דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 29/07/2026

מספר מינוי: 2125-2025

מספרנו: 320-2125-2025

לכבוד

המבקשת, חב' רוקח חברה לבניין בע"מ
באמצעות השמאית גב' איריס כדרי ומר גלעד המאירי
office@irisks.co.il

המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב אשדוד
באמצעות השמאי מר יונתן לוי וגב' עמית שוהי
Office1.levi@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה –חלק מחלקה 68 בגוש 3174, מגרשים 33 ו-106 בתוכנית 603-0477232 רחוב כינור/אריק אינשטיין ועוזי חיטמן, הקריה- מע"ר, אשדוד

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, כתוצאה מאישורה של תוכנית 603-0477232.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של קבלת מידע מוקדם.

2. **מועדים**

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה[1]:

מדרגת השבחה	מועד קובע
603-0477232	18/11/2024

2.2 סיור עצמאי חיצוני, בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ, בהסכמת הצדדים, ביום 20/10/2025.

2.3 ביום 24/06/2026 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] שמאי הצדדים קבעו את המועד קובע ליום 18/12/2024. בהתאם לאתר מנהל התכנון מועד אישור התוכנית הינו ביום 3/11/2024 לפיכך המועד הקובע הינו 18/11/2024.

3. **<u>מסמכים שהועברו ע"י הצדדים:</u>**

שמאי המשיבה:

- תגובה לשומה האחרת, מיום 16/4/2026.
- חוזה מכר, למגרש מס' 30 בתוכנית 603-0477232, מיום 16/10/2025.
- דו"ח קרקע 160 יח"ד, אשדוד, מיום 18/8/2014.
- דו"ח קרקע ברחוב שושנה דמארי, אשדוד, מיום 23/1/2020.
- כתב ערר, אשד/8022/1225, מיום 16/12/2025.
- כתב תשובה לערר אשד/8055/1225.
- שומה מכרעת של מר בועז קוט, בגו"ח 3174/22 למגרש 23, מיום 13/4/2026.
- שומה מכרעת של מר אייל יצחקי, בגו"ח 7082/1,2,3, מיום 28/10/2019.
- שומה מכרעת של מר בועז קוט, בגו"ח 6977/282, מיום 30/01/2020.
- חוות דעת של מומחה, מר גבריאל טרכטנברג, גוש 3174, מגרשים 16-17, 20-21, עלות עודפת לבניית מרתפים, מיום 10/2/2026.
- הסכם מכר, למגרש 20, מיום 29/5/2022.
- שומת ועדה, גוש 3174, מגרשים 16-17, 20-22, 24-28, 30, 35-36, 101-104, מיום 1/9/2025.
- דו"ח פירוט ממצאים קידוח ניסיון, למגרש 16, מיום 3/6/2025.
- הסכם מכר, מגרש 30, מיום 29/5/2022.
- חוזי שכירות חלקה 44 בגוש 2079, מתחם הקשתות. תצלום של תשריט שטחי התאים.

שמאי המבקשת:

- שובר תשלום היטל השבחה, מיום 27/8/2025.
- נסח רישום, גו"ח 3174/68, מיום 1/9/2025.
- ייפוי כוח, מיום 9/9/25.
- מסמך השלמה, השמאי מר אהוד המאירי, מיום 1/3/2026.
- טיוטת שומה, מר ירון אגמון, גו"ח 3174/68, מגרש 106, מיום 18/11/2024.
- היתר בניה מילולי וגרמושקה 20090948.
- שומת מבקשת, מיום 27/11/2025.
- שומת ועדה, מיום 20/8/2025.
- תעודת גמר להיתר 20090948, מיום 11/3/2015.
- הסכם מכר, למגרש 106, מיום 18/7/2025.
- שומה מכרעת של מר מרדכי דדון, בגו"ח 6584/10,103,104,105,120,124, מיום 28/4/2021.

- מכתב מאת בנק דיסקונט, מיום 4/1/2026.
- שומת ועדה, מגרש 106, מיום 8/1/2026.
- שומה השבחה, של המשיבה שנערכה למקרקעין ע"י מר שי חזן, בגו"ח 2072/14,40,73, מיום 20/9/2010.
- גרמושקה, בקשה להיתר מגרש 106.
- התייחסות למסמכי שמאי הוועדה המקומית, מאת השמאי מר גלעד המאירי, מיום 15/7/2026.
- מסמך התייחסות מאת רוקח חברה לבניין בע"מ, מצורף לשומה נגדית, מיום 28/6/2026.
- אומדן עלויות תכנון ויועצים, לבניין מסחרי, נערך עבור חברת רוקח בע"מ.
- מסמך תגובה למסמכי המשלימים שהועברו ע"י שמאי הוועדה המקומית, מאת השמאית גב' איריס כדרי, מיום 15/7/2026.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות	מגרש למגורים אשר חלקו בנוי וחלקו פנוי ומגרש פנוי לתעסוקה ומסחר	
גוש	3174	
חלקה	68 (חלק)	
מגרש	33	106
שטח המגרש	4,764 מ"ר	1,614 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות	
מיקום	רחובות כינור/אריק איינשטיין/עוזי חיטמן, אשדוד	

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בחזית לרחוב כינור, ברובע הקריה- המע"ר, במרכז העיר, אשדוד.

רחוב כינור, הינו ציר רחוב מרכזי בשכונה. הרחוב הינו דו סיטרי מעגלי. הרחוב מהווה רחוב מאסף, ממנו מסתעפים רחובות נוספים. הרחוב מתחבר בין היתר לרחוב שושנה דמארי מדרום, אריק איינשטיין מצפון ויוסי בנאי ממזרח.

רובע "הקריה- מע"ר" הינו רובע בבניה, המאופיין בבניה רוויה גבוהה למגורים לצד מבני ציבור חדשים.

באזור פיתוח סביבתי התואם את גיל השכונה.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 68, בגוש 3174 בשטח רשום של 6,775 מ"ר. החלקה בעלת צורה רגולרית, מלבנית מאורכת. החלקה תחומה במערב ברחוב עוזי חיטמן מדרום ברחוב כינור וממזרח ברחוב

אריק איינשטיין. על החלקה מאושרים שני מגרשים 33, 106 בתוכנית 603-0477232. החלקה בעלת חזית דרומית ברוחב של כ-200 מ' לרחוב כינור ועומקה כ-32 מ'.

5.3 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון הינו מגרשים 33 ו-106 ומהווה חלק מחלקה 68 בגוש 3174.

מגרש 33 : בייעוד מגורים ד', בשטח של 4,764 מ"ר לפי טבלאות האיחוד והחלוקה. על המגרש ניצב מבנה מגורים בן 14 קומות מעל קומת קרקע הכולל 54 יח"ד לפי היתר בניה 20090948 בחלקו המערבי.

מגרש 106 : בייעוד מסחר ותעסוקה, בשטח של 1,614 מ"ר לפי טבלאות איחוד וחלוקה. במגרש קיימות מכולות ופסולת בניין.

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

6.1 **<u>מצב קודם</u>**

6.1.1 **<u>תוכנית 31/101/02/3</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3172 מיום 10/03/1985.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד "אזור מיוחד למרכז מסחרי אזרחי".

6.1.2 **<u>תוכנית 4/113/03/3</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3293 מיום 19/01/1986.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור ואזור מגורים מיוחד- מגרש ה'5.

להלן הזכויות למגרש ה'5 אזור מגורים מיוחד:

- מספר קומות: 1 ק' מסחר+ 7 קומות מגורים.
- יח"ד: 140.
- שטח מותר לבניה למגורים: 11,600.
- שטחי מסחר: 3,800 מ"ר.

6.1.3 **<u>תוכנית 9/113/03/3</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4194 מיום 24/02/1994.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד שטח לתכנון בעתיד, מגרש 9, להלן עיקרי הוראות התוכנית:

לאזור תוגש תוכנית בינוי מפורטת אשר תכלול את התכליות המותרות, זכויות הבניה/גובה הבניינים, שטחי הבניה והוראות מפורטות אחרות. התוכנית המפורטת תאושר על ידי הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.

התוכנית תוגש בקנ"מ אשר לא יהיה קטן מקנ"מ 1:1250 ותהיה כפופה להנחיות עיצוב תוכנית זו.

6.1.4 **<u>תוכנית 11/113/03/3</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5355 מיום 30/12/2004.

התוכנית מייעדת את המקרקעין בייעוד מגורים ג', מגרש 20 מ'. להלן עיקרי הוראות התוכנית:

תכליות מותרות:

תכליות מותרות מגורים בלבד- ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות תת קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים ועל קרקעיים למחסנים, חדרי מדרגות, מבואות, חדרים ומתקנים טכניים, כמו כן מצללות כפי שמופיע בתוכנית מתאר למצללות מס' 98/101/02/3 וכפי שיופיע בתוכנית עיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הוועדה המקומית במוזכר בסעיף 15 לתקנון התוכנית.

זכויות בניה:

- שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת: 4,500 מ"ר.
- שטחי שירות בקומות ובקומת הכניסה: 1,080 מ"ר.
- סה"כ לכל הקומות: 5,580 מ"ר.
- תכסית: 1,740 מ"ר.
- מספר קומות מעל הכניסה הקובעת: 5.
- סה"כ יח"ד: 36.
- קווי בניין: על פי המצוי בתשריט.

6.1.5 **<u>תוכנית 25/113/03/3</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5955 מיום 24/05/2009.

התוכנית מייעדת את המקרקעין בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, מגרש 100. להלן עיקרי התוכנית:

מתחם א' למגורים:

שימושים: 90 יח"ד בשלושה בניינים בחלוקה הבאה:

בניין מספר 1- 27 יח"ד:

קומת מרתף: חניון תת קרקעי- אחסנה ושירותים טכניים.

קומת קרקע: מבואת כניסה, קומת עמודים, אחסנה.

10 קומות מגורים.

קומה חלקית למתקנים טכניים (קומה 12) וקומה חלקית למאגר מים (קומה 13).

בניין מספר 2- 30 יח"ד:

קומת מרתף: חניון תת קרקעי- אחסנה ושירותים טכניים.

קומת קרקע: מבואת כניסה, קומת עמודים, אחסנה.

11 קומות מגורים.

קומה חלקית למתקנים טכניים (קומה 13) וקומה חלקית למאגר מים (קומה 14).

בניין מספר 3- 33 יח"ד:

קומת מרתף: חניון תת קרקעי- אחסנה ושירותים טכניים.

קומת קרקע: מבואת כניסה, קומת עמודים, אחסנה.

12 קומות מגורים.

קומה חלקית למתקנים טכניים (קומה 14) וקומה חלקית למאגר מים (קומה 15).

מתחם ב' למסחר ותעסוקה:

בניין מספר 4- לשימוש מעורב בחלוקה הבאה:

2 קומות מרתף: חניון תת קרקעי ושירותים טכניים.

קומת קרקע: כניסה למשרדים, ומסחר (כולל סטיו בחזית מזרחית ובחזית הדרומית).

4 קומות משרדים.

קומה חלקית למתקנים טכניים (קומה 6).
להלן זכויות הבניה למגורים:

- שטח מתחם: 4,750 מ״ר.
- שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 13,300 מ״ר.
- שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 4,800 מ״ר.
- שטחי בניה לשירות מתחת לכניסה הקובעת: 3,700 מ״ר. 2,900 מ״ר לחניה ו-800 מ״ר לשירותים טכניים/אחסנה.
- סה״כ שטחי בניה: 21,800 מ״ר.
- תכסית: 39%.
- מס׳ יח״ד: 90.
- מס׳ קומות מעל הכניסה הקובעת: 15.
- מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: 1.
- קווי בניין: כמצוין בתשריט.

להלן זכויות הבניה למסחר:

- שטח מתחם: 2,035 מ״ר.
- שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 550 מ״ר.
- שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 150 מ״ר.
- שטחי בניה לשירות מתחת לכניסה הקובעת: 3,000 מ״ר. 2,800 מ״ר לחניה ו-200 מ״ר לשירותים טכניים/אחסנה.
- קווי בניין: כמצוין בתשריט.

להלן זכויות הבניה למשרדים:

- שטח מתחם: 2,035 מ״ר.
- שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 2,600 מ״ר.
- שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 800 מ״ר.
- שטחי בניה לשירות מתחת לכניסה הקובעת: 3,000 מ״ר. 2,800 מ״ר לחניה ו-200 מ״ר לשירותים טכניים/אחסנה.
- סה״כ שטחי בניה: 7,100 מ״ר.
- תכסית: 39%.
- מס׳ קומות מעל הכניסה הקובעת: 6.
- מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: 2.
- קווי בניין: כמצוין בתשריט.

6.2 **<u>מצב חדש</u>**

6.2.1 **<u>תוכנית 603-0477232</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 12859 מיום 03/11/2024.

<u>מטרות התוכנית:</u>

תוספת יחידות דיור, הגדלת שטחים וזכויות למבנים ומוסדות ציבור, בשני מתחמי איחוד וחלוקה, בהסכמה וללא הסכמת בעלים.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בשני ייעודים: מגרש 33 בייעוד מגורים ד', ומגרש 106 בייעוד מסחר ותעסוקה עם חזית מסחרית[2], להלן השימושים המותרים:

מגורים ד':

א. מגורים.

ב. תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים בדירות בתחומים כגון, עריכת דין, ראיית חשבון, ביטוחים, שמאות, כלכלה, הנדסה, אדריכלות, יעוץ רפואי, קוסמטיקה וכיו"ב.

ג. חזית מסחרית (כמסומן בתשריט): מסחר קמעונאי לסוגיו (לדוגמא ביגוד, מכשירי כתיבה), מספרות, משרדים לבעלי מקצוע חופשי כגון רו"ח/הנה"ח, מהנדסים/אדריכלים, עו"ד, סוכנויות ביטוח, בנקאות, דואר, גלריות לאומנות, משרדי דלפק, בתי קפה, מסעדות וכל שימוש מסחרי אחר כגון מרפאות ובתי מרקחת.

ד. בתאי שטח 9 ו-29 בלבד יותר שימוש לתעסוקה ובנוסף שימוש לסופרמרקט בתת-הקרקע, וחנויות לממכר פירות וירקות, בנוסף לשימושים המותרים בס"ק ג. לעיל.

ה. פונקציות לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכד'.

ו. שימושים ציבוריים כגון גני ילדים ו/או מעונות יום בתאי שטח מס' 1, 2 ו-11.

ז. שימושים נלווים למגורים מסחר ותעסוקה כגון: אחסנה, חדרי תשתיות (גז, חשמל, תקשורת, וכו'), חניה תת קרקעית.

ח. מסדרון תשתיות תת קרקעי בתא שטח 5 ו-11.

ט. בריכות שחיה.

בינוי:

- בתאי שטח 3, 4, 8, 10, 22, 23 ו-33: יוקמו מבנים בני 26 קומות מעל קומת הקרקע ומעל קומות חניה תת קרקעיות. בתא שטח 33 מבנה אחד בן 26 קומות ומבנה שני בן 16 קומות (לפי הקיים).
- לא יותרו דירות גן במבנה מגורים המוגדר על פי תקנות התכנון והבניה (התש"ל 1970) כמבנה רב קומות.
- שימוש למקצועות חופשיים ביחידת דיור: יותר שימוש של עד 20% משטח הדירה לצורך עיסוק של בעלי מקצוע חופשיים, ללא כניסה נפרדת.

[2] לרבות קיומו של סימבול של קולונדה מוצעת.

- הקומות העליונות – שתיים עד שלוש הקומות האחרונות במבנים – יתוכננו באופן מיוחד עבור דירות גג. בקומות המיוחדות ניתן יהיה לתכנן בריכות שחייה פרטיות.
- קומות הכניסה לבניינים (לובי) יתוכננו בגובה כפול, וישולבו בהן שטחים לפעילות משותפת של דיירי הבניין, בהתאם להנחיות המרחביות, כגון מועדון דיירים, מועדון כושר וכדומה.
- שימושים ליציעים: בקומות הכניסה לבנייני מגורים ניתן למקם ביציע, פונקציות משותפות לדיירים ו/או מחסנים; לא ניתן להקים יחידת דיור.

זכויות הבניה:

מסחר ותעסוקה:

- מסחר קמעונאי לסוגיו, לרבות: חנויות ביגוד, מכשירי כתיבה, ממכר פירות וירקות, בנקאות, שירותי דואר, גלריות לאמנות, משרדי דלפק, בתי קפה, מסעדות, מרפאות, בתי מרקחת וכל שימוש מסחרי אחר.
- משרדים ותעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, לרבות: מספרות, רואי חשבון, הנהלת חשבונות, מהנדסים, אדריכלים, עורכי דין, סוכנויות ביטוח, מכוני כושר, מכוני קוסמטיקה, קופות חולים, מכונים ומכללות לימוד וכדומה. שימושים נלווים למגורים, למסחר ולתעסוקה, לרבות: שטחי אחסנה, חדרי תשתיות למערכות גז, חשמל ותקשורת, וכן חניה תת-קרקעית.
- שימושים ציבוריים: כיתות גן ילדים ו/או מעונות יום.
- אכסון מלונאי.

בינוי:

תותר הקמת מבנים עד 16 קומות, הכוללים 2–4 קומות מסד מעל חניה תת-קרקעית.

בקומת הקרקע יותר שימוש לגן ילדים ו/או מעון יום.

המרחק בין המבנה המתוכנן בתא שטח זה לבין המבנה הבנוי בתא שטח 23 הסמוך, לא יפחת מ־10 מ׳.

יותר חיבור חניה תת-קרקעית עם החניה בתא שטח מס׳ 33, ע״י זיקת הנאה שתירשם לעת רישום בית משותף.

האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.

האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.

חניה:

אזור פריקה וטעינה למסחר ותעסוקה יהיה תת-קרקעי ויכלול חיבור לאזור המיועד לשטחי המסחר.

במקרים בהם שטח פריקה וטעינה הנדרש הינו לרכב מסחרי אחד, תתאפשר חניה עילית.

מגורים ד׳- תא שטח 33:

- עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 18,630 מ״ר.

- שירות מעל הכניסה הקובעת: 7,750 מ״ר.
- שירות מתחת לכניסה הקובעת: 15,200 מ״ר.
- תכסית: 70%.
- מס׳ יח״ד: 155. מתוכן 65 יח״ד תוספתיות, סוג 1: 13 יח״ד, סוג 2: 13 יח״ד, סוג 3: 26 יח״ד, סוג 4: 13 יח״ד.
- מספר קומות מעל הכניסה הקובעת: 26. מבנה אחד 16 קומות, מבנה שני 26 קומות.
- מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: 5.
- מרפסות בנוסף לשטח העיקרי: 2,251 מ״ר.

מסחר ותעסוקה- תא שטח 106:

- עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 9,600 מ״ר.
- שירות מעל הכניסה הקובעת: 4,200 מ״ר כולל 400 מ״ר קולונדה.
- שירות מתחת לכניסה הקובעת: 5,800 מ״ר.
- תכסית: 70%.
- מספר קומות מעל הכניסה הקובעת: 16.
- מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: 5.

הערות:

א. כל קווי הבניין לפי המסומן בתשריט ובהוראות בינוי.

ב. קו בניין – 0 במרתפים המיועדים לחניה, מתקנים, תשתיות וכד׳ בכל המתחם.

ג. תמהיל יחידות הדיור:

סוג מס׳ 1 – כ־20% ממספר יח״ד: שטח עיקרי 55 מ״ר ובנוסף 10 מ״ר למרפסות בלבד.
סוג מס׳ 2 – כ־20% ממספר יח״ד: שטח עיקרי 63 מ״ר ובנוסף 15 מ״ר למרפסות בלבד.
סוג מס׳ 3 – כ־40% ממספר יח״ד: שטח עיקרי 88 מ״ר ובנוסף 20 מ״ר למרפסות בלבד.
סוג מס׳ 4 – כ־20% ממספר יח״ד: שטח עיקרי 116 מ״ר ובנוסף 25 מ״ר למרפסות בלבד.

ד. שטח שירות למגורים מעל הכניסה הקובעת כולל: לובי כניסה בקומת הקרקע הכולל שטח לרווחת הדיירים, חדר עגלות ואופניים, מחסנים, מתקנים טכניים. קומת עמודים מפולשת וכל החלקים בקומת הקרקע המקורים ע״י הקומה הראשונה של הבניין, לרבות מרפסות, לובי קומתי, מבואות, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדרי חשמל ו/או לוחות ריכוז תשתיות, ממ״דים/ממ״קים. בקומת הגג: מתקנים טכניים, לרבות חדרי מכונות, מעליות, משאבות ו/או כל חלק מקורה הנותן מענה שירות לשימוש העיקרי בבניין.

ה. שטח שירות למסחר/תעסוקה/דיור מיוחד מעל הכניסה הקובעת: בנוסף לשטח המיועד לקולונדה (המצוין בהערה), שטח שירות כולל: קומת עמודים מפולשת, לובי כניסה לבניין/לקומות, מעברים לכלל הציבור, שטח למתקנים טכניים הדרושים לתפעול תקין של המבנה, מחסנים, חדרי ביטחון.

ו. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת למגורים, מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד ומשרדים כולל: שטחי חניה, מתקנים טכניים, מחסנים ושטחי שירות אחרים הנדרשים לצורך תפעולו התקין של המבנה.

ז. בתאי שטח 101 עד 106, שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת המיועדים לחניון כוללים גם שטח למתקנים טכניים, מחסנים ושטחים הדרושים לצורך תפעולו התקין של המבנה.

ח. לא ניתן יהיה להעביר שטחים המצוינים בעמודת "מרפסות" לשימוש כשטח עיקרי של יחידות הדיור. העברה מהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

ט. עמודות "סה"כ שטחי בנייה" ו"אחוזי בנייה כוללים (%)" אינן כוללות, את שטח המרפסות, שבעמודה "מרפסות". לא ניתן יהיה להעביר שטחים המצוינים בעמודת "מרפסות", לשימוש כשטח עיקרי, של יחידות הדיור. העברת שטחים מהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

י. מגבלות בנייה לגובה מרבי מעל פני הים, לפי סעיף 6.19 להלן, על פי הנחיות משרד הביטחון (צה"ל).

בינוי:

- לאורך הבניינים המסומנים עם "חזית מסחרית/פעילה" ייקבע כי לפחות 75% מהחזית יתוכננו כחזית פעילה ובצמוד לקו הבניין.
- השטחים המיועדים למסחר בקומת הקרקע ייבנו בצמוד לחזית הפונה לרחוב, כמצוין בתשריט, באופן המאפשר רציפות מפלסית ככל הניתן עם מפלס המדרכה.
- ישולב פתרון הצללה לחזית הפעילה, בדגש על פתרונות הצללה טבעית באמצעות עצים.
- תותר הקמת גלריה (קומה חלקית) אשר לא תיספר במניין הקומות.
- בכל מקום בו מסומנת בתשריט קולונדה, תיבנה בקומת הקרקע קולונדה בקו בניין 0, תוך היצמדות של לפחות 70% ממנה לקו הבניין הקדמי. סטייה מהוראה זו הינה סטייה ניכרת. לקולונדה יותר קו בניין צידי 0 מ', לצורך רציפות והמשכיות המסחר.
- מרחק מינימלי בין מבנים (כולל מרפסות) – במקרים בהם מתאפשרים מספר מבנים בתא שטח): בין שני מבנים רבי קומות 18 מ'. המרחק המינימלי לא יחול על קומת הקרקע וקומות חניון.
- יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות (זיזיות) בשטח בין 10–25 מ"ר, לא כולל מרפסות גג.
- הפרדה בין שימושים מעורבים: תתוכנן הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב והאוורור. והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר, התעסוקה ושטחי ציבור.

- **במבנים חדשים, מתוקף תכנית זו, לא תותר הקמת דירות גן במבנה מגורים המוגדר על פי תקנות התכנון והבנייה כבניין רב קומות.**
- גובה קומת הקרקע במבנים הכוללים חזית מסחרית או חזית פעילה יהיה בין 4.5 מ׳ ל-6 מ׳, או בהתאם להנחיות המרחביות החלות.
- הנחיות תכנון לחזית מסחרית:
  - החזיתות המסחריות המתוכננות בתאי שטח, 1, 2, 9, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 35, 36 ייבנו בנסיגה של 5 מ׳ מגבול המגרש, כאשר מרחק זה יהווה קולונדה מקורה בקו בניין 0, עם זיקת הנאה להולכי רגל.
  - החזיתות המסחריות המתוכננות במבנים שבתאי שטח 22, 23 ייבנו בנסיגה של 5 מ׳ מגבול המגרש, ללא קולונדה ועם זיקת הנאה להולכי רגל.
  - קולונדה: גובה הקולונדה לא יפחת מ-4.5 מ׳ ולא יעלה על 6 מ׳. רוחב הקולונדה יהיה 5 מ׳. מפלס רצפת הקולונדה ילווה את הפיתוח (מדרכות ושצ״פים) בהתאם לשיפועים הקיימים והמתוכננים ברחוב.
- הפרדה בין שימושים מעורבים, מגורים ושימושים נוספים:
  - גובה עסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מטר.
  - לא יותרו עסקי מזון במרתפים.
  - **יתוכננו כניסות נפרדות לאגף עסקים ולאגף המגורים.**
  - **לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.**
  - תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
  - יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון.
  - לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
  - בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר פעילות, עילית או תת-קרקעית, בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.
- בשימושי מגורים, תותר הקמת מחסנים בשטח של 6 מ״ר לכל יחידת דיור. תותר הקמתם בקומות המגורים, בקומת הקרקע/קומת גלריה ובמרתפים. לא תתאפשר גישה ישירה למחסן מיחידת הדיור.

- לפחות 25% משטח המגרשים יישמרו לפיתוח גנני הכולל מקומות ישיבה ושבילי הליכה, כאשר ניתן לפתח גינון גם מעל תקרת מרתף חניה, בתנאי התקנת אמצעים מתאימים לגידול צמחייה.
- תותר הזרמת מי נגר לשטח שצ"פ צמוד מתאי שטח הצמודים.

חניות:

- **החניה תהא תת-קרקעית; לא תותר חניה עילית, פרט לשטחים בהם אושרו חניות עיליות בהיתר בנייה בתוקף לפני אישורה של תכנית זו, ומלבד חניות נגישות.**
- מרתפי החניה ייבנו עד גבולות המגרש בקו בניין 0 ובגודל של עד 85% משטח הקרקע.
- **בתא שטח מס' 33, הסמוך לתא שטח מס' 106 בייעוד מסחר ותעסוקה אשר בבעלות אחודה, תתאפשר חיבור בין החניות התת-קרקעיות ע"י זיקת הנאה שתירשם לעת רישום בית משותף. פתרון החניה הנדרש לכל תא שטח יהיה בתא השטח עצמו.**
- בתאי שטח המיועדים למגורים, תקן החניה למגורים ייחשב לפי היחס (1:1), דהיינו מקום חניה לכל יח"ד. סטייה מיחס זה תיחשב כסטייה ניכרת מהתוכנית.
- **בכל מגרש בו קיים עירוב שימושים (מגורים–מסחר–תעסוקה–שימושים ציבוריים אחרים), תופרד החניה למגורים מהחניה לשימושים האחרים.**
- פתרונות החניה עבור כל השימושים בתאי השטח בתכנית יתוכננו בתחום תא השטח.
- החניות התפעוליות, הן לאספקת סחורה והן לפינוי פסולת, בכל תאי השטח, יתוכננו בתחום המגרש, כולל תמרון הרכב בתוך שטח המגרש לכניסה ויציאה חזיתיות.
- במגרשים סמוכים ניתן לחבר חניה תת-קרקעית שתשרת את המגרשים הנ"ל, תוך הטמעת הוראה מחייבת כי תותר כניסה ויציאה אחת בלבד מחניון משותף זה.
- אזור פריקה וטעינה למסחר יהיה תת-קרקעי.
- במקרים בהם שטח פריקה וטעינה הנדרש הינו לרכב מסחרי אחד, תתאפשר חניה עילית במקביל למדרכה.

6.2.2 **<u>רישוי</u>**

- היתר בניה מס' 20090948, מיום 30/11/2011, הקמת בניין מגורים בן 14 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, סה"כ 54 יח"ד מתוך 90 יחידות הדיור המותרות במגרש.
  ביום 22/1/2010 פורסמה בקשה ל-3 סעיפי הקלה מנספח הבינוי:
  הקלה לבניית בניין מגורים הכולל 54 יח"ד במקום 27 יח"ד.
  הקלה בגובה 4 קומות- 14 קומות למגורים מעל מרתף ומעל קומת קרקע, במקום 10 קומות מעל קומת קרקע.

הקלה בגובה המירבי של הבניין מ-46.6 מ' ל-57.1 מ'.
לא התקבלו התנגדויות.

- היתר בניה מספר 20110403, מיום 13/07/2011, שלב א': עבודות עפר וקומת מרתף עד לגבול המגרש עבור בניין מגורים בן 15 קומות, סה"כ 54 יח"ד.
- היתר בניה מספר 20120784, מיום 19/04/2013, בניית בריכת שחייה פרטית בקומה 15+ הגדלת שטח דירה E בבניין מגורים בשלבי בנייה.
- היתר בניה מספר 20140217, מיום 27/04/2014, שינויים לקומת מרתף בלבד: ביטול חניות השייכות לבניין ב'. בניית קיר הפרדה במרתף.

7. **<u>המצב הקנייני</u>**

7.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 01/09/2025, רשומות הזכויות, בחלקה 68, בגוש 3174, כדלקמן:

גוש: 3174.

חלקה: 68.

שטח במ"ר: 6,775 מ"ר.

בעלויות: רוקח חברה לבניין בע"מ, בשלמות.

משכנתאות: קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, שם הלווה: רוקח חברה לבניין בע"מ, סכום: 34,800,000 ₪.

הערות: קיימות הערות אזהרה רבות.

7.2 הסכם מכר מיום 18/7/2025:

הוצג בפניי הסכם מכר, בין רוקח חברה לבניין בע"מ לבין שרית האחים כץ ושות'.

הסכם מכר של מגרש 106 לרבות חיובי מוכר להוצאת היתר בנייה וביצוע כל התשלומים לצורך מימוש מלוא קיבולת הבנייה, בסכום של 52,500,000 ₪.

להלן התייחסות למיסוי בהסכם:

"8.5 ככל שיחולו היטלי השבחה בגין מלוא זכויות הבניה על התוכנית (גם ככל שלא תאושרנה מלוא הזכויות הבניה על התב"ע בהיתר הבניה) ו/או כל תכנית אחרת ו/או הקלה ככל שיידרשו במסגרת ההיתר, אשר אושרו עד למועד החתימה על הסכם זה ו/או שיידרשו לצורך קבלת היתר הבניה ו/או לצורך קבלת אישור העיריה, הם ישולמו ע"י החברה. מבלי לגרוע מהאמור, כ"כ ככל שיידרש תשלום כופר חניה כתנאי לקבלת היתר הבניה ו/או לצרוך מיצוי מלוא זכויות הבניה במגרש 106 לפי התוכנית, הוא יחול על החברה וישולם על ידה."

"8.6 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 8.4 לעיל, כל היטל השבחה מכל סוג שיידרש בגין תכנית שתאושר לאחר מועד החתימה על הסכם זה ואו בגין כל בנייה נוספת שתבוצע על ידי הקונה (שלא מכוח היתר הבנייה כדין), יחול על הקונה וישולם על ידו. כמו כן היטל השבחה אם יידרש, במסגרת היתר הבניה כדין, בגין שימוש למרפאות- יחול על הקונה".

7.3 תוספת להסכם מכר מיום 25/8/2025:

הוצג בפניי תוספת להסכם, בין רוקח חברה לבניין בע"מ לבין שרית האחים כץ ושות'.

הסכם מכר של מגרש 106, בסכום של 45,000,000 ₪.

"בגין הוצאת היתר בניה עבור הקונה, תהא זכאית המוכרת, לסך של 3,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

סכום תשלומי אגרות ההיתר מוערך בשלב זה, על ידי הצדדים בסך של 4,500,000 ₪. ככל ותשלומי אגרות ההיתר יהיו נמוכים מסכום האומדן, תהא זכאית המוכרת לבונוס בגובה ההפרש בין סכום האומדן לסכום בו נשא הקונה בפועל. הבונוס ישולם למוכרת ע"י הקונה. ככל ותשלומי אגרות ההיתר שישולמו בפועל על ידי הקונה יהיו גבוהים מסכום האומדן, יופחת הסכום ששולם ביתר כאמור משכר המוכרת וככל לתשלומי אגרות ההיתר יהיו גבוהים מסכום האומדן בתוספת שכר המוכרת הרי זכום העודף יופחת מהתמורה."

8. **<u>השבחה בשומות הצדדים</u>**

תוכנית	עמדת המבקשת		עמדת המשיבה	
	השבחה	היטל	השבחה	היטל
603-0477232	₪ 11,743,712	₪ 5,871,856	₪ 74,877,128	₪ 37,438,564

<u>הצדדים חלוקים בנושאים כדלקמן:</u>

טבלת מחלוקות		
מחלוקת	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
שווי מ״ר מבונה למגורים	₪ 8,000	₪ 6,900
שווי מ״ר מבונה למסחר	₪ 11,000	₪ 9,000
שווי חצר שהופרשה לצרכי ציבור	לא הביא בחשבון	הובא בחשבון לפי שטח של 400 מ״ר במקדם 0.25 בשווי מסחרי
שטח שירות למסחר, תעסוקה ואכסון מלונאי	4,200	3,800
תכסית	1,130	993
לובי	100.00	297.77
תוספת שטח לקולונדה	120.00	לא הובא בחשבון
הפחתה לפרויקט מגלם סיכון ודחייה	0.95	0.85
עלות עודפת לחניות	לא הובא בחשבון	לפי 87,200 ₪ למקום חניה
עלות עודפת למיגון בשל מפלס מי תהום	לא הובא בחשבון	לפי 1,105 ₪ למ״ר
פוטנציאל תכנוני מכוח תמ״א 35	לא הובא בחשבון	הובא בחשבון תוספת בשיעור של 1.3
התחשבות בבקשה להיתר	לא הובא בחשבון	סבר כי יש לחייב על 478 מ״ר מסחר[3]
תנאים בהליך הרישוי	לא הובא בחשבון	סבר כי יש להביא בחשבון דחייה משמעותית ללא ציון תקופת הדחייה
העמסת שטחי שירות	הובאו בחשבון כלל השטחים ברוטו	הביאה בחשבון תוספת בהיקף של 25% שירות למשרדים
הפחתה לצפיפות	לא הובא בחשבון	סבר כי יש להביא בחשבון אולם לא חושב בשומתו
התאמה לשוליות	סבר, כי יש להתחשב בכך שהמצב הקודם כולל דירות גדולות	לא הובא בחשבון

[3] בשומת המבקשת, גב׳ איריס כדרי, סברה כי יש להביא בחשבון שטחי מסחר בהיקף של 694 מ״ר, לאחר התחשבות בתכסית ובהפחתת שטחי לובי. בשומת המבקשת, של מר גלעד המאירי, השמאי סבר, כי יש להביא בחשבון שטחי מסחר בהיקף של 478 מ״ר בהתאם לבקשה להיתר למגרש מספר 106.

9. **<u>הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת</u>**

9.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

9.1.1 **<u>מהות ההשבחה:</u>**

תוכנית 603-0477232 מציעה תוספת של 2,529 יח״ד, סה״כ יח״ד בתוכנית זו 3,680 יח״ד, סה״כ במתחם 4,280 יח״ד. התוכנית כוללת תמהיל כדלקמן, דירות קטנות 55 מ״ר -63 מ״ר, ודירות בנות 88 מ״ר- 116 מ״ר.

התוכנית קובעת 2 מתחמי איחוד וחלוקה, מתחם איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים- מתחם 1 ומתחם איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים- מתחם 2.

מגרשים 106 ו-33:

מגרשים בבעלות רוקח חברה לבניין בע״מ, והמהווים פיצול של ״מגרש 100״ הקודם לפי (תב״ע 25/113/03/3 משנת 2009), שהיה ממוקם בחלקה 68. תב״ע 2009 חילקה את מגרש 100 לשני תת-מתחמים:

מתחם א׳ (מגורים): עד 90 יח״ד, 13,300 מ״ר עיקרי.

מתחם ב׳ (מסחר ותעסוקה): 550 מ״ר עיקרי מסחר + 150 מ״ר שירות, ו-2,600 מ״ר עיקרי תעסוקה + 800 מ״ר שירות

בפועל נבנו במתחם א׳ בלבד, בניין למגורים בהיקף של 54 יח״ד (14 קומות, 7,136 מ״ר עיקרי) מתוך 90 יח״ד המותרות, תוך ניוד זכויות בהקלה- כך שבמצב הקודם, קיימת יתרת זכויות משמעותית, שלא מומשה. במצב החדש (מכוח התכנית הנדונה), מגרש 100 פוצל למגרש 106 (מסחר ותעסוקה) ומגרש 33 (מגורים), תוך העצמת זכויות הבניה.

9.1.2 **<u>עלות עודפת למי תהום:</u>**

הוצג יל ידי המשיבה, מסמך מאת ה״ה גיל ניסים, ממנו עולה, כי בתאריך 22/5/2025, בוצע קידוח, ונמצא כי מפלס מי התהום באזור זה הינו בעומק משוער של כ-4 מטרים, רום אבסולוטי משוער 0.85 מ׳. לפיכך קבע כי במגרשים שבנדון, בשל הטופוגרפיה במתחם, אין חשיפה למפלס מי תהום בקומות המרתף.

9.1.3 **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה סקר עסקאות מכר בבנייה רוויה בגבולות המתחם במגרשים שונים:

יום מכירה	גוש	חלקה	תת חלקה	דירה	מחיר מוצהר	שווי מכירה בש״ח	שטח ברוטו	שטח נטו	חדרים	קומה	שווי למ״ר
27/02/2024	3174	16	0	19	₪ 2,740,000	₪ 2,740,000	135	135	5	5	₪ 20,296
15/08/2023	3174	1	30	30	₪ 4,180,000	₪ 4,180,000	266	175	5	8	₪ 23,886
16/01/2023	3174	1	0	63	₪ 5,350,000	₪ 5,350,000	202	175	5	16	₪ 30,571
05/01/2023	3174	1	39	39	₪ 3,750,000	₪ 3,750,000	175	175	5	10	₪ 21,429
שווי מ״ר בנוי לדירות בשטח ממוצע של 165 מ״ר בקומה ממוצעת 10 (במעוגל)											₪ 24,000
שווי מ״ר מבונה לדירות בשטח ממוצע של 165 מ״ר (בנטרול יזמות 18%, מע״מ ועלויות בניה בסך 10,500 ₪ (במעוגל))											₪ 6,900

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יום מכירה	גוש	חלקה	תת חלקה	דירה	מחיר מוצהר	שווי מכירה בש״ח	שטח ברוטו	שטח נטו	חדרים	קומה	שווי למ״ר
12/05/2024	3174	8	0	1	₪ 3,600,000	₪ 3,600,000	134	134	5	15	₪ 26,866
15/04/2024	3174	8	35	0	₪ 3,580,000	₪ 3,580,000	137	137	5	7	₪ 26,131
31/03/2024	3174	8	41	38	₪ 3,460,000	₪ 3,460,000	134	134	5	8	₪ 25,821
28/03/2024	3174	8	43	43	₪ 3,640,000	₪ 3,640,000	137	137	5	9	₪ 26,569
28/03/2024	3174	8	57	57	₪ 3,500,000	₪ 3,500,000	134	134	5	12	₪ 26,119
26/03/2024	3174	12	9	9	₪ 3,200,000	₪ 3,200,000	162	145	5	2	₪ 22,069
19/03/2024	3174	8	26	1	₪ 3,590,000	₪ 3,590,000	144	144	5	4	₪ 24,931
19/03/2024	3174	8	39	0	₪ 3,585,000	₪ 3,585,000	137	137	5	8	₪ 26,168
12/03/2024	3174	8	0	25	₪ 3,300,000	₪ 3,300,000	150	150	5	17	₪ 22,000
04/03/2024	3174	8	21	21	₪ 4,325,000	₪ 4,325,000	134	134	5	3	₪ 32,276
28/02/2024	3174	12	17	17	₪ 3,200,000	₪ 3,200,000	162	145	4	4	₪ 22,069
19/02/2024	3174	8	38	38	₪ 3,590,000	₪ 3,590,000	144	144	5	7	₪ 24,931
31/01/2024	3174	8	80	80	₪ 4,800,000	₪ 4,800,000	159	159	5	18	₪ 30,189
30/01/2024	3174	12	25	25	₪ 2,850,000	₪ 2,850,000	162	145	5	6	₪ 19,655
18/12/2023	3174	8	77	77	₪ 3,540,000	₪ 3,540,000	134	134	5	17	₪ 26,418
01/11/2023	3174	21	0	8	₪ 2,850,000	₪ 2,850,000	120	117	4	3	₪ 24,359
20/09/2023	3174	22	23	23	₪ 2,550,000	₪ 2,550,000	133	133	5	6	₪ 19,173
24/08/2023	3174	68	0	41	₪ 3,200,000	₪ 3,200,000	135	130	5	11	₪ 24,615
17/08/2023	3174	8	34	34	₪ 3,540,000	₪ 3,540,000	144	144	5	6	₪ 24,583
07/08/2023	3174	8	45	45	₪ 3,350,000	₪ 3,350,000	134	134	5	9	₪ 25,000
₪ 25,000	שווי מ״ר בנוי לדירות בשטח ממוצע של 138 מ״ר בקומה ממוצעת 8.5 (במעוגל)										
₪ 7,100	שווי מ״ר מבונה לדירות בשטח ממוצע של 135 מ״ר (בנטרול יזמות 18%, מע״מ ועלויות בניה בסך 11,000 ₪ (במעוגל))										

יום מכירה	גוש	חלקה	תת חלקה	דירה	מחיר מוצהר	שווי מכירה בש״ח	שטח ברוטו	שטח נטו	חדרים	קומה	שווי למ״ר
30/05/2024	3174	15	42	42	₪ 3,400,000	₪ 3,400,000	117	117	4	11	₪ 29,060
21/04/2024	3174	15	26	26	₪ 3,100,000	₪ 3,100,000	117	117	4	7	₪ 26,496
03/01/2023	3174	14	0	1	₪ 3,050,000	₪ 3,050,000	125	113	4	5	₪ 26,991
₪ 27,500	שווי מ״ר בנוי לדירות בשטח ממוצע של 115 מ״ר בקומה ממוצעת 7.5 (במעוגל)										
₪ 8,900	שווי מ״ר מבונה לדירות בשטח ממוצע של 115 מ״ר (בנטרול יזמות 18%, מע״מ ועלויות בניה בסך 11,000 ₪ (במעוגל))										

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

להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים מחוץ לגבולות התוכנית בקרבת הים:

יום מכירה	גוש	חלקה	תת חלקה	דירה	מחיר מוצהר	שווי מכירה בש"ח	שטח ברוטו	שטח נטו	חדרים	קומה	שווי למ"ר
29/12/2024	2088	148	125	125	₪ 4,087,000	₪ 4,087,000	160	160	5	22	₪ 25,544
02/12/2024	2088	147	143	143	₪ 4,232,000	₪ 4,232,000	182	182	5	25	₪ 23,253
27/11/2024	2088	147	151	151	₪ 3,860,000	₪ 3,860,000	163	163	5	26	₪ 23,681
17/06/2024	2088	148	79	79	₪ 3,750,000	₪ 3,750,000	182	160	5	14	₪ 23,438
21/03/2024	2088	147	109	109	₪ 3,708,000	₪ 3,708,000	173	155	5	19	₪ 23,923
05/12/2023	2088	148	103	103	₪ 3,700,000	₪ 3,700,000	182	160	5	18	₪ 23,125
20/09/2023	2088	147	148	148	₪ 3,700,000	₪ 3,700,000	179	163	5	25	₪ 22,699
12/09/2023	2088	148	152	152	₪ 3,450,000	₪ 3,450,000	171	146	5	27	₪ 23,630
שווי מ"ר בנוי לדירות בשטח ממוצע של 161 מ"ר בקומה ממוצעת 22 (במעוגל)											₪ 23,700
שווי מ"ר מבונה לדירות בשטח ממוצע של 161 מ"ר (בנטרול יזמות 18%, מע"מ ועלויות בניה בסך 11,000 ₪[4] (במעוגל))											₪ 6,700

יום מכירה	גוש	חלקה	תת חלקה	דירה	מחיר מוצהר	שווי מכירה בש"ח	שטח ברוטו	שטח נטו	חדרים	קומה	שווי למ"ר
31/10/2024	2088	148	106	106	₪ 2,540,000	₪ 2,540,000	76	76	3	18	₪ 33,421
31/10/2024	2088	148	107	107	₪ 2,500,000	₪ 2,500,000	76	76	3	18	₪ 32,895
27/10/2024	2088	148	82	82	₪ 2,450,000	₪ 2,450,000	76	76	3	14	₪ 32,237
18/09/2024	2088	148	52	52	₪ 2,400,000	₪ 2,400,000	77	77	3	9	₪ 31,169
שווי מ"ר בנוי לדירות בשטח ממוצע של 76 מ"ר בקומה ממוצעת 14.5 (במעוגל)											₪ 32,400
שווי מ"ר מבונה לדירות בשטח ממוצע של 76 מ"ר (בנטרול יזמות 18%, מע"מ ועלויות בניה בסך 12,500 ₪ (במעוגל))											₪ 11,000

להלן מסד נתונים נוסף שהציג:

- ביום 5/8/2025 התקשרה חברת ווי בוקס עם חברה בשליטת מר צחי אבו, לרכישת זכויות במושעא במקרקעין, בגו"ח 2649/5. במקרקעין ניתן להקים פרויקט המשלב מגורים (11,056 מ"ר פלדלת), מלונאות (17,952 מ"ר עבור 234 חדרי מלון) ומסחר (1,100 מ"ר ברוטו), עסקה זו בוצעה בתמורה לסך של 131 מיליון. בנטרול ערכי שווי למלונאות ומסחר, ע"פ שומה מכרעת לנכס הנדון, מיוחס לשטחי המגורים, שווי של 6,200 ₪ למ"ר פלדלת, ערכי השווי, מבטאים את הרף המינימלי שניתן לייחס במקרקעין הנדון בבניה הומוגנית, למגורים בלבד.
- בתאריך 29/5/2022 נמכר מגרש 20, בתמורה ל-16,800,000 ₪. בהתאם להסכם כל צד יישא בתשלומים והיטלים עפ"י חוק. זכויות בניה במגרש 20, במועד הקובע, הינם בהתאם לתוכנית 3/מק/2242. זכויות הבניה כוללים 14 יח"ד בשטח פלדלת של 1,924 מ"ר ו-280 מ"ר ברוטו למסחר. המבטאים שווי מ"ר מבונה של כ- 7,600 ₪ לשנת 2022, לבתי מגורים בשטח של כ-140 מ"ר פלדלת, המגרש מגלם פוטנציאל להעצמת זכויות בניה.

[4] עלויות הבנייה שהובאו בחשבון הינם 10,500 ₪.

- בשומת IFRS שנערכה ע"י מר ירון ספקטור למועד קובע 31/12/2024 בגין מקרקעין המצויים בגו"ח 3174/11, מגרש 4, ברחוב כינור 30, קרית המע"ר אשדוד, עולה כי שווי של מ"ר בנוי נע בגבולות של כ-22,500 ₪ עד 26,000 ₪ מותנה בשטח הדירה ומיקומה.
- בהחלטת השמאי המכריע ד"ר בועז ברזילי, בגו"ח 2072/3-5,31,78,99 במגרש 401 בתוכנית 603-0551556, הממוקמות מצפון לתוכנית הנדונה, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים, בסך של 8,700 ₪ למועד קובע 13/7/2024. בשומה זו נטען, לחשיפה למי תהום, אשר נשללה ע"י השמאי המכריע בשל הימצאות מי תהום בעומק של כ-16 מטר.
- לאור האמור לעיל, ערכי שווי לדירות בשטח מבונה גדול, נע סביב 7,000 ₪. ערכים אלו מתאימים לדירות, בשטח בין 135 מ"ר ל-175 מ"ר. דירות מגורים קטנות יותר בהיקפים של כ-120 מ"ר פלדלת, מגלמים שווי מ"ר מבונה, של כ-9,000 ₪.
ערכים אלה דומים לערכי השווי שנקבעו בשומת מר בועז ברזילי באזור נחות יותר.
הובא בחשבון מקדמי הפחתה נוספים, של 5% למגורים מעל מסחר ו-95% בשל היקפי הבינוי בתב"ע.

ערכי שווי למסחר:

- בהחלטת השמאי המכריע ד"ר בועז ברזילי, בגו"ח 2072/3-5,31,78,99 במגרש 401 בתוכנית 603-0551556, הממוקם מצפון לתוכנית הנדונה, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 11,000 ₪ למועד קובע 13/7/2024.
- בהחלטת השמאי המכריע מר מישל אשור, בגו"ח 2072/5,31,98 נקבע דמ"ש מקובלים למסחר, בסך של 93 ₪ למועד קובע 28/1/2024 המבטא שווי של 7,800 ₪.
- בהחלטת השמאי המכריע מר מישל אשור, בגו"ח 2791/5,6,7 מתחם חוף הקשתות, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר, בהיקף של 9,200 ₪ למועד קובע 24/4/2023. הפרויקט ממוקם בקרבת הים וקיימים בו הגבלות בשימושי מסחר.
- בהחלטת השמאית המכריעה גב' אורית גלן, בגו"ח 181/1,3,4,5,6,7 ברחוב משה סנה, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בהיקף של 8,500 ₪ למועד קובע 31/01/2023. המתחם ממוקם בחלקה המזרחי של העיר בקרבה לכביש 4.
- בהחלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד, בגו"ח 2790/5 ובגו"ח 2791/65 מתחם המרינה, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בהיקף של 9,600 ₪ למועד קובע 05/12/2021.
- בהחלטת השמאית המכריעה גב' רמה מאור, בגו"ח 2649/6 ברחוב שדרות מונטיפיורי, חוף לידו, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר, בהיקף של 11,000 ₪ למועד קובע 18/11/2022. המתחם ממוקם בחלקה המזרחי של העיר בקרבה לכביש 4.
- בהחלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד, בגו"ח 2061/143 ברחוב הטיילת, חוף לידו נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר, בהיקף של 9,000 ₪ למועד קובע 10/11/2018.

מקורות נוספים:

במשרדו של שמאי המשיבה אותרו מספר חוזי שכירות לחנויות "בחוף הקשתות" באשדוד לשנים 2020-2022, מהם עולה כי דמ"ש למ"ר מסחר, נעים בגבולות, בין 100 ₪ - 250 ₪/מ"ר.

בימים אלו מפורסמת מודעה להשכרה, באתר יד 2, ברחוב רוגוזין 27, אשדוד, שטח חנות 100 מ"ר, דמ"ש מבוקשים בסך של 150 ₪ למ"ר. בניתוח המודעה מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות, של 12,800 ₪.

בימים אלו מפורסמת מודעה להשכרה באתר יד 2, ברחוב שדרות הרצל 1, אשדוד, שטח חנות 70 מ"ר, דמ"ש מבוקש 118 ₪ למ"ר. בניתוח המודעה מתקבל שווי מ"ר מבונה, בגבולות של 8,500 ₪.

בהתאם לדו"ח תקופתי לשנת 2024 של חברת "ביג" עולה, כי דמ"ש ממוצע למ"ר במתחם ביג אשדוד, בשנת 2024 נעים בגבולות של 156 ₪ למ"ר.

לאור האמור, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר, בגבולות של 11,000 ₪ למ"ר ברוטו.

ערכי שווי למשרדים:

- בהחלטת השמאי המכריע מר מישל אשור, בגו"ח 2072/5,31,98 נקבע דמ"ש מקובלים למשרדים, בסך של 72 ₪ למועד קובע 28/1/2024 המבטא שווי של 3,000 ₪.
- בהחלטת השמאית המכריעה גב' אורית גלן, בגו"ח 181/1,3,4,5,6,7 ברחוב משה סנה, נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים, בהיקף של 2,500 ₪ למועד קובע 31/01/2023. המתחם ממוקם בחלקה המזרחי של העיר בקרבה לכביש 4.

עסקאות השוואה למשרדים :

תאריך עסקה	חלקה	תת חלקה	כתובת	מחיר מוצהר	שטח ברוטו	שטח נטו	קומה	שנת בניה	שווי למ״ר
08/05/2024	49	0	אב 18	₪ 680,000	50	38	1	2010	₪ 13,600
01/05/2024	49	0	אב 18	₪ 350,000	23	23	4	2010	₪ 15,217
16/04/2024	92	0	ההגנה 5	₪ 2,238,500	121	121	7	2018	₪ 18,500
26/03/2024	92	11	הגדוד העברי 5	₪ 1,764,000	147	117	17	2028	₪ 12,000
07/03/2024	49	0	אב 18	₪ 750,000	53	39	4	2010	₪ 14,151
28/02/2024	49	0	אב 14	₪ 1,236,000	103	103	1	2010	₪ 12,000
31/12/2023	92	0	הגדוד העברי 5	₪ 400,000	36	27	1	2017	₪ 11,111
13/12/2023	49	0	אב 18	₪ 355,000	26	19	4	2010	₪ 13,654
26/11/2023	92	0	הגדוד העברי 5	₪ 1,250,000	79	79	1	2016	₪ 15,823
18/09/2023	49	0	אב 18	₪ 936,000	77	59	1	2009	₪ 12,156
13/08/2023	49	0	אב 18	₪ 580,000	34	34	5	2010	₪ 17,059
12/07/2023	49	0	אב 18	₪ 620,000	38	38	4	2010	₪ 16,316
15/06/2023	49	0	אב 18	₪ 350,000	33	25	1	2008	₪ 10,606
18/05/2023	49	0	אב 18	₪ 780,000	60	44	4	2009	₪ 13,000
11/01/2023	92	0	הגדוד העברי 1	₪ 4,900,000	462	462	1	2021	₪ 10,606
שווי מ״ר בנוי מתואם למשרדים (במעוגל)									₪ 13,000
שווי מ״ר מבונה למשרדים (בנטרול יזמות 20%, מע״מ ועלויות בניה בסך 8,600 ₪ (במעוגל))									₪ 2,200

לאור כל האמור לעיל, קבע כי שוויו של מ״ר מבונה לתעסוקה נע בגבולות של 2,200 ₪ למ״ר בהתאמה למיקום, זמן, אינטנסיביות בניה וכיוצ״ב.

9.1.4 התייחסות שמאי המשיבה לכתב התגובה מיום 16/04/2026:

9.1.4.1 **פתח דבר:**

המשיבה מדגישה כי בשומת המבקשים נפלה טעות מתודית יסודית: היא אמדה את ההשבחה כאילו מדובר במגרש ריק ופנוי בשני מצבי התכנון, תוך התעלמות מוחלטת מכך שכבר ניצב בהיתר, בניין מגורים, בן 54 יח״ד בחלקו המערבי של מגרש 33. לטענת המשיבה, תוצאת שומת המבקשים, השבחה של כ-11.75 מיליון ₪ בלבד, חרף תוספת של 65 יח״ד וביטול שוליות ותוספת עשרות אלפי מ״ר מסחר ותעסוקה, אינה סבירה ואינה עולה, בקנה אחד עם מצב השוק.

מגרש 106 נמכר חצי שנה בלבד, לאחר המועד הקובע, ב-45 מיליון ₪, זאת, לעומת שומת המשיבה, שקבעה לו שווי של רק 39.85 מיליון ₪, ומנגד עמדת המבקשים שהעמידה את שוויו על סך של 31 מיליון ₪ בלבד. כלומר עסקת השוק האמיתית, במקרקעין נשוא השומה, הייתה גבוהה משתי השומות, שבוצעו, מה שמוכיח ששומת המשיבה הייתה שמרנית מדי. בנוסף, אוזכרה עסקת מכר במגרש 30 הכולל 116 יח״ד, שנמכר ב-110,000,000 ₪. עסקה זו משקפת שווי קרקע ליח״ד בסך של כ-950,000 ₪, נתון המחזק את העובדה שהערכת השווי של המשיבה, למקרקעין הנדון, שמרנית.

9.1.4.2 **שווי מ״ר מבונה למסחר:**

המבקשים טענו לשווי נמוך של 9,000 ₪ למ״ר מסחרי. המשיבה דוחה זאת ומצביעה שוב על עסקת המכר בפועל במקרקעין מיום 18/07/2025 המהווה ״ראיית זהב״ התומכת בשווי גבוה יותר.

השמאי הפנה לשומות החי״מ, בהם אומצה ההחלטה בהתאם בפסיקות, לפיה יש להביא בחשבון את העסקה בנכס. לצורך כך הביא אסמכתאות נוספות בהתאם לקביעות ועדות ערר בעניין כדלקמן,

הר/85220/11, ערר נוף ילדות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ירושלים, חיפה 8061/10 רמי לוי בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב חדרה.

שומות מכריעות של החי״מ: 6189/933, בגבעת שמואל, גו״ח 12794/28 בחדרה, גו״ח 6637/684 תל אביב, בגו״ח 6157/195 רמת גן, גו״ח 6711/378 ביהוד.

במרבית השומות המכריעות השמאי המכריע החי״מ, הביא בחשבון משקל של כ-80% לעסקת המכר והבהיר, כי כל מקרה נדרש להיבחן לגופו. בנוסף הפנה לשומה מכרעת של החי״מ, בגו״ח 3174/8 ברחוב דוד אלקיים 5, רובע המע״ר באשדוד.

בשומה מכרעת זו נקבע כי שווי מסחר הינו 9,700 ₪ , אולם לעניות דעתו, המיקום שם, נחות ביחס לנכס כאן. בנוסף, שימושי משרדים, כאן, יגבירו את התנועה במתחם הנדון.

עסקת המכר מגלמת את כלל השטחים, וזאת בניגוד לשומת המבקשים אשר הקטינה את שטחי מסחר ותעסוקה והגיעה לשווי נמוך של-31 מיליון ₪.

למען שלמות התמונה, הודגש כי במסגרת הליך השומה הגישו המבקשים למשיבה, מסמך מיום 25/8/2025, ״תוספת להסכם״ המציין, כי סכום התמורה בעסקה בנכס, פחת ל-45 מיליון ₪. כך או אחרת, הרי שגם ערכים אלו בנספח המתוקן, ככל וידווחו לרשות

המיסים, מציב את הערכים הראויים, למסחר ותעסוקה, בשומת המשיבה, באופן נמוך, באחוזים משמעותיים, משווי השוק. שומת הוועדה קבעה את שווי מגרש 106 בסך של 39,862,240 ₪.

שמאי המשיבה, חולקים על שמאית המבקשים, אשר סברה, כי מיקום המקרקעין נחות ביחס לשומות מכריעות אחרות שהוצגו בשומתם. לדעתם רובע המע"ר הינו אטרקטיבי, בצמידות למרכז עירוני ראשי, מעורב. התכנית הנדונה, אישרה תוספת אלפי מ"ר למגורים, מסחר ותעסוקה כך שהפכה את הרובע, לאינטנסיבי ועירוני יותר.

9.1.4.3 **שווי מ"ר מבונה למגורים:**

שמאית המבקשים ערכה סקר מחירים, לדירות גדולות בהיקף שנע בין 134 מ"ר – 175 מ"ר, אולם אלו, מתייחסות לקומה ממוצעת 8. בניין המגורים התוספתי, הינו בגובה של 26 קומות על קרקעי, כלומר ממוצע קומה 13. עובדה זו, לא מקבלת ביטוי בשומת המבקשים. לדעת שמאי המשיבה, שמאית המבקשים טעתה, מאחר ולפי הוראות התב"ע גרידא, על המגרש מותר להקים 90 יח"ד, בשטח "פלדלת" כולל של 14,380 מ"ר, כלומר שטח דירה ממוצע הינו של כ-160 מ"ר.

אלא שנתון זה, אינו משקף נאמנה את מצב המקרקעין בפועל, משום שעל חלקו המערבי של המגרש, כבר ניצב מבנה, שנבנה בהיתר בניה, ובו מומשו יותר יחידות דיור 54 יח"ד מכפי שהיה "צפוי" לפי חלוקה אחידה של 90 היח"ד על פני כל שטח המגרש.

מובא ניתוח מפורט של עסקת מכר אמיתית: מגרש 30 הסמוך למגרש 33 באותו מתחם המע"ר, שנמכר ב-16/10/2025 תמורת 110,000,000 ₪. על המגרש ניתן להקים מבנה בן 34 קומות הכולל 116 יח"ד לצד שטחי מסחר:

מצב חדש	
מהות/מגרש	30
שטח מגרש	2,750
סה"כ שטח עיקרי למגורים	9,875
סה"כ שירות עילי למגורים	5,800
מס' יח"ד	116
שטח פלדלת	11,267
תכסית מותרת במ"ר	30,984,250
שטח ממוצע לדירה פלדלת	97
שטחי מסחר- עיקרי	1,320
שטחי מסחר- שירות	520
שטח אקוי' לקולונדות (מקדם 30%)	120
סה"כ שטח מסחר אקוי'	1,960
שווי מ"ר מבונה מסחרי	₪ 11,000
שווי המסחר	₪ 21,560,000
יתרת שווי למגורים	₪ 88,440,000
שווי למ"ר פלדלת	₪ 7,849

ניתוח ערכי השווי במכירת מגרש זה, בתחום אותה התכנית, כבר מגלם את כלל ההפחתות, שנטענו בשומת המבקשים, באם קיימות, לרבות גודל, דחייה, מורכבות, מי תהום וכיוצ"ב.

9.1.4.4 **הפחתה לגודל:**

היות שכבר ניצב במקרקעין, על פי היתר בניין בן 54 יח"ד, נותרו לניצול, במצב הקודם, זכויות בהיקף של רק 36 יח"ד נוספות בשטח "פלדלת" חריגה, של כ-183 מ"ר ליח"ד, נתון שמצביע על שוליות במצב הקודם, ומכאן שההשבחה למעשה גדולה יותר ממה שהוצג, ולא קטנה יותר, כטענת המבקשים. שמאי המשיבה דוחה הטענה שבמצב הקודם אין צורך בהקמת חניון תת-קרקעי. בחלקה כבר נבנה חניון לבניין הקיים, מה שמוכיח את הצורך. כמו כן בתוכנית 25/113/03/3 מוקנים זכויות לניצול שטחים בתת הקרקע לרבות בהתאם לנספח הבינוי המנחה המציג תכנון מרתף. שילובם של 25 חניות אורחים לצד 6 חניות טורקיות, אינה מאיינת הקמת מרתף.

9.1.4.5 **שטח מסחרי למימוש במגרש 106:**

המשיבה מקבלת חלקית הטענה, לגבי צמצום שטח קומת הקרקע המסחרית, אך מציינת שהמבקשים לא בחנו מיצוי זכויות, בקומה מסחרית שנייה.

9.1.4.6 **הפחתה להיקף הפרויקט:**

לגבי "הפחתה לגודל" במצב החדש, נטען שההפך הוא הנכון: פרויקט גדול יותר, נהנה מיתרון לגודל (חיסכון בעלויות ניהול, ליווי, יועצים) ולא מחיסרון, ובכל מקרה הטענה כבר מגולמת בעסקאות ההשוואה שהוצגו.

כמו כן וכאמור לעיל, גם אם קיימת הפחתה כזו, הרי שזו גלומה בערכי המכירות למגרשים במתחם.

9.1.4.7 **שטחים ציבוריים:**

נדחית טענת המבקשים ל-400 מ"ר "חצר מסחרית" קיימת במצב הקודם, נספח הבינוי התכנוני, המצורף בדו"ח, אינו מראה שטח כזה. במצב החדש, לעומת זאת, דווקא קיימת קולונדה מקורה, בשטח 400 מ"ר לפי התכנית.

9.1.4.8 **העמסת שטחים:**

לגבי יחס ברוטו/נטו לשטחי מסחר. שמאית המבקשת, סברה כי יש להעמיס שטחי שירות בהיקף של 25% לתעסוקה ו-10% למסחר. שמאי המשיבה טען, כי העמסת שטחי שירות בשיעור זה, מהווה אומדן של אלפי מ"ר כשטחי שיות בשווי 0, לפיכך דחה את טענת המבקשת. השמאי הפנה לעסקה במגרש 106 ההווה את המקרקעין הנדון, ומגלמת יחס ברוטו נטו כאן.

השמאי הפנה לשומות מכריעות:

- השמאי המכריע מר מישל אשור, בגו"ח 2791/5, קבע יחס ברוטו נטו בהיקף של 40% ביחס לשטח עילי.

- השמאית המכריעה גב' אורית גלן, בגו"ח 181/1,3-7, קבעה יחס ברוטו נטו בהיקף של 25%.

9.1.4.9 **עלות עודפת לחניה:**

נדחית טענת המבקשים לעלות עודפת של 100,000 ₪ למקום חניה, המהווה טענה לא מבוססת וללא שקיים לכך תקדים בפסיקה. נטען שבמגרש הנדון כבר קיימת מיסעת גישה למרתף, מה שמוזיל דווקא את עלות בניית החניון, ביחס למגרשים אחרים.
בנוסף, טען, כי לא מוכרת לו פסיקה המאששת, עלות עודפת בסכום של 100,000 ₪ למקום חניה.
לדעתם, כמות החניות הנדרשות למצב הקודם, קטן משמעותית, מעמדת המבקשים. לדעתו נאמד בכ-12 חניות למסחר וכ-16 חניות למגורים, בניכוי החניות הבנויות במתחם הבניין הבנוי. עלות זו שולית, זניחה, ולא משפיעה על עלויות הבניה.

9.1.4.10 **מי תהום:**

הטענה נדחית כלא רלוונטית למגרשים 33 ו-106 הספציפיים, לפי דו"ח קידוח שנעשה למגרש 16 בגובה 4.85 מ', נמצאו מי תהום, החלק מעומק מינוס 4, לפיכך החשיפה למי תהום, קיימת רק במגרשים המערביים והנמוכים יותר של התוכנית. לדוגמה (16, 17, 21).

בעוד מגרשים 33 ו-106 גבוהים משמעותית בגובה של 24–28 מ' מעל פני הים, ומגרשים הסמוכים 22, 23 כבר חפרו מרתפים, ללא מפגש עם מי תהום.

לאור האמור לעיל, ובהינתן כי לא צורפה חוות דעת מקצועית, המאששת "בעיית מפלס מי תהום", אין לקבל את עמדת המבקשים ואין לבטא בתחשיב, עלויות מי תהום.

9.1.4.11 **פוטנציאל במצב הקודם:**

התכנית המשביחה (603-0477232) איננה חדשה, גלגולה החל עוד באמצע העשור הקודם, כאשר כבר ב-18/03/2018 הוגשה לוועדה המחוזית. התכנית קודמה על ידי בעלי הזכויות במתחם המע"ר עצמם, בהסכמה מלאה ומתוך רצון אקטיבי להעצים את זכויותיהם.
לשיטת המבקשים, יש לאמוד את שווי המצב הקודם, לא רק לפי הזכויות שהוקנו בתב"ע התקפה, אלא להוסיף עליו, רכיב של "פוטנציאל כללי", כזה שאינו נובע מהתוכנית המשביחה עצמה, אלא מציפייה כללית להעצמת זכויות באזור. המבקשים מבקשים ליישם מקדם התאמה, **של 130% על שווי המגורים** במצב הקודם בגין פוטנציאל זה, ובנספח ההשלמה שלהם אף טוענים, לצפיפות תוספתית של 6 יח"ד לדונם על פני כל שטחי התכנית, כולל על הקרקע שכבר ניצב עליה בפועל, בניין מגורים קיים.
המשיבה מפנה "להלכת לוסטרניק" שאינה רלוונטית כלל למקרה זה, היא ניתנה ביחס למקרקעין חקלאיים, **ובתנאי מפורש שלא מתקיים קשר סיבתי בין עליית הערך לתכנית המשביחה**. כאן, לעומת זאת, מתקיים קשר סיבתי ישיר וברור: התכנית המשביחה היא זו, שיוצרת את הפוטנציאל, ולכן מה שהמבקשים מכנים, "פוטנציאל כללי" הוא בעצם

בדיוק, אותו פוטנציאל "קונקרטי", שממשת התכנית המשביחה עצמה, ואי אפשר לספור אותו פעמיים.

כדי להפריך את הטענה באופן מעשי ולא רק תיאורטי, המשיבה הציגה, עסקת השוואה: במגרש 20 הסמוך, מגרש תכנוני נפרד בשטח 4,025 מ"ר, שגם בו "רוקן הדלי" בעבר (הועברו ממנו זכויות בניוד), כך שנותרו בו לתכנון, רק 14 יח"ד. בעל המגרש טען אף הוא, בשומה נפרדת, שיש להכיר לו בפוטנציאל "כללי" למילוי מחדש. אלא שאותו מגרש נמכר בפועל ב-29/05/2022 תמורת 16.8 מיליון ₪ ואם היו המבקשים צודקים, בגישתם, מחיר זה, היה צריך לגלם ולשקף את אותו פוטנציאל כללי, נטען, אך הוא לא עשה כן.

המבקשת דורשת להרוויח פעמיים, במסגרת תוכנית והיתר בניה לניוד שטחים, נוידו חלק מהזכויות במקרקעין לבניין קיים, במסגרת הניוד, לא הועלתה טענה, לפיה ניוד השטחים במגרש, בזכויות, מייצרת קרקע פוטנציאלית, להעצמה חדשה. רק כעת בניסיון לצמצם את גובה היטל השבחה , נעשה ניסיון "למלא את הדלי מחדש".

שיקולם של המבקשים לנצל את פריסת יחידות הדיור בזמינות גבוהה יותר ובאופן שונה מהתוכנית המקורית, אינם מקנים לה, שווי עודף ונוסף, במגרשים שנותרו בצפיפות נמוכה.

המשיבה מנמקת בשלושה תקדימים מרכזיים:

א. שומת מר בועז קוט — גוש 6977 חלקה 282, רחוב החרש 20, תל אביב-יפו. מקרה כמעט זהה במהותו: שם נוידו רוב זכויות הבנייה, ממגרש 102 למגרש 101 (שעליו הוקם מגדל "ויתניה"), כך שמגרש 102 נותר, עם יתרת זכויות בניה נמוכה בלבד, (כ-2,066 מ"ר). המבקשים באותו מקרה טענו טענה דומה, ששווי הקרקע צריך לשקף פוטנציאל להעצמת זכויות, מעבר למה שנותר בפועל. השמאי המכריע דחה טענה זאת.

ב. שומת מר אייל יצחקי במתחם הוניגמן, גוש 7082 חלקות 1-3. קבע עקרון דומה. סוגיה זו הגיעה לפתחה של ועדת ערר בתיק 8030/0620. בה התבטאו מספר פעמים, באופן חד משמעי, בקושי לקבלת את עמדת העוררת.

ג. החלטת ועדת הערר בעניין קבוצת חג'ג בע"מ (81100-11-20) נגד הוועדה המקומית תל אביב.

השמאי המחיש את הפוטנציאל כאן:

לשיטת המבקשים, יש לייחס למגרש פוטנציאל, להעצמת זכויות, עד להיקף של 117 יח"ד (90 יח"ד * 1.3 מקדם) למעשה טוענת המבקשת, כי לו הייתה מאושרת תכנית אחרת, מזו הנבחנת, בפני כבוד השמאי המכריע, כזו המקנה זכויות זמינות, ליח"ד בהיקף של 110 יח"ד סה"כ, אזי לא הייתה מתקבלת השבחה כלל וכלל.

כלומר, העצמת זכויות תכנונית מ– 90 יח"ד ל- 117 יח"ד מוקנית להם, ללא השתתפות הציבור בהתעשרות זו.

בצירוף הנסיבות ומכלול הנתונים דלעיל, ובוודאי כאשר באף שומת "ניוד זכויות" לא יוחס שווי כלשהו, למקרקעין שנותרו, אין לייחס למקרקעין נשוא חוות הדעת, ז"ב נוספות, מעבר למניין זכויות הבניה המוקנה, בתב"עות מאושרות. זאת ועוד, בניגוד לנסיבות שהיו בערר קבוצת חג'ג, שם התעלמה הוועדה המקומית מעסקת מכר אשר

לדעת ועדת הערר, הוכיחה את הפוטנציאל הכללי, הרי שמבקרה דנן, התוצאה הפוכה. עסקת המכר מוכיחה, כי ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה, כבר מגלמות את מלוא הפוטנציאל, באם קיים

לחיזוק נוסף לטענתו, הציג שומה מכרעת של הח"מ בגוש 12794 חלקה 28, חדרה, תכנית 301-1032952, שבה נדחתה טענה דומה של שמאי המבקשים.

9.1.4.12 **המימוש בשומה:**

המשיבה עומדת על כך, שההשבחה חושבה כמימוש מלא, (שומת פרה-רולינג), כפי שנדרש, ומציינת שהבקשה להיתר שהזכירו המבקשים, טרם נדונה כלל בוועדה המקומית.

אין בקבלת שומה מכרעת, בגין מימוש מלא, בכדי למנוע מהמבקש, את הזכות לממש היקפי בניה בהיקף מצומצם יותר, בהתאם לשטחי הבניה שיאושרו ואף להנות מהפטור לשטחי ממ"דים באם יעמוד בהוראות החוק.

9.1.4.13 **ממ"דים:**

שמאי המשיבה, חולקים על עמדת שמאית המבקשים, בדבר מתן פטור לממ"דים במימוש בדרך מכר. לדעתם יש להביא בחשבון את שטחי הממ"דים ולחייב בגינם.

בעניין החלטת ועדת ערר זכות אליהו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. החלטה זו, אינה רלוונטית, מאחר ובמצב הקודם, ניתן להוסיף שטחי ממ"דים עבור יתרת 36 יח"ד, שלא מומש. החלטה זו מתייחסת למימוש בהיתר, אשר כלל גם עסקת מכר מאוחרת.

בעניין החלטת ועדת הערר המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ישעיהו זילונקה. ערר זה מתייחס למימוש זכויות בעסקת קומבינציה.

9.1.4.14 **מלחמת "חרבות ברזל":**

שמאי המשיבה דוחים את טענת המבקשים למקדם דחייה של 3 שנים בשל "שפל" בשוק בסוף 2024. נטען שההפך הוא הנכון, תוך חודשים ספורים, נמכרו שני מגרשים סמוכים, במחירים גבוהים מהותית מהשומה, מה שמפריך את טענת השפל.

9.1.4.15 **שומה אלטרנטיבית:**

שמאי המשיבה ציינו כי מתנהל הליך מקביל, בפני ועדת ערר, של המבקשים כאן, על שומה נוספת שהופקה לאחר מכירת מגרש 106, ועמדת הוועדה המקומית, היא שההכרעה בתיק הנוכחי, תאומץ גם בהליך הערר במטרה ליישום גם על שאר מגרשי התכנית.

9.1.5 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

מצב קודם		
מהות/מגרש	100	
מספר מגרש	א' (מגורים)	ב' (מסחר ותעסוקה)
שטח מגרש	4,750	2,035
שטח עיקרי למגורים	13,300	-
שטח שירות למגורים	4,800	-
סה"כ יח"ד	90	-
שטח פלדלת מגורים	14,380	-
שטח מסחר (עיקרי+ שירות)	-	700
שטח תעסוקה (עיקרי+ שירות)	-	3,400
שווי מ"ר מבונה מגורים	8,000 ₪	
שוליות לגודל יח"ד 159 מ"ר	90%	
שווי מ"ר מבונה מסחר	11,000 ₪	
שווי מ"ר מבונה תעסוקה	2,200 ₪	
סה"כ שווי המגרש	103,536,000 ₪	15,180,000 ₪
שווי המגרש במצב הקודם	118,716,000 ₪	

מצב חדש	
מהות/מגרש	**106**
שטח מגרש	1,614
סה"כ שטח עיקרי מסחר+ תעסוקה+ אכסון מלונאי	9,600
סה"כ שירות עילי מסחר+ תעסוקה+ אכסון מלונאי	4,200
סה"כ עיקרי+ שירות (ללא קולונדת)	13,400
תכסית מותרת	0.7
תכסית מותרת במ"ר	1,130
הפחתה ללובי תעסוקה	100
סה"כ שטח מסחר (ברוטו) ללא קולונדות	1,030
שטח אקוי' לקולונדות (מקדם 30%)	120
סה"כ שטח אקוי' למסחר	1,150
סה"כ שטח תעסוקה/מלונאות	12,370
שווי מ"ר מבונה מסחרי	11,000 ₪
שווי מ"ר תעסוקה	2,200 ₪
שווי המגרש במצב החדש	39,862,240 ₪

מהות/מגרש	33
שטח מגרש	4,764
שטח עיקרי עילי למגורים	18,630
שטח שירות עילי למגורים	7,750
מספר יח״ד	155
שטח מגורים פלדלת	20,490
שווי מ״ר מבונה מגורים	₪ 8,000
שווי המגרש במצב החדש	₪ 163,920,000
הפחתה לפרויקט- מגלם גודל וסיכון כללי וכיוצ״ב	0.95
שווי המגרשים במצב החדש (33+ 106)	₪ 193,593,128

תחשיב ההשבחה מגרשים 33+ 106	
שווי מצב קודם	₪ 118,716,000
שווי מצב חדש	₪ 193,593,128
השבחה	₪ 74,877,128
היטל השבחה	₪ 37,438,564

9.2 **<u>עמדת המבקשת</u>**

9.2.1 <u>כללי</u>

ביום 27/11/2025 הועברה שומת המבקשת המשיגה, ערוכה על ידי השמאית גב׳ איריס כדרי בתוספת צרופות. ביום 31/12/2025 הועברה הודעה, ע״י שמאית המבקשת, כי לצוות ההשגה, נוסף משרד שמאי מקרקעין המאירי, ומר גלעד המאירי צורף כשמאי נוסף. בהתאם לכך, התבקשה בקשה לדחיית הדיון שנקבע זה מכבר מחודש ינואר והתבקשה בקשה נוספת, להעברת טיעונים נוספים, לכתב ההשגה, שהוגש כאמור. ביום 31/12/2025 אושרה בקשת המבקשים, לאחר שלא התנגדה לכך המשיבה. לפיכך, ניתנה על ידי החי״מ, ארכה, להעברת החומרים המשלימים ונדחה הדיון כמתבקש. ביום 1/3/2026 הועברו ע״י השמאי המאירי השלמות נתונים וטענות משלימות נוספות, לרבות צרופות. להלן ריכוז כלל טענות המבקשים,

9.2.2 <u>ערכי שווי למסחר:</u>

- בהתאם לשומה מכרעת של ד״ר בועז ברזילי בגו״ח 2072/3-5,31,78,99 במגרש 401 בתוכנית 603-0551556. נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר 11,000 ₪. לדעתה מיקום המקרקעין בשומה טוב יותר בעל חשיפה מסחרית גבוה, לפיכך יש להביא בחשבון התאמה למיקום בשיעור של 0.9, לפיכך השווי לאחר התאמה 9,900 ₪.
- בהתאם לשומה מכרעת של מר מישל אשור, בגו״ח 2791/5,6,7 מתחם חוף הקשתות, נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר, בהיקף של 9,200 ₪. נתון ההשוואה מתייחס למרכז מסחרי סמוך לים. נדרש להביא בחשבון התאמה למיקום בשיעור של 10% והתאמה למועד קובע 5% לשנה. מתקבל שווי מ״ר מבונה כ-8,900 ₪.
- בהתאם לשומה מכרעת של מר יהודה פלד, בגו״ח 2790/5 ובגו״ח 2791/65 מתחם המרינה, נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בהיקף של 9,600 ₪. מדובר באזור ייחודי במתחם המרינה. בשל ייחודו של המתחם, אין לשקלל אותו בשומה זו.
- בהתאם לשומה מכרעת של גב׳ רמה מאור, בגו״ח 2649/6 ברחוב שדרות מונטיפיורי, ״חוף לידו״, נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר, בהיקף של 11,000 ₪. מדובר במיקום טוב יותר, בסמוך למלון ״לאונרדו פלאזה״, קו ראשון לים, לפיכך סברה שיש להביא בחשבון הפחתה למיקום בשיעור של 10% לפחות.
- שמאי הוועדה הסתמך על חוזי שכירות לעסקים בחוף הקשתות. לדעתה, המיקום שם עדיף, בנוסף, הפער המשמעותי שבין דמי שכירות של 100 ₪ ל-250 ₪ מעיד על שונות גדולה, בתמורות בין הנכסים באזור. לפיכך נתון זה מחזק את המסקנה שאין להשליך באופן ישיר משם, על הנכס כאן.
- כתגובה לנתוני שמאי המשיבה למסחר, טענה שבהתאם למודעות להשכרה, שטח החנות ברחוב רוגוזין 27, לדעתה מדובר בחנות בשטח כ-100 מ״ר ובמיקום עדיף על ציר תחבורה ראשית. לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של כ-5%-10% לצורך פער משא ומתן בין הצדדים. בנוסף, יש לבצע התאמה לשטח מסחרי של 1,000 מ״ר.

לסיכום, לדעתה יש להביא בחשבון הפחתה של 10% למיקום, 10% בגין גודל הנכס ו-5% נוספים בגין משא ומתן.

- דמי שכירות מתחם "ביג אשדוד": לדעתה, מדובר במרכז קניות רחב היקף המאופיין בתנועת קהלת ערה. לפיכך, סברה כי אין להתחשב בנתון זה.

להלן ניתוח נתוני היצע למסחר:

כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר	קומה	תאור הנכס
שדרות הרצל	80	₪ 7,500	₪ 94	קרקע	ברובע הסיטי המרכזי, סמוך לסביבה עסקית ודינמית.
צה"ל	350	₪ 30,000	₪ 86	קרקע	חנות גדולה 350 ברוטו נטו 312 מ"ר חזית, פרויקט דימרי טאור מול קניון סימול.
שדרות ירושלים	216	₪ 27,000	₪ 125	קרקע	חנות המתאימה גם למזון בציר ראשי, אוכלוסייה איכותית ובעלת אמצעים, בנכס גלריה מאושרת, אפשרות לישיבה, 2 כניסות.
רובע הקריה- סיטי	40	₪ 5,500	₪ 138	קרקע	להשכרה חנות במרכז העיר אשדוד, ממוקמת בלב הסיטי במיקום סופר מבוקש, קיימים שירותים בתוך החנות
דמ"ש ממוצע למ"ר			₪ 110		
הפחתה למו"מ			0.95		
דמ"ש למ"ר לאחר הפחתה			₪ 105		
דמ"ש שנתי למ"ר		12	₪ 1,260		
שיעור היוון השמאי הממשלתי בתוספת 0.5% לפריפריה		7.50%	₪ 16,795		
חילוץ יזמות שחוקה (מקדם 1.1)		1.1	₪ 15,268		
שטח ממוצע במ"ר			171.5		
התאמה לגודל			0.95		
הפחתת תרומת הבנוי		₪ 6,000	₪ 8,804		

לאור כל האמור לעיל ולאור הנתונים הנוספים המוצגים, בשומת שמאי הוועדה, שמאית המבקשת סברה, כי שווי מ"ר מבונה למסחר, הראוי בנכס הנדון, הינו 9,000 ₪.

9.2.3 ערכי שווי למגורים:

לדעת שמאית המבקשת, ערכי השווי בשומת המשיבה, גבוהים, לשם כך, בחנה עסקאות השוואה:

יום מכירה	כתובת	דירה	גוש	חלקה	קומה	שטח נטו	שנת בניה	תמורה בש"ח	תמורה למ"ר
25/12/2024	אריק איינשטיין 4	22	3174	33	9	137	2025	₪ 3,200,000	₪ 23,358
17/12/2024	בן עמי עובד	23	3174	8	4	137	2022	₪ 3,660,000	₪ 26,715
17/12/2024	בן עמי עובד	64	3174	8	14	134	2025	₪ 3,630,000	₪ 27,090
19/11/2024	כינור 20	1	3174	16	1	136	2014	₪ 2,620,000	₪ 19,265
19/09/2024	בן עמי עובד	53	3174	8	1	134	2022	₪ 3,600,000	₪ 26,866
25/07/2024	בן עמי עובד	65	3174	8	14	134	2022	₪ 3,600,000	₪ 26,866
21/07/2024	שושנה דמארי 3	10	3174	12	2	145	2021	₪ 3,200,000	₪ 22,069
04/07/2024	שושנה דמארי 3	5	3174	12	1	145	2021	₪ 3,240,000	₪ 22,345
13/06/2024	בן עמי עובד 2	3	3174	29	2	154	2017	₪ 3,610,000	₪ 23,442
12/05/2024	בן עמי עובד 1	1	3174	8	15	134	2022	₪ 3,600,000	₪ 26,866
21/04/2024	בן עמי עובד 8	31	3174	8	6	137	2022	₪ 3,540,000	₪ 25,839
15/04/2024	בן עמי עובד	0	3174	8	7	137	2022	₪ 3,580,000	₪ 26,131
31/03/2024	בן עמי עובד	38	3174	8	8	134	2022	₪ 3,460,000	₪ 25,821
28/03/2024	בן עמי עובד	57	3174	8	12	134	2022	₪ 3,500,000	₪ 26,119
28/03/2024	בן עמי עובד	43	3174	8	9	137	2022	₪ 3,640,000	₪ 26,569
26/03/2024	שושנה דמארי 3	9	3174	12	2	145	2021	₪ 3,200,000	₪ 22,069
19/03/2024	בן עמי עובד	0	3174	8	8	137	2022	₪ 3,585,000	₪ 26,168
19/03/2024	בן עמי עובד 1	1	3174	8	4	144	2022	₪ 3,590,000	₪ 24,931
12/03/2024	כינור 75	25	3174	8	17	150	2024	₪ 3,300,000	₪ 22,000
04/03/2024	בן עמי עובד	21	3174	8	3	134	2022	₪ 4,325,000	₪ 32,276
28/02/2024	שושנה דמארי 3	17	3174	12	4	145	2021	₪ 3,200,000	₪ 22,069
27/02/2024	כינור 18	19	3174	16	5	135	2018	₪ 2,740,000	₪ 20,296
19/02/2024	בן עמי עובד 1	38	3174	8	7	144	2022	₪ 3,590,000	₪ 24,931
06/02/2024	כינור 20	1	3174	16	15	140	2017	₪ 2,770,000	₪ 19,786
31/01/2024	בן עמי עובד 1	80	3174	8	18	159	2022	₪ 4,800,000	₪ 30,189
30/01/2024	שושנה דמארי 3	25	3174	12	6	145	2021	₪ 2,850,000	₪ 19,655
24/08/2023	כינור 4	41	3174	68	11	130	2014	₪ 3,200,000	₪ 24,615
17/08/2023	בן עמי עובד	34	3174	8	6	144	2022	₪ 3,540,000	₪ 24,583
15/08/2023	הבנים 4	30	3174	1	8	175	2018	₪ 4,180,000	₪ 23,886
07/08/2023	בן עמי עובד	45	3174	8	9	134	2022	₪ 3,350,000	₪ 25,000
29/06/2023	שושנה דמארי 3	6	3174	12	1	145	2021	₪ 2,749,999	₪ 18,966
07/05/2023	כינור 30	33	3174	11	6	139	2020	₪ 2,666,445	₪ 19,183
07/05/2023	כינור 30	50	3174	11	10	139	2020	₪ 2,666,445	₪ 19,183
01/05/2023	כינור 30	46	3174	11	9	139	2020	₪ 2,666,445	₪ 19,183
01/05/2023	כינור 30	46	3174	11	9	139	2020	₪ 2,666,445	₪ 19,183
09/03/2023	בן עמי עובד	67	3174	8	15	137	2022	₪ 3,580,000	₪ 26,131

יום מכירה	כתובת	דירה	גוש	חלקה	קומה	שטח נטו	שנת בניה	תמורה בש"ח	תמורה למ"ר
16/01/2023	הבנים 4	63	3174	1	16	175	2018	₪ 5,350,000	₪ 30,571
05/01/2023	הבנים 4	39	3174	1	10	175	2022	₪ 3,750,000	₪ 21,429
ממוצע						142.58			₪ 23,991

שווי מ"ר בנוי בממוצע	₪ 23,991
חילוץ מע"מ 17%	₪ 20,505
חילוץ יזמות 18%	₪ 17,377
הפחתת עלויות בניה	₪ 10,500
שווי מ"ר מבונה	**₪ 6,877**

השמאית סברה, כי שטח של 142.58 מ"ר לדירה הינו בטווח בין השטחים במצב הקודם בהיקף של כ-159 מ"ר לבין היקף שטח הדירה במצב החדש 132.19 מ"ר.

לדעת שמאית המבקשת, עסקאות ברחוב הדקל, הינן במיקום טוב יותר, מרכזי הנהנים מנוף פתוח לים וקרבה לים. לכן לדעתה אין להביא בחשבון עסקאות אלה ויש להחריגם.

בשומה גב' רינת וויס רביב בגו"ח 2022/7, נקבע שווי מ"ר מבונה, לדירה בשטח של 125 מ"ר בסך של 5,100 ₪, נכון למועד קובע 12/12/2023, בהתאמה למועד קובע יש להוסיף 5% ובהתאמה למיקום יש להוסיף 20% מתקבל שווי מ"ר מבונה 6,375 ₪.

לאור כל המוצג לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים ללא מע"מ בסך של 6,900 ₪

9.2.4 <u>ערכי שווי לתעסוקה:</u>

ללא מחלוקת עם המשיבה.

9.2.5 <u>תכסית שטח מסחר:</u>

שמאי הוועדה חישבו תכסית קומה למגרש 106 בשטח של 1,130 מ"ר, לפי התכסית המותרת בתוכנית שהוא 70%. אולם תכסית זו, אינה ניתנת למימוש בפועל, בשל מגבלת קווי הבניין. לפי מדידה גרפית שביצעו, רוחב מגרש 106 עומד על כ-49 מ' ועומקו כ-32.95 מ', ובהתאם לקווי הבניין שבתשריט (אחורי 3 מ', קידמי 4.5 מ', צידי 5 מ' משני הצדדים):

רוחב נטו: $49 - 5 - 5 = 39$ מ'.

עומק נטו: $32.95 - 4.5 - 3 = 25.45$ מ'.

תכסית ממשית: $39 \times 25.45 = 992.55$ מ"ר.

לפיכך יש להביא בחשבון מגבלת תכסית קומה בהתחשב בקווי הבניין בסך של 992.55 מ"ר.

9.2.6 <u>הפחתה לגודל- מגורים במצב הקודם:</u>

שמאי הוועדה הפחיתו 10% משווי יחידות הדיור במצב הקודם, בשל שוליות לגודל, לאור שטח פלדלת ממוצע של 159 מ"ר במצב הקודם, לעומת 132.19 מ"ר במצב החדש. לדעת המבקשת, הפער אינו יוצר שוליות מהותית, ובנוסף בתחשיב שמאי הוועדה, הופחתו עלויות

בנייה הכוללות רכיבי בנייה תת-קרקעית, בעוד שבמצב הקודם, אין דרישה כזו . ולכן יש להביא בחשבון עלויות בנייה נמוכות יותר במצב הקודם. בשומה מכרעת של גב' רינת וויס רביב בגו"ח 2022/7,בכתובת יגאל ידין, ניתנה התאמה של 3% בלבד לדירות בין 149 ל-125 מ"ר, ומעסקאות המכר שהוצגו בשומת הוועדה, עולה כי קיים, הפרש של כ-2.4% בלבד בין דירות בשטח 165 מ"ר לדירות בשטח 138 מ"ר. לפיכך, אין מקום להפחתה בגין גודל יחידות הדיור, במצב הקודם, מאחר ששתי החלופות, כוללות דירות בשטחים גדולים.

9.2.7 <u>הפחתה להיקף הפרויקט- מצב חדש:</u>

שמאי הוועדה קבעו מקדם הפחתה של 0.95 לפרויקט במצב החדש. לדעת המבקשת, מקדם זה, נמוך מדי ואינו משקף את זכויות הבנייה הכוללות,כ-61,000 מ"ר במצב החדש לעומת כ-29,000 מ"ר במצב הקודם, היקף הכרוך ברמת סיכון, מורכבות תכנונית וביצועית וקושי בסחירות. נסקרו החלטות שמאים מכריעים תומכות:

- מר גיא צדיק, גו"ח 30551/55, מקדם הפחתה 0.85, לנכס עם סך זכויות בנייה של 15,441 מ"ר במצב החדש, מול 5,640 מ"ר במצב הקודם, שם ניתן מקדם 0.9.
- גב' אורית גלן, גו"ח 30413/86, מקדם הפחתה 0.8, לנכס עם סך זכויות בנייה של 84,673 מ"ר.
- מר אלי כהן, גו"ח 30452/38, מקדם הפחתה 0.8, לנכס עם סך זכויות בנייה של 2,656 מ"ר בלבד במצב החדש, מול 1,197.99 מ"ר במצב הקודם, שם ניתן מקדם 0.9.
- גב' דנה שיחור, גו"ח 30643/41 — מקדם הפחתה 0.85, בגין גודל ומורכבות הפרויקט, לנכס עם סך זכויות בנייה של 9,432 מ"ר במצב החדש, מול 3,780 מ"ר במצב הקודם, ללא הפחתה לגודל הפרויקט.

לפיכך, נדרש לתת מקדם הפחתה של לפחות 0.85, בהתאם להיקף השטחים בתכנית במצב החדש.

9.2.8 <u>שטח ציבורי פתוח/דרך:</u>

כ-400 מ"ר בעברו המזרחי של מגרש התעסוקה, הוסבו לשטח ציבורי פתוח ולדרך, בעוד שבמצב הקודם, היו בייעוד מסחר ותעסוקה, ויכלו לשמש כחצר תפעולית לשטחי המסחר. יש להביא בחשבון, את שטח החצר במצב הקודם, כדי לשקף נאמנה את הפער בין המצבים.

9.2.9 <u>שטחים לחיוב- מסחר בהפחתת לובי:</u>

שמאי הוועדה הפחיתו רק 100 מ"ר (כ-10% מקומת הקרקע) עבור לובי לתעסוקה. מבדיקת היתרי בנייה של נכסים דומים, בגו"ח 6802/9,38, מגרש 110 בתוכנית ח/3/152, חולון, עולה שהשטחים הנדרשים, גבוהים בהרבה. בהיתר 20140189 מבואות וחדרי מדרגות היוו כ-19% משטח קומת הקרקע; במקרקעין בגו"ח 6802/11, מגרש 112 בתוכנית ח/3/152 בהיתר 20220410 (מתקנים, מעברים ומבואות) התקבל יחס של כ-42%.

לפיכך, יש להפחית 30% משטח קומת הקרקע, בגין לובי, מעברים ציבוריים, מתקנים טכניים, ופירים – כלומר 992.55 × 0.3 = 297.765 מ"ר, כך ששטח המסחר הסחיר, במגרש 106 עומד על 694.785 מ"ר.

9.2.10 <u>עודף שטחי שירות לתעסוקה:</u>

בתחשיב הוועדה, יחס העמסת שטחי השירות לתעסוקה עמד על כ-44.2% – חריג ובלתי סביר. הובאו כתמיכה החלטות שמאים מכריעים:

שומה מכרעת של מר גיל הרצברג, בגו"ח 7074/20, נקבע העמסת שטחי שירות סחירים לתעסוקה בשיעור של 30%.

שומה מכרעת של מר מרדכי דדון, בגו"ח 3960/1,2,42, נקבע העמסת שטחי שירות סחירים לתעסוקה בשיעור של 25%.

בשומה מכרעת של גב' רינת וייס רביב, בגו"ח 30128 8, נקבע העמסת שטחי שירות סחירים, לתעסוקה בשיעור של 20%.

לאור האמור, יחס סביר, 25% לתעסוקה, 10% למסחר.

להלן תחשיב שטחי השירות בנכס הנדון:

תיאור	תוצאה
שטח עיקרי מותר	9,600
שטח שירות מותר כולל קולונדות	4,200
שטח שירות מותר ללא קולונדות	1,800
מגרש 106	
שטח מגרש	1,614
תכסית לפי קווי בניין	993
הפחתת לובי לתעסוקה (297.765 מ"ר)	695
שטח למסחר (תכסית בניכוי לובי תעסוקה)	695
עיקרי מסחר (90% מתכסית בניכוי לובי תעסוקה)	625
שירות מסחר (10% מתכסית בניכוי לובי תעסוקה)	69
יתרת שטח עיקרי לתעסוקה	8,975
העמסת שטחי שירות 25% לתעסוקה	11,218
שטחי שירות מועמסים בפועל לתעסוקה	2,244
יתרת שטחי שירות תעסוקה לאחר העמסה	1,556

קיים עודף של 1,556 מ"ר, שאינו סחיר, ואין לכלול אותו בתחשיב.

9.2.11 <u>קולונדות:</u>

שמאי הוועדה הביאו בחשבון 30% משטח הקולונדות כשטח סחיר במצב החדש. אולם סעיף 6.17 לתכנית, קובע במפורש, כי השטח מתחת לקולונדה מיועד למעבר ציבורי בלבד, ללא מכשולים, ועם הערה שתירשם בטאבו – ולכן אינו שטח מסחרי. כמו כן, גם במצב הקודם, ניתן היה להקים "סטיו" (קולונדה) בבניין מס' 4 ללא פגיעה בזכויות הבנייה. בנוסף, בתחשיב השווי למ"ר מסחר, כבר נלקחו בחשבון, דמי שכירות של נכסים שמניחים ניצול חצרות/קולונדות, לצורכי ישיבה. כך שהבאתם בנפרד יוצרת כפל שווי.

9.2.12 <u>פתרונות חניה:</u>

במצב החדש נדרשת חניה תת-קרקעית בלבד, בעוד שבמצב הקודם, רוב מקומות החניה יכלו להיות עיליים.

מגרש	100
ייעוד	מגורים
שטח המגרש במ״ר	4,750
תכסית במ״ר	1,853
יתרת מגרש פנויה	2,898
מס׳ מקומות חניה נדרשים לפי תקן (מצב קודם)	135
שטח במ״ר למקום חניה תת״ק ברוטו	45
שטח במ״ר למקום חניה עילי ברוטו	25
חניה תת״ק מותרת במצב הקודם במ״ר	2,900
מקומות חניה בתת הקרקע (מצב קודם על פי שטח מותר)	64
יתרת מקומות חניה נדרש לניצול עילי	71
סה״כ שטח מקומות חניה עילי	1,764
סה״כ חניות תת״ק מצב קודם	64
סה״כ חניות תת״ק מצב חדש	155
הפרש מקומות חניה תת״ק (עלות עודפת)	91

ייעוד	מסחר	תעסוקה
שטח המגרש במ״ר		2,035.00
תכסית במ״ר		793.65
יתרת מגרש פנויה		1,241.00
מס׳ מקומות חניה נדרשים על פי תקן (מצב קודם)		27.00
שטח מקום חניה עילי ברוטו במ״ר		25.00
סה״כ שטחי חניה נדרשים (עילי – מצב קודם)		675.00
סה״כ חניות תת״ק מצב קודם		-
סה״כ חניות תת״ק מצב חדש		83.00
הפרש מקומות חניה תת״ק (עלות עודפת)		83.00

מבדיקתה עולה, כי קיימים 174 מקומות חניה תת קרקעיים, הנדרשים לביצוע במצב החדש, אשר לא היה צורך בהקמתם במצב הקודם.

לצורך אומדן שווי מקום חניה, הובאו בחשבון עסקאות מכר, למקומות חניה מסביבתו הקרובה של הנכס. כמו כן, הובאה בחשבון החלטת השמאי המכריע ד״ר ברזילי בועז.

גו״ח	כתובת	תאריך עסקה	תמורה	התאמה למועד	תמורה מתואמת למ״ר
3174/10/23	כינור	02/07/2025	₪ 29,500	1.02	₪ 29,985
3174/1	ג׳ עמר	01/07/2025	₪ 90,000	1.02	₪ 91,492
3174/1/62	פרויקט חדש בבניה	04/12/2023	₪ 40,000	1.1	₪ 43,814
3174/8/41	בן עמי עובד	09/11/2023	₪ 29,500	1.1	₪ 32,414

גו״ח	כתובת	תאריך עסקה	תמורה	התאמה למועד	תמורה מתואמת למ״ר
3174/1/40	הבנים	18/09/2023	₪ 100,000	1.11	₪ 110,589
3174/14/69	כינור	22/06/2023	₪ 50,000	1.12	₪ 55,897
3174/1/63	פרויקט חדש בבניה	26/04/2023	₪ 58,500	1.13	₪ 65,857
3174/1/88	פרויקט חדש בבניה	02/04/2023	₪ 40,000	1.13	₪ 45,162
3174/31	יפה ירקוני	12/03/2023	₪ 70,000	1.13	₪ 79,234
3174/1/114	רוגוזין	20/02/2023	₪ 117,000	1.13	₪ 132,755
שווי ממוצע למקום חניה בנטרול ערכים חריגים					₪ 68,720

בשומת השמאי המכריע, ד״ר ברזילי בועז לנכס בגו״ח 2072/3,4,5,31,78,99 נקבע כי שווי מקום חניה, תת קרקעי, הינו 100,000 ₪ נכון למועד הקובע.

לאור האמור לעיל, על הצד הזהיר, השווי הראוי למקום חניה תת קרקעי, לשיטתה, עומד על כ- 100,000 ₪.

באשר לעלות בנייה, השמאית הפנתה למחירון הלשכה, בה נקבע עלות ישירה 3,200 ₪ למ״ר, בתוספת עלויות עקיפות, בשיעור של 30% מתקבלת עלות כוללת של כ- 4,160 ₪.

באשר לשטח, השמאית הפנתה לאמור בקו מנחה פרק יח׳, ולסעיף 6.5.3 לתוכנית, לדעתה שטח חניה ממוצע תת״ק, הינו כ-45 מ״ר.

להלן תחשיב עלות הקמת מקום חניה תת״ק:

45 מ״ר * 4,160 ₪= 187,200 ₪.

מכאן נובע כי העלות העודפת להקמת מקום חניה תת״ק הינה כ – 87,200 ₪.

9.2.13 <u>מי תהום:</u>

לפי GOVMAP מפלס מי התהום באתר רדוד מאוד (1–2 מ׳ בלבד), מה שיוצר מורכבות ביצועית וסיכון לעיכובים, בעיקר לאור הדרישה למרתפי חניה במצב החדש (שלא נדרשה במצב הקודם).

השמאית הפנה להחלטות שמאים מכריעים:

- מר ארנון גולדברג, בגו״ח 6636/477 ו- 6636/349, נקבע כי עלות טיפול במי תהום 850 ₪/מ״ר תת-קרקעי + 30% עקיפות,
- גב׳ שושי שרביט שפירא, בגו״ח 6213/644, נקבע תוספת 55% לעלות בנייה במרתף.
- בהתאם לכתבה בעיתון דה מרקר מיום 14/4/2015: ב״מגדלי הצעירים״ בת״א (מי תהום הוסיפו כ-10% לעלויות הבנייה וגרמו לעיכובים).

מסקנה: להבנת שמאית המבקשים קיימת עלות עודפת של 850 ₪ למ״ר תת קרקעי בתוספת 30% עלויות עקיפות, מתקבל עלות עודפת של 1,105 ₪ למ״ר תת-קרקעי.

9.2.14 התייחסות שמאית משלימה, של השמאי מר גלעד המאירי, מיום 1/3/2026:

9.2.14.1 מדיניות התכנון ערב אישור התוכנית:

שמאי המבקשת סבר, כי בהתאם להלכת לוסטרניק, בקביעת שווי המצב הקודם, יש להביא בחשבון, את כל ההשפעות על שווי השוק, בכלל זה ובעיקר מגמות תכנון כלליות ו"פוטנציאל" תכנוני נוסף. לפי הנמקתו, תיקונים לתמ"א/35 שהייתה בהליכי אישור ואושרה בשנת 2018 עדכנה, בין היתר, את מקדמי הצפיפות במרקמים העירוניים לרבות בעיר אשדוד ולכך יש להתייחס, בקביעת השווי במצב הקודם.

לחיזוק עמדתו, שמאי המשיבה, הפנה לחקיקה קיימת בנושא:

ערר (ת"א) 81100-11-20 קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב. השמאי סבר, כי יש להכיר בפוטנציאל כללי גם במקום בו הפוטנציאל הכללי כרוך בהליכים לשינוי יעוד.

פס"ד בבר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' בלו מרבל בע"מ ואח'.

רע"א 30012/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה אליק רון.

רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

השמאי סבר כי ההחלטה יושמה בהחלטות שמאים מכריעים:

- שומה מכרעת מר אייל יצחקי, במתחם "מרינה לי" בהרצליה חלקות 4,5,8,10,11,12,14 ו-16 בגוש 6419.
- שומה מכרעת של מר אייל יצחקי, במתחם סומייל, גוש 6213 חלקה 18.
- שומה מכרעת של גב' שושי שרביט שפירא, מגרש 1009, חלק מחלקה 145 בגוש 7595.

במגוון פסיקות של בתי המשפט, נקבע כי יש להביא בחשבון גם את השפעות של תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות, על שווי השוק של הנכס הנישום, במסגרת המצב הקודם.

הפנה לרע"א 6188/04 אלינוער רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים.

הפנה לע"א 28666-03-15 ועדה מקומית לתכנון ובניה זמורה רחובות נ' רחל וזמיר כדר ואח'.

לעמדת שמאי המבקשת, שווי השוק של הנכס הנשום, ערב אישור התכנית המשביחה, אינו נסמך עוד על התכנון שאושר בשנת 2009 . לאור מדיניות התכנון שהשתנתה באופן משמעותי (כפי שיוצג להלן), הקונה הסביר בשוק, מייחס אלמנטים פוטנציאלים, תכנוניים נוספים, מעבר לאלו המוגדרים בתכנית, החלה במצב הקודם.

השמאי הציג סקירה תכנונית בהקשר של תמא/35 שאושרה לאחר שנת 2009 אשר הגדילה צפיפות עירונית:

- תמ"א 1/35 הגדולה הצפיפות בישובים עירוניים בנפת אשקלון מ-7 יח"ד ל- 12 יח"ד. בשנת 2015 העיר אשדוד הוגדרה כישוב עירוני מדגם 1.
- בשנת 2018 הממשלה אישרה את תמ"א 4/35 אשר עוסקת בציפוף עירוני. בישובים המונים מעל 200 אלף, נקבע בהתאם לנספחים לתוכנית כי הצפיפות העירונית היא 20 יח"ד לדונם נטו.

השמאי הציג דוגמאות בהם הציפוף מומש:

- ביום 13/8/2017 נחתם הסכם גג בעיר אשדוד.
- בהתאם לנתונים ממגזין רשויות מיום 28/1/2024, נרשם כי "אשדוד היא העיר הצפופה בישראל".
- במקרקעין הנדון, על אף אישור היתר בניה, מכוח תוכנית 25/113/03/3, הוועדה המקומית, עיכבה מתן היתרים נוספים. הוועדה המקומית רצתה ליזום תוכנית חדשה, בכל האזור אשר תתאים למדיניות התכנון הארצית העדכנית.

לסיכום, שמאי המבקשים סבר, כי במצב הקודם, יש להביא בחשבון, פוטנציאל לציפוף כפי שעולה משינויים 1 ו-4 לתמ"א 35.

לפיכך, יש להביא בחשבון, בתחשיב ההשבחה, מקדם ציפוף עירוני בשיעור של 1.3 אשר מוכפל בשווי הקיים הסטטוטורי. מקדם זה מביא בחשבון מינימום 20 יח"ד לדונם נטו, שהינו כ-15.5 יח' לדונם ברוטו.

סה"כ צפיפות במצב הקודם (לדונם ברוטו) לפי תוכנית 25/113/03/3	9.42
סה"כ צפיפות פוטנציאל לפי תמ"א/4/35 (לדונם ברוטו)	15.5
מתקבלת "תוספת צפיפות" פוטנציאלית עפ"י מדיניות תמ"א/4/35	6.08
מתקבלת תוספת צפיפות נטו (בהתחשב בהיטל השבחה עתידי)	3.04
מקדם דחיה להכנת תוכנית מפורטת	0.86
מתקבל תוספת צפיפות לפי תמ"א/4/35 בערכים נוכחיים	2.6

מתקבל תוספת מקדם השפעה: 1+2.6/9.72= 1.276 ובמעוגל 1.3.

9.2.14.2 תוכנית 603-03477232:

שמאי המבקשת, הציג את הפרוגרמה התכנונית וטבלת שטחים של בקשה להיתר במקרקעין הנדון, ממנה התקבל שטח מבוקש למסחר בהיקף של 478 מ"ר ו-498.6 מ"ר למרחבים מוגנים.

שמאי המשיבה, סבר שיש להביא בחשבון במצב החדש את הפרמטרים הבאים:

- יש לקחת בחשבון את הצפיפות בבניין המגורים שגדלה ביחס למצב הקודם.
- יש לקחת בחשבון את התנאים בהליך הרישוי שבהכרח יביאו לדחייה משמעותית, במיוחד בהתייחס לצורך לאשר פרצלציה ותוכנית ביוב.
- יש לקחת בחשבון את מורכבות פתרון החניה והעלות העודפת של החניות בפרויקט, ביחס לרמות המחירים שמהוות בסיס השוואתי.
- אין להביא בחשבון את שטחי הממ"דים והממ"קים במצב החדש.
- יש לקחת בחשבון כי המועד הקובע הינו בתחילתה של "מלחמת חרבות ברזל" כי יש לכך השפעה על שווי השוק והשימוש המיטבי, ויש להביא בחשבון דחיה מתאימה.

9.2.14.3 התייחסות לשטחי ממ״דים/ממ״קים:

שמאי המבקשת סבר, כי בהתאם לפסיקה, אין לגבות היטל השבחה על שטחי מרחבים מוגנים (ממ״דים וממ״קים) שכן אין קשר סיבתי בין אישור התכנית המשביחה להקניית הזכויות למרחבים מוגנים שניתנות מכח חוק.

השמאי הפנה לעניין פס״ד ברע״א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ אברמוביץ.

ערר 8077/22 זכות אליהו בע״נ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

ערר רל/8001/0125 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ׳ ישעיהו זילונקה ואח׳.

לעניין הרחבת תחולת הפטור, השמאי הפנה לערר 81015-02-22 סיגייט נדל״ן בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

נוכח האמור, אין לכלול את שטחי הממ״דים בתחשיב שווי המצב החדש.

9.2.14.4 שוק הנדל״ן באשדוד והשפעת המלחמה:

שמאי המבקשת, סבר כי במועד הקובע 12/2024 המדינה הייתה במלחמה ולכן השוק קפא ולא ניתן היה לממש את התוכנית.

השמאי הפנה לכתבות בגלובס מיום 15/6/2025, למאמר שפורסם באתר זמן, ע״י תני גולדשטיין מיום 20/11/2023.

השמאי הציג גרף המתאר את כמות העסקאות על פני רבעונים בעיר אשדוד. הוצג גרף המתאר את מלאי הדירות החדשות שלא נמכרו על פני השנים.

השמאי ציין, כי הייתה עלייה במלאי של 3,000 דירות לא מכורות, עלייה בעלויות המימון לצד עלייה בתשומות הבנייה. כל אלו הובילו לירידת מחירים ולחוסר כדאיות, השמאי הציג גרף של חוסר כדאיות כלכלית ביצוע פרויקט בניה.

השמאי הציג דו״ח אפס שהוכן לנכס הנישום, לטובת קבלת ליווי בנקאי לפרויקט. הדו״ח הוכן ע״י השמאי ירון אגמון מיום 18/11/2024 שממנו עולה כי הפרויקט אינו רווחי. לאור כך לטענת המבקשים המוסד הבנקאי לא אישר ליווי הפרויקט.

השמאי הפנה בנוסף למכרז רמ״י 215/2025 ל -73 לבניה להשכרה בשכונת פארק לכיש, אשר בו התקבלה הצעה אחת, הנמוכה ממחיר המינימום.

לפיכך, נכון לקבוע דחיה למימוש הזכויות לתקופה של 3 שנים.

9.2.14.5 התייחסות לעסקת המכר:

ביולי 2025 נחתמה עסקת מכר על פיה נמכר מגרש 106 תמורת 45מ׳ ₪, כאשר בין הקונה והמוכר קיימים יחסים מיוחדים, ו״היסטוריה מיוחדת״, כך שהעסקה משקפת חלוקת סיכונים וסיכויים שאינה סטנדרטית, לשוק חופשי. המכר נעשה לאחר ובמקביל להליך משפטי של תביעות הצדדים.

לדעתו, את השווי יש לקבוע על בסיס עסקת מכר, בין קונה מרצון ומוכר מרצון, בשוק חופשי, ולא דווקא בין בעל מקרקעין ו/או שותף במקרקעין.

השמאי הפנה לפס״ד רע״א 4217/04 ציון פמיני.

עמ״נ 12834-07-16 שלמה לדלסקי נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא.

עסקת במקרקעין אינה חזות הכל, יש לקחת את שווי השוק האובייקטיבי המנטרל כל מניע נסתר. בנוסף, העסקה נעשתה כשנה לאחר המועד הקובע, במצב בטחוני שונה, כאשר המוכר התחייב להוציא היתר בניה למגרש כתנאי מתלה למימוש העיסקה.

השמאי הפנה לפס"ד בע"ש 104/96 חברת קנזס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאלים.

בעש"א 13695-11-08 שרה לנדס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

ערר 85033/10 סובול גדיש ענבל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

לפיכך, בעסקת המכר, יש לערוך את ההתאמות הבאות:

- העסקה כוללת עלויות ישירות בגין הוצאת היתר שמשולמות ע"י המוכר. יש לנכות 2% מהעסקה.
- יש להביא בחשבון כי הקונה רכש זכויות בקרקע מיידית לבנייה, לפיכך, יש להביא בחשבון, התאמה לזמן, של **כשנתיים** להכנה והוצאת היתר, בשיעור של 6%, כלומר 0.89.
- יש להביא בחשבון התאמה בזמן כשנה, בשיעור של 0.8.

9.2.15 <u>התייחסות שמאי המבקשת מר גלעד המאירי מיום 15/7/2026 לחומרים המשלימים שהועברו ע"י שמאי המשיבה:</u>

9.2.15.1 התייחסות להסכמי מכר:

מגרש 20- עסקה מיום 29/5/2022:

העסקה הינה נטו, לפיכך אינה מייצגת את השווי במצב הקודם.

היות והחוזה נחתם לאחר שהתוכנית הנדונה 603-0477232 הופקדה הרי שהוא משקף פוטנציאל ספציפי מהתוכנית הנדונה, ומשכך בהתאם להלכת לוסטרניק אינה יכול לבסס שווי מצב קודם.

מגרש 30- עסקה מיום 29/5/2022:

לעמדת השמאי, שני החוזים שנחתמו ביום 29.5.22 לא יכולים לבסס את שווי המצב הקודם, כי שניהם מביאים בחשבון את הפוטנציאל מכוח התוכנית לגביה נבחנת ההשבחה, והרי בהתאם לפסיקה, יש לנטרל את השפעת התכנית לגביה נבחנת ההשבחה על שווי המצב הקודם.

מגרש 30- עסקה מיום 16/10/2022:

התמורה משולמת על ידי מחיקת הלוואה, שניתנה ע"י הקונה למוכרת, ביום 27.6.22 כדי שהמוכרת תשלים את רכישת המגרש (58 מ' מחיקת הלוואה + 52 מ' יתרת התמורה).

לעמדתנו העסקה הזו לא יכולה לבסס קביעה כזו או אחרת, לאור היחסים המיוחדים בין הצדדים.

מטרת העסקה למעשה מחיקת הלוואה. כמו כן, העסקה נעשתה שנה לאחר המועד הקובע. כאשר העסקה נערכה במצב ביטחוני משופר.

להלן ניתוח העסקה:

מגורים פלדלת	11,267	1	11,267
מסחר ברוטו	2,240	1.3	2,912
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי			14,179
מחיר העסקה			₪ 110,000,000
שוו מ"ר אקוי'			₪ 7,758
התאמה לזמן ומצב ביטחוני במונחי קרקע			0.85
שווי מ"ר מבונה למגורים במועד הקובע			₪ 6,594.26
שווי מ"ר מבונה למסחר במועד הקובע			₪ 8,572.54

9.2.15.2 התייחסות לטענות בדבר אופי הבינוי משנת 2011:

שמאי הוועדה ציינו בדיון, כי המבקשת הייתה מודעת לפוטנציאל ולכן ביקשה לבנות מגדל אחד, גדול, במקום שניים קטנים. עוד ציינו שמאי הוועדה, "כי יש רמיזות על העמסת זכויות". שמאי המבקשת סבר, כי שמאי הוועדה מאשר כי יש פוטנציאל כללי שמורגש עוד בשנת 2011.

התוכנית התקבלה לראשונה ביום 18/3/2018 והופקדה ביום 7/1/2020. שמאי הוועדה ציינו בדיון, שיש בידו פרוטוקול שמתייחס לתוכנית עוד בשנת 2014.

השמאי מסיק, כי עוד בשנת 2011 היזם ידע על פוטנציאל כללי, שאותו יש להביא בחשבון.

שמאי הוועדה טוען שניוד זכויות ממגרש למגרש, מאיין את הטענה בדבר פוטנציאל. לדעת המבקשת, לא מדובר "בניוד" זכויות כמשמעו אלא במימוש חלקי של הזכויות במוקנות למגרש.

מעיון בשומת מר קוט, עולה כי היא עומדת בסתירה לקביעות בערכאות גבוהות יותר, השמאי הפנה לשומת מר דדון ברעננה.

בהלכת לויתן נקבע שיש להביא בחשבון פוטנציאל כללי מכוח תמ"א 38 במצב הקודם – כלומר, לא כל עליית ערך מהווה השבחה לפי התוספת השלישית

9.2.15.3 התייחסות לשומות מכריעות שהוצגו:

בהתייחסות לשומת מר יצחקי, השמאי מציין, כי מר יצחקי טען שמדובר בסוגייה משפטית, שתתברר בערכאות משפטיות. השומה המכרעת של מר יצחקי נערכה ביום 28/10/2910, כאשר ההחלטה בקבוצת חג'ג' ניתנה ביום 1/4/2025. במסגרת ההחלטה ועדת הערר חשבה אחרת ממר יצחקי.

השמאי ציין את הלכת לויתן ולפיה יש להביא בחשבון בקרקע עירונית, שחלה עליה תוכנית מפורטת, פוטנציאל כללי למעט פוטנציאל הקשור קשר ישיר לתוכנית לגביה נבחנה השבחה.

בהתייחסות לשומת מר בועז קוט ברחוב החרש: ההחלטה של השמאי ניתנה לפני הפסיקות, בקבוצת חג'ג' והלכת ליותן. בנוסף, שומת קוט מתייחסת לניוד זכויות בין שני מגרשים, בעוד שכאן מדובר במימוש חלקי.

כנגדה, שמאי המבקשת, הציגו שתי שומות של מר יצחקי במתחם "מרינה לי" ובמתחם סומייל בת"א, ושומה מכרעת של גב' שושי שרביט שפירא בעניין מגרש 1009 בצופית.

9.2.15.4 התייחסות למי תהום:

בדו"ח שהוכן ביחס למגרשים 20-21 ו- 16-17 מיום 10.2.26 שהוועדה הציגה, עולה כי בחלק מהמגרשים יש רגישות למי תהום, באופן שמייקר את עלויות הקמת המרתפים.

גם בקידוח ניסיון במגרש 16 נמצאו מי תהום בעומק של 4 מ'.

לדעתו המסמכים מעידים, כי קיים חשש למי תהום, משכך לעמדתו, יש להביא בחשבון השפעת מי תהום שהיו ידועים ביחס למועד הקובע.

9.2.15.5 התייחסות להסכמי שכירות:

השמאי מפנה להתייחסות של השמאית גב' איריס כדרי, שמצאה, כי הנתונים משקפים דמי שכירות נמוכים יותר. בנוסף ציין, כי ביחס למועד הקובע, מדובר בתקופה טובה יותר.

9.2.16 <u>התייחסות השמאית גב' איריס כדרי מיום 15/7/2026:</u>

שמאית המבקשת ניתחה את חוזי השכירות, וציינה כי כל חוזי השכירות הינם מבית הקשתות, מתחם הסמוך לחוף הים, עם מגרשי חניה סמוכים, רבים, המהווה מוקד משיכה לבאי החוף והמקום.
השמאית התבססה על שטח ברוטו הכולל העמסה של כ-31% שירות.

דמי השכירות הממוצעים, הינם כ- 80 ₪ למ"ר ברוטו, הנמוכים אף מדמי השכירות שהוצגו בשומת החי"מ ומצביעים אף על שווי למ"ר קרקע מבונה נמוך יותר. כמו כן, יש להביא בחשבון הפחתה, בשיעור של בין 10-20% למיקום. לאור זאת, יש להביא בחשבון, שווי למ"ר קרקע מבונה למסחר, אף נמוך מזה שננקב על הצד הזהיר.
שומה מכרעת בגוש 3174 חלקה 22 מגרש 23:
השווי שנקבע בשומה 8,000 ש"ח לדירה בשטח של כ-115 מ"ר מחזק את עמדתה אשר קבעה 6,900 ש"ח לדירה, בשטח ממוצע של 130 מ"ר -150 מ"ר.

התייחסות לעומק מי תהום, מגרשים 17-16, 21-20:
מעיון בחוות הדעת בעמוד 12 בסיכום, עולה כי במקום בו קיים ספק כמו במגרשים 20,21 הוא אימץ את העלויות בשומת שמאי הוועדה, העומדות על תוספת עלויות של כ- 100 – 200 ₪ לשטח פלדלת.

בשומתה הביאה בחשבון עלות עודפת בסכום של 1,105 ש״ח למרתפים בלבד, המסתכמים ב 5,519,475 ש״ח, ולמ״ר פלדלת בהיקף של 33,000 מ״ר כולל שטחי המשרדים מתקבל כ- 167 ש״ח למ״ר.

חוזה מכר – מגרש 30 מתאריך 16/10/2025 בין לב ים מסחר לבין נאות מזרחי.

חוזה מכר – מגרש 30 מיום 29/05/2022 בין מנור א.ד השקעות בע״מ לבין לב ים מסחר והשקעות חוזה מכר מגרש 20 מיום 29/05/2022:

מעיון בחוזים הנדונים , לדעתה נרקמה שם מערכת יחסים ייחודית, הכוללת הסכמי הלוואה. בנוסף, לדעתה מגרש 30 כולל מסחר ומגורים, אינו רלוונטי לנכס נשוא השומה הכולל משרדים.

לדעתה, פער זה, נובע בין היתר בשל תקן חניה מחמיר למשרדים לעומת מגורים. בנוסף, המגרש נמכר ב-10/2025 במועד מאוחר יותר, בעוד שהפסקת האש עם חמאס נחתמה בינואר 2025 לאחר המועד הקובע.

לסיכום, השמאית כדרי סברה כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת למספר חניות גדול יותר הנדרש, כאן, בהתאם לתקן חניה למגרש 106 ולהפחית הממ״דים בשתי החלופות.

9.2.17 תחשיב השבחה שמאית המבקשת:

מצב קודם:

מצב קודם — מגרש 100 (תב"ע 25/113/03/3)		
ייעוד	**מגורים**	**מסחר ותעסוקה**
שטח מגרש במ"ר	4,750	2,035
שטח עיקרי למגורים במ"ר	13,300	0
שטח שירות למגורים במ"ר	4,800	0
יח"ד	90	0
שטח פלדלת למגורים במ"ר	14,380	0
שטח מסחר ברוטו במ"ר	0	700
שטח תעסוקה ברוטו במ"ר	0	3,400
שווי מ"ר מבונה למגורים	₪ 6,900	
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 9,000	
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה	₪ 2,200	
שווי המגרש (₪)	₪ 99,222,000	₪ 13,780,000
שווי החצר שהופרשה לצרכי ציבור (400 מ"ר, מקדם אקו' 0.25)	₪ 900,000	
סה"כ שווי המצב הקודם	₪ 113,902,000	

מצב חדש:

מצב חדש — מגרש 106 (תב"ע 603-0477232)	
שטח מגרש במ"ר	1,614
שטח עיקרי מסחר+ תעסוקה+ אכסון מלונאי במ"ר	9,600
שטח שירות מסחר+ תעסוקה+ אכסון מלונאי (ללא קולונדות) במ"ר	3,800
סה"כ עיקרי + שירות במ"ר	13,400
תכסית במ"ר	992.55
הפחתה ללובי תעסוקה (30% מהתכסית)	297.765
סה"כ מסחר ברוטו במ"ר (תכסית פחות לובי)	694.785
סה"כ תעסוקה במ"ר לחישוב	11,149
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה תעסוקה	₪ 2,200
שווי המגרש (₪)	₪ 30,781,338

מצב חדש — מגרש 33	
שטח המגרש במ״ר	4,764
שטח עיקרי עילי למגורים במ״ר	18,630
שטח שירות עילי למגורים במ״ר	7,750
מספר יח״ד	155
שטח פלדלת למגורים במ״ר	20,490
שווי מ״ר מבונה למגורים	₪ 6,900
שווי המגרש (₪)	₪ 141,381,000

תחשיב עלויות עודפות	
מס׳ חניות תת״ק נדרשות לכלל המגרשים (הפרש)	174
עלות עודפת למקום חניה (₪)	₪ 87,200
סה״כ עלות עודפת בגין חניות תת״ק	₪ 15,172,800
עלות עודפת למ״ר תת״ק (מי תהום) (₪)	₪ 1,105
שטח תת״ק נדרש במ״ר (111 חניות × 45 מ״ר)	4,995
סה״כ עלות עודפת בגין מי תהום	₪ 5,519,475
סה״כ עלויות עודפות	₪ 20,692,275

תחשיב השבחה:

שווי המגרשים במצב החדש	
הפחתה לפרויקט (סיכון, גודל, מורכבות, זיקת הנאה)	0.85
סה״כ שווי המגרשים	₪ 146,337,987
בניכוי: סה״כ עלויות עודפות	₪- 20,692,275
סה״כ שווי המגרשים במצב החדש	₪ 125,645,712

השבחה והיטל ההשבחה	
שווי המצב הקודם	₪ 113,902,000
שווי המצב החדש	₪ 125,645,712
השבחה	₪ 11,743,712
היטל השבחה (50%)	₪ 5,871,856

9.3 **<u>הכרעה לתוכנית 603-0477232 למועד קובע 18/11/2024</u>**

9.3.1 <u>כללי</u>

הנכס מושא השומה, הוא חטיבת מקרקעין, אשר במצב הקודם, כלולה בתוכנית 25/113/03/3 הכוללת את מגרש מס׳ 100 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה וכוללת, מתחם למגורים ומתחם למסחר ותעסוקה (א׳ ו ב׳ בהתאמה). במצב החדש, המקרקעין כולל את תא שטח מס׳ 33 למגורים ותא שטח מס׳ 106, המיועד למסחר ותעסוקה בלבד, בהתאם לתוכנית 603-0477232. עילת המימוש היא בגין בקשה לקבלת מידע מוקדם.

בחלקו המערבי של תא שטח 33, התקבל היתר בניה להקמת מבנה מגורים הכולל 54 יח״ד. יתרת תא שטח מס׳ 33, במצב החדש, הינה בייעוד מגורים ד׳, וכוללת זכויות כוללות בהיקף של 155 יח״ד, המהוות תוספת, של 101 יח״ד, ביחס למצב המאושר. בנוסף, במקרקעין מאושר, תא שטח מס׳ 106 בייעוד מסחר ותעסוקה, והכולל זכויות למסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות העליונות לרבות אכסון מלונאי. התוכנית כוללת זכויות לחניות תת קרקעיות. תא שטח 106 נמכר לצד ג׳ וכחלק מחיובי המוכר, הוא נדרש לקדם בקשה להיתר בניה אשר הוצגה ע״י שמאי המבקשים. בהתאם להסכם המכר היטל ההשבחה יחול על המוכר כאמור במצב המשפטי.

הצדדים חלוקים באשר לערכי השווי למגורים ולמסחר, היקף השטחים לחיוב, לרבות היקף התכסית למסחר, תרומת הקולונדות, והעמסת שטחי שירות. בנוסף הצדדים חלוקים לעניין מקדמי הפחתה, והתאמה לגודל, התאמה לפוטנציאל תכנוני מכוח תמ״א/4/35, התאמה לצפיפות, התאמה לשוליות. כמו כן קיימת מחלוקת, לעניין, עלות עודפת לחניות ועלות עודפת, למיגון מרתפים, בשל מפלס מי תהום. ומכאן הכרעתי.

9.3.2 <u>ערכי שווי</u>:

9.3.2.1 שווי מגורים:

שמאי המשיבה, קבע שווי מ״ר מבונה למגורים, בסכום של 8,000 ₪, לעומת זאת, שמאית המבקשת, סברה, כי שווי מ״ר מבונה, למגורים, הינו, בסכום של 6,900 ₪. שמאי המבקשת ציינו, כי יש לתת תוספת שווי, של 30% למצב הקודם בשל קיומו של פוטנציאל כללי, הנובע מאישורה של תמא/35/ 4. אנתח מספר בסיסי נתוני השוואה כדלקמן,

א. עסקת השוואה:

שמאי המשיבה, הגישו לאחר הדיון את חוזה המכר, במקרקעין סמוך, מגרש מס׳ 30 בתוכנית 603-0477232, בגוש 3174 בחלקות 23,38 ו-55- ראה נספח 1 מיקום העסקה.

אני סבור, כי יש להתחשב ולנתח את עסקת המכר, בשל היותה עסקה לקרקע ובשל קרבתה של העסקה, אל המקרקעין הנדון.

אפנה בעניין זה לפס״ד בעניין שלמה לדלסקי[5] ביחס לקביעת שווי המקרקעין, ביחס למקרקעין סמוכים, אשר כוללים מאפיינים דומים:

> " 26.בקביעת שווי בשיטת ההשוואה, צפוי לראות כי שווי מקרקעין סמוכים בעלי מאפיינים דומים יהיה זהה. עם זאת,

[5] עמ״נ (חי׳) 12834-07-16 שלמה לדלסקי נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא, מיום 22/3/2017.

> יתכנו מצבים שבהם יהיה צורך לבצע התאמות שונות למאפיינים הייחודיים לכל חלקה. כך למשל, אם בחלקה כלשהי נדרשת עבודת תשתית נרחבת יותר, כך כאשר קיימות מגבלות בנייה שאינן נובעות מהוראות התכנית (כגון צורך להעתקת קווי חשמל, ביוב וכדומה). כך כאשר צורת מגרש אינה רגולטורית ואינה מאפשרת ניצול מלוא הזכות או מגבילה את הניצול בדרך אחרת וכדומה. עם זאת, ברי כי כאשר אין הבדלי מאפיינים משמעותיים, כאשר זכויות הבנייה דומות, כאשר גודל המגרשים דומה וכאשר אין מגבלות מיוחדות, צפוי כי שווי מקרקעין סמוכים בעלי מאפיינים דומים יהיה דומה."

שמאי המבקשת, מר המאירי, סבר, כי לא ניתן להתבסס על העסקה האמורה, מאחר ולדעתו קיימים בין הצדדים יחסים מיוחדים, כאשר תכלית העסקה נועדה למחוק הלוואה. לא קבלתי את עמדתו, אני סבור, כי מדובר בעסקת קרקע, אשר ניתן להתבסס עליה, תוך הפעלת מינימום התאמות. אציין, כי בהתאם לתקינה השמאית, עסקת השוואה לקרקע, הינה ברמת עדיפות גבוהה, בקביעת "שווי השוק".

קבלתי את ניתוח שמאי המשיבה, בעניין תחשיב שטח פלדלת, כמו גם לעניין השטחים האקוויוולנטיים למסחר, יחד עם זאת, אביא בחשבון, שווי מסחר, בסכום של 9,700 ₪ וזאת בהתבסס על הכרעתי במקרקעין סמוך, בגו"ח 3174/8 ברחוב דוד אלקיים.

אבהיר, כי ערכי השווי שם, ביחס לשטחי המסחר, להבנתי, זהים, ביחס לערכי השווי כאן.

סכום מכירה	**110,000,000**	₪
קיזוז מסחר	19,012,000	₪
יתרת סכום למגורים	90,988,000	₪
שטח אקוי'	11,267.00	
שווי למ"ר	**8,076**	₪
התאמה למגורים ללא מסחר	1.05	
שווי מ"ר מבונה מתואם	**8,479**	₪

הערות:

- שווי מסחר: 1,960 מ"ר אקוי' למסחר כבשומת המשיבה* 9,700 ₪, כלומר 19,012,000 ₪.
- העסקה מגלמת מגורים מעל מסחר, לפיכך הובאה בחשבון התאמה, בדומה לשומה המכרעת, של מר בועז קוט, בגו"ח 3174/22, למגרש 23.
- העסקה מגלמת, חניות תת קרקעיות, תחשיב לקומה ממוצעת 17 ושטח פלדלת 98 מ"ר.
- לא קבלתי, כי יש לבצע התאמה לזמן, מועד העסקה הינו פחות משנה מהמועד הקובע, כמו כן, תקופת המלחמה ואי הוודאות היו קיימים גם בתקופת המכר.

ב. **בסיס נתונים – עסקאות מכר לדירות. בחנתי עסקאות מכר בסביבה, לרבות עסקאות אשר נבחנו בשומתי, בגו"ח 3174/8, בתיק מינוי 2115-2025 תוך התאמה לנכס הנדון.**
להלן פירוט עסקאות לדירות מגורים, במקרקעין סמוך, למועד הרלוונטי- מקור, אתר מידע נדל"ן- ראה נספח 1 מיקום העסקאות:

יום מכירה	דירה	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח ברוטו	שווי מכירה בש"ח	התאמת מע"מ	תמורה כולל מע"מ בשיעור 17%	שווי מ"ר
~~24/11/2025~~	~~56~~	~~8-56~~	~~5~~	~~12~~	~~134~~	~~₪ 3,700,000~~	~~₪ 3,135,593~~	~~₪ 3,668,644~~	~~₪ 27,378~~
~~28/10/2025~~	~~0~~	~~8-76~~	~~5~~	~~17~~	~~134~~	~~₪ 3,700,000~~	~~₪ 3,135,593~~	~~₪ 3,668,644~~	~~₪ 27,378~~
13/08/2025	1	8-0	5	6	137	₪ 3,575,000	₪ 3,029,661	₪ 3,544,703	₪ 25,874
~~06/07/2025~~	~~30~~	~~8-30~~	~~5~~	~~5~~	~~144~~	~~₪ 3,650,000~~	~~₪ 3,093,220~~	~~₪ 3,619,068~~	~~₪ 25,132~~
~~29/06/2025~~	~~68~~	~~8-68~~	~~5~~	~~15~~	~~134~~	~~₪ 3,778,000~~	~~₪ 3,201,695~~	~~₪ 3,745,983~~	~~₪ 27,955~~
29/05/2025	70	8-0	5	15	144	₪ 3,700,000	₪ 3,135,593	₪ 3,668,644	₪ 25,477
~~21/01/2025~~	~~73~~	~~8-73~~	~~5~~	~~16~~	~~134~~	~~₪ 3,691,282~~	~~₪ 3,128,205~~	~~₪ 3,660,000~~	~~₪ 27,313~~
24/12/2024	61	8-61	5	13	134	₪ 3,600,000	₪ 3,600,000	₪ 3,600,000	₪ 26,866
17/12/2024	23	8-23	5	4	137	₪ 3,660,000	₪ 3,660,000	₪ 3,660,000	₪ 26,715
17/12/2024	64	8-64	5	14	134	₪ 3,630,000	₪ 3,630,000	₪ 3,630,000	₪ 27,090
19/09/2024	53	8-53	5	1	134	₪ 3,600,000	₪ 3,600,000	₪ 3,600,000	₪ 26,866
25/07/2024	65	8-65	5	14	134	₪ 3,600,000	₪ 3,600,000	₪ 3,600,000	₪ 26,866
12/05/2024	1	8-0	5	15	134	₪ 3,600,000	₪ 3,600,000	₪ 3,600,000	₪ 26,866
21/04/2024	31	8-31	5	6	137	₪ 3,540,000	₪ 3,540,000	₪ 3,540,000	₪ 25,839
15/04/2024	0	8-35	5	7	137	₪ 3,580,000	₪ 3,580,000	₪ 3,580,000	₪ 26,131
31/03/2024	38	8-41	5	8	134	₪ 3,460,000	₪ 3,460,000	₪ 3,460,000	₪ 25,821
28/03/2024	43	8-43	5	9	137	₪ 3,640,000	₪ 3,640,000	₪ 3,640,000	₪ 26,569
28/03/2024	57	8-57	5	12	134	₪ 3,500,000	₪ 3,500,000	₪ 3,500,000	₪ 26,119
~~19/03/2024~~	~~1~~	~~8-26~~	~~5~~	~~4~~	~~144~~	~~₪ 3,590,000~~	~~₪ 3,590,000~~	~~₪ 3,590,000~~	~~₪ 24,931~~
19/03/2024	0	8-39	5	8	137	₪ 3,585,000	₪ 3,585,000	₪ 3,585,000	₪ 26,168
~~19/02/2024~~	~~38~~	~~8-38~~	~~5~~	~~7~~	~~144~~	~~₪ 3,590,000~~	~~₪ 3,590,000~~	~~₪ 3,590,000~~	~~₪ 24,931~~
18/12/2023	77	8-77	5	17	134	₪ 3,540,000	₪ 3,540,000	₪ 3,540,000	₪ 26,418
~~17/08/2023~~	~~34~~	~~8-34~~	~~5~~	~~6~~	~~144~~	~~₪ 3,540,000~~	~~₪ 3,540,000~~	~~₪ 3,540,000~~	~~₪ 24,583~~
~~07/08/2023~~	~~45~~	~~8-45~~	~~5~~	~~9~~	~~134~~	~~₪ 3,350,000~~	~~₪ 3,350,000~~	~~₪ 3,350,000~~	~~₪ 25,000~~
~~28/06/2023~~	~~30~~	~~8-30~~	~~5~~	~~5~~	~~144~~	~~₪ 3,408,000~~	~~₪ 3,408,000~~	~~₪ 3,408,000~~	~~₪ 23,667~~
09/03/2023	67	8-67	5	15	137	₪ 3,580,000	₪ 3,580,000	₪ 3,580,000	₪ 26,131
שווי מ"ר בנוי בהתאמה למע"מ ביחס למועד הקובע 17%									₪ 26,157
סטיית תקן									₪ 996.43
חציון									₪ 26,150
מינימום									₪ 23,667
מקסימום									₪ 27,955
שווי מ"ר בנוי בהתאמה למע"מ ביחס למועד הקובע 17% בניכוי סטיית תקן									₪ 26,363

לאחר ניתוח העסקאות דלעיל, ובנטרול הדירות בעלות המרפסות הגדולות, המחוקות, מתקבל שווי מ״ר בנוי בהיקף של 26,363 ₪.

הערות לטבלה דלעיל:

- העסקאות מגלמות גובה קומה ממוצעת 10 ושטח דירה ממוצעת 135 מ״ר.
- התבצעה התאמה לעסקאות משנת 2025 אשר גילמו מע״מ בשיעור של 18%, לעומת 17% ביחס למועד הקובע, לכן ביצעתי התאמה כאמור.
- לא הובאו בחשבון עסקאות קיצוניות.

להלן פירוט תחשיב עלויות בניה בהתאם למחירון דקל למועד הרלוונטי:

	מ״ר	מחירון דקל אוגוסט 2024 בהתאמה	סה״כ
בניה עילי	14,259.83	₪ 5,616	₪ 80,077,372
מרפסת	1,631.16	₪ 1,746	₪ 2,847,560
חניות תת״ק	5,884.43	₪ 2,775	₪ 16,329,293
פיתוח חצר	5,859.56	₪ 404	₪ 2,365,131
סיכום ביניים			₪ 101,619,357
עקיפות			1.25
סה״כ עלויות			₪ 127,024,196
סה״כ מ״ר פלדלת			11,082
סה״כ עלות למ״ר פלדלת			₪ 11,462
במעוגל			₪ 11,500

הערות:

- בשומתי בגו״ח 3174/8 הובא בחשבון, עלויות בניה בסיסיות בסכום של 5,565 ₪, ובנוסף התאמה למדד, אאמץ את קביעתי שם.
- תחשיב חילוץ:

שווי בנוי לקומה ממוצעת 10	₪ 26,363
בניכוי יזמות	20%
בניכוי מע״מ	17%
שווי ביניים	₪ 18,777
עלויות בניה	₪-11,500
שווי מ״ר מבונה לקומת קרקע	₪ 7,277
התאמה למיקום	1.05
התאמה למגורים ללא מסחר	1.05
שווי מ״ר מבונה מתואם	₪ 8,023

הערות:

- הובא בחשבון חילוץ רווח יזמי בשיעור של 20% בשל כמות הדירות הרבה, ובהתאמה לשומת מר ארז כהן, בגו״ח 3174/8.

ג. עסקאות מכר בדירות מגורים סמוכות, אשר מצויות בגו"ח 3174/15 הממוקם ברחוב הכינור. אני סבור, כי פרויקט זה מבחינת מיקום, דומה למקרקעין כאן. ראה נספח 1 מיקום העסקאות.

יום מכירה	דירה	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח ברוטו	מרפסת גג	שווי מכירה בש"ח	התאמת מע"מ	תמורה כולל מע"מ בשיעור 17%	שווי מ"ר
30/11/2025	30	15-109	4	8	117		₪ 1,675,000	₪ 1,419,492	₪ 1,660,805	₪ 28,390
10/02/2025	79	15-79	5	22	255	88.4	₪ 3,400,000	₪ 2,881,356	₪ 3,371,186	₪ 24,332
22/12/2024	75	15-75	5	20	203	127.4	₪ 3,012,500	₪ 3,012,500	₪ 3,012,500	₪ 25,299
15/08/2024	54	15-54	4	14	117		₪ 1,775,000	₪ 1,775,000	₪ 1,775,000	₪ 30,342
25/07/2024	65	15-65	4	17	117		₪ 1,850,000	₪ 1,850,000	₪ 1,850,000	₪ 31,624
30/05/2024	42	15-42	4	11	117		₪ 1,700,000	₪ 1,700,000	₪ 1,700,000	₪ 29,060
21/04/2024	26	15-26	4	7	117		₪ 1,550,000	₪ 1,550,000	₪ 1,550,000	₪ 26,496
23/09/2024	34	15-34	4	9	117		₪ 1,650,000	₪ 1,650,000	₪ 1,650,000	₪ 28,205
28/08/2023	14	15-14	4	4	117		₪ 1,500,000	₪ 1,500,000	₪ 1,500,000	₪ 25,641
03/01/2023	76	15-76	5	20	203	127.4	₪ 3,100,000	₪ 3,100,000	₪ 3,100,000	₪ 26,034
שווי מ"ר בנוי בהתאמה למע"מ ביחס למועד הקובע 17%										₪ 27,542

הערות לטבלה דלעיל:

- העסקאות מגלמות גובה קומה ממוצעת 13 ושטח דירה ממוצעת 148 מ"ר.
- התבצעה התאמה לעסקאות משנת 2025 אשר גילמו מע"מ בשיעור של 18%, לעומת 17% ביחס למועד הקובע וביצעתי התאמה כאמור.
- הובאו בחשבון עסקאות למרפסות גדולות, מאחר והינן לדירות גדולות אשר קיימות בנכס הנדון, לפיכך, שוקללו בערכי השווי.
- הבאתי בחשבון עלויות בנייה בסכום של 11,500 ₪ בדומה לפרויקט לעיל.
- תחשיב חילוץ:

שווי בנוי מקומה לקומה 13	₪ 27,542
בניכוי יזמות	20%
בניכוי מע"מ	17%
שווי ביניים	₪ 19,617
עלויות בניה	₪-11,500
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,117

ד. שומות מכריעות אשר הוצגו בשומת המבקשת ושומת המשיבה:

- שומה מכרעת של מר יעקב הלוי, בגו״ח 2062/42, רחוב האורגים 21, אשר קבע, שווי מ״ר מבונה 7,200 ₪, למועד קובע 26/5/2024, אציין כי לאור המרחק הגדול מהמקרקעין כאן, הובא בחשבון התאמה למיקום בשיעור של 5% .
- שומה מכרעת של גב׳ דנה שיחור, בגו״ח 2453/88,148 למגרשי תמורה 200, 203 ו- 213, במתחם ״סוהו״, אשר קבעה שווי מ״ר מבונה 7,500 ₪ למועד קובע 18/9/2024, אציין כי לאור המרחק הגדול מהמקרקעין כאן, הובא בחשבון התאמה למיקום בשיעור של 5%.
- שומה מכרעת של מר בועז קוט, בגו״ח 3174/22, למגרש מס׳ 23 בתוכנית 603-0477232, ברחוב דרך מנחם בגין, אשר קבע שווי מ״ר מבונה 8,000 ₪ בסיסי למעוד קובע 18/12/2024.
- הנני סבור, כי שומתו של מר בועז ברזילי בגו״ח 2072/3-5,31,98-99 אינה תואמת למקרה כאן, מאחר ואצלו שטח דירה ממוצעת, הוא 85.7 מ״ר שאינו תואם לשטח כאן. אבהיר כי בשומתו התקבל שווי מ״ר מבונה, בסך של 8,700 ₪ במצב החדש, אולם הובא בחשבון הפחתה נוספת, בגין עלויות עודפות לחניונים.

להלן סיכום השומות המכריעות ראה נספח 1 מיקום השומות:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	כתובת	שכונה	גו״ח	מועד קובע	שווי מבונה	התאמה למיקום	התאמה לחזית מסחרית	שווי מ״ר מבונה מתואם
יעקב הלוי	29/05/2025	האורגים 21	אזור התעשייה קריית איתנים	2062/42	25/06/2024	₪ 7,200	1.05	1.05	₪ 7,938
דנה שיחור	21/04/2025	מתחם סוהו	אזור התעשייה קריית איתנים	2453/88,148	18/09/2024	₪ 7,500	1.05	1.05	₪ 8,269
בועז קוט	13/04/2026	מגרש מס׳ 23 רחוב דרך מנחם בגין	קריית מע״ר דרום	3174/22	18/12/2024	₪ 8,000	1	1	₪ 8,000
סיכום שווי מ״ר מבונה									₪ 8,069

להלן שקלול שווי מ״ר מבונה לפי בסיסי הנתונים שנסקרו:

שקלול שווי מ״ר מבונה					
מס״ד	בסיס השוואה	שווי מ״ר מבונה	משקל	שווי משוקלל	שטח ממוצע ליח״ד במ״ר
א׳	עסקת השוואה מגרש מספר 30 בגוש 3174, חלק מחלקות 23,37,38 ו-55	₪ 8,479	25%	₪ 2,120	98
ב׳	עסקאות בחילוץ גו״ח 3174/8	₪ 8,023	25%	₪ 2,006	136
ג׳	עסקאות בחילוץ גו״ח 3174/15	₪ 8,117	25%	₪ 2,029	148
ד׳	שומות מכריעות	₪ 8,069	25%	₪ 2,017	104
	שווי מ״ר מבונה			₪ 8,172	122

התייחסות לעסקאות נוספות:

- לאחר הדיון, שמאי המשיבה, הציג חוזה מכר, מיום 29/5/2022, למגרש מס׳ 20:

לא קבלתי, כי יש לנתח עסקה זו, מדובר בעסקה שהינה לפני המועד הקובע ביותר משנתיים. בנוסף, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים, כי קיים קושי בניתוח הפוטנציאל הנוסף של העסקה, בשל הליכי קידומה של תוכנית 603-0477232, זאת, בשל העובדה, כי באותה העת, התוכנית כבר הופקדה.

- לאחר הדיון, שמאי המשיבה, הציג חוזה מכר, מיום 29/5/2022, למגרש מס׳ 30. לא קבלתי עסקה זו, מאחר והינה לפני המועד הקובע וכוללת פוטנציאל לקידומה של תוכנית 603-0477232 אוסיף, כי מגרש זה נותח בהתאם לחוזה מכר, עדכני יותר, ביחס למועד הקובע, מיום 16/10/2025. לפיכך, איני סבור, כי יש לנתח את העסקה המוקדמת, כאשר המועד של עסקה זו מוקדם בשנתיים ביחס למועד הקובע כאן.

- עסקה למקרקעין בגו״ח 2649/5, מיום 5/8/2025:

העסקה הינה מורכבת, מרוחקת וכוללת מגורים עם מסחר ומלונאות. לאור העובדה, כי במקרקעין, כאן, אותרו עסקאות רלוונטיות יותר, איני מוצא כי ניתוח עסקה זו, יתאים למקרקעין הנדון. יתרה מזו, השמאית המכריעה גב׳ רמה מאור, בחלקה זו, קבעה שווי מ״ר מבונה למגורים, בגובה של 5,700 ₪ לדירות גדולות, למועד קובע 18/11/2022. שווי זה, מגלם הפחתה, בשל מגורים מעל מסחר ומלונאות בשיעור של 10% על כן, אינה דומה למקרקעין כאן.

התייחסות לשטחי הדירות, שוליות וצפיפות:

שמאי המשיבה, סבר, כי יש להביא בחשבון שוליות בשיעור של 0.9 בשל פער בשטח דירה ממוצעת, במצב הקודם לעומת המצב החדש.

שמאית המבקשת, סברה כי פער השטחים בין המצב הקודם לחדש, אינו מצדיק הפחתה לשוליות.

מצב קודם:

המצב הקודם מהווה את מגרש מס׳ 100, בתוכנית 25/113/03/3 אשר כולל 2 מתחמים. מתחם למגורים ומתחם למסחר ותעסוקה.

מתחם המגורים, מגורים כולל 13,300 מ״ר עיקרי וממ״דים.

קבלתי את טענת שמאי המשיבה בכתב התגובה, כי נדרש לנתח את המגרש תוך התחשבות כי התקבל היתר בניה בגין מבנה המגורים המערבי במגרש.

לפיכך, להלן שטח ליח"ד במצב הקודם:

שטח ליח"ד מצב קודם תוכנית 25/113/03/3			
סיווג	שטח במ"ר	נוצל במסגרת היתר	יתרה
עיקרי	13,300	7,136	6,164
שירות ממ"ד	1,080	684	396
יתרת שטח פלדלת			6,560
מס' יח"ד: 90 יח"ד בהפחתת 54 יח"ד			36
שטח ליח"ד שטרם נוצלו במ"ר			182

הערה: שטחי הבנייה העיקריים אשר מומשו, הינם בהתבסס על היתר בניה מספר 20120784.

מצב חדש:

תוכנית 603-0477232 הוסיפה זכויות ויחידות דיור, לפיכך, להלן שטח ליח"ד במצב החדש:

שטח ליח"ד מצב חדש תוכנית 603-0477232			
סיווג	שטח במ"ר	נוצל במסגרת היתר	יתרה
עיקרי	18,630	7,136	11,494
שירות ממ"ד	1,860	684	1,176
יתרת שטח פלדלת			12,670
מס' יח"ד: 155 יח"ד בהפחתת 54 יח"ד			101
שטח ליח"ד במצב חדש במ"ר			125

מכאן, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, כי בין מצבי התכנון, קיים פער שטחים גדול בממוצע של שטחי הדירות, בהיקף של כ-57 מ"ר, אשר מחייב מתן ביטוי שמאי הולם, זאת ביחס לעסקאות ההשוואה.

להלן תחשיב השוליות שאביא בחשבון:

שוליות במצב הקודם			
שוליות	שטח במ"ר	מקדם	שטח מתואם
מקדם לדירה בשטח 122 מ"ר	122	1	122
מקדם לדירה בשטח 150 מ"ר	28	0.8	22.4
שוליות לדירה בשטח מעל 150 מ"ר ועד 182 מ"ר	32	0.7	22.4
סה"כ שטח בהתחשב בשוליות			166.8
סה"כ התאמה לשוליות			0.9165

שוליות במצב החדש			
שוליות	שטח	מקדם	שטח מתואם
מקדם לדירה בשטח 122 מ״ר	122	1	122
שוליות לדירה בשטח 125 מ״ר	3	0.8	2.4
סה״כ שטח בהתחשב בשוליות			124.4
סה״כ התאמה לשוליות			0.9952

הערות:

- המתודולוגיה לקביעת מקדם השוליות, הינה בדומה לקביעתה של גב׳ רמה מאור, בגו״ח 2649/6. שם, השמאית המכריעה, הביאה בחשבון שוליות בשיעור של 0.9 לשטחים מעל ל-105.11 מ״ר, היות וכאן מדובר בשטחי דירות גדולים יותר, אביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20% לשטח דירתי עד 150 מ״ר ו-30% לשטח דירתי מעל 150 מ״ר.
- בשומתי בגו״ח 6623/769, ברחוב ארם משה 7/ טבנקין יצחק 3, הובא בחשבון שוליות ביחס לדירה בשטח 100 מ״ר, כך שלדירה בשטח 107 מ״ר, הובא בחשבון שוליות בשיעור של כ-1.5% ולדירה בשטח 129 מ״ר, שוליות בשיעור של 4.5%.
- התחשיב הינו ביחס לשטח דירה ממוצעת בעסקאות ההשוואה.

באשר לשומתה של גב׳ רינת וויס רביב, בגו״ח 2022/7. שם הובא בחשבון שוליות בין דירה בשטח של 125 מ״ר לדירה בשטח של 149 מ״ר בשיעור של 3%. כלומר כ-0.125% לכל 1 מ״ר. במקרה כאן, הובא בחשבון, במצב הקודם, בגין פער של כ- 60 מ״ר, הפחתה כוללת של כ-8.4%, כלומר כ-0.14% לכל 1 מ״ר.

באשר למקדם הצפיפות, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת, מר גלעד המאירי, בכתב ההשלמה, כי במצב הקודם, יתרת הזכויות הינה 36 יח״ד בלבד ובמצב החדש קיימת יתרת זכויות בהיקף של 101 יח״ד. מטבע הדברים, במבנה הכולל 101 יח״ד, היקף המשתמשים בשטחים המשותפים עולה ביחס למבנה הכולל 36 יח״ד- אפנה לשומה מכרעת, אשר הפנה שמאי המבקשת בדיון, של מר מרדכי דדון, בגו״ח 6584/10,103-105 למגרש 2022.

לפיכך, אביא בחשבון התאמה נוספת לצפיפות בשיעור של 2%. זאת בשל המקרה הפרטני כאן, במצב הקודם, המותיר מימוש זכויות במבנה נפרד בהיקף של 36 יח״ד בלבד.

שקלול שווי מ״ר מבונה למגורים:

התאמות לערכי השווי במצב הקודם		
שווי מ״ר מבונה בסיסי	8,172	₪
התאמה לקומה ממוצעת 8 במצב הקודם	0.965	
התאמה לשוליות	0.9165	
התאמה לצפיפות	1.02	
שווי מ״ר מבונה מתואם	7,372	₪
במעוגל	7,400	₪

הערה: ערכי השווי במצב הקודם, מגלמים מיקום, קומה ממוצעת 8, שטח ממוצע ליח"ד של כ-182 מ"ר וצפיפות במבנה אחד הכולל 36 יח"ד בלבד. ההתאמה לתוספת קומה, הינה בדומה להכרעתי בגו"ח 3174/8 בשיעור של 0.5% לכל קומה.

התאמות לערכי השווי במצב החדש		
שווי מ"ר מבונה בסיסי	8,172	₪
התאמה לקומה ממוצעת 13 במצב החדש	0.99	
התאמה לשוליות	0.9952	
שווי מ"ר מבונה מתואם	8,052	₪
במעוגל	8,100	₪

הערה: ערכי השווי במצב החדש, מגלמים מיקום, קומה ממוצעת 13 ושטח ממוצע ליח"ד של כ- 125 מ"ר.

לאור האמור, אני קובע שווי מ"ר מבונה, למגורים, במצב החדש בסך של 8,100 ₪ ובמצב הקודם 7,400 ₪.

אבהיר, כי שמאי המשיבה, סבר, שיש לבצע התאמה למגורים, מעל מסחר, אולם להבנתי, בשני מצבי התכנון, לא קיימת בנייה מעורבת, לפיכך לא קבלתי הפחתה זו.

להצלבה נוספת, בשומתי, בגו"ח 3174/8, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 6,900 ₪, כאשר שם, הובא בחשבון מגורים מעל מסחר, מגורים בקומת קרקע, ומיקום נחות ביחס למיקום כאן.

לפיכך, ולצורך בקרה בלבד, במידה ואביא בחשבון התאמה, בשיעור של 5% לכל אחד מהמרכיבים (קומה, מיקום ומגורים מעל מסחר), יתקבל שווי בסיסי כ-8,000 ₪.

התייחסות למסד הנתונים בשומת מר יהונתן לוי שמאי המשיבה:

- שמאי המשיבה, הציג עסקאות רבות בסביבה, מהם התקבל שווי בנוי בגין 23,700 ₪-32,400 ₪. בניתוח העסקאות שהוצגו לעיל, מצאתי לנכון לקבל חלק ניכר מהעסקאות[6], יחד עם זאת, הנני סבור כי חלק מהעסקאות אינן רלוונטיות לדוגמה:
  - עסקאות לדירות בשטח של 76 מ"ר -77 מ"ר, מהם התקבל שווי של 32,400 ₪, הינן רחוקות **<u>ממוצע</u>** השטחים במקרה כאן.
  - עסקאות בגוש 2088 אינן נחוצות, בשל קיום מסד עסקאות נרחב במתחם הנדון.
- עסקה המדווחת מיום 5/8/2025 בגו"ח 2649/5, ראה התייחסותי לעיל.
- עסקה בתאריך 29/5/2022, למגרש 20, ראה התייחסותי לעיל.
- שומת IFRS של מר ירון ספקטור, בגו"ח 3174/11, בכתובת הכינור 30, נקבע שם, שווי בנוי בין 22,500 ₪ ל- 26,000 ₪, למועד קובע 31/12/2024, איני מוצא נתון זה סותר את הכרעתי כאן.

[6] אבהיר, כי גם שמאית המבקשת, הביאה בחשבון עסקאות למגורים בחלקה 8, אולם כלל עסקאותיה, למעט אחת לפני המועד הקובע. הנני סבור, כי היה מקום להביא בחשבון עסקאות גם לאחר המועד הקובע.

9.3.2.2 שווי מסחר:

שמאי המשיבה, קבע שווי מ״ר מבונה למסחר, בסך של 11,000 ₪, שמאית המבקשת, הביאה בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר, בסך של 9,000 ₪.

ראשית אציין, כי המגרש בייעוד מסחר ותעסוקה, מובהר כי שטחי המסחר מממוקמים, בחזית מסחרית בלבד במבנה למסחר ותעסוקה, ואינם מהווים שטחי מסחר בקניון או במתחם מסחרי אינטנסיבי.

- בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, שנערכה ע״י השמאית גב׳ ורד בניטה, מיום 13/10/2024 לתוכנית הנדונה 604-0477232 מתחם ה״משולש״, למגרשים 105 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, 601 לתעסוקה, 102-101 בייעוד דיור מיוחד מסחר ותעסוקה, ומגרש 104 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה. קבעה השמאית גב׳ בניטה שווי מ״ר מבונה למסחר ברחוב בסך של 9,000 ₪ ולמסחר בקניון, בסך של 13,000 ₪- ראה נספח 2 מיקום.

שומות מכריעות:

בחנתי שומות מכריעות בסביבת הנכס, שהתייחסו לערכי שווי למסחר- ראה נספח 2 מיקום השומות:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
בועז ברזילי	03/06/2025	מגרש 401	2072/ 3,4-5,31,78,99	13/07/2024	11,000 ₪
יעקב הלוי	29/05/2025	האורגים 21	2062/42	25/06/2024	8,650 ₪
דנה שיחור	21/04/2025	מתחם סוהו	2453/88,148	18/09/2024	10,000 ₪
רמה מאור	24/10/2022	קדושי בלזן 21	2061/24	22/01/2022	9,200 ₪
מישל אשור	27/10/2024	חוף הקשתות	2791/6	24/04/2023	9,200 ₪
רמה מאור	29/11/2023	שדרות מונטפיורי	2649/6	18/11/2022	11,000 ₪
			שווי מ״ר מבונה ממוצע:		9,842 ₪

הערות:

- שומת מר יעקב הלוי, בגו״ח 2062/42 אומנם רחוקה מהמקרקעין הנדון, אולם כוללת חזית מסחרית, בדומה למקרקעין הנדון. בנוסף, השמאי המכריע ניתח עסקאות שאיתר מרחוב שד׳ הרצל שאינו ציר אורך מרכזי בעיר, אשר עובר, בין היתר בשכונה הנדונה הקריה מע״ר.
- שומת גב׳ דנה שיחור, בגו״ח 2453/88 למגרשים 200, 203 ו-213 במתחם סוהו, אומנם רחוקה מהמקרקעין הנדון, אולם כוללת חזית מסחרית.
- שומת ד״ר בועז ברזילי, בגו״ח 2072/3,4-5,31,78,99 למגרש 401 לא רחוקה מהמקרקעין הנדון, וכוללת חזית מסחרית. אבהיר, כי לא קבלתי את עמדת שמאית המבקשת, כי השומה ממוקמת במיקום עדיף, הנני סבור, כי מיקום הנכס הנדון, הינו אטרקטיבי

ובמרחק הליכה להיכל התרבות והקניון. כמו כן, קבלתי את עמדת המשיבה, אשר טען, כי במגרש יהיו בעתיד גם שימושי משרדים, שאף יגבירו את הביקוש והכדאיות למימוש מסחר.

- שומת גב' רמה מאור, בגו"ח 2061/24 ברחוב קדושי בלזן 21, אומנם רחוקה מהמקרקעין הנדון, אולם כוללת חזית מסחרית.
- שומת מר מישל אשור, בגו"ח 2791/6, הינה סמוכה לנכס הנדון, כמו כן, הינה באזור משולב, בסמיכות של כ- 130 מטר מחוף הים וכוללת שטחי מסחר. על כן, אני סבור, שהינה דומה למקרקעין.
- שומת גב' רמה מאור, בגו"ח 2649/6, ברחוב מונטיפיורי, רחוקה מהמקרקעין הנדון, אולם כוללת חזית מסחרית. לא קבלתי את עמדת שמאית המבקשת, אשר סברה כי המקרקעין מצוי, במיקום עדיף, בשל היותו ממוקם בדרומה של העיר אשדוד ורחוק מהמרכז ביחס לנכס הנדון.
- אבהיר, כי כלל השומות המכריעות לעיל, אומצו על ידי, בהכרעתי בגו"ח 3174/8, אשר מצוי בסמוך לאותה תוכנית. כאמור שם היה מדובר בחזית מסחרית בדומה למקרה כאן.

חוזי שכירות חוף הקשתות- ראה נספח 2 מיקום עסקאות חוזי השכירות:

- ראשית אציין, כי בשומתי, אימצתי, את הקביעות משומתו של מר מישל אשור, בגו"ח 2791/6 בחוף הקשתות.
- חוזי השכירות הועברו ע"י שמאית המשיבה לאחר הדיון אולם לאור בקשת שמאית המשיבה, שלא לפרט הנתונים מהחוזים ופרטי המושכרים, לא אפרט את נתוני חוזי השכירות בשומה המכרעת הנדונה, אולם אתייחס לממוצע דמ"ש, למ"ר מושכר, לפי ניתוחיי.
- אציין כי ניתוח של כלל החוזים, ביחס לשטחים שהוצגו, מביא לדמ"ש למ"ר מושכר ממוצע, בסך של כ- 106 ₪ למ"ר ברוטו הכולל 10% שטחי שירות משותפים.
- עוד אציין, כי בניתוח קבלתי את דמי השכירות, כפי שפורשו בשומת המבקשת, בתוספת הצמדה למדד.

להלן תחשיב החילוץ:

דמ"ש	₪	106.57
דמ"ש שנתיים	₪	1,279
שווי בנוי בשיעור היוון 7%	₪	18,268
רווח יזמי 15%	₪	15,886
עלויות בניה	₪	7,216
שווי מ"ר מבונה	₪	8,669

- אבהיר, כי גם בשומתו של מר מישל אשור, בגו״ח 2791/7, נקבע דמי שכירות למסחר בסכום של 100 ₪ למועד 14/11/2023. לפיכך, לא קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, אשר סבר כי גובה דמי שכירות, הינם בסך של 250 ₪ למ״ר.
- בשומתו של מר מישל אשור, בגו״ח 2791/6 מגרש 2 בחוף הקשתות, נקבע עלויות בניה בסכום של 7,000 ₪, אני מקבל עלות זו, בהתאמה למדד תשומות הבנייה למסחר ומשרדים ביחס למועד הקובע, מתקבל 7,216 ₪.
- בתגובה נוספת של המבקשת, מיום 15/7/2026, השמאית התייחסה לחוזי השכירות שהומצאו ע״י שמאי המשיבה. בשומתה הביאה בחשבון שטח בתוספת 31.24% שטחי שירות, אולם בתחשיבה הביאה בחשבון רק 10%, תוספת שטחי שירות. לפיכך, בסיס הנתונים בשומתה, אינו תואם לאופן הניתוח בתחשיב. לפיכך, בניתוח חוזי השכירות שערכתי, הובא בחשבון שטח ברוטו בתוספת של 10% בלבד.

סיכום שקלול ערכי שווי מ״ר מבונה, למסחר:

שקלול שווי מ״ר מבונה מסחר			
מקור	**שווי מ״ר מבונה**	**משקל**	**שווי מ״ר משוקלל**
טבלאות הקצאה ואיזון	₪ 9,000	15%	₪ 1,350
שומות מכריעות	₪ 9,842	80%	₪ 7,873
דמי שכירות	₪ 8,669	5%	₪ 433
שווי מ״ר מבונה משוקלל			₪ 9,657
במעוגל			₪ 9,700

לאור האמור, אני סבור, כי שווי מ״ר מבונה, למועד קובע, למסחר, הינו בסך של 9,700 ₪.

להלן התייחסות לשומות מכריעות ולמקורות המידע הנוספים, שהוצגו בשומת המשיבה והמבקשת ובתגובות:

- החלטת השמאי המכריע מר מישל אשור בגו״ח 2072/5,31,98, התקבלו דמי שכירות בסכום של 93 ₪, ביחס למועד קובע 1/2024. אני סבור כי דמי השכירות נמוכים מהמקובל באזור.
- החלטת השמאית המכריעה גב׳ אורית גלן, בגו״ח 181/1,3,4,5,6,7, הינה במיקום נחות למקרקעין הנדון, ביחס לשימושי מסחר, היות והמקרקעין, נמצא בצידה המזרחי של העיר.
- החלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד בגו״ח 2790/5 ובגו״ח 2791/65 הינה במיקום עדיף ביחס למקרקעין הנדון, בשל מיקומה במרינה. אולם מנגד, הינה למועד קובע 12/2021, והינה רחוקה מהמועד הקובע כאן, לפיכך לא הובאה בחשבון.
- החלטת השמאי המכריע, מר יהודה פלד בגו״ח 2061/143 הינה למועד קובע 11/2018 על כן, אינה רלוונטית למועד הקובע לשומה במקרקעין הנדון.

- דיווח דמי שכירות על בסיס פרסום מודעות. לא קבלתי מקור נתונים זה, בשל היעדר תיעוד והיכולת לנתח את המועדים. יתרה מזו, היה מקום להפחית מהניתוח מקדם הפחתה למו"מ, מאחר ואין מדובר בהסכמי שכירויות תקפים. לפיכך קבלתי עמדת המבקשת.
- דו"ח תקופתי לשנת 2024: לא קבלתי דו"ח זה, מאחר והוא מתייחס למתחם מסחרי גדול, לפיכך, אינו דומה לאופי המסחר השכונתי בחזית מסחרית במקרקעין הנדון.
- שמאית המבקשת, הציגה טבלה עם מודעת פרסום להשכרת שטחים, שאיתרה באתר יד 2. לא קבלתי בסיס נתונים זה, בשל היעדר תיעוד והיכולת לנתח את המודעות.

9.3.2.3 שווי משרדים:

אין מחלוקת בין הצדדים, כי שווי למשרדים הינו 2,200 ₪. בשל הסכמת הצדדים, ולאחר שהצלבתי את הנתונים, אני מקבל הסכמתם.

9.3.3 <u>תכסית שטח מסחר:</u>

שמאי המשיבה, סבר, כי ניתן לבנות בקומת הקרקע שטחי מסחר בהיקף של 1,130 מ"ר, ללא שטחי הקולונדות ולאחר הפחתה לשטח לובי לתעסוקה בהיקף של 100 מ"ר.

שמאית המבקשת, סברה, כי ניתן לבנות שטחי מסחר בתכסית מוגבלת, המתחשבת במגבלת קווי בניין, בהיקף של 992.55 מ"ר.

לאחר שבחנתי את קווי הבניין, קבלתי את עמדת שמאית המבקשת.

אביא בחשבון שטח תכסית למסחר בהיקף של 992.55 מ"ר, זאת לפני הפחתה לשטח הלובי.

9.3.4 <u>הפחתה להיקף עסקה ודחייה:</u>

שמאי המשיבה, הביאו בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 0.95.

שמאית המבקשת, סברה, כי המקדם שנקבע בשומת המשיבה, אינו משקף את הקושי, הסיכון והמורכבות התכנונית, של המצב החדש, לפיכך סברה, כי יש הביא בחשבון מקדם בשיעור של 0.85. בנוסף, ובכתב ההשלמה של מר גלעד המאירי, הוצג, כי יש להביא בחשבון דחייה משמעותית, לצורך אישור פרצלציה ותוכניות ביוב.

שמאית המבקשת, בהנמקתה הפנתה לשומות מכריעות בירושלים שביצעו הפחתה כאמור.

אציין, כי השמאית הפנתה לשומה מכרעת של גב' דנה שיחור, בגו"ח 30643/41 וסברה כי גב' שיחור קבעה מקדם בשיעור של 0.85. אולם מעיון בשומה, השמאית המכריעה, הביאה בחשבון, במצב הקודם, מקדם הפחתה לגודל ומורכבות, בשיעור של 0.95 ובמצב החדש בשיעור של 0.9. כך שבכלל השומות שציינה, למעט בשומת גב' אורית גלן, בגו"ח 30414/86, הובאה בחשבון התאמה לגודל, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

בנוסף, אציין, כי הפחתה לגודל, אינה רק בשל היקף הזכויות, אלא גם בשל מגבלות תכנוניות, לקבלת היתר בניה. מעיון בתקנון תוכנית 603-0477232, בסעיף 6.1, לא נמצאו

מגבלות מיוחדות המעידות על בעיה תכנונית[7], וכי דרישה להכנת תוכנית מפורטת לפתרון הביוב, אינה תנאי המצדיק דחייה נוספת, ביחס למימוש הזכויות במצב הקודם, שכאמור גם הוא הצדיק תכנון פתרון ביוב. להבנתי גם דרישה להכנת תשריט לצרכי רישום אינו תנאי המצדיק ביצוע הפחתה נוספת.

לצורך קביעת מקדם ההפחתה הנדון, בחנתי החלטות שמאים מכריעים, בסביבת הנכס:

- בשומת גב' דנה שיחור, בגו"ח 2453/88, במתחם סוהו אשדוד, הובא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 0.95 במצב החדש. זאת בגין 3 מגרשים, הכוללים 17,275 מ"ר פלדלת ו-1,250 מ"ר מסחר.
- בשומת גב' רמה מאור, בגו"ח 2649/6, ברחוב שדרות מונטיפיורי, הובא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 0.9 בגין היקף הזכויות כלל 9,431 מ"ר למגורים, 1,100 מ"ר למסחר, 16,000 מ"ר עיקרי למלונאות.

במקרה כאן, היקף הזכויות במצב הקודם, הינם 14,380 מ"ר פלדלת למגורים, בנוסף, 4,100 מ"ר למסחר ומשרדים. במצב החדש, ההיקף הינו 20,490 מ"ר פלדלת למגורים, כ-13,500 מ"ר למסחר ומשרדים.

לאור האמור, במצב הקודם, אביא בחשבון הפחתה של 5% ובמצב החדש, אביא בחשבון הפחתה של 10% למגרש מס' 33 ו-5% למגרש מס' 106.

אבהיר, כי לא קבלתי את נימוק שמאי המשיבה, בכתב התגובה, בדבר חיסכון בעלויות הבניה, באשר טענה זו לא הוכחה[8].

עוד אבהיר, כי ההפחתה משקפת מורכבות ודחייה בשל היקף השטחים בין שני מצבי התכנון.

9.3.5 <u>שטח ציבורי פתוח/דרך:</u>

שמאית המבקשת סברה, כי במצב הקודם, היה קיים שטח של כ-400 מ"ר בייעוד מסחר ותעסוקה, אולם במצב החדש שטח זה שונה לייעוד שטח ציבורי פתוח. לפיכך יש לתת שווי לשטח זה במצב הקודם.

שמאי המשיבה, סבר כי אין לקבל טיעון זה, מאחר ופעולת הפקעה הינה מקובלת, לכן שטח זה מגולם בשווי, בנוסף, במצב החדש קיימת הוראה בתוכנית המסדירה את השימוש בחצר המסחרית המקורה בדמות קולונדה בקו בניין "0".

קבלתי את עמדת שמאית המבקשים, כי קיימת הפרשה לצרכי ציבור בהיקף של כ-400 מ"ר מהחלקה המקורית שנדרשה לצרכי אישור המצב התכנוני החדש. מעיון בטבלאות האיחוד וחלוקה לתוכנית 603-0477232, במצב הקודם, חלקה 68 בגוש 3174 בשטח של 6,775 מ"ר

[7] בגין סוגיית מי התהום אגיב בסעיף נפרד.

[8] בעניין זה אפנה לתקנה 13 א לתקנות התכנון והבניה סדר הדיון בפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ 2008.

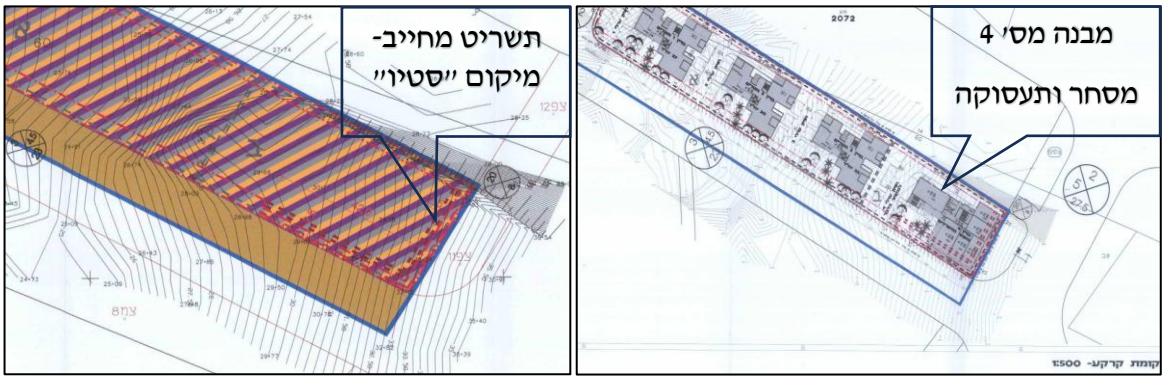
ובמצב החדש, שטח מגרש 106 הינו 1,614 מ״ר ושטח מגרש 33 הינו 4,764 מ״ר, סה״כ 6,378 מ״ר. כך שקיימת הפרשה לצרכי ציבור בהיקף של 397 מ״ר במצב החדש.

מעיון, בנספח הבינוי לתוכנית 25/113/03/3, עולה, כי נספח הבינוי, הינו ״מנחה ומחייב רק לעניין מספר יח״ד, העמדת המבנים, גובה המבנים וחתך עקרוני״.

במצב הקודם, המקרקעין המוצע למסחר ותעסוקה ממוקם בחלק המזרחי, של מתחם ב׳, בתא שטח 100. בהתאם לנספח הבינוי המחייב והמנחה, הוצג כי השטח המערבי ישמש כחניה עילית.

במצב החדש, מחד, בתמורה לתוספת הזכויות, התוכנית הקטינה את תא שטח 106 בהיקף של כ-397 מ״ר, ע״י העתקת בינוי המבנה מערבה, על חשבון שטחי החניה העילית, לצרכי מסחר, ומאידך אפשרה תוספת של כ-397 מ״ר לצרכי שטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור, כפי שהוגדר בתא שטח 301. לפיכך, תוספת השצ״פ הינה על חשבון שטח חניה עילי. משכך, מאחר ואערוך תחשיב לעלויות עודפות לבניית חנייה, בתת הקרקע, אתייחס לכך, בסעיף הרלוונטי.

עוד אבהיר, כי שמאי המשיבה, סבר כי במצב החדש קיימת קולונדות אולם גם במצב הקודם, ניתן היה להקים ״סטיו״ בחזית מזרחית ובחזית דרומית. ראה תשריט מחייב לעיל, וסעיף 4.1.2 סעיף קטן 3.1. ראה העתק תשריט התוכנית ונספח הבינוי:



9.3.6 <u>שטחים לחיוב מסחר</u>:

שמאי המשיבה, הפחית בתכסית קומת הקרקע למסחר, שטח של 100 מ״ר, לצורך תכנון לובי לתעסוקה. שמאית המבקשת, סברה, כי יש להפחית שטח גדול יותר בהיקף של 30% משטח התכסית בקומת הקרקע.

בהתאם לקווים המנחים פרק יז׳, ניתוח זכויות בניה לשטחי שירות, טבלה בסעיף 6, עולה כי במבנה משרדים הכולל שטחים משותפים מרווחים, החלקי היחסי של השטחים למבואות וחדרי מדרגות הינו 20%, כאשר בנוסף, יוקצו 9% נוספים למתקנים ומערכות טכניות.

כהצלבה נוספת, אני מפנה לקווים המנחים, פרק טז' סוגיות ייחודיות בשומות למשרדים, מהאמור שם בסעיף 3 (א) עולה כי ממוצע "העמסה" לבניין משרדים בן 16 קומות, הינו שטח שירות בהיקף של 20%.

שמאית המבקשת, הציגה שתי דוגמאות אחרות, למימוש היקפי שטחי שירות, בתוכנית ח/3/152 מהעיר חולון. פרויקט בגו"ח 6802/9,38 הכולל כ-19% למבואות וחדרי מדרגות מקומת הקרקע ופרויקט נוסף בגו"ח 6802/11, הכולל כ-42% למבואות וצרכי שירות בקומת הקרקע.

בחנתי בעיר אשדוד, פרויקט בגו"ח 2065/40 הכולל 4 מבנים. 3 מבנים בני 26 קומות הכוללים מגורים מסחר ותעסוקה ומבנה נוסף בן 13 קומות לתעסוקה, בנוסף מסחר בקומת הקרקע.

שטח קומת הקרקע 4,888.23 מ"ר, כאשר שטח מבואות וחדרי מדרגות ומעלית, הינו 1,013.5 מ"ר. מתקבל כ-20% ללובי, מבואות ומעלית בקומת הקרקע.

אבהיר, כי קומת הקרקע משותפת לכלל המבנים.

בחנתי פרויקט נוסף בעיר אשדוד בגו"ח 2062/122, הכולל 3 בניינים בני 8, בן 5 ובן 2 קומות למסחר ותעסוקה.

בניין A למבנה בן 8 קומות (6 קומות, מעל קומת קרקע, גלריה וקומת גג טכני) : 1,610 מ"ר בנוי בקומת הקרקע, מתוכם 318.96 מ"ר למבואות חדרי מדרגות ומעברים לכלל הציבור, מתקבל כ-20%, ללובי, מבואות ומעברים ציבוריים בקומת הקרקע.

בניין B למבנה בן 5 קומות (4 קומות, מעל קומת קרקע, וקומת גג טכני) : 887.57 מ"ר בנוי בקומת הקרקע, מתוכם 243.86 מ"ר למבואות חדרי מדרגות ומעברים לכלל הציבור, מתקבל כ-28% ללובי, מבואות ומעברים ציבוריים בקומת הקרקע.

לאור האמור, קבלתי חלקית את עמדת שמאית המבקשת, אביא בחשבון במצב החדש, 20% לשטחי שירות וללובי, כלומר 992.55 מ"ר * 0.2= 198.51 מ"ר.

לפיכך, ולאחר הפחתה לשטח המוצע ללובי, השטחים למסחר שאביא בחשבון הינם 794.04 מ"ר, לפני התייחסות לשטחי הקולונדה.

9.3.7 <u>שטחים לחיוב- עודף שטחי שירות</u>:

שמאי המשיבה, הביא בחשבון לחיוב, שטח למסחר ותעסוקה ברוטו, הכולל כ-44% שטחי שירות. שמאית המבקשת, סברה, כי יש להביא בחשבון שטחי ברוטו הכוללים 10% למסחר ו-25% לתעסוקה.

אני סבור, כי יש לקבוע את שיעור העמסה, על בסיסי נתוני ההשוואה שבהם נעשה שימוש, לקביעת ערכי השווי.

תעסוקה/משרדים:

ערכי השווי לא היו במחלוקת בין צדדים.

- בשומת מר מישל אשור, בגו"ח 2072/5,31,98 נקבע שווי שכירות למשרדים 72 ש"ח עיקרי נטו. שמאי המשיבה, חילץ לשווי של 3,000 ש"ח נטו למועד קובע 28/1/2024.
- בשומת גב' אורית גלן, בגו"ח 181/1,3,4,5,6,7 נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים 2,500 ש"ח ברוטו בתוספת 20% לשירות למועד קובע 30/1/2023.
- להצלבה, בטבלאות איחוד וחלוקה שנערכו לתוכנית הנדונה 603-0477232, ונערכו ע"י. השמאי גב' ורד בניטה, נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים 2,100 ש"ח ברוטו בתוספת 25%, למועד קובע 18/4/2024.

לאור האמור, אביא בחשבון שטח משרדים ברוטו, בתוספת 25% לשירות. אציין כי במצב הקודם, קיימת הסכמה של הצדדים, להביא בחשבון 3,400 מ"ר ברוטו משרדים, המהוה העמסה של כ-30% שירות. הנני סבור, כי נדרש לשמור על אחידות בתחשיב שטחי השירות, בין שני מצבי התכנון, ביחס לערכי השווי, לפיכך, אביא בחשבון תוספת של 25% לשירות גם במצב הקודם.

שטחי שירות מסחר:

- דמי השכירות בחוף הקשתות, אשר נותחו על בסיס חוזים ותשריטים, הינם לשטחי ברוטו הכוללים תוספת 10% לשירות. מעיון בתשריטים, שמאית המבקשת, הביאה בחשבון שטח ברוטו הכולל כ-30% העמסה של שטחי שירות, אשר אינו תואם לקביעתה לחיוב של שטחי שירות בהיקף של 10%.

קביעות בשומות מכריעות בהן נקבע שווי מ"ר נטו:

- בשומה מכרעת של מר יעקב הלוי, בגו"ח 2062/42.
- בשומה מכרעת של גב' דנה שיחור, בגו"ח 2453/88/148, האומנם, נקבע שווי מ"ר ברוטו, אולם בתחשיב בוצע חיוב לשטחים נטו.
- בשומה מכרעת של מר מישל אשור, בגו"ח 2791/6, בחוף הקשתות.

בסיסי נתונים ושומות מכריעות בהן נקבע שווי מ"ר ברוטו בתוספת שטחי שירות:

- בשומה מכרעת של גב' רמה מאור, בגו"ח 2649/6, נקבע שווי ברוטו, בתוספת 10% לשירות.
- בשומה מכרעת של גב' רמה מאור, בגו"ח 2061/24, נקבע שווי ברוטו, בתוספת כ-10% שירות עילי במקדם 0.7, וכ-19% לשירות תת קרקעי במקדם בשיעור של 0.5.
- בטבלאות איחוד וחלוקה, לתוכנית הנדונה 603-0477232, ע"י גב' ורד בניטה, נקבע שיעור העמסה של 25%.

לאור האמור, ובשל היקף העמסת השטחים הנמוכה, למסחר, אני מקבל את עמדת שמאית המבקשת, אשר קבעה העמסה של 10% לשטחי שירות, וזאת בהתאם להיקף השטחים שהובאו בחשבון בניתוח ערכי השווי, לדמי שכירות שנותחו על ידי.

שטח זה מתפלג באופן הבא: 721.855 מ״ר עיקרי למסחר ו-10% לשירות 72.18455 מ״ר, ובסה״כ 794.04 מ״ר ברוטו.

יחד עם זאת, שמאי הצדדים, הסכימו, כי במצב הקודם, יש להביא בחשבון, העמסה של 30% לשירות, שהינם 150 מ״ר שטחי מסחר לשירות, המהווים שטח ברוטו 700 מ״ר (550 מ״ר עיקרי ו-150 מ״ר שירות). לפיכך, ולצורך שמירה על איזון בין שני מצבי התכנון, גם במצב הקודם, אביא בחשבון העמסה של 10% לשירות, כלומר 550 מ״ר עיקרי* 1.1 העמסה, 605 מ״ר ברוטו.

9.3.8 קולונדות:

שמאי המשיבה, הביא בחשבון שטח קולונדות בהיקף של 400 מ״ר ובמקדם אקוי׳ בשיעור של 0.3. שמאית המבקשת, לא הביאה בחשבון בתחשיבה את שטחי הקולונדות.

שמאית המבקשת, נימקה, את אי הכללת שטח הקולונדות ב-3 נימוקים שונים:

- **שטחי הקולונדות ציבוריים:** שטחי הקולונדות משמשים כשטח מעבר ללא מכשולים והפרעות ובכך אינם משמשים למסחר.
- **זכות להקמת שטחי סטיו גם במצב הקודם:** ניתן גם במצב הקודם, להקים שטחי סטיו.
- **מסד נתונים הכולל את שטחי החזית המסחרית:** בעסקאות ההשוואה, מגולמת האפשרות להציב פרטים מחוץ לחנות המשרתים את הפעילות המסחרית.

לא קבלתי את עמדת שמאית המבקשת, להלן ההנמקות:

שטחי הקולונדות ציבוריים:

לא קבלתי עמדתה, ראשית אציין, כי מדובר בשטחים, אשר מיועדים כשטח סחיר ורשומים בטבלת הזכויות כשטחים, הנושאים זכויות בניה לקולונדה- ראה סעיף 5 לטבלת הזכויות אלה מהווים חלק משטחי השירות בהיקף של 400 מ״ר.

שנית, אני סבור, כי אומנם השטח, יהווה שטח מעבר לציבור, אולם זה ישמש ויהיה נלווה ליתרת שטחי המסחר, לפיכך, בגין שטח זה, קיים שווי ותוספת תרומה. אפנה להתייחסותי לקולונדות בגו״ח 3174/8 סעיף 9.3.7. אציין כי שיפור הנגישות של הולכי הרגל, תגביר את נפח התנועה והחשיפה לשטחי המסחר והמשרדים.

בהתאם לסעיף 6.10, שטח זה אינו מיועד לשטחי ציבור ולפיכך לא אמור להיות מופקע ולהירשם על שם הרשות המקומית ולכן לא קבלתי את עמדת שמאית המבקשת.

אבהיר, כי זכות המעבר, לציבור, תרשם בספרי המקרקעין, אולם אינה מונעת שימוש למסחר או מפקיעה את הזכויות במגרש 106.

זכות להקמת שטחי סטיו גם במצב הקודם:

איני חולק על עמדתה, כי גם במצב הקודם, ניתן היה להקים שטחי ״סטיו״, יחד עם זאת, התוכנית לא הקנתה תוספת זכויות לסטיו, שמאי הצדדים הסכימו לחייב על כלל שטחי המסחר במקדם אקוי׳ בשיעור של 1, בעוד שבמצב החדש שטחי הקולונדות חויבו במקדם בשיעור של 0.3.

לפיכך, לא קבלתי טיעון זה של המבקשת, מאחר וכלל שטחי המסחר העיקריים, הובאו בחשבון, במצב הקודם, בתוספת 10% שטחי שירות. זאת בהתאם להכרעתי בסעיף הקודם.

מסד נתונים הכולל את שטחי החזית המסחרית:

לא קבלתי עמדתה, במצב החדש, זכויות אלו הן מוקנות, ומוסיפות לשווי המסחר, בעוד שבניתוח חוזי השכירות, לא קיימים שטחי קולונדות.

לסיכום, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, אשר הביאו בחשבון שטחי קולונדות בהיקף של 400 מ״ר ובשיעור של 0.3.

לפיכך, סה״כ שטחי המסחר הינם 794.04 בתוספת 400 מ״ר קולונדות במקדם 0.3, מתקבל 914 מ״ר במעוגל.

9.3.9 <u>פתרונות חניה:</u>

שמאית המבקשת, סברה, כי יש להביא בחשבון, עלות עודפת לחניה, לשם כך, ערכה תחשיב, וקבעה עלות עודפת בגין מקום חניה תת״ק בסך של 87,200 ₪ ול-174 חניות, 15,172,800 ₪.

שמאי המשיבה, סבר, כי במצב הקודם, כבר קיימת מסעה, אשר מפחיתה את עלות הבנייה הצפויה לצורך הקמת מרתף חניה. בנוסף, לדעתם תוספת הזכויות תאיין עלות עודפת.

יתרה מזו, הוא סבר כי גם במצב הקודם, לא ניתן היה למקם את כלל החניות על הקרקע.

שמאית המבקשת, ערכה תחשיב עלות עודפת לחניות למגורים מסחר ותעסוקה. לחיזוק עמדתה, הפנתה לסקר שבצעה למכר מקומות חניה ולשומה מכרעת של מר בועז ברזילי בגו״ח 2072/3,4-5,31,78,99.

אציין, כי מר בועז ברזילי, **קבע עלות עודפת למקום חניה למגורים בלבד, כאשר למסחר לא קבע עלות עודפת.** שמאית המבקשת, לא הוכיחה כי קיימת עלות עודפת למסחר ולמשרדים.

אציין, כי בשומת מר מישל אשור, בגו״ח 2072/5,31,98 אשר קבע שווי משרדים 3,000 ₪ קיימות חניות בתת הקרקע.

כך, גם בשומתה של גב׳ אורית גלן, בגו״ח 181/1,3,4,5,6,7, אשר קבעה שווי משרדים 2,500 ₪, ערכי השווי מגלמים חניה תת״ק.

לפיכך, אני סבור, כי מסד הנתונים למשרדים, שהובא בחשבון בניתוח, מגלם חניה תת קרקעית.

באשר למסחר, שמאית המבקשת לא הוכיחה, כי קיימת עלות עודפת לייעוד זה, לפיכך לא קבלתי עמדתה.

לאור האמור, בחינת העלות העודפת תהיה לשטחי המגורים בלבד.

להבנתי, גם במצב הקודם, יזם או רוכש פוטנציאלי, ראה לנגד עיניו, מימוש יתרת הזכויות למגורים, בתנאי כי יבוצעו חניות בתת הקרקע. זאת, בדומה למימוש שבוצע בהיתר הבניה בבניין המערבי.

שמאית המבקשת, קבעה שווי מקום חניה 100,000 ₪ ועלות הקמת מקום חניה 187,200 ₪.

שמאית המבקשת, התבססה על מחירון של לשכת שמאי המקרקעין, אולם לא ציינה לאיזה מועד. מעיון במחירון הלשכה למועד 6/2025, שהינו המחירון הראשון שפורסם ע״י הלשכה,

עולה, כי עלות הקמת חנייה תת קרקעית, בשפלת החוף, הוא 3,500 ₪. אני סבור, כי היה מקום להביא בחשבון, התאמה למדד למועד הקובע.

- בשומה מכרעת של מר יעקב הלוי, בגו"ח 2062/42, הובא בחשבון עלות הקמת מקום חניה תת"ק כ-130,000 ₪ (ללא מע"מ) למועד קובע 6/2024.
- בשומה מכרעת של גב' רמה מאור, בגו"ח 2061/24, הובא בחשבון עלות הקמת מקום חניה תת"ק 171,300 ₪ למועד קובע 1/2022.
- בהתאם למחירון דקל, למועד 8/2024, נקבע עלות בנייה בתת הקרקע 2,750 ₪, בהתאמה למדד תשומות הבניה, מתקבל 2,775 ₪, בתוספת 25% עלויות עקיפות, מתקבל עלות הקמת מקום חניה, בסך של כ-156 אלף ₪ לחנייה בשטח של 45 מ"ר.

באשר לכמות יח"ד, המצב החדש כולל 155 יח"ד, כאשר מתום 54 יח"ד בנויות, לפיכך אביא בחשבון תחשיב שטחי חניה המתבססים למימוש של יתרת הזכויות ל-101 חניות. כאמור סך זה תואם לנספח התנועה אשר קבע מקום חניה לכל יחידת דיור.

להלן תחשיב:

תחשיב-על בסיס מחירון דקל אוגוסט 2024 בהתאמה		
מהות	עלות	
עלות בניה מ"ר תת"ק מוצמד למדד תשומות הבניה	2,775	₪
עלויות עקיפות 25%	3,469	₪
שטח מקום חניה	45	
עלות מקום חניה	156,094	₪
שווי מקום חניה	100,000	₪
עלות עודפת למקום חניה	56,094	₪
סה"כ מקומות חניה	101	
סה"כ עלות עודפת	5,665,469	₪

אבהיר, כי השמאי מר בועז ברזילי, עליו התבססה שמאית המבקשים, קבע שווי מקום חניה 100,000 ₪ ועלות הקמה 160,000 ₪ למועד קובע 7/2024, לפיכך קבע עלות עודפת בסך של 60,000 ₪ בלבד, למקום חניה.

בנוסף, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה, כי קיומו של חניון סמוך, אמור להוזיל את עלויות הבנייה לחניון, למבנה הנדון. בנוסף, אפנה לאמור בתקנון התוכנית, בסעיף 6.5 סעיף קטן (3) אשר מאפשר הקמת חניון משותף, לתא שטח 33 ו-106.

יחד עם האמור, אני מקבל, כי קיימת עלות עודפת, למקום חניה, אשר נדרשת להתייחסות זאת לאור העובדה כי במצב הקודם, קיימת יתרת יח"ד בהיקף של 36 יח"ד בלבד, אשר בסבירות גבוהה, פתרון החניה עבורם, היה מוקם על הקרקע. ראה התייחסותי בסעיף 9.3.2.1. בהתייחסותי לשטחי דירות, שוליות וצפיפות.

לאור כך, אביא בחשבון, את העלות העודפת, למימוש חניה תת"ק, כפי שחושב.

9.3.10 מי תהום:

שמאית המבקשת, סברה, כי יש להביא בחשבון, עלות עודפת לבנית מרתפי חניה, בשל קיומו של מפלס מי תהום גבוה. לשם כך קבעה עלות עודפת בסכום של 1,105 ₪ למ״ר במכפלת 4,995 מ״ר שטחים תת קרקעיים.

שמאי המשיבה, סבר, כי במגרש הנדון, המהווה מגרש פנימי, אין חשיפה למי תהום, לפיכך, אין מקום להביא בחשבון עלויות עודפות למרתפי חניה.

קבלתי את עמדת שמאי המשיבה:

- שמאית המבקשת, טוענת לקיומן של עלויות עודפות לבניית בתת הקרקע בשל קיומם של מי תהום גבוהים, במפלס מרתפי החניה. אולם לא צורפה כל חוות דעת הנדסית המגבה טענה זו, כמו גם, לא הועברו מסמכים המוכיחים קרבה למי תהום. לפיכך, בהתאם לסמכותי, לתקנות התכנון והבניה סדר הדיון בפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ תשס״ט-2008 בסעיף 13א׳ אני דוחה את טענת המבקשת.
- בנוסף, שמאי המשיבה, הציג מסמך מטעם חברת גילגל הנדסה ותכנון בע״מ, מיום 3/6/2025, אשר ערכו קידוח ניסיון לבחינת עומק מי התהום למגרש 16. **מי התהום אשר נתגלו, הינם בגובה משוער, של כ-4 מטרים וברום אבסולוטי משוער 0.85 מ׳**, כאשר הגובה של מפלס הקרקע הינו 4.85 מ׳. כאמור מגרש זה הינו מערבי ביחס למגרש 33 ו-106.
- מעיון באתר המפות הממשלתי, הגובה האבסולוטי של מגרשים 33 ו-106 נע בין 25 מ׳-33 מ׳. להצלבה, בחנתי את היתר בניה 20110403 שהינו היתר הבניה, למבנה המגורים בחלקו המערבי והבנוי של מגרש 33, משם עולה, כי הגובה האבסולוטי של קומת הקרקע הינה 23.45 מ׳. בנוסף, קיים תשריט גבהים, אשר מוכיח כי הגובה של חלקו המזרחי של מגרש 100 במצב הקודם (מגרש 106 כיום) הינו כ-33.5 מ׳ וחלקו האמצעי של מגרש המגרש כ- 25 מ׳.
- בשומת מר בועז ברזילי, בגו״ח 2072/3, נקבע גובה קומת מרתף ברוטו 2.9 מ׳, כאשר בתקנון תוכנית 603-0477232, מותר להקים עד 5 קומות מרתף הן למגרש 33 והן למגרש 106, לפיכך, עומק המרתף הינו 5 מ׳ *2.9 מ׳, כ- 14.5 מ׳. כך שמתקבל עומק אבסולוטי, בקטע הנמוך ביותר, 25 מ׳ – 14.5 מ׳ כ-10.5 מ׳ מעל פני הקרקע. כאמור, בהתאם לתוצאות הקידוח הניסוי במגרש 16 התקבל עומק אבסולוטי משוער, של 0.85 מ׳ באזור מערבי יותר. לפיכך, אני דוחה את עמדת המבקשת.
- עוד אציין כי בשומה מכרעת של ד״ר בועז ברזילי, בגו״ח 2072/3,4-5,31,78,99 למגרש 401 בתוכנית 603-0551556 **נדחתה הטענה לעלות עודפת בבנייה של מרתפי חניה בשל קיומם של מי תהום. אבהיר, כי מגרש 401 הינו במרחק דומה, לים ביחס למגרש הנדון**.
- עוד אציין, כי בשומת מר בועז קוט, בגו״ח 3174/22 למגרש 23 הסמוך, לא נקבעה עלות עודפת למי תהום.

- עוד אבהיר, כי גם במצב קודם, למבנה המגורים המערבי הבנוי במגרש 33 התבקש והתקבל היתר בניה לחניון תת קרקעי מס׳ 20110403, והיתר נוסף לביטול חניות השייכות לבניין ב׳ ובניית קיר הפרדה במרתף, בהתאם להיתר מס׳ 20140217. כאמור, שם לא דווח על פגיעה במי תהום או מיגון נדרש.

לאור האמור, בשל היעדר מסמכים תומכים, מטעם המבקשת, ובשל הגובה האבסולוטי של מגרשים 33 ו-106 , איני סבור, כי יש מקום להביא בחשבון עלות עודפת להקמת חניון תת קרקעי, בשל קיומם של מי תהום, זאת כל עוד לא יוכח אחרת.

9.3.11 <u>התייחסות לשטחי ממ״דים:</u>

שמאי המבקשת במסמך השלמה, סבר, כי אין לגבות היטל השבחה בגין שטחים הממ״דים בשל ההחלטה בערר זילונקה, מאחר וקיים קשר סיבתי, יש להכיל את הפטור גם אם המכר קדם להיתר הבניה. שמאי המשיבה, סבר, כי אין להעניק את הפטור בגין ממ״דים בשל העובדה, כי מדובר במימוש בדרך של בקשה לקבלת פרה-רולינג.

עסקינן בשומה לצורך קבלת מידע מוקדם בהתאם לתיקון 126 לחוק, סעיף 4 (4) לחוק התכנון והבניה התשכ״ה 1965.

במסגרת השומה, המבקשת טוענת, כי יש לערוך תחשיב המקנה את הפטור בחוק כאמור בסעיף 19(ב)(9) לחוק התו״ב.

התייחסות מעמיקה לסוגיית הפטור לממ״דים ניתנה בהחלטה בערר חשדר[9], שם נקבע כי סעיף 19 (ב) 9 לתוספת השלישית לחוק התו״ב, חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של **קבלת** היתר בנייה, והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של **מכר**.

פרשנות רחבה לפטור, ניתנה, בערר ישעיהו זילונקה[10], שם וועדת הערר דחתה את ערעור הוועדה המקומית ראשון לציון. כאשר השמאי המכריע שם, קבע כי יש לתת את הפטור לממ״דים וזאת בתרחיש, שבו נכרת הסכם קומבינציה, בין הצדדים, והרוכש נטל על עצמו את ההתחייבות לבנות את יחידות הדיור הנוספות לרבות הממדים.

וועדת הערר מנתה שתי סיבות מדוע יש לתת הפטור, סיבה ראשונה הייתה היעדר השבחה לתוספת ממ״דים, כאשר שטחי הממ״דים מוקנים, גם אם הם נקבעו בתוכנית וגם אם הם מכוח החוק, אזי לא קיימת השבחה, להלן ציטוט מסעיף 15 מתוך ההחלטה בערר.

> "המשמעות היא כי שטחי הממ"ד מוקנים בין אם הם נקבעו בתוכנית ובין אם לא וזאת מכוח החוק. **ואם כך, הרי שלא קיימת השבחה בזכויות לממ"דים מכוח תוכנית או הקלה המוסיפה יחידות דיור ואפילו לא בתוכנית המוסיפה זכויות ספציפיות לצורך בניית הממ"דים, מפני שזכויות אלה נתונות ממילא מכוח החוק.** המחוקק קבע באמצעות הסעיף, כי בכל מצב תכנוני נתון, שטח השירות המשמש לממ"ד קיים ואפילו לא נדרשת הקלה על

[9] ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 13/3/2012.
[10] רל/0125/8001 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ׳ ישעיהו זילונקה, מיום 3/12/2025.

> מנת להוסיפו אם הוא לא קיים בתוכנית. מכאן, כי השטח עצמו של הממ"דים נתון מכוח החוק ולא מהפעולה התכנונית ועל כן שטח זה אינו יכול להיות משביח, בין אם מדובר במימוש בהיתר ובין אם מדובר במימוש במכר".(הדגשה שלי ד.ב.)

שמאי המשיבה, סבר, כי בשל העובדה כי שטחי הממ״דים מוקנים על פי חוק עוד קודם לאישור התוכנית, הרי שלא מתקיים הקשר הסיבתי הנדרש, בין אישור התוכנית לבין זכויות הבניה לממ״דים. אני סבור, כי בשל העובדה, כי בקשה למימוש זו שבגינה התבקשה חוו״ד, זו, אינה עומדת בהוראות הפטור בסעיף 19 (ב)(9), וכי אין להעניק את הפטור לשטחי הממ״דים, אציין כי ערר זילונקה מתייחס לתרחיש של עסקת קומבינציה.

עוד אציין, כי בהתאם לפס״ד בעניין בקר ב.י חברה לבניין בע״מ[11], התייחסו לסוגייה זו, וסברו כי במקום שבו הזכויות נקבעו בתוכנית עצמה, אזי מעמד הזכויות כשל חיקוק, לפיכך הממ״דים, מהווים חלק מהמצב החדש, ועל כן אינם פטורים מהיטל השבחה. להלן ציטוט מתוך פס״ד:

> אשר לטענה החלופית של היזם, לפיה הזכויות לבניית ממ"דים אינן זכויות מכח תכנית, אלא מכח החוק, ולכן לא ניתן לחייב בגינן בהיטל השבחה – אני סבור כי מקום שבו הזכויות נקבעו בתכנית עצמה, שלה מעמד כשל חיקוק, הרי שהמחוקק חיווה דעתו כי מדובר בשטחי שירות שהם חלק מהמצב החדש. לפיכך, שטחי הממ"דים אינם חלק מהמצב הקודם מכח החוק, שכן שטחי הממ"דים כלולים בתכנית במסגרת המצב החדש (ראו עמ' 10 לשמאות של הוועדה המקומית), ועל כן הם אינם פטורים מהיטל השבחה (בכפוף לנאמר לעיל, לעניין מועד החתימה על ההסכמים).

הנמקה נוספת שהוצגה בערר זילונקה, היתה כי מטרת החוק, ״עידוד בניית ממ״דים״, כאשר קיים קשר **ישיר והכרחי בין הסכם המכר ובין היתר הבניה**, אזי יש להעניק את הפטור. וועדת הערר סברה, כי יש לערוך בחינה של הוראות הסכם המכר ולקבוע את המסקנה בהתאם לכוונות הצדדים.

ועדת הערר בעניין זילונקה, מנתה מספר אינדיקציות שיש לבחון על מנת לקבוע, האם ההסכם תלוי בהיתר או אם לאו:

> "על מנת לצמצם את אי הוודאות ניתן לחשוב על מספר אינדיקציות שיש לאתר על מנת להכריע האם מדובר בהסכם תלוי היתר או לא, בין היתר ניתן למנות את האינדיקציות הבאות שאין הכרח כי יתקיימו במצטבר (רשימה לא סגורה):
>
> 18.1. האם קיים תנאי מתלה למכר שמהותו היא קבלת ההיתר;
>
> 18.2. האם הרוכש נוטל על עצמו את האחריות לבנייה;

[11] עמ״נ (ת״א) 35758-09-25 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ׳ בקר ב.י. חברה לבניין בע״מ, מיום 4/5/2026.

18.3. האם בעל הזכויות המקורי מקבל יחידות דיור חדשות מהרוכש;

18.4. האם הזכויות שמקבל הרוכש הן זכויות ביחידות דיור חדשות;

18.5. האם קיים לוח זמנים מחייב להגשת הבקשה להיתר;

18.6. אין הצדקה כלכלית להסכם ללא הבניה;

18.7. האם המכר נעשה בעת שהליכי הרישוי היו בשלב מתקדם."

במקרה כאן, עסקינן במימוש מכוח בקשה, לקבלת שומת מוקדמת, בהתאם לסעיף 4 (4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שמשמעותה המהותית, הינה, מימוש בדרך של מכר. במקרקעין, לא קיים הסכם מכר המתייחס למגרש 33, המאפשר מציאת קשר ישיר, להיתר בנייה, כפי הנדרש בהחלטת וועדת הערר.

אבהיר, כי במקרקעין, קיים הסכם מכר למגרש 106 בייעוד מסחר ותעסוקה, אולם זה אינו רלוונטי ביחס לפטורים לשטחי הממ"דים המשויכים למגרש 33 המיועד למגורים.

לאור האמור, הנני סבור, כי אין להעניק את הפטור בתרחיש השומה המבוקש. יחד עם זאת, בשל העובדה כי מדובר בתוכנית שהוסיפה זכויות, ובהמשך לבקשת שמאית המבקשת, והסכמת המשיבה, <u>כי אז, יש לחשב את היקף הפטור וכך יעשה בתחשיב החלופי, שאערוך</u>.

על כן, צירפתי תחשיב חילופי, המביא בחשבון את מתן הפטור מכוח סעיף 19(ב)(9), שיצורף בנספח לחוו"ד. זאת, ככל שיקבע אחרת, בערכאה שיפוטית. ראה נספח 3.

עוד אפנה בעניין זה להחלטה בערר, בעניין יורשי המנוחה רות נעמי אסף ז"ל[12], אשר שם נקבע, כי בשומה טרום מימוש, נכון לכלול במסגרת התחשיב, חלופת תחשיב למתן פטור, בתרחיש שבו יתבצע מימוש בדרך של היתר בנייה ולא בדרך של מכר.

בנוסף אפנה להחלטה בעניין פרטיאלי אבנר ואח'[13], שם נקבע, במקרה של עיסקת קומבינציה, יש להכיר בזכאותם של העוררים, לפטור מהיטל השבחה בגין שטחי המרחבים המוגנים.

> 88. אשר על כן, לטעמי, כי יש להכיר בתחולתו העקרונית של סעיף הפטור גם בנסיבות שבהן מימוש הזכויות להקמת מרחבים מוגנים נעשה במסגרת עסקת קומבינציה מסוג מכר חלקי, ובלבד שהעסקה כוללת מתווה ברור וודאי לביצועה של הבנייה בפועל

[12] ערר (מרכז) 8071-12-21 יורשי המנוחה רות נעמי אסף ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון, מיום 29/12/2022.

[13] ערר 8049/0825, פרטיאלי אבנר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה, מיום 17/6/2026.

החלטה דומה התקבלה גם בעניין אדל אוה פאולה אני[14].

9.3.12 התייחסות לבקשה להיתר והמצב החדש:

שמאי המבקשת, בהתייחסות המשלימה, סבר, כי יש להתייחס לבקשה להיתר, לפיכך סבר כי יש להביא בחשבון שטח למסחר בהיקף של 478 מ״ר. שמאי המשיבה, סבר כי היות ומדובר בהיטל השבחה, בתרחיש של קבלת מידע מוקדם אין להתחשב בבקשה להיתר אשר טרם אושרה. בנוסף, טען כי מדובר בבקשה שטרם נבדקה ע״י מחלקת הרישוי.

קבלתי את עמדת המשיבה, היות ומדובר בשומת מוקדמת, יש לבצע תחשיב שטחים מלא, ללא התחשבות בבקשות להיתר.

9.3.13 שוק הנדל״ן באשדוד והשפעת המלחמה:

שמאי המבקשת, בהתייחסות המשלימה, סבר, כי יש להביא בחשבון, כי המועד הקובע, הינו בתקופה של ״קיפאון״, לפיכך, יש להביא בחשבון דחיה למימוש הזכויות, בהיקף של 3 שנים.

לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

המועד הקובע הינו 11/2024, שהינו מעל לשנה לאחר תחילת המלחמה.

שמאי המבקשת, הציג גרף הכולל עסקאות, לפי רבעונים, בעיר אשדוד. מעיון בגרף איני סבור, כי מדובר בתקופה חריגה, ביחס לשנים 2023-2024.

כמו כן, במסד הנתונים לקביעת ערכי השווי, התבססתי על עסקאות קרובות ככל האפשר, למועד הקובע, כך שיגלמו תקופת אי יציבות בשל המלחמה ככל וקיימת כזו.

לפיכך, איני מקבל, כי יש לבצע דחייה למימוש הזכויות. יתרה מזו, בשומתי הובאה בחשבון הפחתה לגודל, המגלמת את המורכבות התכנונית במימוש הזכויות.

9.3.14 פוטנציאל תכנוני:

שמאי המבקשת, בכתב ההשלמה, שנערך ע״י מר גלעד המאירי, סבר, כי יש להביא בחשבון במצב הקודם, תוספת שווי בגין שיערוך פוטנציאל הנובע מתהליך אישורה של תוכנית תמ״א 4/35. לפיכך, הביא בחשבון תוספת **״מקדם השפעה״** בשיעור של 1.3.

שמאי המשיבה, סבר, כי אין להביא בחשבון שיעור התאמה זה, מאחר ופס״ד לוסטרניק רלוונטי למקרקעין חקלאיים ובשל העובדה, כי באף שומת ״ניוד זכויות״, להיטל השבחה, לא יוחס שווי כלשהו למקרקעין שנותרו.

התייחסות לסוגייה פוטנציאל תכנוני, ניתנה בפס״ד לוסטרניק[15], שם נקבע, כי יש לנטרל פוטנציאל תכנוני או ציפיות שיש להן קשר להליך התכנוני הפרטני, שהוביל לאישור התוכנית המשביחה:

> "עינינו הרואות כי המערערת מבקשת לקרוא לתוך נוסחו של סעיף 196א לחוק התכנון והבניה לא רק את מה שזר ללשונו,

[14] ערר רע/8011/0226, 8012/0226, 8014/0226, 8015/0226, אדל אוה פאולה אני נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה, מיום 17/6/2026.

[15] רע״א 4487/01, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ׳ מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע״מ, מיום 22/6/2003.

> אלא גם את מה שמציעיו של הסעיף ביקשו במפורש להימנע ממנו. מכאן, שדין פרשנותה המוצעת של המערערת (והערעור) להידחות, ונדמה כי אין כמו המקרה הנוכחי כדי להצדיק החלטה ברוח זו. כאמור, ייעודו של החלק העורפי של החלקה שערעור זה עוסק בה היה חקלאי עד לכניסתה לתוקף של התכנית המשביחה (חודש מארס 1996), אך הוא גם נמצא בלב העיר רחובות, באזור רווי בבנייה וברחוב סואן, ואך טבעי היה שמשקיעים פוטנציאליים יגלו בו עניין שנים רבות לפני הכנתה של התכנית המשביחה, וממילא ללא קשר אליה, עקב הציפייה לשינוי ייעוד, שינוי הכרוך מטבע הדברים ברווח כלכלי לא מבוטל. **ציפייה מסוג זה, יש בה כדי לגרום לעלייה בערך הקרקע הרבה מעבר לשווייה אם הייתה מצויה במקום אחר, ולהשקפתי, אין בידי המערערת עילה כלשהי לחייב בהיטל השבחה עליית ערך מסוג זה לא מלשונו של סעיף 196א ולא מכוח המטרה שהציבו בפניהם אלה שהביאו לחקיקתו."** (הדגשה שלי ד.ב.)

התייחסות ליישום פס"ד לוסטרניק ניתנה ע"י בימ"ש העליון בבקשה לדיון נוסף על פס"ד לויתן מיום 5/7/2026 מפי כב' השופטת וילנר[16].

להלן ציטוט פיסקה 19,

> "באופן דומה, בפסק הדין אף מובהר כיצד קביעותיו מתיישבות עם הלכת לוסטרניק, ואף מבוססות במידה רבה על התשתית המושגית והתיאורטית שנקבעה שם.
> כך, פסק הדין דנן מסתמך על הקביעה בעניין לוסטרניק, שלפיה על מנת לכלול בשווי ההשבחה (שממנו ייגזר היטל כאמור) עליית ערך מסוימת, הנובעת מציפייה לאישור תוכנית, "נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך" עניין לוסטרניק, (בעמ' 539). בהמשך לכך, בפסק הדין דנן נקבע כי לא מתקיים קשר סיבתי ישיר בין עליית הערך של הנכס בעקבות תמ"א 38 לבין התוכנית האחרת שבגינה מוטל היטל ההשבחה.
> בהתאם להבחנה שנקבעה בעניין לוסטרניק, בפסק הדין נקבע כי בענייננו, כאשר לא הוצא כאמור היתר בנייה מכוח תמ"א 38 , יש לראות בהשבחה שנוצרה בעקבות אישור תמ"א 38 ככזו הנובעת מציפייה כללית לשינוי תכנוני – שלפי הלכת לוסטרניק, אין לשלם היטל השבחה בגינה – ולא ככזו הנובעת מציפייה ספציפית לאישור תוכנית מסוימת אשר בסופו של יום אף התממשה, שבגינה יש לשלם היטל השבחה."

[16] דנ"מ 67731-10-25 הוועדה המקומית ת"א יפו וירושלים נ' לויתן ואחרים.

להלן העתק מפס"ד בבית המשפט המחוזי, בתל אביב, בעניין לויתן[17] מפי כב' השופט דר' יעקב שקד, לעניין אופן חישוב השווי במצב הקודם והתחשבות בקיומה של תוכנית מתאר ארצית מאושרת. ראה פיסקה 67 ב',

<u>סיכום העקרונות שבפסיקה</u>

67. עולים מהפסיקה לעיל עקרונות אלה:

א. הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. כאשר קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, אין להביאה בחשבון בקביעת "מצב קודם", וכאשר קיימת ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון (עניין **לוסטרניק**);

ב. ההיגיון וההגינות צועדים יד ביד ומחייבים כי המתחם שבמסגרתו תיבחן ההשבחה יהא ריאלי, כאשר לא תהא הסתמכות ככל משפטה וחוקתה על תכנית שעודנה במישור כולל, ארצי, שלא פורט, ועל ציפיות לפיה, אך אותם הגינות והגיון מורים כי בתחום שיש בו גווני אפור תהא ההתייחסות השמאית מורכבת ומשקפת את אותו "אפור". תכנית מתאר ארצית יכולה להיות בין אלה, ועמה אף ציפיות מסוימות העלולות להיגזר מנסיבותיו של הנכס, מיקומו וכיוצא בזה. לאלו יש מקום לייחס משקל ומשמעות, אך לא להפכם לאין בלתם (עניין **רבין**);

ג. הוכרה האפשרות לחייב בהיטל השבחה בשל תכנית מתאר ארצית שהסירה מחסום נורמטיבי, חרף המדרג הנורמטיבי שבינה לבין תכנית מקומית מפורטת (עניין **מועש**);

ד. ניתן לבסס טענה של פגיעה במקרקעין בגין אובדן פוטנציאל תכנוני לצורך הגשת תביעה לפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה במקרים שבהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטית וקרובה לוודאי המבססת את הפוטנציאל התכנוני שעל פי הנטען "אבד", כגון תכנית מופקדת. אף היועץ המשפטי לממשלה מכיר בעיקרם של דברים בעמדה זו (עניין **דלי דליה**). זאת, כאשר מדובר בסיכוי להרחבת אפשרויות הניצול של המקרקעין, למשל, על דרך של שינוי ייעוד או הגדלת אחוזי בנייה, ובלבד שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין (עניין **בירנבך**). אם 'תכנית צפויה' משפיעה על שווים של מקרקעין מסוימים, פשיטא שהשפעה זו תמצא ביטוי בשומתם (עניין **קהתי**).

לפיכך, קבלתי את טיעון המבקשים, שיש מקום לבחון, קיום פוטנציאל כללי לתוספת זכויות, מכוח תמ"א/4/35 . כך גם בהנמקות שהביא בהתאם להחלטה, בערר בעניין קבוצת

[17] עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 8/1/2024.

חג'ג'[18] שאליה הפנה שמאי המשיבה, לעניין הפרשנות לאופן ניתוח פס"ד לוסטרניק בקרקע עירונית:

> 97.פועל יוצא אפוא כי מהפסיקות לעיל עולה, כי יש להכיר בפוטנציאל כללי גם במקום בו הפוטנציאל הכללי כרוך בהליכים לשינוי יעוד וגם במקום בו התכנון הקיים אינו ארכאי.
> הדבר יושם גם על ידי שמאים מכריעים ר' לשם הדוגמא:
> שומה מכרעת של השמאי המכריע דאז אייל יצחקי במתחם "מרינה לי" בהרצליה חלקות 4,5,8,10,11,12,14 ו-16 בגוש 6419 שהיה בייעוד מלונאות ללא הפרשות לצרכי ציבור עם זכויות בניה של 25%, ובמצב קודם המקרקעין חושבו על ידו לפי שווי של קרקע לתכנון בעתיד עם פוטנציאל.(ר' סעיף 7.2 לשומה).
> שומה נוספת של השמאי המכריע יצחקי במתחם סומייל בתל אביב גוש 6213 חלקה 18 מיום 1.8.2012 קרקע היתה ללא חלוקה למגרשים בייעוד כללי למגורים עם זכויות בניה נמוכות בתכנית ישנה שלא היתה ניתנת ליישום , ובמצב קודם השווי שנקבע גילם פוטנציאל כמו קרקע לתכנון בעתיד. (ר' סעיף 7.3 לשומה).
> שומה מכרעת של השמאית המכריעה דאז שושי שרביט שפירא בעניין מגרש 1009 חלק מחלקה 145 בגוש 7595 צופית , גם שם ייעוד המקרקעין במצב הקודם היה לבניה ונקבע על ידה בעמ' 20 בסעיף 10.1.1 "אדגיש כי נתוני השוק שהובאו במצב קודם מגלמים בין היתר את השפעת תכניות מחוזיות וארציות לרבות תמ"מ 3/21 ותמ"א 35 ותואמים להלכת לוסטרניק לפוטנציאל הכללי".
> 98.נציין בשולי הדברים אך לא בחשיבותם, **<u>כי לטעמנו ההכרה בשווי מצב קודם של קרקע חקלאית הממוקמת במרכזה של עיר ככזה הכולל גם פוטנציאל כללי והתעלמות מפוטנציאל כללי שכזה בקרקע מתוכננת במרכז העיר כבענייננו, יכול להביא דווקא לתוצאה אבסורדית, לפיה לצרכי היטל השבחה שוויה של קרקע חקלאית כאמור יהא בהכרח גבוה משוויה של קרקע מתוכננת כבענייננו. (הדגשה אינה במקור ד.ב.)</u>**

בנוסף קיבלתי את הפנייתו לפס"ד בעניין רחל וזמיר כדר ואח'[19]

> השמאית המכרעת מצאה כי עליות המחירים התרחשו בעקבות אישור תכנית המתאר המחוזית, ולא עקב יוזמת המועצה המקומית בקידום התכנית המשביחה. בשומה המכרעת היא קבעה בין השאר: **<u>"במקרה הנדון- לא מדובר בתכנית תמם/21/3 כתכנית הכנה אלא כתכנית מאושרת שקבעה פוטנציאל ודאי למגורים. בגין אישור תכנית מתאר מחוזית לא ניתן לתבוע היטל השבחה לכן תכנית תמם/21/3 הינה רק</u>**

[18] ערר (ת"א) 81100-11-20, קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 1/4/2025.
[19] ע"א (מרכז) 28666-03-15, ועדה מקומית לתכנון ובנייה זמורה רחובות נ' רחל וזמיר כדר, מיום 3/12/2015.

> **<u>תכנית המשקפת פוטנציאל תכנוני המוסיף שווי לשווי הקרקע במצב הקודם. תוספת השווי למצב הקודם – המשקפת כאמור פוטנציאל תכנוני ודאי, נעה סביב 45% מהשווי החדש" (עמ' 52, ההדגשה במקור)...</u>**
> דעתנו היא כי קביעות השמאית כפי שהובאו לעיל הן קביעות עובדתיות ושמאיות, המתבססות בין השאר על בדיקת עסקות בשטח. על כן, ועל פי הוראת ס' 14(ג) הנ"ל, אין לערער על קביעותיה. לפיכך אנו סבורים שגם טענה זו מכוונת נגד הקביעות של השמאית המכרעת באשר לגורם לעליית המחירים, ועל כן גם בעניין זה אין מקום להתערבותנו. **<u>(הדגשה אינה במקור ד.ב.)</u>**

מכאן, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת, כי יש לבחון, קיומו של פוטנציאל כללי, בקביעת השווי, במצב התכנוני הקודם, ולתת לו משקל רלוונטי, ככל וקיים, בכפוף לקיום קשר סיבתי, בין התוכנית להשבחה.

כמו כן, אני מקבל את הפנייתו בדיון, לשומה המכרעת של מר מרדכי דדון, בגו"ח 6584/10,103,104,105,120,124, למגרשים 2012, 2021, 2022 ו-2048 בעיר רעננה. השמאי המכריע שם, ערך בחינה מחודשת לקביעותיו, ביחס לשווי המקרקעין במצב הקודם בייעוד קרקע חקלאית. שם, השמאי המכריע, הביא בחשבון, במצב הקודם עסקאות המגלמות פוטנציאל כללי, מכוח תמ"מ/3/21 ותמ"א 35, אולם ניטרל, פוטנציאל מכוח תוכנית רע/3000, זאת בעקבות החלטת ועדת הערר, בעניין בן עמי ארזה[20].

גם בערר נוסף, בעניין ארזה בן עמי[21], ועדת הערר, לא התערבה בקביעת השמאי המכריע וקבעה, כי לא קיים פגם עקרוני, בעובדה שבחן עסקאות, לשכונות מגורים, בשולי הערים הרצליה והוד השרון, שיועדו לפיתוח עירוני בתוכנית מתאר מחוזית.

לסיום, אוסיף, כי לא איתרתי הכרעת שמאי מכריע, החלטת ועדת ערר, או פס"ד, אשר קבע, כי יש להוסיף לשווי המצב הקודם, פוטנציאל פרטני קונקרטי, לתוספת זכויות, יח"ד וצפיפות, הנובע מהוראות תמא/ 35 תיקון 4 בחישוב היטל השבחה. יאמר כבר עתה, כי תוכנית מתאר ארצית 35 תיקון 4, הינה תוכנית כללית, החלה על כל שטח המדינה, אינה קונקרטית ואינה ודאית בנסיבות העניין. תוספת זכויות ככל ותאושרנה, מותנית באישור תוכנית מפורטת, כמשמעה בפרק ג', לחוק התכנון והבניה.

מן הכלל אל הפרט

שמאי המבקשת, הביא בחשבון פוטנציאל, לתוספת **<u>צפיפות</u>** ויח"ד, מכוח תוכנית תמ"א 4/35[22] ולכן הוסיף לשווי המצב הקודם 30%. ראשית אומר כי התוכנית אושרה ברשומות ביום 11/7/2022. מעיון בהוראות התוכנית, ולרבות הנקבע בלוח 1, עולה, כי ביישוב הכולל

[20] ערר (מרכז) 8062-11-20, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה נ' בן עמי ארזה, מיום 7/2/2022.
[21] ערר (מרכז) 8054-11-20, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה נ' ארזה בן עמי ארמה, מיום 4/12/2023.
[22] התוכנית אושרה ביום 11/7/2022 ופורסמה בילקוט פרסומים 10659.

אוכלוסייה כוללת, הנע בין 200,001-500,000 תושבים, הצפיפות **נטו** ביח״ד לדונם, הינה 16 במתחם רגיל ו-20 במתחם אינטנסיבי.

כאשר מתחם אינטנסיבי מוגדר בתוכנית, *״שטח המאופיין בעוצמות גבוהות של שימושים ובינוי כדוגמת מע״ר, נתיבי תחבורה ציבורית, רחוב ראשי, אזור התחדשות עירונית, מרכז שכונה והכל בהתאם למאפייני הישוב״.*

הנני סבור, כי הגדרה זו, נכונה לשכונת ״קרית המע״ר״, בעיר אשדוד, לפיכך, אביא בחשבון מימוש לצפיפות של 20 יח״ד לדונם נטו.

לפיכך, לא קבלתי את עמדת המשיבה, אשר ערך תחשיב, וקבע צפיפות ברוטו של 15.5 בעוד שהיקף הצפיפות נקבע במפורש **נטו**, הן בתוכנית תמ״א/4/35 והן בתוכנית 25/11/03/3 המהוות את המצב הקודם.

ברם, מניתוח פרטני של המקרקעין במצב הקודם, עולה, כי,

בהתאם להוראות תוכנית 25/113/03/3, עולה, כי הצפיפות לדונם, נטו, כפי שנרשמה בסעיף 5.2 להוראות הינה 13. יחד עם זאת, הצפיפות נטו, במקרקעין נשוא חוו״ד, הינה גבוהה יותר, ומגיעה לרמה של 19 יח״ד ואסביר:

- שטח מגרש 100 בתוכנית 25/113/03/3 הינו 6,717 מ״ר[23] וכולל מספר ייעודים, ייעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
- מגרש 100 בתוכנית 25/113/03/3 פוצל ל-2 מתחמים, מתחם א׳ מערבי, למגורים בשטח כ- 4,750 מ״ר ומתחם ב׳ מזרחי, למסחר ותעסוקה בשטח כ-2,035 מ״ר.(ראה סעיף 4.1 להוראות התוכנית).
- הפיצול נוצר בתשריט העיקרי, המחייב, וגם הוגדר בהוראות התוכנית. ראה נספח 4 שם מוצג תשריט תוכנית 25/113/03/3 עם סימון המתחמים א׳ למגורים ו ב׳.
- לפיכך, הצפיפות נטו למגורים, הינה למתחם א׳ בלבד, להלן התחשיב: 90 יח״ד/ 4.75 דונם, לאור כך מתקבלת צפיפות, בשיעור של, כ- 19 יח״ד לדונם.
- להצלבה נוספת, בחנתי את היקף יחידות הדיור, אשר אושרו, בחלקו המערבי של מגרש 33. שם בהיתר בניה 20090948, אושרו 54 יח״ד, על שטח כ-2,550 מ״ר (מדוד גראפית), המהווה צפיפות כ- 21 יח״ד לדונם.
- יתרת המגרש, בשטח של כ- 2.2 דונם, כוללת יתרה של 36 יח״ד, שגם בתחשיב פרטני שלו, מתקבלת צפיפות נטו של כ-16 יחידות דיור לדונם.

לפיכך, אני סבור, כי עוד במצב התכנוני הקודם, אושרו במקרקעין, היקף יח״ד בצפיפות, בשיעור, של כ-19 יחידות דיור, לדונם, הן בתוכנית והן בהיתר הבניה, שהונפק לבניין המערבי שנבנה ואוכלס.

[23] לפי היתר בניה 20090948.

בנוסף, בחנתי סוגיה זו, ביחס למגרשים נוספים, סמוכים, בהתאם למאושר על פי תוכנית 3/מק/2179. מעיון בתקנון התוכנית, עולה, כי הצפיפויות נטו, שאושרו במגרשים הסמוכים, הינה כדלקמן:

- מגרש ממ/23 בייעוד מגורים מיוחד, עם חזית מסחרית, בשטח של 5.889 דונם, כולל 106 יח"ד, כלומר צפיפות בשיעור של 18 יח"ד לדונם נטו.
- מגרש ממ/22 בייעוד מגורים מיוחד עם חזית מסחרית בשטח של 5.893 דונם, כולל 106 יח"ד, כלומר צפיפות בשיעור של 18 יח"ד לדונם נטו.
- אבהיר, כי ביתר המגרשים נמצאה צפיפות נמוכה יותר.

בחנתי, בנוסף, הכרעות שמאים מכריעים, שבחנו הטענה, כי יש להוסיף למצב הקודם שווי, הנובע מקיום פוטנציאל, ומצאתי, כי שמאים מכריעים, לא קיבלו את הטענה בגין תוספת פוטנציאל, במצב התכנוני הקודם, בעת עריכת תחשיב להשבחה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	הערות
גיל הרצברג	30995/127	בדור 14, ירושלים	השמאי שלל קיומן של תוכניות נקודתיות באזור כדי להשפיע על השווי במצב הקודם.
גיל הרצברג	7130/198-204	החשמונאים 86-74, בת ים	השמאי שלל תוספת של 20% ליח"ד בשל צורך באישור הוועדה המקומית בהליך של הקלה.
שלומי יפה	30559/4	כרם אנג'אץ, ירושלים	השמאי שלל קיומן של תוכניות נקודתיות באזור כדי להשפיע על השווי במצב הקודם
ברק שוורצברד	3010/158	כי טוב 8, ירושלים	השמאי שלל פוטנציאל בגין תוכנית המתאר לירושלים 2000 וקרבה לרק"ל

לאור האמור, אני מסיק, כי במקרקעין הנדון, ערב אישורה של תוכנית 603-0477232, הייתה קיימת ציפייה, לקבלת זכויות, בהיקף צפיפות, <u>בשיעור דומה</u>, לקבוע בתוכנית תמ"א/ 4/35. כך אכן אושר בתוכנית מפורטת, שיזמו המבקשים כאן, ובהיתר בניה לבניין שנבנה. לפיכך, לא אביא בחשבון, תוספת זכויות לניצול, כמבוקש, במצב התכנוני הקודם.

עוד אבהיר, כי, ככל וקיים פער, של יח"ד דיור אחת לדונם, הוא אינו מהותי, בהתחשב בשנות הדחייה ובשיעור היטל ההשבחה. אחדד ואומר, כי הוראות תמ"א/4/35 הינן כלליות ומחייבות יישום מפורט בתוכניות מפורטות, שייגזרו ממנה, ולכן הפער בין 19 יח"ד ל-20 יח"ד, כפי הנקבע בלוח 1, הינו זניח בנסיבות העניין וכפוף להכרעת הוועדה המקומית.

נימוק נוסף לדחיית הטענה של שמאי המבקשת, נובעת מאופן תחשיב שמאי המבקשת, אשר לא התבסס, בתחשיבו, על צפיפות נטו, בהתאם לנקבע בתוכנית תמ"א/4/35, אלא התבסס

על צפיפות ברוטו[24], בהתייחס לטרמינולוגיה, של, "פוטנציאל ריאלי שמרני", של 26 יח"ד נטו. הנני סבור, כי פוטנציאל של 26 יח"ד נטו, לא נקבע, במסמכי תוכנית המתאר תמ"א/4/35.

9.3.15 <u>התייחסות לעסקה במקרקעין הנדון למגרש מס' 106:</u>

ביום 18/7/2025, נחתמה עסקה מכר, למגרש מס' 106, בין חברת רוקח בע"מ לחברת שרית האחים כץ ושות'. חוזה המכר הוצג, בהתאם לבקשת הח"מ, בסיכום הדיון, לאחר הדיון, ע"י המבקשת.

מעיון בחוזה, מגרש 106 נמכר בתחילה בסכום של 52,500,000 ש"ח. בנוסף הוצג בנספח לחוזה הנדון, נספח חתום מיום 25/8/2025, המהווה תוספת להסכם המכר. בתוספת שם, עודכן מחיר העסקה, ל-45,000,000 ₪.

מאחר ועסקה זו, נערכה פחות משנה, ביחס למועד הקובע, ומאחר ומדובר בעסקה בנכס הנדון, אביא בחשבון עסקה זו, בשל העובדה, כי העסקה מגלמת את כלל המורכבויות וכלל הזכויות במקרקעין. לפיכך אני מאמץ מחיר זה ואשקלל הנתון האמור בתחשיב השווי.

בנוסף, אבהיר, כי בהתאם לפסיקה, קיימת עדיפות לניתוח השווי תוך שימוש בעסקה בנכס הנדון, ככל שזו אינה מגלמת יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה. אפנה בעניין זה לפס"ד בעניין עזבון המנוח פרז'י זאנה[25].

אדגיש, כי, בהתאם לחוזה מיום 25/8/2025, המוכרת נדרשת לקדם הוצאת היתר בניה, אולם התשלום בגינו יחול על הקונה, בסכום של 3,000,000 ₪. בנוסף, הקונה הוא זה, שישלם את האגרות וההיטלים המוערכים, על ידי הצדדים, בסכום של 4,500,000 ₪. לפיכך, אני סבור, כי עסקת המכר המעודכנת, הינה לקרקע עם זכויות בניה ואשר אינה כוללת שירותים נוספים או שווי נטו. אדגיש, כי, לא קבלתי את התייחסות חברת רוקח חברה לבניין בע"מ, שהוגשה לאחר הדיון מיום 28/6/2026, ביחס לשווי השוק של עסקת המכר המתוקנת, שטענה שאין להשתמש בנתון זה, לצורך קביעת היטל ההשבחה. לאור האמור, אני מקבל את העסקה שנערכה בנכס, בסכום של 45,000,000 ₪, כעסקה שיש לשקללה בחישוב שווי השוק. עוד אבהיר, כי שומותיהם של מר ירון אגמון וגב' רונית טובול שנערכו עבור היזם, לצורך קבלת מימון מגורם מלווה, אשר קבעו את שוויו של המגרש בסכום של 26,196,000 ₪ מבוססת, על מסמך המהווה טיוטה בלבד ואשר לטענת המבקש, נדחה על ידי הגורם הממן. לחיזוק עמדתי, אפנה להחלטה בערר בעניין רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה[26].

באשר לטענה כי צורת המגרש, יוצרת חוסר יעילות תכנונית משמעותית, באופן המשפיע על עלויות הבנייה. לא קבלתי עמדה זו, צורת המגרש הינה מלבנית ורגולרית, יתרה מזו, בתקנון תוכנית 603-0477232, נכתב בסעיף 6.5 סעיף קטן 3, כי ניתן יהיה לחבר בין החניות

[24] אבהיר כי לוח 1 בתמא 35 4 מתייחס לצפיפות ברוטו לאנשים לקמ"ר. נתון זה אינו תואם את הנקבע ע"י שמאי המבקשת.

[25] עמ"נ (מרכז) 37365-02-11 עזבון המנוח פרז'י ז'אנה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, מיום 25/1/2012.

[26] ערר 8061/10, רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון, מיום 16/5/2021.

התת קרקעיות בין תאי שטח 33 ו-106. שמאי המבקשת, הציגו בקשה להיתר, שהוגשה למשיבה, אשר אינה מאושרת, הכוללת שטחי חניות, בהיקף של 5,112.56 מ״ר, זאת ל-106 חניות רכב פרטי בתוספת חניה תפעולית אחת ו-5 חניות נכים. בהתאם לאמור מתקבל שטח ממוצע מתוכנן, למקום חניה בהיקף של כ-45 מ״ר שהינו סביר ואינו תואם לטענת חברת רוקח, כי החניון במגרש הנדון, בשל צורתו, מאפשר כ-17 חניות ל-1,000 מ״ר, כלומר כ- 59 מ״ר למקום חניה. אציין, כי מדובר בבקשה להיתר, שלא אושרה, ע״י המשיבה, אולם מהווה אינדיקציה, כי אין מדובר במגרש, עם מגבלה תכנונית, בהתקנת מקומות חנייה תת קרקעיים.

אבהיר כי בהתאם לטענת שמאי המשיבה, הסכם המכר לא עמד לנגד עיניו עובר להכנת שומת ההשבחה עבור המשיבה.

יחד עם זאת, בשל הסכום הכספי הגבוה של העסקה, ביחס לקביעת השווי של המקרקעין של הצדדים, וביחס לקביעת השווי כאן, ובשל המורכבות המשפטית, שהוצגה, בחוזים השונים, הקשורים בעסקה, לרבות מעורבות של ערכאות משפטיות, בהליך המכר, אביא בחשבון, בשקלול הנתונים, את עסקה זו, בשקלול שווי הנכס, בשיעור של 20% בלבד.

9.3.16 **הכרעה- תחשיב השבחה:**

שווי מצב קודם:

מצב קודם — מגרש 100 (תב"ע 25/113/03/3)		
ייעוד	**מגורים**	**מסחר ותעסוקה**
שטח מגרש במ"ר	4,750	2,035
שטח עיקרי למגורים במ"ר	13,300	0
שטח שירות למגורים במ"ר	4,800	0
יח"ד	90	0
שטח פלדלת למגורים במ"ר	14,380	0
שטח מסחר ברוטו במ"ר (העמסת 10% למסחר)	0	605
שטח תעסוקה ברוטו במ"ר (העמסת 25% שירות למשרדים)	0	3,250
שווי מ"ר מבונה למגורים	₪ 7,400	
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 9,700	
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה	₪ 2,200	
שווי המגרש (₪)	₪ 106,412,000	₪ 13,018,500
סה"כ שווי המצב הקודם	₪ 119,430,500	
הפחתה לגודל מורכבות ודחיה	0.95	
סה"כ מצב קודם	₪ 113,458,975	

מצב חדש	
מהות/מגרש	106
שטח מגרש	1,614
סה"כ שטח עיקרי מסחר+ תעסוקה	9,600
סה"כ שירות עילי מסחר+ תעסוקה	4,200
סה"כ עיקרי+ שירות (ללא קולנדות)	13,400
תכסית מותרת	992.55
הפחתה ללובי תעסוקה 20%	198.51
סה"כ מסחר ברוטו במ"ר (תכסית פחות לובי)	794.04
שטח אקוי' לקולונדות (מקדם 30%)	120
סה"כ שטח אקוי' למסחר (במעוגל)	914
סה"כ שטח תעסוקה (במעוגל)	11,098.00
שווי מ"ר מבונה מסחרי	₪ 9,700
שווי מ"ר תעסוקה	₪ 2,200
שווי מגרש 106 לפני הפחתה לגודל ומורכבות	₪ 33,281,400
הפחתה לגודל מורכבות ודחיה	0.95
שווי מגרש 106 לאחר הפחתה לגודל ומורכבות	₪ 31,617,330
ממוצע שווי מגרש 106 בשקלול 20% עסקה בנכס ו-80% תחשיב	₪ 34,293,864

טבלת עזר לשקלול שווי מגרש 106:

מקור נתונים	שווי/מחיר מכירה	משקל	שווי משקולל
עסקה בנכס	₪ 45,000,000	20%	₪ 9,000,000
שווי מגרש 106 בתחשיב	₪ 31,617,330	80%	₪ 25,293,864
שווי מגרש 106 משוקלל			₪ 34,293,864

מהות/מגרש	33
שטח מגרש	4,764
שטח עיקרי עילי למגורים	18,630
שטח שירות עילי למגורים	7,750
מספר יח"ד	155
שטח מגורים פלדלת	20,490
שווי מ"ר מבונה מגורים	₪ 8,100
שווי מגרש 33 לפני הפחתה לגודל ומורכבות	₪ 165,969,000
הפחתה לגודל מורכבות ודחיה	0.9
שווי מגרש 33 לאחר הפחתה לגודל ומורכבות	₪ 149,372,100

תחשיב ההשבחה מגרשים 33+ 106	
שווי המגרשים במצב החדש 33+ 106 לפני הפחתה לעלות עודפת	₪ 183,665,964
הפחתה לעלויות עודפות לחניות תת קרקעיות	₪ -5,665,469
סה"כ שווי מגרשים מצב חדש 33 + 106	₪ 178,000,495
שווי מצב קודם	₪ 113,458,975
השבחה	₪ 64,541,520
היטל השבחה	₪ 32,270,760

הערה: שטח ברוטו למשרדים מתפלג באופן הבא:

9,600 מ"ר עיקרי בהפחתה 721.855 מ"ר עיקרי למסחר, מתקבל 8,878.15 מ"ר עיקרי למשרדים. בתוספת 25% שירות המהווים, 2,219.54 מ"ר, מתקבל סה"כ שטח משרדים 11,097.68 מ"ר ברוטו **ובמעוגל 11,098 מ"ר.**

10. **<u>שומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תוכנית 603-0477232, היא כדלקמן:

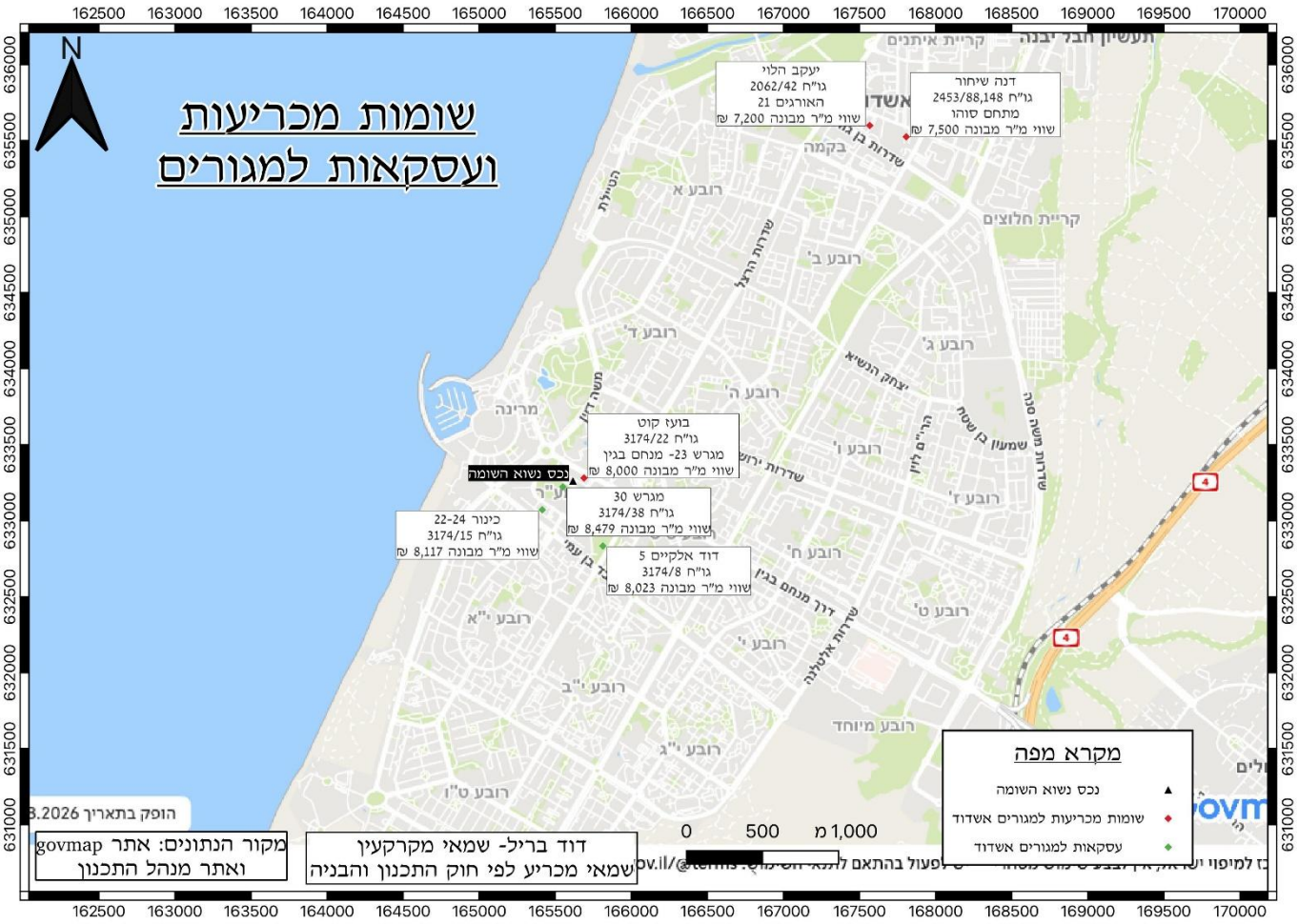
מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
603-0477232	18/11/2024	₪ 64,541,520	₪ 32,270,760

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

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

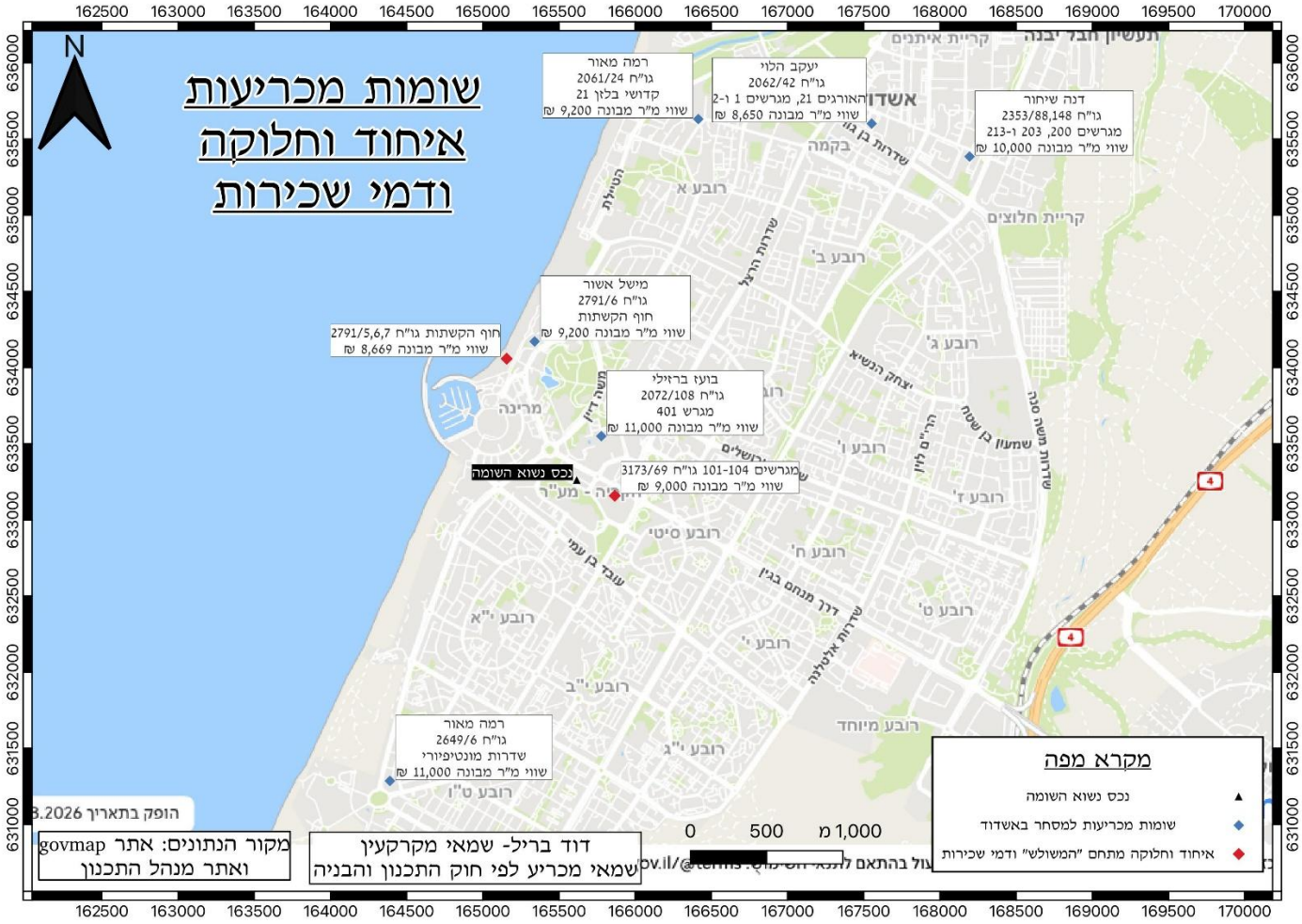
נספח 1 מיפוי בסיסי הנתונים- ערכי שווי למגורים:



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

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

נספח 2 מיפוי בסיסי נתונים ערכי שווי למסחר:



נספח 3 תחשיב חליפי בתרחיש של אי חיוב בגין שטחי ממ"דים:

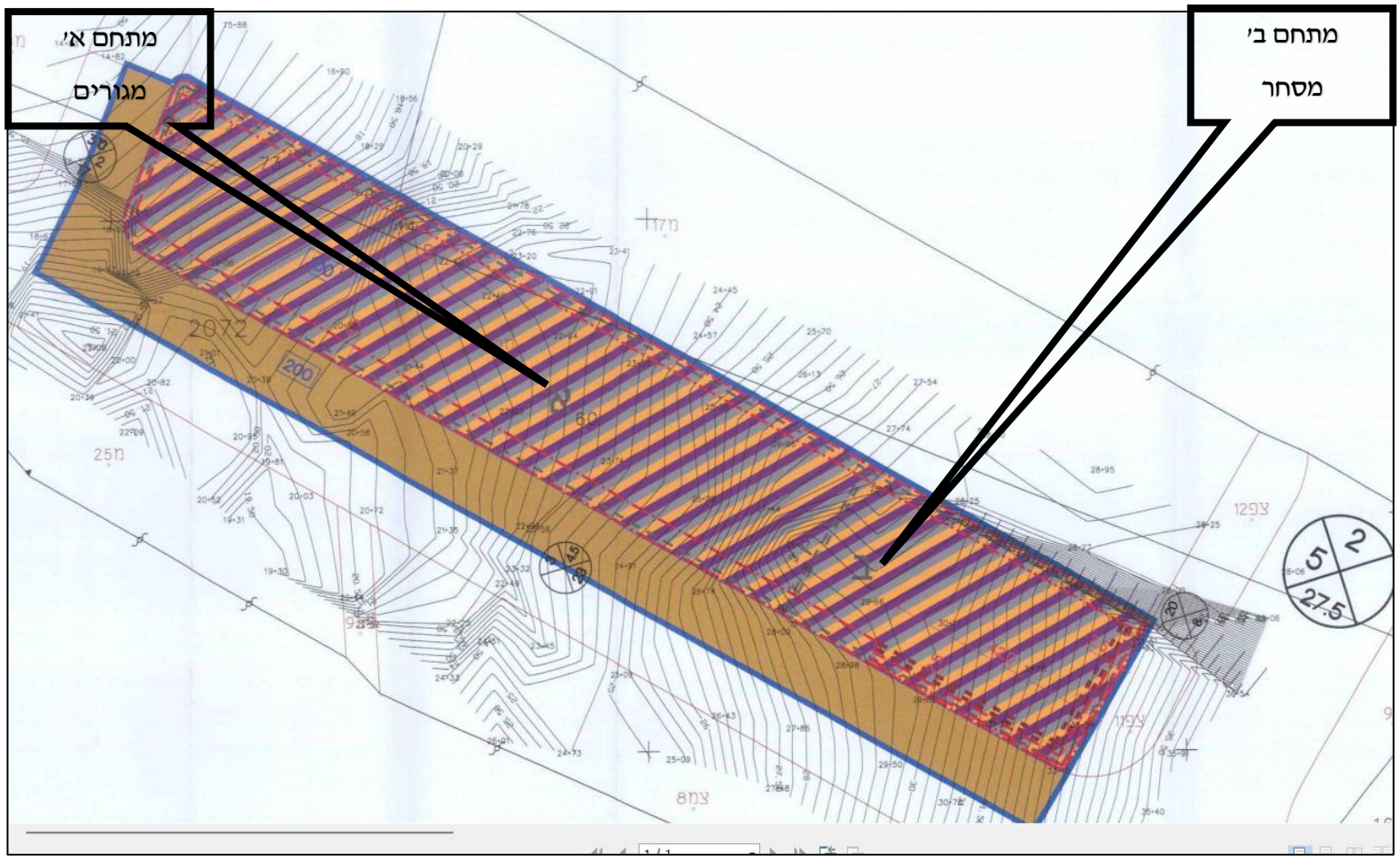
מצב קודם — מגרש 100 (תב"ע 25/113/03/3)		
ייעוד	**מגורים**	**מסחר ותעסוקה**
שטח מגרש במ"ר	4,750	2,035
שטח עיקרי למגורים במ"ר	13,300	0
שטח שירות למגורים במ"ר	4,800	0
יח"ד	90	0
שטח מסחר ברוטו במ"ר (העמסת 10% למסחר)	0	605
שטח תעסוקה ברוטו במ"ר (העמסת 25% שירות למשרדים)	0	3,250
שווי מ"ר מבונה למגורים	₪ 7,400	
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 9,700	
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה	₪ 2,200	
שווי המגרש (₪)	₪ 98,420,000	₪ 13,018,500
סה"כ שווי המצב הקודם	₪ 111,438,500	
הפחתה לגודל מורכבות ודחיה	0.95	
סה"כ מצב קודם	₪ 105,866,575	

מצב חדש : מגרש 106, נותר ללא שינוי.

מהות/מגרש	33
שטח מגרש	4,764
שטח עיקרי עילי למגורים	18,630
שטח שירות עילי למגורים	7,750
מספר יח"ד	155
שווי מ"ר מבונה מגורים	₪ 8,100
שווי מגרש 33 לפני הפחתה לגודל ומורכבות	₪ 150,903,000
הפחתה לגודל מורכבות ודחיה	0.9
שווי מגרש 33 לאחר הפחתה לגודל ומורכבות	₪ 135,812,700

תחשיב ההשבחה מגרשים 33+ 106	
שווי המגרשים במצב החדש 33+ 106, לפני הפחתה לעלות עודפת	₪ 170,106,564
הפחתה לעלויות עודפות לחניות תת קרקעיות	₪ -5,665,469
סה"כ שווי מגרשים מצב חדש 33 + 106	₪ 164,441,095
שווי מצב קודם	₪ 105,866,575
השבחה	₪ 58,574,520
היטל השבחה	₪ 29,287,260

נספח 4 תשריט תוכנית 25/113/03/3:



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