דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 18/02/2026
מספר מינוי: 2105-2025
מספרנו: 317-2105-2025

לכבוד

המבקשת, גב' ויויאן מזרחי, באמצעות השמאים מר שאול רוזנברג ומר יחזקאל גרוס R-SHMAY@ROSENBERG.CO.IL

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב נתניה באמצעות השמאים מר גדי דגני וגב' שירי בני office@gadi-degani.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – גוש 9139 חלקה 47, מגרש 46 בתוכנית נת/542/א' וחלק מתאי שטח 101A ו-103 בתוכנית נת/542/א/24, נתניה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את היטל ההשבחה, עקב אישורה של תוכניות נת/542/א', נת/7/400/ח', ונת/542/א'/24.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תוכנית משביחה	מועד קובע
נת/542/א'	18/02/2003
נת/7/400/ח' (408-0641191)	08/06/2020
נת/542/א'/24 (408-0855569)	04/01/2025

2.2 סיור עצמאי חיצוני, בנכס וסביבתו, בהסכמת הצדדים, נערך ע"י הח"מ, ביום 09/12/2025.

2.3 ביום 16/12/2025 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	מגרש ריק ופנוי
גוש	9139
חלקה	47
שטח רשום של החלקה	534 מ״ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	מגרש 46 ע״פ תוכנית נת/542/א׳ שכונת ״כוכב הים״

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון הינו מגרש תמורה 46, בשכונת ״כוכב הים״, במרכז העיר נתניה.

המקרקעין מצוי בסמוך לרחוב כפר אוריה אשר מתחבר לרחוב שדרות בן צבי.

האזור ברובו טרם פותח ומהווה עתודת קרקע לפיתוח של העיר נתניה.

בסמוך לקרקע קיימים מבנים ישנים, בבנייה צמודת קרקע.

4.2 תיאור החלקה

חלקה 47, בגוש 9139 בשטח רשום של 534 מ״ר, בעלת צורה בלתי רגולרית מרובעת. אורכה כ- 22 מ׳ ורוחבה כ-25 מ׳.

4.3 תיאור הנכס

הנכס מהווה מקרקעין פנוי מבניה.

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>נת/542</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982.

מטרת התוכנית:

חיוב עריכת תכניות מפורטות באיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, בתחום המסומן בקווים אלכסוניים. חלוקת השטח למרכז אזרחי, מרכז עסקים ראשי, אזור מגורים, אזור מגורים מעורב במסחר, תחנת מעבר, אזור לשטח ציבורי פתוח כלל עירוני, אזור שייעודו טרם נקבע, אזור למוסדות בריאות וקריית חינוך.

קביעת מערכת דרכים.

קביעת מספר יחידות הדיור בכל מגרש למגורים.

קביעת פרוגרמה למוסדות ציבור ולשטחי מסחר ושירותים כלל עירוניים.

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תוכנית נת/542/א'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5154 מיום 03/02/2003.

מטרת התוכנית:

- איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים (לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה - 1965).
- קביעת יעודים ושימושים לקרקע.
- התווית מערכת דרכים חדשה, ביטול ושינוי מערכת דרכים קיימת.
- קביעת תקנות המסדירות את הבניה לשימושים המותרים לפי אזורים בהתאם להוראות התוכנית.
- קביעת הוראות לפיתוח קרקע.
- קביעת הוראות והנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.
- קביעת הנחיות לתכנון מפורט בהתאם לעקרונות הבינוי.
- קביעת הנחיות לפיתוח מערכת תשתית.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד מגורים א'-1 מגרש 46, להלן עיקרי התוכנית:

- הוראות כלליות לבניה באזור מגורים א' ו-א'1: בכל מבנן מפורטים המגרשים בהם מותר לבנות בקיר משותף, במקרה זה אין צורך לקבל את הסכמת בעל

זכויות השכן לבניה זו. באזורים אלו תותר הקמת מרתף בשטח קווי הבניין, לא תותר הקמת מבנה עזר נפרד בשטח המגרש.

- גודל מגרש במ"ר : 534 מ"ר.
- הבניה המותרת : שטח עיקרי בשיעור של 59%.
- מס' יחידות דיור : 3.
- מס' קומות : 2 קומות.
- קווי בניין :
  - קדמי : בהתאם לתשריט.
  - צדדי : 3 מ'.
  - אחורי : 4 מ'.

5.2.2 **<u>תוכנית נת/7/400/ח (0641191-408)</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 8843 מיום 06/05/2020 ובעיתונים ביום 15/5/2020.

מטרת התוכנית:

קביעת זכויות והוראות לתכנון מרתפים לבינוי צמוד קרקע בלבד, בכל תחום העיר.

להלן עיקרי התוכנית בדבר מרתפים :

שימושים: כל השימושים העיקריים ושטחי שרות המותרים למגורים.

עיקרי ההוראות:

- תותר קומת מרתף אחת עד לקונטור הקומה שמעל, למעט חניה שתותר בקו בניין צדדי ואחורי אפס.
- שטחי הבניה במרתף יחושבו כשטחים לשימוש עיקרי למעט שטחי שירות כמוגדר בתקנות, אך שטחי השירות למחסן, חניה וממ"ד לא יעלו על הגודל הקבוע בתוכנית זו מתוך סך שטחי השרות שנקבעו.
- גודל שטחי השירות, עבור מחסן, ממ"ד וחניה, לא יעלו על הקבוע בטבלה 5, אולם תכנית זו אינה פוגעת בשטחי שרות שהותרו בתוכניות אחרות.
- שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבניין.
- תותר תוספת קומת מרתף בתנאי שיחובר לקומה שמעל המדרגות פנימיות, לא תותר יחידה דיור נפרדת, ועמידה בהנחיות מי נגר.
- לא תותר הקמת יחידת דיור במרתף.
- יותר קווי בניין אפס צדדי ואחורי עבור חנייה בלבד.
- לא ניתן לנייד שטחים עיקריים מהמרתף לקומות שמעל הקרקע, ניודם ייחשב כסטייה ניכרת, למעט השטחים החלופיים המוגדרים בתוכנית זו.
- תותר כניסה חיצונית למרתף בנוסף לכניסה הפנימית.
- שטחים עיקריים הינם עד לקונטור המבנה.

- שטחי השירות הינם 48 מ״ר- עד לקונטור המבנה על פי הפירוט הבא: מחסן: 6 מ״ר ליחידה, חניה: 30 מ״ר ליחידה, ממ״ד: 12 מ״ר ליחידה, שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקרקע.
- שטחי השרות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקומת הכניסה הקובעת. ניוד שטחים חלופיים אל מעל לפני הקרקע יבוא על חשבון שטחים עיקריים, מבלי להגדיל את נפחי הבניה העל קרקעיים וללא שינו בסה״כ שטחי השירות שנקבעו בתוכנית, למעט הקמת חניה עילית מקורה שתתאפשר מעל או מתחת לפני הקרקע.

5.2.3 <u>תוכנית נת/542/א/24 (408-0641191)</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 12978 מיום 11/12/2024 ובעיתונים ביום 20/12/2024.

מטרת התוכנית: תוכנית מפורטת להקמת 330 יחידות דיור בחמישה בניינים, שלושה מהם בעלי חזית מסחרית. קביעת תאי שטח עבור מגורים, תעסוקה מבנים מוסדות ציבור, שצ״פים ודרכים.

בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון שנערכה ע״י השמאי מר שאול רוזנברג, מיום 30/10/2024, בעלי המקרקעין בחלקה 47 בגוש 9139, קיבלו 10.236% ממגרש 103 בייעוד מגורים ד׳ ו- 3.748% ממגרש 101 בייעוד מגורים ותעסוקה בניין A תעסוקה ומסחר.

מגורים ד׳:

- שימושים:
  - מגורים ושימושים נלווים למגורים.
  - במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית תהיה קומת קרקע מסחרית.
- בינוי ו/או פיתוח:
  - תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין של בנייני המגורים עד 3 מ׳ ובלבד שיישמרו המרווחים המינימליים בין הבניינים בכפוף לאמור בסעיפים 5 ו-6 בהוראות התוכנית.
  - בתאי שטח 101, 103, 104: קומת קרקע בשימוש מסחר. קומות המסחר ייבנו בקו בניין קדמי אפס. מגדלי המגורים מעל קומות אלו ייבנו בנסיגה של 5 מ׳ מקו בנין קדמי. בתאי שטח אלו לא יותרו דירות גן.
  - גודל דירה ממוצע עבור כל יחידות הדיור בתכנית יהיה 110 מ״ר (עיקרי ושירות). לפחות 20% מהדירות תהיינה קטנות בשטח של עד 80 מ״ר (עיקרי ושירות).
  - המרחק העילי בין המגדלים לא יפחת מ- 15 מ׳, לא כולל קומת הקרקע וקומה 1.
  - המרחק בין הבניינים בבינוי מרקמי בתא שטח 105 לא יפחת מ- 10 מ׳.

- המסחר יבנה במפלס המדרכה ותשמר נגישות למסחר מהרחובות ללא מדרגות ומכשולים ככל הניתן.
- בכל הבניינים הכוללים חזיתות מסחריות תשמר חזית מסחרית של לפחות 70% מאורך סה"כ החזית.
- שילוט ופרסום המסחר ישולב עם עיצוב המבנה.
- תשמר הפרדה בין השימושים השונים לרבות חדרי מדרגות, מעליות, פינוי אשפה וחניות.
- בבניני מגורים עם קומת מסחר, לפחות 30% משטח גג קומות המסד יהיה פנוי וישמש כגג משותף עם גישה ישירה מגרעין בנייני המגורים.
- תתאפשר נגישות של המבנים בתא שטח 105 גם מהשצ"פ בתא שטח 301.
- גובה קומה טיפוסית למגורים יהיה עד 3.3 מ' ברוטו (רצפה עד רצפה).
- חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן. במגרשים בהם יש מעל לחמש קומות מרתף, לפי הטבלה בסעיף 5 ניתן יהיה למקם חדרי שנאים על קרקעיים לפי כל דין.

מגורים ותעסוקה:

- שימושים:
  - מגורים ושימושים נלווים למגורים.
  - משרדים ושימושים נלווים למשרדים, מרפאות, שירותי קבלת קהל.
  - מסחר בקומת קרקע.
- בינוי ו/או פיתוח:
  - תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין של בנייני המגורים עד 3 מ' ובלבד שיישמרו המאחרים המינימליים בין הבניינים בכפוף לאמור בסעיפים 7 ו-8 בהוראות התוכנית.
  - בתא שטח זה שני בניינים: בניין A הכולל משרדים ומסחר כשימוש נלווה. בניין B לשימוש מגורים ומסחר כשימוש נלווה.
  - קומת המסחר תבנה בקו קדמי אפס. מגדלי המשרדים והמגורים מעל קומות אלו ייבנו בנסיגה מקו בניין קדמי של 5 מ'.
  - לא יותרו דירות גן.
  - גודל דירה ממוצע עבור כל יחידות הדיור בתוכנית יהיה 110 ממ"ר (עיקרי ושירות). לפחות 20% מהדירות תהיינה קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי ושירות).
  - המרחק העילי בין המגדלים לא יפחת מ- 15 מ', לא כולל קומת הקרקע וקומה 1.
  - המרחק בין הבניינים בקומות המסד בתא שטח 101 לא יפחת מ- 10 מ'.

- מפלס קומת המסחר יבנה בהמשך למפלס המדרכה הגובלת ותשמר נגישות למסחר מהרחובות ללא מדרגות ומכשולים ככל הניתן.
- בכל הבניינים הכוללים חזיתות מסחריות תשמר חזית מסחרית של לפחות 70% מאורך סה״כ החזית.
- תשמר הפרדה בין השימושים השונים לרבות חדרי מדרגות, מעליות, פינוי אשפה וחניות.
- בבניין המגורים (B), לפחות 30% משטח גג קומת המסד יהיה פנוי וישמש כגג משותף עם גישה ישירה מגרעין בניין המגורים.
- חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן. במגרשים בהם יש מעל לחמש קומות מרתף לפי טבלה 5 ניתן יהיה למקם חדרי שנאים על קרקעיים לפי כל דין.

- זכויות בנייה למגרש 101 קומת קרקע:
  - שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 1,480 מ״ר.
  - שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 400 מ״ר.
  - קווי בניין:
    - צדדי ימני: 0 מ׳. לכיוון מערב. קו בניין 0 לקומת מסחר.
    - צדדי שמאלי: 5 מ׳. לכיוון דרום.
    - אחורי: 5 מ׳. לכיוון דרום.
    - קדמי: 0 מ׳. לכיוון צפון.
- זכויות בנייה למגרש 101 בניין A שימוש לתעסוקה:
  - שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 30,000 מ״ר.
  - שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 12,000 מ״ר.
  - קומות מתחת לכניסה הקובע: 6.
  - קווי בניין:
    - צדדי ימני: 7.5 מ׳. לכיוון מערב.
    - צדדי שמאלי: 5 מ׳. לכיוון דרום.
    - אחורי: 5 מ׳. לכיוון דרום.
    - קדמי: 5 מ׳. לכיוון צפון.
- זכויות בנייה למגרש 101 בניין B שימוש למגורים:
  - שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 7,835 מ״ר. כולל 200 מ״ר לטובת שירותי פנאי לדיירים.
  - שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 3,900 מ״ר.
  - מס׳ יח״ד: 78.
  - קומות מתחת לכניסה הקובע: 6.

- קווי בניין:
  - צדדי ימני: 7.5 מ'. לכיוון מערב.
  - צדדי שמאלי: 5 מ'. לכיוון דרום.
  - אחורי: 5 מ'. לכיוון דרום.
  - קדמי: 5 מ'. לכיוון צפון.

- זכויות בנייה למגרש 103 שימוש למסחר:
  - שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 1,000 מ"ר.
  - שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 200 מ"ר.
  - קווי בניין:
    - צדדי ימני: 0 מ'. לכיוון מערב.
    - צדדי שמאלי: 0 מ'. לכיוון מזרח. קו בניין 0 לקומת מסחר.
    - אחורי: 5 מ'. לכיוון דרום.
    - קדמי: 0 מ'. לכיוון צפון.

- זכויות בנייה למגרש 103 שימוש מגורים:
  - שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 7,278 מ"ר. כולל 200 מ"ר לטובת שירותי פנאי לדיירים.
  - שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 3,850 מ"ר.
  - מס' יח"ד: 73.
  - קווי בניין:
    - צדדי ימני: 5 מ'. לכיוון מערב.
    - צדדי שמאלי: 7.5 מ'. לכיוון מזרח.
    - אחורי: 5 מ'. לכיוון דרום.
    - קדמי: 5 מ'. לכיוון צפון.

- הערות:
  - קווי בניין למרתפים עד אפס, בתנאי עמידה בהוראות סעיף בניהול מי נגר.
  - ניתן להמיר שטחי תעסוקה למסחר בהיקף של עד 5% משטחי התעסוקה.
  - בתאי שטח 101, 103 ו-104 תותר קומת גלריה בקומת קרקע בשימוש מסחר.

5.3 <u>רישוי</u>

לא נמצאו היתר בניה למקרקעין.

6. המצב המשפטי

6.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 12/06/2025, רשומות הזכויות בחלקה 47, בגוש 9139, כדלקמן[1]:

גוש:	9139.
חלקה:	47.
שטח במ"ר:	534 מ"ר.
בעלויות:	מזרחי ויויאן.
הערות:	קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ. אספמית בע"מ.

6.2 חוזה רכישה:

הוצג בפניי חוזה מכר, מיום 10/3/2025, בין ויויאן מזרחי לבין אספמית בע"מ.

הממכר: 9.27% מסך הזכויות של המוכר במקרקעין בתוכנית נת/542/א/24.

התמורה: 1,054,166 ₪.

7. השבחה בשומות הצדדים

תוכנית	עמדת המבקש			עמדת המשיבה		
	השבחה	היטל	היטל השבחה במימוש 9.27%	השבחה	היטל	היטל השבחה במימוש 9.27%
נת/542/א'	220,950 ₪	110,475 ₪	10,241 ₪	243,280 ₪	121,640 ₪	11,276 ₪
נת/400/7/ח' (408-0641191)	62,118 ₪	31,059 ₪	2,879 ₪	62,118 ₪	31,059 ₪	2,879 ₪
נת/542/א'/24 (408-0855569)	4,585,970 ₪	2,292,985 ₪	212,559 ₪	6,730,564 ₪	3,365,282 ₪	311,962 ₪

[1] המידע בהתאם לנסח הרישום מיום 12/6/2025 נלקח משומת הוועדה.

להלן טבלת המחלוקות בין הצדדים:

טבלת מחלוקות				
מחלוקת	מחלוקת	שמאי המבקש	שמאי המשיבה	הערה
כללי	שיעור המימוש	9.27%	100%	טענה נכונה לכלל התוכניות
נת/542/א'	אופן התחשיב	בהתאם לשומת מר אייל יצחקי	בשקלול שומת מר אייל יצחקי ומר אריה אריאל	
נת/542/א'/24 (408-0855569)	אופן התחשיב	בשקלול אופן התחשיב של המשיבה ואופן התחשיב בשומת מר יעקב פז (חלופה ב')	תחשיב אחד ללא שקלול	
	שווי מ"ר מבונה לתעסוקה	₪ 2,000	₪ 2,600	
	מקדם דחייה	I=6%, N=2	ערכי השווי מגלמים דחייה	
	שווי תעסוקה בחלופה ב'	1,700 ₪ מגלם שירות	₪ 2,600	
	שווי מסחר בחלופה ב'	₪ 11,000	₪ 12,000	

הערות:

- קיימת מחלוקת נוספת באשר לאופן הניתוח ומקדמי ההתאמה לנתוני שווי ממכרז 306/2024, ביחס לשווי מגורים ומסחר.
- מקדמי התאמה משומת החי"מ בגו"ח 8239/178 ביחס לשווי תעסוקה.
- מקדמי התאמה ביחס לשומת מר יעקב פז, בגו"ח 9137/86.
- לאחר הדיון, שמאי המשיבה, הסכים כי שיעור ההשבחה, הנדרש לחישוב הינו 9.27% והגיש שובר מתוקן בגין שיעור מימוש זה.

8. שיעור המימוש:

8.1 עמדת המשיבה:

לאחר הדיון, שמאי המשיבה, הסכים כי שיעור ההשבחה הינו 9.27%, כמו כן, הגיש שובר תשלום מתוקן, הכולל שיעור השבחה זה.

8.2 עמדת המבקשת:

שמאי המבקשים טענו, כי בין הנישומים לבין חברת אספמית בע"מ ורדואר פרויקטים בע"מ, נחתם חוזה מכר. ההסכם הינו העברת זכויות בניה כתחליף לשכר טרחת המנהלים והמייצגים בעסקת הקומבינציה מיום 1/7/2021. החלק במקרקעין שהועבר בהתאם לחוזה הינו 9.27% בלבד מסך זכויותיה של ויואן מזרחי. לאור האמור, יש לערוך תחשיב בהתאם לחלק היחסי שנמכר.

בדיון טענו כי הדיווח היה הסכום בהתאם לנקוב בטבלת האיזון, על כן, העסקה אינה מייצגת שווי.

8.3 הכרעה לסוגיית שיעור המימוש:

שמאי המבקשת, צירפו הסכם מכר, מיום 10/3/2025, בין גב' ויואן מזרחי לבין חב' אספמית בע"מ. בהתאם להסכם, קיים חוב של 1,054,166 ₪ שהינו חוב בין המוכר לקונה. בהתאם לתחשיב שמאי שערכו, חוב זה, מסתכם בכ-9.27% מסך זכויות המוכר במקרקעין.

לאור הסכמת הצדדים, אביא בחשבון שיעור מימוש בשיעור של 9.27%.

9. תוכנית נת/542/א'

9.1 עמדת המשיבה

9.1.1 מהות ההשבחה:

מצב קודם:

תוכנית נת/542 כוללת שטח של כ-2,500 דונם המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הקצאה, להלן העקרונות לקביעת ערכי השווי:

- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
- מתנה ביצוע בנייה בפועל בכמות התושבים בעיר.
- זכויות הבניה אינן ברורות, נקבעו סך הזכויות בכל אזור ללא חלוקה למגרשים והקצאה.
- התוכנית כוללת שלבי ביצוע ועל כן, קיימת אי בהירות לגבי זמינות הבניה של המגרש שיוקצה לאור השלביות.

מצב חדש:

שמאי המשיבה, הביאו בחשבון, אפשרויות הניצול ע"פ תוכנית נת/542/א' והרחבת אפשרויות הניצול.

שמאי המשיבה הציגו שתי חלופות, שעל פיהם קבעו השבחה בממוצע:

1. תחשיב השבחה המתבסס על תחשיב שנערך ע"י השמאי המכריע מר אריה אריאל בגו"ח 9137/22, למגרש 229 מיום 30/11/2014.
2. תחשיב השבחה המתבסס על תחשיב שנערך ע"י השמאי המכריע מר אייל יצחקי בגו"ח 9138/123, למגרש 536 מיום 18/8/2015.

להלן העקרונות בהשבחה לפי השמאי המכריע מר אריה אריאל:

מצב חדש: שווי קרקע ליח"ד 200,000 ₪. ניתן לבנות 3 יח"ד.

מצב קודם, תחשיב למתחם כולו:

מגורים בצפיפות של 12-15 יח"ד לדונם: 138,000 ₪.

1,150 ₪ למ"ר מבונה בדירה 120 מ"ר.

מגורים מעל מסחר: 124,200 ₪ (0.9 * 138,000 ₪).

מסחר בקומת קרקע: 2,000 ₪ מ"ר מבונה (1.7 * 1,150 ₪).

מסחר בקומה א': 1,200 ₪ מ"ר מבונה (0.6 * 2,000 ₪).

משרדים: 800 ₪ מ"ר מבונה (0.4 * 2,000 ₪).

מלונאות: 575 ₪ מ"ר מבונה (0.5 * 1,150 ₪).

בית אבות: 800 ₪ מ"ר מבונה (0.7* 1,150 ₪).

מסחר ועסקים: 1,333 ₪ מ"ר מבונה משוכלל.

להלן העקרונות בהשבחה לפי השמאי המכריע מר אייל יצחקי:

מצב חדש: שווי קרקע ליח"ד 200,000 ₪. ניתן לבנות 3 יח"ד.

מצב קודם: מחושב כנגזרת של המצב חדש. מקדם זמינות של 7 שנים בריבית 6%, כלומר מקדם 0.665.

בנוסף, תוכנית נת/542/א' השביחה, בכך שהגדילה את זכויות הבניה ביחס לזכויות הבניה הכלליות המשוערות מתוכנית נת/542. מקדם השבחה בשיעור של 5%.

9.1.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה הפנו להחלטה בערר 111/17/48 מיום 25/10/2017, לפיה ועדת הערר קבעה כי ניתן לקבוע את השווי במצב החדש על בסיס הערכים שנקבעו ע"י השמאי אפרים מרגלית לקרקע ליח"ד בסך של 200,000 ₪ במקום 225,000 ₪.

לאור האמור, שמאי המשיבה, קבעו שווי מ"ר ליח"ד, בסכום של 200,000 ₪.

9.1.3 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

תחשיב השבחה מבוסס על שומת מר אריה אריאל:

להלן תחשיב שווי המתחם:

שלב א' ימומש כאשר אוכלוסיית העיר תמנה 122,000 ₪.

ייעוד	שטח מבונה/יח"ד		שווי בש"ח למ"ר מבונה		סה"כ שווי	
מסחר ועסקים במרכז אזרחי	14,000	מ"ר מבונה	1,333	₪	מ"ר מבונה	18,662,000 ₪
מסחר ועסקים	60,000	מ"ר מבונה	1,333	₪	מ"ר מבונה	79,980,000 ₪
מגורים	1,480	יח"ד	138,000	₪	יח"ד	204,240,000 ₪
מגורים ומסחר	580	יח"ד	124,200	₪	יח"ד	72,036,000 ₪
	5,000	מ"ר מסחר	2,000	₪	מ"ר מבונה	10,000,000 ₪
מלונאות וקונגרסים	16,000	מ"ר מבונה	575	₪	מ"ר מבונה	9,200,000 ₪
הוסטל ובית אבות	5,000	מ"ר מבונה	800	₪	מ"ר מבונה	4,000,000 ₪
סה"כ						398,118,000 ₪
לאחר דחייה, 5 שנים, 6% ומקדם מעוגל של 0.75						298,588,500 ₪

שלב ב' ימומש בתום שלב א':

ייעוד	שטח מבונה/יח"ד		שווי בש"ח למ"ר מבונה		סה"כ שווי	
מסחר ועסקים	106,000	מ"ר מבונה	1,333	₪	מ"ר מבונה	141,298,000 ₪
מגורים	640	יח"ד	138,000	₪	יח"ד	88,320,000 ₪
מגורים ומסחר	69	יח"ד	124,200	₪	יח"ד	8,569,800 ₪
	484	מ"ר מסחר	2,000	₪	מ"ר מבונה	968,000 ₪
סה"כ						239,155,800 ₪
לאחר דחייה, 15 שנים, 6% ומקדם מעוגל של 0.42						100,445,436 ₪

סה"כ מצב קודם:

סה"כ שווי התוכנית בערכים נוכחיים	399,033,936 ₪
הנכס הנדון מהווה 0.000838 ממתחם התוכנית ובסה"כ	334,390 ₪

ההשבחה:

מצב חדש: 600,000 ₪= 3 יח"ד * 200,000 ₪ קרקע/ליח"ד.

מצב קודם חלק מתוכנית נת/542: 334,390 ₪.

השבחה: 265,610 ₪.

תחשיב השבחה מבוסס על שומת מר אייל יצחקי:

מצב חדש : 600,000 ₪= 3 יח"ד * 200,000 ₪ קרקע/ליח"ד.

מצב קודם :

שווי מצב חדש	מקדם תוספת זכויות	מקדם זמינות	שווי מצב קודם
₪ 600,000	0.95	0.665	₪ 379,050

השבחה בשומת מר אייל יצחקי	
שווי מצב חדש	₪ 600,000
שווי מצב קודם	₪ 379,050
השבחה	₪ 220,950

שקלול השבחה בשתי הגישות מתקבלת השבחה בגובה של 243,280 ₪.

9.2 <u>עמדת המבקשת</u>

9.2.1 מהות ההשבחה:

לדעת שמאי המבקשת, התחשיב בחלופה ב' שנערך ע"י השמאי מר אייל יצחקי הינה מקובלת בסביבה, ובקרב שמאים מכריעים.

קיימות גם שומות מכריעות, אשר לא הביאו בתחשיב ההשבחה את מקדם תוספת הזכויות בשיעור 5% וכן קבעו ערכי שווי נמוכים, למצב החדש ובכלל זה שומת מר ניקי פרימו בגו"ח 9138/108 ושומת מר מוטי דימאנט בגו"ח 9139/66.

לאור האמור לעיל, הרי שיש לקבל רק את תחשיב זה ולקבוע את ההשבחה המלאה על סך של 220,950 ₪.

שמאי המבקשת, הביאו בחשבון שיעור מימוש של 9.27%, לאור האמור, קבעו השבחה של 20,482 ₪ והיטל השבחה בגובה של 10,241 ₪.

9.3 הכרעה לתוכנית נת/542/א' למועד קובע 18/2/2003:

9.3.1 מהות ההשבחה:

תוכנית נת/542/א' הינה תוכנית מפורטת המחלקת את המתחם למתחמים, קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה וקובעת זכויות בניה. בכך, התוכנית משביחה את המקרקעין באמצעות יצירת זמינות לבנייה ותגבור זכויות הבניה.

הצדדים מסכימים, כי השווי ליח"ד במקרקעין הנדון, הינו 200,000 ₪ וכי במקרקעין מאושרות זכויות בהיקף של, שלוש יח"ד. קבלתי הסכמת הצדדים, כי שווי המצב החדש הינו 600,000 ₪.

המחלוקת הינה באשר למתולוגיה שיש לנקוט בקביעת ההשבחה, כאשר שמאי המבקשת, נקטו במתודולוגיה התואמת לשומתו המכרעת מר אייל יצחקי בגו"ח 9138/123, קרי מצב חדש הינו שווי ליחידת דיור במכפלת מס' יחידות הדיור הניתנות לבנייה, ומצב קודם בהפחתה של השווי, בשל זכויות בניה ובהפחתה בשל שיפור זמינות. שמאי המשיבה, מסכים עם מתודולוגיה זו, אולם סבר, כי נכון לשקלל תחשיב זה עם מתודולוגיה נוספת שהוצגה בשומתו המכרעת של מר אריה אריאל, בגו"ח 9137/22, אשר תואמת למצב החדש, אולם במצב הקודם, מחשבת את השווי של כלל המתחם.

קבלתי את טיעון שמאי המבקשת, כי יש לאמץ את המתודולוגיה שהוצגה בשומתו של מר אייל יצחקי, זאת בשל הנחות עבודה רבות ומקדמים רבים שניתנו משווי מגורים שנקבעו בשומתו של מר אריה אריאל. על כן, לשם פישוט התחשיב, אאמץ את הסכמת הצדדים התואמת את תחשיבו של מר אייל יצחקי ללא שימוש בתחשיב כוללני כבגישת מר אריה אריאל.

יתרה מזו, אני מקבל טיעון שמאי המבקשים, אשר סבר, כי מרבית השומות המכריעות אימצו מתודולוגיה זו, אציין את שומתה של גב' לילך בן פורת, בגוש הנדון 9139 חלקה 57, אשר קבעה שווי ליח"ד במגורים א-1 בסכום של 200,000 ₪ ליח"ד.

קבלתי את הסכמת הצדדים באשר למקדם השבחה של 5% בשל תוספת זכויות ודחייה של 7 שנים בריבית 6%.

9.3.2 תחשיב הכרעה- השבחה לתוכנית נת/542/א':

כבשומת המבקשת.

10. תוכנית נת/7/400/ח (408-1641191)

10.1 עמדת המשיבה

10.1.1 מהות ההשבחה:

הובא בחשבון כי התוכנית מאפשרת, בין היתר, הקמת מרתף עיקרי בקונטור המבנה והתרת כניסה חיצונית.

10.1.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה ניתחו שתי עסקאות מכר במגרש 27- בייעוד דומה, למושא השומה:

מכר במגרש 27/1			
יום מכירה	12.02.2021		
שווי מכירה	₪ 1,340,000		
מהות הנכס	מחצית מהחלקה		
שטח מגרש במ"ר	217.5		
תחשיב שטחים אקו'			
יעוד	שטח	מקדם	סה"כ אקו'
עיקרי	130.5	1	130.5
חניה בקרקע	30	0.5	15
ממ"ד במרתף	12	0.5	6
מחסן במרתף	6	0.5	3
מרתף עיקרי	47.25	0.6	28.35
חצר	122.25	0.3	36.675
סה"כ שטח אקו'			219.525
שווי מ"ר מבונה			**₪ 6,104**

מכר במגרש 27/2			
יום מכירה	10.09.2020		
שווי מכירה	₪ 1,340,000		
מהות הנכס	מחצית מהחלקה		
שטח מגרש במ"ר	217.5		
תחשיב שטחים אקו'			
יעוד	שטח	מקדם	סה"כ אקו'
עיקרי	130.5	1	130.5
חניה בקרקע	30	0.5	15
ממ"ד במרתף	12	0.5	6
מחסן במרתף	6	0.5	3
מרתף עיקרי	47.25	0.6	28.35
חצר	122.25	0.3	36.675
סה"כ שטח אקו'			219.525
שווי מ"ר מבונה			**₪ 6,104**

הערות:

- הובא בחשבון כי שטח ממ"ד ושטח המחסן ימוקמו במרתף.
- שטח לקומת מרתף הובא בחשבון בהתחשב בתכסית בהתאם לזכויות לשטח עיקרי.

ניתוח עסקאות מכר במגרש 40:

יום מכירה	26.02.2020		
שווי מכירה	₪ 1,250,000		
מהות הנכס	1/3 מהחלקה		
שטח מגרש במ"ר	182.7		
תחשיב שטחים אקו'			
יעוד	שטח	מקדם	סה"כ אקו'
עיקרי	104.12	1	104.12
מרתף	52.06	0.5	26.03
חניה תת קרקעית	30	0.3	9
חצר	130.6	0.3	39.182
סה"כ שטח אקו'			178.332
שווי מ"ר מבונה			₪ **7,009**

יום מכירה	05.03.2019		
שווי מכירה	₪ 2,190,000		
מהות הנכס	2/3 מהחלקה		
שטח מגרש במ"ר	365.3		
תחשיב שטחים אקו'			
יעוד	שטח	מקדם	סה"כ אקו'
עיקרי	208.24	1	208.24
מרתף	104.12	0.5	52.06
חניה תת קרקעית	60	0.3	18
חצר	261.2	0.3	78.364
סה"כ שטח אקו'			356.664
שווי מ"ר מבונה			₪ **6,140**

בשומה המכרעת מיום 5/11/2022 שערכה השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת בגוש 9139 חלקה 57, נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסכום של 6,000 ₪ נכון למועד הקובע של התוכנית שבנדון.

לאור האמור, שמאי המשיבה, קבע שווי מ"ר מבונה 6,000 ₪.

10.1.3 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

מצב קודם			
מהות השטח	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
מרתף	121.53	0.5	60.765
ממ"ד במרתף (3 יח"ד)	36	0.5	18
סה"כ שטח אקו'			**78.765**
מצב חדש			
מחסן במרתף (3 יח"ד)	18	0.5	9
ממ"ד במרתף (3 יח"ד)	36	0.5	18
יתרת שטח כעיקרי	103.53	0.6	62.118
סה"כ שטח אקו'			**89.118**
סה"כ מ"ר לחיוב			**10.353**
שווי קרקע למ"ר מבונה			₪ 6,000
סה"כ השבחה			**₪ 62,118**

הערות:

- שטח קומת המרתף, הובאה בחשבון בהתחשב בתכסית שטחי העיקרי בבינוי של שתי קומות.
- הובא בחשבון שטחי ממ"ד במרתף בשני מצבי התכנון.

10.2 <u>עמדת המבקשת</u>

10.2.1 מהות ההשבחה:

שמאי המבקשים, לא חולקים עם שמאי המשיבה, ביחס לתחשיבו. אולם חישב את ההשבחה על בסיס שיעור מימוש של 9.27% מהשבחה בגובה של 62,118 ₪, דהיינו 5,758 ₪ והיטל השבחה 2,879 ₪.

10.3 <u>הכרעה לתוכנית נת/7/400/ח (0641191-408) למועד קובע 8/6/2020:</u>

10.3.1 מהות ההשבחה:

התוכנית מקנה זכויות למרתפים בבינוי צמוד קרקע בלבד, בקונטור הקומה הבנויה שמעל וכשטחים עיקריים למעט שטחי שירות למחסן, חנייה וממ"ד, בנוסף הותרה כניסה חיצונית.

אין מחלוקת בין הצדדים, כי ההשבחה הינה בגין תוספת השטחים העיקריים ותוספת כניסה חיצונית. הצדדים מסכימים לשיעור השבחה של 10% למעט שטחי האחסנה והממ"דים, קבלתי הסכמתם.

אין מחלקות בין הצדדים, כי השטח המקסימלי המותר לבניה בקומת המרתף, הינו 157.53 מ"ר וזאת על בסיס שטח עיקרי של 315.06 מ"ר, קבלתי הסכמת הצדדים.

שטח זה כולל שטחי ממ"ד ואחסנה. קבלתי הסכמת הצדדים.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשת באשר לשיעור המימוש 9.27%.

10.3.2 ערכי שווי:

אין מחלוקת בין הצדדים באשר לשווי מ"ר מבונה, בסך של 6,000 ₪.

בשומת גב' לילך בן פורת, בגו"ח 9139/57, למגרש 56, השמאית אימצה ההשבחה בשומת המשיבה כמו גם את ערכי השווי.

לאור הסכמת הצדדים ובהתאם לשומה של גב' לילך בן פורת, אני מקבל שווי מ"ר מבונה 6,000 ₪.

10.3.3 תחשיב הכרעה- השבחה לתוכנית נת/7/400/ח (0641191-408):

כבשומת המבקשת.

11. תוכנית נת/542/א/24 (408-0855569)

11.1 עמדת המשיבה

11.1.1 מהות ההשבחה:

מצב הקודם:

- הובא בחשבון אופי הבינוי במצב הקודם שהינו 2 יח״ד ב-2 קומות.
- הובא בחשבון מקדמים ושווים בהתאם ללוח האיזון לתוכנית.

מצב חדש:

- הובא בחשבון שינוי הבינוי, תוספת יח״ד, הוספת שטחי תעסוקה ומסחר בקומות התחתונות.
- הובא בחשבון מקדמים ושווים בהתאם ללוח האיזון לתוכנית.
- הובא בחשבון הנישום במגרש 103 ובחלק ממגרש 101 (זכויות בבניין 101A) עפ״י התפלגות שהוצגה בנספח לטבלאות ההקצאה וזאת לאור העקרונות שצוינו במסמך. שמאי המשיבה הפנו לסעיף 9.7.6 במסמך.
- בכתב התגובה, התייחסו שמאי המשיבה, לשומת מר יעקב פז בגו״ח 9137/86, השמאי שם, הביא בחשבון הפחתה למיקום, בשל העובדה כי שני המגרשים חשופים לצירי תנועה ראשיים. מאחר והמגרש נשוא השומה, אינו ממוקם בסמוך לכביש ראשי, יש להביא בחשבון התאמה נמוכה אף יותר. בנוסף, ציינו כי השמאי המכריע, לא הביא בחשבון הפחתה נוספת לדחייה וכי ערכי השווי מגלמים את הפיתוח במתחם.

11.1.2 דחייה:

בכתב התגובה מיום 2/12/2025, השמאים סברו, כי ערכי השווי שהביאו בחשבון מגלמים את רמת הפיתוח והדחיה ככל שתהיה במתחם. בדגש על ניתוח המכרז 306/2024. בנוסף, מקדם הדחייה שנקבע בשומת המבקשת נכון גם למצב הקודם.

11.1.3 ערכי שווי:

שמאי המשיבה, ציינו מכרז פומבי מס׳ 306/2024 מיום 30/10/2024, בחלק מחלקות 110 ו-158 בגוש 9317. מחיר הזכייה כולל הוצאות פיתוח בסך של 210,491,576 ₪.

שטח מגרש 1	3,109	
מחיר סופי	168,000,000	₪
הוצאות פיתוח	42,491,576	₪
בניכוי היטלי פיתוח עירוני	16,529,717	₪
מחיר כולל	193,961,859	₪

חישוב היטלי פיתוח עירוני	קרקע	בניה
היטלי שצ״פ	11.45	45.77
היטלי כביש	51.14	204.57
היטלי מדרכה	12.79	51.14
היטלי תיעול	22.15	88.58
סה״כ	97.53	390.06

שטח המגרש	3,109
היטלי פיתוח עירוני למגרש	303,221
שטח בניה	41,600
היטלי פיתוח עירוני לבניה	16,226,496
סה״כ היטלי פיתוח לקיזוז	16,529,717

ייעוד	שטח עיקרי	מקדם	סה״כ
מגורים	18,228	1	18,228
מסחר	1,200	1.5	1,800
שטחי ממ״ד	2,232	1	2,232
סה״כ שטח מבונה במ״ר			22,260
מחיר זכיה			₪ 193,961,859
שווי למ״ר מבונה מגורים			₪ 8,713
שווי מ״ר מסחר ברוטו			₪ 13,070

בכתב התגובה ציינו, כי המכרז הינו מהמתחם הנדון ומושפע מסמיכות לפיתוח באותו אופן שהמגרש נשוא השומה, מושפע. על כן, השווי שמתקבל, מגלם את הדחיה לפיתוח ככל שתהיה, ומקדם דחיה נוסף שמבוקש ע״י המבקשת, יוצר כפילות.

בנוסף, המגרש במכרז סמוך, לכביש ראשי (שדרות בן גוריון) המהווה מטרד לדירות הממוקמות בסמוך אליו ולכן יש להביא בחשבון תוספת שווי למגרש נשוא הבשומה. בנוסף, צוין כי מערבית לדרך בן גוריון ממוקמים בניינים בבנייה רוויה.

נתוני שווי למגורים במצב החדש:

שמאי המשיבה, הציגו עסקאות מכר לדירות בבנייה רוויה חדשה במס׳ חלקות בגוש 8254 הממוקמות במרחק של כ-940 מ׳ צפונית לחטיבת הקרקע נשוא השומה:

מסד	ת״ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	מחיר מוערך	שטח	חדרים	קומה	שווי למ״ר בנוי	שווי מ״ר בנוי בניכוי מע״מ
1	4	132	8254	30/01/2025	₪ 3,560,000	139	5	2	₪ 25,612	₪ 21,705
2	103	126	8254	22/01/2025	₪ 4,656,810	147	5	27	₪ 31,679	₪ 26,847
3	88	126	8254	16/01/2025	₪ 3,846,810	140	5	23	₪ 27,477	₪ 23,286
4	93	130	8254	05/01/2025	₪ 4,215,726	131	5	24	₪ 32,181	₪ 27,272
5	30	130	8254	29/12/2024	₪ 3,955,000	142	5	8	₪ 27,852	₪ 23,805

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מסד	ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	מחיר מוערך	שטח	חדרים	קומה	שווי למ"ר בנוי	שווי מ"ר בנוי בניכוי מע"מ
6	66	130	8254	29/12/2024	₪ 4,180,000	142	5	17	₪ 29,437	₪ 25,160
7	83	126	8254	19/11/2024	₪ 3,816,523	140	5	22	₪ 27,261	₪ 23,300
8	79	126	8254	12/11/2024	₪ 3,786,523	140	5	21	₪ 27,047	₪ 23,117
9	42	130	8254	21/10/2024	₪ 4,040,000	142	5	11	₪ 28,451	₪ 24,317
10	74	130	8254	20/10/2024	₪ 4,176,000	142	5	19	₪ 29,408	₪ 25,135
11	34	130	8254	30/09/2024	₪ 3,970,000	142	5	9	₪ 27,958	₪ 23,896
12	50	130	8254	25/09/2024	₪ 4,040,000	142	5	13	₪ 28,451	₪ 24,317
13	35	130	8254	25/09/2024	₪ 3,850,000	142	5	9	₪ 27,113	₪ 23,173
14	78	130	8254	23/09/2024	₪ 4,325,000	142	5	20	₪ 30,458	₪ 26,032
15	27	130	8254	09/09/2024	₪ 3,900,000	142	5	7	₪ 27,465	₪ 23,474
16	5	125	8254	23/08/2024	₪ 3,081,522	103	4	2	₪ 29,918	₪ 25,571
17	72	130	8254	21/08/2024	₪ 3,969,300	131	5	18	₪ 30,300	₪ 25,897
18	38	130	8254	14/08/2024	₪ 3,990,000	142	5	10	₪ 28,099	₪ 24,016
19	33	125	8254	26/07/2024	₪ 3,180,000	103	4	9	₪ 30,874	₪ 26,388
20	38	125	8254	21/07/2024	₪ 4,421,522	149	6	10	₪ 29,675	₪ 25,363
21	85	126	8254	19/07/2024	₪ 3,759,523	138	5	22	₪ 27,243	₪ 23,285
22	48	125	8254	12/07/2024	₪ 3,916,522	130	5	13	₪ 30,127	₪ 25,750
23	9	125	8254	08/07/2024	₪ 3,106,522	103	4	3	₪ 30,160	₪ 25,778
24	0	132	8254	03/07/2024	₪ 2,902,508	101	4	6	₪ 28,738	₪ 24,562
25	69	126	8254	25/06/2024	₪ 3,726,523	138	5	18	₪ 27,004	₪ 23,080
26	111	130	8254	19/06/2024	₪ 4,221,800	131	5	28	₪ 32,227	₪ 27,545
27	16	125	8254	30/05/2024	₪ 3,126,522	103	4	5	₪ 30,355	₪ 25,944
28	65	126	8254	29/05/2024	₪ 3,686,523	138	5	17	₪ 26,714	₪ 22,832
29	109	130	8254	27/05/2024	₪ 4,221,800	131	5	28	₪ 32,227	₪ 27,545
30	102	132	8254	19/05/2024	₪ 3,640,000	126	5	26	₪ 28,889	₪ 24,691
31	63	125	8254	16/05/2024	₪ 4,175,000	133	5	16	₪ 31,391	₪ 26,830
32	17	125	8254	09/05/2024	₪ 3,150,000	103	4	5	₪ 30,583	₪ 26,139
33	22	130	8254	08/05/2024	₪ 3,155,000	131	5	6	₪ 24,084	₪ 20,585
34	13	125	8254	07/05/2024	₪ 3,160,000	103	4	4	₪ 30,680	₪ 26,222
35	62	130	8254	30/04/2024	₪ 4,226,850	142	5	16	₪ 29,767	₪ 25,441
36	54	130	8254	30/04/2024	₪ 4,050,000	142	5	14	₪ 28,521	₪ 24,377
37	41	125	8254	14/04/2024	₪ 3,310,000	103	4	11	₪ 32,136	₪ 27,467
38	112	127	8254	11/04/2024	₪ 5,161,375	151	6	29	₪ 34,181	₪ 29,215
39	109	127	8254	11/04/2024	₪ 5,034,878	151	6	28	₪ 33,344	₪ 28,499
40	91	125	8254	02/04/2024	₪ 4,310,000	133	5	23	₪ 32,406	₪ 27,697
41	23	125	8254	01/04/2024	₪ 3,892,000	133	5	6	₪ 29,263	₪ 25,011

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

הובא בחשבון מע"מ 18%/17%, רווח יזמי 18% ועלויות בנייה 10,700 ₪.
לאחר התאמה לעירוב שימושים ובהתחשב במיקום, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 9,000 ₪ לקומה ממוצעת 15.
שמאי המשיבה, התייחסו בכתב התגובה, לעובדה ששמאי המבקשת, הביאו בחשבון עלויות בנייה בסכום של 13,000 ₪ בהתבסס על הסכם הקומבינציה. לדעתם עלויות אלו גבוהות מהעלויות במחירון דקל המקובל. השמאים הפנו לשומה מכרעת של מר עומר סרחאן, בגו"ח 9133/6 אשר הביא בחשבון עלויות בניה בסכום של 10,000 ₪ למועד קובע 6/1/2024.
שווי מגורים מצב קודם:
ניתוח עסקת מכר בנכס הנדון ולמגרשים בסביבתו, בהתחשב במיקום הנכס:

גו"ח	8568/59			
גו"ח	24/10/2024			
שווי מכירה	4,700,000 ₪			
שטח מגרש במ"ר	447			
תחשיב שטחים אקו'				
מהות	שטח	מקדם	מס' יח"ד	מ"ר אקוי'
עיקרי	335.25	1		335.25
ממ"ד	12	0.5	2	12
מחסן במרתף	6	0.5	2	6
מרתף	65.8125	0.6	2	78.975
חצר	279.375	0.1		27.9375
סה"כ שטח אקו'				460.1625
שווי מ"ר מבונה				**10,214** ₪

גו"ח	8568/57			
גו"ח	22/07/2024			
שווי מכירה	4,000,000 ₪			
שטח מגרש במ"ר	246			
תחשיב שטחים אקו'				
מהות	שטח	מקדם	מס' יח"ד	מ"ר אקוי'
עיקרי	184.5	1		184.5
ממ"ד	12	0.5	1	6
מחסן במרתף	6	0.5	1	3
מרתף	74.25	0.6	1	44.55
חצר	153.75	0.1		15.375
סה"כ שטח אקו'				253.425
שווי מ"ר מבונה				**15,784** ₪

גו״ח	8568/30
גו״ח	31/01/2024
שווי מכירה	12,000,000 ₪
שטח מגרש במ״ר	868

תחשיב שטחים אקו׳

מהות	שטח	מקדם	מס׳ יח״ד	מ״ר אקוי׳
עיקרי	651	1		651
ממ״ד	12	0.5	4	24
מחסן במרתף	6	0.5	4	12
מרתף	63.375	0.6	4	152.1
חצר	542.5	0.1		54.25
סה״כ שטח אקו׳				893.35
שווי מ״ר מבונה				**13,433** ₪

ע״פ שומה מכרעת של מר ארנון גולדברג ברחוב הקבלה 7 נתניה, בגו״ח 8252/155, נכון למועד קובע 17/7/2023, שווי קרקע למ״ר מבונה הוא 9,000 ₪.

משקלול הנתונים לעיל, ובהתחשב במיקום המקרקעין, מאפייני המתחם וצפיפות המגרש שבנדון, הוערך על ידי שמאי המשיבה שווי קרקע למ״ר מבונה בנכס מושא השומה בגבולות של 7,800 ₪, נכון למועד קובע.

שווי תעסוקה:

עסקאות השוואה למכר משרדים, בפרויקט ״פריים סנטר״ גוש 9086 חלקה 10:

חלקה	גוש	תאריך עסקה	מחיר מוערך	שטח ברוטו	קומה	קומות	שווי מ״ר בנוי ברוטו
10	9086	21/07/2024	1,474,660 ₪	130	2	8	11,344 ₪
10	9086	02/06/2024	3,193,210 ₪	240	7	8	13,305 ₪
10	9086	29/10/2023	564,371 ₪	47	3	8	12,208 ₪
ממוצע				114.24	4		12,219 ₪

למשרדים בשטח ממוצע של כ-115 מ״ר הממוקם ברח׳ האורזים בקרית יהלום, נסחר שווי מ״ר בנוי ברוטו ברמת מעטפת (כולל 30% ש״ש עפ״י הוראות התב״ע) בסך של 12,200 ₪.

עסקאות למשרדים בנויים ב״מתחם אופל״ גוש 9086 חלקה 21:

חלקה	גוש	תאריך עסקה	מחיר מוערך	שטח ברוטו	קומה	קומות	שווי מ״ר בנוי ברוטו
21	9086	16/04/2023	986,528 ₪	76	3	6	12,980.63 ₪
21	9086	16/04/2023	986,528 ₪	76	3	6	12,980.63 ₪
21	9086	16/04/2023	1,183,133 ₪	75	4	6	15,775.11 ₪
21	9086	16/04/2023	1,183,133 ₪	75	4	6	15,775.11 ₪
21	9086	16/04/2023	280,451 ₪	26	3	6	10,786.58 ₪
21	9086	16/04/2023	280,451 ₪	26	3	6	10,786.58 ₪
21	9086	04/04/2023	1,473,133 ₪	112	3	6	13,152.97 ₪
ממוצע				70.17	3.222		13,176.80 ₪

למשרדים בשטח ממוצע של כ-70 מ״ר הממוקם בשד׳ טום לנטוס בקרית השרון, נסחר שווי מ״ר בנוי ברוטו ברמת מעטפת (כולל 30% ש״ש עפ״י הוראות התב״ע) בסך של 13,000 ₪.

עסקאות המתחם ״היהלום 2״- גוש 8239 חלקה 165 :

חלקה	גוש	תאריך עסקה	מחיר מוערך	שטח ברוטו	קומה	קומות	שווי מ״ר בנוי ברוטו
165	8239	30/09/2024	₪ 472,070	80	6	8	₪ 5,901
165	8239	29/01/2024	₪ 775,057	51	1	8	₪ 15,197
165	8239	08/05/2023	₪ 373,100	22	6	8	₪ 16,959
165	8239	02/02/2023	₪ 265,530	50	3	8	₪ 10,621
165	8239	02/02/2023	₪ 265,530	50	3	8	₪ 10,621
165	8239	02/02/2023	₪ 625,930	100	3	8	₪ 12,519
165	8239	05/07/2022	₪ 1,319,240	107	3	8	₪ 12,329
ממוצע				65.71	3.57		₪ 12,021
ממוצע עסקאות בנטרול עסקה חריגה ועסקה בקומת קרקע				71.60			₪ 12,258

למשרדים בשטח ממוצע של כ-72 מ״ר, נסחר שווי מ״ר בנוי ברוטו ברמת מעטפת (כולל 30% ש״ש עפ״י הוראות התב״ע) בסך של 12,200 ₪.

פרויקט MOMENTUM למשרדים ומסחר שד׳ טום לנטוס בקריית השרון- גוש 9086 חלקה 22:

שווי שטחים בנויים בפרויקט נקבע בשומות מקרקעין מקיפה לצורך דיווח בדוחות כספיים המפורסמים לציבור שנערכה ע״י השמאי מר ירון ספקטור, שווי מ״ר בנוי למשרדים ברוטו (כולל 30% ש״ש עפ״י הוראות התב״ע) בסך של 11,873 ₪.

פרויקט למשרדים ומסחר, רח׳ שד׳ לטוס במזרח קריית השרון – גוש 9901 חלקה 6:

שווי שטחים בנויים בפרויקט נקבע בשומות מקרקעין מקיפה לצורך דיווח בדוחות כספיים המפורסמים לציבור שנערכה ע״י השמאי מר האושנר מלול :

דמ״ש חודשי למ״ר משרדים 60 ₪ למ״ר.

בהתאם לדו״ח נת״מ לחציון ראשון 2024 מתקבל כי דמ״ש למ״ר במגדלי משרדים בנתניה (Class A) הינו בסך 75.86 ₪ למ״ר ומשרדים בנתניה (Class B) הינו בסך 62.06 ₪.

להלן תחשיב שווי קרקע למ״ר מבונה משווי כבנוי בגישת החילוץ :

שווי מ״ר בנוי ברוטו : 12,000 ₪.

בניכוי רווח יזמי 20% : 10,000 ₪.

עלויות בניה למשרד ברמת מעטפת בבניין עד 15 קומות : 7,300 ₪.

שווי מ״ר קרקע מבונה ברוטו (במעוגל) 2,700 ₪.

בהתאם לאמור לעיל, ובהתחשב במיקום הנכס נשוא השומה, הובא בחשבון שווי קרקע למ״ר מבונה לתעסוקה בסך של 2,600 ₪.

בכתב התגובה, הפנה לשומת החי״מ בגוי״ח 8239/178, אשר קבע שווי מ״ר מבונה 2,800 ₪ נכון למועד קובע 27/3/2023. לדעת שמאי המשיבה, יש להביא בחשבון התאמה למיקום לאור הקרבה לשכונת מגורים, ולאור הביקוש של משרדים מסוג זה.

שווי מסחר:

נתוני מכר לשטחי מסחר במרכז העיר באזור שכונת מגורים שאותרו באתר רשות המיסים:

מס״ד	תאריך	כתובת	גו״ח	שטח במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר בנוי
1	27/06/2023	רמז 29	8265/69	37	₪ 1,100,000	₪ 29,730
2	19/03/2023	סמילנסקי 1	8264/144	30	₪ 900,000	₪ 30,000
3	15/06/2022	סמילנסקי 4	8264/134	36	₪ 1,100,000	₪ 30,556
4	24/05/2023	לילינבלום	8261/2	38	₪ 1,000,000	₪ 26,316
5	22/03/2022	גבע 16	8233/423	63	₪ 2,340,000	₪ 37,143
6	23/11/2022	אמנון ותמר 6	7992/28	34	₪ 1,300,000	₪ 38,235
				שווי מ״ר בנוי בממוצע		₪ 31,997

נכסים מוצעים להשכרה:

- מבנה מסחרי בשטח של 150 מ״ר במרכז אגמים, מוצע להשכרה תמורת 160 ₪ למ״ר לחודש.
- מבנה מסחרי בשטח של 30 מ״ר במרכז חפץ חיים, מוצע להשכרה תמורת 150 ₪ למ״ר לחודש.
- מבנה מסחרי בשטח של 450 מ״ר במרכז אגמים, מוצע להשכרה תמורת 120 ₪ למ״ר לחודש.
- מבנה מסחרי בשטח של 250 מ״ר בקריית השרון, מוצע להשכרה תמורת 200 ₪ למ״ר לחודש.

פרויקט MOMENTUM למשרדים ומסחר, שד׳ לנטוס בקריית השרון- גוש 9086 חלקה 22:

שווי שטחים בנויים למסחר נקבע בשומות מקרקעין מקיפה לצורך דיווח בדוחות כספיים המפורסמים לציבור שנערכה ע״י השמאי מר ירון ספקטור לקומת קרקע (כולל 30% ש״ש עפ״י הוראות התב״ע) בסך של 25,434 ₪.

מתחם ״היהלום 2״- גוש 8239 חלקה 165:

מושכרים שטחי מסחר בקומת קרקע בדמי שכירות חודשיים של 150 ₪ למ״ר.

בשומת מקרקעין מקיפה לצורך דיווח עפ״י חוק ניירות ערך שנערכה ע״י משרד השמאים האושנר, פרויקט למשרדים ומסחר, שד׳ לטוס במזרח קריית השרון – גוש 6 חלקה 9901 שווי שטחים בנויים בפרויקט נקבע בשומות מקרקעין מקיפה לצורך דיווח בדוחות כספיים המפורסמים לציבור שנערכה ע״י השמאי מר עודד האושנר: דמי״ש חודשי למ״ר מסחר 151 ₪ למ״ר.

השמאי המכריע מר ארנון גולדברג בשומתו המכרעת מיום 7/3/2024 גוש 9137 חלקה 191, קבע נכון למועד קובע 23/6/2023, שווי למ״ר מבונה תעסוקה בסך של 2,600 ₪ ושווי של 10,600 ₪ למ״ר מבונה מסחר.

בהתאם לאמור לעיל בתוצאות המכרז במתחם נשוא השומה, ובהתחשב במיקום הנכס נשוא השומה, הובא בחשבון שווי קרקע למ״ר מבונה למסחר בסך של 12,000 ₪.

שמאי המשיבה, הביאו בחשבון ערכי שווי שהובאו בחשבון ע"י השמאי מר שאול רוזנברג בטבלאות איחוד וחלוקה לתוכנית השבחה למועד קובע 20/5/2024.

סיכום ערכי שווי:

ייעוד	שווי למ"ר מבונה
מגורים מצב קודם	₪ 7,800
מגורים מצב חדש	₪ 9,000
תעסוקה למ"ר ברוטו	₪ 2,600
מסחר	₪ 12,000

11.1.4 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

מצב קודם			
ייעוד	**שטח עיקרי**	**מקדם אקו'**	**שטח אקוו'**
מגורים	315	1	315.06
ממד	36	1	36.00
מחסן	18	0.5	9.00
מרתף	157.53	0.6	94.52
חצר	357.47	0.3	107.24
סה"כ			561.82
שווי קרקע למ"ר מבונה אקוו'			₪ 7,800
תוספת חסכון חניה תת קרקעית			₪ 240,000
סה"כ שווי במצב קודם			**₪ 4,622,188**

מצב חדש - בניין A101				
ייעוד	**שטח עיקרי**	**שטח שירות**	**שווי קרקע למ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר	740		₪ 12,000	₪ 8,880,000
תעסוקה	30,000	9,000	₪ 2,600	₪ 101,400,000
שווי במצב החדש				**₪ 110,280,000**
מקדם מושע				0.96
סה"כ שווי במצב החדש				**₪ 105,868,800**
חלק המבקש (3.748%) בבניין A101				**₪ 3,967,963**

מצב חדש - מגרש 103						
ייעוד	**שטח עיקרי**	**מקדם שצ"פ**	**מקדם דרך**	**מקדם מסחר ותעסוקה בבניין וסמיכות לתעסוקה**	**שווי קרקע למ"ר מבונה**	**סה"כ**
מגורים ד'	7,078	1.04	0.98	0.95	₪ 8,200	₪ 56,196,262
מסחר	1,000	1	1	1	₪ 12,000	₪ 12,000,000
שטחי ממ"ד	876	1.04	0.98	0.95	₪ 8,200	₪ 6,955,062
שווי במצב החדש						₪ **75,151,324**
מקדם מושע						0.96
סה"כ שווי במצב החדש						₪ **72,145,271**
חלק המבקש (10.236%) בתא שטח 103						₪ **7,384,790**

סה"כ שווי מצב חדש	₪ **11,352,753**

שווי מצב חדש	₪ 11,352,753
שווי מצב קודם	₪ 4,622,188
סה"כ השבחה	₪ **6,730,564**
היטל השבחה	₪ **3,365,282**

11.2 עמדת המבקשת

11.2.1 מהות ההשבחה:

שמאי המבקשת סברו, כי יש מקום להביא בחשבון דחייה לפיתוח המתחם והתחשבות בדחיה עד קבלת היתר בניה, בכפוף להכנת תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי, עבור המתחם בשלמותו, על פי סעיף 6.6 לתקנון התוכנית.

התייחסות לשומה מכרעת של השמאי מר אמנון גולדברג:

שמאי המבקשת סברו, כי באותה העת, שוק המשרדים היה מצוי בקיפאון. מגמה זו התחזקה עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל". סקירת השמאי הממשלתי מיום 17/2/2025 מציינת כי כבר בתחילת 2023 הובילו העלאת הריבית והמשבר בענף ההייטק להאטה ניכרת בביקושים ולירידה ברמות המחירים.

בשומת מר אמנון גולדברג, נקבע מקדם זמינות לכלל הזכויות לפי 0.91 אותו לא הביאו בחשבון שמאי המשיבה.

הדחייה שיש להביא בחשבון:

לדעת שמאי המשיבה, בתחום מתחם 20, ידרשו כ-4 שנים עד לקבלת היתרי בניה וזאת עקב הצורך באישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, פיתוח תשתיות וכו'. מאחר שבכל מגרש בשוק החופשי הזמין לבניה נדרש פרק זמן ממוצע של כשנה וחצי עד שנתיים בלבד להשלמת הליכי היתר בניה, הרי שהדחייה העודפת, מעבר למקובל בשוק, מסתכמת בשנתיים על הצד הזהיר, ולפיכך הובאה בחשבון דחיה במקדם 0.89 בתחשיב ההשבחה.

שומה מכרעת יעקב פז בגו"ח 9137/86 למועד קובע 6/1/2024:

השמאי המכריע מר יעקב פז קבע ערכי שווי המגלמים היעדר פיתוח, דחיה ומקדם מושע. ערכי השווי בשומתו מהווים ערכי שווי עדיפים בתחום תוכנית 408-0709873, הן בגין הקרבה לים והן לעניין הפיתוח.

בשומה המכרעת נקבעה שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 11,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 7,255 ₪.

לפיכך לצורך שומה זו הוצב על-ידי שמאי המבקשת שווי בסיסי לשטחי תעסוקה בסך של 2,000 ₪ למ"ר ברוטו, על שווי זה הוחלו מקדמי מושע 0.96 ומקדם דחיה 0.89 ולאחר יישומם **מתקבל שווי מתואם למ"ר מבונה לתעסוקה בסך של 1,700 ₪ למ"ר.**

11.2.2 ערכי שווי:

מגורים:

פירוט וניתוח עסקאות מכר, כפי שדווחו במערכת מידע נדל"ן מאתר רשות המיסים, לדירות מגורים הממוקמות בסביבת המתחם נשוא חוות הדעת:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	קומה	שטח פלדלת	חניה	תמורה מדווחת	שווי למ"ר בנוי פלדלת	מחיר למ"ר בניכוי מע"מ
08/07/2025	8254/130/11	אמנון ליפקין שחוק 3	5	3	131	0	₪ 3,650,000	₪ 27,863	₪ 23,612
18/06/2025	8254/126/71	אמנון ליפקין שחוק 6	5	19	140	0	₪ 3,996,810	₪ 28,549	₪ 24,194
28/05/2025	8254/124	אמנון ליפקין שחוק 5	5	11	130	2	₪ 3,500,000	₪ 26,923	₪ 22,816
13/05/2025	8254/129/9	אמנון ליפקין שחוק 12	4	3	103	0	₪ 3,590,000	₪ 34,854	₪ 29,538
04/05/2025	8254/121/164	שד בן אב"י	4	4	103	0	₪ 3,031,808	₪ 29,435	₪ 24,945
29/04/2025	8254/121/91	שד בן אב"י	5	12	145	0	₪ 3,786,808	₪ 26,116	₪ 22,132
10/04/2025	8254/129/59	אמנון ליפקין שחק 12	5	15	138	0	₪ 4,226,731	₪ 30,628	₪ 25,956
08/04/2025	8254/125/15	אמנון ליפקין שחק	5	4	133	0	₪ 3,629,807	₪ 27,292	₪ 23,129
03/04/2025	8254/129/66	אמנון ליפקין שחק 12	5	17	138	0	₪ 4,147,500	₪ 30,054	₪ 25,470
03/04/2025	9216/93/88	שד בן צבי 126	5	4	127	1	₪ 2,950,000	₪ 23,228	₪ 19,685
01/04/2025	8254/128	אמנון ליפקין שחק 12	5	16	130	2	₪ 3,700,000	₪ 28,462	₪ 24,120
01/04/2025	9216/95/58	שלום עליכם 27	5	5	125	1	₪ 3,050,000	₪ 24,400	₪ 20,678
31/03/2025	8254/130/73	אמנון ליפקין שחוק 3	5	19	131	0	₪ 3,980,000	₪ 30,382	₪ 25,747
30/03/2025	8254/126/93	אמנון ליפקין 6	5	24	138	0	₪ 3,686,810	₪ 26,716	₪ 22,641
24/03/2025	8254/130/67	אמנון ליפקין 3	5	17	142	0	₪ 4,220,000	₪ 29,718	₪ 25,185
23/03/2025	8254/121/25	שד בן אב"י	5	7	145	0	₪ 3,686,578	₪ 25,425	₪ 21,546
18/03/2025	8254/130/31	אמנון ליפקין	5	8	142	0	₪ 4,000,000	₪ 28,169	₪ 23,872
25/02/2025	8254/129/50	אמנון ליפקין שחק 12	5	14	138	0	₪ 4,052,341	₪ 29,365	₪ 24,885
04/02/2025	9216/93/164	שדרות נחל בשור 19	5	5	127	1	₪ 3,150,000	₪ 24,803	₪ 21,020
09/01/2025	9216/34	שד בן צבי 116	5	9	124	2	₪ 3,325,000	₪ 26,815	₪ 22,724
18/12/2024	7932/505/67	שד בן צבי 42	3	14	78	1	₪ 2,704,000	₪ 34,667	₪ 29,630
21/11/2024	9216/95/101	שלום עליכם 29	5	6	124	1	₪ 2,930,000	₪ 23,629	₪ 20,196
14/10/2024	7932/505/29	שד בן צבי 42	4	6	102	1	₪ 3,005,000	₪ 29,461	₪ 25,180
13/10/2024	7932/628/57	חטיבת גבעתי 21	5	15	122	2	₪ 3,310,000	₪ 27,131	₪ 23,189
מחיר ממוצע משוקלל למ"ר במעוגל								₪ 27,900	₪ 23,837

הדירות במתחם הנדון יהיו בשטח ממוצע של 110 מ"ר, אך 20% מהדירות יהיו קטנות כך שרוב הדירות למכירה יהיו בשטח ממוצע של כ- 120 מ"ר.

להלן עסקאות לדירות 105 מ״ר:

תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	מס׳ חדרים	קומה	שטח פלדלת	חניה	תמורה מדווחת	שווי למ״ר בנוי פלדלת	מחיר למ״ר בניכוי מע״מ
17/12/2024	8254/131	אמנון ליפקין שחק 9	4	10	103	1	3,100,000 ₪	30,097 ₪	25,724 ₪
21/11/2024	9216/95/101	שלום עליכם 29	5	6	124	1	2,930,000 ₪	23,629 ₪	20,196 ₪
14/10/2024	7932/505/29	שד בן צבי 42	4	6	102	1	3,005,000 ₪	29,461 ₪	25,180 ₪
23/08/2024	8254/125/5	ללא רחוב	4	2	103	0	3,081,522 ₪	29,918 ₪	25,571 ₪
26/07/2024	8254/125/33	ללא רחוב	4	9	103	0	3,180,000 ₪	30,874 ₪	26,388 ₪
08/07/2024	8254/125/9	ללא רחוב	4	3	103	0	3,106,522 ₪	30,160 ₪	25,778 ₪
03/07/2024	8254/132	ללא רחוב	4	6	101	1	2,902,508 ₪	28,738 ₪	24,562 ₪
30/05/2024	8254/125/16	ללא רחוב	4	5	103	0	3,126,522 ₪	30,355 ₪	25,944 ₪
09/05/2024	8254/125/17	ללא רחוב	4	5	103	0	3,150,000 ₪	30,583 ₪	26,139 ₪
מחיר ממוצע משוקלל למ״ר במעוגל								29,313 ₪	25,054 ₪

העולה מן האמור לעיל כי שווי מ״ר מגורים ממוצע נאמד בכ-28,600 ₪ למ״ר כולל מע״מ ו-24,350 ₪ לפני מע״מ.

לדעת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון עלויות ריאליות בהתאם לתקן חניה הנדרש.

בתחשיב לצורך עסקת הקומבינציה בין היזם לבעלי המגרשים, התקבלה עלות בניה של כ- 1.5 מיליון ₪ ליח״ד ממוצעת בפרויקט (3,640 ₪ למ״ר).

להלן תחשיב החילוץ:

שווי מ״ר בנוי	29,313 ₪[2]
בניכוי מע״מ	24,350 ₪
בניכוי יזמות 17%	20,812 ₪
ניכוי עלויות בניה מגלם חניה	13,000 ₪
שווי מ״ר מבונה	7,812 ₪

בניתוח מכרז 306/2024, המצוין בשומת הועדה המקומית, מתקבל שווי של 8,700 ₪/מ״ר במיקום עדיף בכל קנה מידה על הנכס הנדון- על ציר שדרות בן גוריון, מגדל של 27 קומות, נוף לים, קירבה לאזור מפותח וכו׳.

בשקלול הגישות מתקבל שווי של 8,200 ₪ מ״ר מבונה זמין לבניה.

בדיון התייחסו לעלויות הבנייה בשומת מר עומר סרחאן, לדעתם השמאי המכריע הביא בחשבון רווח יזמי של 20% לאור מלחמת ״חרבות ברזל״ ולדעתם הביא בחשבון 50% חניות שהן לא בתת״ק. לדעתם, יש מקום להביא בחשבון עלויות בנייה בהתאם למחירון הלשכה. לאחר הדיון, הציגו חוזה מכר מיום 30/9/2025 של 25% מחלקה 32 בגוש 9139. בסכום של 1,400,000 ₪.

בנוסף, צירפו צילום מתוך אתר רשות המיסים של עסקת מכר מיום 9139/50, של מחצית חלקה בתמורה של 2,000,000 ₪. נטען שזו עסקת נטו, למגרש 102 במתחם 18, בשווי של 400,000 ₪ ליחידת דיור כשהיטל השבחה חל על הקונה.

[2] בדיון ציינו כי קיימת טעות בשומתם ושווי מ״ר בנוי הינו 28,600 ₪.

שווי תעסוקה:

השמאי הציג עסקאות מכר לשטחי תעסוקה בסביבת המתחם:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח במ״ר ברוטו	קומה	חניות	מחיר מכירה	מחיר בניכוי חניות	שווי למ״ר ברוטו
21/09/2025	9086-10-712	ללא רחוב	67	7	0	₪ 739,860	₪ 739,860	₪ 11,043
26/06/2025	9086-10-709	ללא רחוב	37	7	0	₪ 444,388	₪ 444,388	₪ 12,010
23/06/2025	8239-178	האורזים 23	128	4	0	₪ 1,326,640	₪ 1,326,640	₪ 10,364
15/06/2025	9086-10-702	ללא רחוב	154	7	2	₪ 1,896,015	₪ 1,656,015	₪ 12,312
15/06/2025	9086-10-701	ללא רחוב	105	7	2	₪ 1,358,100	₪ 1,118,100	₪ 12,934
22/05/2025	9086-10-707	ללא רחוב	128	7	1	₪ 1,370,000	₪ 1,250,000	₪ 10,703
08/01/2025	9086-10-713	האורזים 1	148	7	2	₪ 1,755,155	₪ 1,515,155	₪ 11,859
25/12/2024	9086-010-705	ללא רחוב	102	7	1	₪ 1,130,000	₪ 1,010,000	₪ 11,078
09/12/2024	8239-165-201	האורזים 201	167	2	2	₪ 2,053,409	₪ 1,813,409	₪ 12,296
12/11/2024	8239-178-202	האורזים 1	94	2	0	₪ 1,197,091	₪ 1,197,091	₪ 12,735
12/11/2024	8239-178-212	האורזים 1	182	2	0	₪ 2,211,195	₪ 2,211,195	₪ 12,149
12/11/2024	8239-178-202	האורזים 1	94	2	0	₪ 1,197,091	₪ 1,197,091	₪ 12,735
מחיר ממוצע משוקלל למ״ר במעוגל								₪ 11,009

להלן תחשיב שווי קרקע למ״ר מבונה ברוטו בגישת החילוץ:

שווי מ״ר בנוי לתעסוקה	₪ 11,009
ניכוי רווח יזמי	1.2
שווי בניכוי רווח יזמי	₪ 9,174
ניכוי עלויות בניה כוללות	₪ 7,200
שווי קרקע לתעסוקה במעוגל בש״ח	₪ 2,000

להצלבה, הוצג ניתוח ערכי שווי לתעסוקה מתוך שומת מר ארנון גולדברג למועד קובע יוני 2023. אשר קבע שווי מ״ר מבונה לתעשייה 2,540 ₪ כולל פיתוח.

הוצגו פרסומים נוספים בנוגע לשטחי תעסוקה כדלקמן:

- YNET מיום 19/12/2024.
- גלובס מיום 1/2/2024.
- דה מרקר מיום 2/4/2025.
- דו״ח נת״מ- חציון שני 2024.

שמאי המבקשת, ציינו בדיון, כי בניתוח המכרז 306/2024, אם היו מביאים בחשבון מקדם מסחר 4 אזי שווי מ״ר מבונה לתעסוקה שמתקבל היה 1,980 ₪.

בנוסף, בוצע העמסה של 15% לשירות, לא ניתן לקבוע שווי של 2,800 ₪ לשטחי שירות שונים.

לעניין המיקום לדעתם לא משלמים מחירים גבוהים יותר למשרדים באזור מגורים אלא להיפך.

שווי מסחר:

אין מחלוקת עם שמאי המשיבה, כי שווי מ״ר מבונה למועד קובע הינו 12,000 ₪ למסחר.

סיכום ערכי שווי ומקדמים:

מושע 0.96.

עירוב שימושים 0.95.

דרך 0.98.

שצ״פ 1.04.

מקדם דחיה להעדר פיתוח 0.89.

סיכום ערכי שווי:

שווי מ״ר מבונה למגורים: 8,200 ₪.

שווי מ״ר מבונה למסחר: 12,000 ₪.

שווי מ״ר מבונה לתעסוקה: 2,000 ₪.

11.2.3 תחשיב השבחה שמאי המבקשת:

חלופה א׳:

מצב קודם			
ייעוד	**שטח עיקרי**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקוו׳**
מגורים	315	1	315.06
ממ״ד	36	1	36.00
מחסן	18	0.5	9.00
מרתף	157.53	0.6	94.52
חצר	357.47	0.3	107.24
סה״כ			561.82
שווי קרקע למ״ר מבונה אקוו׳			₪ 7,800
תוספת חסכון חניה תת קרקעית			₪ 240,000
סה״כ שווי במצב קודם			₪ **4,622,188**

מצב חדש - בניין A101				
ייעוד	**שטח עיקרי**	**שטח שירות**	**שווי קרקע למ״ר מבונה**	**סה״כ**
מסחר	740		₪ 12,000	₪ 8,880,000
תעסוקה	30,000	9,000	₪ 2,000	₪ 78,000,000
שווי במצב החדש				₪ **86,880,000**
מקדם מושע				0.96
סה״כ שווי במצב החדש				₪ **83,404,800**
מקדם דחיה				0.89
שווי לאחר דחייה				₪ 74,229,975
חלק המבקש (3.748%) בבניין A101				₪ **2,782,139**

מצב חדש - מגרש 103						
ייעוד	שטח עיקרי	מקדם שצ"פ	מקדם דרך	מקדם מסחר ותעסוקה בבניין וסמיכות לתעסוקה	שווי קרקע למ"ר מבונה	סה"כ
מגורים ד'	7,078	1.04	0.98	0.95	₪ 8,200	₪ 56,196,262
מסחר	1,000	1	1	1	₪ 12,000	₪ 12,000,000
שטחי ממ"ד	876	1.04	0.98	0.95	₪ 8,200	₪ 6,955,062
שווי במצב החדש						₪ **75,151,324**
מקדם מושע						0.96
סה"כ שווי במצב החדש						₪ 72,145,271
מקדם דחיה						0.89
שווי לאחר דחייה						₪ 64,209,034
חלק המבקש (10.236%) בתא שטח 103						₪ **6,572,437**

סה"כ שווי מצב חדש	₪ **9,354,576**

שווי מצב חדש	₪ 9,354,576
שווי מצב קודם	₪ 4,622,188
סה"כ השבחה במימוש מלא	₪ **4,732,388**
היטל השבחה	₪ **2,366,194**

תחשיב בחלופה ב':

מצב קודם			
ייעוד	שטח עיקרי	מקדם אקו'	שטח אקוו'
מגורים	315	1	315.06
ממ"ד	36	1	36.00
מחסן	18	0.5	9.00
מרתף	157.53	0.6	94.52
חצר	357.47	0.3	107.24
סה"כ			561.82
שווי קרקע למ"ר מבונה אקוו'			₪ 7,800
תוספת חסכון חניה תת קרקעית			₪ 240,000
סה"כ שווי במצב קודם			₪ **4,622,188**

מצב חדש - בניין A101				
ייעוד	שטח עיקרי	שטח שירות	שווי קרקע למ"ר מבונה	סה"כ
מסחר	740		₪ 11,000	₪ 8,140,000
תעסוקה	30,000	9,000	₪ 1,700	₪ 51,000,000
שווי במצב החדש				**₪ 59,140,000**
חלק המבקש (3.748%) בבניין A101				**₪ 2,216,567**

מצב חדש - מגרש 103						
ייעוד	שטח עיקרי	מקדם שצ"פ	מקדם דרך	מקדם מסחר ותעסוקה בבניין וסמיכות לתעסוקה	שווי קרקע למ"ר מבונה	סה"כ
מגורים ד'	7,078	1.04	0.98	0.95	₪ 7,255	₪ 49,719,986
מסחר	1,000	1	1	1	₪ 11,000	₪ 11,000,000
שטחי ממ"ד	876	1.04	0.98	0.95	₪ 7,255	₪ 6,153,533
שווי במצב החדש						**₪ 66,873,519**
חלק המבקש (10.236%) בתא שטח 103						**₪ 6,845,173**

סה"כ שווי מצב חדש	₪ 9,061,741

היטל השבחה בחלופה א'	2,366,194	₪
היטל השבחה בחלופה ב'	2,219,776	₪
ממוצע הגישות	2,292,985	₪
היטל השבחה בגין החלק הנמכר 9.27%	212,559	₪

11.3 <u>הכרעה לתוכנית נת/542/א/24 (408-0855569) למועד קובע 4/1/2025</u>

11.3.1 כללי:

תוכנית נת/542/א/24 (408-0855569) הינה תוכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש הכוללות טבלאות איחוד וחלוקה שהוכנו ע"י שמאי המבקשת כאן.
התוכנית מציעה תאי שטח חדשים, ומקצה בטבלת איחוד וחלוקה, זכויות בניה לחלקת המקור 47 בגוש 9139 נשוא הדיון, בשני תאי שטח חדשים, כדלקמן: 3.748%[3] מתא שטח 101 בניין A בייעוד תעסוקה ומגורים הכולל חזית מסחרית ו-10.236% מתא שטח 103 בייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית.
המחלוקת בתיק זה, הינה באשר לתקופת הדחייה הנדרשת לחישוב, בגין היעדר פיתוח, ערכי שווי ומכאן מתבקשת הכרעתי.

11.3.2 דחייה לפיתוח:

שמאי המבקשת סברו, כי במתחם 20, יידרש פרק זמן עד לקבלת היתר של כ- 4 שנים. מאחר וערכי השווי מגלמים דחייה של כשנה וחצי עד שנתיים, אזי הביאו בחשבון דחייה עודפת של שנתיים במצב החדש, בשיעור של 0.89.

שמאי המשיבה, סברו, כי ערכי השווי מגלמים דחייה זו, יתרה מזו, גם במצב הקודם, יש להביא בחשבון דחייה לפיתוח ואף בשיעור ניכר ביחס למצב החדש.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשת, באופן חלקי.

מחד, אני סבור, כי יש להביא בחשבון דחייה בשל תקופת פיתוח. אבחנה זו, תעשה הן ביחס למקורות הנתונים על בסיסם קבעתי את ערכי השווי, והן ביחס למצבי התכנון בכל אחד מנתוני ההשוואה.

מאידך, אני סבור, כי יש לקבל את טיעון המשיבה, כי הדחיה לצורך מימוש הפיתוח מתבקשת גם למצב התכנוני הקודם.

יחד עם זאת, אטען, כי לא קבלתי את טענת שמאי המשיבה, **כי יש לבצע דחייה גבוהה יותר**, למצב הקודם, ביחס למצב החדש.

הזכויות במצב הקודם, הינן מכוח תוכנית נת/542/א' ונת/7/400/ח', כאמור על נתון זה, אין מחלוקת. אולם הבחינה לדחייה בשל היעדר פיתוח, צריכה להיעשות, יום לפני אישורה של תוכנית נת/542/א'/24 ויום לאחר אישורה. על כן, הטענה שתוכנית נת/542/א' אושרה בשנת 2003, אינה רלוונטית כנימוק לכך. באשר להיקף הזכויות, אני מקבל את טיעון שמאי המשיבה, כי היקף הזכויות ואופי הבינוי, במצב החדש, גבוה משמעותית, ביחס להיקף הזכויות במצב הקודם, ולפיכך, קיימת כדאיות גדולה יותר, למימוש הזכויות, במצב החדש. יחד עם זאת, אני בדעה כי נתון זה, מתקזז עם הפחתה במצב החדש בשל מורכבות וגודל.

[3] בתא שטח זה מוקצים זכויות למסחר ותעסוקה בלבד.

מכאן, אביא בחשבון דחייה של שנתיים, למימוש הזכויות, לשני מצבי התכנון, זאת ביחס לנתוני השוואה, ובשיעור היוון של 6%.

להצלבה בעניין זה ראה הקביעות הבאות מהסביבה:

- בשומת מר יעקב פז, בגו"ח 9137/86, במצב החדש הובא בחשבון התאמה לזמינות, בשיעור של כ-0.9. השמאי קבע שווי למסחר 12,075 ₪ ובהתאמה לאי זמינות התקבל כ-11,000 ₪. במצב הקודם, קבע את ערכי השווי על סמך שקלול תחשיב שמאי המשיבה ושמאי המבקש, אשר הביא בחשבון דחייה של שנתיים בגין היעד פיתוח בשיעור של 0.89.
- בשומת מר יגאל יוסף, בגו"ח 9138/104, הובא בחשבון מקדם לפיתוח ומושע בשיעור של 0.75[4] ומקדם דחייה לפיתוח בשיעור של 0.9.
- בשומת מר ארנון גולדברג, בגו"ח 9137/191, הובא בחשבון דחייה למימוש הזכויות במצב החדש לתקופה של שנה וחצי בשיעור היוון של 6% ובמצב הקודם לתקופה של שנה וחצי בשיעור היוון של 7%. אציין כי במקרה כאן, המצב הקודם אינו תוכנית נת/542/א' אלא תוכנית נת/542/א/9 אשר קובעת היקף זכויות גבוה יותר.

11.3.3 ערכי שווי:

11.3.3.1 **שווי לתעסוקה:**

שמאי המשיבה, קבעו שווי מ"ר מבונה לתעסוקה 2,600 ש"ח למ"ר ברוטו, בעוד ששמאי המבקשת, קבעו שווי מ"ר מבונה לתעסוקה 2,000 ש"ח. בתחשיב נוסף, קבעו שווי מ"ר מבונה 1,700 ש"ח נטו.

שמאי המבקשת טענו, כי שוק המשרדים מצוי בקיפאון מחירים. לדעתם בתחילת 2023 חלה ירידה ניכרת בפעילות העסקית שאף התעצמה בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" והביאה לקיפאון כמעט מוחלט בפעילות השוק במהלך 2024.

השומה נשוא הדיון הינה לתוכנית נת/542/א/24 אשר המועד הקובע שלה הינו 1/2025, שמאי המבקשת, לא הוכיחו, כי ביחס למועד הקובע, חלה ירידת מחירים והאטה בפעילות העסקית. לשם השוואה, בחנתי את דמי השכירות מתוך דו"חות נת"מ:

דו"חות נת"מ משרדים בנתניה-רמת פולג		
חציון	משרדים ברמת גימור Class A	משרדים ברמת גימור Class B
חציון 1/2023	₪ 69.42	₪ 58.57
חציון 2/2023	₪ 69.67	₪ 58.57
חציון 1/2024	₪ 71.18	₪ 62.43
חציון 2/2024	₪ 71.18	₪ 60.57
חציון 1/2025	₪ 74.27	₪ 60.00

[4] בשומתו הביא בחשבון מקדם מושע בשיעור של 0.85- ראה עמוד 31 בשומתו.

מעיון בטבלה דלעיל ובגרף בנספח 1 מטה, איני רואה כי ביחס למועד הקובע, חלה ירידת מחירים משנת 2023. קיימת מגמת עליית מחירים הדרגתית בעיקר במשרדים ברמת גימור Class A.

עסקאות מכר – פירוט דיווחים באתר רשות המיסים

לצורך הצלבה עם האמור, בחנתי עסקאות השוואה נוספות מהסביבה הקרובה כדלקמן, בחנתי את ערכי השווי למשרדים ותעסוקה בסביבה מתוך אתר מידע נדל"ן. להלן פירוט עסקאות מכר למשרדים במבנה משרדים ומסחר בשכונת "קריית המדע", נתניה, בגוש 7940. מדובר במבנה משרדים, אשר מצוי בתוך שכונת מגורים, וסמוך לרחוב "שדרות בן צבי", לפיכך, הוא דומה במאפייניו למשרדים המוצעים במגרש נשוא ההכרעה.

ראה נספח 2 מיפוי מיקום העסקאות.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יום מכירה	חלקה ותת חלקה	קומה	שטח ברוטו במ״ר	מחסן	חניות	שווי מכירה בש״ח	מחיר ללא חנייה (שווי חנייה 100,000 ₪)	שווי למ״ר ברוטו אקוי׳
29/12/2025	335-101	1	65	0	0	₪ 767,000	₪ 767,000	₪ 11,800
~~02/12/2025~~	~~335-107~~	~~1~~	~~77~~	~~0~~	~~3~~	~~₪ 1,156,400~~	~~₪ 856,400~~	~~₪ 11,122~~
~~23/11/2025~~	~~335-206~~	~~2~~	~~142~~	~~0~~	~~0~~	~~₪ 1,811,300~~	~~₪ 1,811,300~~	~~₪ 12,756~~
~~17/11/2025~~	~~335-104~~	~~1~~	~~94~~	~~0~~	~~1~~	~~₪ 1,132,800~~	~~₪ 1,032,800~~	~~₪ 10,987~~
~~03/11/2025~~	~~335-101~~	~~1~~	~~103~~	~~0~~	~~0~~	~~₪ 1,298,000~~	~~₪ 1,298,000~~	~~₪ 12,602~~
~~30/10/2025~~	~~335-409~~	~~4~~	~~201~~	~~40~~	~~6~~	~~₪ 3,398,990~~	~~₪ 2,798,990~~	~~₪ 12,665~~
24/10/2025	335-109	1	114	0	2	₪ 1,534,000	₪ 1,334,000	₪ 11,702
20/10/2025	335-206	2	124	0	1	₪ 1,557,600	₪ 1,457,600	₪ 11,755
21/09/2025	335-104	1	65	0	1	₪ 855,500	₪ 755,500	₪ 11,623
16/09/2025	335-308	3	78	0	1	₪ 1,067,428	₪ 967,428	₪ 12,403
03/09/2025	335-105	1	95	0	1	₪ 1,215,400	₪ 1,115,400	₪ 11,741
02/09/2025	335-304	3	94	0	2	₪ 1,365,260	₪ 1,165,260	₪ 12,396
26/08/2025	335-210	2	113	0	3	₪ 1,687,400	₪ 1,387,400	₪ 12,278
26/08/2025	335-108	1	76	0	0	₪ 896,800	₪ 896,800	₪ 11,800
~~26/08/2025~~	~~335-102~~	~~1~~	~~67~~	~~0~~	~~2~~	~~₪ 908,600~~	~~₪ 668,600~~	~~₪ 9,979~~
21/07/2025	335-307	3	77	11	2	₪ 1,233,690	₪ 1,033,690	₪ 12,530
10/07/2025	335-308	3	76	0	1	₪ 1,031,792	₪ 931,792	₪ 12,260
03/07/2025	335-108	1	77	0	1	₪ 1,003,000	₪ 903,000	₪ 11,727
~~01/07/2025~~	~~335-301~~	~~3~~	~~166~~	~~0~~	~~3~~	~~₪ 2,389,205~~	~~₪ 2,089,205~~	~~₪ 12,586~~
~~26/06/2025~~	~~335-207~~	~~2~~	~~330~~	~~0~~	~~6~~	~~₪ 4,085,160~~	~~₪ 3,485,160~~	~~₪ 10,561~~
05/06/2025	335-219	2	219	0	2	₪ 2,784,800	₪ 2,584,800	₪ 11,803
05/06/2025	335-303	3	63	0	0	₪ 780,570	₪ 780,570	₪ 12,390
22/05/2025	335-205	2	65	0	2	₪ 955,800	₪ 755,800	₪ 11,628
20/05/2025	335-202	2	63	0	1	₪ 837,800	₪ 737,800	₪ 11,711
19/05/2025	335-103	1	63	0	0	₪ 743,400	₪ 743,400	₪ 11,800
14/05/2025	335-310	3	101	10	1	₪ 1,418,950	₪ 1,318,950	₪ 12,443
04/05/2025	335-203	2	63	0	1	₪ 837,800	₪ 737,800	₪ 11,711
07/04/2025	335-201	2	166	0	2	₪ 2,236,100	₪ 2,036,100	₪ 12,266
שווי מ״ר בנוי בממוצע								₪ 11,894
סטיית תקן								₪ 638.47
מינימום								₪ 9,979
מקסימום								₪ 12,756
ממוצע בניכוי סטיית תקן								₪ 11,988

הערות:

- הובא בחשבון ממוצע לאחר ניכוי עסקאות, החורגות מסטיית התקן שחושבה ולכן נמחקו ולא נלקחו בתחשיב.

- הובא בחשבון שווי מקום חנייה בסכום של 100,000 ₪ בהתאם לשומה מקרקעין מקיפה, של השמאי מר ירון ספקטור במתחם "MOMENTUM" בגו"ח 9086/22 למועד קובע 31/12/2024.
- הובא בחשבון שטח ברוטו לרבות מחסן במקדם 0.5.

להלן חילוץ לשווי מבונה:

חישוב שווי מ"ר מבונה ברוטו	
שוו בנוי נטו	11,988 ₪
בניכוי יזמות	20%
שווי ביניים	9,990 ₪
עלויות בניה	-7,600 ₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו	2,390 ₪
התאמה בגין אי זמינות (I=6%,N=2)	0.89
שווי מ"ר מבונה ברוטו	2,127 ₪

הערות לתחשיב החילוץ:

- עלויות בניה:

עלויות בניה דקל 1/2025	
משרדים עילי	5,210 ₪
ש"ש 40%	6,078 ₪ [5]
עקיפות 25%	7,598 ₪
במעוגל	7,600 ₪

- הובא בחשבון התאמת עלויות הבניה לשטחי שירות בהיקף של 40%, התואם להיתר הבניה בנכס ההשוואה.
- לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשת, כי ערכי שווי למשרדים נמוכים יותר בשכונת מגורים בהשוואה לאזור תעשייה. השמאי לא הוכיח זאת, יחד זאת במקרה כאן, הובאו בחשבון עסקאות השוואה ונתונים מתוך שכונת מגורים "קריית המדע".

[5] 5,210 ₪* 1.4/1.2

בנוסף, בחנתי עסקת מכר לקרקע, בגו"ח 9086/19, בשכונת קריית השרון, בסמוך לא.ת קריית יהלום:

על פי הדיווח באתר רשות המיסים קיימת עסקה מיום 30/1/2025 למגרש בשטח 3,129 מ"ר הכולל זכויות למסחר ומשרדים, בסכום של 7,227,500 ש"ח מחיר מוצהר ל-25% מהזכויות השווים ל-28,910,000 ש"ח סכום מוצהר. להלן הניתוח.

ראה נספח 2 מיפוי מיקום העסקה:

מחיר מכירה	₪ 28,910,000
שווי מסחר 881 מ"ר* 11,000 ₪	₪ 9,691,000
מחיר מכירה בניכוי זכויות למסחר	₪ 19,219,000
שטחי משרדים לרבות העמסת 30% שירות	7,501.00
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,562

הערות:

- שמאי המבקשת, סברו כי יש להפחית שווי למסחר, במקדם גבוה מ-1.5 והפנו לשומתי בגו"ח 8239/178. לאור האמור, הובא בחשבון הפחתת השווי המסחרי בדומה לשומת מר יגאל יוסף, בגו"ח 9138/104, בסכום של 11,000 ₪ למסחר.
- הובאו בחשבון הזכויות מתוכנית נת/559, בתוספת העמסת 30% לשירות זאת כדי להתאים לנכס הנדון.
- מיקום המגרש הינו בתוך שכונת המגורים "קריית השרון".
- עסקה זו, מגלמת דחייה לאי זמינות בדומה למצב במקרקעין הנדון.

שומת IFRS:

הובא בחשבון שומת מקרקעין מקיפה, של השמאי מר ירון ספקטור, למתחם "MOMENTUM", בגו"ח 9086/22, שם הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסכום של 3,395 ש"ח, למועד קובע 31/12/2024, בהתאמה לדחייה בגין פיתוח בשיעור של 0.89, נקבע שווי מ"ר מבונה 3,022 ₪. כאמור גם מתחם זה בתוך שכונת המגורים "קריית השרון".

להצלבה, הובאו בחשבון שומה מכרעת של מר ארנון גולדברג- ראה נספח 2 מיקום השומה:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מבונה	התאמה בגין אי זמינות	שווי מ"ר מבונה מתואם
ארנון גולדברג	07/03/2024	מגרש 201	9137/191	23/06/2023	₪ 2,600	0.89	₪ 2,314

להלן שקלול שווי מ״ר מבונה למשרדים מהנתונים שצוינו כדלקמן :

שווי משרדים			
מקור נתונים	שווי מ״ר ברוטו	משקל	שווי משקולל
עסקאות השוואה בשכונת ״בקרית המדע״	₪ 2,127	25%	₪ 532
עסקת מכר למגרש 9086/19	₪ 2,562	25%	₪ 641
שומת מקרקעין מקיפה פרויקט ״MOMENTUM״	₪ 3,022	25%	₪ 755
שומה מכרעת בגו״ח 9137/191 מר ארנון גולדברג	₪ 2,314	25%	₪ 578
שווי מ״ר מבונה משוקלל			₪ 2,506
במעוגל			₪ 2,500

לאור האמור, אני קובע שווי מ״ר מבונה 2,500 ש״ח מ״ר ברוטו, מגלם דחייה, בגין אי זמינות.

אבהיר, כי שמאי המבקשת, סברו כי שווי של 2,000 ₪ למ״ר משרדים, מחייב להפעיל מקדם דחייה בגין היעדר פיתוח, אולם הפנו לשומת מר יעקב פז, בגו״ח 9137/86 אשר הוא, לא קבע שווי למשרדים. איני מוצא כנתון זה רלוונטי.

בשומת מר יעקב פז, השמאי הפעיל הפחתה בגין היעדר דחייה בקביעתו לערכי שווי למסחר.

מקדם הדחיה בגין היעדר פיתוח, הופעל רק על מקורות נתונים בהם חל פיתוח וניתן להוציא היתר בניה ללא דחייה.

ביצעתי בקרה נוספת, בטבלת איחוד וחלוקה, של השמאי מר ישראל יעקב, שבוצעה לתוכנית נת/542/א/20 מתחם 9, למועד קובע 15/2/2023, שם נקבע שווי תעסוקה בסכום של 2,600 ₪ ברוטו, אשר גם שם קיימת סוגיית אי זמינות. אני מוצא נתון זה מחזק את קביעתי.

כבקרה נוספת, בטבלת ההקצאה והאיזון שנערכה ע״י מר שאול רוזנברג, לשווי מ״ר למשרדים, כפי שנעשתה נכון ליום- 20/5/2024, תומכת בקביעת השווי של כ- 2,000 ₪ למ״ר ברוטו (בשומתו קבע 2,600 ₪ **עיקרי** מגלם 30% שטחי שירות), אני סבור כי שווי זה ברף הנמוך, בשל מקורות נתונים ממועדים קובעים מוקדמים, למועד הקובע כאן[6].

11.3.3.2 **שווי מגורים מצב חדש:**

אין מחלוקת בין הצדדים, אשר קבעו שווי מ״ר מבונה למגורים 8,200 ₪, על בסיס עסקאות השוואה מבניין גבוה בהיקף של כ- 33 קומות, לקומה ממוצעת 15. שמאי המבקשת, הביאו בחשבון תחשיב נוסף, על בסיס שומת מר יעקב פז, בגו״ח 9137/86, שם הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למגורים בסכום של 7,255 ₪.

[6] במסמך העקרונות הנלווה לטבלאות ההקצאה והאיזון, מקורות הנתונים לקביעת ערכי השווי כללו, בין היתר IFRS מגו״ח 9901/6, ברחוב טום לנטוס, קריית השרון למועד קובע 30/6/2022 ו-IFRS מגו״ח 7962/35 שד׳ גיבורי ישראל, א.ת קריית ספיר, למועד קובע 31/12/2021.

בחנתי עסקאות מכר בגו״ח 8256/155, למגדל מגורים 32 קומות, הכולל שתי קומות מרתף מקור הנתון אתר רשות המיסים- ראה נספח 3 מיקום העסקאות:

יום מכירה	דירה	גוש	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח רשום	שווי מכירה בש״ח	שווי למ״ר	חילוץ מע״מ
13/03/2025	21	8256	155-21	3	5	84	₪ 2,850,000	₪ 33,929	₪ 28,753
25/02/2025	77	8256	155-77	4	19	111	₪ 3,652,000	₪ 32,901	₪ 27,882
19/12/2024	32	8256	155-32	5	8	131	₪ 3,884,999	₪ 29,656	₪ 25,347
21/11/2024	73	8256	155-73	4	18	111	₪ 3,474,999	₪ 31,306	₪ 26,758
14/11/2024	61	8256	155-61	4	15	101	₪ 3,279,999	₪ 32,475	₪ 27,757
12/09/2024	64	8256	155-64	5	16	131	₪ 3,950,000	₪ 30,153	₪ 25,772
30/06/2024	9	8256	155-9	5	3	131	₪ 3,690,000	₪ 28,168	₪ 24,075
28/06/2024	80	8256	155-80	5	20	131	₪ 4,079,999	₪ 31,145	₪ 26,620
25/06/2024	37	8256	155-37	4	9	101	₪ 3,279,999	₪ 32,475	₪ 27,757
25/06/2024	1	8256	155-53	4	13	101	₪ 3,359,998	₪ 33,267	₪ 28,434
25/06/2024	20	8256	155-20	4	5	101	₪ 3,199,999	₪ 31,683	₪ 27,080
17/06/2024	1	8256	155-10	4	3	101	₪ 3,149,999	₪ 31,188	₪ 26,657
08/05/2024	1	8256	155-41	4	10	101	₪ 3,159,998	₪ 31,287	₪ 26,741
05/05/2024	1	8256	155-3	5	2	126	₪ 3,549,999	₪ 28,175	₪ 24,081
31/03/2024	4	8256	155-4	5	2	131	₪ 3,690,000	₪ 28,168	₪ 24,075
31/01/2024	14	8256	155-14	5	4	131	₪ 3,579,999	₪ 27,328	₪ 23,357
30/01/2024	6	8256	155-29	4	7	101	₪ 2,899,999	₪ 28,713	₪ 24,541
24/01/2024	1	8256	155-1	5	1	126	₪ 3,069,997	₪ 24,365	₪ 20,825
11/01/2024	29	8256	155-29	4	7	101	₪ 2,899,999	₪ 28,713	₪ 24,541
28/12/2023	35	8256	155-35	5	9	126	₪ 3,229,999	₪ 25,635	₪ 21,910
17/12/2023	17	8256	155-17	3	4	84	₪ 2,619,999	₪ 31,190	₪ 26,659
09/10/2023	1	8256	155-33	4	8	101	₪ 3,199,998	₪ 31,683	₪ 27,080
שווי מ״ר בנוי בממוצע בניכוי מע״מ					9				₪ 25,759

חישוב שווי מ״ר מבונה:

חישוב שווי מ״ר מבונה	
שוו מ״ר בנוי	₪ 25,759
בניכוי יזמות	18%
שווי ביניים	₪ 21,830
עלויות בניה	₪- 13,100
שווי מ״ר מבונה ברוטו	₪ 8,730
התאמה בגין אי זמינות (I=6%,N=2)	0.89
הפחתה בשל מגורים מעל מסחר	0.95
הפחתה בשל חזית לכביש ראשי קו שני	0.99
שווי מ״ר מבונה מתואם	₪ 7,307

הערות:

- לא הובא בחשבון התאמה לקומה, בשל קומה ממוצעת הדומה למקרקעין הנדון.
- הובא בחשבון התאמה לפיתוח בהתאם לקביעתי בסעיף 11.3.2.
- הובא בחשבון הפחתה בשל מגורים מעל חזית מסחרית בשיעור של 5%.
- הובא בחשבון התאמה למגורים בצמוד לכביש ראשי, בשיעור של 1%, מאחר ומגרש 103 הינו בקו שני ל"שדרות בן צבי", ובמקרה כאן, המבנה צמוד ל"רחוב אברהם מנחם"/"יגאל אלון"/"היהלומן אברהמס".
- הובא בחשבון עסקאות מכר לדירות בשטח ממוצע 112 מ"ר בדומה למקרקעין הנדון הכולל דירות בשטח ממוצע של 109 מ"ר.
- עלויות בניה:

עלויות בניה בהתאם למחירון לשכת השמאים חציון ראשון 2025 לאזור השרון				
	מ"ר	מחירון לשכה		סה"כ
בניה עילי	19,817.23	₪ 6,500	₪	128,811,995
מרפסת 30% מבנייה עילית	3,114.24	₪ 1,950	₪	6,072,768
פיתוח חצר	3,963.14	₪ 420	₪	1,664,519
שירות תת קרקעי	7,511.83	₪ 3,400	₪	25,540,222
סיכום ביניים			₪	162,089,504
עקיפות				1.25
סה"כ עלויות			₪	202,611,880
סה"כ מ"ר פלדלת			₪	15,482.7
סה"כ עלות למ"ר פלדלת			₪	13,086
במעוגל			₪	13,100

בחנתי, בנוסף, מכרז 306/2024, מיום 30/12/2024. המכרז הינו למגרש מס 1 בייעוד מגורים ומסחר. הובא בחשבון הפחתת היטלי פיתוח בסכום של 17,768,371 בהתאם לשומת מר יגאל יוסף במינוי 2025-833 מיום 13/1/2026- ראה נספח 3 מיקום המכרז:

מכרז 306/2024					
תאריך	גו"ח[7]	שטח מגרש במ"ר	הצעה זוכה	היטלי פיתוח	סכום כולל
30/12/2024	9137/158,110	3,109	₪ 168,000,000	₪ 42,491,576	₪ 210,491,576
הפחתת היטלי פיתוח בהתאם לשומת יגאל יוסף 9138/104					₪ 17,768,371
הפחתת מסחר 1,200 מ"ר * 11,000 ₪.					₪ 13,200,000
יתרת תשלום לשטחי מגורים					₪ 179,523,205
סה"כ מ"ר דירתי בהתאם לשומת מר יגאל יוסף					20,460
מחיר למ"ר דירתי					₪ 8,774
התאמה מקומה ממוצעת 14 לקומה ממוצעת 10[8]. לפי 2% לקומה					₪ 8,072
התאמה למיקום: הפחתה של 10% בשל סמיכות לים ותוספת 1% בשל צמידות לבן גוריון					₪ 7,346

[7] מספר חלקה חדש 193.

[8] בהתאם להוראות התוכנית, מוצעות 17 קומות, לפיכך קומת המגורים הממוצעת הינה 8.5, מעל קומת קרקע, לכן הקומה הממוצעת היא 9.5. בוצע עיגול לקומה 10.

הערות:

- הובא בחשבון הפחתת היטלי פיתוח, בדומה לשומת מר יגאל יוסף.
- הבאתי בחשבון התאמה למיקום בשיעור של 10%, בשל מיקום המכרז במיקום עדיף, בצמוד לים אולם תוספת של 1% בשל צמידות המגרש ל"כביש בן גוריון" לעומת מגרש 103 הנדון שהינו קו שני ל"שדרות בן צבי".
- אבהיר, כי לא ביצעתי הפחתה למושעא, בדומה לשומת מר יגאל יוסף, בשל הסכמת הצדדים על הפחתה לרכיב זה בתחשיב.
- מכרז זה מגלם התאמה בגין אי זמינות, על כן, לא אביא בחשבון הפחתה נוספת.
- מכרז זה מגלם מגורים מעל מסחר, על כן, אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת.

להצלבה, בחנתי שומות מכריעות בסביבת הנכס- ראה נספח 3 מיקום השומות:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם
יגאל יוסף	13/01/2026	9138/104	15/02/2025	₪ 7,735	0.91	₪ 7,039
יעקב פז	18/05/2025	9137/86	06/01/2024	₪ 7,255	0.99	₪ 7,182
שווי מ"ר מבונה						₪ 7,111

הערות:

- לא הובא בחשבון התאמה לזמן בשומת מר יעקב פז, בגו"ח 9137/86. השמאי אימץ התאמה לזמן בהתאם למדד השתנות המחירים של השמאי מר אוהד דנוס. מבדיקה שערכתי, לא נמצא במדד דנוס, שינוי מחירים בין הרבעון הראשון של שנת 2024 לרבעון הראשון של שנת 2025 בעיר נתניה.
- הובא בחשבון התאמה למיקום משומת מר יגאל יוסף, בגו"ח 9138/104. בשל מיקום המגרש שם, במיקום עדיף, בסמוך לים, בשיעור של 10%, אולם ניתנה תוספת של 1% בשל צמידות המגרש לכביש "בן גוריון" בקו ראשון, לעומת מגרש 103 הנדון שהינו קו שני לשדרות בן צבי, כאמור, התאמה זו נכונה ביחס לייעוד **למגורים**.
- הובא בחשבון התאמה למיקום, בשיעור של 1%, משומת מר יעקב פז, בגו"ח 9137/86. בשל מיקום המגרש הנדון 103, בקו שני לשדרות בן צבי ביחס למגרש 3 בשומת יעקב פז הצמוד לרחוב אברהם מנחם/יגאל אלון. כאמור, התאמה זו נכונה ביחס לייעוד **למגורים**.
- ערכי השווי בשומות המכריעות, מגלמות אי זמינות.
- ערכי השווי מגלמים מגורים מעל מסחר.

שקלול שווי מ״ר מבונה למגורים בהתאם למקורות המידע דלעיל:

שקלול שווי מגורים				
מקור נתונים	**שווי מ״ר מבונה**	**משקל**	**שווי משוקלל**	
עסקאות בחילוץ	₪ 7,307	33%	₪	2,436
מכרז 306/2024	₪ 7,346	33%	₪	2,449
שומות מכריעות	₪ 7,111	33%	₪	2,370
שווי מ״ר מבונה משוקלל			₪	7,255
במעוגל			₪	7,300

לאור האמור, אני סבור, כי שווי מ״ר מבונה למועד קובע, הינו 7,300 ₪. השווי מגלם את ההפחתה לאי זמינות בשל פיתוח, התאמה בשל קו שני לרחוב ״שדרות בן צבי״, ומגורים מעל מסחר, ומנגד לא מגלם מושעא.

אבהיר, כי גם במצב הקודם, אביא בחשבון הפחתה בגין דחייה לפיתוח, זאת בהתאם לטיעון שמאי המשיבה, בכתב התגובה ובהתאם לקביעתי בסעיף 11.3.2.

לאחר הדיון, הגישו שמאי המבקשת, צילום מתוך אתר רשות המיסים, בגין עסקת מכר בגו״ח 9139/50. בדיון טענו שמאי המבקשת, כי מדובר בעסקת נטו. על בסיס הנתונים שהועברו לא ניתן לאשש שמדובר בעסקת נטו, על כן, לא אביאה בחשבון עסקה זו.

באשר לעסקה בגו״ח 9139/32, מיום 30/9/2025, שמאי המבקשת הציגו עסקה זו, על מנת, להוכיח כי קיים פער משמעותי בין השווי בטבלאות האיזון לבין השווי בפועל בעת אישור התוכנית, וזאת בהנמקה הנובעת מגורם הדחיה והן בעקבות מצב שוק הנדל״ן ועלויות המימון שגדלו.

אגיב, כי על מנת להוכיח סוגייה זו, שמאי המבקשת היו צריכים לנתח את העסקה, על מנת להוכיח מהו מקדם הדחייה, מאחר ולא עשו זאת, לא קבלתי חוזה זה.

11.3.3.3 שווי מגורים מצב קודם:

אין מחלוקת, בין הצדדים, כי שווי מ״ר מבונה למועד קובע הינו 7,800 ₪.

- בשומת מר יגאל יוסף, בגו״ח 9138/104, הובא בחשבון שווי מצב קודם, בסכום של 8,045 ₪, למועד קובע 15/2/2025, אולם להבנתי, המיקום שם, עדיף ביחס למיקום כאן. בהתאמה למיקום של 9%, מתקבל שווי של כ- 7,320 ₪ למ״ר מגלם דחיה ולא מגלם חסכון בעלות עודפת לחנייה.
- בשומת מר יעקב פז, בגו״ח 9137/86, השמאי קבע שווי מצב קודם, בסכום של 4,400,000 ₪ בממוצע של הצדדים, מבלי להכריע בסוגיית השווי למ״ר. שם שמאי המשיבה קבע, שווי מ״ר מבונה, של 6,500 ₪ מגלם שוליות ודחייה, ולא מגלם חסכון בעלות עודפת לחנייה, ובשומת המבקשת נקבע שווי מ״ר מבונה 8,700 ₪ לא מגלם דחייה. לאחר מכן ביצע הפחתה בגין היעדר פיתוח בדחייה של שנתיים, כך שמתקבל שווי מ״ר מבונה כ- 7,740 ₪ מגלם דחיה ולא מגלם חסכון בעלות עודפת לחנייה. בממוצע, מתקבל שווי מ״ר מבונה 7,120 ₪ למועד קובע 6/1/2024 לאחר דחייה בגין

פיתוח. בהתאמה למיקום בשיעור של 1%, בהתאם לקביעתי דלעיל, מתקבל שווי מ״ר מבונה כ- 7,050 ₪ מגלם דחייה ולא מגלם חסכון בעלות עודפת לחנייה.

בממוצע של קביעות השמאים המכריעים, אני קובע שווי מ״ר מבונה 7,200 ₪ במצב הקודם. שווי זה מגלם דחייה בגין הצורך בפיתוח ואינו מגלם חסכון בעלות עודפת לחנייה.

11.3.3.4 **שווי מסחר:**

אין מחלוקת בין הצדדים, כי שווי מ״ר מבונה למועד קובע הינו 12,000 ₪. שמאי המבקשת, הביאו בחשבון תחשיב נוסף, על בסיס שומת מר יעקב פז, בגו״ח 9137/86, שם הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר בסכום של 11,000 ₪.

אתחיל ואומר, כי בתוכנית הנדונה, הנישומים יהיו, זכאים להקצאה הן במגרש 101A, והן במגרש 103, כאשר לשני המגרשים, קיימת חזית מסחרית. יחד עם זאת, איני חושב ששטחי המסחר זהים בין המגרשים.

מגרש 101A, הינו עדיף ביחס לשטחי מסחר, בשל חשיפתו לרחוב ״שדרות בן צבי״, אבהיר כי קיימת חשיפה נוספת לרחוב אירנה סנדלר אולם הינה משויכת למבנה B. מגרש 103 לעומת זאת, הינו פנימי ובעל חשיפה לרחוב אירנה סנדלר בלבד. הנני, סבור כי פער זה מייצג הפרש בשיעור של 5%.

שומות IFRS:

הובא בחשבון שומת מקרקעין מקיפה, של השמאי מר ירון ספקטור, למתחם ״MOMENTUM״, בגו״ח 9086/22, שם הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי למסחר 25,000 ₪, בהתחשב ברווח יזמי של 20% ועלויות בניה בסכום של 7,500 ₪[9], מתקבל שווי מ״ר מבונה 13,333 ₪ בהתאמה לדחייה בגין פיתוח 0.89, נקבע שווי מ״ר מבונה 11,867 ₪ למגרש 101A והפחתה נוספת של 5% למגרש 103, כלומר 11,273 ₪.

שומות מכריעות:

- בשומת מר יגאל יוסף, בגו״ח 9138/104, הובא בחשבון שווי מ״ר עיקרי למסחר בסיסי 10,000 ₪, בהתאמה למיקום בשל קרבת הנכס לרחוב שדרות בן גוריון (10%), הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה 11,000 ₪ המגלם העמסת שטחי שירות בשיעור של 30%, למועד קובע 15/2/2025. להבנתי מגרש זה דומה למסחר במגרש 101A, אולם עדיף ביחס למגרש 103, על כן, אביא בחשבון הפחתה של 5% למגרש זה ביחס לייעוד מסחר.
- בשומת מר יעקב פז, בגו״ח 9137/86, הובא בחשבון שווי מ״ר עיקרי למסחר 11,000 ₪, למועד קובע 6/1/2024. המסחר הינו למגרש מס׳ 3 עם חזית לרחוב ״אברהם בר מנחם״, שהינו נחות ביחס למגרש 101A על כן אביא בחשבון תוספת של 5% למגרש 101A וללא שינוי ביחס למגרש 103 ולייעוד מסחר.

[9] בהתאם למחירון דקל 1/2025 למשרדים בבניה עד 5 קומות, בתוספת עלויות עקיפות 25% וגמר בסטנדרט גבוה.

- בשומת מר ארנון גולדברג, בגו״ח 9137/191, הובא בחשבון שווי ברוטו, 10,500 ₪ למועד קובע, בהתאמה לשווי עיקרי, מתקבל שווי של 12,075 ₪. המסחר הינו בצומת, במרכז שכונת ״כוכב הים״, אשר להבנתי יהיה במיקום אטרקטיבי. לאור האמור, אביא בחשבון הפחתה של 5% ביחס למגרש 103 ולייעוד מסחר. בנוסף, אביא בחשבון התאמה בגין אי זמינות של שנתיים בשיעור של 6%, בהתאם לקביעתי בסעיף 11.3.2 מאחר ושווי זה לא מגלם דחייה לזמינות. בנוסף, אביא בחשבון התאמה בגין העמסת שטחי שירות בשיעור של 15%.

להלן סיכום ערכי השווי בשומות מכריעות- ראה נספח 4 מיקום השומות:

מסחר במגרש A101- שומות מכריעות							
שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מבונה	התאמה למיקום	התאמה להעמסת ש״ש	התאמה בגין אי זמינות	שווי מ״ר מבונה מתואם
יגאל יוסף	9138/104	15/02/2025	₪ 11,000	1	1	1	₪ 11,000
יעקב פז	9137/86	06/01/2024	₪ 11,000	1.05	1	1	₪ 11,550
ארנון גולדברג	9137/191	23/06/2023	₪ 10,500	1	1.15	0.89	₪ 10,747
שווי מ״ר מבונה							₪ 11,099

מסחר במגרש 103- שומות מכריעות							
שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מבונה	התאמה למיקום	התאמה להעמסת ש״ש	התאמה בגין אי זמינות	שווי מ״ר מבונה מתואם
יגאל יוסף	9138/104	15/02/2025	₪ 11,000	0.95	1	1	₪ 10,450
יעקב פז	9137/86	06/01/2024	₪ 11,000	1	1	1	₪ 11,000
ארנון גולדברג	9137/191	23/06/2023	₪ 10,500	0.95	1.15	0.89	₪ 10,209
שווי מ״ר מבונה							₪ 10,553

עסקת מכר:

אותרה עסקת מכר בגו״ח 7940/335, לחנות בקומת הקרקע, ברחוב קרל פופר 7, העסקה הינו בסכום של 8,210,000 ₪, לשטח של 350 מ״ר. הובא בחשבון רווח יזמי 20%, עלויות בנייה 6,500 ₪[10], מתקבל שווי מ״ר מבונה 13,048 ₪ למגרש 103, בהתאמה לאי זמינות לשנתיים בשיעור של 6%, יתקבל שווי מ״ר מבונה 11,612 ₪ בהתאמה למיקום ביחס למגרש 101A, תוספת 5%, מתקבל 12,193 ₪.

[10] עלויות בנייה בהתאם למחירון דקל 1/2025, בסכום של 5,210 ₪, בתוספת 25% עלויות עקיפות, בסה״כ 6,500 ₪.

להלן סיכום שווי מ״ר מבונה למסחר:

שקלול שווי מ״ר מבונה מגרש A101			
מקור נתונים	שווי מ״ר מבונה	משקל	שווי משוקלל
שומת מקרקעין מקיפה בגו״ח 9086/22	₪ 11,867	10%	₪ 1,187
שומות מכריעות	₪ 11,099	80%	₪ 8,879
עסקת מקרקעין 7940/335	₪ 12,193	10%	₪ 1,219
שווי מ״ר מבונה משוקלל			₪ 11,285
במעוגל			₪ 11,300

שקלול שווי מ״ר מבונה מגרש 103			
מקור נתונים	שווי מ״ר מבונה	משקל	שווי משוקלל
שומת מקרקעין מקיפה בגו״ח 9086/22	₪ 11,273	10%	₪ 1,127
שומות מכריעות	₪ 10,553	80%	₪ 8,442
עסקת מקרקעין 7940/335	₪ 11,612	10%	₪ 1,161
שווי מ״ר מבונה משוקלל			₪ 10,731
במעוגל			₪ 10,700

11.3.4 תחשיב הכרעה- השבחה לתוכנית נת/542/א/24:

מצב קודם			
ייעוד	**שטח עיקרי**	**מקדם אקו'**	**שטח אקוו'**
מגורים	315.06	1	315.06
ממד	36	1	36
מחסן	18	0.5	9
מרתף	157.53	0.6	94.518
חצר	357.47	0.3	107.241
סה"כ			561.819
שווי קרקע למ"ר מבונה אקוי'			₪ 7,200
תוספת חסכון חניה תת קרקעית			₪ 240,000
שווי במצב קודם מגלם דחייה			₪ 4,285,097

מצב חדש - בניין A101				
ייעוד	**שטח עיקרי**	**שטח שירות**	**שווי קרקע למ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר	740		₪ 11,300	₪ 8,362,000
תעסוקה	30,000	9,000	₪ 2,500	₪ 97,500,000
שווי במצב החדש				₪ 105,862,000
מקדם מושע				0.96
סה"כ שווי במצב החדש				₪ 101,627,520
חלק המבקש (3.748%) בבניין A101				₪ **3,808,999**

מצב חדש - מגרש 103						
ייעוד	**שטח עיקרי**	**מקדם שצ"פ**	**מקדם דרך**	**השפעת מסחר בבניין מגורים**	**שווי קרקע למ"ר מבונה**	**סה"כ**
מגורים ד'	7,078	1.04	מגולם	מגולם	₪ 7,300	₪ 53,736,176
מסחר	1,000	1	1	1	₪ 10,700	₪ 10,700,000
שטחי ממ"ד	876	1.04	מגולם	מגולם	₪ 7,300	₪ 6,650,592
שווי במצב החדש						₪ 71,086,768
מקדם מושע						0.96
סה"כ שווי במצב החדש						₪ 68,243,297
חלק המבקש (10.236%) בתא שטח 103						₪ **6,985,384**

שווי מצב חדש	10,794,383	₪
שווי מצב קודם	4,285,097	₪
סה"כ השבחה במימוש מלא	**6,509,287**	₪
היטל השבחה במימוש מלא	**3,254,643**	₪
היטל השבחה בגין החלק הנמכר 9.27%	**301,705**	₪

12. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של תוכניות נת/542/א', נת/7/400/ח' (408-0641191) ו- נת/542/א'/24 (408-0855569) שלהלן, היא כדלקמן:

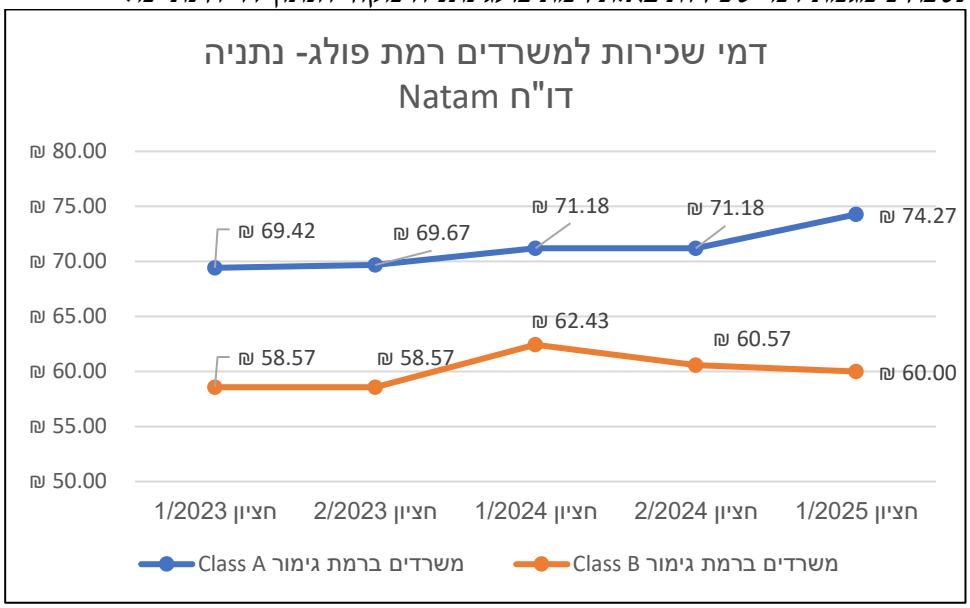
מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה	היטל השבחה במימוש 9.27%
נת/542/א'	18/02/2003	₪ 220,950	₪ 110,475	₪ 10,241
נת/7/400/ח' (408-0641191)	08/06/2020	₪ 62,118	₪ 31,059	₪ 2,879
נת/542/א'/24 (408-0855569)	04/01/2025	₪ 6,509,287	₪ 3,254,643	₪ 301,705

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

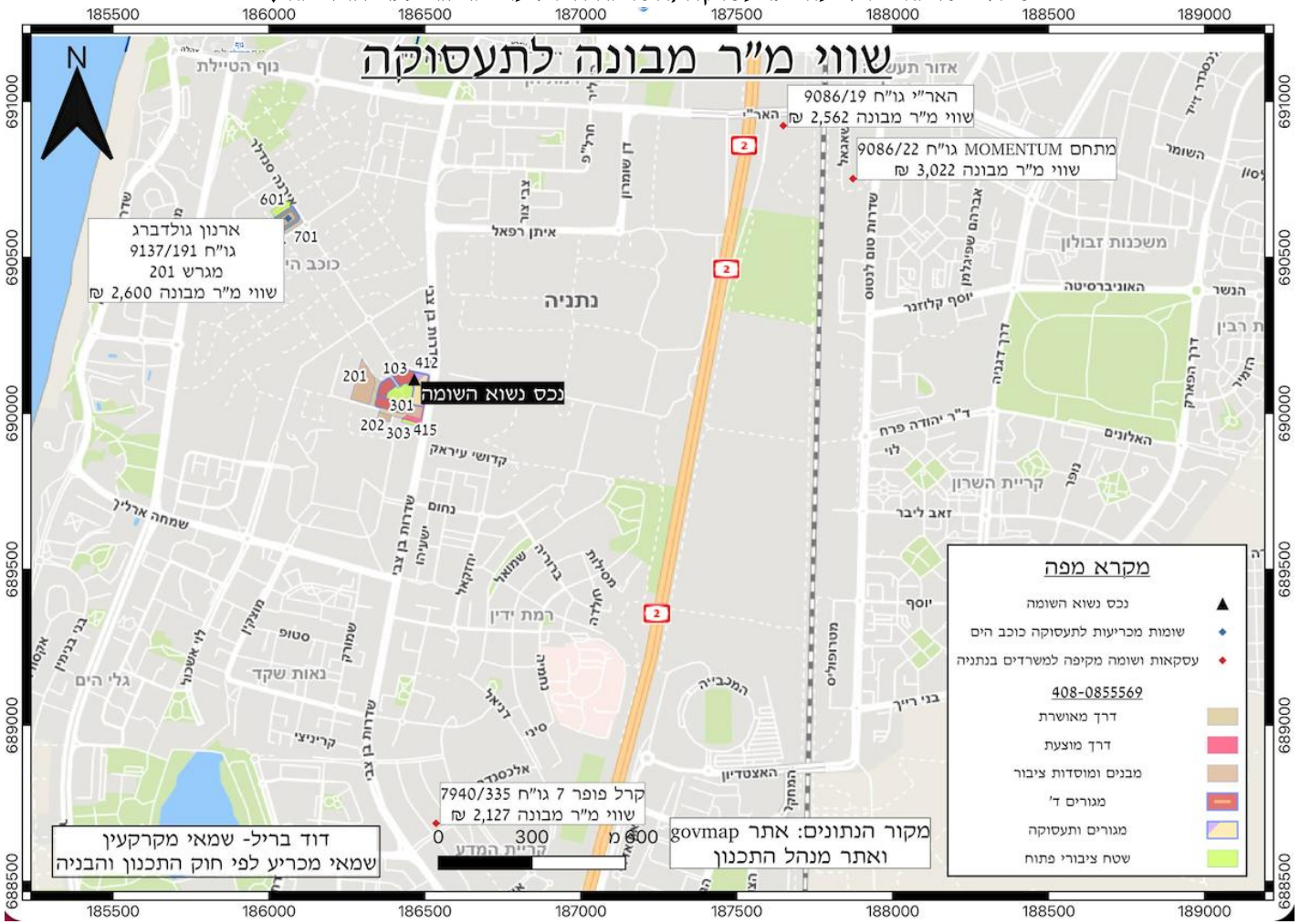
ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח 1 מגמת דמי שכירות בא.ת רמת פולג נתניה מקור הנתון דו"ח נת"מ :



נספח 2 שומות מכריעות לתעסוקה (השומה המכרעת מוצגת ללא התאמות):



נספח 3 שומות מכריעות, עסקאות בחילוץ ומכרז למגורים (הנתונים המוצגים הינם לפני התאמות):



האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233

טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

נספח 4 שומות מכריעות למסחר :



האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233

טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il