ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 13/07/2026
מספר מינוי: 169-2026
מספרנו: 467-169-2026

לכבוד

המבקשת, רני צים מרכזי קניות בע"מ
באמצעות השמאי רן וירניק
בדוא"ל ran@rwiernik.com

המשיבה, ו' מקומית לתכנון ולבניה ראש העין
באמצעות השמאי אייל דוד
בדוא"ל eyal@eyaldavid.co.il

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 169-2026)
חלקה 120 בגוש 5955
רחוב מרים הנביאה 12, פסגות אפק, ראש העין

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: רני צים מרכזי קניות בע"מ ע"י שמאי המקרקעין רן וירניק.
המשיבה: ועדה מקומית לתו"ב ראש העין ע"י שמאי המקרקעין אייל דוד.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
418-1232412	03/04/2025

* בהתאם לסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, המועד הקובע הוא 15 ימים מיום פרסום הודעה ב"רשומות" או בעיתון על דבר אישורה של התכנית, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

ב. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 16/04/2026 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 19/04/2026 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

א. מטעם המבקשת:

- שומה אחרת מיום 01/03/2026.
- שומת המשיבה מיום 04/12/2025.
- דרישת תשלום שהופק ביום 16/12/2025.
- העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 17/01/2026 - גו"ח 5955/120.

לאחר מועד הדיון:

- תכנית בקשה להיתר בניה (המימוש הנדון) - גו"ח 5955/120 מגרש 600.
- פרוטוקול ועדת רישוי 2025009 מיום 23/03/2025.
- היתר 20230685 - חפירה דיפון וביסוס גו"ח 5955/120 מגרש 600.
- היתר 20250391 - 2 מרתפי חניה עבור מסחר עתידי גו"ח 5955/120 מגרש 600.

ב. מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 05/04/2026 - תגובת המשיבה לשומה האחרת.
- שומת המשיבה מיום 04/12/2025.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	5955
חלק מחלקה	120
שטח חלקה	25,511 מ"ר
זכויות במקרקעין	חכירה מהוונת
תיאור הנכס	מגרש 600 בתכנית 418-0528687 בשטח של כ- 4,862 מ"ר בה מתוכנן מרכז מסחרי
כתובת	רחוב מרים הנביאה 12, פסגות אפק, ראש העין

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון הידוע כמגרש 600 בתכנית 418-0528687 (חלק מחלקה 120 בגוש 5955), נמצא בחלק המזרחי של ראש העין.
סביבת הנכס היא שכונת "פסגות אפק" המאופיינת בבנייה רוויה של בניינים בני 5-20 קומות לצד בנייה צמודת קרקע ומבני ציבור.
באזור הנכס הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 החלקה

לחלקה 120 בגוש 5955 ששטחה הרשום 25,511 מ"ר, צורה לא רגולרית.
החלקה נמצאת בקטע שבין הרחובות מרים הנביאה, חבקוק הנביא ושדרות בן גוריון.
בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה 418-0528687 (מתחם E) החלקה כוללת ייעודי קרקע שונים – מגורים ב' (מגרש 202 וחלק ממגרש 206), מסחר (מגרש 600), שטח לבנייני ציבור (חלק ממגרש 520) שטח ציבורי פתוח (מגרשים 903-907), כיכר עירונית (חלק ממגרש 917) ודרכים.

5.3 הנכס הנדון

הנכס הנדון הינו מגרש 600 בשטח של כ- 4,862 מ"ר ביעוד מסחר.
המגרש נמצא בפינת הרחובות מרים הנביאה וחבקוק הנביא.

להלן גבולות ומידות המגרש:
צפון מזרח - צלע באורך של כ- 50 מ' למגרש 917 ביעוד כיכר עירונית.
דרום מערב - צלע באורך של כ- 54 מ' למגרש 905 ביעוד שצ"פ ומעברו רחוב חבקוק הנביא.
מערב - חזית ברוחב של כ- 115 מ' לרחוב ירמיהו הנביא.
דרום מזרח - חזית (מעוגלת) ברוחב של כ- 87 מ' לרחוב מרים הנביאה.

על המגרש נצפה במועד הביקור פרויקט בשלבי בנייה העתיד לכלול שטחי מסחר ומשרדים - 3 קומות מעל 2 קומות מרתף.

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 תכניות

להלן תכניות החלות על הנכס בהתאם לשומת המשיבה:

תכנית	י.פ	רשומות	עיתונים	תיאור
רנ/300/א'	6605	06/06/2013	17/01/2014	קרקע ביעוד למבנה ציבור (מגרש 521)
418-0528687	9939	24/10/2021	-	קרקע ביעוד למסחר (מגרש 600)
418-1232412	13282	19/03/2025	-	קרקע ביעוד למסחר (מגרש 600). תכנית נקודתית למגרש.

להלן פירוט התכנית הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

מצב קודם

תכנית רנ/300/א' (שכונה E) הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 06/06/2013:
מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה - 2,393 יח"ד, מבני ציבור, שטחי מסחר, שצ"פ, דרכים וכו'.
בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון מסומן כמגרש 521 ביעוד שטח למבנה ציבור.

תכנית 418-0528687 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 24/10/2021:
תכנית איחוד וחלוקה של מגרשי המגורים בחלק משכונת E בשל מגבלות שטח עתיקות שהתגלה בשכונה והפיכתו לשצ"פ.
בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון מסומן כמגרש 600 ביעוד מסחר בו יותרו השימושים הבאים: מסחר ושירותים שכונתיים כגון: חנויות לממכר מזון, מספרה, מכבסה, מרפאה, בית קפה, בנק וכד'.

להלן הוראות וזכויות הבניה במגרש 600 ביעוד מסחר:

שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית	קומות		קווי בנין
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
	עיקרי	שירות	שירות				
4,862	4,330.0	1,470.0	500.0	70%	2 (9 מ')	1	צדדי/קדמי/אחורי - 5 מ'

הערות והוראות בינוי למגרש המסחרי:

1) ניתן להוסיף לשטחי השירות 35 מ״ר לכל מקום חניה הנבנה בתת הקרקע. ניתן להוסיף קומות מתחת למפלס 0.00 מעבר לכמות הקומות המותרות בטבלת הזכויות ע״מ לענות על דרישות החניה.
2) יותר ניוד ש״ש / עיקרי לאזורים שמעל ומתחת למפלס 0.00.
3) רחבת הפריקה והטעינה תהיה תת קרקעית.
4) גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 3.5 מ׳, מקסימום 5.5 מ׳ ומעליה קומה נוספת בגובה של עד 3.5 מ׳.
5) תותר קומת גלריה בק״ק במסגרת שטחי הבניה המותרים.

<u>מצב חדש</u>

תכנית 418-1232412 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 19/03/2025:
(תכנית נקודתית למגרש 600 בהתאם לתכנית 418-0528687).
מטרת התכנית הקמת מרכז קניות באמצעות תוספת זכויות בניה וקומות.

להלן הוראות וזכויות הבניה במגרש 600 ביעוד מסחר:

שטח מגרש (מ״ר)	שטחי בניה (מ״ר)				תכסית	קומות		קווי בנין
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
4,862	3,280.0	* 1,970.0	1,550.0	7,130.0	70%	** 2 (16 מ׳)	1	צדדי/אחורי - 5 מ׳ קדמי - 2 מ׳ ***

* לפי ניוד 500 מ״ר ש״ש מתת הקרקע בהתאם לתכנית מאושרת.

** תותר תוספת בניה על גג הקומה העליונה לצרכי מתקני שירות ומערכות ובתנאי שלא יבלטו מעל 3 מ׳.

*** 2 מ׳ לקומה א׳, לפי תשריט מצב מוצע.

כמו כן גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 3.5 מ׳, מקסימום 6.5 מ׳ ומעליה קומה נוספת בגובה של עד 6.5 מ׳.
תותר קומת גלריה בק״ק במסגרת שטחי הבניה המותרים.

6.2 רישוי

בהתאם לשומת המבקשת בנכס הנדון אושרו היתרי בניה כדלקמן:

מספר היתר:	20230685	20250391
תאריך:	29/11/2023	29/4/2025
מהות:	חפירה, דיפון וביסוס	הקמת מרתפי חניה

הוגשה בקשה להיתר בניה מספר 20240688 ל: "מרכז מסחרי ומשרדים 2 קומות מעל הקרקע כולל פיתוח שטח צמוד. 2 קומת מרתף עבור מסחר, חניון ומתקנים טכניים. צובר גז בפיתוח".

להלן שטחי הבנייה המבוקשים:

מפלס	עיקרי	שירות								סה"כ	קיים בהיתר
	מסחר והסעדה	ממ"ק	מעלית	מבואות וח. מדרגות	ק"ע	מעברים	מע' טכ' ושירות	חניה	אחסנה		
B2		44.20	23.90	141.17			361.19	3548.39		4118.85	
B1	1405.55	76.32		352.94			274.63	1062.19	411.01	3582.64	
קרקע	1948.50	60.17		401.74	295.87		4.84		28.33	2739.45	234.22
ק"א	1296.83	61.63		328.43		306.12	4.89			1997.90	477.47
סה"כ	**4650.88**	**242.32**	**23.90**	**1224.28**	**295.87**	**306.12**	**645.55**	**4610.58**	**439.34**	**12438.84**	**711.69**

הבקשה אושרה בישיבת ועדת משנה מספר 2025009 מיום 23/03/2025.

7. מצב משפטי

7.1 נסח רישום

להלן פירוט רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 17/01/2026 :

נושא	פירוט
גוש	5955
חלקה	120
שטח חלקה רשום	25,511 מ״ר
בעלות	מדינת ישראל - בשלמות
הערות	הערה מיום 12/01/2026 על הפקעה חלק מחלקה - סעיף 19 (י.פ. 14148 מיום 11.01.2026).

7.2 הסכם חכירה

להלן עיקרי הסכם החכירה :

תאריך:	18/01/2023
המחכיר:	רשות מקרקע ישראל
החוכר:	רני צים מרכזי קניות בע״מ
המוחכר:	גו״ח 5955/120 (חלק), קרקע בשטח של כ- 4,862 מ״ר (מגרש 600 בתכנית 418-0528687).
תקופת חכירה:	98 שנים החל מיום 14/09/2022 ועד 13/09/2120.
תקופת חכירה נוספת:	98 שנים מתום תקופת החכירה
מטרת ההקצאה:	מתחם למסחר
התמורה:	55,555,559 ₪
הערך היסודי של המגרש:	61,050,065 ₪
מועד השלמת הבניה:	לא יאוחר מיום 14/09/2026

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. הנכס הנדון מהווה את מגרש 600 בהתאם לתכנית 418-0528687, חלק מחלקה 120 בגוש 5955 (מתחם E), רחוב מרים הנביאה, ראש העין.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה (מימוש חלקי).

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס בשכונת פסגות אפק, במזרח העיר ראש העין.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
418-0528687	03/04/2025	₪ 9,724,920	₪ 2,282,267

9.1 עמדת המשיבה

שומת המשיבה נערכה בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה. להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה:

א. מיקום הנכס, שטח המגרש וצורתו.

ב. מצב קודם -

בהתאם לתכנית 418-0528687 (מצב קודם) הותרה הקמת מבנה מסחרי בן 2 קומות בגובה של עד 9 מ', מעל קומת קרקע תחתונה עבור חניה בה הותרו 500 מ"ר שטחי שירות בלבד ללא שטחים עיקריים.

ניתן לנייד שטחים מעל ומתחת למפלס 0.00 בין היתר בתנאי שגובה המבנה לא יעבור את מספר הקומות המותר, ובתנאי שאופי המבנה יהיה ברוח תכנית הבינוי המתוארת בנספח הבינוי. מעיון בנספח הבינוי בתכנית עולה כי מצוינים מספרי המגרשים וקווי הבניין, אך ללא חתכים.

פרשנות הועדה המקומית הינה כי יותר ניוד שטחים בין הקומות בהיקף מוגבל בלבד וזאת מבלי לשנות את אופי המבנה.

ג. מצב חדש -

תכנית 418-1232412 אפשרה בין היתר, הקמת מבנה מודרני הכולל קומות גבוהות.

התכנית הוסיפה 500 מ"ר שטח עיקרי למסחר, הגדילה את שטח תכסית המבנה, שינתה את קו הבניין (הדרומי מזרחי לכיוון רחוב מרים הנביאה) מ- 5 מ' ל- 2 מ', בכך התכנית אפשרה הרחבת שטחי הבניה העיקריים בכל הקומות. כמו כן התכנית התירה מבואות וחדרי מדרגות בעורף שטחים אלו עד גבול המגרש (קו 0) בכל קומות המבנה.

התכנית אפשרה למעשה חלוקה נכונה והגדלה של שטחי השירות, לניצול שטחים עיקריים בקומת הקרקע התחתונה, צמצום שטח מסחרי בקומה א' (שהשימוש בו נחות יחסית לקומת הקרקע) והקמת קומה מסחרית נוספת בקומת הקרקע התחתונה המשמשת למרכול ולשטחי מסחר נוספים והשביחה משמעותית את כלל שטחי המסחר גם בקומות העליונות.

ד. מקדמי שווי -

- ביחס לתוספת גובה שטחי המסחר הובאו בחשבון מקדם 3.75% לשטח העיקרי המבוקש בק"ק ו- 5% לשטח העיקרי המבוקש בק"א.

כתימוכין למקדמים מפנה שמאי המשיבה להחלטות השמאים המכריעים כמפורט להלן:

- החלטת השמאי המכריע דוד בריל לנכס הידוע כגו"ח 3515/260, רחוב ש"י עגנון 2 יבנה (5%).
- החלטת השמאית המכריעה רינת וויס רביב לנכס הידוע כגו"ח 2815/21, רחוב מנגו 4 אשדוד (1.5% לכל 20 ס"מ תוספת).
- החלטת שמאי מכריע לנכס הידוע כגו"ח 6190/340 (2.25% לתוספת 20 ס"מ גובה).

- החלטת שמאי מכריע לנכס הידוע כגו"ח 11547/73-79 (1.5% לכל 20 ס"מ תוספת).

- מקדם שיפור תכנון בגין ניוד שטחים בשיעור של 5%.

- מקדם שווי לשטחי המסחר:

	תת"ק	קומת קרקע	קומה א'
עיקרי	0.7	1	0.6
שירות	0.5	0.8	0.48

מקדמים בהתאם להחלטת השמאית המכריעה דנה שיחור לנכס הידוע כגו"ח 6362/166 בפתח תקווה.

ה. בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה אקוי לסך של 14,000 ₪ בהתבסס על הנתונים הבאים:

- מחירי ביקוש - אתר יד2:

כתובת	שטח ברוטו	דמ"ש חודשיים	התאמה למיקום	דמ"ש מתואמים
שבזי 172	121.00	182 ₪	1	182 ₪
שבזי	100.00	220 ₪	0.9	198 ₪
שבזי	96.00	230 ₪	0.9	207 ₪
המרץ, א.ת.	300.00	150 ₪	1.1	165 ₪
מתחם שפיר	110.00	184 ₪	1	184 ₪
מתחם שפיר	166.00	192 ₪	1	192 ₪
ממוצע				188 ₪

דמ"ש חודשיים במעוגל (ועל הצד הזהיר)	160 ₪
דמ"ש לאחר הפחתה למחיר ביקוש (0.9)	144 ₪
דמ"ש שנתיים	1,728 ₪
שיעור היוון	7%
שווי מ"ר בנוי	24,686 ₪
בניכוי יזמות (20%)	20,571 ₪
בניכוי עלויות בניה (6,500 ₪-)	14,071 ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה	**14,000** ₪

- מכרז רמ״י במגרש הנדון:

ניתוח המכרז בהתאם לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר בניה בהנחה כי הבקשה מהווה מימוש מיטבי של זכויות הבניה:

שטח עיקרי ק״ק (60%) 1,948.50 מ״ר
שטח עיקרי ק״א (40%) 1,296.83 מ״ר
סה״כ 3,245.33 מ״ר

מספר מכרז	ישוב	תכנית	יעוד	מגרש	שטח מגרש
מר/148/2022	ראש העין מתחם E	418-0528687	מסחר	600	4,862.00 מ״ר
		שטח	**מקדם**		
שטח עיקרי עילי		4,330.00 מ״ר			
ש״ש עילי		1,470.00 מ״ר			
ש״ש תת״ק		500.00 מ״ר	50%		250.00 מ״ר
שטח עיקרי ק״ק	60%	2,598.00 מ״ר	100%		2,598.00 מ״ר
ש״ש ק״ק	60%	882.00 מ״ר	60%		529.20 מ״ר
שטח עיקרי ק״א	40%	1,732.00 מ״ר	65%		1,125.80 מ״ר
ש״ש ק״א	40%	588.00 מ״ר	40%		235.20 מ״ר
סה״כ					4,738.20 מ״ר
הצעה זוכה		55,555,559 ₪			
עלויות פיתוח		10,672,179 ₪			
סה״כ		66,227,738 ₪			
סה״כ שווי מ״ר מבונה		**13,977** ₪			
סה״כ שווי מ״ר מבונה במעוגל		**14,000** ₪	מגלם חניות תת״ק.		

- החלטת שמאי מכריע:

בהחלטת השמאי המכריע ארז כהן לנכס ברחוב צה״ל 15 בראש העין הוותיקה (מיקום נחות ביחס לנכס הנדון) גו״ח 4253/98, נקבע שווי מ״ר מסחרי למועד הקובע 01/02/2023 לסך 14,850 ₪.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן תחשיבי ההשבחה בשומת המשיבה:

418-1232412	מועד קובע			03/04/2025
תוספת שטח עיקרי				
שטח עיקרי מבוקש				4,650.88
שטח עיקרי בתכנית 418-0528687 (מצב קודם)				4,330.00
תוספת שטח עיקרי				320.88
מקדם אקו' לשטח עיקרי בק"ק תחתונה				70%
סה"כ				224.62
שווי מ"ר מבונה				₪ 14,000
השבחה				**₪ 3,144,624**
היטל השבחה				**₪ 1,572,312**
תוספת שטחי שירות				
שטח שירות מבוקש בק"ק תחתונה				1,116.06
ש"ש מצב קודם				500.00
	שטח	**מקדם**		
תוספת ש"ש בק"ק תחתונה	616.06	50%		308.03
תוספת ש"ש בק"א	22.03	40%		8.812
סה"כ				316.84
שווי מ"ר מבונה				₪ 14,000
השבחה				**₪ 4,435,788**
היטל השבחה				**₪ 2,217,894**
בניית שטחים בק"ק תחתונה				
שטח עיקרי מבוקש בק"ק תחתונה				1,405.55
בניכוי תוספת שטח עיקרי (חויב בנפרד)				1,084.67
מקדם אקו' לשטח עיקרי בק"ק תחתונה				70%
סה"כ				759.27
מקדם לניוד שטח / תרומה לגובה				5%
סה"כ שטח לחיוב				37.96
שווי מ"ר מבונה				₪ 14,000
השבחה				**₪ 531,488**
היטל השבחה				**₪ 265,744**
הקלה לגובה				
	שטח	**מקדם אקו'**	**מקדם גובה**	
שטח עיקרי מבוקש ק"ק	1,948.50	100%	3.75%	73.07

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

שטח עיקרי מבוקש ק"א	1,296.83	70%	5%	42.15
סה"כ				115.22
שווי מ"ר מבונה				₪ 14,000
השבחה				**₪ 1,613,020**
היטל השבחה				**₪ 806,510**

סה"כ השבחה	**₪ 9,724,920**
סה"כ היטל השבחה	**₪ 4,862,460**

9.2 <u>עמדת המבקשת</u>

להלן גורמים ושיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המבקשת:

א. ההשבחה נבחנה בגין מימוש בדרך של היתר בניה.

ב. <u>התייחסות לשומת המשיבה:</u>

מתודולוגיית תחשיב ההשבחה -

בשומת המשיבה מבוקשת השבחה בגין אישורה של תכנית 418-1232412, עבור רכיבי ההשבחה שלהלן:

- תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע תחתונה בהיקף של 224.62 מ"ר אקו'.
- תוספת שטחי שירות בקומת קרקע תחתונה ובקומה א' בהיקף של 316.84 מ"ר אקו'.
- ניוד שטחים עיקריים מקומה א' לקומת קרקע תחתונה בהיקף של 759.27 מ"ר ובמקדם השבחה של 5%, סה"כ 37.96 מ"ר אקו'.
- הגבהת קומת קרקע וקומה א' במקדם השבחה של 3.75% לקומת הקרקע ו- 5% לקומה א', סה"כ 115.22 מ"ר אקו'.

ההשבחה בשומת המשיבה מחושבת ב"שיטת הדלתא" עבור כל רכיב בנפרד, על אף שכל רכיבי ההשבחה הנטענים הוסדרו בתכנית הנדונה ולא התבקשו כהקלות.

שמאי המבקשת מציין כי "שיטת הדלתא" אינה מתאימה לחישוב ההשבחה במקרה הנדון, שכן, היא אינה מתחשבת בכל מאפייני המקרקעין שהשתנו באקט התכנוני במלואו, ולפיכך יוצרת עיוות בתחשיב ההשבחה.

"שיטת הדלתא" יכולה להתאים במצבים של תוספת שטח בלבד, ולכן היא אינה מתאימה למצב הכולל שינויים תכנוניים כגון: שינוי בשטח העיקרי העילי והתת"ק, שינוי בשטח השירות העילי והתת"ק, הגבהה, שינוי בקווי הבניין וכו'.

כתימוכין לעמדתו לפיה יש לבחון את ההשבחה עבור כל האקט התכנוני (שווי מצב תכנוני קודם לפני אישור התכנית ושווי מצב תכנוני חדש לאחר אישור התכנית), מפנה לפסיקות הבאות:

- עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה (פסיקה מיום 21/06/2023).
- ערר (ת"א) 85233-12-23 לוי סופי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (פסיקה מיום 23.01.25).

מקדם שווי שטחי שירות -

בשומת המשיבה נקבעו מקדמי שווי לשטחי השירות בקומות, בשיעור שנע בין 60% - 70% ביחס לשווי השטח העיקרי באותה הקומה.

בהינתן כי שטחי השירות המבוקשים משמשים בעיקרם למבואות, חדרי מדרגות, קומת עמודים מפולשת ומערכות טכניות, ובהינתן כי שטחי השירות חויבו במקדם אחיד ללא הבחנה בשימוש שטחי השירות, סבור שמאי המבקשת כי מקדמי שטחי השירות שנלקחו גבוהים ואינם משקפים נכונה את שווים.
חיזוק לאמור ניתן למצוא בהחלטות שמאים מכריעים בהן הוערכו שטחי מסחר כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם שווי ש"ש ביחס למסחר עיקרי באותה קומה
ערן ירקוני	10675/70	הרצל, טירת הכרמל	0.5
אלי כהן	6156/553	תפוצות ישראל, גבעתיים	0.5
חיים מסילתי	5708/18	ישראל גרוסמן, בית שמש	0.5

הגבהת המבנה -

במצב הקודם הותרה בניה בגובה של 5.50 מ' בקומת הקרקע ו- 3.50 מ' בקומה שמעליה.
במצב החדש, על פי היתר הבניה, אושרה בניה בגובה של 6.20 מ' בקומת הקרקע ו - 5.05 מ' בקומה שמעליה.
מהאמור לעיל עולה כי מדובר בהגבהה של 0.70 מ' בקומת הקרקע ו- 1.55 מ' בקומה שמעליה, ובסה"כ הגבהה של 2.25 מ'.

לעמדת שמאי המבקשת לצד ההשבחה שנוצרה מהגבהת המבנה, יש להביא בחשבון את העלויות העודפות אשר נוצרו כתוצאה ישירה מהגבהת המבנה (המדובר בעלות נוספת הנובעת מתוספת הגובה בלבד ולא בעלות הבניה עצמה).
כתימוכין מפנה לפסיקת בית המשפט העליון מיום 08/11/2021 בר"ם 6795/21 הועדה המקומית לתו"ב חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ ופסיקות בית המשפט המחוזי וועדת ערר באותו ההליך (עמ"נ (ת"א) 50078-10-20 הועדה המקומית לתו"ב חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ. ערר (ת"א) 85009/16 תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב חולון).

שמאי המבקשת מציג מסמך מטעם חברת הניהול של הפרויקט - "חברת אורן רז הנדסה וניהול בע"מ", לפיו העלות העודפת בגין הגבהת מפלסי הקומות עומדת על סך של 2.73 מיליון ₪ (עלות בניה ישירה בלבד, ללא תוספת עלויות עקיפות).

בתוספת 20% עלויות עקיפות, הובאה בחשבון עלות עודפת בסך 3.27 מיליון ₪.

ג. שמאי המבקשת מאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

להלן תחשיב שומת המבקשת:

418-1232412			**מועד קובע**			**03/04/2025**
מצב קודם(1)		**שטח**	**מקדם קומה**	**מקדם שימוש**	**מקדם גובה**	
מרתף 1-	עיקרי	0.00	0.7	1	1	0.00
	שירות	500.00		0.5	1	175.00
קרקע (2)	עיקרי	2,541.00	1	1	1	2,541.00
	שירות	863.00		0.5	1	431.50
קומה א'	עיקרי	1,789.00	0.65	1	1	1,162.85
	שירות	607.00		0.5	1	197.28
סה"כ						4,507.63
שווי מ"ר מבונה						14,000 ₪
שווי מצב קודם						63,104,825 ₪
מצב חדש(3)		**שטח**	**מקדם קומה**	**מקדם שימוש**	**מקדם גובה**	
מרתף 1-	עיקרי	1,405.55	0.7	1	1	983.89
	שירות	1,114.90		0.5	1	390.22
קרקע	עיקרי	1,948.50	1	1	1.0375	2,021.57
	שירות	790.95		0.5	1	395.48
קומה א'	עיקרי	1,296.83	0.65	1	1.05	885.09
	שירות	701.07		0.5	1	227.85
סה"כ						4,904.08
שווי מ"ר מבונה						14,000 ₪
שווי מצב חדש						68,657,092 ₪
עלות עודפת בגין הגבהת מפלסי הקומות						3,270,000 ₪-
שווי מצב חדש						65,387,092 ₪
ההשבחה						**2,282,267** ₪
היטל השבחה						**1,141,133** ₪

הערות:

1) לצורך חישוב השטח האקו' במצב הקודם, הובא בחשבון השימוש המיטבי בקרקע המתקבל באמצעות בניה בתכסית המרבית המותרת, קרי 70% משטח המגרש. חלוקת השטחים לעיקרי/שירות בוצעה על בסיס יחס השטחים בתכנית הבקשה להיתר.
2) קומת קרקע ברוטו לפי תכסית 70% * מגרש בשטח 4,862 מ"ר = 3,404 מ"ר. מתוכם שטח עיקרי בשיעור של 74.65%, בהתאם ליחס נטו/ברוטו בתכנית 418-0528687 המהווה את המצב הקודם (4,330 מ"ר עיקרי/ 5,800 מ"ר ברוטו).
3) על בסיס שטחי הבניה המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר. יוער כי אין מחלוקת עם שמאי הועדה כי קומת מרתף 2 - מגולמת בשווי ולכן היא לא הובאה בחשבון.

9.3 תגובת המשיבה לשומה האחרת

להלן התייחסות המשיבה לטענות שמאי המבקשת:

א. מתודולוגיית תחשיב ההשבחה

ההשבחה בשומת המשיבה נבחנה ביחס לשני רכיבים - תוספת שטחים והגבהת הקומות.
לעמדת שמאי המשיבה, במקרה הנדון, שיטת הדלתא מהווה את הגישה הראויה מאחר והיא מאפשרת לבודד את רכיבי ההשבחה שאינם משפיעים על כלל שטחי הבניה ויתרת זכויות הבניה בפרויקט.
גישת הדלתא נועדה למקרים בהם השימוש בגישת חישוב ההשבחה המלאה (השיטה הקלאסית) יוצרת עיוותים ומורכבות שלא לצורך.

כתימוכין מפנה לעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה:

"דרך זו ראויה אך ורק במקרים בהם אכן אין כל השפעה של תוספת הזכויות על המקרקעין מלבד התוספת עצמה, אולם היא עלולה להביא לעיוות ההשבחה כאשר קיימת השפעה של תוספת הזכויות על המקרקעין".

כמו כן, מציין שמאי המשיבה כי החלטות השמאים המכריעים דוד בריל (גו"ח 3515/260) ורינת רביב וויס (גו"ח 2815/21), המוזכרות בשומת המשיבה ובהן מאפיינים דומים להשבחה בנכס הנדון, נבחנה ההשבחה בגישת הדלתא.

שמאי המשיבה מציג תחשיב השבחה ב"גישה הקלאסית" תוך שימוש במקדמי השבחה ומקדמי שווי שיש להביא בחשבון לעמדתו כפי שיפורטו בהמשך:

מצב קודם		שטח	מקדם קומה	מקדם שימוש	מקדם גובה	מקדם שיפור	
ק"ק תחתונה	עיקרי	1,308.58	0.7	1	1	1	916.00
	שירות	843.01	0.7	0.6	1	1	356.06
ק"ק עליונה	עיקרי	1,814.07	1	1	1	1	1,814.07
	שירות	597.43	1	0.6	1	1	358.46
קומה א'	עיקרי	1,207.36	0.65	1	1	1	784.78
	שירות	529.56	0.65	0.4	1	1	137.69
סה"כ							4,365.06
שווי מ"ר מבונה							14,000 ₪
שווי מצב קודם							61,110,832 ₪
מצב חדש							
ק"ק תחתונה	עיקרי	1,405.55	0.7	1	1.05	1.02	1,053.74
	שירות	1,116.06	0.7	0.6	1.05	1.02	502.03
ק"ק עליונה	עיקרי	1,948.50	1	1	1.0375	1.02	2,062.00
	שירות	790.94	1	0.6	1.0375	1.02	502.21
קומה א'	עיקרי	1,296.83	0.65	1	1.05	1.02	902.79
	שירות	701.09	0.65	0.4	1.05	1.02	195.23
סה"כ							5,217.99
שווי מ"ר מבונה							14,000 ₪
שווי מצב חדש							73,051,834 ₪
ההשבחה							**11,941,002** ₪
היטל השבחה							**5,970,501** ₪

ב. מקדמי שווי

מקדם השווי שנקבע בשומות הצדדים לשטחי המסחר בקומת הקרקע התחתונה (0.7) חלף מיקומם בקומת הקרקע (מקדם 1), מצביע על ירידת ערך ביחס ל-1,405.55 מ"ר עיקרי.

טענה זו אינה מתקבלת על הדעת.

מעבר להיגיון הבסיסי כי יזם לא יזום תכנית הפוגעת בזכויותיו, התכנית אפשרה חלוקה נכונה והגדלה של שטחי השירות, תוך ניצול טופוגרפיית הקרקע המשופעת, המאפשרת ניצול שטחים עיקריים בקומת הקרקע התחתונה, צמצום שטח מסחרי בקומה א' (שהשימוש בו נחות יחסית לקומת הקרקע) והקמת קומה מסחרית נוספת בקומת הקרקע התחתונה המשמשת למרכול (עוגן לפרויקט) ולשטחי מסחר נוספים

עם חזית מלאה ופתוחה כמוצר משלים לקומות מסחר עליונות ובכך השביחה את כלל שטחי המסחר גם בקומת המרתף וגם בקומות העליונות.
לאור האמור לעיל, שמאי המשיבה מבקש מהשמאי המכריע לשקול האם יש מקום לקבוע מקדם השבחה הגדול מ- 100% או לכל הפחות 100% עבור כלל השטחים המנוידים לקומת המרתף.

כמו כן, לעמדת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון אף תוספת למקדם השווי של שטחי השירות בקומת המרתף של כ- 2%.

ג. הקטנת קו הבניין

בשומת המשיבה, לשם הזהירות, לא חושב היטל השבחה עבור שינוי קו בנין לכיוון רחוב מרים הנביאה מאחר וחלק משטחים אלו חויבו ברכיבי תוספת השטח והעברת השטחים לקומת הקרקע התחתונה.
יודגש כי שינוי קו הבנין אפשר ניצול מיטבי של שטחי בניה בכל הקומות לרבות אפשרות הקמת דוכני מכירה במרכז המתחם בין החנויות, הגדלת המבואות ושטחי המעבר בין שטחי המסחר, מתן האפשרות להקמת מבואות וחדרי מדרגות בקומת הקרקע התחתונה, ומתן האפשרות להקמת מרפסת / מצללה בקומות קרקע ראשונה.
לאור האמור לעיל, מציין שמאי המשיבה כי בתחשיב המצב החדש יש להביא בחשבון מקדם השבחה נוסף עבור כלל שטחי הבניה שהושבחו בקומת הקרקע ובקומה א' הנאמד על ידו בכ- 2%.

ד. תוספת גובה לקומות

גובה קומת המרתף במצב החדש הינו 5.05 מ', לעומת 3.5 מ' במצב הקודם. קרי, מתקבלת תוספת גובה של 1.55 מ' ולכן הובא בחשבון בקומת המרתף מקדם לגובה בשיעור 5%.
עוד מציין שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון את העובדה שתוספת הגובה בקומות משפיעה גם על שטחי השירות. שמאי המשיבה סבור כי תרומת תוספת הגובה אף גדולה יותר בשטחי השירות לעומת השטחים העיקריים מאחר ומאפשרת שימוש בגובה בין היתר לצרכי אחסנה.
לאור האמור, יש להביא בחשבון מקדם השבחה לגובה גם עבור שטחי השירות.

ה. עלויות עודפות

בשומת המבקשת הוצג מסמך מטעם חברת הניהול של הפרויקט ביחס לעלות העודפת בגין הגבהת המבנה, הנאמדת על ידם לסך של 2.73 מיליון ₪ ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור 20% - עלות עודפת בסך 3.27 מיליון ₪.

בשומת המבקשת הפניה לפסיקת בית המשפט העליון בבר"מ 6795/21 הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ ולפסיקות נוספות באותו הליך, אך אלו אינם רלוונטיים למקרה הנדון:
פסק הדין דן בשאלה האם בנכס בייעוד תעשייה מלאכה ואחסון יש לנכות בתחשיב היטל השבחה עלויות מתקן רובוטי (מרלו"ג אוטומטי) עבור בקשה להיתר הכוללת הקלה לגובה מ- 15 מ' ל- 40 מ'.
בפסק הדין נקבע כדלקמן:

"ההחלטה לכלול את עלויות המתקן הרובוטי בתחשיב השומה ניתנה כדין. נקבע כי מאחר שהשמאי המכריע התבסס במסגרת חישוב המצב החדש על כך ***שהאחסון נעשה באמצעות המתקן הרובוטי ועל התועלת המופקת ממנו, מדובר בתנאי הכרחי לניצול מלוא הפוטנציאל של הנכס****. בית המשפט ציין כי מסקנה זו מתחזקת משלא הוצגה לבית* ***המשפט אפשרות לנצל את תוספת נפח האחסון, אפילו באופן מופחת, מבלי להשתמש במתקן****. בית המשפט הדגיש כי מסקנה זו עולה בקנה אחד עם ההלכה הפסוקה, שקובעת כי יש להתחשב גם בהוצאות "חיצוניות" אף אם הן אינן עולות מהתוכנית המשביחה במישרין כאשר הן מעלות את שווי הנכס* ***בפועל ונדרשות לצורך מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני שלו"****.* (ההדגשות אינן במקור).

לעמדת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון את התייקרות הבניה כתוצאה מתוספת הגובה מאחר ומקדם ההשבחה שנקבע בשומות המכריעות מתייחס לפערים במרכיב שווי הקרקע אשר מגלם את עלויות הבניה בכל קומה.
מפנה להחלטת השמאי המכריע דוד בריל הנ"ל בה נבחנה הסוגייה ונדחתה.

עוד מציין שמאי המשיבה כי חלק מרכיבי הבניה שהוצגו במסמך חברת הניהול של הפרויקט אינם מתייחסים לעלויות בניה סטנדרטיות של מבנה מסחרי, אלא רכיבי בניה בעלי מורכבות וייחודיות שייתכן וקיימים בפרויקט, אך עלויות אלו בכל מקרה לא יכולות להיות מנוכות משווי המצב החדש.
כמו כן, אין להביא בחשבון תוספת עלויות עקיפות (20%), מאחר ועלויות אלו הינן עבור רכיבים שגם כך, אף ללא הגבהת הקומות, היו נדרשים בכל מקרה.

ככל והשמאי המכריע יקבל את הטענה העקרונית לפיה יש להביא בחשבון עלויות עודפות, מבקש שמאי המשיבה להגיש מסמך תגובה הנדסי מטעם המשיבה.

ו. סבירות שומת המבקשת

בהתאם לניתוח שומת המבקשת, ככל ומבודדים את ההשבחה בגין הגבהת הקומות כפי שהובאה בחשבון בשומת המבקשת, בניכוי העלות העודפת (ובהתעלם משינוי מיקום השטחים בין הקומות), מתקבל כי התכנית הינה תכנית פוגעת.

בהתחשב בעלות העודפת הנטענת בסך 3.2 מ' ₪, קיימת ירידת ערך בסך כ- 1.65 מיליון ₪, זאת בשעה שמעבר להגבהת הקומות, פריסת שטחים בצורה טובה יותר, התכנית אף מוסיפה כ- 321 מ"ר עיקרי וכ- 640 מ"ר שטחי שירות, ולכן אף בבחינת סבירות שומת המבקשת מתקבלת תוצאה שאינה סבירה המעידה על כשל לוגי בתחשיב.

9.4 <u>התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים</u>

טענות המבקשת -
שמאי המבקשת חוזר על הטענות ביחס למתודולוגית תחשיב ההשבחה הראויה לעמדתו במקרה הנדון - בחינת ההשבחה בגישה הקלאסית ולא בגישת הדלתא.

שמאי המבקשת מתנגד לטענות החדשות שהועלו במסמך תגובת המשיבה ביחס למקדם השווי הראוי לשטחי המרתף, מקדם שיפור תכנון לשטחי השירות וכו' ועדכון תחשיב ההשבחה מטעם המשיבה בהתאם.

קיימת מחלוקת לעניין חלוקת שטחי הבניה בין עיקרי ושירות במצב הקודם.
לא ניתן להציג חלוקה במצב הקודם המתבססת על תמהיל השטחים במצב החדש, יש לבחון את המצב הקודם בהתאם לשימוש המיטבי.
בפס"ד רותם שני נקבע שאם המצב הקודם לא השתכלל לכדי היתר בניה, לא ניתן להתבסס על ההיתר החדש כבסיס למצב הקודם.
כנ"ל לגבי התכסית בקומת הקרקע. במצב הקודם הותרה תכסית של 70%.
נקודה זו ממחיש את הבעייתיות בגישת הדלתא.

עלויות עודפות -
מפנה להחלטות שמאים מכריעים בהן הכירו בעלויות עודפות להגבהת המבנה ובינם: ארז כהן בגו"ח 2916/73-74, אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 2452/67, נאווה סירקיס בגו"ח 6444/26, בועז קוט בגו"ח 31411/15-16 ועוד.

ביחס לטענות שמאי המשיבה למסמך ההנדסי שהוצג, מציין שמאי המבקשת כי ללא השכלה הנדסית לא ניתן כשמאי מקרקעין להעלות טענות הנדסיות.
במקרה הנדון, העלויות יוצרות מרכז מסחרי הולם יותר ולא ניתן לצמצם עלויות אלו רק לעניין שווי הברזל.

טענות המשיבה -

שמאי המשיבה חוזר על הטענות ביחס למתודולוגית תחשיב ההשבחה הראויה לעמדתו. ככל ובוחנים את ההשבחה בגישה הקלאסית יש להביא בחשבון את כלל הגורמים המשביחים ולא רק את הרכיבים שהובאו בחשבון בגישת הדלתא.

במסמך תגובת המשיבה לא הועלו טענות חדשות אלא נטען אלו רכיבים יש להביא בחשבון ככל ובוחנים את ההשבחה בגישה הקלאסית.

עלויות עודפות - ביחס לפס"ד רותם שני והחלטות השמאים המכריעים שצוינו, מבקש שמאי המשיבה להגיב לאחר מועד הדיון[1].
הטענה הבסיסית והעיקרית הינה כי האחוז שנקבע מגלם את כל העלויות העודפות. ככל ומביאים בחשבון עלויות עודפות, צריך להביא בחשבון מקדמים שונים.

התכנית הוסיפה 320 מ"ר עיקרי ו- 640 מ"ר שירות, סה"כ תוספת של 640 מ"ר אקו' (בהנחת מקדם ש"ש 50%), קרי היטל השבחה בסך של כ- 4.5 מ' ₪.
בנוסף, מעבר לתוספת השטחים העיקריים והשירות והגבהת הקומות מ- 3.5 מ' למעל 5 מ', התכנית השביחה את כלל שטחי המבנה בחלוקה ל- 3 קומות עם שטחים רחבים יותר ומעברים מרווחים וכן חנות עוגן במרתף המשפיעה על כלל שטחי המסחר במבנה.

[1] נכון למועד כתיבת החלטה זו, לא הוצגה התייחסות בכתב.

10. הכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.
בהחלטה זו הוצגו עיקרי הטענות שהעלו הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן החלטתי:

10.1 מתודולוגיית תחשיב ההשבחה

תכנית 418-1232412 מהווה תכנית נקודתית למגרש הנדון. מטרת התכנית תוספת זכויות בניה ושינוי בבינוי כדלקמן:

מצב קודם 418-0528687					מצב חדש 418-1232412				
מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גובה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גובה
עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
4,330.0	1,470.0	0.00	500.0	9 מ' *	3,280.0	1,970.0 **	1,550.0	7,130.0	16 מ' ***

* גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 3.5 מ', מקסימום 5.5 מ' ומעליה קומה נוספת בגובה של עד 3.5 מ'.

** לפי ניוד 500 מ"ר ש"ש מתת הקרקע בהתאם לתכנית מאושרת.

*** גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 3.5 מ', מקסימום 6.5 מ' ומעליה קומה נוספת בגובה של עד 6.5 מ'.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נערך ב"גישת הדלתא" ביחס לרכיבי ההשבחה כמפורט להלן:
תוספת שטח עיקרי בק"ק תחתונה - 320.88 מ"ר במקדם שווי בשיעור של 70%.
תוספת שטחי שירות בק"ק תחתונה ובק"א - 616.06 מ"ר ק"ק תחתונה במקדם שווי בשיעור של 50% ו- 22.03 מ"ר בק"א במקדם שווי בשיעור של 40%.
ניוד שטחים לק"ק תחתונה - 759.27 מ"ר אקו' במקדם ניוד בשיעור של 5%.
הקלה לגובה תקרת ק"ק וק"א - מקדם גובה בשיעור של 3.75% לשטחים מבוקשים בק"ק ו- מקדם גובה בשיעור של 5% לשטחים מבוקשים בק"א.

תחשיב ההשבחה בשומת המבקשות נערך "בגישה הקלאסית", קרי בחינת שווי המצב החדש בהתאם לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר בניה ושווי המצב הקודם בהתאם לתכניות המאושרות.

<u>הכרעה</u>:
בעניין זה אני מקבל את גישת שמאי המבקשת.
בחינת שווי המצב הקודם אל מול שווי המצב החדש בהתאם לשטחי הבניה המבוקשים בבקשה להיתר בניה (מימוש חלקי), משקפת נאמנה את כלל רכיבי ההשבחה בתכנית 418-1232412.

10.2 <u>מקדמים</u>

בשומות הצדדים הובאו בחשבון המקדמים הבאים:

	שומת המשיבה	שומת המבקשות
שטח עיקרי בק"ק תחתונה	70%	70%
שטח שירות בק"ק תחתונה	50%	35% (70% קומה x 50% שימוש)
שטח שירות בק"א	40%	32.5% (65% קומה x 50% שימוש)
מקדם ניוד	5%	-
מקדם גובה ק"ק (שטח עיקרי)	3.75%	3.75%
מקדם גובה ק"א (שטח עיקרי)	5%	5%

<u>הכרעה</u>:

- מקדם קומת מסחר תחתונה וקומה א' - אני מקבל את עמדת הצדדים לפיה השטחים בקומת המסחר התחתונה נחותים משטחי המסחר בקומת הקרקע וכך גם שטחי המסחר בקומה א'. קיבלתי את הסכמת הצדדים למקדם 70% לשטח עיקרי בקומת הקרקע התחתונה, מקדם זה יובא בחשבון גם עבור השטחים בקומה א'.

- מקדם שטחי שירות - יובא בחשבון מקדם שווי לשטחי השירות בשיעור של 50%.

- מקדם גובה תקרה - בהתחשב בתוספת הגובה המבוקשת בקומת הקרקע ובקומה א', אני מקבל את מקדמי הגובה המוסכמים בשומות הצדדים. יצוין כי בבחינת ההשבחה לתוספת הגובה יובאו בחשבון שטחים עיקריים וכן שטחי אחסנה.

10.3 <u>עלות עודפת בגין הגבהת הקומות</u>

לעמדת שמאי המבקשת לצד ההשבחה שנוצרה מהגבהת המבנה, יש להביא בחשבון את העלויות העודפות אשר נוצרו כתוצאה מהגבהת המבנה.
בהתאם למסמך חברת הניהול של הפרויקט - "חברת אורן רז הנדסה וניהול בע"מ", העלות העודפת בגין הגבהת מפלסי הקומות עומד על סך של 2.73 מיליון ₪ (עלות בניה ישירה בלבד).
בשומת המבקשת קוזזה משווי המצב החדש עלות עודפת בסך 3.27 מיליון ₪ הכוללת תוספת בשיעור של 20% בגין עלויות עקיפות.

לעמדת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון את התייקרות הבניה כתוצאה מתוספת הגובה מאחר ומקדם ההשבחה שנקבע בשומות המכריעות, עליו נסמך בתחשיביו, מתייחס לפערים במרכיב שווי הקרקע המגלם את עלויות הבניה בכל קומה.
ביחס לעלויות העקיפות שנוספו, מציין שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון תוספת עלויות עקיפות (20%), מאחר ועלויות אלו הינן עבור רכיבים שגם כך, אף ללא הגבהת הקומות, היו נדרשות בכל מקרה.

<u>הכרעה</u>:
אקדים ואציין כי אינני מקבל את עמדת שמאי המבקשת בעניין זה.

בהחלטות השמאים המכריעים אליהן הפנה שמאי המשיבה ועליהן הסתמך בעת קביעת מקדם ההשבחה בגין הגבהת קומות המסחר, מצוין מפורשות כי מקדמים אלה מביאים בחשבון את עלות הבניה בגין תוספת הגובה.

החלטות השמאים המכריעים אליהן הפנה שמאי המבקשת, עוסקות ברובן במבני תעשייה ואחסנה - מבנים השונים מהותית מהנכס הנדון.

לעמדתי, לא ניתן מחד, לאמץ את המקדמים ששימשו בשומת המשיבה ומאידך, להפחית עלויות בניה עודפות בגין שטחים אלה. ככל ומתבקשת הפחתה של עלויות בניה עודפות יש, לכל הפחות, להביא נתונים ביחס להפרש דמ"ש / מחירי מכירה של שטחי מסחר בגבהים שונים ולחלץ מהם את הפרש השווי למ"ר מבונה – דבר שלא נעשה בענייננו.

לבסוף, כפי שציין השמאי המכריע ארז כהן בהחלטתו לנכס הידוע כגו"ח 2916/73-74 (אליה הפנה שמאי המשיבה):
"הערה: לכאורה, לא סביר כי יזם יבקש הקלה אשר אינה מביאה בצידה השבחה".

במקרה שנדון בפני השמאי המכריע ארז כהן, הוסבר כי מדובר ביזם אשר מבקש את השינוי התכנוני עבור שימוש עצמי אשר ככל הנראה נדרש עבור צרכים ספציפיים.

בעניינו אין זה המקרה. המבקשת היא חברה בעלת ניסיון רב ביזום והקמת נדל"ן מסחרי וחזקה עליה שככל והגבהת קומות המסחר היתה פוגעת בשווי הנכס (כפי שעולה מתחשיב המבקשת) – היא לא היתה מממשת הגבהה זו.

10.4 <u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע 03/04/2025 לסך של 14,000 ₪ בהתבסס על מחירי ביקוש (דמ"ש למסחר), ניתוח מכרז רמ"י בנכס הנדון וכן על שווי שנקבע בהחלטת השמאים המכריע ארז כהן לנכס במרכז ראש העין.

שמאי המבקשת מאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>הכרעה</u>:
בחנתי את נתוני ההשוואה המוצגים בשומת המשיבה.
בהתחשב במאפייני הנכס הנדון והסכמת הצדדים, אני מקבל את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

10.5 תחשיב

418-1232412- מימוש חלקי					**מועד קובע**	**03/04/2025**
מצב קודם (1)		**שטח**	**מקדם קומה**	**מקדם שימוש**	**מקדם גובה**	
מרתף 1-	עיקרי	0.00	0.70	1	1	0.00
	שירות	500.00		0.5	1	175.00
קרקע (2)	עיקרי	2,540.00	1	1	1	2,540.00
	שירות	860.00		0.5	1	430.00
קומה א' (3)	עיקרי	1,790.00	0.70	1	1	1,253.00
	שירות	610.00		0.5	1	213.50
סה"כ		6,300.00				4,611.50
מצב חדש (בקשה להיתר)		**שטח**	**מקדם קומה**	**מקדם שימוש**	**מקדם גובה**	
מרתף 1-	עיקרי	1,405.55	0.70	1	1	983.89
	שירות	1,114.90		0.5	1	390.22
קרקע (4)	עיקרי	1,948.50	1	1	1.0375	2,021.57
	שירות (אחסנה בלבד)	28.33		0.5	1.0375	14.70
	שירות	762.62		0.5	1	381.31
קומה א' (5)	עיקרי	1,296.83	0.70	1	1.05	953.17
	שירות	701.07		0.5	1	245.37
סה"כ		7257.80				4,990.22
ההשבחה במ"ר אקו'						**378.72**
שווי מ"ר מבונה						₪ 14,000
ההשבחה בש"ח (במעוגל)						**₪ 5,302,000**
היטל השבחה						**₪ 2,651,000**

(1) חלוקת שטחים בין מפלסי המבנה בהתאם לשימוש מיטבי המנצל את מלוא תכסית קומת הקרקע.

(2) גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 3.5 מ', מקסימום 5.5 מ'.

(3) גובה קומה א' עד 3.5 מ'.

(4) גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 3.5 מ', מקסימום 6.5 מ'. מבוקש 5.55 מ'.

(5) גובה קומה א' עד 6.5 מ'. מבוקש 4.78 מ'.

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כמגרש 600 בתכנית 418-0528687, חלק מחלקה 120 בגוש 5955, הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה
418-1232412	03/04/2025	₪ 5,302,000	**₪ 2,651,000**

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא ישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475