ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

23 מרץ 2026
מספר מינוי 2187-2025
מספרנו 307

לכבוד
המבקשת:
צ.א. אוצר השקעות בע"מ
באמצעות השמאי שאול רוזנברג
דוא"ל: r-shamay@rosenberg.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה
באמצעות השמאי אבי משה פרס
דוא"ל: avi@press-sharet.co.il

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

<u>חלקה 7 בגוש 5961</u>

<u>רח' הנמל פינת שד' הציונות, יבנה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם לסעיף 14ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור הקלה, כפי שיפורט בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – בקשה להיתר מס' 20220399 אשר אושרה בהחלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, בישיבה מס' 202306 מיום 20.4.2023.

2. <u>מועדים</u>

- המועד הקובע – 20.4.2023, מועד אישור ההקלה ע"י הוועדה המקומית.
- מועד הסיור – סיור בנכס ובסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים ובהסכמתם[1], נערך ע"י הח"מ ביום 4.2.2026.
- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך ביום 13.1.2026 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

3. <u>המסמכים שעמדו בפני</u>

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 11.8.2025.
- שובר תשלום היטל השבחה מיום 12.8.2025.

[1] בהסכמת שמאי הצדדים, בסיור נכחה גב' דנה וויל - סמנכ"לית תכנון, נציגת המבקשת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שומת המבקשת מיום 25.11.2025.
- תגובת שמאי המשיבה מיום 1.1.2026.
- פרוטוקול דיון מיום 13.1.2026 בהליך שבנדון.
- מסמכים ביחס לעבודות פיתוח בחלקה (העוברו מאת שמאי המבקשת) הכוללים הצעות מחיר לביצוע רכיבי פיתוח (הצעת יוסי גז תשתיות; הצעת ס.נ.ה הנדסה ובניין).
- "חוברת פרטים" ותכנית פיתוח של הפרויקט הנדון (הועבר מאת שמאי המבקשת).
- קטע מהתכתבות במייל שהועבר לח"מ מאת שמאי המבקשת, הכוללת רשימת רכיבי פיתוח נדרש, אשר הועברה ע"י מר מרדכי לוי - עוזר מהנדס העיר יבנה, למבקשת.
- מכתב מיום 25.1.2026 מאת מרדכי לוי – עוזר מהנדס העיר יבנה, לח"מ, ביחס לנושא הפיתוח בחלקה (הועבר מאת שמאי המשיבה).
- התייחסות שמאי המבקשת מיום 11.2.2026 במייל, לגבי מכתב עוזר מהנדס העיר מיום 25.1.2026.
- התייחסות שמאי המשיבה מיום 22.2.2026 במייל, לגבי תגובת שמאי המבקשת במייל מיום 11.2.2026.
- העתק רישום מפנקס הזכויות ביחס לחלקה שבנדון, מיום 30.9.2025.
- מסמכי רישוי רלבנטיים לגבי החלקה שבנדון, לרבות הבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי וכן פרוטוקול הדיון בוועדה המקומית במסגרתו אושרה בקשה זו.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות המפורסמות במרשתת.
- החלטות בימ"ש, ועדות ערר ושמאים מכריעים רלבנטיות המפורסמים במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	5961
חלקה:	7
שטח חלקה:	4,303 מ"ר (רשום)
מהות הנכס הנישום:	חלקה עליה מבנה בשלב ביצוע עבודות הגמר, בן 5 קומות מעל שתי קומות מרתף, המיועד למסחר ומשרדים
כתובת עירונית:	רח' הנמל פינת שד' הציונות, יבנה

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה היא שכונת המגורים "נאות רבין" הממוקמת בדרום העיר יבנה, בגבולה הדרומי של העיר עם המושב בן זכאי.

החלקה שבנדון ממוקמת מעברו הצפון מערבי של מפגש הרחובות הנמל ושדרות הציונות. רח' הנמל הינו דו סטרי מרכזי בשכונה עם אי תנועה במרכזו, המשתרע בין שד' הציונות מדרום, לבין רח' גיבורי ישראל ממזרח. שד' הציונות הינו רחוב דו סטרי עם אי תנועה מגונן במרכזו, הממוקם בשוליים הדרומיים של שכונת נאות רבין, לאורך גבולה הדרומי של העיר יבנה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הסביבה הסמוכה לנכס הנדון מאופיינת בבנייני מגורים חדשים, חלקם מגדלים, הממוקמים מעברו המזרחי של רח' הנמל. זאת לצד מתחם ציבורי נרחב המצוי מעברו המערבי של רח' הנמל ומצפון לשד' הציונות, בעורף החלקה שבנדון, הכולל גן ציבורי עתיר שטח ובו מגרשי ספורט ומגרשי משחקים, ובהמשכו למערב כולל בתי ספר וגני ילדים. בשטח הגן הציבורי מצוי תוואי נחל יבנה. מעברם הדרומי של שד' הציונות קיימים שטחים בלתי מפותחים השייכים למושב בן זכאי.

החניה בסביבה מוסדרת לאורך הרחובות ובתחומי המגרשים. הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות מלאים.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 7 בגוש 5961 בשטח רשום של 4,303 מ"ר, בעלת צורה טרפזית בלתי רגולרית, עם חזית דרום מזרחית ארוכה באורך של כ – 175 מ', בלתי רציפה, הפונה לרח' הנמל ולשד' הציונות. פני הקרקע הטבעית משופעים ויורדים מחזית החלקה לעורפה.

בחלקה ניצב מבנה הכולל קומת קרקע המיועדת לשימושי מסחר, בתכסית של כ – 43% משטח המגרש, ומעליה 4 קומות בתכסית בשיעור של כמחצית מקומת הקרקע, המיועדות למשרדים (פרט לחלק מקומה א' המיועד למסחר) ומעליהן קומת גג טכנית. מתחת לקומת הקרקע קיימות שתי קומות מרתף. קומת המרתף העליונה מיועדת למסחר, חניה ואחסנה. קומת המרתף התחתונה מיועדת לחניה. פירוט שטחי המבנה הקיימים והמבוקשים – ר' בהמשך בס' 8 (רישוי).

כפי שנצפה בעת הסיור, בניית השלד נסתיימה והמבנה מצוי בשלב עבודות גמר (חלקיות[2]). כן מבוצעות עבודות פיתוח בשטח החצר.

[2] ניתן להניח כי שטחי המסחר והמשרדים ייבנו ברמת מעטפת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

המצב התכנוני הקודם מעוגן בעיקרו בתוכנית **בר/274,** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5129 מיום 14.11.2002.

התכנית חלה על שטח של כ – 581.5 ד', ומטרתה פיתוח והרחבת העיר יבנה לכיוון דרום, וזאת בין היתר באמצעות קביעת אזורים למסחר ומשרדים וקביעת תכליות והוראות בניה. התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

בתשריט התכנית מסומן מגרש 18 ביעוד "מסחר ומשרדים", בשטח של 4,335 מ"ר. מגרש זה נרשם בספרי המקרקעין כחלקה 7 בגוש 5961. להלן עיקרי הוראות הבניה שנקבעו לגבי מגרש זה:

- שטח עיקרי מרבי למסחר – 2,000 מ"ר
- שטח עיקרי מרבי למשרדים – 3,000 מ"ר
- שטח שירות מעל הקרקע – 1,300 מ"ר
- שטח שירות מתחת לקרקע – 433 מ"ר
- חניה – שטח החניה הוא שטח שירות הנוסף לשטחים המפורטים לעיל. החניה תהא ע"פ התקן התקף.
- מספר קומות – 6
- תכסית מרבית – 50%
- תכליות מותרות – מסחר בשתי קומות ראשונות בלבד; משרדים, קליניקות רפואיות, תוכנה, היי טק וכו'; חניה לשירות אזור היעוד; מחסנים לשירות אזור היעוד

<u>הוראות נוספות</u>

- במניין שטחי השירות יכללו שטחי בניה, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים ומערכות טכניות, חדרי מדרגות וחדרי מעלית, ומחסנים בשטח מקסימלי של 10% מכלל שטחי השירות.
- תכסית המרתף לא תעלה על 80 משטח המגרש, ובכל מקרה יוקצה לפחות 20% משטח המגרש כקרקע בנויה ומגוננת, ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף, וזאת לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי.
- הפיתוח והבניה במגרש 18 יעשו באופן שחזית המבנה תפנה לכיוון הנחל והחניות תהיינה בעורף המבנה.

יוער, כי ביום 17.5.2010 פורסמה למתן תוקף תוכנית **בר/1/274**. תכנית זו לא שינתה את זכויות הבניה ביחס לחלקה.

8. <u>רישוי</u>

להלן פירוט מסמכי הרישוי שעמדו בפני:

- היתר להקמת המבנה – היתר בניה מס' 20180797 מיום 14.7.2021 ותכנית ההיתר הנלווית לו, שמהותו: "***מסחר – בניה חדשה. הקמת מבנה בן 5 קומות וקומת גג כולל שטחי מסחר, שטחי משרדים, שטחי שירות ושתי קומות מרתף. בגג המבנה תאים פוטו-וולטאים 100 קילו וואט***".

  הבקשה כללה את ההקלות הבאות:

  - הגדלה באחוזי תכסית, מותר 50% מבקשים 61%.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- הגדלת מרתף 90% במקום 80% המותר.
- העברת שטח מסחרי מעל הקרקע למפלס (-1) בשיעור של עד 420 מ"ר.
- העברת שטח שירות מעל לקרקע אל מתחת לקרקע.
- הקמת גגון הצללה לחנויות ובתי קפה בקומת קרקע מעבר לקו הבניין.
- הקלה בקו בנין אחורי בשיעור 10%, מותר 5 מ' מבוקש 4.5 מ'.

להלן ריכוז שטחי המבנה שאושר, בהתאם לטבלת השטחים שבתכנית ההיתר (השטחים במ"ר):

קומה	עיקרי			שירות					ס"ה בבנין
	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	ס"ה	מקלט/ממ"ק	מבואות וחד"מ	מע' טכניות	חניה	אחסנה	ס"ה
מרתף 2-			-		49.45	86.69	3,528.57		3,664.71	3,664.71
מרתף 1-	327.16		327.16	17.95	216.59	237.51	2,765.57	99.94	3,337.56	3,664.72
קרקע	1,436.63		1,436.63	33.94	394.08				428.02	1,864.65
א'	228.59	498.87	727.46	34.37	161.58	23.22			219.17	946.63
ב'		829.47	829.47	34.35	87.25				121.60	951.07
ג'		829.47	829.47	34.35	87.25				121.60	951.07
ד'		829.47	829.47	34.35	87.25				121.60	951.07
גג			-		9.37				9.37	9.37
ס"ה מעל הקרקע	1,665.22	2,987.28	4,652.50	171.36	826.78	23.22	-	-	1,021.36	5,673.86
ס"ה מתחת לקרקע	327.16	-	327.16	17.95	266.04	324.20	6,294.14	99.94	7,002.27	7,329.43
ס"ה	1,992.38	2,987.28	4,979.66	189.31	1,092.82	347.42	6,294.14	99.94	8,023.63	13,003.29

- המימוש הנוכחי – הועבר לעיוני פרוטוקול החלטת ועדת המשנה ביחס לבקשה להיתר מס' 20220399, שמהותה: "***תוספת למבנה מאושר: תוספת שטח לסופרמרקט במפלס 1- כ - 400 מ"ר ע"ח החניה; תוספת מקומות חניה במפלס 2-; קביעת מיקום להצבת שולחנות עבור חנויות ומסעדות בקומת קרקע בתוך המגרש; הקמת צובר גז.***"

הבקשה כוללת את ההקלה הבאה: "***בקשה לתוספת 470 מ"ר לשטח מסחרי למגרש 18 לטובת הגדלת סופרמרקט במרתף 1-, לפי תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' יב/מק/1/274 סעיף 4.1 מסחר ומשרדים***".

להלן ריכוז שטחי המבנה שאושר, בהתאם לטבלת השטחים שבתכנית ההיתר (השטחים במ"ר):

קומה	עיקרי			שירות					ס"ה בבנין
	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	ס"ה	מקלט/ ממ"ק	מבואות וחד"מ	מע' טכניות	חניה	אחסנה	ס"ה
מרתף 2-			-			86.73	3,924.18		4,010.91	4,010.91
מרתף 1-	705.93		705.93	33.09	223.17	185.36	2,317.79	119.26	2,878.67	3,584.60
קרקע	1,448.74		1,448.74	38.49	378.06				416.55	1,865.29
א'	228.15	470.99	699.14	38.48	181.64	23.22			243.34	942.48
ב'		842.26	842.26	38.66	86.18				124.84	967.10
ג'		842.26	842.26	38.66	86.18				124.84	967.10
ד'		842.26	842.26	38.66	86.18				124.84	967.10
גג			-		10.49				10.49	10.49
ס"ה מעל הקרקע	1,676.89	2,997.77	4,674.66	192.95	828.73	23.22	-	-	1,044.90	5,719.56
ס"ה מתחת לקרקע	705.93	-	705.93	33.09	223.17	272.09	6,241.97	119.26	6,889.58	7,595.51
ס"ה	2,382.82	2,997.77	5,380.59	226.04	1,051.90	295.31	6,241.97	119.26	7,934.48	13,315.07

ביום 20.4.2023 בישיבה מס' 202306, אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה את הבקשה להיתר, בתנאים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

העתק רישום מספרי המקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 30.9.2025, עולים לגבי חלקה 7 בגוש 5961, בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח החלקה:	4,303 מ"ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל - בשלמות
חכירות:	רשומות ע"ש מספר גורמים ובין היתר ע"ש צ.א אוצר השקעות בע"מ – לגבי 1/2 מהזכויות בחלקה. חכירה מהוונת המסתיימת ביום 5.11.2062.

10. שומות הצדדים

להלן סיכום ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

רכיב	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
הקלה	20/04/2023	₪784,028	לא חלה השבחה

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס'1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[3], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה. במקרה הנדון ההשבחה נבחנה לגבי אישור הקלה, למועד אישורה בוועדת המקומית.

ג. מיקום הנכס בשכונת "נאות רבין" בדרום העיר יבנה, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני הנכס הנישום לרבות מאפייני החלקה, שטחה וממדיה, ומאפייני המבנה הקיים המצוי בשלבי בניה מתקדמים, לרבות השטחים והשימושים המבוקשים בו, כעולה ממסמכי הרישוי המפורטים בס' 8 לעיל.

ה. המצב התכנוני ומצב הרישוי – כמפורט לעיל.

ו. המצב המשפטי – כמפורט לעיל.

בהתאם למפורט בשומת המשיבה, 50% מזכויות החכירה בחלקה שבנדון נרכשו ע"י המבקשת ביום 2.7.2017. כמו כן, המחצית הנוספת של זכויות החכירה נרכשה ע"י החוכרים הנוספים בחלקה, ביום 26.11.2017, כך שבסיכומו של דבר מלוא הזכויות בנכס נרכשו ע"י החוכרים הרשומים, בשנת 2017.

בהיעדר מחלוקת בין הצדדים ביחס למועדי רכישת הזכויות בחלקה, הובא בחשבון בשומה המכרעת כי התכניות המפורטות בס' 7 לעיל (בר/274 ו – בר/274/1), מהוות את המצב התכנוני הקודם.

ז. ערכי שווי רלבנטיים במועד הקובע.

[3] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס ומאפייניו, התכניות החלות על המקרקעין שבנדון, מצב הרישוי והמצב המשפטי. כן אין מחלוקת בין הצדדים כי ההשבחה במקרה הנדון נבחנת בשל אישור הקלה במסגרת המימוש המבוקש בהיתר. לאחר בחינת המידע שעמד בפני, קיבלתי את ההסכמות בנושאים לעיל.

על בסיס כלל המסמכים שעמדו בפני ובהתאם לכלל הטענות שהועלו ע"י הצדדים, להלן תיאור המחלוקות, דיון והכרעה בהן:

<u>שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – אישור הקלה לתוספת שטחים בקומת מרתף (-1) הכוללים שטח עיקרי למסחר של 400.93 מ"ר ע"ח שטח חניה, בתוספת שטח שירות לאחסנה של 18.37 מ"ר. השמאי ייחס לשטח המסחרי מקדם תועלת (אקוו') 0.7 ולשטח האחסנה מקדם 0.28 (0.4*0.7).

לאור כך שנדרשת חניה ע"פ תקן עבור השימוש הנוסף למסחר, וע"פ תקן חניה של 1:30, קבע השמאי כי הניצול המבוקש כרוך בתוספת 13 מקומות חניה. לעמדת השמאי, קיימת עלות עודפת בסך של 65,000 ₪ למקום חניה במרתף, אותה הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה לגבי כלל מקומות החניה הנוספים המבוקשים (ר' התחשיב להלן).

- ערכי שווי – השמאי הציג את הנתונים הבאים:

החלטות בערכאות שונות

גורם	שם השמאי	גוש	חלקה	מועד קובע	שווי מר"מ
שומה מכרעת	דוד בריל	3515	260	11/01/2024	₪5,700
השגה ראשונה	דוד טוביה	5167	17	13/03/2024	₪6,318
השגה ראשונה	דוד טוביה	5167	25	15/07/1905	₪6,431
השגה ראשונה	דוד טוביה	5740	3	15/07/1905	₪6,464
שומה מכרעת	יהודה פלד	5520	127	13/06/2022	₪5,000

חניה

מועד העסקה	גו"ח	מוכר	מחיר לחניה	ללא מע"מ
22/08/2022	5962/6	חברה	₪50,000	₪50,000
27/10/2021	5520/90	חברה	₪55,000	₪55,000
10/11/2021	5959/20	חברה	₪42,500	₪42,500
היוון הכנסות מחניה				
תאריך	מיקום	דמ"ש מבוקש	לשנה אחרי הפחתה של 5%	היוון ב - 7%
2023	הרצל 6, יבנה	₪450	₪5,130	₪73,286
			ממוצע	**₪55,196**

ע"פ הנ"ל קבע השמאי שווי של 5,700 ₪/מ"ר מבונה למסחר ושווי חניה של 60,000 ₪/מקום.

- תחשיב ההשבחה

עלות עודפת לחניה

עלות בניה למ"ר חניה ע"פ מחירון דקל אפריל 2023	₪3,120
תקורה 1.15	₪3,590
עלות חניה לפי שטח חניה של 35 מ"ר	₪125,650
שווי חניה	₪60,000
עלות עודפת	**₪65,000**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תחשיב השבחה

מהות	שטח/מספר חניות	מקדם אקוו'	שווי מר"מ/ עלות עודפת	ס"ה
מסחר עיקרי מרתף	400.93	0.7	₪5,700	₪1,599,710
מסחר אחסנה מרתף	18.37	0.28	₪5,700	₪29,318
עלות עודפת לחניה	13		₪65,000	₪845,000
השבחה				**₪784,028**

<u>שמאי המבקשת</u>

- מהות ההשבחה – תוספת שווי בגין אישור הקלה לתוספת שטח למסחר בקומת מרתף (-1), בניכוי עלות עודפת לחניה. השמאי הציג שני תחשיבי השבחה, בחלופות שונות:

  - האחד – תחשיב שמהותו כאמור לעיל, המתבסס על תוספת זכויות למסחר בניכוי עלות עודפת בהקמת חניה תת"ק.

  - השני – תחשיב לפיו במצב הקודם למבקש זכויות למסחר בקומת הקרקע, ובמצב החדש הזכויות מקומת הקרקע בתוספת זכויות נוספות, הועברו למרתף, וכל זאת בקיזוז עלות עודפת לחניה (ר' התחשיבים להלן). ביחס לחלופה השנייה כאמור, ציין השמאי כי יש להתייחס לרצף ההקלות (שאושרו בבקשה להיתר הראשונה יחד עם ההקלה המבוקשת דכאן) כמקשה אחת, כך שבמצב הקודם היו כל זכויות הבניה למסחר על קרקעיות, ואילו במצב החדש התבקש ניוד של 327 מ"ר עיקרי למסחר לתת הקרקע (ע"פ היתר קודם), בתוספת שטח של 380 מ"ר עיקרי בבקשה הנוכחית.

    לעמדת השמאי, תוספת שטחים עיקריים למסחר הינה אקט תכנוני סובייקטיבי שאינו תורם לשווי המקרקעין בשוק החופשי ואף פוגע בו, בדומה לדוגמא להקלה לתוספת יח"ד עם/ללא תוספת שטח סחיר, המחייבת ירידה למרתף חניה נוסף/העמקת גובה המרתף ויצירת מתקני חניה, שעלותם גבוהה מההשבחה הנוצרת מביטול השוליות/תוספת השטחים.

- מצב קודם – לעמדת השמאי, המצב הקודם מעוגן בתכנית בר/274 והזכויות המוקנות בה, וכן במימוש הקודם בהיתר להקמת המבנה, במסגרתו נוצלו לדבריו כלל זכויות הבניה המוקנות בתכנית.

- שטח עיקרי לחישוב ההשבחה – השטח העיקרי הכולל למסחר ומשרדים, המבוקש במימוש הנוכחי מתמצה ב - 5,380.6 מ"ר. במצב הקודם ע"פ התכנית התקפה, הזכויות לשטח עיקרי מסתכמות לכדי 5,000 מ"ר. לפיכך השטח העיקרי לחיוב הינו כ- 380 מ"ר, ולא כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

- שטח שירות לחישוב ההשבחה – שטח השירות המבוקש (ללא שטח החניה) הינו בהיקף כולל של 1,692.5 מ"ר. השטח המוקנה ע"פ התכנית התקפה הנו 1,733 מ"ר. לאור כך הניצול המבוקש לא חורג מהמותר ע"פ תב"ע ולפיכך אין לחייב בעד תוספת שטחי שירות במימוש המבוקש.

- חניה – במסגרת הבקשה להיתר המבקשת נדרשה להתקין 13 מקומות חניה נוספים בתת הקרקע, המיועדים לשטח המסחרי, ללא אפשרות מכירתם לבעלי יחידות המשרדים העליונות. מתוך המקומות הנ"ל ומפאת חוסר מקום, נדרשה המבקשת לתשלום כופר חניה בעבור שני מקומות חניה.

השמאי ערך תחשיב עלות עודפת לחניה המתבססת, בין היתר, על שטח ממוצע לחניה של 48 מ"ר (ולא 35 מ"ר כבתחשיב שמאי המשיבה), וזאת לשיטתו בהתאם לשטח הממוצע כפי שעולה מהבקשה להיתר. להלן התחשיב שהוצג:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עלות בניה למ"ר חניה ע"פ מחירון דקל אפריל 2023		₪3,120
תקורה	1.25	₪3,900
עלות הקמת חניה לפי שטח חניה (מ"ר)	48.0	₪187,200
שווי חניה		₪60,000
עלות עודפת		**₪127,200**

יוער כי בתחשיב שערך השמאי, הופחתה עלות עודפת עבור 13 מקומות החניה כאמור, ללא התייחסות לתשלום כופר חניה.

- מטלות – היזם חויב כתנאי להיתר, לקבל את אישור גורמי הפיתוח בעירייה. בהקשר זה השמאי הפנה למכתב (בדוא"ל) מיום 4.9.2025, שהתקבל אצל המבקשת מאת מר מרדכי לוי - עוזר מהנדס העיר, לפיו המבקשת מתבקשת לבצע עבודות שונות ובין היתר, חיבור של המגרש הנדון לנחל יבנה המצוי בעורפו, כאשר עלות זו טרם ידועה ליזם. השמאי טען להפחתת העלויות הנ"ל מההשבחה, אם כי בתחשיבים שערך לא הופחתה עלות כלשהי בגין רכיב זה.

- ערכי השווי ומקדמי תועלת – השמאי ציין כי אינו חולק על ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה, קרי 5,700 ₪/מ"ר מבונה למסחר ו – 60,000 ₪/מקום חניה במרתף. בנוסף השמאי לא חלק על מקדם התועלת לשטח עיקרי למסחר במרתף (0.7), כפי שנקבע בשומת המשיבה.

- תחשיב ההשבחה שהוצג

חלופה א'

מהות	שטח/מספר חניות	מקדם אקוו'	שווי מר"מ/ עלות עודפת	ס"ה
מסחר עיקרי מרתף	380	0.7	₪5,700	₪1,516,200
עלות עודפת לחניה	13		₪127,200	₪1,653,600
השבחה				-₪137,400

חלופה ב'

מהות	שטח/מספר חניות	מקדם אקוו'	שווי מר"מ/ עלות עודפת	ס"ה
מצב קודם - זכויות מעל הקרקע	327	1	₪5,700	₪1,863,900
מצב חדש - מסחר עיקרי במרתף	706	0.7	₪5,700	₪2,816,940
השבחה גולמית				₪953,040
עלות עודפת לחניה	13		₪127,200	₪1,653,600
השבחה				-₪700,560

בשני התחשיבים שהוצגו מצא השמאי כי לא חלה השבחה, וזאת מבלי להביא בחשבון את עלות המטלות כאמור, כפי שנטענו על ידו.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- שטח עיקרי לחישוב ההשבחה – השמאי ציין כי לצורך עריכת שומת ההשבחה, קיבל מהאדריכל שערך את הבקשה להיתר הקודמת, את פירוט שטחי הבניה שאושרו במימוש הקודם. שטחים אלה כללו בין היתר, ניצול של 4,797.6

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מ"ר עיקרי. לאור כך ובהתחשב בניצול מבוקש לשטח עיקרי בבקשה הנוכחית של 5,380.59 מ"ר, הרי שהשטח העיקרי לחישוב ההשבחה הוא 400.93 מ"ר.

- שטח שירות לחישוב ההשבחה – הבקשה כוללת תוספת שטח לאחסנה, ולכן לא ברור מדוע לא הובאה בחשבון בשומת המבקשת, ללא כל טיעון בעניין זה.

- עלות עודפת לחניה תת"ק – משמעות טענת שמאי המבקשת להפסד שמקורו בעלויות עודפות לחניה המאיינות את ההשבחה, הנה כי עוד בשנת 2021 המבקשת גרמה לעצמה להפסדים בעקבות תוספת שטח עיקרי למסחר במרתף, אשר הגדילה את מספר החניות הנדרשות. הנ"ל מתבטא ביתר שאת בבקשה להיתר הנוכחית בה שוב נדרשת חניה נוספת עבור תוספת השטח העיקרי למסחר. לעמדת השמאי, אף אחד לא יגרום לעצמו להפסד ולאחר 3 שנים בלבד יכפיל את עלות ההפסד ביוזמתו.

השמאי הפנה לתחשיב עלות עודפת לחניה עליו התבסס מהחלטה בהשגה ראשונה בגו"ח 5167/17 (הוצג תגזיר) במסגרתו נלקח בחשבון שטח של 35 מ"ר לחניה.

- שומות מכרעות ביחס למימוש סופרמרקט במרתף – השמאי הפנה להחלטת השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 5520/127 ביבנה, אשר קבע השבחה ביחס לבקשה לניוד שטחים עיקריים להקמת סופרמרקט במרתף במבנה מסחרי (הוצג תגזיר), ולהחלטת השמאי המכריע דוד בריל בגו"ח 3515/260 ביבנה, אשר גם הוא קבע השבחה ביחס לניצול שטחי מסחר עבור מרכול במרתף (הוצגו תגזירים) במבנה מסחרי. לעמדת השמאי, ההחלטות הנ"ל מלמדות כי הבקשה לניצול מרכול במרתף אינה מקרה ייחודי סובייקטיבי, אלא בינוי מקובל כיום במבני מסחר.

השמאי ציין כי בשומת יהודה פלד נלקח בחשבון שטח חניה של 40 מ"ר ברוטו ובשומת בריל שטח של 46 מ"ר ברוטו, וגם עם שטחי חניה בהיקף זה קבעו שישנה השבחה.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

- שטחים לחיוב – בהתאם לשטחים המבוקשים בהיתר הנוכחי, אין חריגה משטחי השירות בתב"ע, וקיימת חריגה של 380 מ"ר בשטח העיקרי, לכן לא ניתן לחייב מעבר לשטחים אלה.

לשאלת הח"מ מה מקור השטח הנוסף מעבר לזה המוקנה בתכנית, הבהיר השמאי כי הייתה בעיה משפטית בעבר עם התכנית והייתה אי בהירות ביחס להיקף השטח המוקנה בתכנית, ולכן המשיבה אישרה את השטח המבוקש.

- שטח לחניה – החישוב שערך שמאי המשיבה ע"פ שטח של 35 מ"ר שנקבע בהחלטה בהשגה ראשונה, אינו רלבנטי למקרה הנדון. מרתפים כיום הם בשטחים של 45-50 מ"ר לחניה. במקרה הנדון יש לחשב שטח ברוטו למקום חניה ולקבוע את העלות העודפת לפי מה שבונים בנכס, ולא לפי מבנים אחרים. השמאי ציין כי שטחי החניה בשומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המשיבה (פלד ובריל), היו בשטח של 40-46 מ"ר למקום חניה.

בנוסף, שיעור העלויות העקיפות שהובא בחשבון בשומת המשיבה של 15% אין נכון, שכן רק האגרות הן בסכום של כ- 450 ₪/מ"ר, קרי בשיעור של כ – 15% מעלות הבניה הישירה. לכך יש להוסיף בצ"מ, פיקוח, תקורות וכיוצ"ב.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה במעמד הדיון, כי מקומות החניה היו קיימים מלכתחילה, טען שמאי המבקשת כי ככל והמצב היה שקיצצו מקומות חניה הפסדיים שהיו נדרשים ע"פ תקן, והשטח היה הופך למסחרי, אכן הייתה השבחה ניכרת כטענת שמאי המשיבה. יחד עם זאת, במקרה הנדון לא הפחיתו חניות ע"פ תקן, וכנגד ביטול שטח החניה התבקש שטח חניה אחר, ומאחר ולא ניתן היה לספק מענה מלא, נקבע אף תשלום כופר חניה עבור שני מקומות חניה. השמאי ציין כי ייתכן אולי שהמבקשת צפתה פני עתיד, כך שהיא תצטרך חניות בעתיד בשל שימוש למסחר במרתף, אבל בכל מקרה חניות אלה נבנו ולכן כרוכות בעלות עודפת, שכן ניתן היה שלא לבנותם.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- טענה בדבר חוסר הגיון כלכלי בקביעת הפסד – שמאי המבקשת ציין כי במקרה הנדון המדובר בבניין משרדים עם קומה אחת למסחר, בניגוד לקניון כפי שהיה קיים בשומות המכרעות של פלד ובריל. השמאי הסביר כי המבקשת הורידה בתחילה כ - 350 מ"ר מסחר למרתף עבור סופרמרקט, אולי מתוך מחשבה ששימוש זה נוח יותר במרתף וייתכן שמקומות החניה מספיקים.

לדבריו, ייתכן והמבקשת בנתה שתי קומות מרתף, ומאחר והבינה כי אינה צריכה את כל הקומות, הכניסה מסחר. אולם מאחר ושוכרים פוטנציאליים טענו כי השטח קטן עבור סופרמרקט, בלית ברירה מכיוון שהבניין היה בשלב ההיתר וכל התוכניות היו מוכנות, התבקשה ההגדלה של המסחר במימוש הנוכחי.

בסופו של דבר מדובר בניוד שטחים של 350 מ"ר מקומת הקרקע, למרתף בשטח כולל של כ – 700 מ"ר למסחר. לכן יש לבחון כמה שווה המסחר בק"ק במצב הקודם, וכמה שווי המסחר במרתף במצב החדש.

ביחס לטענת שמאי המשיבה שעלתה במעמד הדיון (ר' להלן), ששווי סופרמרקט במרתף אינו נופל משווי שטחי המסחר בק"ק, טען השמאי שבהיטל השבחה דנים בשווי למסחר, ואם שווי מסחר במרתף נמוך יותר, אז נוצר הפסד עם העברת שטח מקומת הקרקע, שלא חייב היה להיות עבור סופרמרקט. לעמדתו ניתן היה לממש את הזכויות עבור שטחי מסחר רגילים.

- שומות מכרעות של יהודה פלד ודוד בריל – בשומת פלד מדובר בקניון הכולל 3 קומות מסחר: מרתף, קומת קרקע וקומה א'. ההקלה להעברת שטח למרתף כללה גם הגבהה של המרתף. מדובר ב - 5,000 מ"ר עיקרי למסחר ולא 2,000 מ"ר כפי שבמקרה הנדון. גובה המסחר במרתף הוא 7 מ' ונוידו גם 300 מ"ר אחסנה לתת הקרקע. הניוד פתר בעיה במערכות שהיו במרכז קומת הקרקע והועברו למרתף.

בשומת בריל מדובר היה במגרש בשטח של 13.5 דונם, עליו קניון בשטח של 12,000 מ"ר מסחר ומעט משרדים. יצרו קומה נוספת למסחר במרתף בשטח של כ – 4,000 מ"ר, עם מדרגות פנימיות ועם יציאה לחצר/פטיו, ולכן לא מדובר במרתף של ממש. שמאי המבקשת ציין כי השמאי בריל כתב במפורש, שלהערכתו במרבית המקרים שטחי מסחר מעל הקרקע עדיפים על שטחי מסחר בתת הקרקע, בשל חשיפה טובה יותר, מיקום מרכזי יותר, נגישות, אוורור וכד'. יחד עם זאת, במקרה שנדון בשומת בריל, העובדה שמדובר בחנות עוגן משמעותית שלא פוגעת במסחר בקומות העליונות, עם 1,000 מ"ר אחסנה שמצטרפים לחנות העוגן, הפכה את אותו ניצול לכלכלי.

בענייננו מדובר בשטח מסחרי מצומצם, לא בקניון, בגובה של 4 מ' בלבד, ללא אוורור וללא עליה במדרגות שכן אין חיבור דרך מדרגות הלובי.

- מטלות ציבוריות – לאחר שסיימו את הליך ההיתר, שלח מהנדס הוועדה המקומית הודעה למבקשת, לפיה נדרש אישור שלו לפיתוח הסביבתי, וכי הם נדרשים לבצע חיבור המגרש לנחל בחלק האחורי של המבנה.

לשאלת הח"מ האם המדובר בדרישה שנכתבה בפרוטוקול הדיון במסגרתו אושרה הבקשה להיתר, ציין שמאי המבקשת כי בהחלטה נכתב שיש לקבל אישור של מחלקת פיתוח, ובמחלקת פיתוח טענו שבשביל לקבל את ההיתר יש לעשות את החיבור כאמור. השמאי ציין כי גובה עלות זו הרובצת לפתחו, אף אינה ידועה בשלב זה.

השמאי טען כי לאחרונה התקבלה החלטה של ועדת הערר (לא צוין מראה מקום), שהייתה מאוד תקיפה כנגד הוועדות המקומיות ביחס למטלות ציבוריות, לפיה הוועדות קובעות שהמטלה הציבורית תירשם ותופקע, אולם הם לא מבצעות את ההפקעה. לעמדת ועדת הערר, דרך המלך היא לא לקזז מטלות ציבוריות, שכן המבקש אמור לבנותן, אולם כשהעירייה תקבל את השטח היא תשלם לפי רמת הגמר שנבנתה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

- מהות ההשבחה – השמאי ציין כי טעה בשומתו בחישוב ההשבחה שכן ערך אותו לקולא. לדבריו מאחר והחניה כרוכה בעלות עודפת, קרי שוויה נמוך מעלות הקמתה, הרי שהקמת שטח מסחרי במרתף לא זו בלבד שמשביחה מעצם השימוש הנוסף למסחר במרתף, הרי שהוא נעשה ע"ח שטח לחניה אשר מתבטל, כאשר לביטול שטח הכרוך בעלות עודפת, קיימת השפעה חיובית על השווי בשל ביטול ההפסד, כך שיש להביא בחשבון רכיב זה בהשבחה.

השמאי חזר על עמדתו כי ההפסד שהוצג בשומת המבקשת הינו סביר, שכן המבקשת לא תגרום לעצמה להפסד בשני מימושים ברצף, בהם ביקשה העברת מסחר למרתף.

לשאלת הח"מ בדבר כך שבמסגרת הבקשה להיתר המבקשת נדרשת למקומות חניה נוספים, ולא לביטול מקומות חניה, ציין שמאי המשיבה כי המבקשת בנתה מראש שתי קומות מרתף עם מקומות חניה עודפים, היות ולא מקימים קומות מרתף חלקיות לצד מלאות. לכן במקרה הנדון אין עלות נוספת לחניה, שכן היא קיימת מלכתחילה.

- שימוש כסופרמרקט במרתף – מדובר בחנות עוגן אשר בניגוד לחנויות בקומה מעל, לא מגיעים אליה בספונטניות. לסופרמרקט מגיעים במיוחד וכאשר הוא במרתף הוא עדיף בשל קרבתו לחניה. הבקשה השביחה גם את השטח הקיים למסחר במרתף, שכן לא היה לו ערך ללא התוספת שאושרה.

- שטחים לחישוב ההשבחה – השמאי חזר על טענתו כי בעת עריכת השומה הייתה אי בהירות ביחס לשטחים ולכן פנה למחלקת הרישוי בוועדה המקומית, ומשזו גם לא הבינה את הנושא, פנה לאדריכל של המבקשת שהסביר את השטחים שאושרו בבקשה הקודמת, כפי שפורטו בתגובת המשיבה. לפי שטחים אלה בוצע חישוב השטח העיקרי הנוסף ושטחי השירות.

- שומות מכרעות שהוצגו – אין זה משנה אם בשומות שהוצגו המדובר בקניון או לא, שכן לסופרמרקט מגיעים במיוחד ללא קשר לקניון או למרכז מסחרי, ולכן אין משמעות לטענה שלא מדובר בקניון.

- עלות עודפת לחניה – השמאי ציין כי הדוגמאות שהוצגו מלמדות שגם כאשר בנו חנייה בשטח העולה על 40 מ"ר, נקבע ע"י השמאים המכריעים כי ישנה השבחה. השמאי חזר על עמדתו כי החניות היו קיימות ממילא ולא היה להן ערך כלכלי, ובמסגרת המימוש המבוקש הפכו אותן לשטח מסחרי בשווי מלא.

- מקדם תועלת למסחר – מקדם 0.7 שנקבע הנו נמוך, שכן ככל שייחשף חוזה השכירות של הסופרמרקט לעומת דמי השכירות בקומות שמעל, יתגלה שדמי השכירות במרתף אף אינם נמוכים מדמה"ש בק"ק. השומות המכריעות מראות שיש היטל השבחה חיובי במקרים כאלה.

- פיתוח/מטלות – מדובר בדרישות שאינן חלק מהבקשה להיתר ולא חלק מהתנאים לו. ככל שקיים מייל נפרד כפי שצוין ע"י שמאי המבקשת, לא ניתן להביאו בחשבון. לדבריו דומה הדבר לכך שמבקשים מטלות ציבוריות שהן לא חלק מהתב"ע, אשר אי אפשר להביאן בחשבון בהיטל השבחה. לדברי השמאי "***אם יש מייל אז הם צריכים להסתדר עם המהנדס. זה לא יכול להיות חלק מהיטל השבחה כי זה לא חלק מההחלטות של ההיתר***".

<u>מסמכים שהועברו לאחר הדיון</u>

לבקשת הח"מ הועברה ע"י הצדדים התייחסות לעניין עבודות הפיתוח הנדרשות ע"י המשיבה.

שמאי המבקשת העביר שתי הצעות מחיר, האחת של חב' ס.נ.ה הנדסה ובנין, מיום 10.2.2026, לגבי עבודות פיתוח שבילים ומדרגות, ונוספת מאת חב' יוסי מערכות מים לגבי החלפת קו הניקוז. בנוסף הועברה תכנית הפיתוח של המתחם

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ו"חוברת פרטים" הכוללת את רכיבי הפיתוח. לעמדת השמאי, לא יתקבל היתר בניה למימוש הנוכחי המבוקש, ללא אישור הוועדה המקומית ביחס לביצוע הפיתוח, ולכן יש להפחית את עלות הפיתוח הנ"ל מההשבחה.

השמאי צירף מייל שלדבריו הועבר למבקשת ע"י עוזר מהנדס העיר, בו נדרשה המבקשת לעבודות הבאות (ציטוט): "

1. ***במסגרת ההתחייבות יש לבצע את עבודות הפיתוח לאורך כל חזית המתחם. העבודה כוללת את החלפת אבני השפה בכביש, ריצוף כל החזית בדוגמא שבתכנית הפיתוח.***

2. ***חזית הפונה לנחל יבנה. יש לשקם את כל הנזקים שנגרמו במדרכה ובשביל האופניים כתוצאה מנסיגת האדמה אל המתחם. יש לדאוג לניקוי כל הפסולת מסביב למתחם. יש לבצע הקטנת מבנה הבריכה כדי לבצע חיבור מדרגות לכוון שביל הולכי רגל. יש לבצע שתילת שיקום צמחיה על פי הנחיות אגף שפע.***

3. ***ניקוז - יש לבצע איטום לצינור הניקוז שחצה את המגרש [היה אמור להתבצע בתחילת הבינוי]. יש לבצע את כל ההנחיות של הדוח ההידרולוגי.***

4. ***קירות - כל הקירות יצופו באבן על פי התכנית [יש להציג לנו דוגמת אבן לאישור]. קופינג יבלוט מהקיר 5 ס"מ לשטח הציבורי.***

5. ***פיתוח - יש להשלים את כל עבודות הפיתוח בכל המפלסים כולל צמחיה והשקיה על פי התכנית האדריכלית ובכפוף להחלטות הוועדה."***

מנגד טען שמאי המשיבה כי המדובר בעבודות שנדרשו עוד בהיתר הבניה להקמת המבנה וטרם בוצעו, ואין לקשור את העבודות הנדרשות למימוש המבוקש. השמאי צירף להתייחסותו מכתב הממונן לח"מ, מיום 25.1.2026, חתום ע"י מר מרדכי לוי – עוזר מהנדס העיר, בו הבהיר מר לוי, כי "...***גם אם לא היה מבוקש היתר בניה נוסף ועל בסיס היתר הבניה הקיים, טרם קבלת אישור אכלוס של הנכס, בכל מקרה היה צורך להסדיר את הפיתוח המבוקש. לפיכך אין כל קשר בין ההיתר המבוקש לבין דרישת הפיתוח שהייתה מתבקשת גם ללא הבקשה הנוספת להיתר***".

<u>הכרעה</u>

- מהות ההשבחה – כמפורט בס' 8 לעיל, מהותו של המימוש הנוכחי הנו "***תוספת למבנה מאושר: תוספת שטח לסופרמרקט במפלס 1- כ - 400 מ"ר ע"ח החניה; תוספת מקומות חניה במפלס 2-; קביעת מיקום להצבת שולחנות עבור חנויות ומסעדות בקומת קרקע בתוך המגרש; הקמת צובר ג.***".

במסגרת הבקשה הנ"ל, אושרה ההקלה הבאה: "***בקשה לתוספת 470 מ"ר לשטח מסחרי למגרש 18, לטובת הגדלת סופרמרקט במרתף 1-, לפי תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' יב/מק/1/274 סעיף 4.1 מסחר ומשרדים***".

כעולה משומות הצדדים, אין מחלוקת ביניהם בדבר כך שבמסגרת הבקשה להיתר הנוכחית, אושרה הקמת סופרמרקט בקומת מרתף (1-), בשטח עיקרי כולל של 705.93 מ"ר, וכי יש בכך כדי להשביח את שווי הנכס. כן כעולה משומותיהם, אין מחלוקת שהסדרת המסחר במרתף כרוכה בתוספת מקומות חניה במרתף, אשר שווים נמוך מעלות הקמתם, כך שהקמתם כרוכה בעלות עודפת המפחיתה מההשבחה הנובעת מתוספת שטחי המסחר, באופן בו לעמדת שמאי המשיבה נותרת השבחה גם לאחר קיזוז העלות העודפת, בעוד שמנגד לעמדת שמאי המבקשת, העלות העודפת גבוהה מתוספת השווי ומאיינת את ההשבחה לחלוטין (ואף כרוכה בהפסד).

כאמור, שמאי המבקשת טען כי יש לראות במימוש הנוכחי המבוקש למסחר במרתף, כמקשה אחת יחד עם המימוש הקודם למסחר במרתף, כך שלעמדתו יש להשוות בין כלל השטח למסחר בקומת הקרקע אשר נויד למרתף, לבין כלל השטח שהתקבל במרתף במסגרת שני המימושים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

באשר לבקשת שמאי המבקשת להתייחסות לשני המימושים בהיתר כמקשה אחת – לאור כך שניצול שטחי מסחר במרתף התבקש בשתי "פעימות", האחת בהיתר מס' 20180797 מיום 14.7.2021 להקמת המבנה, והשנייה כשנתיים לאחר מכן במסגרת המימוש הנוכחי, בשני היתרי בניה נפרדים, ובהליכים נפרדים, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לראות במימושים הנ"ל כהליך אחד או כמקשה אחת. אציין כי החלטתי זו נובעת בין היתר מהעובדה שיש לחשב את ההשבחה בגין כל אחד מההליכים, למועד קובע אחר. בנוסף, הבקשה להיתר הקודמת אשר כללה העברת שטח מסחר לקומת הקרקע, אינה דומה לבקשה הנדונה, שכן כפי שיוסבר להלן, במקרה הנדון התווסף שטח עקרי למסחר במרתף, ואין המדובר בשטח שנויד מקומת הקרקע.

בהתחשב במימוש המבוקש, הרי שמההיבט העקרוני אני סבור כדעת הצדדים, כי תוספת השימוש למסחר במרתף הינה רכיב המשביח את שווי המקרקעין ביחס למצב הקודם. יחד עם זאת וכדעתם, גם אני סבור כי מההשבחה הגולמית הנובעת מהשטח הנוסף כאמור, יש להפחית בעבור עלות עודפת להקמת חניה תת קרקעית.

במעמד הדיון טען שמאי המשיבה, כי בשל כך שהקמת מקומות חניה במרתף הינה בבחינת פעולה כלכלית הפסדית הכרוכה כאמור בעלות עודפת, הרי שבביטול/הקטנת מספר מקומות חניה שנבנו מלכתחילה מעבר לצורך, גלומה השבחה שיש לצרפה להשבחה בגין תוספת השטח המסחרי. אציין כי טענה זו שעלתה כאמור במעמד הדיון, לא לוותה בתחשיב, וכפי שהתבקשתי ע"י שמאי המשיבה "*עלי לחשוב על העניין הזה*".

אני מוצא קושי רב בהעלאת הטענה ע"י שמאי המשיבה, אשר לא זו בלבד שלא לוותה בתחשיב כלשהו, היא נטענה לראשונה במעמד הדיון, היא אינה תואמת את שומת המשיבה, ואף לא הוכח בעת שנטענה, כי מלכתחילה נבנה שטח עודף לחניה אשר צפוי להתבטל במימוש הנוכחי.

ולגופו של עניין, עיון בתכנית הבקשה להיתר והשוואתה לתכנית ההיתר במימוש הקודם, העלתה את התובנות הבאות:

- בבקשה להיתר הקודמת להקמת המבנה, התבקשה חניה במרתף (-1) בשטח של 2,765.57 מ"ר, ובמרתף (-2) בשטח של 3,528.57 מ"ר. כמו כן, השטח הכולל של המרתף בקומת (-2) עמד על 3,664.71 מ"ר.

- בבקשה להיתר הנוכחית התבקשה חניה במרתף (-1) בשטח של 2,317.79 מ"ר, ובמרתף (-2) בשטח של 3,924.18 מ"ר. כמו כן, השטח הכולל של המרתף בקומת (-2) עמד על 4,010,91 מ"ר.

- בתשריט מרתף (-1) ו- (-2) בבקשה להיתר הקודמת להקמת המבנה, משורטטים בדופן המזרחית של המרתף, קירות דיפון מוצעים אשר מעברם שטח לא מבונה.

- בתשריט מרתף (-2) בבקשה להיתר הנוכחית, השטח בדופן המזרחית של המרתף (אשר סומן מעבר לקיר הדיפון בהיתר הקודם), צורף לשטח המרתף ומשמש לחניה. כן צורף שטח מצומצם נוסף המצוי בדופן המערבית עבור החניה.

- בבקשה להיתר הקודמת להקמת המבנה, התבקש מסחר בחלק המרכזי של שטח מרתף (-1), בעוד שמקומות החניה רוכזו בחלק הצפוני של הקומה.

- בבקשה להיתר הנוכחית התבקש שטח למסחר נוסף בחלק הצפון מערבי של קומת מרתף (-1), ע"ח שטח חניה.

מהנתונים הנ"ל ובהתחשב בשטח המבוקש למסחר במרתף (-1) (אשר אליו אתייחס להלן), ניתן להסיק כי במסגרת הבקשה הנוכחית, אכן בוטלו שטחי חניה בקומת מרתף (-1), אם כי במקומם נדרשה הסדרת שטחים נוספים לחניה בקומת מרתף (-2), בצדה המערבי והמזרחי.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לאור האמור, לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה בדבר כך שהחניה שבוטלה בקומת מרתף (-1) לא נדרשה מלכתחילה, שכן כעולה ממסמכי הרישוי, כנגד ביטול זה בוצעה הסדרה מקומות חניה חליפיים (ע"פ תקן) בקומת מרתף (-2), כאשר שטח קומה זו גדל בכ – 350 מ"ר.

- שטחים לחישוב ההשבחה

- שטח עיקרי – אין מחלוקת בין הצדדים, כי במסגרת המימוש המבוקש, השטח העיקרי הכולל שאושר בבניין, מתמצה ב – 5,380.6 מ"ר. לפיכך, המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס לזכויות שיש להכיר בהן במצב הקודם. שמאי המשיבה טען כי יש להכיר בשטח העיקרי שנוצל בהיתר הקודם בהיקף של 4,979.66 מ"ר (כפי שכלול בתכנית ההיתר להקמת המבנה), כך שהשטח העיקרי לחישוב ההשבחה במימוש הנוכחי הנו 400.93 מ"ר. מנגד טען שמאי המבקשת כי במצב הקודם התירה התכנית 5,000 מ"ר עיקרי, והוא היקף השטח שיש להביא בחשבון, כך שיש לחייב במימוש הנוכחי בעד 380.6 מ"ר.

כמפורט בס' 11ו לעיל, צוין בשומת המשיבה כי 50% מזכויות החכירה בחלקה שבנדון נרכשו ע"י המבקשת ביום 2.7.2017, וכי המחצית הנוספת של זכויות החכירה נרכשה ע"י החוכרים הנוספים בחלקה ביום 26.11.2017, כך שבסיכומו של דבר מלוא הזכויות בנכס נרכשו ע"י החוכרים הרשומים, בשנת 2017.

תכנית בר/274 אושרה בשנת 2002. תכנית זו הקנתה בין היתר, זכויות בהיקף של 5,000 מ"ר עיקרי בחלקה, כאשר נוכח מועד אישורה, הינה בבחינת התכנית החלה במצב הקודם. משכך, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת, כי לאור היקף הניצול המבוקש, הרי שהשטח העיקרי לחיוב הוא זה החורג מהשטח המעוגן בתכנית התקפה במצב הקודם, קרי 380.6 מ"ר.

- שטח שירות – שמאי המשיבה טען שיש לחייב בהיטל השבחה בעד תוספת שטח לאחסנה במרתף של 18.37 מ"ר, אשר התווסף ביחס לשטח האחסנה שהותר בהיתר ההקמה. שמאי המבקשת טען מנגד, כי שטח שירות המוקנה ע"פ תב"ע במצב הקודם, הוא בהיקף של 1,733 מ"ר (מעבר לשטח חניה), בעוד שבמימוש הנוכחי מתבקש ניצול כולל של 1,692.5 מ"ר, ולפיכך אין לחייב בעד תוספת שטחי שירות במימוש המבוקש.

בתכנית בר/274 הותר שטח שירות (לא כולל חניה) מעל הקרקע של 1,300 מ"ר ושטח שירות מתחת לקרקע של 433 מ"ר, ס"ה 1,733 מ"ר. במסגרת המימוש המבוקש מתבקש ניצול (לא כולל חניה) של 1,044 מ"ר שירות מעל הקרקע ו – 680.7 מ"ר שירות מתחת לקרקע. שטח האחסנה בתת הקרקע (ובפרויקט בכללותו) מתמצה ב – 119 מ"ר.

בס' 3.6 להוראות תכנית בר/274, נקבע כי שטח המחסנים לא יעלה על 10% מכלל שטחי השירות. בענייננו הבקשה עומדת בתנאי זה.

עיון בפרוטוקול הדיון במסגרתו אושרה הבקשה להיתר הנוכחית, העלה כי לא התבקשה הקלה להעברת שטח שירות מעל הקרקע לתת הקרקע. יחד עם זאת, עיון בתכנית הבקשה להיתר להקמת המבנה, העלה כי בהיתר הקודם אושרה הקלה להעברת שטח שירות מעל הקרקע לתת הקרקע, כאשר שטח השירות שהותר במסגרת מימוש זה, כלל 1,021.36 מ"ר מעל הקרקע וכן 708.13 מ"ר בתת הקרקע.

בהינתן כי היקף שטח השירות שאושר בתת הקרקע במסגרת ההיתר להקמת המבנה (708.13 מ"ר), גבוה משטח השירות המבוקש במימוש הנוכחי (680.7 מ"ר), ובכך שהמימוש המבוקש לשטחי שירות אינו גבוה מהשטח המוקנה בתכנית בר/274 ואף נמוך מזה שאושר בהיתר להקמת המבנה, ובהתחשב בכך שהבקשה הנוכחית לא כללה הקלה להעברת שטח שירות לאחסנה ממפלס שמעל הקרקע לתת הקרקע, יובא בחשבון כי לא חלה במקרה הנדון השבחה בשל תוספת הניצול עבור שטח שירות לאחסנה במרתף.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ערכי שווי ומקדמי תועלת – שמאי המשיבה קבע שווי קרקע למסחר של 5,700 ₪/מ"ר מבונה, וזאת על בסיס מספר החלטות שמאים מכריעים בעיר יבנה, מרביתן בסביבת הנכס הנדון. כן קבע השמאי שווי של חניה בנויה במרתף בסך של 60,000 ₪, על בסיס מספר עסקאות לחניה שפירט וכן היוון דמ"ש לחניה בהתאם לנתון לגבי דמ"ש לחניה ברח' הרצל, אותו הציג. שמאי המבקשת הסכים לערכי השווי לעיל.

לאחר בחינת נתוני שמאי המשיבה ובהיעדר מחלוקת בין הצדדים ביחס לערכים לעיל, קיבלתי את הסכמת הצדדים בעניין זה.

- חניה – כאמור, אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לכך שבמקרה הנדון, עלות הקמת החניה גבוה משוויה כבנויה. עוד אין מחלוקת בין השמאים ביחס לעלות הבניה הישירה לחניה בסך של 3,120 ₪/מ"ר נכון למועד הקובע, וזאת בהתאם למחירון דקל לחודש 4/2023.

המחלוקת בין הצדדים הינה בדבר שיעור העלויות העקיפות הנוספת לעלות הבניה הישירה המוסכמת על ידם, וכן ביחס לשטח מקום חניה שיש להביא בחשבון בתחשיב העלות העודפת.

בחנתי את מחירון דקל לחודש 4/2023, ואכן עלות בניה ישירה של חניה תת קרקעית במבנה משרדים, נקבעה בסך של 3,120 ₪/מ"ר. כמפורט במחירון דקל, עלות זו אינה כוללת בין היתר, עלות תכנון, עלות פיקוח, מיסים, אגרות והיטלים, שיווק ומע"מ.

לאור האמור לעיל ובהתחשב במאפייני המבנה מושא השומה המהווה מבנה מודרני למסחר ומשרדים, בן 5 קומות מעל שתי קומות מרתף, אני סבור כי שיעור עלות עקיפה ביחס לעלות הישירה, הינה לכל הפחות בשיעור של 25%, כפי שנקבע בשומת המבקשת, בעוד שעלות בשיעור של 15% כפי שנקבעה בשומת המשיבה הינה נמוכה מהמקובל.

באשר לשטח החניה, סבורני כי המבקשת כמו כל גוף כלכלי אחר, תעדיף במבחן עלות/תועלת, לבצע מרתף המתוכנן באופן יעיל ומיטבי, בהתחשב במגבלות המגרש, שטחו, ממדיו, מאפייניו הטופוגרפיים וכד', וזאת בעלות המינימלית האפשרית. לפיכך אני סבור כי יש לבחון כל מקרה לגופו, ובין היתר להביא בחשבון את שטח החניה כפי שמתבקש הלכה למעשה. רוצה לומר, כי כאשר עסקינן בבקשה להיתר הכוללת את הניצול המבוקש, הן של שטח החניה והן של מספר מקומות החניה כבענייננו, יהיה זה מדויק יותר לבחון את העלות העודפת למקום חניה בהתאם לניצול זה, לעומת קביעת העלות העודפת על סמך מקובלות שמאיות או נתונים מפרויקטים אחרים.

בחנתי את שטח החניה כפי שמתבקש בענייננו, ומצאתי כי שטח זה מתמצה ב – 6,241.97 מ"ר. הבקשה כוללת 130 מקומות חניה לרכב פרטי, בתוספת שני מקומות עבור נכים ברכב מסחרי ו – 3 מקומות עבור נכים ברכב רגיל. בנוסף מתבקשים 4 מקומות חניה תפעוליים. בהתאם לתשריט קומת הקרקע, מתוכננים בשטח החצר שני מקומות חניה רגילים, וכן 5 מקומות חניה לנכים. כמו כן, בקומת מרתף (-1) מתוכננת חניה תפעולית למשאיות אשר ע"פ מדידה הינה בשטח של כ – 130 מ"ר נטו.

בהתחשב בשטח החניה בקומות המרתף, ובהפחתת שטח עבור חניה תפעולית ברוטו (כולל שטח מיסעות ומעברים המיוחס לחניה זו) המיועדת למשאיות והמצויה בקומת מרתף (-1), נותרת יתרה של כ – 5,920 מ"ר עבור 128 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף. הנ"ל מצביע על שטח ברוטו ממוצע למקום חניה של כ – 46 מ"ר. אציין כי צורתו הבלתי רגולרית של המרתף אשר הינה דמוית טרפז צר וארוך, היוצרת שטחים בלתי מנוצלים בחלק מדפנות המרתף, כמו גם שטחי מעברים ארוכים, מתיישבת עם העובדה כי שטח החניה הממוצע, הינו בטווח העליון.

לאור כך, שטח זה יובא בחשבון בחישוב עלות עודפת לחניה.

קרן חניה – כפי שנטען ע"י שמאי המבקשת, לא ניתן להסדיר את כלל מקומות החניה במגרש, ונדרש תשלום לקרן חניה עבור שני מקומות שלא ניתן להקימם. יחד עם זאת וכפי שעולה מפרוטוקול הדיון בוועדה המקומית מיום

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

20.4.2023, במסגרתו אושרה הבקשה להיתר, אחד מהתנאים להיתר הוא "... ***הקטנת שטחי המסחר שהוצע על חשבון חניות כך שהחניות המוצעות יתאימו לשטחים המבוקשים ללא צורך בכופר חניה***".

עיון בטבלת מאזן החניה הכלולה בתכנית הבקשה להיתר, העלתה כי נדרשים 130 מקומות לרכב פרטי בתוספת 5 מקומות חניה לנכים. מנגד, מתבקשים 106 מקומות חניה בקומת מרתף (-2), בתוספת 24 מקומות חניה בקומת מרתף (-1) ובתוספת 5 מקומות חניה לנכים בק"ק + שני מקומות חניה רגילים. ע"פ הנ"ל הרי שמקומות החניה שהתבקשו תואמים לנדרש ע"פ תקן. הנ"ל מתיישב עם התנאי להיתר שפורט כאמור. לאור כך לא מצאתי מקום להפחתת תשלום קרן חניה. בהערת אגב, גם הצדדים לא הביאו בחשבון רכיב זה בשומותיהם.

- מטלות – שמאי המבקשת טען כי כתנאי להיתר, חויבה המבקשת לקבל את אישור גורמי הפיתוח בעירייה. משכך ולאור דרישות הפיתוח שהועברו למבקשת ע"י סגן ראש העיר, טען השמאי שיש לקזז עלויות פיתוח אלה מההשבחה. מנגד טען שמאי המשיבה כי המדובר בעלויות שלא נקבעו בתכנית, ולכן אינן מוכרות לצורך קיזוז מההשבחה. יתרה מכך, המדובר בעלויות שנדרשו בעת הוצאת היתר ההקמה ולכן אין לייחסן למימוש הנוכחי.

ככל, הלך הרוח בפסיקה הינו כי ככל והמדובר במטלות ציבוריות, ובעניינו עבודות פיתוח של שטחים ציבוריים סמוכים לחלקה, הרי שיש להפחיתן מההשבחה, ככל והמדובר ברכיב אינהרנטי בתכנית המהווה תנאי למימושה, ואף אם אינו חלק מהתכנית, ובלבד שקיים קשר ברור המתנה את מימוש הבניה בביצוע העבודות האמורות.

דוגמא לכך הינה החלטה בערר (י-ם) 8067/23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' חברת מיסק אחזקות בע"מ, בה נקבע בין היתר, כך: "***הערכת שווי המקרקעין לעולם נעשית על פי הערכה הכוללת הפחתות מהשווי בגין הוצאות צפויות לצורך מימוש הזכויות. כך נעשה גם במקרה של מטלות ציבוריות שמהוות במקרה זה הוצאה צפויה אשר הקונה הסביר יביא בחשבון בהערכת שווי המקרקעין על כן אין שוני בין הפחתה זו לבין הפחתות אחרות שגם הן לא מוכחות אמפירית. נציין, כי גם העמדה ההפוכה שמחזיקה בה הוועדה המקומית – לפיה אין למטלות הציבוריות השפעה על השווי – לא הוכחה. הקושי להוכיח את הביטוי במחיר קיים בכל מקרה ואין בו כשלעצמו כדי לשלול את ההפחתה***".

בחנתי את הוראות התכניות התקפות בר/274 ובר/1/274, ולא מצאתי בהן הוראה קונקרטית המייחסת את ביצוע הפיתוח כפי שנטען ע"י שמאי המבקשת, למבקשים, כתנאי למימוש הזכויות בחלקה שבנדון. על כך סבורני כי אין מחלוקת בין הצדדים.

בנוסף בחנתי את פרוטוקול הדיון בוועדה המקומית בבקשה מס' 20180797 בישיבה מס' 202002 מיום 18.2.2020, במסגרתו נדון ואושר היתר הקמת המבנה בשנת 2021. בפרוטוקול זה צוין בגיליון הדרישות, כי נדרשת תכנית פיתוח. כן צוין כי אחד התנאים לתעודת גמר, הוא ביצוע פיתוח ע"פ תכנית מאושרת.

כן בחנתי את מסמכי החלטת הוועדה המקומית בדבר אישור הבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי. בהחלטת ועדת המשנה מיום 20.4.2023, במסגרתה אושר ההיתר הנוכחי, נקבע כי תנאי לאישור זה הינו ביצוע מעקף לקו ניקוז מצינור קיים עד לנחל יבנה, ע"פ תכנון מאושר. בהמשך, בדיון נוסף מיום 14.11.2024 ביחס למימוש המבוקש, נקבע כי תנאי לתעודת גמר, הינו ביצוע פיתוח ע"פ תכנית מאושרת.

דומה איפה, כי כתנאי להיתר במסגרת המימוש הנוכחי, התבקש ביצוע מעקף לקו ניקוז קיים. דרישה זו לא נכללה בתנאים להיתר בבקשה הקודמת. יובהר כי בעת הסיור בנכס, התברר כי בחלקה שבנדון מצוי קו ניקוז המזרים מי נגר לתחום החלקה. המעקף המתבקש יסיט את זרימת המים כך שאלה יזרמו מהכביש הגובל לתוך מובל אשר יבוצע בהיקף המגרש מחוצה לו בצידו המזרחי, וממנו לנחל יבנה. יובהר, כי פרט לכך, לא ראיתי במסמכי התכנית ו/או בהחלטות הוועדה המקומית, דרישות פיתוח נוספות.

אציין, כי מעיון בתכנית ההיתר להקמת המבנה משנת 2021, דומה כי התכנית אינה מתארת את הדרישה להקמת קו ניקוז חדש, כי אם משורטט בור חילחול בתחום החלקה המתחבר לשוחת ניקוז קיימת מחוץ לחלקה (ר' עמ' 2

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לתכנית ההיתר). לעומת זאת, בתכנית ההגשה הנוכחית, משורטטים תאי ניקוז חדשים מחוץ לגבולה המזרחי של החלקה (ר' עמ' 6 לתכנית ההגשה).

כאמור, שמאי המשיבה העביר מכתב מאת עוזר מהנדס העיר, במסגרתו הובהר כי הסדרת הפיתוח נדרשה בכל מקרה, גם אם לא היה מתבקש המימוש הנוכחי.

מכתבו של עוזר מהנדס העיר, יכול ומתייחס לחלק אחר של עבודות פיתוח שאכן נדרשו גם בעת המימוש הקודם. יחד עם זאת וכפי המתואר לעיל, ממסמכי הרישוי שעמדו בפני, עלה כי העתקת הניקוז לא התבקשה בעת מתן ההיתר להקמת המבנה. יוער כי התכנון שאושר בעת ההקמה, כלל כאמור בור חלחול בצידה הדרום מזרחי של החלקה, שככל הנראה לא הפריע למימוש המבנה שתוכנן, שכן הוא מוקם באזור שתוכנן כחניה ולא באזור הבינוי.

לאחר ששקלתי את כלל המידע שבפני, ותחת ההנחה כי המבקשת לא נהנית מהנחה/קיזוז בתשלום היטלי הפיתוח העירוניים כנגד ביצוע פיתוח הנדרש ממנה, סבורני כי לכל הפחות, יש להביא בחשבון את עלות ביצוע מעקף הניקוז אשר נקבע כתנאי להיתר עילת המימוש הנוכחי, שכן מדובר בהסדרה של הולכת מי נגר הזורמים בשטחים הציבוריים. אוסיף כי ככלל, איני סבור שהמבקשת צריכה לשאת בעלויות ביצוע פיתוח של שטחי ציבור, גם אם מדובר בשטחים גובלים לה, שכן בעת שהמבקשת נדרשת בעת הוצאת ההיתר, לתשלום היטלי פיתוח ע"פ התעריף שנקבע ע"י העירייה, הרי שהאחרונה אמונה על ביצוע הפיתוח, ולא המבקשת.

בהתאם להצעת מחיר שהעביר שמאי המבקשת, אשר התקבלה מאת חב' יוסי מערכות מים, ביוב וספרינקלרים, עלות פירוק קו הניקוז הקיים והתקנת קו חדש, הינה בסך של כ – 230 אש"ח בתוספת מע"מ. עלות זו לא נסתרה ע"י שמאי המשיבה.

- תחשיב ההשבחה

עלות עודפת לחניה

עלות בניה ישירה למ"ר חניה ע"פ מחירון דקל אפריל 2023		₪3,120
עלויות בניה עקיפות	1.25	₪3,900
עלות הקמת חניה לפי שטח חניה (מ"ר)	46.0	₪179,400
שווי חניה		₪60,000
עלות עודפת		**₪119,400**

השבחה

מהות	שטח/מספר חניות	מקדם אקוו'	שווי מר"מ/ עלות עודפת	ס"ה
מסחר עיקרי מרתף	380.59	0.7	₪5,700	₪1,518,554
עלות עודפת לחניה	13		₪119,400	₪1,552,200
אין השבחה				

הערות: לאור כך שלא חלה השבחה כמפורט לעיל, הרי שההחלטה בדבר סכום המטלה הציבורית שיש לקזז מההשבחה, מתייתרת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, מסקנתי היא כי לא חלה השבחה בשווי המקרקעין שבנדון, עקב אישור ההקלה לתוספת שטח מסחרי במרתף.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג – שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il