שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 12408 חלקות 36, 37, 38

מגרשים 1007, (חלק), 1008, 1009

פינת הרחובות ברקת, שוהם וחלמיש

פארק התעשייה, קיסריה

תאריך: 14 מאי, 2026
מספר מינוי: 2371-2025
מספרנו: 725. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, החברה לפיתוח קיסריה
באמצעות השמאיות, גב' אסתר כהן וגב' ליאת פרידמן-עוקב
בדוא"ל esti@danco.co.il

לכבוד,
המשיבה, הועדה המחוזית לתו"ב - מחוז חיפה
באמצעות השמאית, גב' נורית ג'רבי
בדוא"ל nurit@gerbi.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 12408 חלקות 36, 37, 38
מגרשים 1007, (חלק), 1008, 1009
פינת הרחובות ברקת, שוהם וחלמיש
פארק התעשייה, קיסריה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 22/01/2026 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכניות בקשה להיתר מס' 13/17/41/168 לשימוש חורג ממגרשי תעשייה לחניונים לתקופה של 5 שנים.

2. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

12/02/2025 – מועד אישור השימוש החורג.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 23/01/2026 ע"י החתומה מטה.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	קרקע בייעוד לתעשייה המשמשת לחניון		
גוש:	12408		
חלקות:	,36	,37	38
שטח חלקה[1]:	2,685 מ״ר,	3,273 מ״ר,	2,699 מ״ר
מגרשים[2]:	,1009	,1008	1007
זכויות משפטיות:	חכירה		
מיקום:	פינת הרחובות ברקת, שוהם וחלמיש, אזור התעשייה קיסריה		

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. המגרשים הנדונים ממוקמים במרכז פארק התעשייה הצפוני קיסריה.

5.2. סביבת הנכס הינה פארק תעשייה ועסקים המאופיין בבנייה עם מבני תעשייה ומשרדים ברמת גמר ומצב תחזוקתי טובים.

5.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ״א סביבת הנכס



[1] עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות.

[2] עפ״י תכנית ג/322/ב'

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חניון שוהם מורכב מחלקות 36, 37, 38 בגוש 12408. השטח המיוחס לשימוש החורג לחניון בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הינו 5,958 מ״ר. החלקות פונות יחד בחזית משותפת לרח׳ שוהם מדרום, חלקה 38 פונה בחזית מזרחית לרח׳ חלמיש וחלקה 36 פונה בחזית מערבית לרח׳ ברקת ומעברו מבני תעשייה. (חלקה 38 עליה בנויים מבנים חד קומתיים משמשת לצורך מעבר לחלקות 36,37).

בפינת הרחובות חלמיש ושוהם ובפינת הרחובות שוהם וברקת קיימות כיכרות תנועה.

תמונת הנכס



סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תכניות בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. תכנית **ג/322/א', ש/316,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3667 מיום 11/06/1989.

תכנית לעדכון תכנון אזור התעשייה במזרח קיסריה.

בהתאם לתשריט התכנית חלקות 36, 37, 38 סווגו בייעוד אזור תעשייה עם חלקים בייעוד לדרך.

תכליות באזור תעשייה:

1. מפעלים המותרים באזורים השונים המוגדרים בתשריט יהיו כדלקמן: אזור תעשייה מיועד להקמת מפעלי תעשייה מלאכה כדלקמן: מפעלים מותרים בתחום הרצועה המסומנת על גבי התשריט במרחק עד 500 מ' מאזורי מגורים: תעשייה עתירת מדע ואלקטרוניקה ללא ייצור מעגלים מודפסים, תעשייה ללא מוסכים.
2. מפעלים מותרים במרחק של מעל 500 מ' מאזורי המגורים – כאמור בס' 1 לעיל, תעשית טקסטיל, תעשייה יבשה, מוסכים ומפעלים לחומרי בניין.

אחוזי בניה מותרים לתעשייה:

סה"כ אחוזי בניה – 75% נטו בכל הקומות יחד לרבות מרתף, סככה, מרפסת, חדר מדרגות, מחסן וכו' ולמעט שטחי תנועה וחניה.

תכסית – עד 60%

שטח מגרש מינימלי – 1 דונם.

קווי בניין – 4 מ' לצדדים, 8 מ' לאחור ו-5 מ' לחזית.

גובה מבנה – עד 20 מ' ועד 3 קומות.

חניה – בקשות להיתרי בניה יכללו פתרון חניה, שיעורי החניה יהיו בהתאם לתקנון התו"ב.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.2. תכנית **ג/322/ב'** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4846 מיום 25/01/2000.

התכנית שבנדון מסווגת את החלקות כלדקמן:

חלקות 36, 37, 38 סווגו למגרשים 1007, 1008, 1009 (בהתאמה) בייעוד אזור תעשייה.

תכליות ושימושים מותרים באזור תעשייה – ישמשו למבנים לתעשייה כמוגדר בתכנית הקיימת מס' ג/322/א' בתופת יעודים כגון משרדים, חניות, מחסנים (לא למטרת מסחר קמעונאי) וכל שטחי תעשייה מתחת לקווי מתח חשמליים ישמשו לחניה, אחסנה פתחה ושימושים אחרים בהתאסל הוראות תמ"א 10.

התכנית כוללת מגבלות שימוש והנחיות לתכנון מפעלים.

זכויות בניה:

שטח עיקרי + שרות עילי – עד 75%

ש"ש תת קרקעיים – עד 75%

מס' קומות – בבינוי בן קומה אחת – תותר תכסית 50%, בבינוי בן 2 קומות תותר תכסית 40% בבינוי בן 3 קומות תותר תכסית 30%.

גובה המבנה – עד 20 מ'.

קווי בניין – 5 מ' לצדדים, 8 מ' לאחור ו-5 מ' לחזית.

תכנית איחוד וחלוקה – לאחר אישור התכנית תוכן תכנית איחוד וחלוקה בהתאם למסומן בתשריט, ע"י מודד מוסמך ובלבד שהוראות התכנית יחולו על המגרשים החדשים ושטח מגרש מזערי לא יקטן מ-950 מ"ר, ובהתאם להוראות ס' 10.

חניה – החניה תיהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.3. תכנית **חפאג/322/ג'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5676 מיום 05/06/2007.

תכנית לשינוי ס' 14.1 לרשימת התכליות בתקנון תכנית ג/322/ב' המבהירה ששימוש למשרדים הינו נלווה בלבד לשימוש התעשייה העיקרי.

"שטחים לתעשייה: ישמשו למבנים לתעשייה כמוגדר בתכנית ג/322/א' בתוספת יעודי נלווים לשימוש התעשייתי כגון חניות מחסנים (לא למטרות מסחר קמעונאי) וכל תכלית דומה שמטרתה לשרת את השטחים לתעשייה לרבות משרדים של המפעל. לא תותר הקמת מבנה משרדים שאינו משמש בלעדית את המפעל; לא תותר הקמת מבנה משרדים במגרש נפרד. שטחי תעשייה שמתחת לקווי מתח חשמליים ישמשו לחניה, אחסנה פתוחה ושימושים אחרים בהתאם להוראות תמ"א 10."

מבנה לו ניתן היתר כדין למשרדים טרם הפקדת תכנית זו, יראו שימוש זה כאינו סותר הוראות תכנית זו.

7.4. תכנית **חפאג/1358**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6374 מיום 09/02/2012.

בהתאם להוראות התכנית **חלקה 38** סווגה בייעוד למבנים ומוסדות ציבור.

שימושים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור – ישמש למעונות יום פרטיים, מרפאות, מתקנים, מבני ספורט, מסעדות, מבנה דואר ומבני חניה בהתאם לתכנית המפורטת בהיתרי בניה מס' 397ב' ו-13/17/41/042.

הוראות בניה:

שטח מגרש מינימלי – 2,690 מ"ר

שטח עיקרי עילי – 17%

שטח שירות עליי – 3%

שטח שרות תת קרקעי – 75%.

תכסית – 20%

גובה מבנה – קומה אחת, 10 מ'

קווי בניין - 5 מ' לחזית, לעורף ולצדדים.

הערה – זכויות הבניה הקיימות מעבר ל-20% ישמרו לזכות בעלי החלקה וניתן יהיה לניידם במסגרת תכנית מאושרת.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.5. תכנית **ג/322ב' (מס' 399-0600692),** אשר פורסמה למתן תוקף י.פ. 8316 מיום 30/06/2019.

תכנית להסדרת הוראות תכניות ג/322/א' וג/322/ב.

עיקרי הוראות התכנית – כניסה למגרשים דרך רצועת שצ"פ, מרתפים, אגף מנהלה במבנה תעשייה רישוי עסקים מתחלפים במבנה רב תכליתי, ניקוז נגר עילי, שפכים, רעש, חיזוק מבנים קיימים לפי תמ"א 38.

שימושי הקרקע יהיו ללא שינוי מהוראות התכניות התקפות.

שצ"פ: מעבר לכלי רכב יתאפשר רק במידה שלא קיימת גישה ישירה אחרת מהדרך.

מרתפים:

מרתף תת קרקעי לחניה ושטח שרות בייעוד תעשייה יותר בהיקף של עד 75% בהתאם לסעיף 15 בהוראות תכנית ג/322/ב'. מרתף בייעוד תעשייה יהיה בתחומי קווי הבניין, ניתן כי המרתף התת קרקעי יחרוג מקונטור המבנה בקומת הקרקע.

הנחיות מיוחדות – במבני תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה בלבד, תותר הקמת אגף מנהלה בגובה עד 3 קומות בחלל המבנה. באגף המנהלה ירוכזו משרדי המפעל, חדרי ישיבות, מלתחות, שירותים, מרחבים מוגנים, מטבח, חדר אוכל, חדרים טכניים וכד'. סה"כ שטח אגף המנהלה בכל קומותיו יהיה עד 20% משטח קומת הקרקע ובמקרה זה קומות אלו לא יחשבו כקומות נפרדות לצורך חישוב המבנה.

8. <u>תיק בניין:</u>

קיימים בתיק הבניין היתרי בניה רבים, להלן המידע הרלוונטי למטרת השומה:

8.1. בהתאם להחלטת ועדת משנה לתכניות א' מס' 2025005 מיום 12/02/2025 נדונה בהקשה להיתר מס' 13/17/41/168.

<u>מהות הבקשה:</u>

1. מבוקש שימוש חורג מ"תעשייה" ל"מגרש חניה" בחלקות 36 ו- 37 בגוש 12408, לטובת משתמשי ועובדי הפארק ולטובת השימוש במבנים לשירות הציבור (מסעדה וסניף דואר), וכן לצורך מתן פתרון חלקי לבעיית מצוקת החניה במרכז הפארק הצפוני.

2. בבקשה להיתר כלולה גם חלקה 38 (בה לא מבוקש שימוש חורג), מאחר שאחת הכניסות למגרש החניה המוצע הינה דרך חלקה זו ומאחר ומוצע בה שינוי במספר מקומות החניה ביחס להיתר שיצא בחלקה זו.

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

3. הבקשה מציגה תכנון של שלוש החלקות כמקשה אחת ומציעה את החניות הדרושות לשימושים בחלקה 38 וכן הקמת חניות נוספות כמענה למצוקת חניה שקיימת בפארק התעשייה.

4. טבלת מאזן החניה מבוססת על עיקרון של יישוב ללא מתע"ן (המבוקש נמצא במרחק של עד 680 מ' מתחנת רכבת קיסריה פרדס חנה): 201 מקומות חניה לרכב פרטי, 8 מקומות חניה לאופנועי, 12 מקומות חניה לאופניים. כמו כן כוללת הבקשה סלילת דרכי הגישה ועבודות פיתוח.

5. תכנית הפיתוח מוצגים פתרונות התיעול והניקוז וכן תוכננו רצועות גינון בהיקף המגרש בתכסית של כ 15%.

6. השימוש החורג מבוקש לתקופה של 5 שנים.

<u>החלטה:</u>

לאחר שהבקשה הוצגה שוכנעה הועדה כי לאור מצוקת החניה הקיימת במרכז הפארק הצפוני ראוי לאפשר שימוש זמני לחניה לטובת משתמשי ועובדי הפארק.

לאור האמור לעיל, מחליטה הועדה לאשר שימוש חורג לתקופה של 5 שנים ל"חניה" בחלקות 36 ו-37 בגוש 12408 המיועדות ל"תעשייה" לפי תכנית ג/322/ב', ולאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. מילוי תנאי הרישוי הזמין.
2. תיקון הבקשה בתיקונים טכניים.
3. קבלת הסכם פינוי פסולת.
4. תשלום היטל השבחה.
5. תשלום אגרת בניה ומילוי התנאים על פי החוק.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 15/10/2025:

גוש – 12408

חלקה – **36**

שטח החלקה – 2,685 מ"ר

בעלות – ע"ש מדינת ישראל, בשלמות

חכירה – רשומה חכירה ע"ש קרן קיסריה מיום 03/05/2009.

9.2. עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 15/10/2025:

גוש – 12408

חלקה – **37**

שטח החלקה – 3,273 מ"ר

בעלות – ע"ש מדינת ישראל, בשלמות

חכירה – רשומה חכירה ע"ש קרן קיסריה מיום 03/05/2009.

9.3. עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 15/10/2025:

גוש – 12408

חלקה – **38**

שטח החלקה – 2,699 מ"ר

בעלות – ע"ש מדינת ישראל, בשלמות

חכירה – רשומה חכירה ע"ש קרן קיסריה מיום 03/05/2009.

סוקולוב 96 (כניסה מהשבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

מהות	מועד קובע	שמאית המשיבה	שמאיות המבקשת
שימוש חורג	12/02/2025	4,880,000 ₪	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת השמאית גב' נורית ג'רבי, שמאית מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. מהות ההשבחה – המימוש הינו השימוש המבוקש לחניונים בדרך של קבלת היתר.

- הובא בחשבון כי שטח המתחם עומד על 8,657 מ"ר, מתוכם כ- 6,928 מ"ר נכללים בתחום המבוקש לשימוש חורג הכולל 201 מקומות חניה.

10.1.2. עלויות התאמה – בהתחשב בכך שעבודות הפיתוח במתחם בוצעו לפני מתן ההיתר והחלטת הוועדה ובהתחשב בכך שבמתחם נעשה שימוש לחניה שלא כדין, לא קוזזו עלויות ההתאמה. כתימוכין, הפנתה לעמ"נ (ת"א) 18996-10-21 **אפריקה ישראל מגורים בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב**, שם נדון העקרון לפיו "לא יהא חוטא נשכר" ופסיקות נוספות[3].

10.1.3. אופן חישוב ההשבחה – ההשבחה הוערכה לתוספת שימוש זמנית בתקופת ביניים תוך יישום גישת הדלתא בדומה לרע"א 1529/14 **חניוני מאיה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנובו ביום 26/06/2014) (להלן: **"פס"ד חניוני מאיה"**) ולהחלטת ועדת ערר (מרכז) מס' 8032-05-24 **ב.ס.ר בלינסון סנטר בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה** (מיום 30/03/2025). הובא בחשבון שלא ניתן לממש את הזכויות על פי התכנית החלה במקום ללא היתר בנייה ושימוש הביניים מוסיף לשווי הקרקע בתקופה שעד לקבלת היתר בנייה על פי תכנית.

10.1.4. שיעור היוון – הוערך בשיעור 6%.

10.1.5. מע"מ – בהתחשב במאפייני בנכס, ערכי השווי אינם כוללים מע"מ.

[3] **בר"מ 6526-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' רות נקר** מיום 16/02/2021; ערר (ת"א) 85131/16 **אפרירם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו**; בערר (חיפה) 82011-06-21 **הוועדה מקומית לתכנון ולבנייה חדרה נ' אורה גולדנברג**; בערר (ת"א) 85279/15 **גיל הורן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב**

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.6. נתוני השוואה:

- מנתונים שנמסרו מאנשי השיווק של החפ"ק עולה שדמי מנוי חודשיים במגרש הנדון עומדים על סך 350 ₪.
- מהשילוט בכניסה לחניה עולה שעלות החניה היומית עומדת על 30 ₪ ו- 4 שעות ראשונות פטורות מתשלום.
- מנתוני שכירות שהוצגו לשמאי המכריע יגאל יוסף עולה כי ביום 03/06/2020 החפ"ק חתמה על הסכמי שכירות בבניינים אופק 13-15 להשכרת חניה חיצונית בסך 358 ₪ לתקופה של 5 - 5.5 שנים תמורת 350 ₪ - 414 ₪. בשומה המכרעת נקבע כי דמי השכירות למקום חניה עילי ליום 26/10/2019 יעמוד על 350 ₪.

לסיכום, חניון שוהם הוערך לפי מחיר מנוי חודשי בסך 350 ₪ במקדם תפוסה בשיעור 0.8 ומחיר כניסה חד פעמי בסך 30 ₪ במקדם תפוסה בשיעור 0.2 ומקדם תחלופה בשיעור 1.3.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.7. תחשיב ההשבחה:

הכנסות ממנויים:

מס' מק' חניה	201
דמ"ש חודשיים למקום חניה	350 ₪
שיעור תפוסה	0.8
הכנסה חודשית	56,280 ₪
בניכוי מע"מ 18%	47,695 ₪
בניכוי הוצ' 20%	38,156 ₪
שיעור היוון חודשי	0.005
תקופה	60
שווי השימוש הזמני	3,657,088 ₪
ההשבחה (במעוגל)	**3,660,000 ₪**

הכנסות ממזדמנים:

מס' מק' חניה	201
מחיר חניה חד פעמי	30 ₪
שיעור תפוסה	0.2
מקדם תחלופה	1.3
הכנסה יומית ממקום חניה	8 ₪
בניכיו מע"מ 18%	6.61 ₪
בניכוי הוצ' 20%	5.29 ₪
סה"כ פדיון שנתי בקיזוז חגים ושבתות (לפי 22 ימים בשנה בחודש)	1,396 ₪
דמ"ש חודשיים	116 ₪
הכנסה חודשית	23,384 ₪
שיעור היוון חודשי	0.5%
תקופה	60
שווי השימוש הזמני	1,215,605 ₪
ההשבחה (במעוגל)	**1,220,000 ₪**

סה"כ השבחה – 4,880,000 ₪

היטל השבחה – 2,440,000 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת גב' אסתר כהן וגב' ליאת פרידמן-עוקב, שמאיות מטעם בעלי הזכויות (המבקשת):

10.2.1. מהות ההשבחה – מהות שימוש חורג מתעשייה לחניה, לתקופה של חמש שנים.
הנכסים הנדונים מהווים מגרשים בייעוד לתעשייה שהוכשרו ומשמשים בפועל לחניה.
בניגוד לשומת הועדה, הזכויות בתכניות ג/322/א', ג/322/ב', ג/322/ג' - מוקנות בהחלט לחלקות הנדונות. טרם תשלום היטל השבחה אינו מאיין זכות מוקנית.

10.2.2. אופן חישוב ההשבחה – בהתייחס **לפס"ד חניוני מאיה**, במקרה שנדון בפס"ד, בתקופת הביניים חלה מניעה לניצול מלוא זכויות הבניה, שלא כמו בנכסים הנדונים אשר זכויות הבניה בהן זמינות למימוש ולכן, תחשיב ההשבחה בשיטת הדלתא אינו מתאים בענייננו, אלא תחשיב אשר בוחן שווי מצב קודם אל מול שווי המצב החדש.
כתימוכין, הפנו לשומת אורית גלן (החי"מ) בגו"ח 30847/5 בהתבסס על **ערר פת/8014/0323 הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה נ' חב' קומסקו בע"מ** (27/08/2023), **ערר 85171/13 הועדה המקומית לתו"ב חולון נ' קלדרון יצחק** (14/08/2016) **וערר 85195/17 הועדה המקומית לתו"ב נ' שמחה צבי** (21/07/2021) ולשומות שמאים מכריעים נוספים[4].

10.2.3. מצוקת חניה באזור – בהתייחס לעמדת שמאית המשיבה למצוקת חניה באזור, הפנו להתייחסות לעניין זה **בשומת ארנון גולדברג**.

10.2.4. עלויות התאמה – הוצגה עמדת שמאים מכריעים[5] לפיה יש להביא בחשבון עלויות התאמה. חושבה עלות התאמה והכשרה בסך 200 ₪ למ"ר קרקע.

[4] שומת השמאי המכריע ארנון גודלברג בגו"ח 12347/27 (להלן: **"שומת ארנון גולדברג"**) שומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 2775/33,34,91, שומת שמאית המכריעה גבע בלטר בגו"ח 6910/71,79,80,81.

[5] שומה מכרעת של שיחור דנה בגוש 10888 חלקה 14 (חלק); שומה מכרעת של שיחור דנה בגוש 10888 חלקה 14 (חלק); שומה המכרעת של שיחור דנה בגוש 2775 חלקות 33 (חלק), 34 (חלק) ו- 91; שומה מכרעת של רינת וויס רביב בגוש 3941 חלקה 49; שומה מכרעת של ארז כהן בגוש 30507 חלקה 39.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.5. ערכי שווי:

- <u>חניה:</u> בהתאם למידע שהתקבל מהחברה לפיתוח קיסריה, החניון פעיל החל מדצמבר 2024 והוא כולל את 3 החלקות, קרי את מקומות החניה בחלקות 36, 37 ו- 38. סה"כ 225 מקומות חניה.
החניון פתוח במתכונת של מנויים ומזדמנים, כאשר לגבי מזדמנים מקום החניה הוא ללא תשלום ב- 4 השעות הראשונות.
נכון לחודשים יולי, אוגוסט וספטמבר ההכנסות ממזדמנים ומנויים הם 16,219 ש"ח בממוצע לחודש. השכירות החודשית הנ"ל מהווה 194,628 ₪ לשנה ולאחר הפחתה של 20% בגין הוצאות מתקבלת הכנסה שנתית של 155,702 ₪.
בחלוקה ל- 225 מקומות חניה, מתקבלת הכנסה שנתית של 692 ₪ למקום חניה ול- 201 מקומות חניה בחלקות 36 ו- 37 מתקבלת הכנסה שנתית של 139,094 ₪.

הכנסה כנ"ל לתקופה של 5 שנים ב- 6% מהווה סך של כ-585,915 ₪.

<u>תעשייה:</u>

- שווי דונם לתעשייה הוערך בסך 3,150,000 ₪ בהתבסס על הנתונים הבאים:

1. מכרז מס' 251/2022 ומכרז 326/2023 בבת חפר, נמכרו מגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה שזכויות הבניה, בהתאם לתמ"ל/1017, הן 90% בניה עיקריים מהם 10% למסחר + 25% שטחי שירות משטח המגרש ומעל קומת מרתף. (1,094 מ"ר אקוי' לדונם). מניתוח המרכז מתקבל שווי מ"ר קרקע בסך 2,040 ₪.

2. מכרז מר/336/2024 מיום 20.1.2025 באזור תעשייה בנימין, המגרשים כלולים באזור תעשייה מלאכה ואחסנה בהם הותרו 70% בניה עיקרית + 30% ש"ש עילי (850 מ"ר אקוי' בדונם). שווי מתואם לזכויות הבניה 4,400 ₪.

3. עסקה ממס שבח מיום 23.4.2023 באזור תעסוקה "אילנות" בפרדס חנה בה נמכרו 390 מ"ר, חלק ממגרש מס' 124, בגוש 10124 חלקה 13, בסך של 1,814,250 ₪ המבטאים כ- 4,650 ₪ למ"ר קרקע ובחילוץ שווי מ"ר מבונה בהתאם לזכויות בתכנית מס' 308-0296897 מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,450 ₪.

4. מכרז 234/2023 מיום 20.12.2023 באזור התעשייה שגיא 200 מ.א. יזרעאל, אשר בהתאם לניתוח אקוי' המביא ל-889 מ"ר אקוי' לדונם מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,170 ₪ לאחר התאמה למיקום במקדם 1.3.

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

5. בהתאם לדו"ח נתוני נת"מ מעודכן לחציון השני של שנת 2024, שווי דונם לתעשייה באזור התעשייה עמק חפר הוא בטווח שבין 5 מ' - 6 מ' לדונם, מתקבל שווי מ"ר מתואם לזכויות הבניה בסך 3,275 ₪.

6. ניתוח עסקת מכר מיום 21/06/2023 לפיה מיום 21.6.2023, נמכרה חלקה 37 בגוש 12426, ברח' הטוחן 3, פארק התעשייה הצפוני קיסריה, תמורת 17,500,000 ₪. שטח החלקה - 2,139 מ"ר. בנטרול שווי המחוברים ובחילוץ שווי מ"ר מבונה מתקבל שווי מ"ר קרקע בסך 3,800 ₪.

7. ניתוח עסקת מכר מיום 28/12/2023, לפיה נמכרו 1,355 מ"ר המהווים מחצית הזכויות במגרש מס' 2349, בגוש 8016 חלקה 511, בסך של - 6,750,000 ₪, המבטאים כ- 4,980 ₪ למ"ר קרקע. שווי מתואם לזכויות הבניה הוערך בסך 4,025 ₪.

10.2.6. תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	
שטח מגרש (דונם)	5.958
שווי דונם	3,150,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	18,767,700 ₪
מצב חדש	
סה"כ שכירות שנתית	139,094 ₪
שיעור היוון 6%, 5 שנים	585,915 ₪
שווי מגרש תעשייה דחוי	14,024,317 ₪
עלויות התאמה	(1,191,600 ₪)
שווי מצב חדש	13,418,632 ₪[6]

אין השבחה.

[6] כך במקור.

סוקולוב 48 (כניסה מהשכבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. תגובת שמאית המשיבה לעמדת שמאיות המבקשת:

10.3.1. **פס"ד חניוני מאיה** – הן מפסק דינו של בית המשפט המחוזי והן מפסק דינו של בית המשפט העליון עולה כי מקום בו חל עיכוב באפשרות לממש את התכנית, ואין זה משנה מהו הגורם לעיכוב זה, ויכול שיהיו קשיי מימון, משך הוצאת היתר וכדו', ככל שעלה ערך המקרקעין כתוצאה מהשימוש החורג בתקופת העיכוב, חלה השבחה המחייבת תשלום היטל השבחה. כתימוכין נוספים הוצגו החלטות ועדות ערר[7].

10.3.2. תוצאת שומת המבקשת – לעמדת שמאיות המבקשת קיימת פגיעה בשווי הקרקע עקב הבקשה לשימוש חורג אולם "קונה סביר" יראה בשימוש החורג "יתרון כלכלי" המוסיף לשווי הקרקע בהשוואה למגרשים אחרים בסביבה, שכן שימוש זה מאפשר תזרים הכנסות לתקופת ביניים. בהתאם לכך, השווי האוביקטיבי המיטבי של נכס, הכולל תזרים הכנסות זמין ומיידי, יעלה על שווי מגרש ריק עם אותן זכויות. כתימוכין, הפנתה **לפס"ד חניוני מאיה.**

אין בשימוש החורג למגרש חניה כדי לפגוע בתכונות המקרקעין של הנכס, שכן השימוש החורג למגרש חניה אינו כולל מבנים ואין בו כדי לפגוע בשווי הנכס או לייצר בו דחיה להוצאת היתר בנייה מעבר לזמן הנדרש במצב קודם. לפיכך השווי במצב חדש ישקף "לכל הפחות" את שווי הקרקע במצב קודם. יחד עם זאת, ההחלטה לתוספת שימוש בתקופת הביניים עד להפקת היתר בנייה לתעשייה משביחה את שווי הנכס בהשוואה למגרשים אחרים בסביבה.

טרם הפקת ההיתר לשימוש חורג השימוש לחניה מתקיים בנכס שימוש חורג שלא כדין לחניה ככל שתתקבל עמדת שמאית המבקשת לפגיעה בשווי המקרקעין עקב השימוש החורג, אזי יש להביא בחשבון פגיעה זו גם במצב הקודם.

10.3.3. טעות בייעוד ואומדן השווי – שמאית המבקשת קובעת את שווי כל החלקות לפי יעוד לתעשייה ומתעלמת מיעודו של מגרש 1007 ל"מבנים ומוסדות ציבור" שחלק מזכויות הבנייה מיועדות לניוד. בעניין זה יש להפנות לשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע אריה אריאל למימוש זכויות הבנייה לפי חפאג/1358 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6374 מיום 09.02.2012, שם נקבעה דחיה של 10 שנים לשווי הזכויות המנוידות (41% שהם 2,699 מ"ר) לפי מקדם 0.56.

---

[7] ערר (תל אביב-יפו) 8182-06-18 **סרוסי אסתר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**; ערר (ת"א) 8037-01-19 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' חב' עטרת רימונים השקעות בע"מ**; ערר (ת"א) 85171/13 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' קלדרון יצחק**; ערר (תא) 85009/1 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אשל מ.י.ג. בע"מ ואח'.**

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3.4. ערכי שווי לשימוש החורג – אישור הבקשה לשימוש חורג מהווה למעשה הכשרת השימוש הקיים בנכס שלא כדין. מכאן שלצורך מימוש השימוש החורג לא נדרשו עלויות התאמה כלל, שכן מגרש החניה היה מפותח וקיים במצב קודם.

עמדה לפיה יש לקזז את עלויות ההתאמה מהיטל ההשבחה בנכס קיים שלא כדין תיצור במצב שבו החוטא יוצא נשכר, בניגוד לדין ולפסיקה[8].

10.3.5. הכנסות מחניה – ככל שהשמאית המכריעה תיסבור שזו הגישה הנכונה לאמוד את שווי הנכס, אזי יש להוכיח את הנתונים המצוינים בחוות דעת המבקשת, הן בפן ההכנסות והן בפן ההוצאות באמצעות דו"חות כספיים חתומים ע"י רו"ח.

המגרש הנדון כולל שילוב של חניה מזדמנת לצד חניית מנויים במגרש הכולל גם עמדות טעינה חשמלית לרכב. בחוות דעתה שמאית המבקשת אינה מציגה את נתוני סך ההכנסות בפועל, מס' המנויים וכיוצ"ב.

בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר יגאל יוסף בגו"ח 12427/66 נסקרו דמי המנוי החודשיים לחניה לפי הסכמי שכירות מבנייני אופק 15-13 בשנים 2018-2020, העומדים על 350 ₪ - 390 ₪ למקום חניה בשנת 2018 ועל 350 ₪ - 414 ₪ בשנת 2020. דמי המנוי החודשיים שנקבעו על ידו על חניה תת קרקעית עמדו על 500 ₪ למקום חניה וערר שהוגש מטעם המבקשת לעניין דמי המנוי נדחה.

10.3.6. הוצאות תחזוקה – עסקינן בחניונים ממוחשבים שההוצאות השוטפות לתפעולם מזערית. הובא בחשבון כי סך ההוצאות יעמוד על כ- 20%, עלות זו מגלמת את כלל העלויות לתפעול ותחזוקה.

10.3.7. מצוקת חניה בסביבה – תקן החניה בסמיכות למגרשים עומד על כעשירית מהתקן בישוב ללא מתע"ן, עקב כך נוצרה בסביבה מצוקת חניה כפי שעולה גם מהמצגת שהוכנה על ידי המבקשת לצורך דיון בהיתר לשימוש החורג.

[8] (ת"א) 18996-10-21 **אפריקה ישראל מגורים בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב**; בבר"מ 6526-19 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' רות נקר**; בערר (ת"א) 85131/16 **אפרירם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו**; בערר (חיפה) 82011-06-21 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה נ' אורה גולדנברג**; בערר (ת"א) 85279/15 **גיל הורן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב**; **ערר (ת"א) 85028/15 פוגל ושות' ג.מ.ב.ה. ושות' חברה לניהול רכוש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב**; ובערר (ת"א) 85131/16 **אפרירם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**; ערר (ירושלים) 15-135 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' חירבאוי עבד אלסלאם**.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3.8. כשמאים אנו כפופים לפרשנות משפטית המנחה אותנו לאופן יישום העקרונות השמאיים לבחינת ההשבחה. במקרה הנדון אנו מתבקשים לאמוד את השווי המיטבי של הנכס בשני המצבים. מבחינה שמאית טהורה, יש לבחון איך השוק מסתכל על הנכס הזה – כאשר הייעוד של הנכס לא ממומש עם שימוש זמני ולהתייחס לנושא ההכנסות וההוצאות.

10.3.9. הנכס בבעלות החברה לפיתוח קיסריה, המהווה מונופול בפארק התעשיות קיסריה שכן מרבית הקרקעות בבעלותה, היא גם הרשות המקומית שעושה ומחליטה היכן לבנות קודם והיכן אחר כך, כל הנתונים מצויים בידה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. תגובת שמאיות המבקשת למסמך התגובה של שמאית המשיבה:

10.4.1. חלוקת השטח בשימוש החורג – מבחינת החפ"ק, חלקה 38 נכללת יחד עם חלקות 36 ו- 37 בהכנסות ובהוצאות, כלומר צריך לחשב לכל החניות ולגזור את החלק היחסי של החניות בשימוש החורג. השימוש החורג אך ורק בחלקות 36 ו- 37 והסיבה שחלקה 38 נכנסת גם היא מאחר שהכניסה והיציאה לחניון היא מחלקה 38. כל מה שקשור לתכנון של חלקה 38 ולשומה המכרעת של אריה אריאל שמתייחסת לחלקה 38, לא רלוונטית כאן.

10.4.2. השימוש בחלקות 36-37 ערב השימוש החורג – לגבי חלקות 36-37 לא גבו שום הכנסות, אולי סידרו חניה אבל לא היה שום דבר רשמי, מעין משהו חצי פיראטי וזה לא מעניינו כרגע. אנו כיום במצב של שומה לתאריך הקובע, אם סללו קודם או לא – זה לא ממין השומה המכרעת הזו, גם לא כל המגרש היה סלול.

10.4.3. עלויות התאמה – בשומות השבחה הקודמות של המשיבה, אופן החישוב דומה לחישוב שערכנו; עלויות ההתאמה שהופחתו היו במרכיב הקרקע וחושבו בפעולה פיננסית ל-5 שנים, כך שחושבו באופן יחסי לתקופת השימוש החורג הקודמת ועדיין קיימות עלויות התאמה שיש להביא בחשבון.

10.4.4. ההכנסות ממקומות החניה – לאחר שהתקבלו דוחות מלאים לשנים 2024-2025, ההכנסות שחושבו גבוהות באופן ניכר מההכנסות לפי הנתונים האמיתיים.

תקופת הקורונה ותקופת המלחמה שינו את שוק העבודה בצורה דרסטית, אנשים התרגלו לעבוד מהבית ובכל אופן שוק העבודה בפארק התעשייה השתנה לגמרי. לחשוב בעתיד כי זה יחזור אחורה – לא נראה עפ"י התחזיות, יש לבחון את המצב כפי שהוא כיום.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.5. תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

מהות	שמאית המשיבה	שמאיות המבקשת
אופן חישוב ההשבחה	לפי שימוש ביניים לחניה וללא קיזוז שווי מצב קודם	בחינת שני מצבי התכנון, כאשר במצב החדש שווי התעשייה דחוי ב-5 שנים + שווי תקופת השימוש החורג
ערכי שווי לחניה	חושב לפי דמ"ש בסך 350 ₪ למקום חניה * שיעור תפוסה 0.8 * 0.8 לבניכוי הוצאות, מתקבל שווי בסך 3,660,000 + הכנסה ממזדמנים לפי חניה יומית בסך 30 ₪ בשיעור תפוסה 0.2 * מקדם תחלופה 1.3, בניכוי הוצ' 20%	ההכנסות מחודשים יולי-ספטמבר הינן בסך 16,219 ₪ לחודש בממוצע, 194,628 ₪ שנתי, בניכוי 20% הוצאות מתקבל 155,702 ₪ שהם 585,915 ₪ לתקופת השימוש החורג בשיעור היוון 6%
הוצאות	חושב לפי 20% אבל מאחר שהמבקשת מתבססת על הכנסות בפועל, יש להציג הוצאות בפועל	20%
עלויות התאמה	עבודות הפיתוח נערכו טרם השימוש החורג שלא כדין ועל כן אין לנכותן	חושבו בסך 200 ₪ למ"ר קרקע
שוי דונם תעשייה	-	3,150,000 ₪
שיעור תשואה	6%	
ייעוד המגרשים	שמאיות המבקשת מתעלמת מייעוד מגרש 1007 למבנים ומוסדות ציבור	החניון אינו ממוקם על מגרש 1007 אלא קיימת כניסה נוספת לחניון דרך המגרש
השבחה	**4,880,000 ₪**	**אין השבחה**

סוקולוב 98 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

הנכסים מושא השומה מהווים את חלקות 36, 37, 38 כאשר על חלקות 37-36 ממקומים מקומות החניה בגינן ייבחן השימוש החורג ואילו חלקה 38 בייעוד למבנים ומוסדות ציבור, עליה בנויים מבנים בהיתר, משמשת לצורך מעבר ויצירת כניסה נוספת לחניון.

ההשבחה נובעת מאישור בקשה להיתר לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים מיום 12/02/2025, מועד החלטת הועדה.

בתחום חלקה 38 ממקומות 24 מקומות חניה המיועדות לסניף הדואר, המזנון והמסעדה ואינן מיוחסות לשימוש החורג.

חלקות 36 ו-37 – מהוות יחד את חניון שוהם בו הותרו 194 חניות פרטיות, 7 חניות נכים, 8 חניות אופנועים ו-12 חניות אופניים.

השטח המיוחס לשימוש החורג הינו 5,958 מ״ר, בהתאם לטבלת כיסוי קרקע במקרקעים 1008,1009, עפ״י תכנית הבקשה להיתר וכן בהתאם להחלטת הועדה, ממנה עלה כדלקמן *״בבקשה להיתר כלולה גם חלקה 38 (בה לא מבוקש שימוש חורג), מאחר שאחת הכניסות למגרש החניה המוצע הינה דרך חלקה זו״.*

הצדדים חלוקים באשר לאופן חישוב ההשבחה תוך התחשבות בשווי המגרש לתעשייה או בגישת הדלתא, ערכי השווי לצורך היוון הכנסות החניון ושיעור ההיוון לצורך חישוב ההשבחה.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

11.1. <u>אופן חישוב ההשבחה</u> – שמאית המשיבה חישבה את ההשבחה בגישת הדלתא בהתבסס על **הלכת חניוני מאיה,** דהיינו תרומת השימוש החורג הינה ״יש מאין״ ושווי המגרשים מתאיין בין שני מצבי התכנון ; שמאיות המבקשת טוענות כי זכויות הבניה לתעשייה זמינות ואין מניעה לנצלן, על כן ההתבססות על **הלכת חניוני מאיה** אינה מתאימה במקרה הנדון, כתימוכין הפנו לפסיקות רבות ושומות שמאים מכריעים לרבות שומת החי״מ בגו״ח 30847/5.

במקרה הנדון לא קיימת מניעה אובייקטיבית למימוש זכויות הבניה מכח תכנית ג/322ב׳ להקמת מבנה תעשייה בן 3 קומות עם 75% ז״ב עיליות ו-75% ז״ב תת קרקעיות, בדומה למבנים רבים באזור התעשייה.

בהתאם לסעיף 1(א) לתוספת השלישית *״השבחה – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״.*

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתאם לפסיקה תכליתו העיקרית של היטל ההשבחה היא הגשמת עקרון הצדק החלוקתי, כך שהנהנה מפעולות התכנון שביצעה הרשות במימון ציבורי יחלוק את התעשרותו עם הקהילה ומשכך, יש לבחון האם במקרה הנדון חלה עליה בשווי המקרקעין שבנדון כתוצאה מאישור השימוש החורג, ככל שחלה.

לא נסתרו מעיני הפסיקות אליהן הפנתה שמאית המשיבה אולם סבורני כי **הלכת חניוני מאיה** אינה רלוונטית במקרה הנדון מאחר שהקרקע אכן זמינה לבניה ושוויה של קרקע בייעוד לתעשייה מגלם את העובדה שהינה פנויה וריקה ושהוצאת היתר תארך פרק זמן מסוים.

ובהתייחס לערר (מרכז) 8032-05-24 **ב.ס.ר בלינסון סנטר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון** ובנייה פתח תקווה, מיום 30/03/2025 עולה, בין היתר, כדלקמן:

> *"ואולם, אם קיימת אפשרות כלכלית ומעשית לממש את השימוש המיטבי באופן מיידי או קרוב, התעלמות מוחלטת ממנו עלולה ליצור עיוות. במקרה כזה, יש לבחון בזהירות רבה האם נכון ליישם את גישת הדלתא."*

מאחר שזכויות הבניה זמינות למימוש, אין מניעה לניצול הזכויות מבחינה תכנונית. אני סבורה כי קיימת בידי המבקשת, המחזיקה בנכסים רבים באזור התעשייה אפשרות כלכלית לניצול הזכויות, כך שאיני מוצאת לנכון להשתמש בגישת הדלתא במקרה הנדון.

בנוסף, שמאיות המבקשת הפנו **לשומת ארנון גולדברג** בה נבחן מקרה דומה לשימוש חורג מתעשייה לחניה לתקופה של 5 שנים החל מיום 28/02/2024 ונקבע כי השימוש החורג לא השביח את המקרקעין ביחס ליעודם במצב הקודם. על שומה זו הוגש ערר, ואולם הועברה לעיוני ההחלטה בעניינו מיום 18/02/2026 לפיה ועדת הערר הציעה כי הערר יימחק (ההנחה הסבירה כי לא צידדה בעמדת העוררת ועל כן הציעה לה למחוק את הערר), הוערת קיבלה את ההצעה ועל כן הערר נמחק.

גישת השומה **בשומת ארנון גולדברג** לבחינת ערכי השווי בשני מצבי התכנון, דומה לגישת החי"מ בהכרעתי בגו"ח 6213/503, ועל כן בהתחשב בכל האמור לעיל, מקובלת עליי.

בהתייחס לעמדת שמאית המשיבה כי לא ניתן להביא בחשבון את שווי הזכויות לתעשייה במצב הקודם מאחר שהמבקשת טרם שילמה היטל השבחה בגינן; ההשבחה נבחנת כאילו המקרקעין היו נמכרים בשוק החופשי בין קונה מרצון למוכר מרצון ועל כן, ככל שקיימים תשלומים אותם תצטרך לשלם המוכרת, הם אינם רלוונטיים לצורך אומדן ההשבחה בגין השימוש החורג.

סוקולוב 98 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2. ערכי שווי – לצורך בחינת שווי החניונים הועברו על ידי שמאיות המבקשת הכנסות והוצאות החניונים בשנים 2021-2025 החתומים על ידי מר אביעד ארביב, רו"ח וחשב ראשי מטעם המבקשת.

להלן הנתונים:

שנה	2021	2022	2023	2024	2025
הכנסות מזדמנים (חניון 21) (₪)	-	63,026	153,744	247,229	257,482
הכנסות מנויים (חניון 22) (₪)	390,918	498,830	521,588	554,239	573,938
הוצאות (₪)	-7,184	-30,000	-71,913	-101,339	-95,607
רווח שנתי (₪)	**383,734**	**531,856**	**603,419**	**700,129**	**735,813**

שיעור תשואה – קיימת הסכמה בין שמאיות הצדדים על שיעור היוון 6% ומקובלת עליי הסכמתן לעניין זה, כפי שהוערך **בשומת ארנון גולדברג**, שהינו סביר לשימושי חניון באזור בו קיימת מצוקת חניה.

חילוץ שווי דונם חניה לצמיתות:

רווח שנת 2025 בחניון שוהם	538,951 ₪
שיעור תשואה	6%
שווי חניון שוהם	8,982,517 ₪
שטח המיוחס לחניון (דונם)	5.9585
שווי דונם חניון בחלקות מושא השומה	**1,507,513 ₪**

שווי דונם בייעוד תעשייה – שמאיות המבקשת אמדו שווי דונם לתעשייה בסך 3,150,000 ₪; שמאית המשיבה לא סתרה שווי זה.

בהתחשב במס"ד הנתונים עליו התבססו שמאיות המבקשת, אני מקבלת את השווי אשר הוערך על ידן.

לסיכום, לאחר בחינת שווי החניונים בהתאם לנתונים הכספיים אשר הועברו מטעם המבקשת וערכי השווי לתעשייה, מתקבלת מסקנה חד משמעותית כי שווי הקרקע לחניה נמוך משווי הקרקע לתעשייה ועל כן גם בחישוב השימוש החורג לתקופה של 5 שנים בתוספת שווי לתעשייה דחוי, לא תחול השבחה.

עלויות התאמה – בהתחשב במסקנתי בס' 11.2 לעיל, הדיון לעניין זה מתייתר.

סוקולוב 48 (כניסה מהשכבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכניות בקשה להיתר מס' 13/17/41/168 לשווי המקרקעין.

12.3. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1. מיקום המקרקעין בפינת הרחובות ברקת, שוהם וחלמיש, אזור התעשייה קיסריה.

12.3.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה בשני מצבי התכנון.

12.3.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י התכניות המאושרות.

12.3.4. הבקשה לשימוש חורג לחניון.

12.3.5. זכויות בעלות.

12.3.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בשני מצבי התכנון, בסמוך למועד הקובע, בהתאמה למושא השומה ושומות שמאים מכריעים.

12.3.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

סוקולוב 96 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **לא חלה השבחה** בגין אישור השימוש החורג לחניון במקרקעין שבנדון.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן

שמאית מכריעה

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL