נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	09/04/2026
תאריך עברי	כ״ב ניסן, תשפ״ו
מספר מינוי	1584-2025
מספרנו	238-07-2025

לכבוד,

חב׳ יוקה פארק סגולה בע״מ- המבקשת	הועדה המקומית פתח תקווה- המשיבה
ע״י מר אורן אוזן - שמאי מקרקעין	ע״י מר רמי ליבנה – שמאי מקרקעין
דוא״ל: Oranuzan@gmail.com	דוא״ל: ramilivne.100@gmail.com

א.ג.נ.,

החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה

גוש 6354 חלקה חדשה 220,

מגרש א׳ עפ״י הסכם שיתוף

רח׳ הרכבת, אזוה״ת סגולה, פתח תקווה

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

1. **מטרת ההחלטה:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית פתח תקווה (להלן: ״המשיבה״), לבין חב׳ יוקה פארק סגולה בע״מ (להלן: ״המבקשת״), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור בקשה להיתר 20240951 המהווה מימוש מלא לתוכניות בנין עיר והכוללת הקלות בניה[1].

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר רמי ליבנה, שמאי מקרקעין, מיום 18/05/2025.

מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר אורן אוזן, שמאי מקרקעין, מיום 25/08/2025.

2. **המועד הקובע:**

מקור השבחה	מועד קובע
הקלות בניה	07/11/2024

3. **פרטי הנכס:**

גוש	6354 :
חלקה	220 :
שטח רשום	34,623 מ״ר :
מגרש	א׳ עפ״י הסכם שיתוף :
שטח מגרש	17,298 מ״ר :
מהות הנכס	מגרש ועליו מבני תעשיה בבניה ותיקה. :
כתובת	הרכבת, אזוה״ת קריית אריה, פתח תקווה. :

4. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס נערך ביום 09/01/2026 ע״י החת״מ. שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

[1] ההשבחה בגין המימוש המלא, נבחנה ע״י החת״מ בהליך מקביל 1565-2025 ואינה רלוונטית להחלטה זו.

5. **<u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:**

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 25/08/2025 נתקבלה שומת שמאי המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה מיום 18/05/2025.
- שובר תשלום מיום 08/06/2025.
- העתק רישום מפנקס הזכויות לחלקה 220 בגוש 6354. הופק באמצעות האינטרנט ונושא תאריך 13/07/2025.
- הסכם מכר לנכס הנדון, שנערך ונחתם ביום 22/12/2024.
- הסכם ותשריט שיתוף בחלקה 220, מיום 13/08/1993.
- נספח התמורה בחוזה הקבלני לבינוי המבוקש. מחודש ספטמבר 2022.
- ייפוי כח חתום.

ביום 26/09/2025 נתקבלה תשובת שמאי המשיבה, בצירוף המסמכים הבאים:

- החלטת הועדה המקומית בבקשה להיתר 20240951 מושא ההליך. נושאת תאריך 20/02/2025.
- תוכנית הגשה להיתר מושא ההליך. מעודכנת ליום 30/12/2024.
- החלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בנכס בגוש 6354 חלקות 56-54, מיום 25/07/2023.
- נספח תנועה. נושא תאריך 03/08/2024.

ביום 29/10/2025, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 30/10/2025, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1 חלקה 220 משתרעת לאורך עברו הדרומי מזרחי של רח' הרכבת ובין הרחובות נחשון מצפון וגליס בדרום, באזור התעשייה "סגולה", בחלק הצפוני מזרחי של העיר פתח תקווה.

6.2 אזוה"ת סגולה, ממוקם ממערב לכביש מס' 40 (הירקונים) ומדרום לכביש ארצי מס' 5 (כביש חיפה-ת"א הישן). מאופיין בשימושים מעורבים למסחר, משרדים, תעשיה ואולמות אירועים בבניה ותיקה בעיקר, לצד מבני תעשייה ותעסוקה חדשים.

6.3 הפיתוח הסביבתי מלא ברובו וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכדומה.

6.4 הנכס- מגרש א' בהסכם השיתוף, בשטח של 17,298 מ"ר, המהווה חלקה מחלקה 220 בגוש 6354, בשטח רשום של 34,623 מ"ר בשלמות.

6.5 לחלקה צורה דמוית טרפז וממוקם בחלק הדרומי של חלקה 220, עם חזית נרחבת לרח' הרכבת ולדרך פנימית.

6.6 בתחום המגרש שבנדון, מס׳ מבני תעשייה בבניה ותיקה, אשר שימשו בין היתר, לייצור, אחסנה, משרדים, מוסכים ואולם אירועים.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

על הנכס שבנדון, חלות, בין היתר, התוכניות הרלוונטיות הבאות:

תוכניות מצב קודם

7.1 <u>תוכנית פת/3/1002 ב׳ פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1722 מיום 20/05/1971</u>

תכנית מתאר מקומית פתח תקווה.

עפ״י מסמכי התוכנית, החלקה מסווגת בייעוד אזור תעשייה.

עפ״י הוראות התוכנית, זכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי	:	1,000 מ״ר
מס׳ קומות	:	3 קומות ובגובה של 12 מ׳
זכויות בניה	:	40% לקומה

7.2 <u>תוכנית פת/2/2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3478 מיום 06/09/1987</u>

מטרת התוכנית: לקבוע שטחי בניה למרתפים באזורי הבניה.

עפ״י הוראות התוכנית, באזורי מלאכה, באזורי תעשיה ובאזורי אחסנה, הותרה הקמת מקלט בהתאם לדרישות הג״א וחניון תת קרקעי.

שטח זה, לא יחשב כשטח בנין לצורך חישוב אחוזי בניה.

7.3 <u>תוכנית פת/26/1232 פורסמה לאישור בעיתונים ביום 14/05/1991</u>

עפ״י תשריט התוכנית, שטח של 32,028 מ״ר מחלקת מקור 3, סווג ביעוד אזור תעשייה מזיקה ואילו יתרת שטח החלקה סווגה בייעוד דרך קיימת ומוצעת ושצ״פ.

עפ״י הוראות התוכנית, זכויות הבניה כדלקמן:

מגרש מינימאלי	:	1,000 מ״ר
אחוזי בניה	:	120%
בניה בקומה	:	40%
מס׳ קומות	:	3 קומות
קווי בנין	:	צדדי – 4.0 מ׳
		אחורי – 6 מ׳

7.4 <u>תוכנית פת/2000 פורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 18/05/1992</u>

תוכנית מתאר פתח-תקווה.

עפ״י מסמכי התוכנית, החלקה מסווגת בייעוד אזור תעשייה.

עפ״י הוראות התוכנית, זכויות הבניה כדלקמן:

מגרש מינימאלי	:	1,000 מ״ר
אחוזי בניה	:	120%
בניה בקומה	:	40%

מס' קומות	:	3 קומות, בגובה 12 מ'[2]
קווי בנין	:	צדדי – 4.0 מ'
		אחורי – 6 מ'

7.5. <u>תוכנית פת/10/2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 43123 מיום 11/06/1995</u>

תוכנית שינוי מתאר.

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות בניה ובינוי למגרשים ריקים באזורי התעשיה קריית אריה, רמת סיב, סגולה והמרכז.

זכויות הבניה באזור תעשיה סגולה ומרכז, כדלקמן:

שטח עיקרי	:	120% + 50% מתחת למפלס הקרקע
שטח שרות	:	20% מהשטח העיקרי + 150% מתחת למפלס הקרקע[3]
אחוז בניה מירבי בק"ק[4]	:	55%[6]
מס' קומות	:	3 קומות + 2 קומות מרתף + חדר מכונות על הגג
גובה	:	15 מ' + 4 מ' לחדר מכונות
קווי בנין	:	צדדי – 4.0 מ'
		אחורי – 6 מ'

שימושים מותרים:

מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות, באישור היחידה לאיכות הסביבה. משרדים למפעלי תעשיה, אולמות תצוגה למכוניות, רהיטים.

חנויות של מפעל הקיים בבניין, תותר עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל.

לא תותר כל חניה בחצר למעט פריקה וטעינה. גינון לפחות 30% משטח החצר.

תוכניות מצב חדש

7.6. <u>תוכנית פת/מק/2000/ד' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997</u>

תוכנית זו באה לקבוע שינויים בהוראות בניה ולשנות את תוכנית המתאר פת/2000. עפ"י הוראות התוכנית, באזורי מגורים א' ו-א' מיוחד, ב', ב'-1, ג', מסחרי, תעשיה, מלאכה ומגרש לבניין ציבורי, תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה ובתנאים הבאים[7]:

(א) סה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתוכנית המתאר, ללא הגדלת שטחי בניה.

(ב) אין חריגה מקווי בניין עפ"י תוכנית מתאר מאושרת.

(ג) אין חריגה בגובה ובמס' הקומות המותר.

(ד) תידרש בדיקה ואישור אדריכל העירייה, בכל מקרה של העברת אחוזי בניה מקומה לקומה.

(ה) תכסית הקרקע (עיקרי + שרות) באזור תעשיה ומסחר 45%.

על אף האמור לעיל, הוראות פת/10/2000 בדבר תכסית קרקע 55% תשארנה בתוקף.

---

[2] הועדה המקומית רשאית על פי שיקול דעתה, להגדיל את גובה המבנה עד ל-15 מ'.

[3] לחניה בלבד.

[4] תינתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המרביים, תוך שמירה על תכסית הקרקע.

[5] כולל שטחי שרות.

[6] לא תותר כל חניה בחצר למעט פריקה וטעינה.

[7] עיקרי הדברים.

7.7. <u>תוכנית פת/מק/2000/ד'1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4926 מיום 12/10/2000</u>
התוכנית מבטלת את סעיף 15 בתוכנית פת/מק/2000/ד לעניין בניה בקיר משותף וקובעת, כי תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תוכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית.
בתוכניות אשר קובעות בניה בקיר משותף ואשר קיבלו תוקף טרם אישורה של תוכנית זו, אין צורך בהסכמת הבעלים לבניה בקיר משותף ובתנאי שתאושר תוכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית.

7.8. <u>תוכנית פת/2000 ח' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5502 מיום 06/03/2006</u>
באזורים ביעוד תעשיה ו/או תעסוקה, שאין בהם מגורים, יותרו שימושים של פעילות תרבות, בידור ופנאי, כולל בין היתר, אולמות שמחה, מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, מסעדות, אולמות לפעולות תרבות וכיו"ב.

8. **<u>רישוי:</u>**

8.1. <u>היתרי בניה בחלקה:</u>
בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית, אותרו, היתרי בניה כדלקמן:

- היתר בניה מס' 1181 מיום 27/06/1975, להקמת שטח משרדים למנהלת מפעל קיים.
  ההיתר חל על חלקת מקור 3, כמו גם על חלקות 60-57 הצמודות לה.
  עפ"י תוכנית ההיתר, הותרה תוספת של 77.18 מ"ר למבנה קיים בשטח של 15,070.06 מ"ר ובסה"כ 15,147.24 מ"ר.
- היתר בניה מס' 2020098 מיום 31/03/2020, לשינוי שימוש מתעשייה לאולם אירועים, שינויים פנימיים ללא תוספת שטח. פירוק חלק קידמי המסומן להריסה מעבר לקו בנין ומעבר לגבולות החלקה.
  שטח המבנה לשימוש אולם אירועים – 375.15 מ"ר.
  סה"כ שטח המבנים בחלקה – 3,077 מ"ר.

8.2. <u>בקשה להיתר מושא ההליך:</u>
הועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה בישיבה מס' 20240017 מיום 07/11/2024, בקשה מס' 20240951 הכוללת הריסת בניה קיימת והקמת מבנה תעשייה בן 5 קומות מעל הקרקע, מפלס חדר מכונות, קומת מסחר מדורגת מלווה את אפס הרחוב וקומות תעשייה כולל רמפות לרכבים.

כמו כן, הבקשה כוללת הקלות בניה כדלקמן:

- הקלה בגובה המבנה מ-15 מ' + 4 מ' לח. מכונות ל-32.5 מ' + 4 מ' לחדר מכונות.
- הקלה במס' הקומות מ-3 קומות + ח. מכונות על הגג המותרים, ל-5 קומות + ח. מכונות על הגג.
- ניוד שטח שירות בשימושים המותרים במרתף אל מעל הקרקע (חניון, מרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות) 25,947 מ"ר, 150% משטח המגרש (תוך ביצוע חניה בתוך המבנה מעל פני הקרקע).
- ניוד שטח עיקרי 8,649 מ"ר ת"ק אל מעל הקרקע (50% משטח המגרש), ללא מפעל הקיים בבניין.

- הקלה בשימוש רמפות עלייה לקומות לא רק לטעינה ופריקה, אלא גם לצורך חניה (בקווי בנין מותרים).
- הקלה בתכסית מ-55% המותרים ל-76%.
- הקלה בשטחי גינון מ-30% המותרים ל-2% ברצועת הקרקע שבין גבול החזית ובין המבנה.

שטחי הבניה עפ"י תוכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי		שטח שירות					
	עיקרי מסחר והסעדה	עיקרי תעשיה ומלאכה	ממ"ק/ממ"מ	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה שירות	אחסנה שירות
0	4,453.47	2,015.21	91.12	24.43	611.61	681.67	3,594.92	909.25
גלריה			90.81		312.01	6.44		
1		5,876.94	90.93		309.74	617.76	3,679.83	1,254.80
גלריה			92.85		300.23	0.69		
2		5,877.01	94.79		306.26	624.43	3,679.91	1,254.34
גלריה			92.85		313.22	6.44		
3		5,877.74	94.65		306.26	624.47	3,678.60	1,254.34
גלריה			92.85		313.22	6.44		
4		5,282.97	94.79		305.76	638.05		1,206.05
גלריה			93.49		300.68	6.44		
סה"כ	**4,453.47**	**24,929.87**	**929.13**	**24.43**	**3,378.99**	**3,212.83**	**14,633.26**	**5,878.78**

9. זכויות במקרקעין:

9.1. נסח רישום:

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 16/07/2025, חלקה 220 בגוש 6354 בשטח רשום של 34,623 מ"ר.

בעלויות:

תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
31/12/1998	מכר	ש.ב.א. שירותי בינוי ואדריכלות בע"מ	4931/34623
15/03/2016	מכר	השוק הסיטונאי בפתח תקווה בע"מ	5666/34623
26/02/2023	מכר	מתחם ים מערב בע"מ	16967/138492
26/02/2023	מכר	ביליצקי דניאל יצחק	893/138492
20/08/2023	מכר	מתחם ים מערב בע"מ	42997/692460
20/08/2023	מכר	ביליצקי סייבר בע"מ	2263/692460
16/05/2024	**שינוי שם**	**עמוס ובנותיו השקעות ונכסים בע"מ**	**17298/34623**

9.2. הסכם רכישה היסטורי:

בהתאם לחוזה רכישה שנערך ונחתם ביום 03/04/1996, הועברו הזכויות בנכס הנדון, במסגרת הליך כינוס נכסים ואשר עפ"י הסכם השיתוף, שטחם הכולל לא יפחת מ-17,200 מ"ר, לרבות כל הבנוי עליהם.

9.3. <u>הסכם שיתוף:</u>

הוצג בפני הסכם שיתוף מתוקן מיום 13/08/1993, בין הצדדים להם זכויות לבעלות משותפת בחלקות 3 ו-29 ובחלק חלקות 28, 30, 31 בגוש 6354 וכן זכויות לבעלות בחלק מחלקה 61 בגוש 6354.

עפ"י הסכם השיתוף, לאחר רישום תוכנית פת/26/1232 בלשכת רישום המקרקעין, תיווצר חלקה חדשה (שתכלול גם חלקים של חלקות 28-31 בגוש 6354), בשטח של 34,427 מ"ר המיועדת לתעשייה ואשר הבעלות בחלקה החדשה חולקה ע"י הצדדים ביניהם כדלקמן:

צד א' – 17,200/34,427

צד ב' – 9,343/34,427

צד ג' – 5,634/34,427

צד ד' – 2,250/34,427

9.4. <u>הסכם מכר:</u>

הוצג בפני הסכם מכר לנכס שבנדון, שנערך ונחתם ביום 22/12/2024.

הממכר: מלוא זכויות הבעלות במקרקעי הממכר, המהווים את מלוא זכויות המוכר במקרקעין ואשר על פי החלוקה בהסכם השיתוף, מצויים במגרש א' בתשריט הסכם השיתוף (כאשר בהתאם לנסח הטאבו השטח גדול בכ-98 מ"ר מהשטח המצוין בהסכם השיתוף).

התמורה: 135,000,000 ₪ בתוספת מע"מ וזאת בנוסף לסך של 6,650,000 ₪ ששולם למוכר בגין האופציה.

10. **<u>שומות הצדדים</u>:**

<u>ההשבחה</u> שנקבעה בשומות הצדדים עם אישור בקשה להיתר 20240951, הכוללת הקלות בניה, כדלקמן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
הקלות בניה	07/11/2024	₪ 23,249,344	₪ 1,644,450

10.1. **<u>תמצית עמדת שמאי המשיבה – הועדה המקומית:</u>**

בשומת הועדה המקומית, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- שמאי המשיבה הביא בחשבון את ההקלות בגובה מבנה ובמס' הקומות, כמכלול אחד בחישוב ההקלה לתוספת גובה.
- לעניין ההקלות לניוד שטח שירות בשימושים המותרים במרתף אל מעל הקרקע, לשימוש ברמפות עלייה לקומות ובתכסית, גם הן חושבו ע"י שמאי המשיבה כמכלול אחד.

לדבריו, סה"כ השטחים העיליים בקומת הקרקע ללא החניות, אינם עוברים את התכסית המותרת. ולפיכך, ההקלה בתכסית מאוחדת עם ההקלה של ניוד שטחי שירות לצרכי חנייה ובהקלה בשימוש ברמפות.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי הקלות אלה יצרו חסכון בהקמת המבנה, הן מבחינת זמן הקמה והן מבחינת עלויות ישירות, לרבות הצורך במתקני אוורור לחניות תת קרקעיות לעומת חניות עיליות. וכן, כי ההקלה מאפשרת להציב מקומות חניה בצמוד לשטחים הבנויים, דבר שלדעת שמאי המשיבה, מעלה את שוויו של כל מקום חניה כזה.

- שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה של 2,980 ₪, על בסיס ניתוח שווי דונם ללא פוטנציאל השבחה עתידית, כמפורט להלן:

שטח החלקה				1,000
מהות	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו' במ"ר**
שטח עיקרי ק"ק	45%	450	1.5	675
שטח עיקרי בקומות	75%	750	1	750
שטח עיקרי ת"ק עם אפשרות לניוד	50%	500	0.5	250
שטח שירות עילי	24%	240	0.6	144
חצר	45%	450	0.25	113
סה"כ שטח אקוו'				**2,182**
שווי דונם ללא פוטנציאל השבחה עתידית ב-₪				₪ 6,500,000
שווי מ"ר מבונה ב-₪				**₪ 2,980**

שמאי המשיבה מציין, כי שווי זה תואם את קביעות השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בחלקות 54-56 בגוש 6354, אשר ניתנה לאחרונה.

- **תחשיב ההשבחה להקלות - משיבה:**

הקלה לתוספת גובה

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי אקוו'	מקדם השבחה	סה"כ מ"ר אקוו'
עיקרי ק"ק	6,468	1	0.15	970
עיקרי ק"א	5,877	1	0.15	882
עיקרי ק"ב	5,877	1	0.15	882
עיקרי ק"ג	5,877	1	0.15	882

עיקרי ק״ד	5,823	1	0.15	873
ש״ש לאחסנה בהקלה לגובה ק״ק	909	0.6	0.15	82
ש״ש לאחסנה בהקלה לגובה ק״א	1,255	0.6	0.15	113
ש״ש לאחסנה בהקלה לגובה ק״ב	1,254	0.6	0.15	113
ש״ש לאחסנה בהקלה לגובה ק״ג	1,254	0.6	0.15	113
ש״ש לאחסנה בהקלה לגובה ק״ד	1,205	0.6	0.15	108
סה״כ שטח אקוו׳ בהשבחה לתוספת גובה				**5,017**
שווי מ״ר מבונה				2,980 ₪
ההשבחה לתוספת גובה				**14,951,345** ₪

ההשבחה לניוד שטחי חניות

מס׳ חניות עיליות	415
תוספת שווי למקום חניה	10,000 ₪
חסכון בעלות בניה ותחזוקה למקום חניה	10,000 ₪
סה״כ השבחה למקום חניה	**20,000** ₪
סה״כ השבחה לניוד שטחי חניה	**8,300,000** ₪

סה״כ השבחה להקלות בשומת המשיבה 23,249,344 ₪.

10.2. **<u>תמצית עמדת שמאי המבקשת:</u>**

בשומת שמאי המבקשת, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- הובא בחשבון ע״י שמאי המבקשת, השימוש היעיל והטוב למימוש זכויות הבניה במצב קודם, בהתאם למגבלת הקומות וקווי הבניין.
- שמאי המבקשת מציין את תוכנית 410-0856047 (סגולה פ״ת), אשר בהכנה ולפיה, מיועד המגרש הנדון, כחלק ממגרש 4000, לאזור תעשייה ומשרדים עם חזית מסחרית לאורך הרחובות גליס והרכבת.
עפ״י הוראות התוכנית, זכויות הבניה כוללות 300% שטח עיקרי (73,548 מ״ר) ועוד 29,419 מ״ר ש״ש, בתכסית קרקע של 70%, ב-8 קומות.
- שמאי המבקשת מסכים עם קביעת שמאי המשיבה, כי העסקה בנכס כוללת פוטנציאל עתידי מתוכנית סגולה שבהכנה ועל כן, הובא בחשבון על ידו שווי מנוטרל פוטנציאל.
- שמאי המבקשת מתבסס לצורך אומדן ההשבחה, על החלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בחלקות 54-56, הסמוכות לנכס הנדון. כאשר ההחלטה שם נערכה לאותו נישום ולהקלות בעלות אופי זהה.
- שמאי המבקשת מביא בחשבון בחישוב שווי המצב החדש, מקדם 0.9 לגודל ומורכבות הפרויקט. בהתאם להחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בחלקות סמוכות.
- שמאי המבקשת מסכים עם קביעת שמאי המשיבה, כי ההקלה להגדלת התכסית הנובעת מהקמת הרמפות לא משביחה.
- עוד הובא בחשבון ע״י שמאי המבקשת, כי ההקלה בשימוש רמפות לעליה לקומות, כלולה בהקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע לקומות.

10.2.1 **לעניין דרך תחשיב ההשבחה**

ראשית מציין שמאי המבקשת, כי בהתאם לחוק והפסיקה, יש לבחון את ההשבחה הנובעת מאישור תוכנית ו/או הקלה, כפער בין שני מצבי התכנון, כאשר שימוש בגישת ה"דלתא" (כפי שנקט שמאי המשיבה), מתאפשר רק כאשר תוצאתו תהיה זהה לחישוב הנובע מפערי השווי כאמור.

שמאי המבקשת מפנה ומציג חלקים רלוונטיים מפס"ד סוניה אברמוביץ'[8] ומהחלטת ועדת הערר בעניין מינצר.

עוד מפנה שמאי המבקשת לפס"ד בית המשפט המחוזי בעניין נועה לב, אשר גם בו נקבע בין היתר, כי "דרך המלך לחישוב ההשבחה (ממנה נגזר היטל ההשבחה), והיא אמידת שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, כאשר הפער בין השוויים מגלם את ההשבחה הנובעת מהאקט התכנוני". ולעניין שיטת ה"דלתא" צוין שם, כי "דרך זו תהיה ראויה אך ורק במקרים בהם אכן אין כל השפעה של תוספת הזכויות על שווי המקרקעין מלבד שווי התוספת עצמה".

שמאי המבקשת מציין, כי הינו סבור, שבמקרה הנדון, לא ניתן לבודד את השפעתן של ההקלות באופן שיביא להשבחה זהה להשבחה שתיקבע בבחינת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון, שכן ההקלות המבוקשות, מאפשרות שינוי בבינוי לצורך הקמה של פרויקט בעל אופי ייחודי.

לדבריו, תחשיב ההשבחה שערך שמאי המשיבה, בין היתר באמצעות הפעלת מקדם השבחה ובתחשיב לחסכון בעלויות בניה, אינו מביא לידי ביטוי לדעתו, את ההשבחה הריאלית והאובייקטיבית שנוצרה עם אישור ההקלות.

שמאי המבקשת מפנה להחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בחלקות 54-56 הסמוכות, אשר מביאה אותו לאותה מסקנה, שמכיוון שהבינוי משתנה בין מצבי התכנון, יש לחשב את ההשבחה בהתאם ל"דרך המלך", המהווה את הפרש השווי בין המצב החדש למצב הקודם.

שמאי המבקשת מפרט את ההקלות שבוקשו בהליך בפני השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה ומציין כי ניתן להיווכח שההקלות לגובה המבנה, לניוד השטחים ולתכסית הבניה, אף מחמירות מההקלות שאושרו בנכס בעניינו.

לצורך העניין, מציג שמאי המבקשת, בהחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה, התבקשו הקלות להגבהת המבנה ל-41.5 מ' לעומת 32.5 מ' בעניינו ולתוספת קומות מ-4 קומות ל-6.

דהיינו, בסה"כ ההקלות בנכס הנדון, הביאו להגבהה של גובה קומה ממוצעת מ-5 מ' ל-6.5 מ' בלבד, לעומת ההקלות בהחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה, אשר הביאו להגבהה של גובה קומה ממוצעת מ-3.7 מ' ל-7 מ' (כמעט פי 2).

עוד מוסיף שמאי המבקשת, כי ההקלות בהחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה, אפשרו הקמה של למעלה מ-9,000 מ"ר שטחים עיקריים בגלריות במצב החדש, כאשר במצב הקודם, לא היה ניתן לבנות שטחי גלריות כלל, עקב מגבלת הגובה של הקומות (3.75 מ'). מנגד, בבקשה להיתר בנכס הנדון, לא מבוקשים כלל שטחים סחירים בגלריות וגם אם כן, שטחי גלריות בהיקפים דומים, היו ניתנים להקמה גם במצב הקודם (גובה ממוצע לקומה של 5 מ').

[8] רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ.

מעבר לאמור לעיל, מציין שמאי המבקשת, כי עקרון השוויון הוא אחד מעקרונות היסוד בשיטת המשפט הישראלית, אשר הוחל גם על דיני המס ובכלל זאת, גם על היטל ההשבחה.
שמאי המבקשת מצטט חלקים מפס"ד בית המשפט העליון ברע"א 8907/13 דיבון שלום ירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ומפנה לפס"ד פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, אשר השמיע עמדה דומה.
לדברי שמאי המבקשת, כפועל יוצא מפסיקות אלה נקבע, כי הטלת חיובי היטל השבחה שונים בין נישומים, אשר נהנו מעליית ערך זהה ובפרט כאשר מדובר באותם נישומים, פוגעת בעקרון השוויון וכפועל יוצא מכך, בעקרון הצדק החלוקתי העומד בבסיס היטל ההשבחה, באשר השתתפותם בנשיאה בנטל ההוצאות הציבוריות לא תהיה צודקת.

10.2.2 **לעניין שטחי הבניה לחיוב**

שמאי המבקשת מציין, כי בשני מצבי התכנון, הובאו בחשבו על ידו, שטחים סחירים בלבד.
לדבריו, היות ובמצב החדש, הובאו בחשבון שטחים סחירים בהתאם למבוקש בהיתר הבניה (סה"כ שטח עיקרי מבוקש + שטח שירות לאחסנה המהווה 20% מהשטח העיקרי), הובא בחשבון על ידו במצב הקודם, סה"כ שטחים עיליים מותרים ברוטו, במקדם סחירות 0.89, לקיזוז שטחים בלתי סחירים.
שמאי המבקשת מציין, כי מקדם זה נקבע על ידו בהתאם למקדם הסחירות אשר נקבע ע"י השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה למצב הקודם ולמועד קובע 01/08/2024, בחלקות הסמוכות.

10.2.3 **ערכי שווי**

מצב חדש

שמאי המבקשת מפנה להחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה, אשר נערכה כאמור לחלקות הסמוכות לנכס הנדון (חלקות 56-54 בגוש 6354), למועד קובע 01/08/2024 ולפרויקט בעל אופי בינוי במצב החדש, כמעט וזהה לאופי הבינוי במצב החדש בענייננו (הבדלים בנפחי בניה ושטחי גלריות).
בהחלטה שם, נקבעו נתוני שווי מצב חדש כדלקמן:
שווי מ"ר מבונה אקווי למסחר בק"ק: 7,000 ₪.
שווי מ"ר מבונה לתעשייה/מלאכה בק"ק: 6,300 ₪.
שווי מ"ר מבונה לתעשייה/מלאכה בקומות עליונות: 3,000 ₪.

שמאי המבקשת מציין, כי ערכי שווי אלה, נקבעו ע"י השמאית המכריעה שם, באמצעות גישת החילוץ משווי מ"ר בנוי, המתקבל מעסקאות השוואה מהנכס מושא ההחלטה שם, אשר מהווה כאמור לדברי שמאי המבקשת, נכס בעל אופי כמעט זהה לנכס הנדון.

עוד מציין שמאי המבקשת, כי שטחי המסחר בנכס הנדון, מהווים שטחים בעלי אופי בינוי עדיף בהשוואה לשטחי המסחר בהחלטה שם וזאת משום שלשטחים בנכס הנדון, שלוש חזיתות מלאות ורחבות לרחוב והן עדיפות על חזיתות הנכס מושא ההחלטה שם.

על בסיס האמור, קבע שמאי המבקשת ערכי שווי במצב החדש, כדלקמן:
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ למסחר בק״ק: **7,500 ₪.**
שווי מ״ר מבונה לתעשייה/מלאכה בק״ק: **6,750 ₪.**
שווי מ״ר מבונה לתעשייה/מלאכה בקומות עליונות: **3,000 ₪.**

מצב קודם

שמאי המבקשת מפנה להחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה, אשר נערכה גם היא לחלקות הסמוכות לנכס הנדון (חלקות 56-54 בגוש 6354), אך למועד קובע 25/08/2022, להשבחה שנוצרה עם אישור הקלות במצב חדש, בעלות אופי דומה להקלות בענייננו, אך כאמור לעיל, מהותיות יותר באופן משמעותי לדעתו.
שמאי המבקשת מציג חלק רלוונטי מההחלטה שם, לפיו שווי המצב הקודם, נגזר משווי ממוצע לקומת קרקע במצב החדש, של 5,000 ₪ (מהווה שקלול שווי של 6,000 ₪ למסחר ו-3,300 ₪ לתעשייה בק״ק[9]) ובהתחשב במקדם הפחתה בשיעור של 0.9, בשל גובה ומגבלת שימושים, כך שהתקבל שווי מ״ר מבונה בק״ק במצב הקודם, בגבולות של 4,500 ₪.

בשלב זה מציין שמאי המבקשת, כי שווי מ״ר מבונה ממוצע בק״ק במצב החדש (כ-70% שטחי מסחר וכ-30% לשטחי תעשיה בהתאם למבוקש), הינו בסך של כ-7,300 ₪[10].
מכאן ובהתחשב בגובה ק״ק של 5 מ׳ במצב הקודם בנכס הנדון, יש להביא בחשבון לדעתו, מקדם התאמה ראוי לצורך קביעת שווי המצב הקודם, של 0.95 בלבד.
בנוסף מציין שמאי המבקשת, כי במצב הקודם קיימים שטחים תת קרקעיים לאחסנה המיועדים לשרת את השטחים העיליים בק״ק, אשר בהחלטות השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה, הובאו בחשבון במקדם התאמה 0.4, משווי מ״ר מבונה עילי לשווי מ״ר מבונה ת״ק לאחסנה.

על בסיס האמור, קבע שמאי המבקשת ערכי שווי במצב הקודם, כדלקמן:
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ לק״ק בעירוב שימושים: **6,900 ₪.**
שווי מ״ר מבונה לתעשייה/מלאכה בקומות עליונות: **3,000 ₪.**
שווי מ״ר מבונה עיקרי לאחסנה תת קרקעית: **2,700 ₪.**

10.2.4 **התייחסות שמאי המבקשת לשומת שמאי המשיבה**

תיקון טעות סופר בשטחי הבניה בקומה ד׳

שמאי המבקשת מציין, כי ככל הנראה נפלה טעות סופר בתחשיב שמאי המשיבה, להשבחה בגין הקלה לתוספת גובה.
שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח עיקרי בקומה ד׳ של 5,823 מ״ר, כאשר עפ״י תוכנית ההיתר בוקשו 5,282 מ״ר בלבד.

[9] נתוני שווי למועד 2022.
[10] נתוני שווי מהחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה לשנת 2024.

תחשיב ההשבחה לעניין החניות

ראשית מציין שמאי המבקשת, כי שמאי המשיבה לא הביא כל תימוכין לטענתו, כי שווי חניה עילית גבוה יותר וכי ישנו חיסכון בעלויות בניה ותחזוקה למקום חניה.

לדעתו המקצועית של שמאי המבקשת, אין פערים בשווי מקומות חניה עיליים ותת קרקעיים. לדבריו, מקום חניה ת״ק הינו מקום חניה מוצל ומקורה, אשר מונע פגיעה ונזקים לרכבים החונים בו, כאשר במתחם המיועד לשמש לפעילות תעשייתית ענפה, עם חשיפה מלאה לפעילות התעשייתית, הפוטנציאל לגרימת נזקים לרכבים אשר חונים במפלס הקרקע, בסמוך לשטחים אלה, הינו גדול משמעותית משטחים בעלי אופי פעילות אחר.

בעניינו מציין שמאי המבקשת, אכן ישנו יתרון מסוים בקרבת החניות לשטחים הבנויים בקומות עצמן, אך מאחר שהשווי במצב החדש, נקבע בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה, בבינוי דומה, הרי שערכי השווי כבר מגלמים ממילא את תוספת השווי לקרבת החניה לתאי התעשייה.

כל זאת, מעבר לחסרונות של החניה העילית, אשר פורטו על ידו לעיל.

לעניין חיסכון בעלויות בניה בהקמת חניה עילית

מעבר לעובדה, כי גם במקרה זה, לא תמך שמאי המשיבה טענתו זו, מפנה שמאי המבקשת, לנספח התמורה ושלבי התשלום, מתוך הסכם קבלני לקבלן המבצע בפרויקט בחלקות 54-56, אשר נחתם בחודש ספטמבר 2022. כפי שעולה מהסכם זה, סה״כ עלויות הבניה הישירות, המיוחסות למסעות, רמפות ושטחי חניה, הינן בסך של 64,600,000 ₪ בקומות + 1,600,000 ₪ בק״ק.

בהתחשב בסה״כ 585 מקומות חניה בפרויקט שם[11], מתקבלת עלות בניה ישירה בסך של 113,000 ₪ למקום חניה, לא כולל עלויות פיתוח, ביסוס, מצעים, תכנון ועלויות עקיפות נוספות.

לטענת שמאי המבקשת, עלות גבוהה זו מביאה בחשבון את נושא העומס של משאיות כבדות על אלמנט הרמפות וכן את גודל הרמפות ורוחבן, המחייב מעבר של משאיות משני צידי הרמפות.

שמאי המבקשת מציג חלק רלוונטי ממחירון ״דקל״, לפיו עלות בניית חניון תת קרקעי, נכון לחודש אוקטובר 2022, בבנייני משרדים, הינה 3,000 ₪/מ״ר[12].

עוד מציין שמאי המבקשת, כי שטח ברוטו למקום חניה ת״ק במגרש רגולרי בשטח כולל העולה על 17 דונם, נע בטווח שבין 35 מ״ר – 37.5 מ״ר.

מכאן, מתקבלת עלות בניה ישירה למקום חניה, בסך של 105,000 ₪ - 112,500 ₪.

לאור כל האמור לעיל, סבור שמאי המבקשת, כי ניתן להיווכח, שאין כלל חיסכון ישיר בעלויות בניה לחניות.

לעניין טענת שמאי המשיבה לחסכון בעלויות תחזוקה מציין שמאי המבקשת, כי גם טענה זו לא הוכחה ע״י שמאי המשיבה ובכל מקרה, עלות תחזוקה אינה מהווה חלק מתכונות

[11] בהתאם לתוכנית ההיתר.

[12] כוללת בידוד ואיטום, גמר לובי מעליות, דלתות אש, חשמל תאורה, מערכת אוורור וגילוי, אינסטלציה צנרת וניקוז ומערכת כיבוי אש ומתזים.

המקרקעין ועל כן לדבריו, לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין חסכון זה, אשר נטען ללא כל הסבר ו/או תימוכין.

10.2.5 **תחשיב ההשבחה להקלות - מבקשת**

שווי מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם סחירות**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי ב-₪**
תת קרקעי לאחסנה	4,757	1	2,700	12,843,765
קרקע עיקרי משולב	8,649	0.89	6,900	53,111,509
קרקע שירות	865	0.89	6,900	5,311,351
עיקרי קומה א'	8,649	0.89	3,000	23,092,830
שירות קומה א'	865	0.89	3,000	2,309,283
עיקרי קומה ב'	8,649	0.89	3,000	23,092,830
שירות קומה ב'	865	0.89	3,000	2,309,283
סה"כ	**33,299**			**122,070,851**
סה"כ שווי מצב קודם				**122,070,851**
שווי מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם סחירות**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי ב-₪**
עיקרי מסחר קרקע	4,453	1	7,500	33,397,500
עיקרי תעשיה קרקע	2,015	1	6,750	13,602,668
עיקרי א'	5,877	1	3,000	17,631,000
עיקרי ב'	5,877	1	3,000	17,631,000
עיקרי ג'	5,877	1	3,000	17,631,000
עיקרי ד'	5,282	1	3,000	15,846,000
שירות אחסנה קרקע	909	1	7,500	6,817,500
שירות אחסנה א'	1,255	1	3,000	3,765,000
שירות אחסנה ב'	1,254	1	3,000	3,762,000
שירות אחסנה ג'	1,254	1	3,000	3,762,000
שירות אחסנה ד'	1,206	1	3,000	3,618,000
סה"כ	**35,259**			**137,463,668**
סה"כ שווי מצב חדש בהתאמה לגודל ולמורכבות (10%)				**123,717,301**
סה"כ השבחה				**1,646,450**

10.3. **<u>תשובת שמאי המשיבה מיום 25/09/2025 לטענות שמאי המבקשת:</u>**

- **לעניין מקדם התאמה לגודל ומורכבות פרויקט:**

שמאי המשיבה מציין, כי בהתאם לשטחי הבניה בשומת שמאי המבקשת, במצב הקודם יש למעלה מ-32,000 מ״ר כולל קומות מרתף ואילו במצב החדש, שטח הבניה הינו 35,000 מ״ר לא כולל קומות מרתף. דהיינו, ברור כי מדובר בשני פרויקטים בעלי היקף דומה, אולם דווקא במצב הקודם, בגין קומות המרתף, סביר כי הפרויקט יימשך זמן רב יותר.
מכאן לדעת שמאי המשיבה, אין כל סיבה, כי מקדם הפחתה לגודל יופעל רק במצב החדש.
עוד מציין שמאי המשיבה, כי נטרול מקדם ההפחתה במצב החדש בשומת שמאי המבקשת, יביא להשבחה (ללא התרומה לחניות) גבוהה יותר מאשר בשומתו[13].

- **לעניין ניוד חניות מקומות המרתף לקומות העליונות:**

ראשית מציג שמאי המשיבה חלק רלוונטי מאומדן עלויות בנייה של לשכת השמאים, לפיו עלות בניית מקום חניה במרתף בגוש דן, הינה 3,500 ₪/מ״ר.
דהיינו, גבוה מכפי שנקבע בשומת שמאי המבקשת.
שנית מציין שמאי המשיבה, כי תקופת הדחיה לצורך הקמת חניון במרתף, תעכב את הפרויקט כולו לכל הפחות בכ-12 חודשים. דבר אשר יגרום לדחייה של שווי כלל הפרויקט.
לדבריו, מרכיב זה גבוה בהרבה, מסך כל ההשבחה הישירה שנקבעה על ידו.
עוד מציין שמאי המשיבה, כי חניה בקומות חוסכת תאורה ואוורור קבועים, כך שמדובר הן בחסכון בעלויות והן תוספת לשווי, שכן המוצר הינו חסכוני יותר לרוכש.
לעניין סמיכות שטחי התעשייה לחניות מציין שמאי המשיבה, כי לדעתו המקצועית, הסמיכות של מקומות החניה ליחידות הנמכרות תורמת לנוחות ונגישות, כך שהתרומה לשווי הינה ניכרת.
מעבר לאמור מציין שמאי המבקשת, כי עפ״י טבלת מאזן החניה לפרויקט, מס׳ החניות, לא כולל חניות נכים, אופנועים, תפעולי וכיו״ב הינו כ-415.
בהתחשב בשטח חניה בתוכנית הבקשה להיתר, של 14,633 מ״ר, מתקבל שטח של כ-35 מ״ר למקום חניה, המעמיס עליו את חניות האופניים, אופנועים, תפעולי ונכים.
לפיכך טוען שמאי המשיבה, כי השטח הנדרש בחניה עילית הינו נמוך מזה הנדרש בחניון תת קרקעי.

- **לעניין טעות סופר בשטח קומה ד׳:**

שמאי המשיבה מציין כי אכן נפלה טעות סופר. השטח בקומה ד׳ צ״ל 5,282 מ״ר ולא 5,823 מ״ר כפי שצוין.

- **לעניין גלריות במצב חדש:**

שמאי המשיבה מציין, כי גובה המבנה 54.5 מ׳. גובה ה +0.00 הינו 22 מ׳. מכאן, סה״כ גובה המבנה לחמשת מפלסיו הינו 32.5 מ׳, 6.5 מ׳ לכל מפלס, אשר לדעת שמאי המשיבה, בבירור נועד להקמת גלריות.

[13] היטל השבחה של 7,695,409 ₪ בשומת המבקשת ובנטרול מקדם ההפחתה, למול היטל השבחה בשומת המשיבה של 7,474,672 ₪ בלבד.

10.4. **<u>עיקרי טענות שמאי הצדדים שעלו בדיון בתיק שבנדון מיום 29/10/2025:</u>**

10.4.1. **עיקרי טענות שמאי המבקשת:**

לעניין התאמה לגודל ומורכבות

לעניין טענת שמאי המשיבה, כי יש להפעיל את מקדם ההתאמה לגודל ומורכבות בשני מצבי התכנון, מציין שמאי המבקשת, כי בבחינת שטחי הבניה שהציג שמאי המשיבה עולה, כי הובאו בחשבון על ידו במצב החדש, השטחים הסחירים בלבד ואילו במצב הקודם, הביא בחשבון שמאי המשיבה את כלל השטחים ברוטו. במספרים, ניתן לראות שבמצב הקודם, יש לנו 33,300 מ״ר כולל מרתף (על שטחים אלה הביא שמאי המבקשת מקדם אי סחירות 0.89 לפי שומת אוולין). ואילו במצב החדש, הביא בחשבון שמאי המשיבה 35,000 מ״ר, המהווים את השטחים הסחירים בלבד, כאשר אם נבחן את סך שטחי הבניה המבוקשים בתוכנית הבקשה להיתר, נקבל כ-57,000 מ״ר, הכולל הרבה מאד שטחים של מעברים, רמפות ושטחי שירות מהותיים, אשר הם אלה שמביאים למורכבות של הפרויקט.

שמאי המבקשת מציין, כי קבע את מקדם ההתאמה, בהתאם להחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה במקרה מאד דומה, הכולל הקלות דומות לענייננו.

מכאן לדעת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון התאמה למורכבות במצב החדש בלבד ולא במצב הקודם.

לעניין ניוד החניות

לעניין עלות הבניה למרתף ת״ק שהציג שמאי המשיבה מאומדן של לשכת השמאים מחודש יוני 2025 ואשר נטען לגביה, כי הינה גבוהה משמעותית מעלות הבניה שקבע בשומתו, מציין שמאי המבקשת, כי ההשוואה שערך שמאי המשיבה, לא נכונה לדעתו. שמאי המבקשת מסביר, כי בניסיון להוכיח, כי אין חיסכון מהותי בעלויות הבניה של החניה, הביא נתוני אמת מהסכם בניה עם קבלן לפרויקט הסמוך, מחודש אוקטובר 2022 והשווה עלויות אלה, לעלות הבניה של החניון מתוך מחירון ״דקל״ לאותו מועד (אוקטובר 2022). לדבריו, ההתבססות על נתוני אמת מתוך הסכם חתום עם קבלן, אשר מעיד באופן מהותי על עלות הבניה של החניה, מהווה ראיה לכך, כי החיסכון בעלות הבניה לחניה, הוא זניח.

עוד מבקש להבהיר שמאי המבקשת, כי לא סתם עלויות הבניה יקרות. לדבריו, מדובר על רמפות ודרכי גישה שצריכות לעמוד בעומסים מאד גבוהים של משאיות, שטחי תעשייה ולכן העלויות מאד גבוהות. זה אופי הבינוי של פרויקטים מהסוג הזה. לכן, מציין שמאי המבקשת, זה גם מתחבר מבחינה הגיונית ולא רק מבחינה מספרית.

בנוסף מציין שמאי המבקשת, כי מחירון לשכת השמאים שהציג שמאי המשיבה, זה מחירון של ממוצע שווי של מגרשי מגורים במרכז הארץ, בדר״כ למגרשים של חצי דונם עד דונם, אשר מחייבים דיפון מלא. מנגד לדבריו, בענייננו, מדובר על מגרש בשטח של כ-17 דונם. לכן קיים במקרה זה יתרון לגודל מבחינת עלויות הבניה במרתף. לדברי שמאי המבקשת, כאשר בונים מרתף במגרש של 17 דונם, עלויות הבניה פר מ״ר יורדות. גם דרכי הגישה, גם השטח הממוצע לחניה יורד, הכל יותר פשוט ובוודאי במגרש מלבני ורגולרי.

לעניין דרך התחשיב

שמאי המבקשת מציין, כי בחינת ההשבחה הריאלית, האמיתית והאובייקטיבית שמתקבלת מאישור ההקלות, חייבת להיות מחושבת בדרך של מצב קודם וחדש.

לדעתו המקצועית, הניסיון לבודד את רכיבי ההשבחה, הוא לא נכון במהותו ומאבד את האומדן האמיתי והריאלי. לדבריו, יש שינוי מהותי באופי הבינוי. יש רכיבים בהם יש להקלות יתרונות, אבל יש גם חסרונות. לכן, צריך לשקלל את היתרונות והחסרונות בדרך של בחינת שווי כ״א מהמצבים התכנוניים. עוד מציין שמאי המבקשת, כי ערכי השווי אשר הביא בחשבון בשומתו, הם מתוך נתוני אמת ונתוני מכר מפרויקט בעל אופי זהה, עם נכסים בעלי אופי ומאפיינים זהים. לכן לדעת שמאי המבקשת, בצורה זו של מצב קודם וחדש, אנחנו מגיעים לאומדן אמיתי וריאלי של ההשבחה בנכס, מתוקף אותן הקלות.

לעניין הדחייה עם בניית מרתף

לטענת שמאי המבקשת ובהמשך לטענותיו לעיל, ההשוואה צריכה להיות בין מצב קודם למצב חדש ולא בין מצב חדש בלי חניון למצב חדש עם חניון.

לדבריו, במצב הקודם יש סה״כ 4 קומות (קומת מרתף + 3 קומות עיליות), עם סה״כ שטחים ברוטו של 33,000 מ״ר (כולל ת״ק) ואילו במצב החדש, יש 5 קומות עם סה״כ שטחים ברוטו של כ-57,000 מ״ר.

לעניין התרומה לשווי של החניות הצמודות לנכסים מציין שמאי המבקשת, כי אין מחלוקת עם שמאי המשיבה בעניין זה, אולם כפי שציין בשומתו, נתוני השווי עליהם התבסס, הם מנכסים עם חניות צמודות, בהתאם לבינוי במצב החדש ולכן, ערכי השווי כבר מגלמים ממילא תמורה זו.

לעניין השטח הממוצע למקום חניה מציין שמאי המבקשת, כי כפי שציין, בתנאי המגרש הנדון (צורה וגודל), שטח קרקע של 35 מ״ר ברוטו למקום חניה ת״ק, הינו סביר.

מכאן לדעת שמאי המבקשת, גם במקרה זה, בידוד הרכיבים הוא זה שיצר את העיוות. צריכים לבחון את ההשבחה ב״דרך המלך״ ולאמוד את שני מצבי התכנון, על כלל מאפייניהם, יתרונותיהם וחסרונותיהם. אי אפשר להפריד נתונים ספציפיים ולחשוב שהם יכולים לגלם את האומדן הריאלי והאובייקטיבי של ההשבחה.

לעניין הקמת גלריות עתידיות

שמאי המבקשת מציין, כי ראשית, אין יתרת זכויות לשטחים עיקריים נוספים.

שנית, הרי שהשבחה במימוש באמצעות היתר בניה, מחושבת בהתאם לשטחים המבוקשים להיתר. לכן, גם אם היתה יתרת זכויות בניה לגלריות, אזי ככל שיבנו בעתיד, יחייבו בהתאם למימוש. זה לא רלוונטי להליך דכאן.

לעניין גובה ההשבחה

שמאי המבקשת מבקש לחדד, כי המבקשת בענייננו, בנתה פרויקט בעל מאפיינים דומים, בהיקף שטחים גדול יותר וההשבחה שנקבעה לו באופן יחסי, היא משמעותית נמוכה יותר מההשבחה שבוקשה בענייננו. לדבריו, לא סביר שאותו נישום, על אותה בקשה להקלות ובהיקף שטחים

נמוך משמעותית ובהקלות שתרומתן לנכס פחותה משמעותית, יקבל שומת השבחה גבוהה יותר. שמאי המבקשת מפנה להחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה משנת 2022, שם ההקלות היו מהותיות ומשמעותית יותר, הן לעניין גובה הקומה הממוצעת (מכפיל גובה של 1.86 לעומת 1.3 בענייננו), הן לעניין תכסית הבניה והן לעניין היקפי הבניה אשר כוללים גלריות. לצורך העניין לדבריו, ההקלות בנכס הנדון, הביאו לסה"כ תוספת של 1,958 מ"ר סחיר בלבד ואילו בהחלטת אוולין, נוספו למעלה מ-20,000 מ"ר סחיר (גם בגלריות וגם בקומות הרגילות). ועל אף כל האמור, ההשבחה שהתקבלה בנכס שם עמדה על כ-20,000,000 ₪ ואילו בענייננו, באותה ועדה מקומית, באותו אזור ובאותו פרויקט, במכפיל גובה נמוך משמעותית ותוספת שטח בהיקף של כ-10% בלבד מהפרויקט השני, התקבלה השבחה גבוהה יותר. זה לא סביר. מדובר באותו נישום ובאותו אופי פרויקט.

לעניין המצב הקודם

שמאי המבקשת מציין, כי אמד את שווי המצב הקודם, בהתאם לשומת אוולין. לא הובא בחשבון על ידו שווי הבנוי, או הכנסה משכירות. בסופו של דבר לדבריו, ההשבחה צריכה להיקבע באופן אובייקטיבי ואמיתי. שמאי המבקשת מבהיר, כי לא נטען על ידו כי ההקלות לא משביחות כלל, הן משביחות, אבל באופן זניח ולא מהותי והן בעיקר מאפשרות למבקשת לבנות את הפרויקטים, באופי בינוי שהיא רגילה לבנות. ככה נבנים הפרויקטים של המבקשת, שטחי הלוגיסטיקה והתעשייה, שהמבקשת מוכרת ומשווקת, זה קהל היעד.
עוד מבקש לחדד שמאי המבקשת, כי ככל ואכן הקלות אלה היו משביחות את הנכסים בלמעלה מ-20 מ' ₪, בהיקף כל כך מהותי, הרי ברור שהיינו צריכים לראות בכל אזור התעשייה בקשות הכוללות הקלות כאלה. בפועל זה לא קורה.

לסיכום מציין שמאי המבקשת, כי ההקלות לא תורמות כפי שסבור שמאי המשיבה. הן לא כאלה משמעותיות. הן בעיקר מאפשרות אופי בינוי ייחודי, למומחיות ספציפית של חברה. ההקלות כן מאפשרות גמישות תכנונית כזו או אחרת והן כן משביחות לדבריו, אבל באופן זניח ולא מהותי להיקף של פרויקט כזה גדול ובוודאי בבקשה הספציפית בענייננו.

10.4.2. **עיקרי תשובת שמאי המשיבה:**

לעניין מקדם ההתאמה לגודל ומורכבות הפרויקט

לעניין שטחי הבנייה בכ"א מהמצבים התכנוניים מסביר שמאי המשיבה, כי אין לנו תוכנית הגשה למצב קודם, יש לנו תוכנית הגשה למצב חדש. לדבריו, מבחינת השטחים במצב הקודם שהביא בחשבון שמאי המבקשת, לא הובאו כלל שטחי החניה. ואילו במצב החדש, אותם 60,000 מ"ר כוללים את כל שטחי החניה, הרמפות וכדומה. לכן סבור שמאי המשיבה, כי ההשוואה שהציג שמאי המבקשת אינה נכונה ובה הוא התמקד. לדבריו, בשני המצבים התכנוניים, יש לנו נפח או שטח פרויקט דומה. פשוט ניידו שטחים מלמטה למעלה. זה אותו סל זכויות ואותו פרויקט ולכן לדעת שמאי המשיבה, ההפחתה לגודל, ככל שיש להביא בחשבון, צריכה לבוא בשני מצבי התכנון.

לעניין התרומה של חניות צמודות ליחידות התעשייה

שמאי המשיבה מפנה לדבריו של שמאי המבקשת עצמו, לפיהם החניות (כמו גם גישה למשאיות) צמודות לנכסי התעשייה. מכאן לדעת שמאי המשיבה, לשיטת שמאי המבקשת, השווי במצב

החדש צריך להיות גבוה יותר. הצמדת החניות לדברי שמאי המשיבה, הופכת כמעט כל נכס, כאילו הוקם בק"ק, למעט העובדה שהגישה היא לא ישירות ממפלס הקרקע, אלא צריך לעלות ברמפות. אבל הנכסים עם חניה צמודה ונגישות ישירה לאספקה של חומרים, כך שבמקום 3,000 ₪ בדומה לשווי המצב הקודם, השווי צריך להיות גבוה יותר במצב החדש.
שמאי המשיבה מבהיר, כי בעריכת התחשיב בשיטת ה"דלתא", הלך בעצם לקולא ועל הצד הזהיר.

לעניין הדחייה בהקמת מרתף במצב הקודם
שמאי המשיבה מציין, כי במצב הקודם, ברור שתקופת הבניה תהיה ארוכה יותר, אם יהיה צורך במרתפי חניה. אמנם מציין, כי בתשובתו אמד את התקופה בכ-12 חודשים, אולם ברור שזה גם יכול לקחת הרבה יותר משנה, לפני שמתחילים את קומת הקרקע. מכאן סבור שמאי המשיבה, כי יש להביא בחשבון מעבר להתאמה לגודל, גם את ההפחתה לדחייה. כך שבדרך שנקט שמאי המבקשת, יש גם להעלות את שווי המצב החדש וגם להביא בחשבון במצב הקודם, הפחתות לגודל ודחייה להקמת מרתף.

לעניין עלות הבניה למרתף חניה
שמאי המשיבה מציין, כי עלות של 3,500 ₪/מ"ר, כפי שהציג בשומתו, גם היא על הצד הנמוך. לדבריו, במרתף ת"ק, לבד מהחפירה, דיפון ואיטום, נדרש גם אוורור מאד יקר, תאורה ומערכות שונות, אשר מייקרות מאד את עלות המרתף. ברור שיש פער ולא קטן.

לעניין החלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בחלקות הסמוכות
שמאי המשיבה מציין, כי ערך את שומתו בהתאם למתודולוגיית השומה ולערכי השווי בשומת אוולין. לראיה, שמאי המבקשת לא חולק על הערכים עצמם.
עוד מציין שמאי המשיבה, כי הוא מכיר לפחות עוד פרויקט אחד בפ"ת שעושים דבר דומה (בקריית אריה). בהתייחס לטענת שמאי המבקשת, כי לא מבוקשות בקשות דומות בסביבה (על אף ההשבחה הגבוהה – נ.ה.), מציין שמאי המשיבה, כי כן עושים. אבל בכל מקרה, זאת לא השאלה שעומדת לפנינו. אנחנו צריכים לדון בתיק זה לגופו ולקבוע, האם ההקלות משפרות את ה-Best use של הנכס וכמה הן תורמות לו.

לעניין הגלריות
שמאי המשיבה מציין, כי למיטב זכרונו, עפ"י חוק התו"ב, ניתן לאפשר שטח גלריה ע"ח שטחים קיימים ולא מכח שטחים יש מאין. משאיר זאת לבחינת החי"מ.
לדבריו, לא בונים קומה בגובה של 6 מ', מבלי לעשות שימוש בגובה לגלריות. זה לא סביר. שמאי המשיבה מניח, כי מאחר שיש עודף בשטחי שירות ת"ק, ייתכן שניידו אותם מתת הקרקע לגלריות. לדבריו ניתן גם לראות זאת בתוכנית ההיתר.

10.4.3. **עיקרי תשובת שמאי המבקשת:**
לעניין הגלריות
שמאי המבקשת מציין שוב, כי אין שטחים נוספים לנצל ובכל מקרה, שטחים אלה לא מומשו וככל שימומשו בעתיד, ייגבו באותו מימוש. אין קשר להליך בעניינו.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לעניין החלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה ומתודולוגיית התחשיב

שמאי המבקשת מציין, כי שמאי המשיבה אימץ את ערכי השווי בלבד משומת אוולין, אך לא את המתודולוגיה ולא את העקרונות שנקבעו בהחלטה זו.

לצורך העניין, השמאית המכריעה שם קבעה כי אין פער, בין שווי חניות ת"ק לחניות עיליות. לדעת שמאי המבקשת זה גם ההיגיון הבריא. לכל חניה יש את היתרונות והחסרונות שלה. חניה עילית אמנם סמוכה לנכס התעשייתי, כך שמבחינת גישה יש לה יתרון, אבל מצד שני, היא חשופה לנזקים מהפעילות התעשייתית הצמודה, לכלוך וכדומה. כל זאת בוודאי נכון ביחס לרכבים הפרטיים שמגיעים לפרויקט.

לעניין תחזוקת החניון

שמאי המבקשת מציין, כי זה לא חלק ממאפייני המקרקעין ולא משפיע על מאפייני המקרקעין ולכן, אין להביא זאת בחשבון.

לגבי עלות הקמת החניה

שמאי המבקשת מציין שוב, כי עלות הקמת מרתף של 3,000 ₪/מ"ר, הינה למועד אוקטובר 2022, מאחר שנתון האמת עליו התבסס, מתוך ההסכם הקבלני בפרויקט הסמוך, היה ממועד זה (אוקטובר 2022). על מנת להוכיח שאין חסכון מהותי בבניית החניות, נדרש היה להציג נתונים מאותו מועד.

לעניין התרומה לשווי בבינוי חניות עיליות

שמאי המבקשת שב ומדגיש, כי שווי מ"ר מבונה שקבע בשומתו, הינו בהתאם לשומת אוולין, אשר נקבע על בסיס נתוני אמת של עסקאות מכר בפרויקט הסמוך, כאשר חילוץ שווי מ"ר מבונה, הביא בחשבון את עלויות הבניה של הפרויקט הזה. ז"א, גם אם השווי הבנוי עלה עקב עליה בגובה וכדומה, הרי שהשווי המבונה לא בהכרח עולה, מאחר שגם עלויות הבניה יקרות יותר. שמאי המבקשת מבהיר, כי השווי המבונה שהביא בחשבון הינו על הצד הגבוה, מאחר שנלקח מהפרויקט הסמוך, אשר כאמור גבוה יותר וכולל הקלות משמעותיות יותר.

כאשר גם השמאית המכריעה שם, קבעה שאין הבדלים בשווי בין שני המצבים התכנוניים.

מכאן סבור שמאי המבקשת, כי זו הדרך הנכונה לבחינת ההשבחה.

11. **<u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>**

- מתודולוגית תחשיב ההשבחה.
- הפחתה לגודל ומורכבות.
- אפשרות להקמת גלריות.
- השבחה לחניות עיליות.
- ערכי שווי.

12. **עקרונות, שיקולים והחלטה[14]:**

12.1. <u>מתודולוגית תחשיב ההשבחה:</u>

שמאי המשיבה ערך את תחשיב ההשבחה בשיטת ה"דלתא" ובהתייחס לרכיבי ההשבחה הרלוונטיים.

שמאי המבקשת מצידו טען, כי בהתאם לפסיקה הקיימת ומאחר שמדובר במוצרים שונים, יש לערוך את תחשיב ההשבחה בדרך של מצב חדש מול מצב קודם.

החלטה

ככלל, עפ"י הפסיקה הנרחבת הקיימת, ההעדפה הינה לעריכת תחשיב ההשבחה בדרך של מצב חדש מול מצב קודם, כאשר תחשיב בשיטת ה"דלתא" ייערך במקרים ספציפיים וכאשר שווי המצב הקיים אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני.[15]

אמנם, במקרה של הקלות "איכותיות" (להבדיל מהקלות "כמותיות"), מקובל במקרים רבים, לערוך את תחשיב ההשבחה בשיטת ה"דלתא" ובהתחשב במקדם השבחה לשיפור התכנוני לשטח המושבח. יחד עם זאת, בענייננו, אני מקבלת במקרה זה את טענת שמאי המבקשת, כי נכון יותר לבחון את ההשבחה בדרך של שווי מצב חדש מול שווי מצב קודם, על כלל הרכיבים בכ"א מהמצבים התכנוניים.

12.2. <u>הפחתה לגודל ומורכבות:</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון בחישוב שווי המצב החדש, מקדם הפחתה לגודל ומורכבות, בשיעור של 0.9.

בהתייחס לטענה זו השיב שמאי המשיבה, כי גם עפ"י תחשיב שמאי המבקשת, הפער בין המצבים התכנוניים הינו זניח (35,259 מ"ר במצב חדש לעומת 33,299 מ"ר במצב קודם), כך שאין כל מקום למקדם הפחתה, או לכל היותר, ההפחתה רלוונטית לשני המצבים התכנוניים.

להתייחסות זו השיב שמאי המבקשת, כי בחישוב שווי המצב החדש, הובאו בחשבון על ידו השטחים הסחירים בלבד וכי הפרויקט עצמו כולל שטחים בהיקף של למעלה מ-57,000 מ"ר.

---

[14] בפרק זה טענות הצדדים הינן בתמצית, כאשר ההחלטה הינה בהתייחס לכלל טענות הצדדים המפורטות בסעיף 10 לעיל.

[15] ראה לעניין בין היתר, פס"ד דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוולת"ב ירושלים והחלטת ועדת ערר בערר הר/85092/16 בעניין הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ.

החלטה

אקדים ואומר, כי אני לא מקבלת את טענות שמאי המבקשת בעניין זה.

להלן ריכוז כלל שטחי הבנייה עפ"י המצב התכנוני התקף ערב אישור ההקלות, למול שטחי הבנייה המבוקשים:

מהות	אחוזי בניה	שטח במ"ר	שטח בניה עפ"י תוכנית הגשה להיתר
שטח עיקרי עילי	120%	[16]20,758	29,383
שטח עיקרי ת"ק	50%	8,649	
שטחי שירות	20%	[17]4,152	28,057
שירות ת"ק	150%	[18]25,947	
סה"כ זכויות בניה במ"ר		**59,505**	**57,441**

בנוסף, עפ"י החלטת הועדה המקומית בבקשה להיתר שבנדון ותוכנית ההגשה להיתר, הותרה[19] תוספת שטחי בניה, בהיקף **מירבי** של 1,903 מ"ר עיקרי[20] ועוד 865 מ"ר למעלית.
דהיינו, גם במימוש של כלל השטח המירבי המותר, מדובר בהבדל זניח, אשר לדעתי המקצועית ובפרט לאור היקף הפרויקט גם קודם לאישור ההקלות, אין מקום להפחתה לגודל ומורכבות בגינו.

למען הסר ספק ולמעלה מן הצורך, אין מחלוקת, כי היקף כלל השטחים המבוקשים במצב החדש, הינו כ-57,000 מ"ר. יחד עם זאת וכפי שנטען בין היתר ע"י שמאי המשיבה, שטח זה כולל את שטח החניה והרמפות, בהיקף, של כ-14,600 מ"ר, **אשר נדרש גם במצב הקודם** (כמרתף ת"ק) **ואשר לא הובא בחשבון ע"י שמאי המבקשת, בחישוב שווי המצב הקודם**[21].

לאור האמור לעיל, לא יובא בחשבון על ידי מקדם הפחתה לגודל ומורכבות בחישוב שווי המצב החדש.

12.3. אפשרות להקמת גלריות:

בהתייחס לתרומת ההקלות, טען בין היתר שמאי המשיבה, כי ההשבחה להגבהת המבנה, צריכה להביא בחשבון את העובדה, כי בגובה של 6.5 מ', סביר להניח כי יוקמו גלריות, אשר יביאו להכפלת שטחי הבניה.

לטענה זו השיב שמאי המבקשת, כי בהתחשב במהות ההליך, יש להביא בחשבון את שטחי הבניה המבוקשים בלבד ולא הנחות עבודה לעניין מימושים עתידיים אפשריים.

[16] סה"כ 29,407 מ"ר שטח עיקרי מותר (עילי + ת"ק).
[17] לא כולל 20% ש"ש ככל והשטח העיקרי הת"ק מנויד לקומות.
[18] סה"כ 30,099 מ"ר שטח שירות מותר (עילי + ת"ק).
[19] לא בוקשה במלואה.
[20] תוספת של 6% שטח עיקרי לשיפור תכנון ו-5% לתוספת קומות (2*2.5%).
[21] הובא בחשבון השטח העיקרי הסחיר בלבד בקומת המרתף.

החלטה

בהתחשב במהות ההליך (בקשה להיתר בניה), אני מקבלת את טענות שמאי המבקשת במקרה זה, כי אין להתחשב באפשרות למימוש עתידי וכי שווי המצב החדש ייקבע בהתאם למבוקש בתוכנית ההגשה.

12.4. <u>השבחה לחניות עיליות:</u>

מעבר לתחשיב ההשבחה בגין ההקלות בתכסית וגובה, הביא בחשבון שמאי המשיבה, השבחה בגובה של 20,000 ₪ למקום חניה, בגין התרת הקמת חניה עילית (10,000 ₪ למקום חניה בשל חסכון בעלות בניה ותחזוקה) ובשל היותן צמודות ליחידות המסחריות (תוספת שווי של 10,000 ₪ למקום חניה, ביחס לחניה ת"ק לא צמודה).

כמו כן ובנוסף, טען שמאי המשיבה, כי בניית מרתף ת"ק, מאריכה את הבנייה בכשנה.

בעניין זה טען שמאי המבקשת, כי אין פער בשווי בין מקום חניה עילי לתת קרקעי. כאשר לצד היתרון בצמידות ליחידה המסחרית, קיים לאור אופי הפעילות, פוטנציאל לנזק לרכבים אשר חונים בסמיכות לפעילות התעשייתית.

כל זאת מעבר לעובדה, כי השווי במצב החדש, נקבע על ידו בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה, בבינוי דומה, כך שערכי השווי כבר מגלמים ממילא את תוספת השווי לקרבת החניה לתאי התעשייה.

לעניין טענת שמאי המשיבה לחיסכון בעלויות בניה בהקמת חניה עילית, הפנה שמאי המבקשת, לנספח התמורה ושלבי התשלום, מתוך הסכם קבלני לקבלן המבצע בפרויקט בחלקות 54-56, אשר נחתם בחודש ספטמבר 2022 ולפיו מתקבלת עלות בניה ישירה למקום חניה עילי, בסך של 113,000 ₪, לא כולל עלויות פיתוח, ביסוס, מצעים, תכנון ועלויות עקיפות נוספות. כאשר עפ"י מחירון "דקל" לחודש אוקטובר 2022, מתקבלת עלות בניה ישירה למקום חניה תת קרקעי, בסך של 105,000 ₪ - 112,500 ₪.

מכאן לדעת שמאי המבקשת, אין חיסכון בעלויות הבניה לחניות העיליות.

לעניין טענת שמאי המשיבה לחסכון בעלויות תחזוקה מציין שמאי המבקשת, כי עלות תחזוקה אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין, כך שממילא לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין חסכון זה, ככל וקיים.

החלטה

בעניין זה, אני מוצאת כי מקור ההשוואה הטוב ביותר הינו, כפי שהציג שמאי המבקשת, עלות הקמת החניה בפרויקט ברח' גליס 36-40 (גו"ח 6354/54-56) והניתוח שערכה השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה לעלות זו.

מהנתונים שם, עלות חניה עילית, הינה בגובה של כ-127,000 ₪ למקום חניה בשטח של 45.5 מ"ר (כולל בניית רמפות לחניה, פריקה וטעינה).

מנגד, עפ"י מחירון "דקל" לחודש יולי 2022[22], עלות הקמת חניון ת"ק במבנה משרדים, הינה בגובה של 3,000 ₪/מ"ר ובהתחשב בעלויות דיפון ועקיפות, מתקבלת עלות של כ-3,300 ₪/מ"ר ובסה"כ עלות בגובה של 115,500 ₪, למקום חניה ת"ק, בשטח ברוטו של כ-35 מ"ר.

[22] בהתאמה למועד עלות החניה העילית בנתון ההשוואה.

מהנתונים שלעיל **ובניגוד לטענות שמאי המשיבה**, מתקבלת עלות גבוהה יותר **למקום חניה** עילי, בכ-11,500 ₪.

יחד עם זאת ומאחר שעלות החניה הת"ק חושבה עפ"י מחירון "דקל" והנחות עבודה מקובלות לעניין שטח החניה **ולא** לפי עלויות בפועל ותכנון מפורט בדומה לתחשיב החניה העילית, אביא בחשבון על הצד הזהיר, כי **תרומת החניה העילית**, כצמודה ליחידות המסחריות ואשר מוערכת ע"י שמאי המשיבה בגובה של 10,000 ₪ למקום חניה, **מתקזזת** עם העלות העודפת של הקמתה.

לעניין תרומת החניה אבהיר, כי לאור מחסור בנתוני השוואה לעניין שווי החניות בטיפוסי הפרויקטים השונים[23], קיים קושי לקבוע את היקף התרומה של חניה הצמודה ליחידה המסחרית (על יתרונותיה וחסרונותיה), למול חניה ת"ק שאינה צמודה. יחד עם זאת, מניסיוני המקצועי ובהתחשב במהות ואופי הפרויקט, אני סבורה כי קביעת שמאי המשיבה הינה בתחום הסבירות.
לצורך העניין, בהתחשב בדמ"ש חודשיים למקום חניה בגובה של כ-700 ₪[24], מתקבל שווי מקום חניה בגבולות של 125,000 ₪[25], כך שתרומת חניה צמודה בשיעור של כ-8% הינה סבירה.

לאור המקובץ לעיל, לא יובא בחשבון על ידי חסכון בהקמת חניה עילית ומנגד, לא תובא בחשבון על ידי, תמורה נוספת לשווי במצב החדש, בגין הקמת חניות עיליות צמודות ליחידות המסחריות.

<u>לעניין טענת שמאי המשיבה לחסכון בעלויות תחזוקה</u>
אני מקבלת את טענת שמאי המבקשת, כי עלויות אלה אינן חלק מתכונות המקרקעין ואין להביאן בחשבון.

<u>לעניין טענת שמאי המשיבה להתארכות הבניה עקב הקמת מרתף ת"ק</u>
מניסיוני ולדעתי המקצועית, אני מקבלת את טענת שמאי המשיבה, להתארכות הבנייה, עם הקמת מרתף ת"ק, הכולל גם עבודות חפירה, דיפון וביסוס.
יחד עם זאת, מניסיוני המקצועי, אני סבורה, כי מדובר על הארכה של כחצי שנה בלבד (מעבר לזמן ההקמה של החניה העילית).

לאור האמור, אביא בחשבון בחישוב שווי המצב הקודם, מקדם הפחתה בשיעור של 0.97, המשקף כאמור, הארכה של כחצי שנה לתקופת הבניה, ביחס למצב החדש.

---

[23] פרויקט עם חניה ת"ק למול פרויקט זהה עם חניות עיליות צמודות ליחידות המסחריות.
[24] עפ"י דו"ח נת"מ, חציון ראשון לשנת 2024, לסקר מגדלי משרדים **Class A** בפתח תקווה, דמ"ש חודשיים למקום חניה הינו 688.64 ₪. אין נתונים ל-**Class B** בפתח תקווה. בבני ברק דמ"ש למקום חניה **Class B**, עומדים על 746.67 ₪.
[25] 688.64 מ"ר **x** 12 חודשים מחולק בשיעור היוון משוקלל של כ-6.7% (בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנדל"ן העסקי למחצית שניה לשנת 2024, שיעור תשואה למשרדים הינו 6.75%, מסחר 7% ותעשייה ולוגיסטיקה 6.5%).

12.5. ערכי שווי:

שמאי המשיבה קבע שווי קרקע למ״ר מבונה של 2,980 ₪, בהתבסס על ניתוח שווי קרקע בסביבה ובהתאם להחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בחלקות סמוכות[26].

שמאי המבקשת גם הוא התבסס על החלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה וקבע ערכי שווי לשימושים השונים ובכ״א מהמצבים התכנוניים, כדלקמן:

מצב קודם	
תת קרקעי לאחסנה	2,700 ₪
קרקע עיקרי משולב	6,900 ₪
קרקע שירות	6,900 ₪
עיקרי קומות	3,000 ₪
שירות קומות	3,000 ₪
מצב חדש	
עיקרי מסחר קרקע	7,500 ₪
שירות אחסנה קרקע	7,500 ₪
עיקרי תעשיה קרקע	6,750 ₪
עיקרי קומות	3,000 ₪
שירות קומות	3,000 ₪

החלטה

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה בשומות הצדדים ועיינתי בהחלטות שמאים מכריעים ובנתוני ההשוואה שפורטו שם.

בהתחשב בעובדה, כי נכון למועד עריכת החלטה זו, לא אותרו ע״י החי״מ עסקאות מכר ליחידות המסחריות בנכס הנדון (למעט עסקת המכר למבקשת אליה אתייחס בהמשך), גם במקרה זה, מצאתי את נתוני ההשוואה שפורטו בהחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה (גו״ח 6354/54-56 מיום 04/03/2025), כרלוונטיים ביותר לענייננו.

להלן ניתוח עסקאות השוואה ליחידות תעשייה/מלאכה בקומות העליונות בגו״ח 6354/54, כפי שפורטו בהחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה:

מס׳ יחידה	תאריך	קומה	מס׳ חניות	מ״ר אקווי[27]	תמורה ב-₪	תמורה בנטרול חניות[28]	שווי למ״ר[29]	שווי מ״ר בנוי[30]
217	31/07/2023	2	3	421.85	5,492,563	5,117,563	12,131	13,366 ₪
110	31/07/2023	1	3	394.40	5,415,728	5,040,728	12,781	14,016 ₪
117	30/07/2023	1	3	418.55	6,184,810	5,809,810	13,881	15,116 ₪
116	30/07/2023	1	3	421.85	5,900,728	5,525,728	13,099	14,334 ₪
306D	31/05/2023	3	3	255.70	3,455,000	3,080,000	12,045	13,280 ₪
306C	31/05/2023	3	3	211.90	3,750,000	3,375,000	15,927	17,162 ₪
306B	31/05/2023	3	3	209.45	3,750,000	3,375,000	16,114	17,349 ₪
306A	31/05/2023	3	3	238.20	3,750,000	3,375,000	14,169	15,404 ₪

[26] גוש 6354 חלק מחלקות 56-54, בן ציון גליס 38-36. החלטה מיום 04/03/2025.
[27] בהתאם לשטחים שפורטו בהחלטה שם ובהתחשב במקדם אקווי 1 לשטח ממ״מ ומקדם 0.5 לשטח גלריה.
[28] בהתחשב בתמורה של 125,000 ₪ למקום חניה כמפורט בסעיף 12.4 לעיל.
[29] לא כולל חניה.
[30] בתוספת 1,235 ₪ ממוצע למ״ר בנוי בגין חניה.

317	30/05/2023	3	3	421.85	5,183,544	4,808,544	11,399	₪ 12,634
שווי מ"ר בנוי ממוצע								**₪ 14,740**
בנטרול רווח יזמי 22%[31]								₪ 12,082
עלויות בניה								₪ 9,000[32]
סה"כ שווי קרקע למ"ר מבונה								**₪ 3,082**

להלן ניתוח עסקאות השוואה ליחידות מסחר/מלאכה בקומת הקרקע בגו"ח 6354/54, כפי שפורטו בהחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה:

מס' יחידה	תאריך	שימוש	מס' חניות	מ"ר אקווי[33]	תמורה ב-₪	תמורה בנטרול חניות[34]	שווי למ"ר[35]	שווי מ"ר בנוי[36]
9	18/04/2024	מסחר	2	255.40	5,199,924	4,949,924	19,381	₪ 20,616
10	18/04/2024	מסחר	2	255.40	5,199,924	4,949,924	19,381	₪ 20,616
32	31/07/2023	מלאכה	2	396.40	7,086,266	6,836,266	17,246	₪ 18,481
20	31/07/2023	מלאכה	2	222.90	4,680,759	4,430,759	19,878	₪ 21,113
שווי מ"ר בנוי ממוצע								**₪ 20,206**
בנטרול רווח יזמי 22%								₪ 16,563
עלויות בניה								₪ 9,000
סה"כ שווי קרקע למ"ר מבונה								**₪ 7,563**

משקלול כלל הנתונים ובהתחשב ברגישות שיטת החילוץ, מיקום הנכס ובקביעות השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה לנכס סמוך ובסמיכות למועד הקובע בענייננו, הריני קובעת ערכי שווי לשימושים השונים ובכ"א מהמצבים התכנוניים, כמפורט להלן:

מצב חדש	
קרקע עיקרי מסחר	₪ 7,500
קרקע עיקרי תעשייה	₪ 6,750
קרקע שירות מסחר/תעשייה	₪ 7,275[37]
עיקרי קומות	₪ 3,000
שירות קומות	₪ 3,000
מצב קודם*	
תת קרקעי לאחסנה	₪ 2,700
קרקע עיקרי מסחר	₪ 6,375
קרקע עיקרי תעשייה	₪ 5,738
קרקע שירות מסחר/תעשייה	₪ 6,184[38]
עיקרי קומות	₪ 2,700
שירות קומות	₪ 2,700

[31] עפ"י פרק יח' לקווים המנחים: שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מס' 1) מחודש ינואר 2020, שיעורי הרווח ליזם, מתוך סך ההשקעה, עפ"י הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים, בבניה למשרדים, תעשיה או מלאכה, חנויות בחזית מסחרית קיימת, הינם בטווח של 15%-20%. בהתחשב בסביבת ריבית גבוהה והיקף הפרויקט, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 22%.

[32] עפ"י נספחים ועלויות בניה ופיתוח "דקל" לחודש נובמבר 2024, עלות בניית מבנה משרדים נמוך עד 5 קומות, הינה 4,230 ₪. עוד הובאו בחשבון 30% עלויות עקיפות, העמסת 15% ש"ש לא כולל חניה, תוספת 15% לגובה ואופי הפרויקט ותוספת עלות הקמת חניה (למ"ר עילי).

[33] ראו הערת שוליים 27.

[34] ראו הערת שוליים 28.

[35] ראו הערת שוליים 29.

[36] ראו הערת שוליים 30.

[37] שווי משוקלל למסחר ותעשייה, בהתאם לחלק היחסי (70% מסחר 30% תעשייה).

[38] ראו הערת שוליים 37.

*לעניין שווי המצב הקודם ובהתחשב בעובדה, כי אין שינוי בשימושים ובאפשרויות הניצול ערב ולאחר אישור ההקלות, הובאו בחשבון ערכי השווי בהתאם לערכי השווי במצב החדש ובהתאמה לגובה ושימושים כדלקמן:

- שטח עיקרי למסחר ותעשייה בקומת הקרקע, הובא בחשבון, במקדם הפחתה בשיעור של 15%, ביחס למצב החדש, המגלם את ההפחתה לגובה.
- שטחי הבניה בקומות הובאו בחשבון במקדם הפחתה בשיעור של 10%, המגלם את הגובה ואת העובדה, כי חלק מהשטח העיקרי אשר נויד מקומת המרתף, משמש כשטח אחסנה בקשר ישיר למפעל.

13. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

שווי מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
תת קרקעי לאחסנה	4,757	2,700	₪ 12,843,900
קרקע עיקרי מסחרי	5,449	6,375	₪ 34,736,546
קרקע עיקרי תעשייה	2,335	5,738	₪ 13,398,382
קרקע שירות	1,730	6,184	₪ 10,696,651
עיקרי קומה א'	7,784	2,700	₪ 21,017,070
שירות קומה א'	1,730	2,700	₪ 4,670,460
עיקרי קומה ב'	7,784	2,700	₪ 21,017,070
שירות קומה ב'	1,730	2,700	₪ 4,670,460
סה"כ	**33,299**		**₪ 123,050,539**
דחייה לחצי שנה בגין הקמת מרתף ת"ק			0.97
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 119,517,249**
שווי מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
עיקרי מסחר קרקע	4,453	7,500	₪ 33,401,025
שירות אחסנה קרקע	909	7,275	₪ 6,614,794
עיקרי תעשיה קרקע	2,015	6,750	₪ 13,602,668
עיקרי א'	5,876.94	3,000	₪ 17,630,820
שירות אחסנה א'	1,255	3,000	₪ 3,764,400
עיקרי ב'	5,877.01	3,000	₪ 17,631,030
שירות אחסנה ב'	1,254	3,000	₪ 3,763,020
עיקרי ג'	5,877.74	3,000	₪ 17,633,220
שירות אחסנה ג'	1,254	3,000	₪ 3,763,020
עיקרי ד'	5,283	3,000	₪ 15,848,910
שירות אחסנה ד'	1,206	3,000	₪ 3,618,150
סה"כ	**35,262**		**₪ 137,271,056**
סה"כ השבחה להקלות			**₪ 17,753,807**

<u>לעניין עסקת המכר בנכס</u>

כאמור בסעיף 9.4 לעיל, עסקת המכר בנכס הנדון, נערכה ביום **22/12/2024**, בתמורה ל- 141,650,000 ₪ (כולל תשלום האופציה).

אמנם, אין מחלוקת בין שמאי הצדדים, כי התמורה מגלמת בין היתר פוטנציאל להגדלת הזכויות מכח תוכנית 410-0856047 שבהכנה.

יחד עם זאת, בהתחשב במהות הבקשה ובעובדה, כי במועד עסקת המכר, הבקשה להיתר מושא ההליך אושרה כבר בוועדה המקומית[39] ומנגד, לאור השתלשלות הכנת תוכנית 410-0856047 והעובדה, כי במועד עסקת המכר, תוכנית זו טרם הופקדה, הרי שלדעתי והבנתי המקצועית, **התמורה משקפת את המצב החדש בעניינו (כולל ההקלות), כאשר הפוטנציאל העתידי מתוכנית 410-0856047 מהווה רכיב קטן יחסית בתמורה ואסביר:**

להלן השתלשלות העניינים בתוכנית 410-0856047, כמתואר בהחלטת הועדה המחוזית מיום 23/12/2024:

1. התכנית נקלטה בלשכת התכנון ביום 12/07/2023.
2. ביום 04/09/23 נדונה התכנית במליאת הוועדה המחוזית אשר החליטה על הפקדתה בתנאים.
   בין היתר הוחלט על עיבוי רשת הדרכים וחיזוק הקישוריות מול תחנת המטרו, גריעת שימושי מגורים, התאמת נפחי בינוי למדיניות תמ"א 70, עריכת סקרים סביבתיים בין היתר סקר קרקעות היסטורי, והגשת טבלאות איזון והקצאה לדיון נוסף בוועדה.
3. מורכבות הליכי התיאום ועדכון התכנית בהתאם להחלטת הוועדה, הביאו להתארכות הטיפול בשלב מילוי תנאים להפקדה, **עד שתוקפה של ההחלטה הוארך ע"י יו"ר הוועדה המחוזית שלוש פעמים – עד ל 04/08/2024, עד ל 04/10/2024 ועד 10/01/2025.**

מורכבות תיקון מסמכי התכנית והשפעתן על עריכת טבלאות איזון והקצאה, תוך הוספת שני מתחמי איחוד וחלוקה מעבר להצעה המקורית, לצד קשיים בעריכת סקר קרקעות היסטורי, גרמו לעיכוב בהגשת מסמכים מתוקנים, באופן אשר יביא להתארכות הליכי התכנון אל מעבר למועד האחרון להכרעה בתכנית, 18 חודש מיום קליטתה – 12/01/2025.

דהיינו, במועד עסקת המכר, התוכנית טרם הופקדה, כך שאין עדיין וודאות לעניין היקף תוספת הזכויות ואפשרויות הניצול מכוחה ואף נראה, כי יחלוף עוד זמן רב לאישורה.
בעניין זה אציין, כי אמנם אין אנו בוחנים בדיעבד, אך הבעייתיות והמורכבות של התוכנית, עולה גם מהחלטת הועדה המחוזית מיום 01/12/2025, לפיה פנתה הועדה ליו"ר המועצה הארצית בבקשה להארכת מועד ב-9 חודשים נוספים ועד ליום **31/09/2026.**

לאור האמור, לדעתי המקצועית, עסקת המכר משקפת את שווי המצב החדש המבוקש בעניינו, כאשר הפוטנציאל העתידי מהווה רכיב מצומצם יחסית בשווי.
יחד עם זאת ומאחר שאין וודאות לעניין רכיב הפוטנציאל העתידי, עסקה זו תובא בחשבון על ידי כבקרה לשווי.

מכאן ובהתחשב במחיר העסקה (141,650,000 ₪), מתקבל הפרש של כ-3% ביחס לשווי המצב החדש שנקבע על ידי (137,271,056 ₪), כך שלדעתי המקצועית, עסקת המכר מהווה תימוכין נוספים לשווי זה.

[39] 07/11/2024.

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, עם אישור בקשה מס׳ 20240951 המהווה מימוש לתוכניות בניין עיר והכוללת הקלות, כדלקמן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
הקלות	07/11/2024	₪ 17,753,807	₪ 8,876,904

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

נתלי הוכטייל

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה