ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 16548 חלקות 31, 33, 111, 113, 115

מגרשים מס' 208-210 עפ"י תב"ע 212-0478495

מגרש 210 עפ"י תב"ע 212-1205640

שכונת "נוף התבור", נוף הגליל

תאריך: 30 יולי, 2026
מספר מינוי: 306-2026
מספרנו: 767. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, חב' איבילד ריל אסטיט בע"מ
באמצעות השמאי, מר ענאן סלאמה
בדוא"ל anan@pciphas.co.il

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב נוף הגליל
באמצעות השמאים, מר אהרון ויסבלום ומר קובי קלפון
בדוא"ל aharon@rea.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 16548 חלקות 31, 33, 111, 113, 115
מגרשים 210-208 עפ"י תב"ע 212-0478495
מגרש 210 עפ"י תב"ע 212-1205640
שכונת "נוף התבור", נוף הגליל

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 24/05/2026 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאֵי 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 212-1205640 – מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

09/02/2026 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית 212-1205640.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 04/05/2026 ע"י החתומה מטה.

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

4. <u>פרטי הנכס:</u>

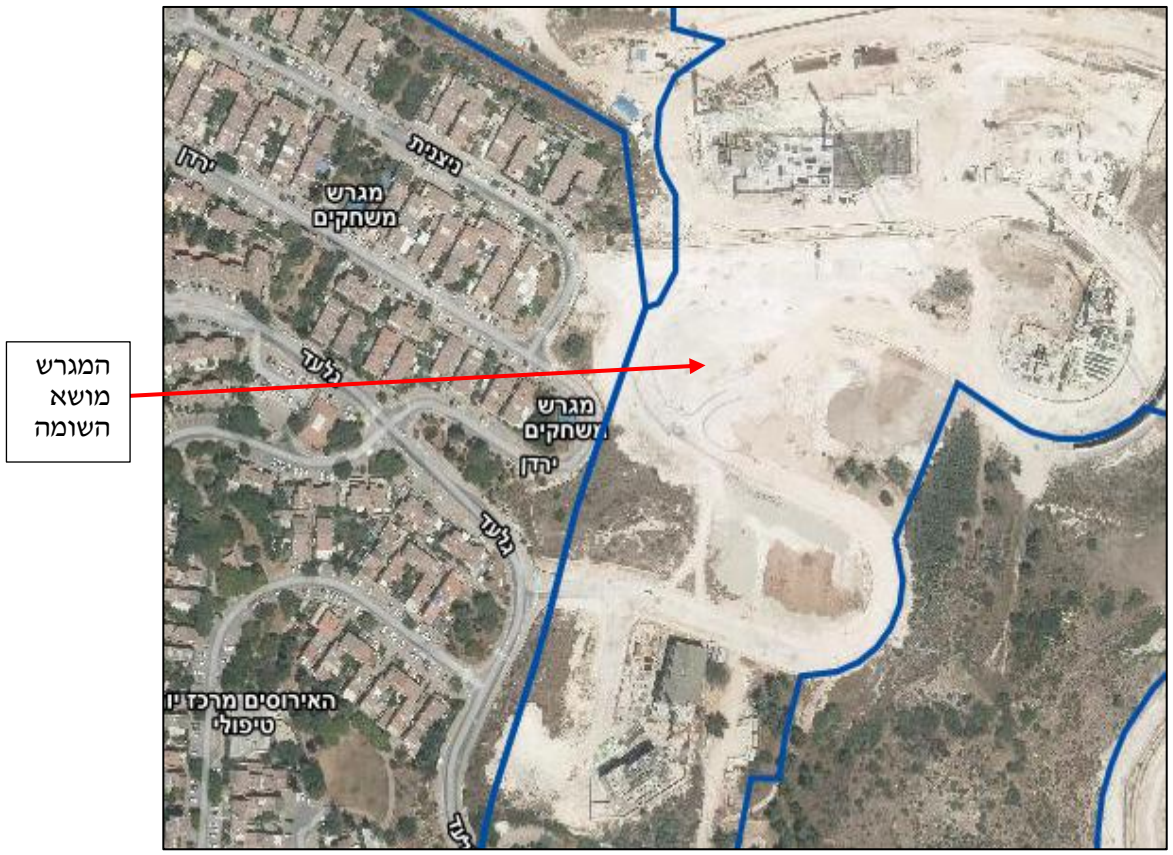
מהות:	קרקע להקמת מבני מגורים
גוש:	16548
חלקות:	31 ; 33 ; 111 ; 113 ; 115
מגרש:	210 (עפ"י תכנית 212-1205640)
שטח מגרש:	5,938 מ"ר
מיקום:	שכונת "נוף התבור", נוף הגליל.

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. נוף הגליל הינה עיר בגליל התחתון ובמחוז הצפון בישראל הממוקמת מזרחית לעיר נצרת וכביש 75. המקרקעין מושא השומה ממוקמים בחלק הצפון-מזרחי של העיר.

5.2. שכונת "נוף התבור" מהווה שכונת מגורים חדשה, בשכונת מתבצעות עבודות פיתוח כאשר הפיתוח הסביבתי חלקי.

תצ"א סביבת הנכס



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. מגרש 210 בחלקות 31, 33, 111, 113, 115 בגוש 16548 בשטח של 5,938 מ"ר, בעל צורה אי רגולרית.

6.2. גבולות המגרש שבנדון:

מצפון – כביש פנימי (מוצע).

מדרום – כביש פנימי (מוצע).

ממזרח – מגרש 405 עפ"י תכנית 212-0478495 בייעוד שצ"פ.

ממערב – כביש פנימי (מוצע).

6.3. המגרש הנדון ריק ופנוי, ממוקם במתחם מגודר אשר נמצא בשלבי פיתוח, עפ"י תכנית הבקשה להיתר מתוכננים להבנות במגרש 3 בנייני מגורים, 84 יח"ד סה"כ.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1. תכנית מס' **212-0478495 ("מול התבור")**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7983 מיום 07/11/2018.

מטרת התכנית: הקמת שכונת מגורים חדשה, רחוב מסחרי, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח ושמורת נוף למגורים ג', מגורים ד', מגורים ומסחר, מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, רצועת תשתיות ודרכים.

ב. קביעת זכויות בניה.

ג. קביעת הוראות בניה.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס מושא השומה מסווגת ל"אזור מגורים ג'", מגרשים 208, 209, 210.

השימושים המותרים:

דירות מגורים, מועדון דיירים ומועדון כושר לדיירי הבניין בלבד, חניה, חדרי שירות ותחזוקה, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, גן ומצללות, מערכות תשתית ומתקנים נלווים להם (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת, חדרי שנאים) מתחת למפלס הרחוב.

הוראות בינוי:

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו, גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ' ברוטו.

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

בכל תא שטח לפחות 20% מיח"ד יהיו דירות קטנות, שטח דירה קטנה, כולל ממ"ד, לא יעלה על 100 מ"ר.

הקמת מחסנים תותר בקומת הכניסה הקובעת ומטה בלבד.

זכויות והוראות בניה:

מגרש 208

גודל מגרש –	2,118 מ"ר
שטח בניה מעל הקרקע –	3,100 מ"ר עיקרי, 1,100 מ"ר שירות
שטחי בניה מתחת לקרקע –	1,680 מ"ר
מס' יח"ד –	28
צפיפות יח"ד לדונם –	13

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת – 32 מ'

מס' קומות – 8 מעל הכניסה הקובעת, 2 מתחת לכניסה הקובעת.

מגרש 209

גודל מגרש –	2,058 מ"ר
שטח בניה מעל הקרקע –	3,100 מ"ר עיקרי, 1,100 מ"ר שירות
שטחי בניה מתחת לקרקע –	1,680 מ"ר
מס' יח"ד –	28
צפיפות יח"ד לדונם –	14

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת – 32 מ'

מס' קומות – 8 מעל הכניסה הקובעת, 2 מתחת לכניסה הקובעת.

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

מגרש 210

גודל מגרש –	1,885 מ״ר
שטח בניה מעל הקרקע –	3,100 מ״ר עיקרי, 1,100 מ״ר שירות
שטחי בניה מתחת לקרקע –	1,680 מ״ר
מס׳ יח״ד –	28
צפיפות יח״ד לדונם –	15

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת – 32 מ׳

מס׳ קומות – 8 מעל הכניסה הקובעת, 2 מתחת לכניסה הקובעת.

7.2. תכנית **212-1205640**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 14192 מיום 25/01/2026.

מטרת התכנית: שינוי זכויות והוראות בניה לתכנית מאושרת ״מול התבור״.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה בסיווג ל״אזור מגורים ג״, מגרש מס׳ 210.

עיקרי הוראות התכנית:

תוספת זכויות בניה במגרשי מגורים, שינוי הוראות בינוי, תוספת יח״ד, קומות וגובה, שיפור נגישות ע״י הרחבת והארכת דרכים, תוספת זכויות בניה למבני ציבור, איחוד והחלפה בין מגרשים.

השימושים המותרים באזור מגורים ג׳: מגורים.

הוראות בינוי ופיתוח:

1. מפלס הכניסה הקובעת בתא שטח 210: בניין דרומי מפלס מדרך מס׳ 3, בניינים צפוניים מפלס מדרך מס׳ 7.
2. תותר התקנת מתקנים טכניים על הגג.

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

זכויות והוראות בניה:

מגרש 210

גודל מגרש – 5,938 מ״ר

שטח בניה – 10,511 מ״ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 8,340 מ״ר שירות מעל הכניסה הקובעת

תכסית – 50%

מס׳ יח״ד – 84

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת – 32 מ׳

מס׳ קומות – 10 מעל הכניסה הקובעת

מס׳ מבנים מירבי במגרש – 3

תותר העברת זכויות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה

לפחות 20% מיח״ד יהיו דירות קטנות, שטח דירה קטנה, כולל ממ״ד, לא יעלה על 80 מ״ר.

תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרשים בכפוף לפתרון מי נגר.

חניה – החניה בכל המגרשים תהיה תת קרקעית למעט מקרים חריגים שיאושרו ע״י הועדה המקומית.

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

8. <u>תיק בניין:</u>

להלן תוצג תכנית הבקשה להיתר הבניה הרלוונטית למטרת השומה של הנכס הנדון:

8.1. בקשה להיתר בניה מס' **20241067/1** שאושרה בישיבה מס' 2025020 מיום 26/11/2025.

מהות הבקשה: הקמת 3 בנייני מגורים בני 8-9 קומות הכוללים 28 יח"ד בכל אחד (סה"כ 84 יח"ד) במסגרת מחיר למשתכן.

להלן טבלת השטחים בהתאם לבקשה להיתר הבניה:

בניין 200

קומה	**למטרות שירות (מ"ר)** **חניה שירות**
קומה 00	1,661.03

בניין 208

קומה	**למטרות עיקריות (מ"ר)**			**למטרות שירות (מ"ר)**										**אחר (מ"ר)**	
	מגורים	**מרפסת**	**עיקרי ממ"ד**	**ממ"ד שטח רצפה**	**ממ"ד קירות**	**מעלית**	**מבואות וחדרי מדרגות**	**קומת עמודים מפולשת**	**מעברים לכלל הציבור**	**מערכות טכניות ומ.שירות**	**חניה שירות**	**בליטות גגונים קירוי**	**אחסנה שירות**	**שטח מרוצף**	**מצללה**
קומה 00	103.31					7.65	188.02		13.31		297.28		213.64	10.37	
קומה 01	292.15	20.2	6.25	36	13.03		65.86	14.54				16.66		49.38	
קומה 02	377.53	19.11	3.65	18	6.7		53.75								
קומה 03	411.32	44.07	6.25	36	12.88		46.25								
קומה 04	411.32	44.07	6.25	36	12.88		46.25								
קומה 05	411.34	44.07	6.25	36	12.88		46.23								
קומה 06	411.33	44.07	6.25	36	12.88		46.24								
קומה 07	411.32	39.64	6.25	36	12.88		46.25							4.43	
קומה 08	303.64		2.6	18	6.18		44.62							154.89	54.73

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

בניין 209

קומה	למטרות עיקריות (מ"ר)			למטרות שירות (מ"ר)									אחר (מ"ר)	
	מגורים	מרפסת	עיקרי ממ"ד	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות ומ.שירות	חניה שירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	שטח מרוצף	מצללה
קומה 00	92.74					7.65	170.03			82.47			43.87	21.66	
קומה 01	134.5	10.31	3.65	18	6.7		50.14					4.37	49.32	18.79	
קומה 02	333.02	21.28	6.24	36	13.03		54.73	14.54				16.66		31.38	
קומה 03	370.96	21.28	3.64	18	6.71		54.73								
קומה 04	403.29	46.24	6.25	36	12.88										
קומה 05	403.29	46.24	6.25	36	12.88										
קומה 06	403.29	46.24	6.25	36	12.88										
קומה 07	403.29	45.5	6.24	36	12.89									0.74	
קומה 08	359.63	22.52	3.03	18	6.43									115.09	
קומה 09	227.95		2.6	18	6.18									55.89	26.37

בניין 210

קומה	למטרות עיקריות (מ"ר)			למטרות שירות (מ"ר)									אחר (מ"ר)	
	מגורים	מרפסת	עיקרי ממ"ד	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות ומ.שירות	חניה שירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	שטח מרוצף	מצללה
קומה 00	92.73					7.65	175.34						92.37	21.66	
קומה 01	134.5	10.31	3.6	18	6.71		51.48								
קומה 02	333.02	21.28	6.24	36	13.03		54.73	14.54				16.66		31.38	
קומה 03	371.59	21.28	3.64	18	6.71		54.73								
קומה 04	403.29	46.24	6.24	36	12.89		46.23								
קומה 05	403.29	46.24	6.24	36	12.89		46.23								
קומה 06	403.29	46.24	6.24	36	12.89		46.23								
קומה 07	410.36	57.31	6.24	36	12.89		46.24							0.74	
קומה 08	359.62	22.52	3.03	18	6.43		47.15							133.99	
קומה 09	227.95		2.6	18	6.18		46.29							55.89	26.37

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

9. <u>מצב המשפטי:</u>

הסכם חכירה:

עפ"י הסכם חכירה מיום 05/06/2023 שנערך בין רשות מקרקעי ישראל ("המחכירה") לבין איבילד ריל אסטיט בע"מ (המבקשת) עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש –	16548
חלקות (בחלק) –	115, 31, 111, 33, 113
מגרשים –	208, 209, 210 (עפ"י תכנית 212-0478495)
שטח –	6,059 מ"ר בערך
תקופת החכירה –	02/11/2022 – 01/11/2120, תקופה חכירה נוספת בת 98 שנים החל מתום תקופת החכירה
סה"כ מס' יח"ד –	84
התמורה –	8,888,000 ₪
מטרת ההקצאה –	מתחם מחיר למטרה
המועד להשלמת הבניה –	לא יאוחר מ-02/05/2028

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 ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	המועד הקובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
212-1205640	09/02/2026	₪ 1,910,800	₪ 451,326

10.1. עיקרי עמדת מר אהרון ויסבלום וקובי קלפון, שמאים מטעם הוועדה המקומית (המשיבה):

תכנית 212-1205640 (מועד קובע: 09/02/2026)

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 2,825 ₪ בהתבסס על שומות השמאי המכריע בועז ברזילי בשכונת "מול התבור", בהתאם לתמהיל הדירות בחוברת המכרז.

<u>מקדמים אקוי'</u> – שטח עיקרי – 1 ; שטח עיקרי מרפסות מקורות – 0.5.

<u>הפחתה בגין שוליות</u> – מכיוון שמספר יח"ד אינו משתנה בין מצבי התכנון אך היקף השטח העיקרי גדל, הובאה בחשבון הפחתה לשוליות בשיעור 20% לשטחים הנוספים.

<u>שטח מרפסות מינימלי נדרש</u> – בהתאם לתכנית היתר הבניה עולה כי שטח מרפסת ממוצע הינו כ-9 מ"ר ליח"ד, הובא בחשבון כי יח"ד ללא מרפסת מהווה מוצר פגום ולכן שטח מרפסת זה הובא בחשבון בשני מצבי התכנון.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ מ"ר אקוי'
שטח עיקרי	8,556	1	8,556
שטח עיקרי למרפסות מקורות	744	1	372
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			**8,928**

מצב חדש

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ מ"ר אקוי'
שטח עיקרי למגורים מבוקש	9,401	1	9,401
שטח עיקרי למרפסות מבוקש	744	0.5	372
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש			**9,773**

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

ההשבחה:

סה"כ תוספת שטח אקוי'		845.45
מקדם שוליות	0.8	676.36
שווי מ"ר מבונה משוקלל		2,825 ₪
ההשבחה		**1,910,800 ₪**
היטל השבחה במעוגל		**955,400 ₪**

10.2. עיקרי עמדת מר ענאן סלאמה, שמאי מטעם המבקשת:

תכנית מס' 212-1205640 (מועד קובע: 09/02/2026)

ערכי שווי מצב קודם – אין מחלוקת עם שמאי המשיבה אשר העריך שווי מ"ר מבונה בסך 2,825 ₪ בהתבסס על 5 שומות מכריעות שנערכו ע"י השמאי המכריע בועז ברזילי מיום 31/03/2024 בשכונה בה ממוקם הנכס מושא השומה.

ערכי שווי מצב חדש – טענו כי בשומת המשיבה נפלה טעות מכיוון שהשווי שקבע השמאי המכריע בועז ברזילי (עליו התבססו) מגלם את תרומת המרפסות המקורות בשטח של כ-12.5 מ"ר ליח"ד. כתימוכין הפנו לתכנית הבקשה להיתר בניה שאושרה בגו"ח 16548/60 ממנה עולה כי לכל דירה צמודה מרפסת מקורה, וזאת למרות שבטבלת השטחים אין אזכור לשטחי המרפסות האמורות וכל השטח מופיע תחת מגורים. כמו כן, בתכנית היתר הבניה השטח העיקרי פוצל ל-2, האחד למגורים והשני למרפסות מקורות. במקרה הנדון שטח מרפסת מקורה ממוצעת מבוקש ליח"ד הינו כ-9.36 מ"ר, לכן שטח המרפסות המקורות המבוקשות נכללות בשווי שנקבע.

מקדם שוליות – אין מחלוקת עם שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין שוליות בשיעור 0.8 בגין תוספת השטחים ללא תוספת יח"ד.

אופן חלוקת השטחים במצב הקודם – זכויות הבניה במצב הקודם מהוות זכויות בניה עיקריות למגורים ואין התייחסות לשטח מרפסות מקורות, לכן יש להביא בחשבון במצב הקודם שטחי עיקרי למגורים בסך 9,300 מ"ר מקדם בשיעור 1. בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון הפחתה של שטחי המרפסות המקורות במצב הקודם טען כי קביעה זו הינה שגויה מהטעמים הבאים:

1. מלשון התב"ע ומפרטי הסכם החכירה לא עולה כי זכויות הבניה אמורות לשמש כמרפסות מקורות.
2. פניות של קבלנים/יזמים בתחום התכנית – בתכנית שבהכנה, במענה לבקשת העיריה להעלאת כשלים אשר נפלו בתכנית הקודמת, המבקשת העלתה את סוגיית העדר זכויות הבניה למרפסות המקורות, העיריה בחנה את סוגיה זו ואכן הוסיפה זכויות בניה למרפסות מקורות.

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

3. עמדת עורך התכנית במצב הקודם – מבירור שנערך מול אדריכל אריה קוץ, עורך התכנית במצב המאושר/הקודם (212-0478495), אישר כי לא נקבעו בשוגג זכויות בניה למרפסות מקורות.

4. עמדת הועדה המקומית – בפרוטוקול החלטת הועדה המקומית במסגרת המלצתה בפני הועדה המחוזית לאשר את תכנית 212-1205640 ציינה הועדה המקומית "התכנית המאושרת לא קבעה זכויות למרפסות מקורות, כך ששטח הדירות חושב ללא מרפסות".

5. עמדת שמאי המשיבה בהליך שמתנהל במקביל – בהליך שמאי מכריע אחר שמתנהל במקביל שמאי המשיבה הביא בחשבון את כלל זכויות הבניה העיקריות המוקנות עפ"י תב"ע המצב הקודם במקדם בשיעור 1.

הפסד בגין גריעת שטח חצר – במצב הקודם שטח המגרשים הינו 6,059 מ"ר (כפי שעולה מחוזה החכירה), במצב החדש שטח המגרש הינו 5,938 מ"ר (כפי שעולה מתכנית הבקשה להיתר בניה ומהוראות התכנית המשביחה), דהיינו נגרעו 121 מ"ר קרקע בשימוש חצר/חניה. הפסד שטח החצר הוערך בסך 105,000 ₪.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	9,300	1	9,300
שווי מ"ר מבונה משוקלל			2,825
שווי מצב קודם			26,272,500

מצב חדש

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	9,536.87	1.00	9,536.87
שטח עיקרי מרפסות	786.28	כלול בשווי	0
סה"כ			9,536.87
שווי מ"ר קרקע מבונה			2,825
שווי גולמי במצב החדש			26,941,658
ניכוי הפסד שטח חצר			105,000
שווי המצב החדש			26,836,658

ההשבחה:

השבחה גולמית	564,158
מקדם שוליות	0.8
השבחה	**451,326**
היטל השבחה	**225,663**

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

10.3. להלן התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

שטח עיקרי למרפסות מקורות במצב הקודם – בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי ערכי השווי בשומת בועז ברזילי כוללים את שווי המרפסות המקורות, אזי אם במצב הקודם, שבו 9,300 מ״ר עיקרי ללא שטחי מרפסות, הרי שישנן 2 אפשרויות: א. המבנים ייבנו ללא מרפסות ואז שווי הדירות יהיה נמוך משמעותית. ב. יש להפחית את שטח המרפסות המקורות, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

ככל שטענת שמאי המבקשת נכונה כי שווי מ״ר מבונה בסך 2,825 ₪ מגלם את שווי שטחי המרפסות, הרי שיש להכפיל במצב הקודם בשטח הפלדלת ולא בשטח הכולל.

שווי מ״ר מבונה בסך 2,825 ₪ נקבע למועד קובע 20/09/2023, למעלה משנתיים מהמועד הקובע במקרה הנדון, גם אם הטענה שהשווי מגלם את המרפסות המקורות נכונה, הרי שמקדם התאמה לזמן יעלה משמעותית על גילום או אי גילום שטח המרפסות בערכי השווי.

שטח המגרשים בשני מצבי התכנון – תכנון המגרשים המאוחדים במצב החדש טוב בהרבה מתכנון המגרשים במצב הקודם, בשל שיפורים תכנוניים רבים אשר שווים עולה בהרבה מההפחתה הזניחה של 121 מ״ר אשר היו יכולים לשמש כשטח חצר בבניה רוויה. בנוסף טענו כי שצ״פ, הצמוד למגרשים המאוחדים אשר יפותח ע״י המשיבה, תורם רבות לשווי המגרש המאוחד.

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

10.4. להלן סיכום עיקרי עמדות הצדדים:

תכנית 212-1205640 (מועד קובע: 09/02/2026)	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
שווי מ״ר מבונה משוקלל בהתאם לתמהיל הדירות בחוברת המכרז	2,825 ₪ לא מגלם מרפסות מקורות	2,825 ₪ מגלם מרפסות מקורות
שטח עיקרי מצב קודם	8,556 מ״ר	סה״כ שטח עיקרי מותר במצב הקודם 9,300 יש להביאו במקדם בשיעור 1 לא נקבעו זכויות בניה למרפסות מקורות, היזם פנה לעירייה בנושא ולכן נעתרה העירייה לפניה זו והוסיפה זכויות בניה למרפסות מקורות בתכנית המשביחה
שטח עיקרי למרפסות מקורות מצב קודם	744מ״ר	
שטח עיקרי מבוקש מצב חדש	9,401 מ״ר לא כולל שטח ממ״דים	9,536.87 מ״ר כולל שטח ממ״דים עיקרי
שטח עיקרי למרפסות מבוקש מצב חדש	744.00מ״ר	שטח מרפסות מקורות 786.28 מ״ר שמגולם בערכי השווי
מקדם הפחתה בגין שוליות	0.80	
גריעת שטח חצר/חניה	אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין הפקעה זניחה של 121 מ״ר במגרש של 6 דונם, ישנה תועלת תכנונית משמעותית מאיחוד המגרשים וממיקום שצ״פ בסמוך לבנייני המגורים	105,000 ₪ (הפסד שטח חצר של 121 מ״ר)
ההשבחה	**1,910,800 ₪**	**451,326 ₪**

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

11. <u>הכרעה:</u>

מושא השומה מהווה את מגרש 210 עפ"י תכנית 212-1205640, שטח המגרש 5,938 מ"ר, עליו מתוכננים להקמה 3 בנייני מגורים בני 8-9 קומות.

ההשבחה תיבחן בגין אישור תכנית 212-1205640 – מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20241067/1.

המחלוקות העיקריות בין הצדדים נסובות לעניין האם שווי מ"ר מבונה מגלם את שווי המרפסות המקורות, זכויות הבניה לשטח עיקרי מגורים פלדלת במצב הקודם.

תכנית 212-1205640 (מועד קובע: 09/02/2026)

11.1. <u>זכויות הבניה במצב הקודם</u> – שמאי המשיבה הביא בחשבון כי זכויות הבניה במצב הקודם הינן 8,556 מ"ר עיקרי למגורים ו-744 מ"ר עיקרי למרפסות; שמאי המבקשת הביא בחשבון כי זכויות הבניה במצב הקודם הינן בסך 9,300 מ"ר כשטח עיקרי למגורים.

אני סבורה כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו ניצול כלל זכויות הבניה העיקריות כשטחים למגורים, כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת, וזאת מהטעמים הבאים:

1. מבחינת הוראות התכנית המשביחה לא מצאתי התייחסות לשטחי המרפסות המקורות.
2. קונה סביר היה מביא בחשבון כי ניתן לבנות שטח עיקרי פלדלת למגורים במצב הקודם בסך 9,300 מ"ר.
3. כפי שעולה ממכתב החלטה לתכנית מתאר מקומית מס' 212-1205640 בישיבת ועדת המשנה לתו"ב מס' 2023009 מיום 20/09/2023 הועדה המקומית מכירה בכך שבתכנית המאושרת (212-0478495) "לא נקבעו זכויות למרפסות", דהיינו כי כלל השטח המאושר הינו שטח עיקרי למגורים.

11.2. <u>הפחתה לשוליות</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות בשיעור 0.8 מכיוון שמדובר בתוספת שטחים ללא תוספת יח"ד.

בהתחשב במאפייני הנכס והסביבה מקובלת עלי הסכמת הצדדים, מקדם הפחתה בגין שוליות ייקבע בשיעור **0.8** בגין תוספת השטחים.

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

11.3. שווי מ״ר מבונה – שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 2,825 ₪, שאינו מגלם מרפסות מקורות; שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 2,825 ₪, המגלם מרפסות מקורות בסך 12.5 מ״ר.

במקרה הנדון אני סבורה כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך 2,825 ₪ אינו מגלם את המרפסת המקורה ואסביר:

1. העסקאות שנותחו בשומת השמאי המכריע בועז ברזילי בגו״ח 16548, מגרשים 207, 206, 203, 202, צמודות למגרש מושא השומה, נערכו בגבולות 18/02/2024-28/12/2023. כאמור לעיל, בתקופה זו בתכנית המאושרת החלה על המגרשים (תכנית 212-0478495 שאושרה בשנת 2018) לא קיימת התייחסות לשטח המרפסות המקורות, לכן ככל שביקשו לנצל מרפסות מקורות הרי ששטח זה נוצל ע״ח שטח עיקרי.

2. מכיוון שמדובר בשכונה אשר נמצאת בשלבי הקמה לא קיים תשריט בית משותף ולכן לא ניתן להתאים את עסקאות ההשוואה המדווחות באופן ישיר לדירה מתשריט היתר הבניה שנשלח ע״י שמאי המבקשת, על אף האמור ביצעתי מס׳ מדידות מתכנית היתר הבניה והגעתי למסקנה כי הדירות הגדולות ביותר בפרויקט הינן בנות 6 חדרים, הממוקמות בקומות 7-9 ששטחן כולל שטח קירות החוץ הינו בגבולות של כ-162 מ״ר ולא 172 מ״ר/209 מ״ר, כפי שנותח בשומת ברזילי. לאור זאת, ההנחה הסבירה היא כי השטח המדווח כולל את שטח המרפסת המקורה של אותה דירה. לא איתרתי בתכנית היתר הבניה דירות בנות 6 חדרים בקומה הראשונה או השישית.

3. השווי בשומות השמאי המכריע בועז ברזילי נגזר גם בהתאם לשווי מ״ר בנוי שנקבע בחוברת המכרז (במתחם שבו השמאי המכריע בועז ברזילי ערך את שומתו שווי מ״ר בנוי נקבע בסך 11,111 ₪, במתחם מושא השומה שווי מ״ר בנוי נקבע בסך 11,103 ₪, מדובר בפער שהינו זניח). שווי זה אינו מגלם שטח מרפסות (מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה), בגין תוספת מרפסות יש לשלם תשלום נוסף, כפי שעולה מסעיף 3.4.13.2 לחוברת המכרז מס׳ 247/2022.

4. בשומות השמאי המכריע ערן ירקוני שנערכו בסביבת הנכס, בגו״ח 16652/28, 16652/29, 16650/69, 16650/72 הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 3,000 ₪ שאינו מגלם את שטח המרפסות המקורות.

לאור כל האמור, הגעתי למסקנה כי שווי מ״ר מבונה בסך **2,825** ₪ אינו מגלם את המרפסות המקורות.

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

11.4. <u>הפחתה בגין גריעת חצר</u> – שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בגין גריעת שטח חצר של 121 מ״ר בסך 105,000 ₪ לאור איחוד המגרשים ; שמאי המשיבה טען בתגובה כי איחוד המגרשים יצר שיפור תכנוני משמעותי ולכן גריעה של 121 מ״ר במגרש בשטח של 6 דונם, המיועד להקמת 3 בנייני מגורים הינה זניחה, ביחס לשיפור בגין איחוד המגרשים.

בסוגיה זו מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה, ראשית, איחוד המגרשים יצר שיפור תכנוני מבחינת קווי הבניין וגמישות במיקום הבניינים ; שנית, אובדן שטח חצר משותפת בבניה רוויה בהיקף של כ-2% משטח המגרש, שהינו שטח ששוויו זניח, כך שלאור כל יתרונות איחוד המגרשים, לא תובא הפחתה בגין אובדן שטח זה.

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

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

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית 212-1205640, מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס׳ 20241067/1, לשווי הכולל של המקרקעין.

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

12.3.1. מיקום הנכס בשכונת ״נוף התבור״, בעיר נוף הגליל.

12.3.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה.

12.3.3. זכויות הבניה ב״במצב הקודם״ עפ״י תוכניות בתוקף.

12.3.4. זכויות ״במצב החדש״ בהתאם לבקשה להיתר בניה מס׳ 20241067/1.

12.3.5. זכויות בעלות.

12.3.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים לרבות עסקאות המכר בנכס הנדון, בסמוך למועדים הקובעים ובהתאמה לנכס מושא השומה.

12.3.7. טענות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים והמסמכים שהוצגו על ידם.

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

13. <u>תחשיב:</u>

תכנית 212-1205640 (מועד קובע: 09/02/2026)

מצב קודם

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ אקוי'
שטח עיקרי	9,300	1	**9,300**

מצב חדש

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ מ"ר אקוי'
שטח עיקרי למגורים מבוקש	9,536.87	1	9,536.87
שטח עיקרי למרפסות מבוקש	786.28	0.5	393.14
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש			**9,930.01**

ההשבחה

סה"כ תוספת שטח אקוי'		630.01
מקדם שוליות	0.8	504.01
שווי מ"ר מבונה משוקלל		₪ 2,825
ההשבחה		**₪ 1,423,823**
היטל השבחה במעוגל		**₪ 711,911**

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 מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
212-1205640	09/02/2026	₪ 1,423,823	₪ 711,911

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