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

תאריך: 29 יוני, 2025
מינוי: 343-2025
מספרנו: מכרעת.738

לכבוד
המבקשת
עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ
ע"י מר יעקב בירנבאום ומר חי מרמור,
שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתו"ב נתניה
ע"י מר גד דגני וגב' שיר בני,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 8270 חלקה 56
רחוב דוד המלך 1, נתניה

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

במסגרת ההליך הוצגו בפניי מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר גד דגני וגב' שיר בני, מיום 22 ינואר 2025 ובמסמך התייחסות לטיעוניה של המבקשת, מיום 23 אפריל 2025.
עמדת המבקשת, עמרם יזמות ובניה בע"מ, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר יעקב בירנבאום ומר חי מרמור, מיום 27 מרץ 2025.

ביום 4 מאי 2025 קיימתי דיון בהשתתפות השמאים מר יעקב בירנבאום ומר חי מרמור מטעם המבקשת ובהשתתפות גב' שיר בני ומר אור רשף, מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית נת/מק/800/99/ב (0979922-408), בגין מימוש בדרך של היתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ בתאריך 8.5.2025.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 13.2.2023, מועד תחילת תכנית נת/מק/800/99/ב (0979922-408), 15 יום ממועד פרסום דבר אישורה ברשומות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	8270
חלקה:	56
שטח החלקה הרשום:	2,252 מ״ר
כתובת:	דוד המלך 1, נתניה
מהות הנכס:	מגרש למסחר, למלונאות ולמגורים עליו מצוי בהקמה פרויקט

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

חלקו הדרומי של רחוב דוד המלך במערב העיר נתניה. החלקה נשוא השומה ממוקמת מזרחית ובסמוך לאמפיתאטרון ולחוף הים, צפונית ובסמוך לכיכר העצמאות ודרומית לגן המלך.
הסביבה מאופיינת בשימושי מסחר, מגורים ומלונאות.
רחוב דוד המלך מהווה רחוב דו סטרי, תחילתו בכיכר העצמאות בדרום וסופו בכיכר נתנזון בצפון.
הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 56 בגוש 8270 בשטח קרקע רשום של 2,252 מ״ר. החלקה בעלת צורה דמוית מלבן עם מגרעת, בעלת חזית בת כ-36 מ׳ לרחוב דוד המלך. עומקה 65-57 מ׳. פני הקרקע מישוריים.
גבולות החלקה: ממזרח רחוב דוד המלך ומעברו מבנה מסחרי ותיק בן 2 קומות; מצפון במפלס גבוה יותר בניין מגורים בן 9 קומות (דוד המלך 3) וגן המלך; ממערב מבנה חד קומתי המשמש לשירותים ציבוריים, אמפיתאטרון וחוף הרצל; מדרום צדה המערבי של כיכר העצמאות ובה מבנה חד קומתי המשמש כמרכז מידע לתייר.
על החלקה היה בנוי מבנה ותיק ששימש בעבר כבית קולנוע ״אסתר״, בית התרבות הראשון בנתניה, אשר הוקם בשנת 1936. המבנה נהרס. בהתאם לתכנית בקשה להיתר על החלקה עתיד לקום מגדל מגורים ומלון הכולל מסחר ושימוש ציבורי. במועד הביקור הפרויקט מצוי בשלבי הקמה ראשוניים.

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

תכנית מפורטת מס׳ נת/99/800/א – מבנה מלונאות, מגורים, מסחר ושטח לצרכי ציבור
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7547 מיום 19.7.17.
התכנית מהווה תכנית נקודתית. מטרתה הקמת מבנה בן 25 קומות הכולל מגורים, מלונאות, מסחר ושטח לצרכי ציבור.
התכנית, אשר מייעדת את החלקה לאזור עירוני משולב, כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, שינוי ייעוד ממסחר ומדרך לייעוד עירוני מעורב, קביעת מבנה קולנוע אסתר להריסה, קביעת הוראות בניה וקביעת זיקות הנאה לציבור.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בהתאם להוראות התכנית על החלקה יבנה מבנה אחד בן 25 קומות כולל לובי קומתי וקומה טכנית, אשר יכיל שימושי מגורים, מלונאות, מסחר ושטח ציבורי.

שטח קרקע- 2,252 מ״ר.

תכסית- 80%.

שטחי בניה-

תיאור	שטח על קרקעי במ״ר			שטח תת קרקעי במ״ר	
	עיקרי	מרפסות מקורות	שירות	עיקרי	שירות
מסחר	250		90		7,848
מגורים	6,380	696	3,580		
מלון	7,200	1,200	4,000	300	
שטח ציבורי	200			350	
סה״כ	14,030	1,896	7,670	650	7,848

צפיפות- 58 יח״ד, 150 חדרי מלון.

גובה- 25 קומות וקומה טכנית, 105 מ׳.

הוראות בניה- יבנה מבנה אחד בן 25 קומות וקומה טכנית. בקומת הכניסה הגבוהה ימוקמו: לובי המלון, מסחר, שטח לצרכי ציבור וכניסה גבוהה למגורים. כל חזיתות המבנה יהיו פתוחות לציבור הרחב. בין המלון, השטח לצרכי ציבור והמגורים תחול הפרדה מוחלטת.

מגורים- סה״כ ניתן להקים 58 יח״ד בשטח ממוצע של 110 מ״ר עיקרי ליח״ד. שטח קומת הכניסה לא יפחת מ-80 מ״ר וגובהה לא יפחת מ-6 מ׳. בקומה יותרו קומת ביניים חלקית וקומת גלריה שתשמש את הדיירים לטובת מחסנים וחדרים טכניים. מעל קומות המלון יבנה לובי המגורים ומעליו 15 קומות מגורים. מעל קומת המגורים תבנה קומה טכנית. מחסנים פרטיים יבנו במרתפים, בקרקע ובקומות הביניים במסגרת שטחי השירות המותרים.

מסחר- השטח המסחרי יבנה בקומת הכניסה הגבוהה ובקומת הגלריה שבמסגרתה המסחר יהיה פתוח לכיוון הכיכר הציבורית. יותר מסחר לחנויות, מסעדות ובתי קפה. החזית המסחרית תהיה פתוחה לציבור שבכיכר.

מלונאות- המלון יהיה רגיל (ללא אכסון מלונאי מיוחד) ויכלול עד 150 חדרי מלון. מעל קומת הלובי הגבוהה חלקית יבנו 8 קומות של חדרי אירוח ושירותים נלווים. תבנה קומה טכנית. המלון יכלול: בריכה, חדרי ספא, קפיטריה, חדר כושר, שירותים, מלתחות, חדרים טכניים וכדומה. חדרי המלון לא ישמשו כדירות מגורים. תיאסר מכירה של חדרים בודדים בתחום קומות המלון. האכסון המלונאי ינוהל כיחידה אחת ע״י גורם אחד.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שטח לצרכי ציבור- יוקם מבנה לצרכי ציבור לשימושים כגון: חינוך, תרבות, מוסדות קהילתיים, משרדי הרשות המקומית. השטח לצרכי ציבור לא יפחת מ- 200 מ״ר בקומת הכניסה ובנוסף 350 מ״ר בקומה תת קרקעית. השטח הציבורי ירשם ע״ש הרשות המקומית כיחידה נפרדת שאליה יוצמדו חניות[1]. יתאפשר שילוט ו/או שחזור מבנה קולנוע אסתר.

מרתפים- 4 קומות חניה בגבולות המגרש לשימושים שונים כגון: מחסנים פרטיים למסחר, למגורים, מחסני קירור וחדרי שרות, שירותים ומלתחות לעובדי המלון, חדרים טכניים, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, חניות וכדומה. תתוכנן הפרדה מוחלטת בין השימושים השונים.

חניה- החניה תהיה תת קרקעית. לפחות 20% מהחניות בתכנית תהיינה ציבוריות. תקן החניה למגורים יעמוד על 2 חניות לדירה. בהתאם לנספח תנועה דרושים בסה״כ 190 מקומות חניה, מתוך זה 7 חניות נכים, בחלוקה לארבעה מפלסי חניה ובנוסף 3 מקומות חניה לרכב תפעולי.

נספח בינוי- התכנית כוללת נספח בינוי מנחה בחלקו. הנספח מחייב לעניין 200 מ״ר שטח ציבורי בקומת הקרקע, ארקאדות והצללות, חזיתות פתוחות לציבור ומסחר בקומת הקרקע. בנספח הבינוי קיר באורך של כ-10 מ׳ המפריד בין לובי המלון לשטח הציבורי המוגדר כ״קיר לשימור מורשת קולנוע אסתר״.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס׳ נת/מק/800/99/ב (0979922-408) מגדל המלך דוד 1- תוספת זכויות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11076 מיום 29.1.2023.

התכנית מהווה תכנית נקודתית. עיקרי הוראותיה תוספת של 450 מ״ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 225 מ״ר למלונאות ו-225 מ״ר למגורים, ללא תוספת יחידות דיור ותוספת חדרי מלון. כמו כן תוספת קומות ללא שינוי בגובה המבנה. התכנית קובעת את ההוראות הבאות:

שטחי בניה-

תיאור	שטח על קרקעי במ״ר			שטח תת קרקעי במ״ר	
	עיקרי	מרפסות מקורות	שירות	עיקרי	שירות
מסחר	250		90		7,848
מגורים	6,605	696	3,580		
מלון	7,425	1,200	4,000	300	
שטח ציבורי	550				
סה״כ	14,830	1,896	7,670	300	7,848

תכסית- 80%.

צפיפות- 58 יח״ד, 150 חדרי מלון.

[1] 14 מקומות חניה לרכב פרטי וחניה תפעולית אחת בהתאם לנספח התחבורה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

גובה-	קומת לובי גבוהה כוללת קומת גלריה, 26 קומות וקומה טכנית, 105 מ'.
הוראות בניה-	יבנה מבנה אחד בן 28 קומות כולל קומת כניסה גבוהה. בקומת הכניסה הגבוהה ימוקמו: לובאי הכניסה לשימושים השונים, שימושים נלווים למלונאות, מסחר ושטח לצרכי ציבור. קומת הלובי הגבוהה תכלול קומה חלקית לשימוש השטח הציבורי, מגורים ומלונאות. בחזית הדרומית תבנה ארקדה. כל חזיתות המבנה יהיו פתוחות לציבור הרחב. בין המלון, השטח לצרכי ציבור והמגורים תחול הפרדה מוחלטת.
מגורים-	שטח לובי המגורים בקומת הכניסה לא יעלה על 80 מ"ר וגובהו לא יפחת מ-6 מ'. בקומת הכניסה יותרו גלריות וקומות ביניים חלקיות לשימושים השונים. החל מקומה 6 תותר בניית עד 26 קומות למגורים ואפשר שיהיו בשילוב עם שימושים של מלון. תותר בניית מחסנים פרטיים בכל הקומות. סה"כ יבנו עד 58 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד לא יפחת מ-114 מ"ר עיקרי.
מסחר-	השטח המסחרי יבנה בקומת הכניסה הגבוהה ובקומת הגלריה שבמסגרתה המסחר יהיה פתוח לכיוון הכיכר הציבורית. יותר מסחר לחנויות, מסעדות ובתי קפה. החזית המסחרית תהיה פתוחה לציבור שבכיכר.
מלונאות-	המלון יהיה רגיל (ללא אכסון מלונאי מיוחד) ויכלול עד 150 חדרי מלון. החל מקומה 2 תותר בניית עד 15 קומות של חדרי אירוח ושירותים מלונאיים נלווים ואפשר שיהיו בשילוב עם שימושי מגורים באותה הקומה. המלון יכלול: בריכה, חדרי ספא, קפיטריה, חדר כושר, שירותים, מלתחות, חדרים טכניים וכדומה. חדרי המלון לא ישמשו כדירות מגורים. תיאסר מכירה של חדרים בודדים בתחום קומות המלון. האכסון המלונאי ינוהל כיחידה אחת ע"י גורם אחד.
שטח לצרכי ציבור-	יוקם מבנה לצרכי ציבור לשימושים כגון: חינוך, תרבות, מוסדות קהילתיים, משרדי הרשות המקומית. השטח לצרכי ציבור לא יפחת מ- 200 מ"ר בקומת הכניסה.
נספח בינוי-	התכנית כוללת נספח בינוי מנחה בחלקו.

כל יתר ההוראות בהתאם לתכנית נת/99/800/א.

6.2.2 בקשה להיתר

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר להקמת מבנה הכולל לובי גבוה, קומת גלריה, 26 קומות מגורים ומלונאות וקומה טכנית. המבנה בחלוקה ל-150 חדרי מלון ו-58 דירות, מסחר ושימוש ציבורי. להלן שטחי הבניה המבוקשים:

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שטח עיקרי במ"ר

קומה	מגורים	מסחר והסעדה	מלונאות ואירוח	מבנה ציבור ודת	מרפסת	מצללה	ממ"ד	סה"כ
חניון 4-								
חניון 3-								
חניון 2-								
חניון 1-			504.63					504.63
קרקע		249.99	111.34	213.59				574.92
גלריה			215.06	336.41				551.47
2			1,032.70			124.81		1,157.51
3			781.05			42.95		824.00
4			748.13			150.08		898.21
5			692.55			203.95		896.50
6			692.54			150.27		842.81
7			692.54			150.27		842.81
8			692.55			118.43		810.98
9	221.81		519.63		25.40	85.68	2.20	854.72
10	221.81		519.63		25.40	85.68	2.20	854.72
11	221.81		519.63		25.40	85.68	2.20	854.72
12	222.71				25.40		2.20	250.31
13	493.85				98.18		5.30	597.33
14	547.68				47.26		5.30	600.24
15	524.88				9.18		5.30	539.36
16	416.57				80.30		5.22	502.09
17	416.32				47.52		5.22	469.06
18	416.32				47.52		5.22	469.06
19	416.32				47.52		5.22	469.06
20	416.32				47.52		5.22	469.06
21	416.32				47.52		5.22	469.06
22	416.32				47.52		5.22	469.06
23	416.32				47.52		5.22	469.06
24	408.44				25.40		5.22	439.06
25	325.28						0.96	326.24
26	6.60							6.60

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

סה"כ	6,525.68	249.99	7,721.98	550.00	694.56	1,197.80	72.64	17,012.65

שטח שירות במ"ר

קומה	ממ"ד	ממ"ק	מבואות	מעברים	טכני	משותף	חניה	אחסנה
חניון 4-			42.06	31.10	237.76	86.94	1,732.12	19.98
חניון 3-			57.04	35.95	58.71	55.64	1,914.34	
חניון 2-			53.68	47.42	194.24	39.65	1,765.45	19.98
חניון 1-		29.42	13.81	365.94	626.82		253.68	110.47
קרקע		27.89	118.97	202.12	20.17	27.57		
גלריה		27.89	18.11	104.24	26.59			
2		48.09	12.82	225.64	20.42			55.51
3		29.42	14.10	247.04	110.21			
4		29.42	14.23	179.81	16.40			17.40
5		29.42	14.23	181.10	16.40			17.42
6		29.42	14.23	181.13	16.40			17.40
7		29.42	14.23	181.13	16.40			17.40
8		29.42	14.23	181.12	16.40			17.40
9	25.65	29.42	50.36	154.26	12.86			
10	25.65	29.42	50.36	154.26	12.86			
11	25.65	29.42	50.36	154.26	12.86			
12	25.65	29.42	50.66	35.45	373.18			
13	51.89		102.38	35.09	4.01	22.19		
14	51.89		102.07	35.39	4.01	22.19		
15	51.89		102.07	35.39	4.01	22.19		
16	51.89		102.66	35.39	4.01	22.19		
17	51.89		102.66	35.39	4.01	22.19		
18	51.89		102.66	35.39	4.01	22.19		
19	51.89		102.66	35.39	4.01	22.19		
20	51.89		102.66	35.39	4.01	22.19		
21	51.89		102.66	35.39	4.01	22.19		
22	51.89		102.66	35.39	4.01	22.19		
23	51.89		102.66	35.39	4.01	22.19		
24	51.89		123.26	35.39	4.01	7.65		
25	51.89		109.85	35.39	4.01	22.19		
26	25.96	14.10	46.11	35.38	70.53			
סה"כ ע"ק	746.74	412.17	1,843.91	2,676.71	793.81	301.5		142.53

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

סה"כ ת"ק		29.42	166.59	480.41	1,117.53	182.23	5,665.59	150.43

בנוסף נתבקש שטח שירות של 717.26 מ"ר עובי קירות ו-89.99 מ"ר מבנה שמירה.

ביום 30.9.2024 בישיבה מס' 20 דנה ועדת הרישוי בבקשה להיתר והחליטה לאשרה, בתנאים.

תמהיל הדירות בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

קומה	טיפוס	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	סה"כ יח"ד
9-11	A1	3	118.0	6
12	A2	3	118.5	2
13	A3	4	118.0	2
	B3	5	153.0	1
	C3	5	151.7	1
14-15	A4	4	148.7	4
	B5	3	145.3	2
	C5	3	143.8	2
16	A6	3	122.5	2
	B7	3	105.0	1
	C7	3	105.0	1
17-24	A6	3	122.5	16
	B7	3	105.0	8
	C7	3	105.0	8
25	B8	5	177.0	1
	C8	4	179.2	1

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, של לשכת רישום מקרקעין נתניה, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 26.3.2025, עולה כי חלקה 56 בגוש 8270 בשטח של 2,252 מ"ר. החלקה בבעלות עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ, בשלמות.

ביום 26.7.1999 נרשמה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה.

ביום 18.2.2025 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עירית נתניה. תיאור הנכס מבנה ציבור. קומה קרקע וגלריה.

ביום 25.3.2025 נרשמה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל המסומן באות A ובצבע ירוק לטובת כלל הציבור בשטח 498 מ"ר.

7.2 הסכם רכישה

עפ"י הסכם מכר מיום 12.1.2021 אשר נערך בין ט.מ.ק 4 בע"מ (להלן "המוכרת") לבין עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ (להלן "הקונה") נמכרו זכויות המוכרת בחלקה תמורת סך של 85,000,000 ₪.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

7.3 הסכם ט.מ.ק 4 בע"מ - עירית נתניה

הוצג בפני עותק בלתי חתום של הסכם בין המבקשת, ט.מ.ק 4 בע"מ (להלן "היזם") מצד אחד, לבין עירית נתניה מצד שני, לפיו בשל תוספת הזכויות בתכנית נת/99/800 א' יש צורך בהקמת מבנה ציבורי המהווה חלק מהפרויקט. את המבנה ומקומות החניה מתחייב היזם להעביר לבעלות העיריה ללא תמורה.

המבנה יבנה בהתאם למפרט המבנה המסחרי של הפרויקט, לרבות חלוקת פנים, שירותים, תאורה, תשתיות למיזוג אוויר וכדומה.

היזם יהיה פטור מאגרות בניה, היטל השבחה ואגרות והיטלים עפ"י חוקי העזר בגין הנכס.

היזם יהיה רשאי להנציח את זכר קרוביו ע"י הצבת שלט הנצחה על שמו בגודל שייקבע ע"י העיריה בכניסה לנכס.

יצוין כי שטח המבנה בהתאם לנוסח ההסכם שהועבר לעיוני עולה על שטח המבנה שבסופו של יום מחויב עפ"י תכנית נת/99/800 א'.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
408-0979922	13.2.2023[2]	₪ 3,331,014	₪ 2,103,934

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

תיאור	מגורים	מלונאות
שטח מותר במ"ר	6,380	7,200
שטח מבוקש במ"ר	6,525.68[3]	7,217.35
שטח לחיוב במ"ר	218	17.35
שווי מ"ר מבונה בקומה ממוצעת	₪ 15,000	₪ 3,240
תרומה לשווי	₪ 3,274,800	₪ 56,214
השבחה במועד הקובע	**₪ 3,331,014**	

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס – המבקשת

תיאור	מגורים	מלונאות
שטח מותר במ"ר	6,380	7,200
שטח מבוקש במ"ר	6,525.68	7,217.35
שטח לחיוב במ"ר	218	17.35
שווי מ"ר מבונה בקומה ממוצעת	₪ 9,488	₪ 2,049
תרומה לשווי	₪ 2,068,384	₪ 35,550
השבחה במועד הקובע	**₪ 2,103,934**	

[2] בשומת הצדדים 12.2.2023.

[3] צ"ל 6,598.32 מ"ר עיקרי מבוקש כולל שטח ממ"ד כעיקרי. השטח לחיוב תואם ערך זה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

הצדדים מסכימים כי תוספת השטח לחיוב במימוש החלקי היא שטח עיקרי של 218 מ״ר למגורים ושטח של 17.35 מ״ר למלונאות. להלן המחלוקת שבין הצדדים והכרעה בה:

9.1 אומדן שווי מ״ר מבונה למגורים

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה למגורים במועד הקובע הוא 9,488 ₪.
לעמדת שמאי המבקשת באומדן שווי מ״ר מבונה יש להתבסס על גישת ההשוואה ולא על גישת החילוץ כבשומת המשיבה. בהתאם לתקן שמאי 3 של מועצת שמאי המקרקעין יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים, גישת ההשוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר. לטענת שמאי המבקשת במקרה הנדון יש די עסקאות המאפשרות שימוש בה.
השמאים הציגו את נתוני ההשוואה הבאים:

א. עסקה מיום 12.11.2022 למכירת גו״ח 8272/8, עליה קיים ״מלון הגליל״, תמורת סך של 223,937,166 ₪. העסקה הוצגה בשומת המשיבה. לטענת שמאי המבקשת לצד עלויות ההריסה שהובאו בחשבון ע״י המשיבה היה מקום להביא בחשבון את החסכון באגרות והיטלים, לפי 800 ₪ למ״ר בנוי. בהתחשב בשטח של 9,050 מ״ר יש להביא בחשבון זיכוי בסך 7,240,000 ₪. לאחר שמתחשבים בזיכוי האמור מתקבל סך של 13,284 ₪ למ״ר מבונה. לטענת שמאי המבקשת לא היה מקום להביא בחשבון תוספת למיקום הנכס הנדון ביחס למיקום הנכס בעסקת ההשוואה, להיפך יש מקום להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 15%. שכן חלקה 8 מצויה מצפון לנכס הנדון, מוגבהת ובקו ראשון לים, בין שדרות ניצה לרחוב שלמה המלך ממזרח. לטענתם מדובר באזור שקט, המרוחק יותר ממרכז העיר. מול המגרש גן ציבורי. לאחר ההפחתה העסקה משקפת לשיטת שמאי המבקשת סך של 11,260 ₪ למ״ר מבונה.

ב. עסקה מיום 12.1.2021 לפיה נמכרה החלקה הנדונה תמורת סך של 85,000,000 ₪. שמאי המבקשת הציגו ניתוח של העסקה כדלקמן-

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
מסחר	250	1.88	376.0[4]
מגורים	6,380	1.00	6,380.0
מרפסות כשטח עיקרי	696	0.50	348.0
ממ״ד בדירות סטנדרטיות	672	1.00	672.0
ממ״ד בדירות קומה 25	24	1.25	30.0
מלונאות	7,200	0.216	1,555.2
עיקרי מלונאות מתחת לכניסה הקובעת	300	0.215*0.5	32.4
מרפסות סגורות מלונאות	1,200	0.216*0.5	129.6

[4] צ״ל 470 מ״ר אקו׳.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

סה"כ			9,523.2

בהתחשב בצורך בהקמת מבנה ציבור בהיקף 715 מ"ר לפי 8,000 ₪ למ"ר יש להוסיף לתמורה סך של 5,720,000 ₪. העסקה משקפת סך של 9,526 ₪.

בדיון שהתקיים בפני ציינו שמאי המבקשת כי מדובר בעסקת הבכורה. השמאים הפנו להחלטה ב**ערר 8061/16 רמי לוי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה שומרון** וכן לשומה מכרעת בגו"ח 3946/228 בה נקבע כי יש לתת משקל לעסקת הבכורה בנכס נשוא השומה. בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי מדובר בעסקה נמוכה, מנהל מס שבח אישר העסקה.

ג. במסגרת מכרז רמ"י מס' 172/2023 "שירת הים" מיום 14.8.2023 שווקו חמישה מגרשים הכלולים בתכנית 408-1097989. בהתאם להוראות התכנית שטח פלדלת דירתי הוא 127.5 מ"ר. תוצאות המכרז משקפות סך של 10,100 ₪ כולל פיתוח למ"ר מבונה ובניכוי עלות פיתוח נורמטיבית לפי 800 ₪ למ"ר, 9,300 ₪ למ"ר מבונה. לטענת השמאים מתחם המכרז במיקום עדיף ממיקום הנכס נשוא השומה. המתחם מצוי בקו שני ושלישי לים. גובה הבניינים 16-19 קומות ובינם לבין הים חוצצים מגרשים בייעוד מלונאות בגובה 6 קומות. המתחם ממוקם בחלק הדרומי של העיר נתניה המאופיין במחירי מכירה של דירות מגורים גבוהים יותר ממחירי דירות במרכז העיר. מקדם ההתאמה הראוי למיקום לשיטתם הוא 0.95. זאת ועוד, במגרשים ששווקו במכרז לא קיים עירוב שימושים, כבנכס הנדון. מקדם ההתאמה הראוי בגין עירוב שימושים הוא 0.9. מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,950 ₪ לאחר ההתאמות האמורות.

ד. במסגרת מכרז רמ"י מס' 86/2023 "חבצלת השרון" מיום 9.4.2024 שווקו ארבעה מגרשים הכלולים בתכנית 408-01085448. בהתאם להוראות התכנית שטח פלדלת דירתי הוא 121 מ"ר. תוצאות המכרז משקפות סך של 7,500-8,500 ₪ למ"ר מבונה[5], כולל פיתוח ולאחר ניכוי עלות פיתוח נורמטיבית לפי 800 ₪ למ"ר. לעמדת שמאי המבקשת מקדם ההתאמה למיקום ביחס לנכס נשוא השומה 1.2 כך שהעסקה משקפת לשיטתם סך של 9,600 ₪ למ"ר מבונה. לאחר התאמה לזמן במקדם 0.95 סך של 9,120 ₪.

בדיון שהתקיים בפני ציינו שמאי המבקשת כי עסקאות בפרויקט גו"ח 8323/366 המצוי בהקמה, בסמיכות למתחם ששווק ע"י רמ"י, משקפות שווי מ"ר בנוי בסך של 36,000 ₪. דהיינו בהחלט מדובר במתחם בר השוואה.

בהתייחס לטענות שמאי המשיבה כי במתחמים ששווקה רמ"י חסר פיתוח ציינו שמאי המבקשת כי עד להוצאת היתר הפיתוח בדרך כלל מסתיים. הוא לא מהווה גורם מעכב.

השמאים קבעו ממוצע משוקלל של נתוני ההשוואה כמפורט להלן-

עסקה	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי משוקלל
גו"ח 8272/8	11,260 ₪	15%	1,689 ₪
הנכס הנדון	9,526 ₪	55%	5,239 ₪
מכרז שירת הים	7,950 ₪	15%	1,192 ₪
מכרז חבצלת השרון	9,120 ₪	15%	1,368 ₪

[5] המגרשים כוללים שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים. לא הוצג אופן הניתוח.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שווי מ״ר מבונה משוקלל	100%	9,488 ₪

בהתייחס לנתוני ההשוואה עליהן התבססו שמאי המשיבה טענו שמאי המבקשת כי רב העסקאות נעשו לאחר המועד הקובע וברובם אין עירוב שימושים כבנכס נשוא השומה. זאת ועוד, חלק מהעסקאות הן של דירות יד שניה, לא ניתן לדעת מה רמת ההשקעה בהן. לטענת שמאי המבקשת עסקאות בגו״ח 8258/93 ו-8272/8 הן בנכסים המצויים במיקום עדיף באופן משמעותי ממיקום הנכס הנדון. מדובר ברחובות שקטים יותר עם נוף פתוח לים. נשוא השומה ממוקם במקום סואן. לטענת שמאי המבקשת אנשים מעדיפים להיות קרוב למרכז אך לא באזור הכי סואן. אנשים שרוכשים דירות יקרות מעדיפים מיקום שקט. בבניין הנדון מתוכנן שטח עירוני. זה מזמין קהל שמייצר מטרד רעש. בקומת הקרקע חזית מסחרית. המיקום מזמין מסעדות ובתי קפה שגורמים לרעש ולריחות.
בדיון שהתקיים בפני ציינו שמאי המבקשת כי בהתאם לניתוח נתוני ההשוואה בשומת המשיבה ממוצע העסקאות של דירות בקו ראשון לים הוא 14,700 ₪ בעוד שממוצע המחירים של דירות בגו״ח 8272/8 הוא 15,910 ₪, דהיינו גם לשיטת המשיבה מרכיב הקרקע בנכס האמור גבוה מהממוצע.
בנוסף טענו שמאי המבקשת כי השומה הקודמת בנכס מיום 17.3.2019 (להלן ״שומה מכרעת קודמת״) אליה הפנו שמאי המשיבה אינה רלוונטית למועד הקובע. קיים פער של 6 שנים. במועד הקובע ביחס אליו נערכה השומה המכרעת הריבית הייתה 0.1% ובמועד הקובע בענייננו 4.25%. לטענת שמאי המבקשת מהמועד הקובע בשומה המכרעת הקודמת הייתה ירידה כללית של השקעות חוץ, זאת ממספר סיבות: אפשרות ליהנות מתשואות גבוהות יותר לא רק בארץ אלא בכל העולם. מס הרכישה הוגדל ל-8%. יש קשיים בהעברת כספים מחו״ל לארץ עקב חוקי הלבנת הון. זאת ועוד, אושרו הרבה תכניות לאורך חוף הים שגורמים להגדלת היצע משמעותית. בהתייחס למדד עליית המחירים אליו הפנו שמאי המשיבה, מדובר בממוצע לכלל העיר נתניה ללא פילוח אזור חוף הים. לכן לא רלוונטי. כראיה העסקאות מרחוב דוד המלך 8. באותו בניין 3 עסקאות. המוקדמת מחודש יוני 2021 לפי 34,911 ₪ למ״ר בנוי והמאוחרת מחודש יוני 2023 לפי 35,845 ₪ למ״ר בנוי. דהיינו פער של 2.7% בשנתיים.

בהתייחס לעסקה בגו״ח 7932/449,505 אליה הפנו שמאי המשיבה בתגובתם, מדובר בזכויות של כ-1,500 מ״ר מסחר ולא רק 300 דירות. בשקלול שטח המסחר מתקבל סך של 8,600 ₪ למ״ר פלדלת.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה למגורים במועד הקובע הוא 15,000 ₪, זאת בהסתמך נתוני ההשוואה הבאים:

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

א. נתוני מכר של דירות בסביבה:

תאריך	גו״ח	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	במ״ר אקו׳	קומה	שנת בניה	התאמה לזמן	תמורה מתואמת	תמורה למ״ר אקו׳
1.5.22	8270/64	127	15	134.5	18/25	2022	1.079	₪ 4,638,110	₪ 13,561
1.5.22	8270/64	127	15	134.5	16/25	2022	1.079	₪ 4,530,247	₪ 12,990
20.2.22	8270/64	127	15	134.5	17/25	2022	1.098	₪ 4,720,575	₪ 13,998
18.1.22	8270/151	140	39	159.4	12/29	2013	1.107	₪ 4,980,822	₪ 12,253
17.5.23	8272/108	165	46	188.0	10/27	2012	0.987	₪ 6,120,164	₪ 13,187
13.3.22	8272/108	161	46	184.0	12/30	2013	1.092	₪ 5,711,447	₪ 12,109
21.2.23	8272/108	125	12	131.0	21/30	2010	0.999	₪ 4,444,514	₪ 14,165
18.7.23	8272/108	125	12	131.0	1/27	2012	0.979	₪ 3,963,542	₪ 11,549
9.11.23	8258/93	140	12	146.0	9/16	2017	0.963	₪ 5,200,274	₪ 14,369
26.10.22	8258/93	153	46	176.0	14/15	2017	1.030	₪ 7,003,068	₪ 17,341
12.7.22	8258/93	129	15	136.5	4/16	2017	1.059	₪ 5,400,411	₪ 17,179
21.6.23	8270/151	180	72	216.5	25/28	2013	0.982	₪ 7,760,397	₪ 15,530
21.6.21	8270/151	141	22	151.8	8/28	2010	1.165	₪ 5,299,192	₪ 14,866
7.10.21	8270/151	181	72	216.5	25/28	2014	1.135	₪ 7,366,595	₪ 14,235
12.3.23	8272/8	84	23	95.5	11/24	2024	0.996	₪ 3,621,058	₪ 16,006
30.3.23	8272/8	84	23	95.5	14/24	2024	0.994	₪ 3,665,754	₪ 16,340
30.3.24	8272/8	84	23	95.5	13/24	2024	0.944	₪ 3,593,083	₪ 15,798
28.5.24	8272/8	84	23	95.5	15/24	2024	0.935	₪ 3,518,338	₪ 15,240
29.5.24	8272/8	84	23	95.5	17/24	2024	0.935	₪ 3,788,137	₪ 17,252
12.6.24	8272/8	159	23	170.5	13/24	2024	0.933	₪ 6,643,900	₪ 16,337
12.6.24	8272/8	84	23	95.5	9/24	2024	0.933	₪ 3,406,003	₪ 14,402
ממוצע		128			13.5				₪ 14,700

לעמדת שמאי המשיבה מדובר בנתונים ברי השוואה לנכס הנדון בהיותם ממוקמים בקו ראשון ושני לים, בסביבת הנכס הנדון. במרביתם שימושים מעורבים הכוללים מסחר, מלונאות ומגורים בדומה לנכס הנדון. לטענתם, הנתונים אומתו באמצעות בחינת היתרי בניה.

התמורה שהציגה כוללת התאמה לזמן. בתגובה לשומת המבקשת ציינו שמאי המשיבה כי קבעו התאמה לזמן בשיעור 10% לשנה לנתונים עד לתחילת שנת 2023 והתאמה בשיעור 5% לשנה משנת 2023. בעת החילוץ הובאה בחשבון עלות בניה לפי 10,000 ₪ למ״ר בבניינים שנבנו בין השנים 2010-2014 ולפי 11,000 ₪ למ״ר בבניינים חדשים אשר נבנו משנת 2017.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת ביחס לעסקאות האמורות, הטענה כי רובן נערכו לאחר המועד הקובע אינה נכונה. כמחצית מהעסקאות נערכו לפני המועד הקובע. בכל מקרה הובאה בחשבון התאמה לזמן. בניגוד לנטען במרבית נתוני ההשוואה עירוב שימושים. בהתייחס לטענה כי לא ברורה רמת ההשקעה בדירות יד שניה, אדרבא נטרול עסקאות יד השנייה יעלה את השווי הממוצע.

ב. עסקה בגו״ח 8272/8 מיום 12.11.2022. החלקה עליה ממוקם ״מלון הגליל״ נמכרה תמורת סך של 223,937,166 ₪. על החלקה חלה תכנית מס׳ נת/552/26/א. הובאה בחשבון תוספת עלות הריסה של 9,050 מ״ר בסך 3,000,000 ₪. השמאים ניתחו את נתוני העסקה באופן הבא:

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
עיקרי מגורים	10,414	1.00	10,414
ממ״דים דירות סטנדרטיות	1,032	1.00	1,032
דירות מיוחדות	800	1.25	1,000
ממ״דים דירות מיוחדות	48	1.25	60
מרפסות	2,100	0.50	1,050
מסחר	426	1.88	8,001
עיקרי מלונאות	10,100	0.216	2,182
סה״כ			16,538.5
שווי מ״ר מבונה			13,722 ₪
שווי מ״ר מבונה לאחר התאמה למיקום (1.1)			15,094 ₪

בתגובה לשומת המבקשת טענו שמאי המשיבה כי הנכס נשוא השומה ממוקם במיקום עדיף מהחלקה האמורה. הנכס נשוא השומה ממוקם באחד האזורים המבוקשים ביותר בעיר נתניה, בסמיכות מיידית לחוף הים, לטיילת, לכיכר העצמאות אשר בה בתי קפה, מסעדות וכל השירותים המוניציפאליים של העיר וכן פרויקטים יוקרתיים דוגמת מגדל ״המלך דוד״. עוד טענו כי קהל היעד של הפרויקט הוא בין היתר תושבי חוץ. מבחינתם הסמיכות המיידית למרכז העיר מהווה יתרון ולא חיסרון.

בהתייחס לחיסכון באגרות והיטלים שהביאו בחשבון שמאי המבקשת היא מוגזמת. לכל היותר החסכון מתקזז עם עלות ההריסה.

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון את העסקה לרכישת הזכויות בחלקה נשוא השומה מיום 12.1.2021 בהתחשב בנתונים שהוצגו לעיל ובמועד בו נערכה.

בתגובה לשומת המבקשת הפנו שמאי המשיבה לעסקה בגו״ח 7932/449,505 אשר נמכרה ביום 28.12.2021 תמורת סך של 295,000,000 ₪.

בתגובה לשומת המבקשת התייחסו שמאי המשיבה לנתוני ההשוואה הנוספים שהוצגו בשומת המבקשת כמפורט להלן:

א. עסקת הרכישה בנכס הנדון- לטענת שמאי המשיבה הערך שמתקבל מניתוח העסקה אינו סביר. בשומה מכרעת קודמת נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 12,500 ₪ למועד קובע

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

5.8.2017. בשומה המכרעת נקבע כי בהתחשב בנסיבות ועל אף התוקף הגבוה יותר של גישת ההשוואה יש לעשות שימוש בגישת החילוץ מדירות בנויות. זאת ועוד, ממועד העסקה ועד המועד הקובע חלה עליית מחירים דרמטית. עפ"י לוח 2.2 מחירים ממוצעים של דירות בעיר נתניה מחיר דירת 4.5-5 חדרים ברבעון הראשון של שנת 2021 הוא 2,461,700 ₪ וברבעון הראשון של שנת 2023 3,320,100 ₪. דהיינו שינוי בערך הדירות מתחילת שנת 2021 ועד תחילת שנת 2023 35%. השינוי בערך הקרקע גבוה אף יותר. בהתייחס לטענת שמאי המבקשת בעניין זה לא ניתן להסיק את שיעור עליית המחירים באמצעות השוואה של שני נתוני מכר של דירות.

ב. מכרז רמ"י 172/2023 "שירת הים"- לטענת שמאי המשיבה לא כל המגרשים מצויים בקו ראשון לים. בחטיבת הקרקע בה מצויים המגרשים טרם החל פיתוח. המגרשים מרוחקים מאד מהחלקה נשוא השומה ואינם דומים במאפייניהם לפרויקט הייחודי הנדון.

ג. מכרז רמ"י 86/2023 "חבצלת השרון" - המגרשים מצויים בחטיבת קרקע אשר טרם הוחל בה פיתוח. הם מרוחקים מאד מחוף הים ואינם דומים במאפייניהם לנכס נשוא השומה.

בתגובה לשומת המבקשת ציינו שמאי המשיבה כי עפ"י התקן השמאי יש להתבסס על נתונים דומים ככל האפשר לנכס נשוא השומה וכי יש לבצע שקלול עפ"י רמת התוקף של נתוני ההשוואה. השמאים הציגו את התחשיב על בסיסו קבעו את הערך למ"ר מבונה. להלן:

תיאור	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי משוקלל
עסקה בגו"ח 8272/8	15,094 ₪	60%	9,056 ₪
גישת החילוץ	14,900 ₪	40%	5,960 ₪
שווי מ"ר מבונה		100%	15,016 ₪

בדיון שהתקיים בפני הפנו שמאי המשיבה גם לשומה מכרעת בגו"ח 7932/449,505 בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪ במועד קובע 14.11.2022. המיקום בו עסקה השומה המכרעת האמורה נחות ממיקום הנכס נשוא השומה.

בדיון שהתקיים בפניי ציינו שמאי המשיבה כי מיקום הנכס ייחודי. הוא ממוקם במרכז העיר עם ירידה ישירה לחוף הים ובסמיכות לטיילת ולמסחר. במיקום כזה אין, לעמדתם, מקום להביא בחשבון הפחתה בגין עירוב שימושים. המיקום פונה מלכתחילה לקהל שמעוניין במיקום מרכזי בסמוך למסעדות, לטיילת ולים. התאמה למיקום בהשוואה לנכסים מרוחקים גורמת לעיוות ומתעלמת מייחודיות המיקום. למעשה המאפיינים שנזקפו לרעתו בשומת המבקשת הם דווקא אלו שמייחדים אותו.

הכרעה

המחלוקת שנתגלעה בין הצדדים נסובה סביב אומדן שווי מ"ר מבונה למגורים במועד הקובע. לצורך אומדן השווי עשו שמאי המשיבה שימוש בשתי הגישות באופן משולב, גישת ההשוואה וגישת החילוץ. לטענת שמאי המבקשת הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר לאומדן השווי היא גישת ההשוואה. לעמדתם קיים מסד נתונים מבוסס דיו אשר מייתר את השימוש בגישת החילוץ בו עשו שימוש שמאי המשיבה. לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת. בהתאם לתקן שמאי מס' 3, אליו הפנו לביסוס עמדתם, נקבע כי הערכת קרקע תתבצע ככל האפשר בגישת

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ההשוואה כבעלת תוקף גבוה ובהעדר נתוני השוואה מספיקים יעשה שימוש בגישות שומה ובשיטות נוספות לצורך ביסוס מסקנת השווי.

בהתאם לתקן האמור גישת ההשוואה להערכת שווי הזכויות בקרקע תתבסס על ניתוח של שלושה מחירי השוואה לפחות. בשומת המבקשת הסתמכו השמאים בהערכתם אמנם על ארבעה נתוני השוואה. יחד עם זאת, שניים מנתוני ההשוואה הם **תוצאות מכרזי רמ"י** בהם שווקו מגרשים בשכונות מגורים חדשות בחלקה הדרומי של העיר, בעלי מאפיינים שונים, כך שהם מצריכים התאמות רבות המקטינות את מהימנותם. הנכס הנדון ממוקם בלב אזור התיירות של העיר נתניה. תוצאות המכרזים עליהם התבססו שמאי המבקשת הינם למגרשים הממוקמים בסביבה שאינה תיירותית. אני סבורה כי יש להעדיף הסתמכות על נתוני השוואה מסביבתו הקרובה של הנכס בהתחשב במיקומו ובמאפייניו הייחודיים.

באשר ל**עסקה בגו"ח 8272/8** – נתוני העסקה אשר נערכה ביום 12.11.2022 מצאה ביטוי באומדן השווי בשומות הצדדים. הצדדים חלוקים ביחס להיקף החסכון באגרות ובהיטלים, שיש להביא בחשבון, בהתחשב בשטח המבנה הקיים אשר שימש את "מלון גליל". כן הם חלוקים לעניין מקדם ההתאמה הראוי למיקום. לשיטת שמאי המשיבה מיקום הנכס הנדון עדיף על מיקום נתון ההשוואה וכי מקדם ההתאמה הראוי הוא 1.1 בעוד שלטענת שמאי המבקשת מיקום הנכס הנדון נחות ממיקום הנכס נשוא ההשוואה וכי מקדם ההתאמה הראוי הוא 0.85.

על החלקה משווק פרויקט חדש הידוע בשם "בלו קליף". הפרויקט ישלב שימושי מסחר, מלונאות ומגורים (קומות 32-9). החלקה ממוקמת על צוק לאורך הטיילת, מצפון לחלקה הנדונה, ללא גישה ישירה לחוף הים ובאזור פחות מרכזי ומסחרי. טרם החלה הקמת הפרויקט. אני סבורה כי בניתוח העסקה יש להביא בחשבון כי עלות ההריסה מתקזזת עם החסכון באגרות והיטלים. באשר להתאמה למיקום, איני סבורה כי יש מקום לערוך התאמה למיקום. מצאתי כי רמת המחירים בשני האזורים הסמוכים דומה. לכל אחד מהם יתרונותיו וחסרונותיו.

יחד עם זאת, הסכם המכר לא מצוי ברשות הצדדים ולא הוצג בפני. בהתאם לפרסום ברשות המיסים ניכר כי חסר מידע לניתוח העסקה. מצוין כי נמכרו 92087/100000 חלקים. כמו כן, מצוין ערך לתמורה במזומן ומחיר מוערך. יצוין שככל שמביאים את התמורה שהביאו בחשבון הצדדים כמשקפת שווי שוק של מלוא הזכויות בחלקה, תוך ייחוס מקדמי שווי לשימושים השונים כבשומות הצדדים, מתקבל סך של 13,540 ₪ למ"ר מבונה.

באשר ל**עסקה בנכס הנדון** שמאי המבקשת הציגו ניתוח של העסקה מבלי שהביאו בחשבון התאמה לזמן, בעוד ששמאי המשיבה טענו כי בהתחשב בעליית המחירים שאפיינה את התקופה שממועד העסקה ועד למועד הקובע, העסקה אינה רלוונטית. עסקת המכר של הנכס הנדון אמורה לגלם את מאפייני הנכס הספציפיים. לעניין זה אפנה ל**עמ"נ 37365-02-11 עזבון המנוח פרז'י ז'אנה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה** בו קבעה כב' השופטת אהד כי באומדן השווי לצורך מס יש להביא בחשבון את מחיר העסקה כנקודת מוצא לחישוב שווי הנכס. זאת ככל שלא קיימת טענה ליחסים מיוחדים בין המוכר לקונה. לא מצאתי סיבה להתייחס לחברה הרוכשת בעסקה זאת כקונה מיוחדת. יחד עם זאת העסקה קודמת למועד הקובע בכשנתיים. כטענת שמאי המשיבה מדובר בתקופת עליית מחירים משמעותית.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בחודש דצמבר 2019 זוהה לראשונה בעולם נגיף הקורונה. בחודש ינואר 2020 נחתם בישראל צו המוסיף את נגיף הקורונה לרשימת המחלות בעלות חשיבות בינלאומית המחייבות הודעה מיידית. המשק עבר למתכונת חירום, בה הוטלו בהדרגה סדרה של הגבלות חריפות על התנועה הציבורית, ההתקהלות והפעילות הכלכלית, זאת במטרה למנוע את התפשטות הנגיף. החל מחודש אפריל 2020 הוטל סגר כללי על המשק. במהלך השנה שלאחר מכן הוטל סגר כללי פעמיים נוספות, האחרון בחודש ינואר 2021, בסמוך למועד העסקה בעניינו. החל מחודש מרץ 2021 החל המשק לצאת בהדרגה ממשבר הקורונה, בחודש יוני 2021 בוטלו כמעט באופן סופי, כלל המגבלות. החל מהחציון השני של שנת 2021 החל זינוק חסר תקדים בביקוש לנדל"ן למגורים. עד סוף שנת 2022, בסמוך למועד הקובע בעניינו, נרשמו שיאים בהיקף העסקאות ובעליית מחירי הנדל"ן.

להלן מחירים ממוצעים של דירות בעיר נתניה לפי לוח 2.2 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:

תיאור	רבעון 1 שנת 2021		רבעון 1 שנת 2023		השינוי באחוזים
	מחיר ממוצע באלפי ₪	מס' עסקאות	מחיר ממוצע באלפי ₪	מס' עסקאות	
דירות 4.5-5 חדרים	2,461.7	264	3,269.4	168	32.8%
דירות 5.5-6 חדרים	2,603.1	22	3,873.7	19	48.8%

יובהר כי מדובר בשינוי בערכי דירות בנויות. בתקופה האמורה עלה מדד תשומות הבניה בשיעור של כ- 11% בלבד. בהתחשב שמרכיב הקרקע מהווה כ-40% משווי הבנוי נדרשת התאמה משמעותית מאד לזמן. להלן המחשה בהתאם לנתונים לעיל של דירות 4.5-5 חדרים:

מחיר ממוצע	2,461,700 ₪	3,269,400 ₪
מע"מ (17%)	(357,683 ₪)	(475,041 ₪)
יזמות (17%)	(305,712 ₪)	(406,018 ₪)
עלות בניה	(972,676 ₪)	(1,079,670 ₪)
יתרה לקרקע	825,629 ₪	1,308,670 ₪

מתקבל שנדרשת התאמה בשיעור 58.5% בערכי קרקע. לאור כל האמור לעיל, מצאתי כי את אומדן השווי יש לבסס על חילוץ מרכיב הקרקע מעסקאות בפרויקטים חדשים בעלי מאפיינים דומים מסביבת הנכס בסמוך למועד הקובע, זאת בהעדר נתוני מכירה מהפרויקט הנדון.

<u>נתוני מכר בפרויקט "בלו קליף" שדרות ניצה 30</u>

על חלקה 8 בגוש 8272, בשטח של כ-4.5 דונם, משווק כאמור פרויקט חדש. הפרויקט ישלב שימושי מסחר, מלונאות ומגורים (קומות 32-9). החלקה ממוקמת על צוק לאורך הטיילת, מצפון לחלקה הנדונה ובאזור פחות מרכזי ומסחרי, ללא גישה ישירה לחוף.

להלן נתוני המכר של דירות בפרויקט:

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תאריך	מס' יח'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	קומה	שטח במ"ר אקו'	תמורה	שווי מ"ר מבונה[6]
30.3.23	17	84	24	13	96	₪ 3,808,000	₪ 15,455
12.3.23	12	84	24	11	96	₪ 3,635,000	₪ 14,295
30.3.23	16	84	24	12	96	₪ 3,768,750	₪ 15,177
30.3.23	24	84	24	14	96	₪ 3,720,000	₪ 14,832
30.3.23	21	84	24	14	96	₪ 3,689,000	₪ 14,613
30.3.23	25	84	24	15	96	₪ 3,755,000	₪ 15,080
28.5.23	28	84	24	15	96	₪ 3,761,000	₪ 14,906
12.6.23	1	84	24	9	96	₪ 3,648,934	₪ 14,066
12.6.23	8	84	24	10	96	₪ 3,665,584	₪ 14,183
12.6.23	10	159	24	11	159	₪ 6,941,524	₪ 15,804
12.6.23	11	159	24	11	159	₪ 6,911,133	₪ 15,684
12.6.23	14	159	24	13	159	₪ 7,010,635	₪ 16,076
11.7.23	4	84	24	9	96	₪ 3,665,584	₪ 14,079
25.7.23	19	159	24	13	159	₪ 7,358,000	₪ 17,269
20.8.23	15	159	24	12	159	₪ 6,980,244	₪ 15,692
13.9.23	87	137	25	22	137	₪ 7,146,332	₪ 20,236
ממוצע		110.75	22.7	13			₪ 15,465

בהתבסס על הנתונים לעיל מצאתי כי הערך שנקבע בשומת המשיבה סביר והחלטתי לאמצו.

יצוין כי לא מצאתי לנכון להסתמך על נתוני המכר של דירות יד 2 כמו כן על נתוני המכר מרחוב דוד המלך 4 (גו"ח 8270/64) על אף הסמיכות לנכס הנדון. על החלקה, ששטחה 1.27 דונם, בניין מגורים ותיק אשר מתוכננת הריסתו. על החלקה חלה תכנית נקודתית מס' נת/מק/9/801/א/1 "מגדל סגולה", המאפשרת הקמת בניין בן 27 קומות לשימוש מגורים ומלונאות. עפ"י מידע מאתר הוועדה המקומית בקשות להיתר להקמת פרויקט חדש בחלקה סורבו בשנת 2021 ובשנת 2023. טרם ניתן היתר בניה.

[6] הובאה בחשבון התאמה לזמן לפי שיעור של 5% בשנה בהסתמך על נתוני הלמ"ס ביחס לעיר. הובא בחשבון מקדם שווי 0.5 למרפסות. הופחת מע"מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 25% ועלות בניה בסך 11,500 ₪ בהתחשב במורכבות הפרויקט ובשים לב כי תוספת השטח אינה מצריכה תוספת שטח תת קרקעי.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.2 אומדן שווי מ״ר מבונה למלונאות

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה למלונאות במועד הקובע הוא 2,049 ₪, 21.6% מהערך שנקבע למגורים.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה למלונאות במועד הקובע הוא 3,240 ₪, 21.6% מהערך שנקבע למגורים. זאת בהתאם ליחס שהתקבל בשומה המכרעת הקודמת שנערכה לנכס. לטענת שמאי המשיבה קביעתם על הצד הזהיר בהתחשב שתוספת השטח לחיוב אינה מצריכה פתרון חניה.

הכרעה

בחרתי לאמץ את הסכמת הצדדים לאימוץ מקדם 0.216 למלונאות ביחס למגורים.

10. סיכום

בחנתי ומצאתי את שומת המשיבה ראויה.

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
408-0979922	13.2.2023	₪ 3,331,014	₪ 1,665,507

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

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב
שמאית מכריעה



רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com