |
| **שווי מצב קודם של החלקה בשלמות** | | | **₪ 6,574,597** |

**שווי מצב חדש**

| תיאור | שטח במ"ר | שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עיקרי (136*98 מ"ר) | 13,328 | ₪ 7,760 | ₪ 103,425,280 |
| ממ"דים (136* 12 מ"ר) | 1,632 | ₪ 7,760 | ₪ 12,664,320 |
| מסחר | 550 | ₪ 10,000 | ₪ 5,500,000 |
| סה"כ שווי מגרש מס' 3 | | | ₪ 121,589,600 |
| **שווי החלקים שהוקצו לחלקה במגרש התמורה (10.99488%)** | | | **₪ 13,368,631** |



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**סיכום**

| | |
|---|---|
| שווי מצב חדש של חלקי ההקצאה של החלקה בשלמות | ₪ 13,368,631 |
| שווי מצב קודם חלקה 10 בשלמות | ₪ 6,574,597 |
| השבחה לחלקה בשלמות | ₪ 6,794,034 |
| השבחה לחלק הממומש במכר (33.3%) | ₪ 2,264,678 |

### 8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס – המבקשת

#### 8.2.1 תרומת אישור תכנית מס' נת/7/400/ג (408-0298224) לשווי

לטענת שמאי המבקשים לא חלה השבחה בגין אישור התכנית בהתחשב שהשטח האקוויוולנטי במצב הקודם עולה על השטח האקוויוולנטי במצב החדש. זאת לפי התחשיב להלן:

מצב קודם

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | מקדם שוליות | שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|---|
| עליית גג | 200 | 0.7 | 0.85 | 119 |

מצב חדש

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | מקדם שוליות | שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|---|
| חדרי גג | 80 | 1.00 | 0.9 | 72 |
| מרפסת גג | 200 | 0.25 | 0.9 | 45 |
| סה"כ שטח אקוויוולנטי | | | | 117 |

#### 8.2.2 תרומת אישור תכנית מס' נת/542/א/18 (408-0709873) לשווי

**שווי מצב קודם**

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי (6* 129.2 מ"ר) | 775 | 1.00 | 775 |
| שני חדרי גג | 80 | 1.00 | 80 |
| מרפסות גג | 200 | 0.25 | 50 |
| סה"כ שטח אקוויוולנטי | | | 905 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר מבונה מתואם כבשומת המשיבה | | | ₪ 8,622 |
| סיכום ביניים | | | ₪ 7,802,910 |
| יתרון כלכלי לחניות על קרקעיות כבשומת המשיבה | | | ₪ 720,000 |
| עלות פיתוח | | | (₪ 610,876) |
| מקדם הפחתה בגין דחיה (פיתוח ותכנון) (שנתיים, 6%) | | | 0.89 |
| שווי מצב קודם החלקה בשלמות | | | ₪ 7,041,700 |
| **שווי מצב קודם החלק שמומש (0.3333)** | | | ₪ **2,347,200** |



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**שווי מצב חדש**

| תיאור | שטח במ"ר | שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עיקרי (136*98 מ"ר) | 13,328 | ₪ 5,460 | ₪ 72,770,880 |
| מסחר | 500 | ₪ 11,000 *0.665 זמינות | ₪ 3,657,500 |
| סה"כ שווי מגרש מס' 3 | | | ₪ 76,428,380 |
| **שווי החלק הממומש במגרש התמורה (3.6649%)** | | | **₪ 2,801,000** |

**סיכום**

| | |
|---|---|
| שווי מצב חדש של חלקי ההקצאה | ₪ 2,801,000 |
| שווי מצב קודם | ₪ 2,347,200 |
| השבחה לחלק הממומש במכר (33.3%) | ₪ 453,800 |

## 9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

לפני שאדון בסוגיות שבמחלוקת אציין כי ביחס למגרש התמורה הנדון נערכה שומה מכרעת בגו"ח 9137/86 ביום 18.5.2025 (להלן: "שומה מכרעת קודמת במגרש הנדון"). השומה המכרעת האמורה דנה בשתי התכניות שבענייננו.

ב**ערר 41/16/48 מינה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** קבעה ועדת הערר "**...שכן על אף שממצאיה של שומה מסוימת שנעשתה לצורך הליך אחד אינם מחייבים בהליך אחר, הרי שכאשר מדובר באותה החלקה ממש, שיקולי יעילות, שוויון והגינות מחייבים מתן הנמקה להעדר עקביות ביחס לשומה קודמת, והדברים אמורים במיוחד כאשר מדובר בשומה מכרעת שניתנה לאחר תיקון 84 לחוק...**".

טענות הצדדים יבחנו לאור העקרון האמור.

להלן המחלוקת שבין הצדדים והכרעה בה:

### 9.1 תרומת אישור תכנית מס' נת/7/400/ג (0298224-408) לשווי

**טיעוני המבקשים**

בשומת המבקשת נקבע כי התכנית לא משביחה. לשיטת שמאי המבקשים השטח האקוויוולנטי במצב הקודם עולה על השטח האקוויוולנטי במצב החדש. בתחשיבו הביא בחשבון אפשרות להקמת עליית גג בשטח של 200 מ"ר במצב הקודם. לשטח זה ייחס מקדם שווי 0.7 ומקדם שוליות 0.85. במצב החדש הובאו בחשבון חדרי גג בשטח 80 מ"ר במקדם שוליות 0.9 ומרפסות גג בשטח 200 מ"ר במקדם שווי 0.225.

לטענת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון שבמצב הקודם ניתן להקים עליית גג מכח תכנית נת/97/7/400/א. בסעיף 2.9 של תכנית נת/542/א נקבע כי "בשטח התכנית יותר שימוש בגג רעפים בתנאי שיופיע בתכנון המפורט של תת מבנן שלם. כל הגגות שיש אליהם גישה ירוצפו". בסעיף 1.7(2) של התכנית צוין כי "הוראות תכנית המתאר נת/7/400 כפי שתשתננה מעת לעת תחולנה על התכנית". בסעיף 8 של הוראות תכנית נת/97/7/400/א צוין כי התכנית מהווה תיקון של תכנית נת/7/400.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

לביסוס טענתו הפנה לשני היתרי בניה לבניינים בבניה רוויה בהם הותרה הקמת עליית גג[5].
לטענת השמאי טענתו בעניין האפשרות להקמת עליית גג במצב הקודם נדחתה אמנם ע"י השמאי המכריע שדן בה מהטעם שכל עוד לא אושרה תכנית עיצוב ארכיטקטוני לא ניתן לקבוע מסמרות כי במצב הקודם התאפשרה הקמת עליית גג. יחד עם זאת, לטענת שמאי המבקשים, בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה משנת 2014, הוכנו בעיריית נתניה הנחיות מרחביות לגבי תכנון ועיצוב המבנים ברחבי העיר.
לטענת השמאי ההנחיות המרחביות (עדכון 2 מיום 5.8.2024) חלות על החלקה הנדונה מאחר שאינה כלולה במתחמים שהוחרגו ממסמך ההנחיות. זאת ועוד, בשנת 2016 עודכנו ההנחיות המרחביות. בפרק 3.2 להנחיות המרחביות העוסק בבניה חדשה למגורים, ביחס לבניין נמוך נקבע כי עליית הגג תתוכנן עפ"י הוראות תכנית נת/86/7/400, דהיינו ניתן להקים עליית גג. בין היתר נקבע כי יותר שילוב עליית גג חלקית עם מרפסת גג, כי תותר פתיחת חלונות ושבבתים משותפים שטח עליית הגג יחולק באופן שווה בין יחידות הדיור הנמצאות בקומת המגורים העליונה.

**טיעוני המשיבה**

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת 2 חדרי גג בשטח כולל של 80 מ"ר במקדם שווי 1.0 ומרפסות גג בשטח של 130 מ"ר[6] במקדם שווי 0.2. לטענת השמאים אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין שטח המדרגות הפנימיות, מדובר במעין מסדרון ורטיקלי, עקרון דומה נקבע בהחלטה ב**ערר 58/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר.**
הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.85 בגין שוליות ודחיה.
בתגובה לשומת המבקשים טענו שמאי המשיבה כי התכנית התירה לראשונה תוספת שטח לבינוי בקומת הגג וכי יש לדחות את טענת שמאי המבקשים שתכנית נת/97/7/400א החלה במצב הקודם אפשרה הקמת עליית גג. תכנית נת/542 שאושרה בשנת 1982 קבעה כי הבינוי במתחם יהיה עפ"י תכנית בינוי. בהתאם לנספח בינוי של תכנית מס' נת/542א כל גגות המבנים שטוחים, לרבות של מגרש מס' 217. זאת ועוד, בתכנית נת/97/7/400א נקבע בסעיף 10.8 כי "בתכניות עיצוב ארכיטקטוניות בהם הקמת עליית הגג תשנה העיצוב המאושר תותר הקמת עליית הגג בכפוף לפרסום הקלה". זאת ועוד, ההנחיות המרחביות שאושרו בשנת 2016 ועודכנו בשנת 2024 אינן חלות מקום שהוראות התכנית קובעות כי לא תוקם עליית גג ללא תכנית עיצוב. כראיה בשומות מכרעות שנערכו בתחום התכנית לא הובאה בחשבון אפשרות להקמת עליית גג במצב הקודם. לדוגמה בשומה מכרעת בגו"ח 9137/48. כך גם בשומה מכרעת שנערכה ביחס לחלקים במגרש הנדון בה דן השמאי המכריע בטענת שמאי המבקשים ודחה אותה.
בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המשיבה כי לוועדה המקומית נתונה הסמכות לקבוע מדיניות ולפרש תכניות, זק קבוע בפסיקה. בכל מקרה אפשרות לעליית גג בהתאם להנחיות המרחביות היא רק כפרט עיצובי. אין מדובר בחלל שניתן להשתמש בשטח שלו.

[5] היתר בניה ברחוב אברבנאל 19 (גו"ח 8238/438) ורחוב הרב ריינס 15 (גו"ח 8267/390).
[6] 130 מ"ר= 80 מ"ר חדרי גג- 75% שטח לאחר ניכוי שטח שירות* (258 מ"ר עיקרי +24 מ"ר ממ"ד) קונטור הגג.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

ערכי שווי

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 4,200 ₪. השמאי הציג נתוני השוואה משומה מכרעת שנערכה בגו״ח (9137/48), בה נקבע ערך דומה, כמפורט להלן:

| תאריך | גו״ח | שטח אקו׳ | תמורה | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|---|---|
| 28.2.19 | 9137/16 | 840.05 | ₪ 3,250,000 | ₪ 3,869 |
| 11.7.18 | 9137/28 | 286.28 | ₪ 1,125,000 | ₪ 3,930 |
| 30.8.18 | 9137/10 | 705.83 | ₪ 3,215,000 | ₪ 4,555 |
| 4.10.18 | 9137/10 | 140.51 | ₪ 643,000 | ₪ 4,576 |
| ממוצע במעוגל | | | | ₪ 4,200 |

**הכרעה**

הצדדים חלוקים בדבר אפשרות הבינוי על הגג במצב הקודם. לטענת שמאי המבקשים, תכנית מס׳ נת/97/7/400/א אפשרה הקמת עליית גג בשטח של כ־200 מ״ר, כתוספת לשטחי הבנייה מכוח תכנית נת/542/א, ולפיכך אישור תכנית נת/7/400/ג לא תרם לשווי הנכס. מנגד, לטענת שמאי המשיבה, תכנית נת/7/400/ג היא שאפשרה לראשונה תוספת שטח בנוי בקומת הגג ובכך השביחה את המקרקעין.

לאחר שבחנתי את הוראות התכניות ואת כלל החומר שהוצג בפני, מצאתי לקבל את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.

תכנית מס׳ נת/97/7/400/א אושרה בשנת 1998, קודם לאישור תכנית נת/542/א בשנת 2003. אמנם בסעיף 1.7 לתכנית נת/542/א נקבע כי הוראות תכנית נת/7/400, כפי שתשתננה מעת לעת, יחולו על התכנית, ואולם באותו סעיף נקבע כי במקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית נת/542/א. תכנית נת/542/א, שהיא התכנית המאוחרת והספציפית החלה על המתחם, קבעה ביחס למגרשים 217–223 מתכונת בינוי של שלוש קומות ו״דירת גג חד מפלסית שאינה נחשבת לקומה״. בנסיבות אלה לא מצאתי כי ניתן לפרש את הוראת התחולה הכללית שבסעיף 1.7 כמקנה, בנוסף למתכונת הבינוי שנקבעה במפורש בתכנית, מפלס נוסף של עליית גג מכוח תכנית מס׳ נת/97/7/400/א. אין בסעיף 2.9 לתכנית נת/542/א כדי לשנות ממסקנה זו. סעיף זה נכלל בפרק העוסק בהוראות כלליות לשימוש בחומרי גמר בחזיתות ובגגות, והאפשרות שנקבעה בו לשימוש בגג רעפים, בכפוף לתכנון מפורט של תת מבנן שלם, אינה מהווה כשלעצמה הוראה המקנה זכויות בנייה נוספות בחלל הגג.

אשר להנחיות המרחביות אליהן הפנה שמאי המבקשים, במסמך ההנחיות נקבע במפורש כי הן מתווספות להוראות התכניות המאושרות, כי במקרה של אי התאמה גוברות הוראות התכנית הסטטוטורית, וכי מקום שבו קיימת תכנית בינוי יש לפעול לפיה. לפיכך, אף שההנחיות כוללות הוראות בדבר אופן תכנונה של עליית גג, אין בהן כשלעצמן כדי להקנות זכויות בנייה שאינן מתיישבות עם הוראות התכנית הסטטוטורית החלה.

לכך מצטרפת הפרקטיקה התכנונית. מן השומות המכרעות שנערכו בתחום תכנית נת/542/א קודם לאישור תכנית נת/7/400/ג עולה כי בשומות הוועדה המקומית שנדונו בהן לא נכללה תכנית נת/97/7/400/א כתכנית המקנה זכויות בנייה נוספות ולא נמצא חיוב בהיטל השבחה בגין אישורה. איני רואה בכך, כשלעצמו, ראיה מכרעת בדבר תחולתה המשפטית של התכנית,



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

אולם יש בכך כדי לתמוך בפרשנות העקבית של הוועדה המקומית באשר לאופן יישומה בתחום נת/542/א. בהקשר זה יצוין כי בפסיקה ניתן משקל לפרשנותה של הרשות התכנונית להוראות תכנית, בהיותה בעלת הידע והניסיון המקצועיים ביישומה.

שני היתרי הבנייה אליהם הפנה שמאי המבקשים אינם בתחום תכנית נת/542/א, ולפיכך אין בהם כדי ללמד על אפשרות המימוש במתחם הנדון.

שונה המצב לאחר אישור תכנית נת/7/400/ג. מדובר בתכנית מאוחרת לנת/542/א ומטרתה המוצהרת היא, בין היתר, הגדלת זכויות הבנייה בקומת הגג. התכנית מתירה חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות הקומה העליונה, בשטח של עד 40 מ״ר ליח״ד ובכפוף למגבלות התכנית. התכנית קובעת במפורש כי שטחים אלה יתווספו לשטחי הבנייה המותרים מכוח התכניות החלות על הבניין. לפיכך מצאתי כי הזכויות שהוקנו מכוחה מהוות תוספת, למצב התכנוני הקודם, התורמת לשווי המקרקעין.

מצאתי את היקף הבניה, מקדמי השווי והשוליות בשומת המשיבה ראויים ותואמים את הנקבע בשומה המכרעת הקודמת שנערכה לאותו המגרש, לפיכך אאמצם.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 4,200 ₪. בשומה מכרעת קודמת שנערכה במגרש הנדון נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 4,000 ₪ במועד הקובע. בשומתי אאמץ ערך זה. יצוין כי גם בשומה מכרעת בגו״ח 9137/77 הערך אומץ.

### 9.2 תרומת אישור תכנית מס׳ נת/542/א/18 (0709873-408) לשווי

#### 9.2.1 אומדן שווי מצב קודם

**טיעוני המבקשים**

<u>היקף הבניה</u>

בשומת המבקשים הובא בחשבון במצב הקודם שטח עיקרי של 775 מ״ר, שני חדרי גג בשטח 80 מ״ר ומרפסות גג בשטח 200 מ״ר במקדם שווי 0.25 ובסה״כ שטח אקוויוולנטי של 905 מ״ר אקו׳.

<u>הפחתה בגין עלות פיתוח</u>

בשומת המבקשים הובאה בחשבון הפחתה בסך 610,876 ₪ בגין עלות פיתוח במצב הקודם. לטענת שמאי המבקשים יש להעריך את שווי הקרקע ללא פיתוח בשני מצבי התכנון.

לחיזוק טענתו בעניין הערכת שווי הקרקע ללא פיתוח הפנה שמאי המבקשת ל**ערר (חי׳) 9119/10 רו. לה. אמ. (2010) בע״מ ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה** בו נדונה פגיעה בגינה משולם פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. ועדת הערר קבעה כי את הפגיעה יש לאמוד כפער בין שווי המקרקעין במצב החדש לבין שווי המקרקעין במצב הקודם וזאת ללא שיקולים חיצוניים של התחשבנות בין בעלי המקרקעין לבין הרשות המקומית בעניין מיסים, אגרות והיטלים, לרבות היטלי פיתוח המהווה נתון חיצוני למקרקעין. ״העובדה כי במקרה שבפנינו שולמו היטלי פיתוח יכולה להיות לה משמעות בקביעת **מחיר** העסקה שתתבצע במקרקעין כך שהקונה הסביר יהיה מוכן (וייתכן גם שלא יהיה מוכן) לשלם למוכר מעבר **לשווי** המקרקעין סכום נוסף בגין היטלי



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

פיתוח ששולמו, אולם סכום זה אינו מהווה חלק משווי המקרקעין לצורך תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה" (ההדגשות במקור).

כן הפנה ל**ערר (מרכז) 58/16 הוועדה המקומית תכנון ובניה דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר** בו נקבע כי תשלומי פיתוח שהבעלים נדרש לשלם למנהל כחלף היטלים אינם חלק משווי המקרקעין.

השמאי הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 9137/191 בה קבע השמאי המכריע כי בהתחשב שמדובר בקרקע לא מפותחת אשר הדרישה לתשלום עבור הפיתוח טרם התממשה יש לנכות מהשווי הכולל פיתוח את עלות הפיתוח. בשומה המכרעת האמורה נקבעה עלות פיתוח בסך 92.76 ₪ למ"ר קרקע ו-372.97 ₪ למ"ר בנוי למועד קובע 23.6.2023. בשומה מכרעת בגו"ח 9137/16 צוין כי היטלי הפיתוח הם 98.17 ₪ למ"ר קרקע ו-424.68 ₪ למ"ר בנוי.

לטענת השמאי בנוסף לעלויות אלו יש להביא בחשבון עלות דמי הקמה לתאגיד מי נתניה (2003) בע"מ בסך 89.51 ₪ למ"ר בנוי.

להלן עלויות הפיתוח אותן הביא בחשבון:

| | |
|---|---|
| שטח קרקע במ"ר | 862 |
| שטח מבונה כולל מרפסות במ"ר | 1,139 |
| עלות פיתוח (93.56 ₪ למ"ר מגרש, 376.01 ₪ למ"ר בניה) | 508,924 ₪ |
| דמי הקמה (89.51 ₪ למ"ר בניה) | 101,952 ₪ |
| סה"כ עלויות פיתוח | 610,876 ₪ |

<u>יתרון כלכלי לחניות על קרקעיות במצב הקודם</u>

בשומת המבקשים הובא בחשבון כי היתרון הכלכלי בהקמת מקומות חניה על קרקעיים במצב הקודם ביחס למצב החדש מסתכם בסך של 720,000 ₪, כבשומת המשיבה.

<u>דחיה למימוש הזכויות</u>

בשומת המבקשים הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.89 בגין דחיה לפיתוח ותכנון המשקף דחיה לתקופה בת שנתיים בשיעור היוון 6%.

לטענת שמאי המבקשים בשומת המשיבה סתירה. ביחס לתכנית נת/7/400/ג נקבעה הפחתה לדחיה במקדם 0.85 למועד 1.2.2019. לטענת השמאי מובן מאליו שהדחיה במועד אישור תכנית 408-0709873 ליום 6.1.2024 לא יכולה להיות ממושכת יותר מהדחיה שחושבה בתכנית נת/7/400/ג.

לטענת שמאי המבקשים אין מקום להביא בחשבון הפחתה למושע. בחלקה 5 בעלים שונים. כפי שעולה מנסח הטאבו הם רכשו את הזכויות בחלקה באותו היום, מכאן ניתן ללמוד שהם מאוגדים ובעלי מטרה משותפת למימוש הזכויות במאוחד. בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המבקשים כי אין טעם לפגם ברכישה בראיה עתידית. זאת ועוד, גם אם לא ניתן לבצע חלוקה בעין הייתה אפשרות להקים את הבניין ולמכור את הדירות. מדובר בקבוצה הומוגנית.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

לחלופין טען כי תקופת הדחיה בגין מרכיב המושע חופפת לתקופת הדחיה בגין העדר פיתוח.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המבקשים אומץ הערך שנקבע בשומת המשיבה, 8,622 ₪ למ״ר מבונה.

**טיעוני המשיבה**

<u>היקף הבניה</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב הקודם שטח עיקרי של 775 מ״ר, ממ״דים בשטח 72 מ״ר (לפי צפיפות של 6 יח״ד), שני חדרי גג בשטח 80 מ״ר ומרפסות גג בשטח 130 מ״ר במקדם שווי 0.2 ובסה״כ שטח אקוויוולנטי של 953 מ״ר אקו׳.

לטענת שמאי המשיבה בהתחשב שמדובר במימוש במכר יש להביא בחשבון את שטח הממ״דים. מדובר בשטח שאינו פטור. לביסוס טענתם הפנו לפסק דין **בר״מ 6938/18 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ׳ אמנון סלונימסקי ואח׳**, בו קבע בית המשפט העליון כי פטור מהיטל השבחה חל גם על הקמת ממ״ד בבניה חדשה.

<u>הפחתה בגין עלות פיתוח</u>

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות פיתוח.

<u>יתרון כלכלי לחניות על קרקעיות במצב הקודם</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי היתרון הכלכלי בהקמת מקומות חניה על קרקעיים במצב הקודם ביחס למצב החדש מסתכם בסך של 720,000 ₪. זאת לפי תקן של 1:2, דהיינו 12 מקומות חניה לפי שווי מקום חניה בסך 60,000 ₪.

<u>דחיה למימוש הזכויות</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.75 בגין דחיה לפיתוח ותכנון והפחתה במקדם 0.95 בגין מושע.

לטענת שמאי המשיבה יש מקום להביא בחשבון דחיה משמעותית בגין פיתוח ותכנון וזאת ממס׳ טעמים:

א. תכנית נת/542/א הופקדה בשנת 1989 ואושרה רק בשנת 2003. נוצר מצב שהתכנון במועד אישור התכנית כבר לא תאם את הצרכים התכנוניים העדכניים של העיר המתפתחת.

ב. בתכנון נפלו פגמים אשר יצרו קושי מעשי למימוש הזכויות, לרבות העדר אפשרות ניצול כלל הזכויות המוקנות ומערכת דרכים שיצרה קשיי גישה למגרשים השונים. בתגובת לשומת המבקשים הציגו שמאי המשיבה קומפילציה לביסוס טענתם כי הגישה לנכס התאפשרה לכאורה רק מדרך גישה מצפון המובילה ועוברת בצמוד לשטח שב״צ.

ג. מדובר במתחם בשטח של כ-880 דונם שאינו מפותח, לרבות תשתיות על. נדרשים משאבים ניכרים לפיתוח. היקף הזכויות הנמך שהקנתה התכנית לא אפשר התנעת הליך הפיתוח.

לאור האמור לעיל, לא נעשה שימוש במתחם במשך שני עשורים נוספים, משנת 2003 ועד היום וזאת עף אף מיקומה המרכזי של הקרקע. המתחם עמד כאבן שאין לה הופכין. הרשות המקומית הכירה בצורך בעריכת שינוי כולל במתחם שבמסגרתו שולשו



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

אפשרויות הניצול וזאת במסגרת מספר רב של תתי מתחמים נפרדים. לטענת השמאים יוצא שהמצב לא אפשר מימוש המתחם ובכל זאת על הצד הזהיר קבעו הפחתה לדחייה במקדם 0.75. לביסוס טענתם הפנו להפרשי השווי הממוצעים אשר נקבעו בטבלאות האיזון שנעשו במתחם ע"י שמאים מטעם הבעלים. לטענת השמאים עליית השווי עקב צמצום מרכיב הדחיה בשיעור של 25% כוללת גם רכיב של היטל השבחה בשיעור של 50%, כך ששיעור הדחיה נטו הוא מחצית בלבד.

לטענת השמאים השווי במצב הקודם, אשר נקבע בשומתם גבוה מהותית מהמתבקש, בהתחשב בכך שערכי השווי בשומות מכרעות לקרקע ליח"ד במועד הקובע של תכנית נת/542/א לשנת 2003 שיקף הפחתה בשיעור של כ-50% משווי זמין לאותו מועד קובע ולמעשה כל גורמי הדחיה המשיכו להתקיים גם במועד הקובע בשנת 2024, וחייבו קביעת ערך נמוך יותר מהנקבע.

בתגובה לשומת המבקשים טענו שמאי המשיבה כי עמדת שמאי המבקשים לפיה הדחיה במצב הקודם של תכנית 408-0709873 לא יכולה להיות ממושכת יותר מהדחיה שחושבה בתכנית נת/7/400/ג, שגויה. לטענתם, ערכי השווי בשומת המשיבה לחודש פברואר 2019 מתבססים על עסקאות שנערכו במתחם בסמוך למועד הקובע. לפיכך הן כוללות את מרכיב הדחיה.

בנוסף הובאה כאמור הפחתה במקדם 0.95 למושע. הבעלות בנכס בחלוקה לחמישה בעלים. בתגובה לשומת המבקשים טענו שמאי המשיבה כי לנכס 5 בעלים בעוד שמספר יח"ד הוא 6. זאת ועוד, קיימת שונות מהותית בחלקים היחסיים שמקשה על חלוקה בעין. בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המשיבה כי מרכיב המושע במצב הקודם גדול ממרכיב המושע במצב החדש. שכן במצב הקודם שברי יח"ד ובמצב החדש לכל אחד מהבעלים זכויות למס' יח"ד. זאת ועוד, יש חברה שמאגדת, היא מבטלת את מרכיב המושע.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 8,622 ₪, בהסתמך על השווי במצב החדש כפי שפורט בסעיף 9.2.2 ולהלן:

| תיאור | שווי מ"ר | משקל | שווי משוקלל |
|---|---|---|---|
| עסקת המכר בנכס הנדון | 7,066 ₪ | 0.3 | 2,120 ₪ |
| עסקת המכר במגרש 4 | 8,576 ₪ | 0.2 | 1,715 ₪ |
| תוצאות מכרז 306/2024 | 7,740 ₪ | 0.2 | 1,548 ₪ |
| ממוצע ערכי שווי שומות מכרעות | 7,515 ₪ | 0.2 | 1,503 ₪ |
| שווי לפי טבלאות איזון במתחם | 8,748 ₪ | 0.1 | 875 ₪ |
| **שווי מ"ר מבונה** | | | **7,760** ₪ |

במצב חדש הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה פלדלת כולל מרכיב מושע בשיעור 10%, 7,760 ₪. לפיכך שווי מצב קודם 8,622 ₪ (7,760/0.9 ₪).



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**הכרעה**

<u>היקף הבניה</u>

כבשומת הצדדים הבאתי בחשבון במצב הקודם שטח עיקרי של 775 מ״ר ושני חדרי גג בשטח 80 מ״ר. כבשומת המשיבה הבאתי בחשבון את שטח הממ״דים, לעניין זה ראה סעיף 9.2.3 להלן. שטח מרפסות הגג שהובא בחשבון הוא 130 מ״ר במקדם שווי 0.2 כבשומת המשיבה.

<u>הפחתה בגין עלות פיתוח</u>

לטענת שמאי המבקשים יש להעריך את שווי הקרקע ללא פיתוח בשני מצבי התכנון. לא מצאתי לקבל את טענת שמאי המבקשים להפחתה בסך 610,876 ₪ בגין היטלי פיתוח ודמי הקמה במצב הקודם. אמנם, המקרקעין אינם מפותחים ותשלומים אלה טרם שולמו, אולם אין בכך כשלעצמו כדי להצדיק ניכוי נוסף מערך הבסיס. יש לבחון אם השפעת התשלומים הצפויים כבר מגולמת בערך שאומץ. הבחנה זו מתיישבת עם העקרונות שנדונו ב**עררים (י-ם) 8060/22 ו-8069/22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש נ' מגן עבודות הנדסה בנאיות בע״מ**. בסעיפים 71-74 להחלטה נקבע שההתייחסות להוצאות הפיתוח נגזרת מנסיבות המקרקעין ומהחיובים הצפויים לצורך מימוש הזכויות.

בענייננו, סך 8,622 ₪ למ״ר מבונה, שאומץ על ידי שני הצדדים למ״ר מבונה במצב הקודם במועד הקובע, נגזר מהשווי המשוקלל שקבעה המשיבה למצב החדש, בסך 7,760 ₪ למ״ר, תוך נטרול מרכיב המושע בשיעור 10%. שווי זה נשען בעיקרו על עסקאות בקרקע במתחם, ניתוח מכרז וערכים שנקבעו בשומות מכרעות, וכן ערכים מטבלאות האיזון. בנתוני ההשוואה לקרקע מובא בחשבון המחיר שקונה מוכן לשלם בהתחשב בתשלומים שעוד יידרשו ממנו, ובניתוח המכרז נערכה התאמה בגין היטלי הפיתוח. על יסוד מכלול הנתונים, ובהיעדר תשתית המצביעה על חיוב נוסף במקרקעין הנישומים שאינו מקבל ביטוי בערכי ההשוואה, מצאתי סביר לראות בערך הבסיס שאומץ ערך המגלם את השפעת תשלומי הפיתוח הצפויים. לפיכך, לא מצאתי הצדקה לניכוי נוסף, העלול להביא לכפל הפחתה.

<u>יתרון כלכלי לחניות על קרקעיות במצב הקודם</u>

בשומות הצדדים הובאה בחשבון תוספת לשווי המצב הקודם בגין האפשרות להסדיר 12 מקומות חניה בתחום החצר, לעומת הצורך בהסדרת חניה תת קרקעית במצב החדש. מצאתי לקבל התאמה זו. ערך הבסיס במצב הקודם נגזר מערך השווי שנקבע למצב החדש תוך נטרול מרכיב המושע בלבד, ואין בהתאמה זו ביטוי לשוני באופן הסדרת החניה ולחיסכון הכרוך בכך. לפיכך, בנסיבות דרך החישוב שננקטה בענייננו, קיימת הצדקה להתאמה נפרדת בגין יתרון זה.

ההתאמה מבטאת את היתרון הכלכלי נטו שבהסדרת חניה עילית לעומת חניה תת קרקעית, ולא את שוויו המלא של מקום חניה כתוספת עצמאית. בהתחשב בהסכמת הצדדים הן בדבר אפשרות הסדרת החניות בחצר והן בדבר היקף היתרון, ובהיעדר תשתית המצדיקה אומדן אחר, מצאתי לאמץ את הסך של 60,000 ₪ למקום חניה, ובסך הכול 720,000 ₪ לפני התאמה לדחייה במימוש. יצוין כי בשומות הצדדים היתרון הובא



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

בחשבון כזמין. אני סבורה כי יש להביא אותו בחשבון בדחיה שכן הוא יתממש רק בעת הבניה.

<u>דחיה למימוש הזכויות</u>

הצדדים חלוקים בשיעור הדחיה בגין היעדר פיתוח ותכנון ובשאלת ההפחתה בגין מרכיב המושע. בשומת המבקשים הובא בחשבון מקדם 0.89, המשקף דחיה של שנתיים, בנוסף לניכוי עלויות הפיתוח. בשומת המשיבה הובאו בחשבון מקדם 0.75 בגין דחיה לפיתוח ותכנון ומקדם 0.95 בגין מושע, ובמצטבר מקדם של כ-0.71.

מצאתי לקבל את עמדת שמאי המשיבה, לפיה יש להביא בחשבון דחיה משמעותית למימוש הזכויות במצב הקודם. מימוש הזכויות מכוח תוכנית נת/542א היה כרוך בחסמים תכנוניים ובצורך בהסדרת דרכי גישה ותשתיות בהיקף נרחב. לכך מצטרפת העובדה שבמשך שנים רבות מאז אישור התוכנית בשנת 2003 לא מומשו הזכויות במתחם, למרות מיקומו המרכזי. נסיבות אלה מלמדות כי אין מדובר בהמתנה שגרתית להוצאת היתר בנייה, וכי במועד הקובע, בהנחה שהתוכנית המשביחה לא אושרה, היה קונה סביר מביא בחשבון פרק זמן משמעותי עד למימוש הזכויות. לפיכך, לא מצאתי כי מקדם 0.89, המשקף דחייה של שנתיים, נותן ביטוי מספק לחסמים אלה. בהתחשב במכלול הנתונים, מצאתי לאמץ מקדם 0.75, המבטא את נחיתות הזמינות במצב הקודם ביחס לערך הבסיס שנגזר מהמצב החדש.

איני מקבלת את טענת שמאי המבקשים בדבר סתירה בין מקדם זה לבין המקדם שנקבע ביחס לתוכנית נת/7/400ג. ערך הבסיס בסך 4,000 ₪ למ״ר מבונה ששימש להערכת ההשבחה בגין התוכנית הקודמת נשען על עסקאות שנערכו במתחם בשנים 2018–2019, ובהן עסקאות בנכס הנישום עצמו, ולפיכך שיקף מלכתחילה את מצב המקרקעין ואת זמינותם באותה עת. לעומת זאת, ערך הבסיס בהערכה הנוכחית נגזר משווי המצב החדש, ולכן נדרשת התאמה לנחיתות הזמינות במצב הקודם.

אשר למרכיב המושע, עצם רכישת הזכויות בידי חמשת הבעלים באותו יום אינה שוללת קיומם של קשיים הנובעים מהבעלות המשותפת, ובפרט נוכח השונות בחלקיהם והקושי בחלוקת שש יחידות הדיור בעין. עם זאת, הרכישה המשותפת תומכת באפשרות לקידום המימוש באופן מתואם. במהלך התקופה הנדרשת להסדרת התכנון והפיתוח ניתן לקדם במקביל גם הסכמות בדבר אופן הבנייה, חלוקת התמורות או מכירת הזכויות במשותף. לא הוצגה תשתית לקיומו של חסם קנייני מסוים הצפוי לעכב את המימוש מעבר לתקופה זו. לפיכך, בנסיבות העניין מקובלת עליי טענתם החלופית של המבקשים בדבר החפיפה בין הטיפול במרכיב המושע לבין תקופת הדחייה לפיתוח ולתכנון. הבאתי אפוא בחשבון מקדם כולל של 0.75, ללא הפחתה נוספת בגין מושע.

<u>ערכי שווי</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון במצב הקודם שווי מ״ר מבונה בסך 8,622 ₪, לפני התאמות. בהיעדר מחלוקת בעניין זה, ובשים לב לסבירות התוצאה לאחר ההתאמות שנקבעו בהכרעתי, אימצתי ערך זה. לאחר הפעלת מקדם הדחייה שנקבע, 0.75, מתקבל שווי של כ־6,467 ₪ למ״ר מבונה, ובמעוגל כ־6,500 ₪. לבדיקת סבירות יצוין כי בשומת המשיבה שנדונה בשומתו המכרעת הקודמת שנערכה במגרש, הובא בחשבון במצב



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

הקודם שווי של 6,500 ₪ למ״ר מבונה, המגלם שוליות ודחייה. השמאי המכריע קבע את שווי המצב הקודם בקירוב לממוצע תוצאות שומות הצדדים, לנוכח הפער הזניח ביניהן, מבלי להכריע בנפרד ברכיבי התחשיב. ההשוואה האמורה תומכת בסבירות התוצאה.

**9.2.2 אומדן שווי מצב חדש**

**טיעוני המבקשים**

<u>היקף הבניה</u>

בשומת המבקשים הובא בחשבון במצב החדש כי הזכויות למגרש 3 בשלמות: שטח עיקרי של 13,328 מ״ר למגורים ושטח של 500 מ״ר למסחר.

לטענת שמאי המבקשים יש לדחות את טענת שמאי המשיבה לתוספת שטח לשיווק מעבר לשטח העיקרי למסחר. שכן התכנית אינה מקנה שטח שירות למסחר. היא רק מאפשרת ניוד שטח שירות מהמגורים למעבר המקורה בקומת הקרקע.

<u>דחיה למימוש הזכויות</u>

בשומת המבקשים הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.665 למימוש שטח המסחר.

לטענת שמאי המבקשים הזכויות במגרש מס׳ 3 הוקצו ל-33 בעלי זכויות שונים בחלקים שונים. השמאי הפנה לספר ״דיני הפקעת מקרקעין״ של אריה קמר לפיו שווי חלקו של בעלים משותף נמוך בדרך כלל מהשווי היחסי של חלקו ביחס למקרקעין כולם. לטענת השמאי מקובל להפחית 10-30% בגין מרכיב מושע. השמאי הפנה לשומות מכרעות בהן נקבעה הפחתה למושע[7]. לפיכך, מקדם ההפחתה למושע בשומת המשיבה 0.9, אינו משקף את המורכבות והוא הופעל רק על מרכיב המגורים בלבד.

לטענת השמאי מעבר למרכיב המושע קיימים גורמי דחיה נוספים שיש להביא בחשבון. בתאריך הקובע ועד כה טרם בוצע פיתוח עירוני ותשתיות במתחם התכנית, כך שיש להביא בחשבון דחיה עד לביצוע עבודות הפיתוח. בנוסף תנאי לקליטת בקשה להיתר הוא אישור תכנית לצרכי רישום. במגרש הנדון תנאי למתן היתר בניה הוא אישור חברת החשמל לטובת העתקת קו החשמל. לטענת השמאי יש להביא בחשבון דחיה מינימלית של 7 שנים בשיעור היוון 6% עד למימוש הזכויות.

<u>החלק המיוחס לנשוא השומה</u>

לחלקה שבנדון הוקצו 10.99488% במגרש מס׳ 3 ועפ״י הסכם המכר נמכרו 1/3 חלקים מזכויות הבעלים במגרש, דהיינו 3.66496% חלקים בחלקה.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המבקשים הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למגורים 5,460 ₪ ושווי מ״ר מבונה מסחר 11,000 ₪.

לטענת שמאי המבקשים יש לתת עדיפות גבוהה לקביעת שווי הנכס בהסתמך על עסקאות השוואה ישירה, עקרון זה נקבע בין היתר, **בעמ״נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ׳ נועה לב.**

[7] 7241/23, 6558/191, 7420/1, 30144/13, 7438/9, 2218/271.



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

*מגורים*

בשומת המבקשים הובאו בחשבון נתוני ההשוואה הבאים:

(1) עסקה בנכס הנדון - בהתאם להסכם המכר, הזכויות שנמכרו הן 4.9825 יח"ד ו-18.318 מ"ר שטח עיקרי למסחר, תמורת סך של 4,000,000 ₪. לטענת השמאי אינו חולק על הערך שנקבע בשומת המשיבה למסחר, 10,000 ₪ למ"ר ברוטו, דהיינו 11,000 ₪ למ"ר עיקרי, ולאחר הפחתה בגין היעדר פיתוח מורכבות קניינית ומושע לפי מקדם 0.665, המשקף דחיה של שבע שנים, 6%, מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 7,315 ₪, ושווי הזכויות למסחר שנמכרו בהסכם הינו כ-134,000 ₪. לפיכך, שווי מרכיב המגורים הוא 3,866,000 ₪. שטח פלדלת ממוצע ליח"ד הוא 110 מ"ר[8] ובסה"כ 548 מ"ר. מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,055 ₪.

(2) עסקה בגו"ח 9138/103 לה הוקצו זכויות במגרש 103 בתכנית 408-0872473- לטענת שמאי המבקשים בהתאם להסכם המכר מיום 9.9.2025, נמכרו 1013/11610 חלקים בחלקה 103 בגוש 9138 להם הוקצו 1.196% במגרש תמורה 103 בתכנית 408-0872473 תמורת סך של 1,300,000 ₪. הזכויות שנמכרו הן 2.5 יח"ד ו-15.55 מ"ר שטח עיקרי למסחר. לטענת שמאי המבקשים בהתחשב בשווי בסך 11,000 ₪ למ"ר עיקרי מסחר, ולאחר הפחתה בגין היעדר פיתוח מורכבות קניינית ומושע לפי מקדם 0.665, מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 7,315 ₪, ושווי הזכויות למסחר שנמכרו 113,750 ₪. לפיכך, שווי המגורים הוא 1,186,250 ₪. שטח פלדלת ממוצע ליח"ד הוא 110 מ"ר ולכן שטח הפלדלת של 2.5 יח"ד הוא 275 מ"ר. שווי מ"ר מבונה למגורים הוא 4,310 ₪ במעוגל.

(3) עסקה בגו"ח 9138/135 לה הוקצו זכויות במגרש 103 בתכנית 408-0872473 – לטענת שמאי המבקשים בהתאם להסכם מכר מיום 11.7.2025, נמכרו 1/7 חלקים בחלקה להם הוקצו 1.348% במגרש תמורה 103 בתכנית 408-0872473 תמורת סך של 1,850,000 ₪. הזכויות שנמכרו הן 2.817 יח"ד ו-17.524 מ"ר שטח עיקרי למסחר. בהתחשב בסך של 11,000 ₪ למ"ר עיקרי למסחר, ולאחר הפחתה בגין היעדר פיתוח מורכבות קניינית ומושע לפי מקדם 0.665 מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 7,315 ₪, ושווי הזכויות למסחר שנמכרו בהסכם כ-128,200 ₪. לפיכך, שווי מרכיב המגורים 1,721,800 ₪. שטח פלדלת ממוצע ליח"ד הוא 110 מ"ר ובסה"כ 309.87 מ"ר. שווי מ"ר מבונה למגורים הוא 5,560 ₪ במעוגל.

(4) הסכם אופציה בגו"ח 9139/56 לה הוקצו זכויות במגרש 202 בתכנית 408-1157346- לטענת שמאי המבקשים בהתאם להסכם אופציה מיום 20.1.2026, ניתנה אופציה לרכישת זכויות המוכר המהווים 1/4 חלקים בחלקה להם הוקצו 3.468% במגרש תמורה 202 בתכנית 408-1157346 תמורת סך של 2,000,000 ₪. הזכויות שנמכרו הן 373.85 מ"ר פלדלת למגורים, 13.87 מ"ר עיקרי למסחר ו-24.28 מר ברוטו לתעסוקה.

[8] סה"כ שטח עיקרי למגורים 13,488 מ"ר בניכוי 160 מ"ר לשטחי פנאי = 13,328 מ"ר + ממ"דים 1,632 (136 יח"ד * 12 מ"ר) = 14,960 מ"ר פלדלת / 136 יח"ד = 110 מ"ר פלדלת ליח"ד.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

בהתחשב בשווי בסך 11,000 ₪ למ״ר עיקרי למסחר, ולאחר הפחתה בגין היעדר פיתוח מורכבות קניינית ומושע לפי מקדם 0.665 מתקבל שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 7,315 ₪, ושווי הזכויות למסחר שנמכרו בהסכם הינו כ-152,600 ₪. שווי לתעסוקה הינו 2,600 ₪ למ״ר ברוטו, ולאחר הפחתה בגין היעדר פיתוח מורכבות קניינית ומושע לפי מקדם 0.665 מתקבל שווי מ״ר מבונה לתעסוקה בסך של 1,730 ₪, ושווי הזכויות לתעסוקה שנמכרו בהסכם הינו כ-42,000 ₪. לפיכך, שווי המגורים הוא 1,889,400 ₪. שווי מ״ר מבונה למגורים הוא 5,050 ₪ במעוגל.

(5) הסכם אופציה בגו״ח 9139/34 לה הוקצו זכויות במגרשים 101 ו-105 בתכנית 408-0855569 - בהתאם להסכם אופציה מיום 20.1.2026, ניתנה אופציה לרכישת זכויות המוכר המהווים 1/4 חלקים בחלקה להם הוקצו 0.383% במגרש תמורה 101 ו-2.406% במגרש 105 בתכנית 408-0855569 תמורת סך של 1,000,000 ₪. הזכויות שנמכרו במגרש 101 הן 32.86 מ״ר פלדלת למגורים, 5.67 מ״ר עיקרי למסחר ו-160.86 מ״ר ברוטו לתעסוקה. הזכויות שנמכרו במגרש 105 הן 178.93 מ״ר פלדלת למגורים. בהתחשב בשווי בסך 11,000 ₪ למ״ר עיקרי למסחר, ולאחר הפחתה בגין היעדר פיתוח מורכבות קניינית ומושע לפי מקדם 0.665 מתקבל שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 7,315 ₪, ושווי הזכויות למסחר שנמכרו בהסכם הוא כ-62,400 ₪. שווי לתעסוקה הוא 2,600 ₪ למ״ר ברוטו, ולאחר הפחתה בגין היעדר פיתוח מורכבות קניינית ומושע לפי מקדם 0.665 מתקבל שווי מ״ר מבונה לתעסוקה בסך 1,730 ₪, ושווי הזכויות לתעסוקה שנמכרו בהסכם הוא כ-278,300 ₪. לפיכך, שווי המגורים הוא 659,300 ₪. שווי מ״ר מבונה למגורים הוא 3,115 ₪ במעוגל.

(6) נתוני מכר של דירות. לטענת שמאי המבקשים בשומת השבחה קודמת שערך שמאי המשיבה במגרש הנדון הובאו בחשבון נתוני מכר של 64 דירות בתחום תכניות נת/556/א/1 ו-נת/556/ב/1, בשטח ממוצע של 129 מ״ר, אשר נערכו בשנת 2023. התקבל שווי מ״ר בנוי בסך 27,484 ₪. בחילוץ מרכיב הקרקע נוכה מע״מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 18% ועלות בניה בסך 10,000 ₪, התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 9,739 ₪. לטענת שמאי המבקשים עלות בניה בסך 10,000 ₪ למ״ר אינה סבירה כשמדובר בהקמת מגדל מגורים. לטענת השמאי יש להביא בחשבון עלות בניה בסך 12,817 ₪ וזאת לפי החישוב הבא:

| תיאור | שטח במ״ר | עלות לפי דקל 12/2023 | סה״כ |
|---|---|---|---|
| שטח עילי | 21,188[9] | 5,460 ₪ | 115,686,480 ₪ |
| מרפסות | 1,632 | 1,800 ₪ | 2,937,600 ₪ |
| מרתף (לפי 50 מ״ר לחניה) | 10,550 | 2,700 ₪ | 28,485,000 ₪ |
| חצר (לפי תכסית 75%) | 985 | 390 ₪ | 384,053 ₪ |
| סה״כ | | | 147,493,133 ₪ |
| מס׳ יח״ד | | | 136 |

[9] 21,188 מ״ר= 13,488 מ״ר עיקרי+ 7,700 מ״ר שירות.



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

| | |
|---|---|
| עלות בניה ישירה ליח״ד | ₪ 1,084,508 |
| עלות בניה כולל עלויות עקיפות (30%) ליח״ד | ₪ 1,409,861 |
| שטח פלדלת ממוצע ליח״ד | 110 מ״ר |
| עלות בניה למ״ר פלדלת | ₪ 12,817 |

בהתחשב בשווי מ״ר בנוי בסך 27,484 ₪. בחילוץ מרכיב הקרקע נוכה מע״מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 18% ועלות בניה בסך 12,817 ₪, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 7,100 ₪. בניכוי עלות פיתוח 1,170 ₪ למ״ר ובהתאמה למועד הקובע לפי מקדם 1.3 מתקבל 7,710 ₪ למ״ר מבונה. יש להביא בחשבון דחיה למימוש במקדם 0.665 מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 5,130 ₪.

לעניין עלויות פיתוח הציג את התחשיב הבא:

| | |
|---|---|
| שטח קרקע במ״ר | 3,939 |
| שטח מבונה כולל מרפסות במ״ר | 42,030 |
| עלות פיתוח (93.56 ₪ למ״ר מגרש, 376.01 ₪ למ״ר בניה) | ₪ 16,172,233 |
| דמי הקמה (89.51 ₪ למ״ר בניה) | ₪ 1,941,293 |
| סה״כ עלויות פיתוח | ₪ 18,113,526 |

+השמאי ערך ממוצע משוקלל כמפורט להלן:

| **תיאור** | **שווי מ״ר מבונה** | **משקל** | **שווי יחסי** |
|---|---|---|---|
| עסקה בנכס | ₪ 7,055 | 0.25 | ₪ 1,764 |
| עסקה לקרקע בחלקה 135 בגוש 9138 | ₪ 5,560 | 0.15 | ₪ 834 |
| עסקה לקרקע בחלקה 103 בגוש 9138 | ₪ 4,310 | 0.15 | ₪ 647 |
| הסכם אופציה בחלקה 56 בגוש 9139 | ₪ 5,050 | 0.10 | ₪ 505 |
| הסכם אופציה בחלקה 34 בגוש 9139 | ₪ 3,115 | 0.05 | ₪ 156 |
| מכרז רמ״י 306/2024 | ₪ 5,200 | 0.20 | ₪ 1,040 |
| מכירת דירות במתחם נת/556/א/1 | ₪ 5,130 | 0.10 | ₪ 513 |
| **שווי מ״ר מבונה ממוצע משוקלל** | | **1.00** | **₪ 5,458** |

לטענת שמאי המבקשים ביחס לנתוני ההשוואה יש להביא בחשבון את גורמי ההפחתה הבאים:

א. מיקום וחשיפה לנוף-שהבניינים שיקומו במגרש הנדון הם בניינים כלואים בין הבניינים המערביים הממוקמים על מגרשים 2-1 החוסמים את הנוף לכיוון מערב לבין הבניין במגרש מס׳ 4 החוסם את הנוף לכיוון מזרח, לביסוס טענתו הפנה לחזית הצפונית בנספח הבינוי.

ב. צפיפות קומתית וכיווני אוויר- לטענת השמאי במגרש מס׳ 3 ניתן להקים שני בניינים האחד בניין בן 7 קומות מעל קומת מסחר והשני בניין בן 23 קומות וקומת גג מעל



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

קומת מסחר. בהתאם לפרוגרמה לפיה בבניין המרקמי 26 יח״ד במגדל 110 יח״ד. מכאן שהצפיפות הממוצעת 4.695 יח״ד בכל קומה, דהיינו ב-16 קומות מתוך 23 יתוכננו 5 יח״ד. מעבר להגדלת הצפיפות הקומתית תיווצר דיר כלואה עם כיוון אוויר אחד בכל אחת מהקומות המדובר 16 דירות כלואות המהוות כ-12% מכלל הדירות. הפחתה בשיעור 10% בשווי דירות אלו משקפת הפחתה בשיעור 1.2% משווי כלל הדירות. לפיכך לטענת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל 0.95 בגין הדירות הכלואות עם כיוון אוויר אחד ובגין הגדלת הצפיפות הקומתית.

ג. קירבה למבנה ציבור- מגרש 3 נמצא בסמוך וצפונית למגרש מס׳ 7 בייעוד מבנה ציבור בשטח של כ-4.4 דונם עליו ניתן להקים מבנה ציבור בן 5 קומות בשטח כולל של 30,422 מ״ר. לטענתו, בין מגרש 3 למגרש 7 קיימת רצועת שצ״פ צרה והדבר אינו מפחית מהמטרד של המגרש הציבורי. לטענתו, במצב הקודם לא קיימת קירבה למבנה ציבור.

ד. סמיכות לציר רחוב יהלומן/ דר׳ אברהם בן מנחם- לטענת השמאי במצב החדש למגרש מס׳ 3 חזית צפונית רחבה לציר ברוחב 32 מ׳ המקשר בין שד׳ בן גוריון ממערב לבין שד׳ בן צבי ורחוב עובדיה בן שלום ממזרח, צפויה בו תנועת כלי רכב ערה שתגרום למטרד לדירות המגורים. במצב הקודם המגרש פנימי.

ה. עירוב שימושים- במצב החדש חזית מסחרית. עירוב השימושים גורם לפגיעה בשווי מרכיב המגורים וזאת בשל מטרדי רעש, ריחות, מצוקת חניה וכדומה, כך שיש לחשב הפחתה ביחס למצב הקודם בו הותר שימוש למגורים בלבד. לטענת השמאי בהתאם למחקר דלפי מקדם התאמה ראוי לדירה הנמצאת מעל חזית מסחרית הוא 0.91 ביחס לדירה שאינה מעל חזית מסחרית. השמאי הפנה לשומות מכרעות בהן נקבעה הפחתה בשיעור האמור[10]. בהתחשב בהיקף השטח למסחר נקבע מקדם הפחתה 0.96.

שמאי המבקשים התייחס לנתוני ההשוואה בשומת המשיבה כמפורט להלן-

א. עסקה בגו״ח 9137/71- מדובר בעסקת קומבינציה. בהתאם לטבלת האיזון החלקים שהוקצו הם 7.578% במגרש 4. דהיינו, 6.29 יח״ד המהווים 691.87 מ״ר פלדלת, 47.74 מ״ר עיקרי למסחר ו-272.8 מ״ר ברוטו לתעסוקה. בניכוי שטח מסחר לפי 11,000 ₪ למ״ר עיקרי ו-2,600 ₪ למ״ר תעסוקה מתקבלת יתרה לקרקע בסך 6,006,960 ₪ ושווי מ״ר מבונה למגורים 8,680 ₪. לטענת השמאי בהתאם לסקירת השתנות המחירים שערך השמאי דנוס בעיר נתניה ברבעון הראשון של שנת 2025 מחירי הדירות ירדו בשיעור 3% ביחס לרבעון הרביעי של שנת 2024. שיעור הירידה בערך הקרקע גבוה יותר ולפיכך הובא בחשבון מקדם התאמה 0.95, מתקבל 8,246 ₪ למ״ר מבונה. לאחר התאמה למיקום[11] במקדם 0.95 מתקבל 7,830 ₪. בהתחשב שמדובר בעסקת קומבינציה יש לחלק במקדם 1.2 ומתקבל סך של 6,530 ₪. לטענת

[10] שומות מכרעות בגו״ח 30610/5, 4041/4, 30898/9, 30614/312, 6526/13, 3933/312.
[11] לטענתו, מגרש 4 בסמיכות לשצ״פ. המגרש הנדון קרוב לשב״צ.



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

השמאי בהינתן שהסכם הקומבינציה לא הוצג יש להניח הנחות רבות, כך שאין מקום להביא בחשבון את העסקה.

ב. תוצאות מכרז רמ"י- לטענת השמאי בעת ניתוח המכרז יש להביא בחשבון את ממוצע 3 הצעות ראשונות ולא רק את ההצעה הזוכה. ממוצע 3 ההצעות הראשונות הינו 164,720,404 ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח. זאת ועוד, ככל ומוסיפים את מרכיב עלויות הפיתוח במכרזי רמ"י יש לנכות מהן את רכיב המע"מ[12]. הוצאות הפיתוח שנקבעו במכרז לאחר ניכוי מע"מ בשיעור 17% הינן 36,317,586 ₪. סה"כ שווי המגרש לפי ממוצע 3 הצעות ראשונות בתוספת הוצאות פיתוח ללא מע"מ הינו 201,037,990 ₪.

לטענת השמאי שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות פיתוח נורמטיבית לקיזוז בסך של 13,676,480 ₪. הוא לא הביא בחשבון עלות פיתוח לשטח המגרש. כמו כן, הובא בחשבון שטח מרתף של 8,882 מ"ר. שטח הבניה המוקנה במרתף הוא 12,350 מ"ר. בנוסף, לא הובאו בחשבון עלויות פיתוח לשטח המרפסות, 2,604 מ"ר.

שמאי המשיבה גם לא הביאו בחשבון את עלות דמי ההקמה עבור מים וביוב המהווים חלק מעלויות הפיתוח. השטח העילי כולל מרפסות הוא 31,854 מ"ר. תעריף דמי ההקמה הוא 92.2 ₪ למ"ר. לפיכך סה"כ דמי ההקמה אותם יש להפחית מעלויות פיתוח נורמטיביות לקיזוז הם 2,936,940 ₪, זאת בנוסף להפחתה של עלות הפיתוח.

לטענת שמאי המבקשיםבשומה מכרעת קודמת במגרש הנדון, נותח המכרז האמור והופחתו עלויות פיתוח נורמטיביות בסך של כ-19,000,000 ₪, אך לא הופחתה עלות דמי ההקמה. באם יופחתו גם דמי הקמה בסך של 2,936,940 ₪, יתקבל שווי מגרש לאחר ניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות 179,101,050 ₪. שווי המגורים לאחר הפחתת שווי המסחר בסך של 13,200,000 ₪ הוא 165,901,050 ₪. שטח פלדלת למגורים הוא 20,460 מ"ר ולכן מתקבל שווי מ"ר מבונה במצב החדש 8,108 ₪ למ"ר, לפני ההתאמות הבאות:

(1) התאמה למועד קובע - לטענת השמאי יש להביא בחשבון מקדם התאמה של 0.95. בהתאם לסקירת דנוס השינוי במחירי הדירות בעיר 2.7%. ההשפעה על מרכיב הקרקע גבוה יותר משיעור עליית מחירי דירות בנויות.

(2) התאמה למיקום – לטענת השמאי מיקום המגרש במכרז עדיף ממיקום הנכס הנדון, וזאת מאחר ומול הנכס הנדון קיימים מגדלים גבוהים המסתירים את הנוף לים והוא מרוחק יותר מהים. יש להביא בחשבון מקדם התאמה של 0.95.

(3) התאמה למספר קומות ולצפיפות קומתית - במגרש נשוא המכרז ניתן להקים שני מגדלים האחד בן 26 קומות מגורים והשני בן 22 קומות מגורים הכוללים 4 יח"ד בקומה, ואילו בנכס הנדון ניתן להקים מגדל אחד בן 25 קומות ובנין שני בן 8

[12] לטענתו, בפסק דין ת"צ 63442-0224 הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל הוצג הסדר פשרה בין הצדדים, ובין היתר, נקבע כי מכאן ואילך יוצאו חשבוניות בגין כל רכיב הוצאות הפיתוח הנוספות, ואף הושב ליזמים חלק מתשלום המע"מ ששולם.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

קומות. הצפיפות הקומתית במגדל היא 4.695 יח״ד בכל קומה. לפיכך, יש להביא בחשבון מקדם התאמה של 0.95.

(4) דחיה בגין מושע ותנאים לקבלת היתר - בשומה המכרעת במגרש הנדון הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע 0.9 בלי להביא בחשבון דחיה לתנאים לקבלת היתר בניה. לטענת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון דחיה לתקופה מינימלית של 5 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.747) עד למימוש הזכויות המגלם את הדחיה בגין מושע בהתחשב כי במגרש 3 נשוא השומה הוקצה ל-33 בעלים שונים, מורכבות קניינית, היעדר פיתוח ומגבלות במימוש הזכויות ובין היתר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לנושא דיגום קרקעות מזוהמות בתחום התכנית ואישור חברת חשמל לטובת העתקת קו חשמל.

לפיכך, לטענת שמאי המבקשים מניתוח המכרז מתקבל כי שווי מ״ר מבונה לאחר התאמות הוא 5,200 ₪.

ג. טבלת איזון במתחם הנדון ובמתחמים סמוכים- לטענת שמאי המבקשים בהתאם לטבלת האיזון נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 10,600 ₪ למ״ר מבונה עיקרי המגלם ממ״ד. בהתחשב כי שטח הממ״ד הינו כ-11% משטח הדירה (12 מ״ר מתוך 110 מ״ר), מתקבל כי שווי מ״ר מבונה פלדלת הוא 9,430 ₪. בנוסף, יש להפחית את עלות פיתוח בסך של 1,170 ₪ למ״ר ולהביא בחשבון דחיה עד לניצול הזכויות, וזאת מאחר והשווי בטבלאות האיזון נקבע בהתבסס על מחירי דירות במתחם מפותח לאחר קבלת היתר בניה, ואילו הנכס הנדון נמצא באזור שאינו מפותח וייקח מספר שנים עד שיהיה ניתן לקבל היתר. כמו כן, יש להביא בחשבון הפחתה בגין מושע במגרש הנדון והתאמה למגורים מעל מסחר וקירבה לשב״צ. שווי מ״ר מבונה בניכוי עלות פיתוח הינו 8,260 ₪ ולאחר דחיה לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון 6% מתקבל שווי מ״ר מבונה לפי 5,490 ₪. בכל מקרה, לטענת שמאי המבקשים, בהתאם לפסיקה, השווי שנקבע בטבלת איזון אינו מחייב לעניין היטל השבחה.

ד. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות - <u>בשומה מכרעת במגרש הנדון</u>, בניתוח מכרז רמ״י, הביא בחשבון השמאי המכריע את ההצעה הזוכה בלבד ולא ממוצע 3 הצעות ראשונות. כמו כן, לא הפחית מהוצאות הפיתוח שנקבעו במכרז גם את עלות דמי ההקמה לתאגיד המים של נתניה. זאת ועוד, השמאי המכריע לא ניכה את רכיב המע״מ מעלויות הפיתוח שנקבעו במכרז. בנוסף, בביצוע התאמה לזמן הובא בחשבון מקדם התאמה לפי שינוי מחירי דירות בנויות והיה צורך לקבוע מקדם התאמה לפי השינוי בשווי הקרקע שהינו גבוה יותר משיעור השינוי בדירות בנויות. כמו כן, הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע של 0.9. לטענת שמאי המבקשים, יש להביא בחשבון דחיה לתקופה מינימלית של 5 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.747) עד למימוש הזכויות המגלם את הדחיה בגין מושע (בהתחשב כי מגרש 3 הנדון הוקצה ל-33 בעלים שונים), מורכבות קניינית, היעדר פיתוח ומגבלות במימוש הזכויות ובין היתר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לנושא דיגום קרקעות מזוהמות בתחום



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

התכנית ואישור חברת חשמל לטובת העתקת קו חשמל, שאינם קיימים במגרש נשוא מכרז רמ״י.

<u>שומה מכרעת בגו״ח 9137/79 (מגרש 1 בתכנית נת/542/א/18)</u> – לטענת שמאי המבקשים מגרש 1 הינו המגרש המערבי ביותר בתחום תכנית נת/542/א/18. על המגרש ניתן לבנות מגדל בן 29 קומות מגורים מעל קומת מסחר וכן 2 מגדלי מגורים בני 19 קומות מעל קומת לובי גבוהה, ללא מסחר, ואילו בנכס הנדון ניתן להקים מגדל אחד בן 24 קומות מגורים מעל קומת מסחר ובנין שני בן 7 קומות מגורים מעל קומת מסחר. לפיכך, יש לבצע התאמה לפי מקדם 0.9 בגין מיקום ונוף, בגין מספר קומות גבוה יותר במגרש 1, ובגין עירוב שימושים בשני הבניינים במגרש הנדון. בנוסף, יש להביא בחשבון תקופת דחיה נוספת בגין הצורך באישור חברת חשמל לטובת העתקת קו חשמל, דבר חובה שאינה קיימת במגרש מס׳ 1.

בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המבקשים כי שמאי המשיבה הסתמכו על התמורה המוערכת ע״י רשות המיסים ולא על התמורה המדווחת. לטענתו, לא ידוע אם התקיימו הליכי השגה מול רשות המיסים. יתכן והגיעו לפשרה. מכאן שאין להסתמך על התמורה המוערכת. לטענת השמאי רשות המיסים מעריכה את התמורה בהסתמך על טבלאות איחוד וחלוקה. לעניין דיווחי ההתקשרות שהוצגו בתגובת שמאי המשיבה, טען כי לא הוצגו אסמכתאות. מדובר על מידע בעל פה, כללי ובלתי מחייב. אין מדובר על ערך בין מוכר מרצון לקונה מרצון אלא ערך שנקבע לצורך קביעת מס בעסקת קומבינציה. לטענת שמאי המבקשים ליזם אינטרס שהסכום המדווח עבור הקרקע יהיה גבוה, בין היתר, מאחר ששווי קרקע גבוה יפחית את השבח בפרויקט. זאת ועוד, שווי קרקע גבוה מאפשר להגדיל אשראי בנקאי ומשקף הון עצמי גבוה של היזם בפרויקט.

לטענתו, שמאי המשיבה לא אימצו את השומה המכרעת במגרש, לא את הערך המשתקף מהעסקה בנכס וגם לא את ממוצע הערכים שנקבעו בשומות המכרעות.

*<u>מסחר</u>*

לטענת שמאי המבקשים הוא מסכים עם שמאי המשיבה לעניין שווי מ״ר מבונה למסחר לפי 10,000 ₪ למ״ר ברוטו. לטענת שמאי המבקשים ערכי השווי למסחר בשומת המשיבה מבוססים על הערכים בשומה מכרעת בגו״ח 9137/191 מגרש 201 בתכנית נת/542/א/23. השווי בשומת המשיבה אינו מגלם הפחתה בגין עלות עודפת לחניה תת קרקעית למסחר. בהתאם לתקן החניה בנספח התנועה של התכנית נדרשים 10 מקומות חניה למסחר לרכב פרטי וחניה אחת לנכים. בשומה המכרעת האמורה נקבעה עלות עודפת לפי 41,960 ₪ למקום חניה תת קרקעי למועד קובע 23.6.2023.בשומה המכרעת הובא בחשבון כי שטח מקום חניה בממוצע הוא 35 מ״ר. מדובר בשטח נמוך יחסית במגרש עם שימושי מגורים ומסחר. בהתאם לנספח התנועה במגרש הנדון ניתן להקים בכל קומה 44 מקומות חניה כך שהשטח הנדרש למקום חניה הוא כ-76 מ״ר[13], בהנחה

[13] 76 מ״ר= 44 חניות בקומה/ 85%* 3,939 מ״ר שטח המגרש.



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

של מרתף בקונטור 85% משטח המגרש. קומות המרתף במגרש מס׳ 3 מאופיינות בצורה אי רגולרית ובהן גרעין של מגדל הכולל 4 מעליות ושני גרמי מדרגות, גרעין של הבניין המרקמי וגרעין בניין של השטח המסחרי הכוללים כל אחד 2 מעליות וגם מדרגות. לטענת שמאי המבקשים על אף ששטח חניה ממוצע שמתקבל הוא 76 מ״ר הביא בחשבון על הצד הזהיר שטח ממוצע למקום חניה לפי 50 מ״ר. יוצא שעלות הקמת מקום חניה בשטח זה היא 202,800 ₪[14] והעלות העודפת היא כ-100,000 ₪ למקום חניה ובסה״כ 1,100,000 ₪. לטענת השמאי ככל שאומדן השווי נערך בגישת ההשוואה אין מקום להביא בחשבון הפחתה נפרדת. ככל שאומדן השווי ייערך בגישה הכלכלית יש מקום להפחתה האמורה כהפחתה נפרדת.

**טיעוני המשיבה**

<u>היקף הבניה</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב החדש כי הזכויות למגרש 3 בשלמות: שטח עיקרי של 13,328 מ״ר למגורים, שטח של 1,632 מ״ר לממ״דים (לפי צפיפות של 136 יח״ד) ושטח של 550 מ״ר למסחר[15]. הובא בחשבון בינוי בשני בניינים: מגדל בן 25 קומות ומבנה מרקמי בן 8 קומות, מעל חזית מסחרית, בחלוקה ל-136 יח״ד.

<u>דחיה למימוש הזכויות</u>

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה נפרדת לדחייה. הערך משקף הפחתה בשיעור 10% בגין מרכיב מושע.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למגורים 7,760 ₪ ושווי מ״ר מבונה מסחר 10,000 ₪.

*<u>מגורים</u>*

הערכים נקבעו בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. התמורה בעסקת המכר נשוא השומה. עפ״י הסכם מכר מיום 15.12.2025 נמכרו 1/3 חלקים מזכויות בעלי חלקה 10 תמורת 4,000,000 ₪. השמאים הציגו את הניתוח הבא:

| | |
|---|---|
| תמורת העסקה עבור 1/3 חלקים מהחלקה | 4,000,000 ₪ |
| משקף שווי חלקה בשלמות | 12,000,000 ₪ |
| שווי מרכיב המסחר (550 מ״ר* 10.99488%* 10,000 ₪) | (604,718 ₪) |
| מרכיב המגורים בניכוי מרכיב המסחר | 11,395,282 ₪ |
| שווי מ״ר מבונה פלדלת במכר 15.12.25 (14,960 מ״ר פלדלת* 10.99488%) | 6,928 ₪ |
| בהתאמה למועד הקובע בהסתמך על לוח 2.2 של הלמ״ס (ירידת מחירים 2%) | 7,066 ₪ |
| בנטרול מרכיב המושע (10%) | 7,850 ₪ |

[14] 202,800 ₪= 50 מ״ר* 1.3 עקיפות* 3,120 ₪ למ״ר עלות ישירה.
[15] מדובר בשטח ברוטו לשיווק לאחר העמסת 10% שטח שירות.



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

ב. התמורה בעסקת המכר בגו"ח 9137/71 בתחום תכנית נת/542/א/18 מיום 14.10.2024 עפ"י פרסום ברשות המיסים. השמאים הציגו את הניתוח הבא:

| | |
|---|---|
| תמורת העסקה עבור 4.395% מהזכויות שהוקצו למגרש מס' 4[16] | 4,200,000 ₪ |
| שטח עיקרי (סה"כ 8,214 מ"ר במגרש מס' 4) | 361 מ"ר |
| שטח פלדלת (סה"כ 9,210 מ"ר במגרש מס' 4) | 404.8 מ"ר |
| שווי מרכיב המסחר (693 מ"ר* 4.395%* 10,000 ₪) | (297,689 ₪) |
| שווי מרכיב התעסוקה (3,150 מ"ר ברוטו*4.395%* 2,500 ₪) | (346,106 ₪) |
| מרכיב המגורים בניכוי מרכיב המסחר והתעסוקה | 3,555,000 ₪ |
| שווי מ"ר מבונה פלדלת במכר 14.10.2024 (404.8 מ"ר פלדלת) | 8,782 ₪ |
| בהתאמה למועד הקובע (עליית מחירים 2.4%) | 8,576 ₪ |
| בנטרול מרכיב המושע (10%) | 9,530 ₪ |

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים אין לפסול את העסקה על הסף רק בגלל שמדובר בעסקת קומבינציה. שכן מחיר התמורה נקבע ע"י רשות המיסים והוא משקף את התמורה הראויה.

ג. ניתוח מכרז רמ"י 306/2024 מיום 30.12.2024. המכרז לשיווק מגרש מס' 1 בתחום תכנית מס' נת/542/א/20 עבור 186 יח"ד בשטח פלדלת של 20,460 מ"ר ומסחר בשטח של 1,560 מ"ר. השמאים הציגו את הניתוח הבא:

| | |
|---|---|
| מחיר זכיה | 168,000,000 ₪ |
| שווי מרכיב המסחר | (15,600,000 ₪) |
| שווי בנטרול מרכיב המסחר | 152,400,000 ₪ |
| הוצאות פיתוח במכרז | 42,491,576 ₪ |
| הוצאות פיתוח נורמטיביות לקיזוז[17] | (13,676,480 ₪) |
| מחיר זכיה כולל הוצאות פיתוח עודפות | 180,591,096 ₪ |
| מחיר למ"ר פלדלת | 8,827 ₪ |
| בהתאמה למועד הקובע (עליית מחירים 2.4%) | 8,600 ₪ |
| בהתחשב במרכיב המושע (10%) | 7,740 ₪ |

בהתייחס לטענות שמאי המבקשים לאופן ניתוח המכרז, הוא נותח ע"י כלל השמאים המכריעים. בתגובה לשומת המבקשים הציגו פירוט ניתוח המכרז בשומות המכרעות כדלקמן-

[16] התמורה נקבעה ע"י רשות המיסים להתקשרות יחס ל-58% מהזכויות בחלקה.
[17] לפי 400 ₪ למ"ר עילי ו-300 ₪ למ"ר מרתף.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

| גוש/חלקה | מתחם - מגרש | מועד קובע | שווי מ"ר מבונה במכרז 306/2024 לפני התאמות | מקדם מושע | מקדם מועד | מקדם מיקום | שווי מ"ר מבונה מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 9137/86 | מתחם 1 - מגרש 3 | 06/01/2024 | 8,710 ₪ | 0.90 | 0.97 | 0.95 | 7,253 ₪ |
| 9137/77 | מתחם 1 - מגרש 1 | 06/01/2024 | 8,555 ₪ | 0.88 | 1.00 | 1.00 | 7,486 ₪ |
| 9138/30 | מתחם 17 - מגרש 21 | 06/01/2024 | 8,755 ₪ | 0.90 | 1.04 | 0.99 | 8,115 ₪ |
| 9138/40 | מתחם 17 - מגרש 21 | 06/01/2024 | 8,555 ₪ | 0.88 | 1.00 | 1.00 | 7,486 ₪ |
| 9138/104 | מתחם 16 - מגרש 103 | 15/02/2025 | 8,755 ₪ | 0.85 | 1.00 | 1.04 | 7,760 ₪ |
| ממוצע שווי מ"ר מבונה בשומות מכרעות עפ"י תוצאות המכרז | | | | | | | 7,620 ₪ |

לטענת שמאי המשיבה היה אף מקום להביא בחשבון התאמה בגין היקף יח"ד קטן יותר בנכס נשוא השומה באופן אשר היה מעלה את השווי.

ד. בטבלת איזון בנכס הנדון ביחס לתכנית נת/542/א/18 מתחם 1 נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים במצב המוצע למועד קובע 12.12.2023 בסך 10,800 ₪. בהתאמה לשטח פלדלת (10%) ולהפחתה למושע (10%) מתקבל שווי מ"ר מבונה 8,748 ₪. השמאים הציגו ריכוז של ערכי שווי למגורים שנקבעו בטבלאות איזון מטעם הבעלים בתחום תכנית נת/542/א כמפורט להלן:

| מס' סידורי | תוכנית | מועד אישור התוכנית | מתחם | גוש | חלקה |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | נת/542/א/20 | 07/01/2024 | מתחם 9 | 9137 | 110-108, 158, 177 |
| 2 | נת/542/א/16 | 27/01/2025 | מתחם 16 | 9138 | 14-7, 108-90, 123138, 147-146, 153154, 164, 176 |
| 3 | נת/542/א/27 | 27/05/2025 | מתחם B8 | 9137 | 107-105,179 |
| 4 | נת/542/א/25 | 02/04/2024 | מתחם 5 | 9137 | 114-112, 136, 165, 186 |
| 5 | נת/542/א/19 | 12/12/2023 | מתחם 17 | 9138 | 45-15, 62, 122-109, 143, 148- 150, 156-155, 172-168, 178 |
| 6 | נת/542/א/30 | 24/03/2025 | מתחם 15 | 9138 | 61-46, 74-73, 89, 166 |
| 7 | נת/542/א/24 | 11/12/2024 | מתחם 20 | 9139 | 49-16, 92-90, 117-116 |
| 8 | נת/542/א/32 | 20/04/2025 | מתחם 19 | 9139 | 15-2, 72-69, 89-84, 96-94, 106- 119-118, 106 |
| 9 | 408-1157346 | 23/07/2025 | מתחם A18 | 9139 | 57-50, 83-73, 99104, 115 |
| 10 | נת/542/א/26 | 05/06/2025 | מתחם 3 | 9140 | 97-78, 110-103, 116118, 123- 125, 132, 141, 147 |



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

| מס' סידורי | סה"כ יח"ד בתב"ע | סה"כ שטח מגורים עיקרי | שטחי מסחר עיקרי | שטח תעסוקה עיקרי | מועד עריכת טבלת האיזון | שווי מ"ר מבונה מגורים מצב מוצע | שווי מ"ר מבונה למסחר מצב מוצע |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 351 | 34,721 | 2,930 | 11,670 | 08/06/2023 | ₪ 9,800 | ₪ 10,600 |
| 2 | 720 | 73,263 | 5,882 | 7,500 | 13/03/2024 | ₪ 10,100 | ₪ 11,700 |
| 3 | 138 | 13,724 | 2,100 | 4,900 | 06/09/2024 | ₪ 9,300 | ₪ 10,700 |
| 4 | 312 | 30,820 | 1,209 | 14,489 | 12/02/2023 | ₪ 10,800 | ₪ 10,600 |
| 5 | 909 | 90,042 | 2,615 | 3,150 | 28/03/2023 | ₪ 10,800 | ₪ 10,600 |
| 6 | 222 | 22,756 | 1,255 | 840 | 06/08/2024 | - | - |
| 7 | 330 | 35,390 | 7,500 | 30,000 | 20/05/2024 | ₪ 10,100 | ₪ 14,100 |
| 8 | 522 | 52,200 | 3,200 | 24,750 | 01/06/2024 | ₪ 10,000 | ₪ 10,600 |
| 9 | 345 | 35,010 | 1,600 | 800 | 07/07/2024 | ₪ 10,100 | ₪ 14,100 |
| 10 | 735 | 72,826 | 3,160 | 1,820 | 13/06/2024 | ₪ 8,000 | ₪ 10,600 |
| ממוצע | | | | | | ₪ 9,889 | ₪ 11,511 |

ה. השמאים הפנו לערכים שנקבעו בשומות מכרעות, כמפורט להלן-

| גוש | מתחם ומגרש | מועד קובע | שווי מ"ר לפני מושע | מקדם מושע | שווי מגלם בעלות במושע |
|---|---|---|---|---|---|
| 9137/86 | מתחם 1 - מגרש 3 הנדון | 06/01/2024 | ₪ 8,061 | 0.900 | ₪ 7,255 |
| 9137/79 | מתחם 1 - מגרש 1 | 06/01/2024 | ₪ 8,555 | 0.875 | ₪ 7,486 |
| 9138/30 | מתחם 17 - מגרש 21 | 06/01/2024 | | | ₪ 7,700 |
| 9138/40 | מתחם 17 - מגרש 21 | 06/01/2024 | ₪ 8,000 | 0.925 | ₪ 7,400 |
| 9138/104 | מתחם 16 - מגרש 103 | 15/02/2025 | | | ₪ 7,735 |
| שווי מ"ר מבונה מגלם הפחתה למושע | | | | | ₪ 7,515 |

בתגובה לשומת המבקשים ציינו שמאי המשיבה כי השווי הממוצע האמור גבוה בכ-5% ממחיר העסקה בנכס הנדון, המגלם מחיר מושע, 7,066 ₪ למ"ר מבונה.

לטענת שמאי המבקשים היה מקום לקבוע, בשומה מכרעת שנערכה לחלקים אחרים במגרש הנדון, דחיה לתקופה של 5 שנים בגין מושע מורכבות קניינית, היעדר פיתוח ומגבלות במימוש הזכויות. בתגובתם לשומת המבקשים התייחסו שמאי המשיבה לטענה וציינו כי מכרזי רמ"י משווקים רק לאחר שאין מניעה להוצאת היתר. בשים לב למאפייני המיקום והפיתוח הזהים במתחם 9 ובמתחם 1 נשוא השומה, אין סיבה להפעיל כל מקדם דחיה גם במתחם נשוא השומה.

טענות שמאי המבקשים עלו ונדחו בשומות המכרעות, לרבות בשומה מכרעת במגרש הנדון, עליה לא הוגש ערר. בשומה מכרעת בגו"ח 9137/77 התייחס השמאי המכריע לטענות שמאי המבקשים לעניין מקדמי ההתאמה וההפחתות הנדרשות הנטענות וקבע כי ביחס למרכיב הקרקע לא נדרשת התאמה למועד כלל ביחס לתוצאות מכרז רמ"י.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

בפועל לא חל שינוי במצב הפיתוח ממועד פרסום המכרז בחודש ספטמבר 2024 לין המצב ששרר בשטח במועד הקובע, חודש ינואר 2024. עוד נקבע כי מאפייני המיקום דומים. בשומה המכרעת האמורה ציין השמאי המכריע כי בכל הקשור להיקף העסקה[18] קיימים יתרונות וחסרונות. היקף גדול מאפשר חסכון בעלויות תכנון ובנה והיקף קטן מאפשר בניה לקהל רחב יותר, הקטנת משך השיווק ומרכיב הסיכון.
בתגובה לשומת המבקשים ציינו שמאי המשיבה כי לטעמם לא נדרשת התאמה ביחס לשומה מכרעת בגו"ח 9137/79 שעסקה בזכויות במגרש מס' 1. ההבדלים בבינוי במגרש 1 לעומת 3 מתקזזים. מגרש 1 ממוקם בסמוך למגרש בייעוד מבני ציבור עתיר שטח לעומת מגרש 3 הנדון הממוקם בסמוך לשצ"פ נרחב ומבנה ציבור מצומצם.

השמאים ערכו ממוצע משוקלל כמפורט להלן:

| תיאור | שווי מ"ר | משקל | שווי משוקלל |
|---|---|---|---|
| עסקת המכר בנכס הנדון | ₪ 7,066 | 0.3 | ₪ 2,120 |
| עסקת המכר במגרש 4 | ₪ 8,576 | 0.2 | ₪ 1,715 |
| תוצאות מכרז 306/2024 | ₪ 7,740 | 0.2 | ₪ 1,548 |
| ממוצע ערכי שווי שומות מכרעות | ₪ 7,515 | 0.2 | ₪ 1,503 |
| שווי לפי טבלאות איזון במתחם | ₪ 8,748 | 0.1 | ₪ 875 |
| **שווי מ"ר מבונה** | | | **₪ 7,760** |

בתגובה לשומת המבקשים טענו שמאי המשיבה כי מצד אחד שמאי המבקשים מאדיר את השימוש בגישת ההשוואה הישירה ואף מנתח את העסקה בנכס הנדון לפיה לשיטתו מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,055 ₪ ומצד שני קובע בסופו של דבר שווי מ"ר מבונה בסך 5,458 ₪, ערך נמוך משמעותית. לטענת השמאים התוצאה האמורה נובעת ממתן משקל נמוך לעסקת המכר (25%) ומתן משקל גבוה (במצטבר 75%) לנתוני שווי בלתי רלוונטיים להם נערך ניתוח שגוי. בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המשיבה כי כטענת שמאי המבקשים גם הם ייחסו לעסקה בנכס משקל של 25% אך הסתמכו על עסקה נוספת לה ייחסו משקל של 20%.

בתגובה לשומת המבקשים פירטו שמאי המשיבה נתוני הסכם מכר נוסף לפיו ביום 23.4.2025 נמכרו 1/3 מהזכויות בגו"ח 9137/73 תמורת 3,450,000 ₪. לבעלים הוקצו 1.903% מהזכויות במגרש 1. לטענת השמאים הרוכשים הם בעלי יתרת הזכויות בחלקה כך שמתקיימים תנאים מיוחדים בין הצדדים. בדיווח העסקה באתר רשות המיסים מחיר הרכישה המוערך מסתכם בסך של 4,565,000 ₪. השמאים הציגו ניתוח לעסקה כמפורט להלן:

[18] 186 יח"ד במכרז רמ"י לעומת 300 יח"ד במגרש הנישום שם.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

| | |
|---|---|
| תמורת העסקה עפ"י הערכת רשות המיסים עבור 1/3 חלקים בחלקה | 4,565,000 ₪ |
| שווי מרכיב המסחר (550 מ"ר*1.903%*10,000 ₪) | (104,665 ₪) |
| שווי מרכיב המגורים | 4,460,335 ₪ |
| שווי מ"ר מבונה פלדלת במכר 23.4.2025 (627.99 מ"ר פלדלת) | 7,103 ₪ |
| בהתאמה למועד הקובע לפי לוח 2.2 של הלמ"ס (ירידת מחירים 3.5%) | 7,350 ₪ |
| בנטרול מרכיב המושע (10%) | 8,170 ₪ |

בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המשיבה כי טענת שמאי המבקשים שרשות המיסים קובעת ערכים לפי טבלאות הקצאה ואיזון נטענה בעלמא ואינה נכונה.

בתגובה לשומת המבקשים ציינו שמאי המשיבה כי במסגרת פיצול המתחם המקורי נת/542/א לכ-20 תתי מתחמים התקבלו לאחרונה מספר דיווחי התקשרויות ע"י החברות היזמיות במתחם לפי 975,000-1,100,000 ₪ קרקע ליח"ד. בהתחשב בשטח פלדלת ממוצע של 115 מ"ר במתחמים האמורים מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 8,500 ₪. בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המשיבה כי טענת שמאי המבקשים כי ליזמים עניין באומדן שווי גבוה של מרכיב הקרקע נטענה בעלמא. ככל שהשווי גבוה זה משפיע על גובה מס הרכישה.

בתגובתם לשומת המבקשים התייחסו שמאי המשיבה לנתוני ההשוואה בשומת המבקשים. להלן פירוט:

א. עסקת המכר בגו"ח 9138/103 – העסקה דווחה לפי 1,300,000 ₪ המחיר המוערך ע"י רשות המיסים הוא 2,700,000 ₪. לטענת השמאים גם בהתחשב בדחיה הארוכה בשומת המבקשים למרכיב המסחר מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 9,404 ₪.
ב. עסקת המכר בגו"ח 9138/135- העסקה דווחה לפי 1,850,000 ₪. המחיר המוערך ע"י רשות המיסים הוא 3,000,000 ₪. לטענת השמאים גם בהתחשב בדחיה הארוכה בשומת המבקשים למרכיב המסחר מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 9,268 ₪.
ג. לטענת השמאים בהתחשב בהיקף נתוני ההשוואה שימוש בגישת החילוץ מנתוני מכר של דירות בתחום תכנית נת/556 מתייתרת.

בתגובה לשומת המבקשים ציינו שמאי המשיבה כי נתוני ההשוואה הם מתחום התכנית עם בינוי בעל אופי דומה מכך שלא נדרשת התאמה בעניין זה. זאת ועוד, מבנה הציבור אנו צמוד למגרש אלא ממוקם מעבר לשצ"פ. מבנה הציבור נמוך יחסית ולצד המגרש ממזרח שטח ציבורי פתוח נרחב באופן שההשפעות מתקזזות. בנוסף, ככל שמתקיימת הפרעה כלשהי היא קיימת גם במגרשים נוספים בתחום התכנית. נתוני ההשוואה כוללים עסקאות בהם עירוב שימושים לפיכך אין מקום להפחתה נפרדת בעניין זה כטענת שמאי המבקשים. העסקה בנכס הנדון מגלמת את כלל מאפייני הנכס.

*<u>מסחר</u>*

בשומה מכרעת בגו"ח 9137/191 מגרש 201 בתכנית נת/542/א/23 נקבע שווי מ"ר מבונה מסחר 10,500 ₪.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

<u>החלק המיוחס לנשוא השומה</u>

לחלקה שבנדון הוקצו 10.99488% במגרש מס׳ 3 ועפ״י הסכם המכר נמכרו 1/3 חלקים מזכויות הבעלים במגרש, דהיינו 3.66496% חלקים בחלקה.

**הכרעה**

<u>היקף הבניה</u>

כבשומת המשיבה הבאתי בחשבון במצב החדש כי הזכויות למגרש 3 בשלמות: שטח עיקרי של 13,328 מ״ר למגורים, שטח של 1,632 מ״ר לממ״דים (לפי צפיפות של 136 יח״ד). כבשומת המבקשת ובשומה מכרעת קודמת שנערכה במגרש הנדון, הבאתי בחשבון שטח של 500 מ״ר למסחר. כאמור הכרעתי לעניין שטח הממ״דים בסעיף 9.2.3 להלן.

<u>דחיה למימוש הזכויות</u>

בחנתי את טענת המבקשים להפחתה במקדם 0.665 משווי המסחר בגין דחייה למימוש הזכויות. אכן, מימוש הבנייה מחייב הסדרת היחסים בין בעלי הזכויות, אישור תצ״ר, תיאום העתקת קו החשמל וקידום הפיתוח. עם זאת, אין מקום לצבור את מלוא תקופות הטיפול בכל אחד מגורמים אלה, שכן ניתן לקדם את ההליכים, לפחות בחלקם, במקביל. כמו כן, ערכי השווי שעליהם נסמכת ההכרעה אינם משקפים קרקע זמינה לבנייה מיידית, אלא מגלמים גם את מצב הפיתוח והזמינות במתחם. בנסיבות אלה, לא מצאתי בסיס להפחתה נוספת המשקפת שבע שנות דחייה. ביחס למסחר הבאתי בחשבון מקדם התאמה של 0.9, כאומדן להשפעת הבעלות המשותפת ומורכבות הסדרת המימוש מעבר למגולם בערך הבסיס, תוך התחשבות בחפיפה בין הליכי ההתארגנות לבין הליכי התכנון והפיתוח, וללא הפחתה נפרדת נוספת בגין פיתוח. ביחס למגורים, ההתאמות לזמינות ולמושע כבר משתקפות בנתוני השווי ובאופן ניתוחם, ולכן אין מקום להפחתה נוספת בגינן.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למגורים 7,760 ₪ ושווי מ״ר מבונה מסחר 10,000 ₪. בשומת המבקשים הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למגורים 5,460 ₪ ושווי מ״ר מבונה מסחר 11,000 ₪.

*<u>מגורים</u>*

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה למגורים במצב החדש, מצאתי להסתמך בעיקר על תוצאות מכרז רמ״י 306/2024 ועל עסקת המכר שנערכה בנכס הנדון ביום 15.12.2025. המכרז מספק נתון השוואה לקרקע לבנייה רוויה בשימושים ובהיקפים רלוונטיים, ואילו העסקה בנכס משקפת במישרין את מאפייניו התכנוניים, הפיזיים והקנייניים. יתר הנתונים שהוצגו, לרבות שומות מכרעות וטבלאות הקצאה ואיזון, שימשו לבדיקת סבירות. לא ניתן משקל עצמאי נוסף לערכים בשומות מכרעות הנשענים על אותו מכרז, כדי להימנע ממתן משקל כפול לאותו מקור השוואה.



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

*תוצאות המכרז-*

בניתוח המכרז הבאתי בחשבון את מחיר הזכייה, בסך 168,000,000 ₪, המבטא את התמורה שנקבעה במכרז, ולא את ממוצע ההצעות הגבוהות. דרך ניתוח זו תואמת גם את שנערך בשומה מכרעת קודמת ביחס למגרש התמורה הנדון.

למחיר הזכייה נוספו הוצאות הפיתוח שנקבעו במכרז, בסך 42,491,576 ₪. בהתאם למסמכי המכרז, התשלום מקנה זיכוי בגין רכיבי הפיתוח העירוניים המפורטים באישור הרשות המקומית. לצורך התאמת הנתון לקרקע שבגינה תשלומים אלה טרם שולמו, נוכו הוצאות פיתוח נורמטיביות בסך 19,077,765 ₪, בהתאם לאומדן שאומץ בשומה המכרעת הקודמת, לפי 3,109 מ״ר קרקע ו־44,204 מ״ר בנייה.

התאמה זו נועדה להשוות את נטל התשלומים בין נתון ההשוואה לנכס הנדון. אין משמעותה הפחתת מלוא שווי הפיתוח הפיזי מהקרקע. לפיכך, אין לנכות פעם נוספת את אותם רכיבי פיתוח מהשווי המתקבל. לא נוכו בנפרד דמי הקמה לתאגיד המים, שכן לפי תנאי המכרז מדובר בתשלום נוסף המוטל על הזוכה, ולא בתשלום שנפרע במסגרת הוצאות הפיתוח ומקנה לו יתרון המחייב נטרול. כמו כן, לא הובאה בחשבון הפחתה גורפת של מע״מ מהוצאות הפיתוח, בהיעדר בסיס לכך שמלוא הסכום ניתן לקיזוז כמס תשומות.

מהסכום שהתקבל נוכתה תרומת המסחר בסך 13,200,000 ₪, לפי 1,200 מ״ר עיקרי ו־11,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי. יתרת השווי למגורים, בסך 178,213,811 ₪, חולקה בשטח פלדלת של 20,460 מ״ר. מתקבל שווי של כ־8,710 ₪ למ״ר מבונה פלדלת, לפני התאמות.

לנתון זה הובאה בחשבון התאמה למועד הקובע במקדם 0.974, בהתאם להתאמה שאומצה בשומה המכרעת הקודמת למגרש. בהיעדר נתון ישיר המבודד את השתנות מחירי הקרקע בתקופה הנדונה, מצאתי התאמה מתונה זו סבירה לצורך ההכרעה.

כן הובאה בחשבון התאמה כוללת במקדם 0.95 בגין הבדלי המיקום ומאפייני הבינוי. מגרש המכרז נהנה ממיקום מערבי וקרוב יותר לחוף הים, ויש להביא בחשבון גם את ההבדלים בפריסת הבינוי ובגובהו. מנגד, המגרש הנדון נהנה מקרבה לשטח ציבורי פתוח נרחב. לאחר בחינת התשריטים ונספחי הבינוי, מצאתי כי התאמה כוללת בשיעור 5% מבטאת באופן סביר את מאזן ההבדלים. לא מצאתי הצדקה לצבור הפחתות נפרדות נוספות בגין מיקום, צפיפות, עירוב שימושים וקרבה לשימושים ציבוריים, שחלק מהשפעותיהן חופפות. גם השוני בהיקף הפרויקט אינו מצדיק התאמה נפרדת, בהתחשב ביתרונות ובחסרונות הכרוכים בהיקפי הבנייה והשיווק.

נוסף על האמור הובא בחשבון מקדם 0.9 בגין הבעלות המשותפת ומורכבות הסדרת המימוש במגרש הנדון. אין לקבל את ההנחה שעצם שיווק הקרקע במכרז רמ״י מעיד על זמינות מיידית לבנייה. גם במתחם המכרז נקבעו תנאים תכנוניים והליכי פיתוח הנדרשים לקראת המימוש. לפיכך, נתון ההשוואה מגלם מלכתחילה מרכיב מסוים של אי זמינות. התנאים הנוספים במגרש הנדון, לרבות תיאום העתקת קו החשמל, אינם מבססים כשלעצמם דחייה נוספת של חמש או שבע שנים. בהתחשב באפשרות לקדם חלק מההליכים במקביל, לא מצאתי בסיס להפחתת דחייה נוספת מעבר למגולם בנתון



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

ההשוואה ובהתאמות האמורות. לאחר ההתאמות מתקבל מהמכרז שווי של כ־7,254 ₪ למ״ר מבונה פלדלת.

*עסקת המכר-*

בעסקת המכר בנכס הנדון נמכרו שליש מזכויות הבעלים בחלקה תמורת 4,000,000 ₪, המשקפים תמורה של 12,000,000 ₪ לחלקה בשלמות. מהתמורה נוכתה תרומת זכויות המסחר המיוחסת לחלקה, בהתאם להכרעתי: 500 מ״ר לפי 11,000 ₪ למ״ר, במקדם 0.9 ובחלק יחסי של 10.99488%, ובסך כ־544,247 ₪. יתרת התמורה למגורים חולקה בשטח הפלדלת המיוחס לחלקה, כ־1,644.83 מ״ר. לאחר התאמה למועד הקובע במקדם 1.02, בהתאם להתאמה שהוצגה בניתוח המשיבה, מתקבל שווי של כ־7,104 ₪ למ״ר מבונה פלדלת. לא הובאה בחשבון הפחתה נוספת בגין מושע, מיקום או פיתוח, שכן העסקה בנכס משקפת את מאפייניו ואת החיובים שנותרו מוטלים על הזכויות שנמכרו. לצד יתרונה של העסקה בנכס עצמו, נתתי דעתי לאמור בשומה המכרעת בגו״ח 9137/78, לפיה נמכרו הזכויות עם התחייבויות מכוח הסכם אופציה או קומבינציה קודם. נתון זה מוסיף מורכבות לניתוח העסקה. בהיעדר תשתית לכימות השפעת ההתחייבויות על התמורה, לא נערכה התאמה כספית משוערת, והדבר קיבל ביטוי במשקל שיוחס לעסקה.

לא מצאתי להעניק משקל עצמאי נוסף לעסקאות קומבינציה ואופציה שנותרו לגביהן שאלות בדבר הרכב התמורה וההתחייבויות הנלוות. המחיר המוערך במערכת רשות המסים אינו מייתר בחינה זו. לנוכח קיומם של נתוני השוואה לקרקע, העדפתי אותם על פני גישת החילוץ מדירות בנויות, הרגישה להנחות בדבר עלויות הבנייה, ההוצאות העקיפות והרווח היזמי.

בשקלול הנתונים יוחס משקל של 60% לתוצאת ניתוח המכרז ומשקל של 40% לעסקה בנכס הנדון:

| תיאור | שווי מ״ר | משקל | שווי משוקלל |
|---|---|---|---|
| עסקת המכר בנכס הנדון | 7,104 ₪ | 0.4 | 2,842 ₪ |
| תוצאות מכרז 306/2024 | 7,254 ₪ | 0.6 | 4,352 ₪ |
| **שווי מ״ר מבונה** | | | **7,194** ₪ |

לפיכך, קבעתי שווי בסך 7,200 ₪ למ״ר מבונה פלדלת למגורים במצב החדש. ערך זה מגלם את ההתאמות המפורטות לעיל, ואין להפחית ממנו פעם נוספת בגין אותם גורמים.

התוצאה נבחנה גם ביחס לשומה המכרעת הקודמת במגרש הנדון, שבה נקבע שווי של 7,255 ₪ למ״ר מבונה פלדלת. הפער ביחס להכרעתי קטן מ־1%, ונובע משילוב העסקה בנכס הנדון לצד ניתוח המכרז. התוצאה שומרת אפוא על קרבה לערך שנקבע באותו מגרש, לצד מתן ביטוי לנתון ההשוואה הנוסף שנבחן בהליך זה.

*<u>מסחר</u>*



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

אימצתי את הערך שנקבע בשומת המבקשים, 11,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי, ערך דומה נקבע בשומה מכרעת קודמת במגרש הנדון.

<u>החלק המיוחס לנשוא השומה</u>

כבשומות הצדדים הבאתי בחשבון שלחלקה שבנדון הוקצו 10.99488% במגרש מס׳ 3 ועפ״י הסכם המכר נמכרו 1/3 חלקים מזכויות הבעלים במגרש, דהיינו 3.66496% חלקים בחלקה.

### 9.2.3 שטח הממ״דים כשטח לחיוב

**טיעוני המבקשים**

בשומת המבקשים לא הובא בחשבון שטח הממ״דים וזאת בשני מצבי התכנון. השמאי הפנה להחלטה ב**ערר 8001/0125 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ׳ ישעיהו זילונקה ואח׳** אשר דנה בשאלת החלת הפטור בנסיבות של עסקת קומבינציה. בהחלטתה קבעה ועדת הערר כי לא רק שהוראת הפטור חלה בנסיבות אלה, אלא אף סברה כי מלכתחילה לא קמה כלל חבות בהיטל השבחה בגין שטח הממ״דים.

ועדת הערר קבעה כי זכויות הבניה לממ״ד מקורן בהוראת סעיף 151(ג) לחוק אשר הקנה תוספת שטח שירות לשם בניית מרחב מוגן ועל כן אין בעובדה שהזכויות לממ״דים הוקנו בסופו של דבר בתכנית מאושרת כדי להוות פעולה תכנונית המקימה חבות בהיטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק, שכן גם אלמלא היו נקבעות הזכויות במסגרת התכנית, הייתה חובה להקים את הממ״דים מכח החוק, והזכויות עבורם היו מוקנות מכח החוק ולא היו נחשבות סטיה מתכנית.

**טיעוני המשיבה**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח הממ״דים בשני מצבי התכנון. לטענת שמאי המשיבה החלטות ועדת הערר עליהן הסתמך שמאי המבקשים אינן מחייבות ונוגדות החלטות אחרות של ועדות ערר. הערר בעניין זילונקה אף נוגד הלכות מנחות ומחייבות של בית המשפט.

בתגובה לשומת המבקשים צורפה התייחסות היועמ״שית של הוועדה המקומית לטענה. לעמדתה אין לקבל את הקביעה בעניין זילונקה, אשר העלה יו״ר הוועדה מבלי שנטענה, לפיה זכויות הבניה לממ״ד מקורן בהוראת סעיף 151(ג) לחוק אשר הקנה תוספת שטח שירות לשם בניית מרחב מוגן ועל כן אין בעובדה שהזכויות לממ״דים הוקנו בסופו של דבר בתכנית מאושרת כדי להוות פעולה תכנונית המקימה חבות בהיטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק, שכן גם אלמלא היו נקבעות הזכויות במסגרת התכנית, הייתה חובה להקים את הממ״דים מכח החוק, והזכויות עבורם היו מוקנות מכח החוק ולא היו נחשבות סטיה מתכנית.

בהתאם להלכה הזכויות להקמת ממ״ד ניתנות מכח התקנות אך ורק במצב שהזכויות להקמת ממ״ד הוקנו בתקנות לפני אישורה של התכנית המשביחה, כתוספת בניה לתכנית שלא הקנתה זכויות להקמת ממ״ד. המשיבה הפנתה למספר החלטות ועדות



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

ערר[19] שלפיהן יש להבחין בין זכויות ממ"ד שהיו קיימות כבר במצב הקודם לבין זכויות שנוצרו בעקבות התכנית המשביחה.

לטענת המשיבה דרך החישוב הנכונה היא כפי שנקבעה בהחלטה בערר בעניין זכות אליהו, דהיינו יש לבחון את הפער בין היקף שטח המרחבים המוגנים שהיו מוקנים במצב הקודם לבין היקפם במצב החדש. זכויות ממ"ד שהיו קיימות במצב הקודם מתקזזות בין שני מצבי התכנון, ורק התוספת מעבר להן חייבת בהשבחה.

לטענת המשיבה בענייננו במצב הקודם לתכנית הייתה זכות להקמת ממ"דים בהתאמה למספר יח"ד שאושרו לבניה. שטח הממ"דים שהוסף בתכנית מעבר לזכויות אלו חייב בהיטל השבחה. תוספת הזכויות להקמת ממ"דים נובעות מהתכנית ולא מהתקנות. שכן, בהעדר זכויות לתוספת יח"ד שאושרה בתכנית לא קמה החובה להקים ממ"ד נוסף מכח התקנות. עצם העיסוק הרב בערכאות השונות סביב פרשנות אירוע המימוש המקים זכאות לפטור ממ"דים מבסס את העמדה לפיה הממ"דים עצמם מחויבים בהיטל השבחה אלא אם מתקיים הפטור.

**הכרעה**

בשומת המבקשים לא הובא בחשבון שטח הממ"דים בשני מצבי התכנון, זאת בהסתמך על החלטת ועדת הערר בעניין זילונקה, לפיה זכויות הבניה לממ"דים מקורן בהוראת סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה אשר הקנה תוספת שטח שירות לשם בניית מרחב מוגן. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח הממ"דים בשני מצבי התכנון. לטענת שמאי המשיבה החלטות ועדת הערר עליהן הסתמך שמאי המבקשים אינן מחייבות ונוגדות החלטות אחרות של ועדות ערר. הערר בעניין זילונקה אף נוגד הלכות מנחות ומחייבות של בית המשפט. לעמדת המשיבה תוספת הזכויות להקמת ממ"דים נובעות מהתכנית ולא מהתקנות.

לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ובפסיקה הרלוונטית, איני מקבלת את עמדת המבקשים לפיה מכוח סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה אין להביא בחשבון את שטח הממ"דים במסגרת ההשבחה.

ב**עמ"נ 26-02-864 ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ישעיהו זילונקה** אשר ניתן לאחרונה, ביום 29.9.26, נדחתה קביעת ועדת הערר בעניין זה. בית המשפט קבע כי לא נמצא יסוד לנימוק ועדת הערר לפיו זכויות לבניית מרחבים מוגנים לעולם אינן בגדר "השבחה" כמובנה בחוק, ועל כן תהיינה פטורות באופן קטגורי מחבות בהיטל השבחה, זאת בכל דרך מימוש שהיא. נקבע כי מימוש במכר חייב בהיטל.

גם ב**עמ"נ 25-09-35758 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ' בקר ב.י. חברה לבניין בע"מ נקבע** כי אין להרחיב את תחולת הפטור גם למימוש בדרך מכר, שכן פרשנות זו אינה מתיישבת עם לשון החוק ותכליתו. בפסק הדין האמור נדונה במפורש גם הטענה

[19] ערר 8022-04-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה לב השרון נ' גילה אבשלום; ערר 85007/15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ' מגדל טופ נדל"ן בע"מ; ערר 6144/17 חן סקלדמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון; ערר 1051/19 זקש אשר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים; ערר 1099-09-21 הרמן דניאלה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה; ערר 1055-06-23 בן מסיקה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה. ערר 8077/22 זכות אליהו בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

שלפיה הזכויות לבניית ממ״דים אינן זכויות מכוח התכנית אלא זכויות שמקורן בחוק, ועל כן אין לחייב בגינן בהיטל השבחה. בית המשפט דחה טענה זו וקבע כי מקום שבו זכויות הממ״ד נקבעו בתכנית עצמה, יש לראותן כחלק מן המצב התכנוני החדש ולא כחלק מן המצב הקודם מכוח החוק (ראה סעיף 86 לפסק הדין).

לפיכך, ובהתחשב בכך שבעניינו המימוש הנבחן הוא מימוש בדרך מכר, לאחר התגבשות הזכויות מכוח התכנית, הבאתי בחשבון את שטח הממ״דים בשני מצבי התכנון.

## 10. תחשיב השומה

### 10.1 תרומת אישור תכנית מס׳ נת/7/400/ג (408-0298224) לשווי

| תיאור | שטח במ״ר | מקדם שווי | שטח במ״ר אקו׳ |
|---|---|---|---|
| שני חדרי גג | 80 | 1.0 | 80 |
| מרפסות גג | 130 | 0.2 | 26 |
| סה״כ שטח אקוויולנטי | | | 106 מ״ר אקו׳ |
| מקדם הפחתה לשוליות ודחיה | | | 0.85 |
| שווי מ״ר מבונה | | | 4,000 ₪ |
| השבחה לחלקה מס׳ 10 בשלמות | | | 360,400 ₪ |
| **החלק היחסי של החלק הנישום בהשבחה (1/3)** | | | **120,133** ₪ |

### 10.2 תרומת אישור תכנית מס׳ נת/542/א/18 (408-0709873) לשווי

**שווי מצב קודם**

| תיאור | שטח במ״ר | מקדם שווי | שטח במ״ר אקו׳ |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 775 | 1.0 | 775 |
| ממ״דים (6* 12 מ״ר) | 72 | 1.0 | 72 |
| שני חדרי גג | 80 | 1.0 | 80 |
| מרפסות גג | 130 | 0.2 | 26 |
| סה״כ שטח אקוויולנטי | | | 953 מ״ר אקו׳ |
| שווי מ״ר מבונה מתואם | | | 8,622 ₪ |
| יתרון כלכלי לחניות על קרקעיות | | | 720,000 ₪ |
| מקדם הפחתה בגין דחיה (פיתוח ותכנון) | | | 0.75 |
| **שווי מצב קודם של החלקה בשלמות** | | | **6,702,575** ₪ |



**רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

**שווי מצב חדש**

| תיאור | שטח במ"ר | שווי מ"ר מבונה | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עיקרי (136*98 מ"ר) | 13,328 | ₪ 7,200 | ₪ 95,961,600 |
| ממ"דים (136* 12 מ"ר) | 1,632 | ₪ 7,200 | ₪ 11,750,400 |
| מסחר | 500 | 0.9*₪ 11,000 | ₪ 4,950,000 |
| סה"כ שווי מגרש מס' 3 | | | ₪ 112,662,000 |
| **שווי החלקים שהוקצו לחלקה במגרש התמורה (10.99488%)** | | | **₪ 12,387,052** |

**סיכום**

| | |
|---|---|
| שווי מצב חדש של חלקי ההקצאה לחלקה | ₪ 12,387,052 |
| שווי מצב קודם חלקה 10 בשלמות | ₪ 6,702,575 |
| השבחה לחלקה בשלמות | ₪ 5,684,477 |
| **השבחה לחלק הממומש במכר (33.3%)** | **₪ 1,894,826** |

**11. שומה**

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, **בהתחשב בחלק הממומש**, כדלקמן:

| **תכנית** | **מועד קובע** | **השבחה** | **היטל השבחה** |
|---|---|---|---|
| נת/400/7/ג (408-0298224) | 3.2.2019 | ₪ 120,133 | ₪ 60,067 |
| נת/542/א/18 (408-0709873) | 7.1.2024 | ₪ 1,894,826 | ₪ 947,413 |

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.



**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**12. חלוקת שכר השומה המכרעת**

נתבקשתי ע"י שמאי המשיבה כי אטיל את מלוא תשלום השכר עבור השומה המכרעת על המבקשים כיוון שלטענתם מדובר בהליך מיותר. לטענתם, שמאי המבקשים בחר להתעלם מנתוני המכר הרלוונטיים במתחם לרבות מהתמורה בעסקת המכר של הנכס הנדון וכן משומות מכרעות שנערכו במתחם, לרבות במגרש הנדון להן היה צד ועליהן לא הוגש ערר. בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המשיבה כי עם הזמן התאימו את שומות ההשבחה לקביעות בשומות המכרעות. מאידך שמאי המבקשים ממשיך לטעון את אותן טענות שנדחו. לטענת שמאי המבקשים יש לדחות את בקשת המשיבה להטלת מלוא השכר על המבקשים. לטענתו, שומתו מנומקת ומבוססת. זאת ועוד, שמאי המשיבה לא אימצו את השומה המכרעת שנערכה למגרש הנדון.
בחנתי את בקשתו ומצאתי כי במקרה הנדון לא קיימות נסיבות המצדיקות חלוקת שכר שונה, שכן גם שומת המשיבה אינה מאמצת את השומה המכרעת הקודמת במגרש.

ובאתי על החתום,

**רינת וויס - רביב**
**שמאית מכריעה**






**רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**