נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	04/09/2026
תאריך עברי	כ״ב אלול תשפ״ו
מספר מינוי	1545-2025
מספרנו	236-07-2025

לכבוד,

חב׳ קנאקום בע״מ- המבקשת	הועדה המקומית יישובי הברון - המשיבה
ע״י מר יוסי אפלבום- שמאי מקרקעין	ע״י מר אלדד קלה -שמאי מקרקעין
דוא״ל: yosiap@gmail.com	דוא״ל: eldad.kala@gmail.com

א.ג.נ.,

<u>החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה</u>

<u>גוש 10202 חלקה 40,</u>

<u>אור עקיבא</u>

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

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית יישובי הברון (להלן: ״המשיבה״), לבין חב׳ קנאקום בע״מ (להלן: ״המבקשת״), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור תוכניות בניין עיר – מימוש חלקי, בדרך של מכר.

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר אלדד קלה, שמאי מקרקעין, מיום 11/06/2025.

מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר יוסי אפלבום, שמאי מקרקעין, מיום 09/09/2025.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**

<u>מקור ההשבחה</u>	<u>מועד קובע</u>
תוכנית 353-0236505	05/10/2024

3. **<u>פרטי הנכס</u>:**

גוש	: 10202
חלקה	: 40 (חלק)
שטח חלקה רשום	: 20,276 מ״ר
חלק נישום	: 250/20276 חלקים בחלקה[1].
מהות הנכס	: חלק חלקה, מיועדת לתעסוקה.
כתובת	: אזור תעסוקה צפוני (חדש), אור עקיבא.

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס נערך ביום 28/08/2026 ע״י החת״מ. שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

[1] בהתאם להסכם המכר.

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

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 18/09/2025 נתקבלה שומת שמאי המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה מיום 11/06/2025.
- העתק רישום מפנקס הזכויות בגוש 10202 חלקה 40. הופק מהאינטרנט ביום 09/07/2025.
- נספח בינוי לתוכנית 353-0236505. חתום להפקדה מיום 03/11/2020.

ביום 23/10/2025 נתקבלה תשובת שמאי המשיבה.

ביום 10/12/2025, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 14/12/2025, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

במסגרת השלמות לדיון, העבירו שמאי הצדדים את מסמכים הבאים:

שמאי המבקש, העביר חוו"ד הנדסית מיום 30/11/2025, לעניין התייקרות הפרויקט בשל המצאות מי תהום.

שמאי המשיבה העביר התייחסות לעניין עסקת מכר בגו"ח 10639/70.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1 הנכס ממוקם בתחום חטיבת קרקע לא מבונה ולא מפותחת, המיועדת לאזור תעסוקה וממוקמת ממערב לדרך ארצית מס' 4 (כביש חיפה-ת"א הישן), ממזרח לנחל עדה ולאזור התעשייה הקיים, מדרום למושב בית חנניה ומצפון לתחנת הדלק "ברניצקי" ולחטיבת קרקע לא מבונה, המיועדת לשכונת מגורים.

6.2 הסביבה - מאופיינת בשטחים פתוחים ובסמוך, מבני תעשייה.

6.3 סביבת הנכס המיידית לא מפותחת.

6.4 הנכס – 250/20276 חלקים מחלקה 40 בגוש 10202, בשטח רשום של 20,276 מ"ר בשלמות. המהווים חלק ממגרשים 74 ו-75, בייעוד לתעסוקה עפ"י תוכנית 353-0236505.

6.5 לחלקה צורה טרפזית, לה חזית מזרחית באורך של כ-74 מ'[2] לדרך. החלקה אינה בנויה ואינה מפותחת.

[2] עפ"י מדידה גרפית של החי"מ ע"ג גו"ח באתר ה-**Govmap**.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

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

מצב קודם

7.1. **<u>תוכנית ג/39 פורסמה למתן תוקף בע.ר. מיום 16/07/1942</u>**

עפ"י תשריט התוכנית החלקה מסווגת בייעוד חקלאי.

7.2. **<u>תוכנית מתאר לשטח הגלילי ג/400 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 989 מיום 10/01/1963</u>**

עפ"י תשריט התוכנית (קנ"מ 1:100000), היישוב אור עקיבא מסומן כיישוב שבו חלה תוכנית מפורטת. סביבת היישוב והחלקה שבנדון, מסומנת ביעוד אזור חקלאי.

לא ניתן לזהות את החלקה בשל קנ"מ של התשריט.

7.3. **<u>תוכנית ש/23/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2092 מיום 20/02/1975</u>**

עפ"י תשריט התוכנית, החלקה מסומנת בתחום שטח חקלאי.

7.4. **<u>תוכנית מתאר ארצית משולבת לבניה פיתוח ולקליטת עליה תמ"א 35 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 מיום 27/12/2005</u>**

עפ"י תשריט התוכנית (קנ"מ 1:100,000), החלקה כלולה בתחום שטח ביעוד "מרקם עירוני".

תוכנית זו מבטלת את תמ"א 31.

7.5. **<u>תוכנית מתאר מחוזית – מחוז חיפה תמ"מ 6 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6591 מיום 13/05/2013</u>**

עפ"י תשריט התוכנית (קנ"מ 1:50,000), החלקה כלולה בתחום שטח ביעוד "איזור חקלאי/נוף כפרי פתוח".

עפ"י הוראות התוכנית, באישור פיתוח עירוני יותרו כל השימושים כפי שייקבעו בתוכנית וכנדרש לישוב עירוני.

7.6. **<u>תוכנית מתאר כוללנית 353-0135988 פורסמה לאישור בעיתונים ביום 30/08/2017</u>**

עפ"י מסמכי התוכנית, החלקה כלולה בתחום מתחם תכנון **05 – אזור תעסוקה צפוני חדש.**

המתחם מחולק ל-4 רבעים ומיועד לבניה לתעסוקה ולפארק נחל עדה.

התוכנית המפורטת למתחם תכלול הוראות להעתקת קווי הדלק והנפט ויקבעו בה שלבי ביצוע להעתקת הקוים ולביצוע התוכנית כתלות בהעתקת הקוים. הכל בתיאום עם החברות הרלוונטיות.

זכויות בניה

326,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה (כ-200%) בתוספת ש"ש ע"פ הצורך ובהתאמה לצפיפות ולאופי המבנים.

זכויות הבניה המדויקות יקבעו בתוכניות מפורטות ויגזרו מהזכויות שלעיל.

כמו כן, תותר הסבה משימושי תעסוקה למסחר, עד 20% מהשטח העיקרי לתעסוקה בכל מגרש.

לא ניתן לרכז את שטחי המסחר במגרש אחד ולהקים מרכזים מסחריים נפרדים ממגרשי התעסוקה.

מכח תוכנית זו לא ניתן לתת היתרי בניה והם יינתנו מכח תוכניות מפורטות תקפות קודמות, או מכח תוכניות מפורטות שיוכנו ויאושרו מכח תוכנית זו.

מצב חדש

7.7. **<u>תוכנית 353-0236505 פורסמה לאישור בעיתונים ביום 20/09/2024</u>**

אזור תעסוקה צפוני חדש באור עקיבא

מטרת התוכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי למתחם הכולל ייעודי תעסוקה, מסחר, מבני ציבור, ספורט ונופש פארק פתוח לאורך נחל עדה.

עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד משטח חקלאי לייעודי תעסוקה, מסחר, מבני ציבור, ספורט ונופש ופארק.
- קביעת זכויות בניה, שימושים ותכליות.
- קביעת הוראות בניה, גודל מגרשים, קווי בנין וגובה בניינים.
- התווית מערכת דרכים פנימית, תוך קביעת פתרונות גישה וחניה, כניסות ויציאות למתחם.
- יצירת קישוריות בין תוואי ותחנת רכבת עתידית למתחם התעסוקה ולאזור התעסוקה הקיים.
- מתן הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים תוך קביעת עקרונות והנחיות למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.
- קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות לפיתוח אזור התעסוקה.
- שילוב רצועת פארק נחל עדה וסביבתו כחלק מאזור התעסוקה.
- ריכוז תשתיות אזוריות וארציות לאורך רצועת התשתיות הגובלת בכביש 4 בהתאם לתוכנית המתאר.

עפ"י טבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית, הוקצו לחלקה 40 בגוש 10202, 1/505 חלקים במגרש 74 ואת מגרש 75 בשלמות. המגרשים בייעוד לתעסוקה.

זכויות בניה – מגרש 74

שטח מגרש : 9,920 מ"ר

שטח בניה עיקרי : 24,400 מ"ר לתעשייה עתירת ידע + 4,600 מ"ר למסחר[3].

שטח שירות : 4,880 מ"ר לתעשייה עתירת ידע + 920 מ"ר למסחר.

שטח שירות ת"ק : 7,922 מ"ר

תכסית : 50%

מס' קומות : 9 + 1 מתחת למפלס הכניסה הקובעת[4].

קווי בניין : צידי ימני –5, צידי שמאלי – 3 מ', אחורי – 5 מ', קדמי – 5 מ'.

זכויות בניה – מגרש 75

שטח מגרש : 6,843 מ"ר

שטח בניה עיקרי : 19,460 מ"ר לתעשייה עתירת ידע + 3,540 מ"ר למסחר[5].

[3] זכויות אלה ירוכזו בהתאם לסימון ה"חזית המסחרית".

[4] תותר בניית חניון ת"ק בקווי בניין 0.0.

[5] זכויות אלה ירוכזו בהתאם לסימון ה"חזית המסחרית".

שטח שירות : 3,890 מ״ר לתעשייה עתירת ידע + 710 מ״ר למסחר.

שטח שירות ת״ק : 5,460 מ״ר

תכסית : 52%

מס׳ קומות : 9 + 1 מתחת למפלס הכניסה הקובעת[6].

קווי בניין : צידי ימני –5, צידי שמאלי – 3 מ׳, אחורי – 5 מ׳, קדמי – 5 מ׳.

החלק המזרחי במגרש 75 מסומן כשטח עם הנחיות מיוחדות.

שימושים:

- תעשייה עתירת ידע, משרדים, מרפאות, מכונים ומעבדות, שירותים עסקיים ופיננסיים, אולמות תצוגה, אולמות כנסים, סדנאות, גלריות וחנויות מפעל.
- שטחי תצוגה לתערוכות.
- מוסדות לימוד פרטיים.
- שירותים עסקיים הקשורים למקום (כגון : בנקים ודואר).
- מתקנים הנדסיים.
- מתקנים לאנרגיה מתחדשת, מערכות פוטו וולטאיות (על גגות המבנים).
- בתאי שטח 70-75, 77-78 תחויב הקמת חזית מסחרית לשימושים מסחריים בקומת הקרקע והגלריה בלבד. לא ניתן יהיה להסב שטחי מסחר לשימוש אחר.
- בנוסף, יותרו בתאי שטח 70-78 שימוש למועדונים, מסעדות, אולמות אירועים ושמחות (לא תותר הקמת גני אירועים פתוחים), בתי קפה ומזנונים. חדרי כושר, מתקנים לספורט ופנאי. תחנת מוניות.

הוראות נוספות:

- תאסר חניה בחזית הבניינים והחניה תרוכז בחלק האחורי של המגרש.
- בתאי שטח 70-78 לפחות 50% מהחניה תהיה בתת הקרקע. כניסות למגרשי החניה בתאי שטח אלו, לא יתאפשרו מציר ראשי מס׳ 2.

  עד הקמת תחנת הרכבת, חישוב החניה יהיה לפי טבלת איזון חניה ללא מתע״ן בנספח התנועה. 50% מהחניות יהיו בתחום המגרש ו-50% מהחניות יהיו במגרשי חניה שיוכשרו בשטחים ציבוריים. ככל ויגמרו שטחי החניה במגרשים הציבוריים ותחנת הרכבת לא תופעל, יידרש לערוך בחינה תחבורתית עדכנית, אשר לפי מסקנותיה תיקבע המשך שלביות הפיתוח של אזור התעסוקה.

  לאחר הקמת תחנת הרכבת, יקבע תקן חניה מופחת לפי יישוב עם מתע״ן.
- גובה קומת הקרקע המיועדת לכניסות ומסחר יהיה 6.5 מ׳ לפחות, ע״מ לאפשר הקמת גלריות בקומה כחלק מהזכויות המסחריות.
- בתאי שטח 70-78, קומת הקרקע המסומנת כחזית מסחרית, תתוכנן בנסיגה מקו בנין קדמי ותאפשר מעבר מקורה לשטחי מסחר וגלריות וכן כניסות למבנים הראשיים. תותר בניית גלריה עד 75% משטח קומת הקרקע.
- הבינוי בתי שטח אלה יהיה מלווה רחוב בצירים הראשיים.

[6] תותר בניית חניון ת״ק בקווי בניין 0.0.

הנחיות מיוחדות:

בשטח זה קיימים קווי דלק ונפט המיועדים להעתקה לרצועת התשתיות ממערב לכביש 4. כל עוד לא הועתקו, לא יתאפשרו כל עבודות פיתוח במרחק של 7 מ' מכל צד מקווי הדלק המיועדים להעתקה, למעט עבודות פיתוח שנועדו לצורך העתקת הקווים.

תנאים בהליך רישוי:

- הגשת תוכנית בינוי לתא שטח בשלמותו בקנ"מ 1: 500 ותוכנית מתחמית בקנ"מ 1: 250.
- תוכנית הבינוי תכלול תכנון מלא ומיצוי כל זכויות הבניה בתא השטח.
- תנאי להגשת בקשה להיתר לאולמות אירועים יהיה הגשת דו"ח אקוסטי ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה/איגוד ערים.
- בתאי השטח בהם עובר סימון הנחיות מיוחדות, תנאי למתן היתר בנייה, העתקת קווי התשתיות לרצועת התשתיות.
- למתן היתר בניה ראשון בתוכנית (למעט תא שטח 102), יידרשו בין היתר[7] סקר קרקע הסטורי בשטח התוכנית, תוך התייחסות לקווי החומ"ס, העתקת קווי הדלק והנפט הקיימים בתחום התוכנית אל רצועת התשתיות ובתיאום עם הגופים הנדרשים, שדרוג מט"ש חדרה ואישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח לכל שטחי הפארק (תאי שטח 200- 201).

שלבי ביצוע:

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	העתקת קווי תש"ן וקצא"א	תנאי למתן היתר בניה, השלמת העתקת קווי תש"ן וקצא"א לרצועת התשתיות לאורך דרך מס' 4.
2	ביוב	תנאי למתן היתר בניה ראשון, הפעלת תחנת השאיבה במגרש 900 ושדרוג מט"ש חדרה.
3	כללי	עריכת תוכנית לפיתוח התשתיות הכוללת: מערך דרכים, ניקוש, ביוב, מים, חשמל ותקשורת.
4	ביצוע שצ"פים	בהתייחס לתאי שטח 800 ו-11.
5	צרכים תחבורתיים[8]	כתנאי לאכלוס 50,000 מ"ר תעסוקה נדרש שדרוג מערכת הרמזור בצומת בנימינה. אכלוס של מעל 50 אלף מ"ר תעסוקה ועד 2,000 מ"ר יח"ד בשכונות נחל עדה א' ו-ב', יחייב עריכת בה"ת חדשה.

8. **<u>רישוי:</u>**

קרקע לא מבונה ולא מפותחת. לא רלוונטי.

[7] עיקרי הדברים. כלל התנאים מפורטים בסעיף 6.9 להוראות התוכנית.
[8] בכל שלב פיתוח יינתן מענה לצרכים התחבורתיים.

9. **<u>זכויות במקרקעין:</u>**

9.1. <u>נסח רישום:</u>

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 09/07/2025, חלקה 40 בגוש 10202, הינה בשטח של 20,276 מ"ר בשלמות.

חב' קנאקום בע"מ רשומה כבעלים של 125/5069 חלקים, מכח מכר מיום 13/11/2023.

9.2. <u>הסכם מכר:</u>

עפ"י הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 03/08/2023, נמכרו זכויות ל-500/20276 חלקים בחלקה 40 בגוש 10202.

התמורה: 775,000 ₪.

עפ"י הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 22/04/2025, נמכרו זכויות ל-250/20276 חלקים בחלקה 40 בגוש 10202.

התמורה: 1,350,000 ₪ (כולל מע"מ).

10. **<u>שומות הצדדים:</u>**

<u>ההשבחה</u> שנקבעה בשומות הצדדים בגין אישור תוכניות בניין עיר, מימוש מלא, בדרך של מכר, כמפורט להלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
353-0236505	05/10/2024	1,075,744 ₪	120,771 ₪

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

בשומת הועדה המקומית, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- שמאי המשיבה אמד את ההשבחה בהתחשב במצב הפיתוח הקיים ובאפשרות המימוש בפועל.
- בחישוב שווי במצב הקודם, הביא בחשבון שמאי המשיבה מקדם הפחתה למושעא בשיעור של 0.75. במצב החדש, הביא בחשבון שמאי המשיבה מקדם הפחתה למושעא של 0.8 ומקדם דחייה למימוש בשיעור של 0.75.

10.1.1. **ערכי שווי מצב קודם - חקלאי:**

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר קרקע במצב הקודם של 380 ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים וערכי השווי בטבלאות האו"ח בתוכנית 353-0253856 נחל עדה א' הסמוכה, כמפורט להלן:

- בהחלטת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 10200/38, חלק ממגרש 112 בתוכנית 353-0253856, במסגרתה הוסבה חטיבת קרקע חקלאית לא מפותחת, להקמת שכונת מגורים חדשה הידועה כ"נחל עדה א'", נקבע שווי מצב קודם, של 380 ₪/מ"ר.

שווי זה נקבע ע"י השמאית המכריעה, על בסיס ניתוח עסקאות המכר הבאות:

תאריך עסקה	גוש חלקה	מחיר עסקה	שטח נמכר	שווי למ"ר
10/12/2018	10201/10	260,000	442	588
30/12/2018	10201/11	200,000	422	474
01/01/2019	10201/51	370,000	1,479	250
21/05/2019	10201/19	200,000	475	421

06/06/2019	10201/51	535,920	1,232	435
03/10/2019	10201/21	1,320,000	6,000	220
25/11/2019	10201/103	2,300,001	8,793	262

שמאי המשיבה מציין, כי בהליך שם, הביא בחשבון שווי מצב קודם של 380 ₪/מ״ר קרקע, בהתאם להחלטות קודמות של השמאית המכריעה שם ואילו שמאי המבקשים, טען לשווי מצב קודם של 580 ₪/מ״ר.

השמאית המכריעה דנה שיחור קבעה, כי בהתבסס על ניתוח עסקאות המכר (פורטו לעיל), אשר נערכו בסמיכות למועד הקובע בקרקעות בייעוד חקלאי לפי תוכנית ש/23 א׳ וממוקמות בסמיכות לחלקות הנדונות ובהתאמה לייעוד הנכס בתמ״מ 6, שווי המצב הקודם הינו כאמור, 380 ₪/מ״ר קרקע.

- בהחלטת השמאי המכריע אלדד חיימי בגו״ח 11300/12, חלק ממגרש 102 בתוכנית ש/1479/חכ100, במסגרתה הוסבה הקרקע מיעוד חקלאי לייעוד תעסוקה, נקבע שווי מצב קודם, של 275 ₪/מ״ר.

שווי זה נקבע ע״י השמאי המכריע, על בסיס ניתוח עסקאות המכר הבאות:

תאריך עסקה	גוש חלקה	מחיר/מחיר מוערך	שטח נמכר	שווי למ״ר
31/07/2017	10199/52	1,066,666	3,500	305
25/05/2017	10199/52	1,061,538	3,500	303
31/05/2022	11300/21	5,850,000	40,320	145
29/07/2021	11300/23	2,900,000	31,000	94
23/12/2019	11275/10	70,000	417	168
20/07/2018	11275/5	1,000,000	7,086	141

השמאי המכריע אלדד חיימי ציין, כי ניתן וראוי לקבוע את שווי החלקה (לאחר התאמות), לפי סך הנע בגבולות של 250 ₪ - 300 ₪/מ״ר קרקע ומכאן, קיבל את עמדת שמאי המבקשת בהליך שם, שקבע שווי מצב קודם של 275 ₪/מ״ר קרקע.

- בטבלת האיזון לתוכנית 353-0253856, נקבע שווי מצב קודם בגבולות של 230 ₪, על בסיס נתוני השוואה כדלקמן:

תאריך	גו״ח	שטח מגרש	תמורה	שווי למ״ר	הערות
16/05/2017	10199/40	9,675	729,500	75	חקלאי לפי תוכנית ש/23 א׳
25/05/2017	10199/52	3,500	500,000	143	חקלאי לפי תוכנית ש/23 א׳ ודרך
			ממוצע		
23/05/2018	10202/40	250	218,000	872	חקלאי לפי תוכנית ש/23 א׳. שטח הממכר והשווי למ״ר חריג.
30/05/2018	10202/40	250	153,000	612	

נתוני השוואה נוספים - קרקעות לא מעובדות בבנימינה-גבעת עדה

גו״ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב-₪	שטח נמכר	שווי למ״ר
10201/103	25/11/2019	713,000	8,793	81.09
10201/21	03/10/2019	1,320,000	6,000	220.00
10201/51	06/06/2019	535,920	1,232	435.00
10201/11	30/12/2018	100,000	422	236.97
10201/20	10/08/2018	1,754,650	19,296	90.93
10201/25	25/02/2018	750,000	2,000	375.00

10201/25	21/12/2017	1,185,275	18,235	65.00
10201/12	20/12/2017	150,000	523	286.81
10201/12	06/12/2017	106,837	500	213.67
שווי ממוצע				**222.72**

10.1.2. **ערכי שווי מצב חדש – תעשייה (שווי כחסם תחתון):**

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה אקווי לתעשייה של 3,150 ₪ וזאת בהתבסס על קביעת השמאי המכריע מרדכי דדון בהחלטה בגו״ח 10202/70 (מגרש 83/2 בתוכנית ש/490 א׳), אשר קבע שווי לתעשייה של 3,150 ₪, נכון למועד קובע 04/11/2023 ובהתאם לניתוח נתוני השוואה, כמפורט להלן:

- בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, נמכר ביום 01/11/2021, מגרש מס׳ 27 בשטח של 3,440 מ״ר, לפי תוכנית חד/812 באזוה״ת בחדרה (גו״ח 10001/27), בתמורה ל-13,000,000 ₪ ו-14,891,979 ₪ מתואם.

ניתוח אומדן שווי מ״ר אקווי

שטח מגרש	3,440			
מהות	**אחוזי בניה**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי**	**שטח אקווי**
ק״ק	55%	1,892	1	1,892
גלריה	10%	344	1	344
קומה א׳	55%	1,892	0.8	1,514
חצר תפעולית	45%	1,548	0.4	619
סה״כ שטח אקווי				**4,369**
שווי מ״ר מבונה אקווי				**3,409**

- ניתוח עסקאות השוואה למגרשים בפארק תעשיות מבוא כרמל (בתחום תוכנית מס׳ ג/8425 א׳ – שלב 1), בהתאם לדיווחים באתר רשות המיסים:

מועד עסקה	**מגרש/יעוד**	**גו״ח**	**שטח במ״ר**	**תמורה**	**מקדם זמן**	**תמורה מתואמת**	**שווי מ״ר מבונה**
30/12/2022	מגרש 3 ביעוד תעשיה א׳	12818/16	4,000	20,185,000	1.042	21,036,190	4,457
29/08/2022	מגרש 33 ביעוד תעשיה ב׳	12818/47	4,158	13,000,000	1.059	13,772,799	3,247
13/01/2022	מגרש 32 ביעוד תעשיה ב׳	12818/46	4,166	16,692,000	1.092	18,231,537	4,290
10/06/2021	מגרש 42 ביעוד תעשיה א׳	12818/42	6,706	18,790,000	1.177	22,106,926	2,794
25/05/2021	מגרש 31 ביעוד תעשיה ב׳	12818/45	4,174	11,900,000	1.18	14,042,246	3,298
06/05/2021	מגרש A-35 ביעוד תעשיה ב׳	12818/52	4,107	12,285,000	1.184	14,547,701	3,473
ממוצע							**3,593**

- ניתוח עסקת מכר לנכס בנוי במגרשים 98-97 בתוכנית ש/490/בת.

בהתאם לחוזה מכר מיום 23/06/2022, מגרשים 98-97, נמכרו בתמורה ל-23,000,000 ₪ ותמורה מתואמת למועד הקובע 24,586,472 ₪ (מקדם 1.069).

בהתאם למפורט בתשריט היתר בניה מס׳ 20190240 מיום 08/08/2021, אשר ניתן עבור לגליזציה למבנה תעשייה קיים, מאגר מים וחדר משאבות קיימים והוספת סככה צפונית

והסדרת שטחי הבניה בהתאם לבנוי בפועל, עולה כי על המגרשים בנוי מבנה בשטח כולל של כ-2,919.5 מ״ר.

ניתוח תרומת שווי השטחים הבנויים (מחוברים):

שימוש	שטח	תרומה למ״ר	סה״כ תרומת הבנוי
קרקע לתעשייה	2,160.45	3,000	6,481,350
גגונים	415.52	1,500	623,280
גלריה	343.18	2,000	686,360
פיתוח מגרש	2,026.55	250	506,638
סה״כ			**8,297,628**

מכאן, מתקבל שווי מגרש כריק ופנוי - 16,288,845 ₪.

ניתוח שווי מ״ר אקוו׳

שטח מגרשים	4,187			
מהות	**אחוזי בניה**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**שטח אקוו׳**
ק״ק	60%	2,512.2	1	2,512.2
קומה א׳	40%	1,674.8	0.8	1,339.8
חצר תפעולית	40%	1,674.8	0.4	669.9
סה״כ שטח אקוו׳ ללא פוטנציאל				**4,522.0**
פוטנציאל תכנוני				
תוספת זכויות לק״ק - שירות	6%	251.22	0.1	25.1
זכויות נוספות לקומה א׳ - עיקרי	20%	837.4	0.8	669.9
זכויות נוספות לקומה א׳ - שירות	6%	251.22	0.4	100.5
זכויות לקומות עליונות נוספות - עיקרי	30%	1256.1	0.6	753.7
זכויות לקומות עליונות נוספות - שירות	3%	125.61	0.3	37.7
סה״כ שטח אקוו׳ בגין פוטנציאל תכנוני				**1,586.9**
בדחייה של 3 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם כ-0.84)				**1,332.4**
סה״כ שטח אקוו׳				**5,854**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳				**2,782**

סיכום – ממוצע משוקלל

נתון	שווי מתואם	מקדם חלק יחסי
עסקת השוואה בנכס שם מיום 17/08/2020	2,655	0.35
עסקת השוואה למגרש באזוה״ת בחדרה	3,409	0.25
עסקת השוואה בנכס בנוי - מגרשים 97-98	2,782	0.1
עסקאות מכר למגרשים בפארק תעשיות מבוא כרמל	3,593	0.3
ממוצע (במעוגל)	**3,100**	**3,150**

10.1.3. **ערכי שווי מצב חדש – משרדים:**

גו״ח	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	שטח במ״ר	שווי מ״ר ב-₪
10162/219/5	22/07/2024	726,000	61	11,902
10162/205/45	18/07/2024	1,170,000	78	15,000
10162/219/4	01/01/2025	3,776,000	289	13,066
10162/219/13	07/01/2025	720,000	52	13,846
10162/219/6	11/02/2025	1,652,000	112	14,750

10162/204/8	09/04/2025	640,000	36	17,778
שווי ממוצע				**14,390**
שווי בהפחתת רווח יזמי				11,992
שווי בהפחתת הבנוי (6,500 ₪/מ"ר)				**5,492**

10.1.4. **ערכי שווי מצב חדש – שטחים מסחריים:**

- ניתוח עסקת מכר מיום 01/02/2022 לחלקה 100 בגוש 10628, בייעוד מסחרי.

תמורה: 12,500,000 ₪ ללא מע"מ.

שטח מגרש	1,295		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
מסחר עיקרי	1,200	1	1,200
מסחר שירות	455	0.5	228
סה"כ מ"ר אקוו'			**1,428**
שווי מ"ר מבונה אקוו' בגילום חניה ת"ק וחניה עילית			**8,757**

- עסקאות מכר לנכסים מסחריים בנויים:

תאריך עסקה	ישוב	גו"ח	רחוב	שטח במ"ר	מחיר מכירה ב-₪	מחיר למ"ר ב-₪
21/11/2022	פרדס חנה	10103/410	דרך למרחב 1	65	1,500,000	23,077
30/10/2022	בנימינה	10204/161		45	720,000	16,000
20/10/2022	חדרה	10036/27	הנשיא וייצמן 28	38	600,000	15,789
14/09/2022	פרדס חנה	10103/410	תל צבי 12	336	6,500,000	19,345
17/05/2022	פרדס חנה	10102/470	האורנים 10	40	549,900	13,748
28/03/2022	חדרה	10031/17	יפה נוף 1	70	1,053,000	15,043
27/02/2022	חדרה	10032/439	ארלוזרוב 1	178	4,095,000	23,006

עסקאות אלה משקפות שווי ממוצע של 23,000 ₪ ובהפחתת רווח יזמי (20%) ותועלת הבנוי (כ-6,500 ₪/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ-8,500 ₪.

10.1.5. **תחשיב ההשבחה - משיבה:**

מצב קודם			
שטח חלקה	**שווי מ"ר ב-₪**	**מקדם מושעא**	**שווי מצב קודם**
20,276	380	0.75	5,778,660
שווי חלק המבקשת (250/20276)			**71,250**
מצב חדש			
מגרש 74			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
תעשיה עתירת ידע - עיקרי	24,400	1	24,400
תעשיה עתירת ידע - שירות	4,880	0.5	2,440
תעשיה עתירת ידע - שירות ת"ק	7,922	-[9]	
מסחר - עיקרי	4,600	1.9	8,740
מסחר - שירות	920	0.75	690
סה"כ מ"ר אקוו' מגרש 74			36,270
שווי מ"ר אקוו' כולל פיתוח			4,300

[9] מגולם בשווי.

שווי מצב חדש (ביניים)	155,961,000
מקדם הפחתה למושעא	0.8
החלק היחסי המוקצה לחלקה 40 (1/505)	0.198%
סה"כ שווי מגרש 74	**247,067**

מגרש 75			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
תעשיה עתירת ידע - עיקרי	19,460	1	19,460
תעשיה עתירת ידע - שירות	3,890	0.5	1,945
תעשיה עתירת ידע - שירות ת"ק	5,460	-[10]	
מסחר - עיקרי	3,540	1.9	6,726
מסחר - שירות	710	0.75	533
סה"כ מ"ר אקוו' מגרש 75			28,664
שווי מ"ר אקוו' כולל פיתוח			4,300
שווי מצב חדש (ביניים)			123,253,050
מקדם הפחתה למושעא			0.8
סה"כ שווי מגרש 75			**98,602,440**
סה"כ שווי מגרשים 74 ו-75			**98,849,507**
דחייה למימוש			0.75
סה"כ שווי ההקצאה לחלקה 40			**74,137,130**
השבחה			
השבחה לחלקה 40			74,065,880
השבחה למכר 250/20276 חלקים			**913,221**

בנוסף, בחן שמאי המשיבה את ההשבחה המתקבלת, בהתאם לעסקה בנכס, לפיה ביום 22/04/2025, נמכרו 250 מ"ר מחלקה 40, במחיר של 1,350,000 ₪ כולל מע"מ.

שווי מצב חדש בעסקת המכר ללא מע"מ	1,144,068
שווי מצב קודם	71,250
סה"כ השבחה	**1,072,818**

שקלול היטל השבחה

מהות	**היטל השבחה**	**מקדם התאמה**	**סה"כ**
היטל השבחה בהתאם לעסקאות ההשוואה	541,286	0.3	162,386
היטל השבחה בהתאם לעסקה בנכס	536,409	0.7	375,486
סה"כ היטל השבחה			**537,872**

[10] מגולם בשווי.

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

בשומת שמאי המבקשת, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

לעניין מצב קודם

- הובא בחשבון ע"י שמאי המבקשת, כי המתחם "צמוד דופן" לאזור תעסוקה קיים ממערב, גובל בתחנת תדלוק ומתחם מסחרי מדרום, גובל בשכונת מגורים מצפון ובעל חזית לכביש מס' 4.

עוד הביא בחשבון שמאי המבקשת, כי כבר בשנת 2005 יועד כאזור לפיתוח, כאשר בשנת 2009 הוחלט על העברת כ-1,000 דונם לשטח שיפוט אור עקיבא, מהלך אשר יצר ציפיות לשינוי ייעוד למתחם.

לעניין מצב חדש

- שמאי המבקשת הביא בחשבון ראשית, כי במתחם מגבלות לפיתוח כגון קווי נפט/דלק/גז. פיתוח המתחם יבוצע במקביל לפיתוח של שכונת המגורים מדרום, כאשר סה"כ שטח המתחמים כ-1,000 דונם.
- שנית, הובא בחשבון כי בשנים הקרובות צפויים בסביבה כ-1.7 מיליון מ"ר מסחר ותעסוקה. מעל למיליון מ"ר טרם נבנו וצפויים "להציף" את השוק.
- שלישית, במתחם מי תהום, אשר יקשו על ביצוע ביסוס הבניינים והקמת מרתפי החניה. עלויות צפויות להקמת מרתף חניה גבוהות בכ-50% מעלויות סטנדרטיות.
- רביעית, בשנתיים האחרונות עלויות הבניה גבוהות בכ-12% עקב מחסור בעובדי בניה ואינפלציה בחומרי בניה.
- חמישית, החל מאוקטובר 2023, שוק הנדל"ן בקיפאון עקב המלחמה ועקב ריבית גבוהה במשק.

10.2.1. **ניתוח זכויות מסחר בקומת הקרקע:**

שמאי המבקשת מציג חלקים רלוונטיים מתשריט התוכנית, תוכנית הבינוי והוראות התוכנית. מניתוח מסמכי אלה, מתקבל אצל שמאי המבקשת, כי ניתן לנצל במגרש מס' 74, זכויות למסחר בקומת הקרקע, בסך של 2,400 מ"ר (עיקרי ושירות) בלבד, למרות שעפ"י הוראות התוכנית, הזכויות למסחר במגרש הן 5,520 מ"ר.

ניתוח הזכויות - מגרש 74

שטח מגרש 9,920

תכסית 50% 4,960

מהות	עיקרי	שירות	סה"כ עיקרי ושירות
זכויות בניה	24,400	4,880	
מסחר	4,600	920	
סה"כ	29,000	5,800	**34,800**

בניינים

מס' בניין	קומות	חלק יחסי	מ"ר לניצול	שטח לקומה	חזית מסחרית	חזית מסחרית עיקרי	חזית מסחרית שירות
29	9	0.31	10,800	1,200	1,200	1,000	200
31	8	0.28	9,600	1,200	1,200	1,000	200

32	6	0.21	7,200	1,200	0		
33	6	0.21	7,200	1,200	0		
סה"כ	29		**34,800**		**2,400**		

גם לעניין מגרש 75 ולאחר ניתוח תשריט/הוראות ותוכנית הבינוי של התוכנית, מתקבל אצל שמאי המבקשת, כי ניתן לנצל במגרש מס' 75, זכויות למסחר בק"ק, בסך של 2,504 מ"ר (עיקרי ושירות) בלבד, כאשר עפ"י הוראות התוכנית, הזכויות למסחר הן 4,460 מ"ר.

ניתוח הזכויות - מגרש 75

שטח מגרש 6,843

תכסית 50% 3,422

מהות	עיקרי	שירות	סה"כ עיקרי ושירות
זכויות בניה	19,460	4,880	
מסחר	3,540	920	
סה"כ	23,000	5,800	**28,800**

בניינים

מס' בניין	קומות	חלק יחסי	מ"ר לניצול	שטח לקומה	חזית מסחרית	חזית מסחרית עיקרי	חזית מסחרית שירות
28	9	0.39	11,270	1,252	1,252	1,002	250
30	8	0.35	10,017	1,252	1,252	1,002	250
41	6	0.26	7,513	1,252	0		
סה"כ	23		**28,800**		**2,504**		

10.2.2. **עלות עודפת לחניה:**

שמאי המבקשת מפנה להוראות התוכנית, לפיהן במגרשים שבנדון, לפחות 50% מהחניה תהיה בתת הקרקע.

עוד מציג שמאי המבקשת, חלק רלוונטי מטבלת מאזן חניה לאז"ת (עם מתע"ן), לפיה במגרש 74 תידרש הקמת 161 חניות ת"ק (50% מהתקן) ובמגרש 75, תידרש הקמת 134 חניות ת"ק.
שמאי המבקשת מציג דו"ח קידוח ניסיון – בור קידוח מיום 07/09/2025, לפיו בעומק של כ-5 מ' התגלו מי תהום.

לפי חוו"ד הנדסית, עולה כי אומדן עלות מ"ר חניה במרתף במקרים דומים, הינה בגבולות של 3,800 ₪/מ"ר, במקום כ-2,500 ₪/מ"ר בתנאי קרקע רגילים.

אומדן שווי חניה

שמאי המבקשת מציין, כי באזור התעשייה רכבת בנימינה, קיימים שני חניונים בהם אפשר לרכוש מנוי חודשי.

- בחניון של חב' א.ד. שגיא, ניתן לרכוש מנוי חודשי בגבולות 500-600 ₪ לחודש.
- בחניון חב' ש. רומאי (צמוד לתחנת דלק פז), ניתן לרכוש מנוי חודשי תמורת 600 ₪.

מכאן ובהתחשב במצוקת חניה באזור תעשייה רכבת בנימינה ובהתחשב בצפי ביקוש לחניות באזור תעסוקה החדש באור עקיבא, מעריך שמאי המבקשת, כי ניתן להביא בחשבון תשלום בסך של כ-350 ₪/חודש, למקום חניה.

תשלום חודשי	350
חודשים	12
סה"כ תשלום שנתי	4,200
אחוז היוון	7.50%
אומדן שווי חניה	**56,000**

אומדן עלות הקמת חניה (בהתחשב בתנאי הקרקע המיוחדים):

שטח חניה ברוטו	40
אומדן עלות מ"ר	3,800
אומדן עלות חניה	**152,000**

מכאן, מתקבל אצל שמאי המבקשת, עלות עודפת בגבולות של 100,000 ₪ למקום חניה.

10.2.3. **מקדם דחייה למימוש:**

ראשית מציין שמאי המבקשת, כי מדרום לתוכנית, אושרו שתי תוכניות לפני כחמש שנים (תוכנית מס' 353-0253856 ותוכנית מס' 353-02506081), בהן אושרו למעלה מ-4,000 יח"ד.
סה"כ שטח התוכניות (התעסוקה והמגורים) כ-1,000 דונם.
מבדיקת שמאי המבקשת בעיריית אור עקיבא, נמצא על ידו, כי העירייה "קושרת" את עבודות הפיתוח של שתי התוכניות, מאחר ומדובר במטלות דומות (כדוגמת העתקת קווי הנפט והגז, שדרוג מט"ש חדרה ועוד).
בנוסף מציין שמאי המבקשת, כי עקב הימצאות קווי דלק וגז בקרקע, בתנאים להיתר ישנה דרישה, כי לאחר העתקת הקווים, יידרש סקר קרקע ובהתאם לממצאים ייקבע המשך טיפול.
מכאן לדעת שמאי המבקשת, עבודות הפיתוח במתחמים עלולות לערוך שנים רבות (תכנון וביצוע) וגם לאחר העבודות, יידרשו תנאים לקבלת היתר, שלא קיימים בדרך כלל במתחמים דומים, בגלל הימצאות קווי הדלק והגז במתחם.

שמאי המבקשת מציין, כי בשומת המשיבה, הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.75, המשקף דחייה של 5 שנים בריבית 6%.
בהחלטת השמאית המכריעה דנה שיחור, בשכונת המגורים הדרומית (גו"ח 10200/20), הובא בחשבון בשומת המשיבה שם, מקדם דחייה של 0.7, המשקף דחייה של 6 שנים בריבית 6% ואשר אומץ ע"י השמאית המכריעה שם.
בהחלטת השמאי המכריע יעקב הלוי לנכס בתחום תוכנית חדשה בהיקף של כ-690 דונם בחדרה, ללא מגבלות קווי דלק וגז (גו"ח 10404/15), נקבע מקדם דחייה של 0.67, המשקף דחייה של 7 שנים בריבית 6%.

מכאן לדעת שמאי המבקשת ובהתחשב בהיקף שטח המתחם ובמגבלות הרבות שיש לפתור עד שניתן יהיה להוציא היתר בניה, יש להביא בחשבון דחיה של לכל הפחות 7 שנים ובריבית 6%, מתקבל מקדם דחייה של 0.67.

10.2.4. **מקדם מושעא:**

שמאי המבקשת מציג את בסיס הנתונים שעמד בפני השמאי עורך טבלאות האיזון של התוכנית ובכלל זה ערכי השווי לשימושים השונים ומקדמי התאמה למושעא, קיבולת בניה והתאמה לגודל מגרש, מיקום וצורה.

לעניין מקדם המושעא מציין שמאי המבקשת, כי מקדם זה עודכן עקב התנגדויות לתוכנית, כך שמקדם למצב נכנס צריך להיות 0.8.

במצב החדש, צריך להיות במגרש 74 מקדם 0.75 ואילו במגרש 75, צריך להיות מקדם מושעא 0.8.

10.2.5. **ערכי שווי:**

שווי מצב קודם

שמאי המבקשת קבע שווי מ״ר קרקע חקלאית במצב הקודם של 600 ₪/מ״ר, על בסיס ניתוח עסקאות מכר בקרקע, במתחם התוכנית וכשמונה שנים קודם לאישורה, כמפורט להלן:

תאריך	גו״ח	שטח נמכר	תמורה	שווי מ״ר
07/07/2016	10202/48	1,000	480,000	480
08/05/2017	10202/40	500	360,000	720
24/05/2017	10202/40	3,000	1,900,000	633
24/05/2017	10202/40	1,000	625,000	625
23/05/2018	10202/40	250	218,001	872
שווי מ״ר ממוצע				**666**

שווי מצב חדש

ראשית מציג שמאי המבקשת ע״ג מפת הסביבה, את שטחי המסחר והתעסוקה המתוכננים בשנים הקרובות, אשר מגיעים לכדי 1,700,000 מ״ר.

שמאי המבקשת מציין, כי המועד הקובע בענייננו הינו אוקטובר 2024, המהווה את נקודת השפל בשוק הנדל״ן בשנים האחרונות. לדבריו, השיא של השוק היה בשנים 2020 עד תחילת 2023, כאשר החל מסוף שנת 2023, השוק בקיפאון ומשקף ירידות מחירים.

שמאי המבקשת מציג פרסומים לשטחי מסחר ומשרדים, כדוגמת פרויקט ״הפטיו״ באזור הרכבת בבנימינה, בו מוצעים 100 מ״ר במחיר התחלתי של 1,099,000 ₪.

בפרסום אחר של חב׳ עמרם אברהם במרכז העסקים החדש בחדרה, מוצעים מגוון משרדים במחירי ״פריסיילי״ של החל מ- 9,900 ₪/מ״ר.

<u>לעניין עסקאות ההשוואה בפרויקט הפטיו (חלקה 219) שהוצגו בשומת שמאי המשיבה</u>

שמאי המבקשת מציין, כי מניתוח העסקאות מתקבל שווי מ״ר משרדים בגבולות של 13,000 ₪ - 14,000 ₪, אשר לא מתיישב עם ההיצע, כאשר הפרויקט משווק לפי שווי של 11,000 ₪/מ״ר.

בנוסף, מציג שמאי המבקשת הצעת רכש של משרד בפרויקט (בחודש פברואר 2025, נחתם חוזה בהתאם להצעה זו), לפיה משרד בשטח של 62.6 מ״ר ברוטו בקומה 1, מוצע במחיר של 689,333 ₪, דהיינו כ-11,000 ₪/מ״ר.

מכאן מסיק שמאי המבקשת, כי דיווח הנתונים בעסקאות בשומת המשיבה (שטח/תמורה) ככל הנראה אינו מדויק.

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עלויות הבניה

שמאי המבקשת מציין, כי עלויות הבניה במסחר ומשרדים עלו בכ-12% (11.85) מינואר 2023 עד 05/10/2024 (המועד הקובע).

עסקאות השוואה ישירות לקרקע מסחר ומשרדים

מס"ד	תאריך	גו"ח	מיקום	ייעוד	תמורה
1	06/07/2021	10101/191,193,194	אזוה"ת פרדס חנה	מסחר ומשרדים	28,967,000
2	01/02/2022	10628/100	מרכז אור עקיבא	**מסחר**	12,500,000
3	14/02/2022	10162/50	אזוה"ת רכבת בנימינה	מסחר ומשרדים	35,000,000

מס"ד	תמורה בתוספת עלות עודפת למרתף	שטח קרקע	מ"ר מבונה אקוו'	מקדם מיקום	מקדם זמן	שווי מ"ר מבונה מתואם
1	38,125,400	5,756	14,246	1.05	0.9	2,529
2	10,100,000	1,295	1,428	0.95	0.9	**6,049**
3	35,000,000	6,930	12,959	0.95	0.9	2,309

מניתוח העסקאות, התקבל אצל שמאי המבקשת, שווי מ"ר קרקע למשרדים בגבולות של 2,500 ₪/מ"ר ושווי מ"ר קרקע למסחר, בגבולות של 6,000 ₪/מ"ר.

אומדן שווי קרקע למשרדים

שמאי המבקשת מציג עסקאות השוואה למשרדים בסביבה כמפורט להלן:

עסקאות בבניינים א.ד.שגיא – אזור תעשייה רכבת בנימינה

תאריך מכירה	קומה	שטח ברוטו	מחיר מדווח ללא מע"מ	ניכוי חניה	סה"כ מחיר ללא מע"מ ובניכוי חניה	שווי למ"ר נטו
11/09/2024	5	114	1,630,000	180,000	1,450,000	12,719
18/07/2024	5	78	1,170,000	90,000	1,080,000	13,846
31/01/2023	2	54	750,000	90,000	660,000	12,222
12/12/2022	2	56	820,000	90,000	730,000	13,036
16/08/2022	1	54	715,000	90,000	625,000	11,574
ממוצע לשווי מ"ר ברמת גמר מלאה						**12,679**
הפחתה אומדן עלות גמר למ"ר						2,500
אומדן שווי מ"ר ברמת מעטפת						**10,179**

עסקאות למשרדים – שערי חדרה

תאריך מכירה	קומה	שטח ברוטו	מחיר מדווח ללא מע"מ	סה"כ מחיר ללא מע"מ ובניכוי חניה	שווי למ"ר נטו
27/11/2024	7	139	1,888,000	1,613,675	11,609
15/10/2024	4	57	774,169	661,683	11,608
15/10/2024	4	57	774,169	661,683	11,608
18/01/2024	8	134	1,916,460	1,638,000	12,224
21/11/2023	10	128	1,724,931	1,474,300	11,518
22/12/2022	2	91	1,219,000	1,041,880	11,449
28/09/2022	6	87	1,180,003	1,008,550	11,593
ממוצע לשווי מ"ר ברמת גמר מעטפת					**11,659**

עסקאות למשרדים – ששת הימים חדרה

תאריך מכירה	קומה	שטח ברוטו	מחיר מדווח ללא מע"מ	שווי למ"ר נטו
27/11/2024	2	61	700,000	11,475
15/10/2024	2	60	672,000	11,200
15/10/2024	2	61	671,107	11,002
18/01/2024	2	60	672,500	11,208
ממוצע לשווי מ"ר ברמת מעטפת				**11,221**

שמאי המבקשת מציין, כי קיימים מס' נתונים המשפיעים על שוק המשרדים, כמפורט להלן:

- מדד תשומות הבניה, אשר עלה מינואר 2023 עד אוקטובר 2024 ב-12%.
- בסביבה הקרובה צפויים מעל ל-1,600,000 מ"ר משרדים ומסחר, מתוכם כמיליון מ"ר ייבנו בשנים הקרובות.
- יש להביא בחשבון הפחתה מעסקאות שבוצעו בשנים 2022-2023. בתקופה זו שוק הנדל"ן היה בשיא עם ריבית נמוכה. החל משנת 2024 השוק בקיפאון עקב ריבית גבוהה והמלחמה בארץ.
- מדובר באזור תעסוקה חדש עם מעל ל-360,000 מ"ר בניה, יש אי ודאות לרמת הביקושים מול היצע למתחם.

ממכלול הנתונים, אמד שמאי המבקשת, שווי מ"ר בנוי למשרדים לפי 9,500 ₪/מ"ר.

חילוץ שווי מ"ר מבונה:

אומדן שווי מ"ר בנוי	9,500 ₪
בניכוי יזמות (20%)	7,917 ₪
עלות בניה	6,500 ₪
שווי בהפחתת הבנוי	**1,417 ₪**

סיכום

שמאי המבקשת מציין, כי בניתוח עסקאות השוואה ישירה לקרקעות בסביבה, מתקבל שווי בגבולות של 2,500 ₪/מ"ר.

לדבריו, מדובר בעסקאות משנת 2022, בה השוק היה בשיאו.

בניתוח עסקאות למשרדים בנויים, מתקבל שווי בגבולות של 1,400 ₪/מ"ר.

מכאן, קבע שמאי המבקשת שווי מ"ר מבונה למשרדים בנכס הנדון ונכון למועד הקובע, של 1,800 ₪.

<u>אומדן שווי קרקע למסחר</u>

שמאי המבקשת מציג עסקאות לחנויות בסביבה (הוצגו בשומת המשיבה):

תאריך עסקה	ישוב	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר מכירה ב-₪	מחיר למ"ר ב-₪
21/11/2022	פרדס חנה	10103/410	65	1,500,000	23,077
30/10/2022	בנימינה	10204/161	45	720,000	16,000
20/10/2022	חדרה	10036/27	38	600,000	15,789
14/09/2022	פרדס חנה	10103/410	336	6,500,000	19,345
17/05/2022	פרדס חנה	10102/470	40	549,900	13,748
28/03/2022	חדרה	10031/17	70	1,053,000	15,043

27/02/2022	חדרה	10032/439	178	4,095,000	23,006
שווי מ"ר בנוי ממוצע					**18,001**

חילוץ שווי מ"ר מבונה:

אומדן שווי מ"ר בנוי	18,001 ₪
בניכוי יזמות (20%)	15,001 ₪
עלות בניה	7,000 ₪
שווי בהפחתת הבנוי	**8,001** ₪

סיכום

שמאי המבקשת מציין, כי בחילוץ מעסקאות לחנויות, מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר של 8,000 ₪ ואילו בניתוח עסקה ישירה בקרקע, מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות של 6,000 ₪.
בהתחשב בכך שעסקאות ההשוואה הן מהשנים 2022-2023 ובהתחשב במכלול הנתונים, יד לשעת שמאי המבקשת לקבוע שווי מ"ר מבונה מסחר בנכס הנדון ובמועד הקובע, ל-5,500 ₪/מ"ר.

10.2.6. **תחשיב ההשבחה - מבקשת:**

מצב קודם חלקה 40			
שטח	**שווי מ"ר קרקע**	**מקדם מושעא**	**שווי מצב קודם**
20,276	600	0.8	9,732,480
מצב חדש - מגרש 74			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
תעסוקה - עיקרי	24,400	1	24,400
תעסוקה - שירות	4,880	0.5	2,440
תעסוקה - ת"ק	7,922	-	
מסחר - עיקרי	1,920	3	5,760
מסחר - שירות	480	0.75	360
סה"כ מ"ר אקוו'			**32,960**
שווי מ"ר אקוו'			1,800
שווי זכויות מצב חדש (ביניים)			**59,328,000**
הפחתת עלות עודפת לחניה במרתף			-16,100,000
סה"כ שווי מגרש בהתחשב בעלות עודפת לחניה ת"ק			**43,228,000**
מקדם הפחתה למושעא			0.75
סה"כ שווי מגרש משוקלל			**32,421,000**
חלק יחסי של חלקה 40 במגרש 74			0.002
סה"כ שווי זכויות חלקה 40 במגרש 74			**64,194**
מצב חדש - מגרש 75			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
תעסוקה - עיקרי	19,460	1	19,460
תעסוקה - שירות	3,890	0.5	1,945
תעסוקה - ת"ק	5,460	-	
מסחר - עיקרי	2,003	3	6,009
מסחר - שירות	501	0.75	376
סה"כ מ"ר אקוו'			**27,790**
שווי מ"ר אקוו'			1,800
שווי זכויות מצב חדש (ביניים)			**50,021,550**

הפחתת עלות עודפת לחניה במרתף	-13,400,000
סה"כ שווי מגרש בהתחשב בעלות עודפת לחניה ת"ק	**36,621,550**
מקדם הפחתה למושעא	0.8
סה"כ שווי מגרש משוקלל	**29,297,240**
חלק יחסי של חלקה 40 במגרש 75	1.000
סה"כ שווי זכויות חלקה 40 במגרש 75	**29,297,240**
סה"כ שווי הקצאה לחלקה 40	29,361,434
מקדם דחייה למימוש (7 שנים, 6%)	0.665
סה"כ שווי מצב חדש מתואם	**19,527,462**
סה"כ השבחה לחלקה 40	**9,794,982**
סה"כ השבחה לממכר 250/20276	**120,771**

10.3. **<u>תשובת המשיבה מיום 23/10/2025 לטענות שמאי המבקשת</u>:**

10.3.1. **לעניין שווי מצב קודם:**

ראשית טוען שמאי המשיבה, כי שמאי המבקשת קבע את שווי המצב הקודם, בהתבסס על עסקאות מכר ומבלי ליתן משקל להחלטות שמאים מכריעים בתחום התוכנית הנדונה.
שמאי המשיבה מפנה לשומתו, שם הציג קביעות שמאים מכריעים, לשווי מ״ר קרקע חקלאית בטווח של 275-380 ₪/מ״ר. קביעות אלה לדבריו, נסמכו על ניתוח מקיף של עסקאות רלוונטיות בייעוד חקלאי בסביבת הנכס.
מכאן, ועל הצד הגבוה, קבע בשומתו שווי קרקע חקלאית במצב קודם, של 380 ₪/מ״ר.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי שווי של 600 ₪/מ״ר, משקף שווי הכולל רכיב של ציפיות לפוטנציאל עתידי, אשר אין להביאן בחשבון, במסגרת אומדן היטל השבחה וזאת בהתאם להלכות בית המשפט העליון והחלטות שמאים מכריעים.
יתרה מכך, מציין שמאי המשיבה, גם לטענת שמאי המבקשת, כבר בשנת 2009, נוצרו ״ציפיות לשינוי יעוד״, בעקבות הרחבת שטח השיפוט של אור עקיבא. בכך למעשה, גם לגישת שמאי המבקשת, שומת הבסיס שהציג, כוללת רכיב של ציפיות תכנוניות, רכיב שאין להביאו בחשבון לפי הפסיקה והנחיות מועצת שמאי המקרקעין לעניין היטל השבחה.

בשלב זה מבקש שמאי המשיבה לציין, כי בית המשפט המחוזי, דחה ערעור של חברת הימנותא בע״מ ואישר את קביעות השמאית המכריעה, כאשר נקבע בפס״ד, כי בשומת השבחה, יש לשום את המקרקעין במצב קודם בייעוד חקלאי, תוך נטרול עליית הערך שנבעה מציפיות תכנוניות שנוצרו עם אישור תמ״א 35 ותמ״מ 6. עוד נקבע בפס״ד, כי התוכניות הארציות והמחוזיות מהוות חלק מרצף תכנוני שהבשיל רק עם אישור התוכניות המקומיות בשנת 2020 ולכן, אין לזקוף את השפעתן לשווי המצב הקודם.

לעניין העסקאות בגו״ח 10202/40 בשומת שמאי המבקשת

לטענת שמאי המשיבה, במועד ביצוע העסקאות (בתקופה שבין יולי 2016 למאי 2017), ייעוד הקרקע היה לתעשייה, בהתאם לתוכנית המתאר 353-0135988.
שמאי המשיבה מציג את שלבי הטיפול בתוכנית מאתר מנהל התכנון ולפיהם[11], התוכנית פורסמה להפקדה ביום 25/09/2015, ביום 02/05/2016 התקבלה החלטה בדיון בהתנגדויות ולבסוף, בתוכנית אושרה לאישור ברשומות ביום 17/07/2017 ומאוחר יותר בעיתונים (01/09/2017).
דהיינו, סקירת שמאי המבקשת, אינה לקרקע חקלאית.

שמאי המשיבה מפנה להחלטת השמאית המכריעה דנה שיחור, בה נסקרו פסקי דין רבים, העוסקים בקביעת השווי בנטרול ההשפעה התכנונית ובקביעה בהתאם לשווי שוק.

עוד מפנה שמאי המשיבה לפס״ד בעניין דלי דליה, לפיו מקרה זה הוא בדיוק המקרה שיש לנטרל את השפעת ההליך התכנוני וכן לפס״ד פמיני וקביעות תיקון 126 לחוק, לעניין ההשבחה לתוכנית 353-0135988 תוכנית המתאר הכוללנית של אור עקיבא, אשר אמד אותה בשומתו

[11] עיקרי המועדים.

בשיטת המקפצה (בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב והפרשנות של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה).

כתימוכין נוספים, מפנה שמאי המשיבה להחלטת השמאי המכריע אלדד חיימי בנכס בגו"ח 10200/37, אשר גם שם עלתה הטענה, כי יש לקבוע את שווי המצב הקודם בהתאם לעסקאות מגו"ח 10202/40. השמאי המכריע דחה טענה זו וקבע במפורש, כי יש לנטרל את השפעות תוכנית המתאר (פסקאות 18-26 בהחלטה שם).

שמאי המשיבה מפנה לעסקאות מכר לקרקע חקלאית, מהחלטת השמאי המכריע אלדד חיימי בנכס בגו"ח 11300/12 בזכרון יעקב, אשר פורטו בשומתו ומהן מתקבל מחיר ממוצע של 200 ₪/מ"ר קרקע.
מכאן ובהתחשב בהתאמה לתכונותיה של קרקע חקלאית הממוקמת במיקום הנכס שם ולציפיות הכלליות לשינוי ייעוד, סבר השמאי המכריע כי שווי הקרקע (לאחר התאמות) נע בגבולות של 250 ₪ -300 ₪ ולכן, קיבל את קביעת שמאי המבקשת שם, לשווי מ"ר קרקע של 275 ₪, למועד קובע 12/10/2019.
שמאי המשיבה מבקש לציין, כי בין המועדים 10/2019 עד 10/2025, לא נרשמה כל עליית ערך, לקרקעות בייעוד חקלאי.

10.3.2. **לעניין שווי מצב חדש:**

רצועת קווי דלק במזרח אור עקיבא

ראשית מציין שמאי המשיבה, כי תוכנית 353-0236505 מושא ההליך בענייננו, היא התוכנית השלישית לשינוי ייעוד משטח חקלאי לייעודים סחירים, בחלקה המזרחי של אור עקיבא[12].
לדבריו, תנאי למתן היתר בניה בתכניות נחל עדה, הוא העתקת קווי הדלק, כך שלצורך פיתוח כלל המתחם, נדרש להעתיק את קווי הדלק.

שנית מציין שמאי המשיבה, כי ביום 20/05/2023, נכנסה לתוקף תוכנית 353-0812305 לרצועת קווי הדלק במזרח אור עקיבא.
שמאי המשיבה מציג את דברי ההסבר לתוכנית, לפיהם תוכנית זו מאפשרת את השלמת העתקת קווי הדלק וחיבורם לתוואי הקווים הקיימים מדרום.
עוד מציין שמאי המשיבה, כי כפי שנמסר לו ע"י מח' ההנדסה בעיריית אור עקיבא, חברות קצא"א ותש"ן, הן הגורמים האמורים לשמש כחברות המבצעות את העתקת קווי הדלק והן כבר פנו לעירייה לצורך קבלת רישיון לביצוע העבודות.

לסיום מציין שמאי המשיבה, כי כיום מבוצעות עבודות פיתוח בתחום תוכנית נחל עדה ב' (התוכנית הגובלת מדרום לתוכנית בענייננו) ועבודות אלה צפויות להסתיים בתוך כשנתיים.
מכאן סבור שמאי המשיבה, כי קביעת שמאי המבקשת לדחייה של שבע שנים, אינה תואמת את מצב הקידום התכנוני ואת שלב הביצוע בפועל של העתקת קווי הדלק.

[12] קיימות תוכניות מאושרות 353-0253856 נחל עדה א' ו-353-0256081 נחל עדה ב'.

בעניין זכויות למסחר הניתנות לניצול

שמאי המשיבה מפנה להוראות התוכנית, לפיהן ניתן לממש את זכויות הבניה למסחר בקומת גלריה, בשטח של עד 75% משטח קומת הקרקע.

מכאן לדבריו, אין קושי במימוש כלל הזכויות למסחר וזאת בניגוד לטענות שמאי המבקשת.

בעניין הפחתת עלות חניה עודפת

בעניין זה מציין ראשית שמאי המשיבה, כי יזמים מוכרים את החניות בנוסף למחיר המשרדים, כאשר מחירי החניות לרוב הוא כ-100,000 ₪ + מע"מ, כך שיש תועלת לזכויות הבניה התת קרקעיות והן לא מטלה.

עפ"י שמאי המשיבה, ביום 20/01/2019, בגו"ח 10628/65 "מתחם שכטר" או עקיבא, נמכרה חניה תת קרקעית לפי שווי של 70,000 ₪, בהתאם למחירון "דקל" מנובמבר 2018, עלות הבניה לחניה הוא 2,800 ₪/מ"ר, כולל מע"מ ובהתחשב בשטח מקום חניה של 25 מ"ר (כולל מעברים), מתקבל כי המכר מגלם רווח יזמי על העלות.

בהתאם לכך לטענת שמאי המשיבה, אין כל עלות עודפת לחניה תת קרקעית, אף לייעוד מגורים.

שנית מציין שמאי המשיבה, כי נושא "עלות עודפת", נדון בהרחבה במסגרת החלטת ועדת ערר (ת"א) בערר חל/85009/16 תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב חולון, שם נקבע בין היתר, כי "המונח עלות עודפת, שנעשה בו שימוש בהשגה ואף בשומה המייעצת, אינו מונח בעל חיות עצמאית בבחינת ההשבחה. זהו מונח שמאי המבטא את עודף עלות ההקמה על שווי המקרקעין או חלק מהם, בהתאמתו לגישת העלות שהיא כלי שמאי תחשיבי, המסייע לאמוד את שווי המקרקעין ואת אומדן ההשבחה במקרקעין – אך לא עיקרון בפני עצמו בדיני היטל ההשבחה. עלות עודפת היא בעיקרה, עודף עלות שמיוחס לנכס מעבר למחיר מכירתו. כך למשל, כאשר עלות בניית מקום חניה עולה על שווי מקום החניה, נהוג לכנות את ההפרש בין שני הערכים כעלות עודפת. מאחר שקשה למצוא נכסי השוואה בעלי פרמטרים זהים, הערכת השווי נעשית ע"י ייחוס שווי למרכיבים השונים וסכימת המרכיבים. ניתן לסכום את כל המרכיבים בצד "ההכנסות" ולהפחית מהם את צד "העלויות". דרך אחרת, שקנתה לה שביתה, היא סכימת "ההכנסות" ו"העלויות" לגבי כל רכיב ורכיב וסכימת ההפרשים. התוצאה האריתמטית כמובן צריכה להיות זהה".

שמאי המשיבה מפנה גם להחלטת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 10202/70, אשר קבע גם הוא בין היתר, כי המונח "עלות עודפת" אינו מהווה עיקרון עצמאי בדיני היטל השבחה, אלא כלי תחשיבי בלבד. עוד נקבע באותה החלטה, כי במרבית המקרים עלות הקמת חניה תת-קרקעית שקולה לשווי השוק של חניה מקורה ולפיכך, לכל היותר מדובר בקיזוז מלא ולא בעלות עודפת של ממש.

בהתאם לכך וכפי שנמצא גם בהחלטה האמורה, שווי המ"ר המבונה במסגרת המצב החדש, כבר מגלם בתוכו את מרכיב העלות ולכן, אין לדעת שמאי המשיבה הצדקה בהפחתת רכיב נוסף בגין "עלות עודפת".

עוד מציין שמאי המשיבה, כי באותה החלטה, דחה השמאי המכריע את הטענה לעלות עודפת לשימושים המוצעים באזור התעשייה.

בעניין מקדם המושעא והתייחסות לטבלאות האיזון

ראשית מציין שמאי המשיבה, כי כפי שידוע, הערכים בטבלאות האיזון מייצגים שווי יחסי ואין להם כל חוזה שישמשו לצורך היטל השבחה.

שמאי המשיבה מציין, כי המקדם שהביא בחשבון בשומתו, הינו בהתאם לקביעות שמאים מכריעים בסביבה.

שמאי המשיבה מפנה להחלטת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו״ח 10200/38, אשר קבעה כי חלק ממקדם הדחייה בגין מושעא, חופף לדחייה לתב״ע וכי מקדם 0.9, הינו מקדם ראוי (שמאי המשיבה מפנה לאמור בעניין זה בעמ׳ 14 בהחלטה שם).

10.3.3. **שווי קרקע במצב חדש בייעוד לתעסוקה:**

ראשית מציין שמאי המשיבה, כי לצורך חישוב השווי לקרקע בייעוד משרדים, העניק שמאי המבקשת משקל רב לניתוח עסקאות לנכסים בנויים בגישת החילוץ. לדבריו, מן הידועות, כי גישה זו בעלת תוקף נמוך ביחס לגישת ההשוואה, בשל תלותה בהנחות רבות.

לכן גם סבור שמאי המשיבה, התקבל אצל שמאי המבקשת שווי נמוך במיוחד של כ-1,400 ₪/מ״ר, אשר אינו משקף לדבריו, את ערכי השוק בפועל.

שמאי המשיבה מציג חלק רלוונטי מתקן 3 של לשכת השמאים, לפיו גישת החילוץ הינה בעלת תוקף נמוך.

שמאי המשיבה מפנה לשומתו, שם ביסס את השווי, בין היתר, על החלטת השמאי המכריע מרדכי דדון בנכס בגו״ח 10202/70, בקרקע באזור תעשיה סמוך, אשר קבע שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בייעוד תעשייה, של 3,150 ₪/מ״ר, למועד קובע 04/11/2023 וזאת בהסתמך על עסקאות השוואה מאזור התעשייה.

שמאי המשיבה מציג חלקים רלוונטיים מההחלטה שם, לעניין נתוני ההשוואה שהוצגו על ידו (כשמאי המשיבה בהליך שם), בפני השמאי המכריע וכמפורט להלן:

- בהחלטת השמאי המכריע אלדד חיימי בנכס בגו״ח 10200/37, נבחנה ההשבחה לתוכניות 353-0256081 ו-353-0253856 ולמועד קובע 11/01/2020 ונותחה עסקת רמ״י בשכונת הטריז בפרדס חנה. בתוספת פיתוח בהתאם לתנאי המכרז (3,523,294 ₪) והיטל השבחה צפוי של כ-500,000 ₪, מתקבל שווי של 6,702 ₪/מ״ר עיקרי.
- עסקת מכר מיום 01/02/2022 לחלקה ביעוד מסחרי, בגו״ח 10628/100 באור עקיבא. התמורה: 12,500,000 ₪ ללא מע״מ.

ניתוח העסקה

שטח מגרש 42 במ״ר			1,295
זכויות	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
מסחר עיקרי	1,200	1	1,200
מסחר שירות	455	0.5	228
סה״כ מ״ר אקוו׳			**1,428**
מחיר העסקה			12,500,000
שווי מ״ר מבונה אקוו׳[13]			**8,757**

[13] מגלם חניה תת קרקעית וחניה עילית.

- עסקת מכר מיום 23/06/2022, בגוש 10202 מגרשים 97-98, בשטח של 4,187 מ״ר, עליהם בנוי בהיתר (20190240) מבנה תעשיה בשטח של 2,575.97 מ״ר בק״ק ועוד גלריה בשטח של 343.18 מ״ר ובסה״כ 2,919.15 מ״ר.

ניתוח העסקה[14]

תרומת הבנוי			
שימוש	**שטח**	**תרומה למ״ר**	**סה״כ תרומת הבנוי**
קומת קרקע	2,003	4,000	8,012,000
קומת גלריה	327	4,000	1,308,000
גגונים	415	1,500	622,500
יתרת שטח שירות	175.15	4,000	696,600
תרומת הבנוי			**10,639,100**
יתרה לקרקע			**12,360,900**
ניתוח העסקה			
שטח מגרשים	4,187		
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**שטח אקוו׳**
ק״ק	2,931	1	2,931
קומה א׳	1,256	0.6	754
חצר תפעולית	1,256	0.3	377
סה״כ שטח אקוו׳ ללא פוטנציאל			**4,061**
מחיר למ״ר אקוו׳			**3,044**

- עסקאות השוואה למגרשים פנויים בייעוד תעסוקה, בגוש 10162 בבנימינה.

זכויות הבניה לשימוש לתעסוקה ומסחר בתוכנית 353-0225029 כוללות 150% עיקרי, מהם עד 40% משטח המגרש למסחר + 45% שטח שירות עילי, בבינוי עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ובתכסית בניה מקסימלית של 55%.

ביום 29/12/2019, נמכרה קרקע בשטח של כ-3,069 מ״ר בגו״ח 10162/56-57, במחיר של 11,800,000 ₪ + מע״מ.

בהחלטת השמאי המכריע אלי כהן שנערכה לנכס מושא עסקה זו, נקבע כי בניתוח העסקה, יש מקום להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10%, בגין רוכש מיוחד, כך שמתקבלת תמורה בגובה של 10,620,000 ₪ + מע״מ, המשקפת שווי מ״ר מבונה עיקרי ממוצע (מגלם ש״ש), בסך של כ-2,305 ₪.

ביום 14/09/2022, נמכרה קרקע בשטח של כ-1,509 מ״ר, בגו״ח 10162/178, במחיר של 10,400,000 ₪ + מע״מ, המשקף שווי מ״ר מבונה עיקרי ממוצע, כולל תרומת שימוש מסחרי, בסך של 3,995 ₪/מ״ר אקוו׳.

ניתוח העסקה

זכויות	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
מסחר עיקרי	150%	2,264	1	2,264
מסחר שירות	45%	679	0.5	340
סה״כ מ״ר אקוו׳				**2,604**

[14] בשומת המשיבה הוצג ניתוח העסקה ע״י השמאי המכריע שם. ניתוח זה נערך ע״י שמאי המשיבה בהליך שם. (נ.ה.).

מחיר העסקה	10,400,000
שווי מ"ר מבונה אקוו' בגילום חניה ת"ק וחניה עילית	**3,995**

ביום 14/02/2022, נמכרה קרקע בשטח של כ-6,930 מ"ר, בגו"ח 10162/50, במחיר של 35,000,000 ₪ + מע"מ, המשקף שווי מ"ר מבונה עיקרי ממוצע, כולל תרומת שימוש מסחרי, בסך של כ-2,928 ₪/מ"ר אקוו'.

ניתוח העסקה

זכויות	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
מסחר עיקרי	150%	10,395	1	10,395
מסחר שירות	45%	3,119	0.5	1,560
סה"כ מ"ר אקוו'				**11,955**
מחיר העסקה				35,000,000
שווי מ"ר מבונה אקוו' בגילום חניה ת"ק וחניה עילית				**2,928**

לסיכום מציין שמאי המשיבה, כי ערכי השווי לתעשייה, מהווים חסם תחתון לשווי קרקע בייעוד תעסוקה.

לדבריו, קביעת שמאי המבקשת לשווי אשר נמוך בכ-40% מקביעת שמאי המכריע לקרקע בייעוד לתעשייה, ייעוד אשר מטבעו נחות מתעסוקה, לא סבירה.

<u>החלטות שמאים מכריעים בא.ת. כפר יונה בייעוד לתעשייה</u>

- שמאי המשיבה מפנה להחלטת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 8138 חלקות 219-220, 222-223, מגרשים 107-108 ו-110-111, שם נבחן שווי מ"ר לתעשייה באזור התעשייה כפר יונה למועד קובע 28/03/2022.

שמאי המשיבה מציין, כי השמאי המכריע שם סקר עסקאות השוואה רבות וקבע לבסוף שווי דונם לשימושי תעשייה, בגובה של 4,000,000 ₪.

להלן פירוט המקדמים האקוו' ותחשיב חילוץ השווי, של השמאי המכריע:

רכיב	**מקדם**
חניה במרתף	0.35
אחסנה במרתף	0.6
תעשיה במרתף	0.7
שטח שירות במרתף	0.42
תעשיה בקומת הקרקע[15]	1
שירות ת"ק	0.6
תעשיה קומות עליונות	0.6
שירות עילי	0.36
חצר	0.25
קרקע מפולשת	0.35
משרדים עילי[16]	1
מסחר ק"ק[17]	1
מקדם כללי קומת מרתף	0.7

[15] בהתאם לשווי תעשייה.
[16] בהתאם לשווי משרדים.
[17] בהתאם לשווי מסחר.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו' במ"ר
שטח מגרש	1,000		
תכסית 55%	550		
עיקרי 120%	1,200		
חלוקת שטח עיקרי בקומות			
עיקרי ק"ק	400	1	400
עיקרי ק"א	400	0.6	240
עיקרי ק"ב	400	0.6	240
שירות 25%	250		
חלקות שטח השירות בקומות			
שירות ק"ק	83.3	0.6	50
שירות ק"א	83.3	0.36	30
שירות ק"ב	83.3	0.36	30
שירות תת"ק 80%	800		
תקן חניה לתעשייה 1:100	12		
מתוך זה 80% חניות במרתף	9.6		
שטח חניה במרתף	50		
סה"כ שטח חניון במרתף	500	0.35	175
יתרת שטח שירות במרתף, גובה 3.5 מ'	300	0.42	126
חצר לפי תכסית 55%	450	0.25	112.5
סה"כ מ"ר אקוו' בחלופה זו			1,404
שווי דונם ממוצע במעוגל			4,000,000
שווי מ"ר מבונה לתעשייה			**2,850**

- בנוסף, מפנה שמאי המשיבה להחלטת השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 8138/168, באזור התעשייה כפר יונה, אשר קבע שווי של 2,700 ₪/מ"ר מבונה אקוו', בהתבסס על עסקאות השוואה ללא מרתף.

לצורך סבירות השווי, מפנה שמאי המשיבה להחלטת השמאי המכריע בועז ברזילי, בגו"ח 17532/15-16 באזור התעשייה ג' בנוף הגליל, שם נקבע שווי של 1,900 ₪/מ"ר מבונה אקוו' למועד קובע 22/01/20225 ולשימושי תעשייה בלבד.

<u>החלטות שמאים מכריעים במתחם התוכנית - א.ת. אור עקיבא בייעוד לתעשייה</u>

בשלב זה מפנה שמאי המשיבה להחלטות שמאים מכריעים למגרשים במתחם התוכנית ומהוות את הרצף של ערכי הקרקע לבחינת השווי למועד הקובע, כדלקמן:

- בהחלטת השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 10202/70 (רח' האילן 28 באזוה"ת אור עקיבא), נבחנה ההשבחה לתוכנית 353-0258822, שמהותה הגדלת התכסית מ-50% ל-70% ונקבע שווי מ"ר מבונה אקוו' של 2,389 ₪ למועד קובע 15/04/2016.
- בהחלטת השמאית המכריעה לילך בן פורת בגו"ח 10202/19, נבחנה ההשבחה לתוכנית 353-0502872 ונקבע, נכון למועד קובע 04/08/2018, שווי מ"ר מבונה אקוו' לתעשייה של 2,887 ₪. שווי שיכול להיות חסם תחתון לשווי מ"ר מבונה של מצב חדש. ושווי מ"ר מבונה אקוו' למסחר במגרש לתעשייה של 4,041 ₪ (2,887 מ"ר x 1.4).
- בהחלטת השמאי המכריע אלדד חיימי בגו"ח 10200/37, נבחנה ההשבחה לתוכנית 353-0256081 ולתוכנית 353-0253856, נכון למועד קובע 11/01/2020.

שמאי המשיבה מציין, כי תוכניות אלה, גובלות בא.ת. הצפוני של אור עקיבא וכי השמאי המכריע ניתח בין היתר גם את השווי לעסקה ממכרז רמ"י בשכונת הטריז בפרדס חנה וקבע לבסוף שווי מ"ר עיקרי ממוצע (מגלם תרומת ש"ש), של 4,447 ₪ ללא פיתוח.

מכאן ובתוספת פיתוח בהתאם לתנאי המכרז (3,523,294 ₪) והיטל השבחה צפוי (של כ-500,000 ₪), מתקבל שווי של 6,702 ₪/מ"ר עיקרי.

<u>עדיפות גישת ההשוואה על פני גישת החילוץ</u>

בעניין זה מציין שמאי המשיבה, כי מן הידועות, שהפסיקה הקיימת מייחסת עדיפות לגישת ההשוואה על פני גישת החילוץ. שמאי המשיבה מפנה לפס"ד בית המשפט העליון בע"א 17/5738 חנין נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה מיום 06/12/2020, בו נקבע בין היתר, כי שיטת החילוץ אינה נחשבת שיטה אידאלית להערכת שווי מקרקעין והיא תלויה במס' משתנים שקשה לאמוד אותם וביניהם שיעור הרווח היזמי.

באשר לשווי מ"ר מסחר, מציין שמאי המשיבה, כי שמאי המבקשת התבסס על אותן עסקאות אשר פורטו בשומתו ומגיע לשווי דומה.
יחד עם זאת, שמאי המבקשת הביא בחשבון על השווי שהתקבל, הפחתה של למעלה מ-30%, בהתחשב בנימוק כללי של מכלול הנתונים.
לדעת שמאי המשיבה, אין מקום בהפחתה כה משמעותית, ללא הנמקה מבוססת.

<u>לעניין העסקה בנכס</u>

ראשית מציין שמאי המשיבה, כי בשומתו הביא בחשבון את העסקה בנכס, בשווי המצב החדש, תוך שימוש במקדם התאמה בשיעור של 70%.
לדבריו, אין ספק, כי עסקה בפועל בנכס, היא בעלת התוקף הגבוה ביותר ושאת בין היתר, גם בהתאם לתקן שמאי 2 ו-3 לקביעת השווי.
על אף האמור, שמאי המבקשת, התעלם מהעסקה בנכס ולא הביאה בחשבון.

שמאי המשיבה מציין, כי קיימות החלטות שמאים מכריעים רבות, בהן נקבע, כי יש לייחס משקל רב לעסקה בנכס מושא ההליך, לצורך קביעת שוויו, ביניהן החלטת השמאי המכריע משה נדם בגו"ח 10105/286, אשר התבסס בין היתר, על החלטת ועדת הערר בעניין נוף ילדות[18] והחלטת ועדת הערר בעניין רמי לוי[19].

מכאן וכפי שנקבע בפסיקות שלעיל, סבור שמאי המשיבה, כי יש לראות בעסקה בפועל, אינדיקציה מרכזית לקביעת שווי המצב החדש, תוך שילובה בסקר עסקאות השוואה רחב, לצורך בדיקה והצלבה בלבד ולא להיפך.

[18] ערר יס/8-17/13 נוף ילדות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
[19] ערר (חיפה) 8061/10 רמי לוי בע"מ נ' הועדה המקומית חדרה.

10.4. **<u>עיקרי טענות שמאי הצדדים שעלו בדיון בתיק שבנדון מיום 10/12/2025:</u>**

10.4.1. **עיקרי תשובת שמאי המבקשת:**

לעניין המצב הקודם

שמאי המבקשת מפנה ראשית להלכת לוסטרניק[20], אשר קבעה את העיקרון לעניין הכללת ציפייה כללית לפיתוח במצב הקודם, לעומת אי הכללת ציפייה ספציפית לתוכנית המשביחה.

לדבריו, מדובר בחטיבת קרקע התחומה בין כביש 4, אזור התעשייה אור עקיבא, מושב בית חנניה מצפון ומתחם תדלוק ומסחר.

ז"א, המצב העובדתי הוא, שחטיבת הקרקע, ללא קשר למצב תכנוני כזה או אחר, קיימות לגביה ציפיות לשינוי ייעוד. המיקום שלה הוא אסטרטגי.

לא מדובר בקרקע בבקעת הנדיב, או בהרי מנשה, מרוחקת מתשתיות, פיתוח וכדומה.

עוד מציין שמאי המבקשת, כי כבר בשנות ה-90', היו ניסיונות לשינוי ייעוד של המתחם (היה בזמנו בשטח שיפוט של בנימינה). ניסיונות אלה לא התקדמו.

שמאי המבקשת מפנה לרצף התכנוני המפורט בשומתו, לפיו בין היתר, בשנת 2005, הקרקע סווגה בייעוד למרקם עירוני מכח תמ"א 35. בשנת 2009, היה שינוי משמעותי, כאשר שר הפנים החליט להעביר 1,000 דונם מבנימינה לאור עקיבא. בשנת 2016, הקרקע סווגה בייעוד שטח לפיתוח עירוני מכח תמ"מ 6 ובשנת 2017, הקרקע נכללה במתחם 5 בתוכנית המתאר הכוללנית של היישוב.

דהיינו, כבר בשנות ה-90', החל תהליך בקרקע, כאשר לאורך הדרך היו ציפיות, חלק אמנם מכח מצב תכנוני, אך עיקר הציפיות היו לאור מיקום הקרקע בצמוד לכביש 4 והתפתחות היישוב, אשר באופן טבעי מייצר ציפיות.

לסיכום מציין שמאי המבקשת, כי הוא סבור שהשווי מעסקאות המכר שצוינו בשומתו, משקף את המחיר האמיתי לעניין המצב הקודם, כאשר יש לזכור, כי הקרקע נרכשה ע"י המבקשת, לאחר אישור תוכנית המתאר הכוללנית.

לעניין המצב החדש

ראשית מציין שמאי המבקשת, כי מדובר במתחם לתעסוקה ומסחר בהיקף של כ- 360,000 מ"ר.

בנוסף וכפי שהציג בשומתו, מסקר שערך שמאי המבקשת בסביבה הקרובה (מעיין צבי מצפון ועד פרדס חנה מדרום), מתוכננים למעלה מ-1.7 מיליון מ"ר שטחי בניה למשרדים ומסחר (חלקם בנויים, חלקם מאושרים אך טרם מומשו[21] וחלקם בהליכי תכנון מתקדמים[22]).

ז"א, תהיה "הצפה" בשטחי מסחר ומשרדים בסביבה, כאשר לדבריו, כבר כיום קיימת מצוקה בשוק המשרדים.

שמאי המבקשת מציין, כי טענה זו עלתה מספר פעמים בדיונים לעניין תוכנית המתאר הכוללנית של בנימינה. הועדה המחוזית ראתה את הנולד ובהתאם לכך צמצמה שטחים. המצוקה הזאת ידועה. בסופו של יום, מבחן התוצאה יהיה כאשר יזם יצטרך לממש בניה בתוכנית מאושרת.

סביר להניח שכל אותם מאות אלפי מ"ר, קצב השיווק שלהם ייפרס על מס' שנים.

---

[20] רע"א 4487/01.

[21] למשל מעיין צבי, אור עקיבא.

[22] בטווח של כ-5 שנים. כמו למשל בבנימינה.

תידרש דחייה משמעותית למימוש, מה גם שסביר להניח לדעת שמאי המבקשת, שלא ימומשו כלל הזכויות המתוכננות.

לעניין רצועת קווי הדלק/גז/נפט

בעניין זה מציין שמאי המבקשת, כי רצועות קווי הדלק והגז, הן חלק מהגורמים המעכבים את הפיתוח במתחם.

עוד מציין שמאי המבקשת, כי אין מחלוקת שאכן אושרה תוכנית בשנת 2023, להעתקת קווים אלה וגם אין מחלוקת כי העתקתם היתה חלק מהתנאים לתחילת הפיתוח בתוכניות נחל עדה, אולם אנחנו גם היום, כשנתיים שלוש, לאחר אישור תוכניות נחל עדה והתוכנית להעתקת הקווים ואין כל התקדמות.

מבדיקות רבות שעורך שמאי המבקשת מול מחלקת ההנדסה בעיריית אור עקיבא, נמסר כי הדרך עוד ארוכה לפיתוח מתחמים אלה. הן בשל תשתיות הדלק והגז והן בשל הפיתוח עצמו (שטח של 1,000 דונם הכולל תשתיות ופתרונות הנדסיים).

לעניין טענת שמאי המשיבה ביצוע הפיתוח בשכ' נחל עדה ב'

מביקור שמאי המבקשת במח' ההנדסה באור עקיבא ובשטח עצמו עולה, כי הפיתוח שמבוצע היום ואשר אליו התייחס שמאי המשיבה, מבוצע בצד המערבי בלבד.

שמאי המבקשת מסביר, כי שטח תוכנית נחל עדה, רובו ממזרח לנחל (מיקום תשתיות הדלק) וחלק קטן משטח התוכנית (כ-5 מגרשי בניה), ממוקם ממערב לנחל.

בשלב זה מפנה שמאי המבקשת להוראות התוכנית (353-0256081), אשר לפיהן, ניתן לערוך עבודות לצרכי פיתוח ממערב לנחל עדה[23].

דהיינו, הפיתוח, ממערב לנחל הינו בהתאם להוראות התוכנית ובשל העובדה, כי מדובר בשטח שלא מצויות בו אותן תשתיות הנדרשות להעתקה.

בעניין זה אף מציין שמאי המבקשת, כי מס' חברות בניה, אשר רכשו בעשרות ובמאות מיליונים קרקעות בשכונות נחל עדה, הגישו לאחרונה תביעה נגד עיריית אור עקיבא, בשל עיכוב בעבודות הפיתוח של שכונות נחל עדה[24].

מכאן מציין שמאי המבקשת, כי לא נכון לטעון כי הפיתוח מתקדם. הפיתוח הוא רק באותם 5 מגרשי בניה ממערב לנחל. בצד המזרחי לדבריו, אין כל אישור להתחיל פיתוח והתב"ע גם לא מאפשרת את זה. עד להעתקת הקווים, לא ניתן לקדם פיתוח.

עוד מבקש שמאי המבקשת להזכיר, כי מדובר במתחם בשטח של 1,000 דונם (עיריית אור עקיבא קושרת את פיתוח המתחמים כפיתוח אחד). ושנית וכפי שציין בשומתו, עפ"י הוראות התב"ע, גם לאחר העתקת הקווים, יידרשו בדיקות מחמירות לקרקע ורק לאחר שיוודאו שהכל נקי, יוכלו להתקדם בעבודות הפיתוח.

[23] למעט בתחום רצועה ברוחב 7 מ' מכל צד של קווי הדלק והנפט המיועדים להעתקה.

[24] שמאי המבקשת מציג חלק מכתבה שפורסמה ביום 01/11/2025 וכותרתה "פרשקובסקי, אשטרום ובעלי קרקע מאור עקיבא עתרו נגד העירייה: "מונעת היתר בניה".

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

במאמר מוסגר מציין שמאי המבקשת, כי מעבר לכל האמור, קיימות מחלוקות עם בנימינה הסמוכה, אשר גם בה מתוכננים מתחמים דומים ולכן גם עניין זה, גם אם לא רלוונטי לענייננו, תורם לדחייה.

לעניין ניצול זכויות למסחר

שמאי המבקשת מבהיר, כי החזית המסחרית סומנה רק בחלק מהמגרשים. לצורך העניין לדבריו, במגרש 74 מתוכננים 4 בניינים, אולם החזית המסחרית סומנה רק בשניים מהם.
עוד מציין שמאי המבקשת, כי מבדיקות שערך מול מח' ההנדסה ומול מתכנני התוכנית, נראה כי לקראת אישור התוכנית, הועדה המחוזית העמיסה עוד זכויות בניה בתוכנית, אולם נוצר מצב שלאור סימון החזית המסחרית, לא מתאפשר ניצול של כלל שטחי המסחר.

לעניין טענת שמאי המשיבה כי ניתן לנצל את הזכויות בגלריה, מציין שמאי המבקשת, כי אין מחלוקת על עניין זה, אולם זה לא מעשי.

לדבריו, תקרת המסחר הינה בערך כ-6.5 מ', כאשר מניסיונו והיכרותו של שמאי המבקשת, בכל המרכזים המסחריים המודרניים כיום, התקרות הן בסביבות 6.5 מ' ובכל מקרה מעל 5 מ'. אין יותר בינוי של חלל שחוצים באמצע לאחסנה.

לצורך העניין מציין שמאי המבקשת, בקניון "הפיל" בבנימינה, גובה התקרה בקומת הקרקע, הינו 6.2 מ' (שמאי המבקשת הציג חלק רלוונטי מתוכנית ההיתר).
במתחם BIG באור עקיבא גובה התקרה כ-5.4 מ' (שמאי המבקשת הציג תמונות מדידה מהשטח).
במרכז מסחרי חדש הנבנה בימים אלה באור עקיבא ואשר צוין בשומת המשיבה (גו"ח 10628/100), גובה התקרה, 5.51 מ' (שמאי המבקשת הציג חלק רלוונטי מתוכנית ההיתר).

כיום לא בונים יותר גלריות. לא ברור מדוע הביאו אותן בחשבון בתוכנית, אבל בפועל זה לא יהיה, זה עבר מהעולם. זה מתאים אולי למחסני תצוגה ומבנים ישנים של שנות ה-80', אבל זה לא הבינוי המבוקש כיום.
מכאן לטענת שמאי המבקשת, אומנם התב"ע מאפשרת שטחי מסחר נרחבים יותר, אולם רק חלק מהם ניתן לניצול (שמאי המבקשת מפנה לתחשיב בשומתו).

לעניין עלות חניה עודפת

ראשית מציין שמאי המבקשת, כי במסגרת עבודתו בסביבה, התברר לו כי באור עקיבא ספציפית, יש בעיה של מי תהום. דבר אשר במקרה של בניית מרתף חניה, מייקר משמעותית את הבניה.

מבדיקת שמאי המבקשת מול המתכנן של מתחם ה-BIG באור עקיבא עלה, כי עניין מי התהום ייקר את עלות החניה במתחם שם, מסביבות 120,000 ₪ למקום חניה, לעלות של 150,000 ₪ - 160,000 ₪ למקום חניה (מצריך עלויות שאיבה של 24 שעות בחפירת המרתף, איטום וכדומה).
בשלב זה מציין שמאי המבקשת, כי ביקש מהמתכנן חוו"ד הנדסית לעניין הקרקע בעניינו, אולם מאחר שלמעט קידוח אחד, אין עדיין בדיקות קרקע, תוכנית היתר וכדומה, לא ניתן להוציא

חוו״ד מפורטת הכוללת את העלויות. לכן, הגיש שמאי המבקשת את חוו״ד ההנדסית העקרונית, אשר תומכת בטענותיו.

שנית מציין שמאי המבקשת, כי בתב״ע קיימים שני סוגי מגרשים. חלק מהמגרשים עם חניות עיליות בלבד וללא צורך בחניה ת״ק ובחלק, 50% מהחניות צריכות להיות ת״ק (מחויב בתב״ע). מכאן ולו רק מהטעם הזה, לא ניתן לדעת שמאי המבקשת לטעון, שאין עלות עודפת לחניה ת״ק, מאחר ששווי החניות זהה בשני המצבים.
לצורך העניין מסביר שמאי המבקשת, יזם שיבוא לקנות מגרש, עם 5,000 מ״ר זכויות בניה והוא יודע שכל החניה עילית ואין לו כל עלות להקמת חניה ת״ק ומנגד, יש מגרש זהה, אבל הוא צריך לבנות חניה ת״ק עבור 50% מהחניות, ברור שאותו יזם ישלם פחות, על המגרש עם החניה הת״ק. המחלוקת האם העלות העודפת היא 100,000 ₪ או 150,000 ₪ למקום חניה, אבל לא יכולה להיות מחלוקת לדעתו, כי יש פה עלות נוספת בגין חובה זו ולכן, אין מנוס לדעתו, בהכרה בעלות עודפת לחניות במרתף וזאת בנוסף לעלויות בשל מי התהום, אשר אף מייקרות ומכבידות עוד יותר על הפרויקט.
שמאי המבקשת מציין, כי מבדיקות שערך, העלויות במרתף מגיעות היום סביב 3,300 ₪/מ״ר חניה (ללא קשר למי תהום), כאשר שטח חניה ברוטו כיום הינו בגבולות של 45-40 מ״ר.
מכאן, מתקבלת עלות חניה בגובה של למעלה מ-130,000 ₪, אשר צריך להביאה בחשבון.

לעניין עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה
שמאי המבקשת מציין, כי מבדיקת בסיס התחשיבים בשומת המשיבה, כלל נתוני ההשוואה שהוצגו, הינם נכסים ללא חניה תת קרקעית (לא נדרשו ולא בוצעו חניות במרתף). מכאן לטענת שמאי המבקשת, ככל והרוכשים בעסקאות אלה, היו צריכים להביא בחשבון עלות הקמת חניה ת״ק, הרי ברור, כי התמורה בעסקאות אלה היתה נמוכה יותר והשווי מ״ר מבונה היה יורד דרמטית.

מקדם מושעא
בעניין זה מציין שמאי המבקשת, כי בחלקה 40 עצמה רשומים עשרות בעלים, כאשר ההקצאה במגרש 74 הינה במושעא נוספת עם עשרות בעלים מחלקות מקור נוספות. לא ברור לדבריו, איך יגיעו לכל הבעלים (חלקם נפטרו, לחלקם יורשים, יש כנסיה מלוס אנג׳לס וכנסיה מטנסי). לדעת שמאי המבקשת, זה ייקח שנים ארוכות. לא סתם לדבריו, אושר בוועדה המחוזית מקדם מושעא של 0.75, כאשר גם מקדם זה לדעתו לא בהכרח משקף את המצב בפועל והינו על הצד הזהיר.

לעניין הפניית שמאי המשיבה להחלטת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו״ח 10200/38, במקרה שם, מציין שמאי המבקשת, נבחנה ההשבחה למגרשים 71 ו-116, אשר מבדיקה שערך בטבלת האיזון שם עולה, כי בכ״א מהם 7-5 בעלים בלבד, כך שמקדם בטווח של 0.95-0.9 הינו סביר. עוד מציין שמאי המבקשת, כי אין מה להשוות בין המקרים. 7-5 בעלים, למול עשרות רבות של בעלים, זה עולם אחר.

לעניין שווי מ״ר חדש
מעבר לטענותיו לעניין היצע השטחים בתוכנית ובסביבה, מפנה שמאי המבקשת לשומתו, שם פירט את המחיר המבוקש לשטחי משרדים בסביבה (חדרה ובנימינה).

לצורך העניין, בפרויקט בבנימינה, מוצעים משרדים למכירה, במחיר של כ-11,000 ₪/מ״ר.
לדבריו, מדובר בפרויקט שמשווק כבר שנתיים ואשר גם היום, עדיין לא הצליחו לסיים את השיווק שלו וזו דוגמא לבניין אחד בודד, מול למעלה מ-300,000 מ״ר משרדים במתחם הנדון.
עוד ממשיך ומציין שמאי המבקשת, כי בחדרה המחיר המבוקש למשרדים הוא 10,000 ₪/מ״ר.
ז״א, המחיר המבוקש זה הרף העליון. ואם הרף העליון הוא בטווח של 10,000 ₪ - 11,000 ₪, אז ברור, ששווי משרדים לא יכול להיות בגבולות של 15,000 ₪ - 17,000 ₪, כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה.

עוד מציין שמאי המבקשת, כי יש לבחון את ניתוח העסקאות בהתייחס לשטח נטו/ברוטו, אשר יכול אולי להביא לעיוות בחילוץ השווי. לצורך העניין, בהתייחס לעסקאות שהציג שמאי המשיבה בחלקה 219 (פרויקט ״הפאטיו״), לפי מחירי הביקוש שהציג שמאי המבקשת, מדובר על מחיר של 11,000 ₪/מ״ר, אשר אף נתמך בעסקת מכר בפועל שהוצגה על ידו.

<u>עסקת מכר בגו״ח 10639/170</u>
שמאי המבקשת מציין, כי ביום הדיון הובאה לידיעתו עסקת מכר נוספת, בגו״ח 10639/170, שנערכה בחודש אפריל 2025 ואשר יכולה לדעתו להוות עסקת השוואה טובה לענייננו.
לדבריו, מדובר במבנה למסחר ברח׳ הנשיא וייצמן באור עקיבא, המהווה מיקום מרכזי מאד עם חשיפה גבוהה, כאשר במבנה (שהינו בן 5-6 שנים), אושרה בשנת 2022 תב״ע חדשה להסדרת והגדלת שטחי הבניה והשימושים (מסחר).
שמאי המבקשת מחדד, כי במועד המכר (אפריל 2025), ההשבחה בעצם חלה על המוכרים, כך שהעסקה משקפת קרקע מושבחת עם מבנה קיים.
שמאי המבקשת מציג את ניתוח העסקה:

שטח מגרש	832		
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
מסחר עיקרי	467	1	467
מסחר שירות	212	0.75	159
שירות ת״ק[25]	780	0.2	156
סה״כ מ״ר אקוו׳			**782**
התמורה בעסקה			9,450,000 ₪
שווי מ״ר אקוו׳ למסחר			**12,084 ₪**

ז״א, זה שווי של מבנה קיים, למסחר, במיקום אחד האסטרטגיים ביותר (על ציר ראשי).

<u>לעניין עסקאות ההשוואה בגו״ח 10162/204-205 אשר צוינו בשומת המשיבה</u>
בעניין זה מציין שמאי המבקשת, כי שתי עסקאות אלו מתייחסות למשרדים בנויים בגמר מלא. זו לא רמת מעטפת. משיחה שערך שמאי המבקשת עם הקבלן בפרויקט שם, עלות בניה בבניין כזה למעטפת היא בגבולות של 8,000 ₪/מ״ר (בבניינים שתי מעליות, שני חדרי מדרגות, שטחים ציבוריים, מרפסות וכדומה).

[25] כולל חניות בת״ק.

שמאי המבקשת מבהיר, כי בחילוץ השווי בשומתו, נקט בעלות בניה נמוכה של כ-6,500 ₪/מ״ר בלבד, בדומה לשמאי המשיבה, אבל כפי שהתברר לו, העלויות כיום גבוהות מכך ועומדות על כ-8,000 ₪/מ״ר.

בעניין זה אף מוסיף שמאי המבקשת, כי גם בניתוח העסקאות בגו״ח 10162/219 (בניין ״הפאטיו״), יש להביא בחשבון, כי הבניין עם קירות מסך, כך שמדובר על עלות בניה של כ-8,500 ₪/מ״ר ואף גבוה מכך.

מכאן לדעת שמאי המבקשת, בניגוד לעלויות הבניה שהובאו בחשבון על ידיהם (6,500 ₪/מ״ר) ומאחר שעלויות הבניה עלו משמעותית בשנתיים וחצי האחרונות (מחסור בעובדים, התייקרות חומרי הגלם וכדומה), יש להביא בחשבון בניתוח העסקאות, עלויות בניה של למעלה מ-8,500 ₪/מ״ר.
בנוסף וכפי שהסביר בהרחבה בשומתו, רק מדד הבנייה, עלה מינואר 2023 להיום, בכ-12%.

<u>לעניין עסקת ההשוואה בגו״ח 10628/100 אושר צוינה בשומת המשיבה</u>
שמאי המבקשת מציג חלק רלוונטי מתוכנית ההיתר, ממנה עולה, כי בצמוד למבנה המסחרי ומחוץ לגבולות החלקה, קיימת זיקת הנאה ל-24 חניות של הפרויקט.
השטח הוצמד בתב״ע והרוכשים קנו את הקרקע, עם זיקת ההנאה הצמודה, כך שלא נדרשות חניות במגרש עצמו ובטח לא כתת קרקעי.
לדבריו, לו הרוכש היה נדרש להקים חניות ת״ק, סביר להניח שהיתה באה בחשבון עלות נוספת (שמאי המבקשת מעריך אותה בכ-2.5 מ׳ ₪).

10.4.2. **עיקרי תשובת שמאי המשיבה:**

לעניין שווי מצב קודם

ראשית מציין שמאי המשיבה, כי אין מחלוקת שבמצב הקודם, צריך להביא בחשבון את הציפייה הכללית ולא ציפייה ספציפית, כאשר שווי קרקע חקלאית ללא כל פוטנציאל, נסחרת לפי 30-40 ₪/מ״ר קרקע.
שמאי המשיבה מפנה להחלטת השמאי המכריע אלדד חיימי בזכרון יעקב (אזוה״ת המשותף של חוף כרמל) שצוינה בתשובתו ובה נקבע שווי של 275 ₪/מ״ר קרקע חקלאית, ללא כל פוטנציאל.
בתוכניות נחל עדה קבעו השמאים המכריעים אלדד חיימי ודנה שיחור, לאחר בחינת כלל השפעות ומאפייני הסביבה והמיקום וקבעו 390 ₪/מ״ר קרקע.

<u>לעניין עסקאות המכר בגו״ח 10202/40 אשר הוצגו ע״י שמאי המבקשת</u>
ראשית מציין שמאי המשיבה, כי אין מחלוקת שעסקאות אלה משקפות שווי של 660 ₪/מ״ר קרקע.
יחד עם זאת וכפי שהוסבר בפירוט בהחלטת השמאי המכריע אלדד חיימי (צוינה בתשובתו), עסקאות אלה נערכו לאחר הפקדת תוכנית המתאר הכוללנית של אור עקיבא, בה סומנה הקרקע כבר לתעשייה, כך ששווי זה, מגלם פוטנציאל שעפ״י הפסיקה נדרש לנטרלו. מכאן ובנטרול הפוטנציאל של התוכנית הכוללנית, התקבל אצל השמאי המכריע שווי של 390 ₪/מ״ר קרקע, אשר שמאי המשיבה סבור, כי הינו מהווה את הגבול העליון ביותר.

עוד מפנה שמאי המשיבה לערר בעניין הימנותא שצוין בתשובתו, שם בימ"ש המחוזי פסק, כי השווי במצב הקודם צ"ל שווי של קרקע חקלאית, ללא השפעות ספציפיות מתמ"א 35 ותמ"מ 6. לצורך העניין וכתימוכין, חלקה 20 בגוש 10200, סומנה בייעוד חקלאי ובסוף שונה ייעודה למגורים ומנגד חלקות שסומנו לפיתוח, בסוף לא פותחו. אין הנחיה ספציפית לתכנון בעניין הזה. שמאי המשיבה מבהיר, כי עומד כרגע ערעור של חב' הימנותא לעליון, אבל זו הפסיקה כרגע.

לעניין שווי מצב חדש

לעניין סקירת שמאי המבקשת על היקף שטחי הבנייה המתוכננים בסביבה מציין שמאי המשיבה, כי טענות אלה מתכתבות גם עם הלך הרוח והסקירות שנעשו ברמה הארצית, זה לא מיוחס רק לאזור הזה וידוע כי יש "הצפה" מסוימת בעניין זה וזו באמת שאלה לאן שוק המשרדים/תעסוקה הולך.

יחד עם זאת מבהיר שמאי המשיבה, כי כל מבנה שנבנה, רוב המבנים וגם הטובים ביותר, לא מגיעים לרמת תפוסה של 100%, רק אולי במגדלי הפרימיום, אבל בשאר המבנים, רמת התפוסה עומדת על טווח של 50%-60%.

אבל בסוף לדבריו, הנתון של עודף במשרדים, אותם יזמים שבונים/רוכשים, זה לנגד עיניהם והם מודעים לכך. זה לא נתון חדש, זה נתון שמתמודדים איתו כבר כעשור ועדיין, כפי ניתן לראות, יש מימושים.

נכון מציין שמאי המשיבה, כי המימושים הם ברמות מחירים נמוכות. מחיר של 10,000 ₪ - 11,000 ₪ ברמת מעטפת, למוצר מוגמר באזור, זה נמוך. לצורך העניין, מגורים נמכרים באזור הזה בסביבות 30,000 ₪/מ"ר ואף גבוה מכך וכאשר מוצר מקרקעין נמכר בשליש ממחיר זה, זה נמוך.

אולם מסביר שמאי המשיבה, המחיר הזה, מגלם את העומס, אי הוודאות ואולי אפילו לגבי הפוטנציאל שאולי ישנו את הקרקע למגורים, בשל הרוויה בשוק המשרדים. אבל בסוף, הכל מתנקז לשווי ולעסקאות ההשוואה.

שמאי המשיבה מפנה למסד הנתונים בשומתו, הכולל עסקאות מהסביבה הקרובה (אור עקיבא, בנימינה, חדרה, חוף כרמל ועוד) ומציין, כי בסוף, אנחנו מדברים על מוצר מקרקעין שהוא הכרחי, נדרש ובסיסי ולא יכול להיות שהשווי שלו, יהיה שונה משמעותית, משווי מוצרי מקרקעין אחרים, בעלי דרישה גבוהה יותר.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי במקרה שלנו, יש גם סדרה שלמה של החלטות שמאים מכריעים, שכבר נתנו את דעתם וקבעו את השווי.

לצורך העניין, השמאית המכריעה דורית פריאל, בחנה את השווי לשנת 2016. לאחר מכן, השמאית המכריעה לילך בן פורת בחנה את השווי לתעסוקה לשנת 2018 ולבסוף, השמאי המכריע דוד דדון, בחן ביחס לתב"ע נקודתית לתוספת שטחי תעסוקה עם חניון ת"ק ובסמיכות מיידית לנכס הנדון.

בנוסף מציין שמאי המשיבה, כי כפי שאף הזכיר שמאי המבקשת בתחילת הדיון, בצמוד למתחם הנדון, נערכו עסקאות של מיטב חברות הנדל"ן (לצורך העניין, עסקת חב' אשדר עפ"י פרסום באתר הבורסה, הינה בגובה של 100 מ' ₪), במחיר קרקע ליח"ד של כ-500,000 ₪. לדבריו, מחיר זה הינו שווי השוק של יח"ד באור עקיבא ומגלם פיתוח נראה לעין ולא איזה פיתוח עתידי.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לצורך העניין מסביר שמאי המשיבה, היום באור עקיבא דירות נמכרות בשווי של כ-22,000 ₪ - 23,000 ₪/מ״ר בנוי ובחילוץ אחורה, אנחנו מגיעים לכך שהדחייה שמגלמות העסקאות של מיטב חברות הנדל״ן (חברות ציבוריות וכדומה), הינה מינימלית ושל שנים בודדות ולא כנטען ע״י שמאי המבקשת. כל זאת מחדד שמאי המשיבה, על אף קווי הדלק והפיתוח המורכב במתחם.

עוד מבהיר שמאי המשיבה, כי גם התביעה שהגישו אותן חברות, משוקללת במחיר, מאחר שהן גם היום ממשיכות לקנות ובאותם מחירים.

מכאן מציין שמאי המשיבה, שעל מנת לבחון את הציפייה האמיתית לדחייה בקרקע, ניתן לנתח את עסקאות המכר למגורים במתחם, ביחס למחירי דירות באור עקיבא, כאשר לדבריו יתקבל, כי הדחייה ככל וקיימת, הינה מינימלית. וזו הדחייה שאותן חברות רואות לנגד עיניהן.

כל זאת מציין שמאי המשיבה, מעבר לעובדה כי קיימת עסקה בקרקע, אשר ברורה חשיבותה לעניין קביעת השווי. שמאי המשיבה מפנה להתייחסותו בעניין זה בתשובה ולפסיקה הקיימת שצוינה שם. לדבריו, אמנם לא התבסס רק עליה, אולם הביא אותה במשקל של 70%, כאשר לא יכולה להיות מחלוקת, כי עסקה זו כבר מגלמת את כלל מאפייני הקרקע על יתרונותיה וחסרונותיה (מושעא, דחייה ואי וודאות).

בעניין זה מפנה שמאי המשיבה להחלטת השמאית המכריעה דנה שיחור, אשר קבעה בין היתר, כי אי אפשר לסכום את רכיבי הדחייה. יש דחיות שהן חופפות. אין מחלוקת שצריך להביא בחשבון דחייה ואף הובאה בחשבון על ידו דחייה, אבל לא בשיעור שטוען לו שמאי המבקשת. בסוף צריך להגיע למוצר מקרקעין במחיר סביר ונכון.

לעניין שווי חניה ת״ק

שמאי המשיבה מפנה להחלטה של השמאי המכריע דוד דדון בחלקה סמוכה יחסית, אשר בחן לעומק את הטענה לעלות עודפת וראשית קבע, כי עלות עודפת היא לא מחויבת המציאות ויש לבחון אותה ביחס לעלויות הסבירות ולהכנסות הסבירות.
מכאן מציין שמאי המשיבה, שלא סביר שבחלקה צמודה, לא נמצאו כל פערים/עלות עודפת ולא ניתנה גם כל התאמה ביחס לנתוני ההשוואה ואילו בעניינו, נטענת עלות עודפת משמעותית.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי שמאי המבקשת טען לעלות הקמת חניה של כ-120,000 ₪ - 130,000 ₪ כולל מי תהום (אשר לא הוכח קיומם באזור זה), כך שבהפחתה קטנה, כבר מתקבלת עלות בניה נמוכה ממחיר חניה. לדבריו, מחיר חניה ת״ק כיום באזור, לא יורד מסביבות ה-80,000 ₪ - 100,000 ₪. יש חוסר אדיר לדבריו של חניות באזור (ככל שיש עודף במשרדים יש מחסור בחניות). בעל משרד היום שאין לו חניה ת״ק, הוא לא מוכן להשכיר. אין חניות ציבוריות באזור ואין פתרון ציבורי ראוי, כך שהחניה היא צורך בסיסי לקיום המשרד.

לכן לדעת שמאי המשיבה, לטעון שיש עלות עודפת במקרה זה, זו טענה לא סבירה. יש רק תועלת.

לעניין המושעא

שמאי המשיבה מציין, כי אין מחלוקת שיש מושעא ושצריך להביא בחשבון הפחתה למושעא. המחלוקת הינה לעניין המקדם. שמאי המשיבה מציין, כי לא נצמד למקדם בהחלטת השמאית

המכריעה דנה שיחור, אשר קבעה מקדם נמוך משמעותית. שמאי המשיבה מציין כי בשומתו הביא בחשבון מקדם כמעט כפול. כאשר כפי שציין, צריך לזכור, שיש מקדמים שחופפים האחד לשני.

לעניין עלויות בניה

בעניין זה מציין שמאי המשיבה, כי כאמור, משרדים שנמכרים ללא רמת גמר, נמכרים במחיר של כ-11,000 ₪, אבל בחילוץ אחורה, יתקבל שווי מ״ר עיקרי של 6,000 ₪/מ״ר. לדבריו, עלות בניה של שלד + מעטפת, היא מאד נמוכה. הבניה היא מהירה מאד במקרה כזה וניתן לדבריו לראות את העלויות ב״דקל״. שמאי המשיבה מבהיר, כי הוא לא טוען לשווי של 6,000 ₪/מ״ר. זה שווי של משרד שנמכר, צריך לגלם את הדחייה, אי הוודאות, ההיצע בסביבה, התפוסה הנמוכה ובסוף זה מגיע באמת לערכים נמוכים מכך. אבל כל זה מגולם בסוף בשווי הקרקע/ מ״ר מבונה ולכן לדעת שמאי המשיבה, אין כאן נתונים חדשים שלא היו.

לסיכום מציין שמאי המשיבה, יש לנו עסקה בקרקע. התוכנית שבנדון היא חלק ממתחם הכולל גם את תוכניות נחל עדה א׳ ו-ב׳ והיא לא עומדת לבדה ויש תוכנית נקודתית מאושרת להעתקת קווי הדלק. בסוף לדבריו, מה שאנחנו צריכים לעשות, זה להתבסס על העסקאות למגורים של מיטב החברות בשוק, לקחת את השווי המבונה ולראות מה ההפרש בין זה לבין קרקע זמינה לגמרי. אנחנו מכירים את הערכים. בהחלטות שמאים מכריעים לתוספות בניה, קבעו שווי בסדר גודל של 5,500 ₪/מ״ר מבונה. זה פחות או יותר שווי קרקע ליח״ד של 100 מ״ר בתוכניות נחל עדה. אין הבדל.

לעניין עלויות עודפות

שמאי המשיבה מפנה להחלטת השמאי המכריע מרדכי דדון, שם נבחנה הטענה של עלויות עודפות, כאשר שמאי המבקש שם הציג סקירה מקיפה בעניין זה ונבחנו כלל הטענות הרלוונטיות.

לעניין עלויות הבניה

שמאי המשיבה מציין, כי יש להבחין בין עלויות מעטפת שהן מאד זולות (ניתן לראות ב״דקל״ שזה מגיע לגובה של כ-3,500 ₪ - 4,500 ₪/מ״ר), לרמת גמר. עוד לדבריו, מחיר מכירה של 11,000 ₪ ועלות בניה של 8,000 ₪ - 8,500 ₪/מ״ר, גם היא לא סבירה לדעתו. יש עוד רווח יזמי.
בסוף מבהיר שמאי המשיבה, עסקאות אלה ניתנו כביקורת בלבד. לדבריו יש אין ספור עסקאות של קרקעות. שמאי המשיבה מפנה לתשובה, בה הרחיב לעניין עדיפות גישת ההשוואה על פני שיטת החילוץ, אשר נתונה לאין ספור הטיות.

לעניין מי תהום

שמאי המשיבה מציין, כי עלות בגין מי תהום, כמו גם עלויות בניה, זה חוץ תב״עי ולא רלוונטי להיטל השבחה. לדבריו, כל עניין מי התהום, מגולם בעלות הסופית. זה לא פוגע בשווי הקרקע, זה מוסיף על עלויות הבניה.

לעניין החלק היחסי שהובא בחשבון בשומתו

שמאי המשיבה מציין, כי התחשיב והחלק היחסי הינם בהתאם לטבלאות האיזון ואין מחלוקת בעניין זה. ייתכן שיש טעות סופר בתחשיב.

10.4.3. **עיקרי תשובת שמאי המבקשת:**

לעניין עודף היצע למשרדים ומסחר

לעניין טענת שמאי המשיבה, כי עניין עודף ההיצע למשרדים הינו לא רק ברמה המקומית אלא גם ברמה הארצית, הרי שטענה זו רק מחזקת את טענותיו בעניין זה. אמנם הרמה הארצית לא רלוונטית לענייננו, אבל הרמה המקומית, הכוללת כאמור היצע בהיקף של 1.7 מ' מ"ר, משמעותית לענייננו ולקביעת השווי.

לעניין העסקאות שנערכו בתוכניות נחל עדה

שמאי המבקשת מציין, כי אין בעסקאות שנערכו ללמד, כי אותן חברות חושבות שהפיתוח יהיה מיידי. מפנה לכתבה שהציג בתחילת הדיון מהחודש האחרון, לפיה אותן חברות תובעות את עיריית אור עקיבא, בגין אי התקדמות הפיתוח.

במאמר מוסגר מציין שמאי המבקשת, כי לאור הוראות התב"ע, לפיהן ניתן לעשות פיתוח רק ממערב לנחל, הוא סבור, כי התביעה לא תתקבל. לדבריו, זה רק מחזק את הטענה שלו, שאין כל התקדמות.

לעניין העסקה בנכס

בעניין זה מפנה שמאי המבקשת לשומתו, שם הסביר, מדוע אין להתייחס לעסקה זו. לדבריו, בחודש מרץ 2025 נערכה עסקה לשטח של 500 מ"ר, בגובה של 1.5 מ' ₪ ומס' חודשים לאחר מכן, היתה עסקה ל-250 מ"ר, לפי 1.35 מ' ₪. דהיינו, בפער של חודשים בודדים, העסקאות משקפות ערכי שווי שונים לחלוטין. לכן לדעת שמאי המבקשת, אין להתייחס לעסקאות אלה ובוודאי שלא ניתן להשליך מעסקה אחת לכל המתחם. וגם אם יוחלט שהן כן משקפות, אז איזו עסקה נכונה?

לעניין החלטת השמאי המכריע דוד דדון

בעניין זה מציין שמאי המבקשת, כי בהחלטה שם, לא נטען לעניין מי התהום. לדבריו, ככל והיה נטען, סביר להניח שההחלטה היתה שונה.

לעניין פוטנציאל בקרקע חקלאית

ראשית מציין שמאי המבקשת, כי ערכים של 30 ₪-40 ₪/מ"ר לקרקע חקלאית שציין שמאי המשיבה, חלפו מזמן מן העולם. לדבריו, שווי קרקע חקלאית כיום, ללא פוטנציאל, בבקעת הנדיב למשל, הוא בגבולות של 100,000-120,000 ₪/דונם. אלה המספרים שהימנותא קונה קרקעות חקלאיות, יש לא מעט עסקאות כאלה. וזו רק הקרקע, ללא כל פוטנציאל.

מנגד מציין שמאי המבקשת, המתחם הנדון, זה עולם אחר. צמוד דופן לכביש 4, למגורים, תעשייה. כפי שציין, הפוטנציאל הכללי קיים הרבה מאד זמן והעסקאות שבוצעו הן על סמך הפוטנציאל הכללי.

לעניין שווי משרדים מצב חדש

שמאי המבקשת מציין, כי שמאי המשיבה עצמו הסכים בדיון, כי משרדים נמכרים בשווי של 11,000 ₪/מ״ר וזאת בניגוד לשומתו, בה קבע שווי למשרדים של כ-14,000 ₪ – 15,000 ₪.
שמאי המבקשת מבהיר, כי ככל והשווי שהביא בחשבון שמאי המשיבה משקף גמר מלא, אזי זה בוודאי לא סביר להביא בחשבון עלות בניה של 6,500 ₪. עלות של 6,500 ₪ זה לרמת מעטפת. בגמר מלא מתקבלת עלות גם של 10,000 ₪/מ״ר.
בנוסף מציין שמאי המבקשת, כי אין היום עלויות של 3,500 ₪ - 4,500 ₪/מ״ר, גם לא למעטפת. כפי שציין, העלויות כיום הן סביב 8,000 ₪/מ״ר למעטפת והרוכשים משלמים עוד כ-2,000 ₪/מ״ר לגמר. לדבריו, אלה העלויות שהיו כבר לפני שנתיים שלוש, כיום לדעתו העלויות אף גבוהות מכך.

10.5. **<u>השלמות שמאי הצדדים לדיון:</u>**

10.5.1. **שמאי המבקשת**

שמאי המבקשת העביר חוו״ד של סתו רצון מהנדס אזרחי, מיום 30/11/2025, לעניין התייקרות פרויקט עקב המצאות מי תהום בעומק של 5 מ׳ מפני הקרקע ולפיה, המצאות מי תהום מייקרת משמעותית את עלויות הבניה, מאחר וכל שיטת הביסוס והדיפון משתנה ומתייקרת.

10.5.2. **שמאי המשיבה**

בהתייחס לניתוח עסקת המכר בגו״ח 10639/170, אשר הוצג ע״י שמאי המבקשת בדיון, ציין שמאי המשיבה כדלקמן:

- שמאי המבקשת לא הביא בחשבון בניתוח העסקה את הבינוי הקיים, הבנוי בשתי קומות נפרדות. כאשר בהתאם לניתוח השימוש היעיל והטוב, הקומה העליונה מיועדת לשימושי תעסוקה ואילו קומת הקרקע מיועדת לשימושי מסחר.
- לא הובא בחשבון ע״י שמאי המבקשת, כי בקומה א׳ קיימות מרפסות אשר נסגרו בפועל ומשמשות כיום כחלק אינטגרלי משטחי המשרדים בנכס.

שמאי המשיבה הציג ניתוח לעסקת המכר, המשקף לדבריו את מצב הנכס בפועל, בהתחשב בפיזור הקומות, אופי השימושים, רמת החשיפה והשטחים הסגורים ובהתאם לעקרונות שמאות מקובלים לשימוש היעיל והטוב:

מצב חדש - זכויות עפ״י תב״ע				
קומה	**שימוש**	**שטח בניה**	**מקדם שימוש**	**מ״ר אקוו׳**
ק״ק - מסחר	עיקרי	189.14	1	189.1
	שירות	45.72	0.5	22.9
קומה א׳ - תעסוקה	עיקרי	231.05	0.6	138.6
	מרפסות	20	0.3	6.0
	שירות	166	0.3	49.9
ת״ק	שירות תת״ק	756	0.2	151.2
יתרת זכויות עיקריות לשימוש משני/ע״ח ש״ש		47	0.6	28.1
סה״כ				**585.8**
התמורה בעסקה				₪ 9,450,000
שווי מ״ר אקוו׳ מסחר				₪ 16,131
שווי מ״ר מבונה				**₪ 8,943**

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ניתוח חניות

מס׳ חניות בהתאם להיתר בניה	21
שווי חניה	₪ 116,160
שווי חניה לפי שמאי המבקשת	₪ 89,767
שווי חניה בשומה נגדית	₪ 56,000

רח׳ ארזי הלבנון 18, חדרה | טל. 052-2476969 | nhochteil@gmail.com

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

- שווי מצב קודם.
- שווי מצב חדש.
- הפחתה למושעא.
- דחייה למימוש במצב החדש.
- אפשרות הניצול במגרשים החדשים.
- עלות עודפת לחניה – מי תהום.

12. **עקרונות, שיקולים והחלטה:**

12.1 **<u>שווי מצב קודם – קרקע חקלאית ספקולטיבית</u>**

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר קרקע במצב הקודם בסך של 380 ₪/מ״ר, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר בסביבה, החלטות שמאים מכריעים וערכי השווי בטבלאות או״ח בתוכניות סמוכות. לעניין קביעת השווי בשומת המבקשת טען, כי שמאי המבקשת התבסס על ניתוח עסקאות מכר בקרקע עם פוטנציאל קונקרטי, אשר עפ״י הפסיקה הנרחבת יש לנטרל.

שמאי המבקשת מצידו קבע שווי מ״ר קרקע במצב הקודם בסך של 600 ₪/מ״ר, בהתבסס על עסקאות מכר שנערכו בחלקה ובמתחם התוכנית שבנדון, כאשר לעניין טענות שמאי המשיבה לפוטנציאל קונקרטי השיב, כי כבר בשנות ה-90׳, החלו תהליכים שונים לשינוי ייעוד הקרקע, כאשר עיקר הציפיות נבעו בשל מיקום הקרקע בצמוד לכביש 4 והתפתחות היישוב, כך שיש להביאן בחשבון בהתאם לפס״ד לוסטרניק.
כל זאת לדבריו מעבר לעובדה, כי הקרקע נרכשה ע״י המבקשת, לאחר אישור תוכנית המתאר הכוללנית.

החלטה

אין מחלוקת בין הצדדים, כי בהתאם, בין היתר, להלכת לוסטרניק (רע״א 4487/01), יש להעריך את שווי הקרקע במצב הקודם כקרקע חקלאית ספקולטיבית, בעלת פוטנציאל כללי לשינוי ייעוד וזאת לאור היותה צמודת דופן לבינוי ופיתוח קיימים ובסמיכות מיידית לדרך ארצית מס׳ 4.
המחלוקת בין הצדדים הינה לעניין מסד העסקאות הרלוונטי לקביעת השווי, כאשר לטענת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת מתבסס על עסקאות בעלות פוטנציאל קונקרטי שיש לנטרל ומנגד, שמאי המבקשת סבור, כי ערכי השווי בשומתו משקפים בעיקר את אותו פוטנציאל כללי הנובע ממיקום הנכס.

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

<u>לעניין עסקאות המכר בנכס הנדון (גו״ח 10202/40)</u>

שמאי המבקשת התבסס על עסקאות מכר בתחום התוכנית ורובן אף בחלקה 40 עצמה (מושא ההליך), אשר נערכו בתקופה שבין יולי 2016 ועד סוף מאי 2018.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עפ"י המפורט באתר מנהל התכנון – מידע תכנוני, תוכנית המתאר הכוללנית של אור עקיבא 353-0135988, פורסמה להפקדה ביום 25/09/2015, ביום 15/11/2015 הוגשו התנגדויות וביום 02/05/2016 התקבלה החלטה בדיון בהתנגדויות. התוכנית פורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 01/09/2017.

דהיינו, כפי שאף טען שמאי המשיבה, במועד עסקאות המכר, תוכנית המתאר הכוללנית, אשר סימנה את הנכס בתחום מתחם חדש לתכנון, כבר היתה לאחר הפקדה ודיון בהתנגדויות ואף לאחר אישור התוכנית[26], כך שעסקאות אלה כוללות כבר פוטנציאל קונקרטי (מהווה חלק מהתכנון העתידי), אשר עפ"י הפסיקה יש לנטרל.

יחד עם זאת, אני סבורה, כי אין מקום לשלול עסקאות אלה כנתון השוואה, כאשר ניתן לאמוד את שווי הקרקע בנטרול הפוטנציאל, כפי שאף נעשה בשומות רבות שנערכו לתוכניות מתאר כוללניות ערב אישור תיקון 126 לחוק (ביום 18/17/2018[27]), כאשר בשקלול השווי, יובא בחשבון ע"י החת"מ מחד כי נדרשו הנחות עבודה לניתוח השווי ונטרול הפוטנציאל. ומנגד, יובא בחשבון כי העסקאות נערכו בקרקע מושא ההליך ומשקפות את כלל נתוני המקרקעין (על יתרונותיו וחסרונותיו), למעט אותו פוטנציאל קונקרטי, מעבר לפוטנציאל הכללי.

להלן ניתוח עסקאות המכר בחלקה שבנדון, כפי שאותרו ע"י החת"מ באתר רשות המיסים (מידע נדל"ן) ואשר נערכו לאחר הפקדת תוכנית 353-0135988 הכוללנית והדיון בהתנגדויות וקודם להפקדת תוכנית 353-0236505 מושא ההליך[28]:

מס"ד	גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	שטח	שווי מ"ר קרקע
1	010202-0040-000-00	30/05/2018	103,000	250	*412
2	010202-0040-000-00	23/05/2018	218,000	250	**872
3	010202-0040-000-00	24/05/2017	625,000	1000	625
4	010202-0040-000-00	24/05/2017	1,900,000	3000	633
5	010202-0040-000-00	08/05/2017	360,000	500	720
שווי מ"ר קרקע כולל פוטנציאל מכח התוכנית הכוללנית***					**659** ₪
דחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6% והפחתה לאי ודאות 5%					0.71
שווי מ"ר קרקע חקלאית ספקולטיבית ללא פוטנציאל קונקרטי					**468** ₪

* העסקה במס"ד 1 הינה חריגה ביחס לכלל נתוני ההשוואה, לא הובאה בחשבון על ידי.

**העסקה במס"ד 2 נערכה לאחר אישור התוכנית הכוללנית וטרם אישור תיקון 126 לחוק, כך שהשווי אמור לשקף בנוסף גם היטל השבחה צפוי. על מנת למנוע עיוות בשווי הממוצע, עסקה זו נותחה על ידי בנפרד, בהתחשב במקדם דחייה בשיעור של 0.596, המגלם דחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6%, בתוספת היטל השבחה צפוי ובהפחתה נוספת לאי ודאות בשיעור של 10%, כך שמתקבל מקדם משוקלל של 0.5364.

[26] לעניין עסקת המכר בחלקה 40 שנערכה ביום 23/05/2018.

[27] ראו לעניין זה בין היתר, החלטות שמאים מכריעים בתחום תוכנית כוללנית חד/2020 בעיר חדרה, כדוגמת השמאי המכריע אבישי זיו בגו"ח 10048/19, השמאי המכריע בועז קוט בחלקות שונות בגושים 10048 ו-10054, השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 10048/3 והשמאי המכריע מנחם מלוכנא בגוש 10407 חלקות 5, 14 ו-17 ובגו"ח 10402/318.

[28] פורסמה להפקדה ביום 04/11/2020.

מניתוח השווי של עסקה זו התקבל **שווי מ״ר קרקע חקלאית ספקולטיבית, ללא פוטנציאל קונקרטי, בסך של 468** ₪ (872 ₪ x 0.596 x 0.9).

*** ממוצע שווי העסקאות במס״ד 3-5 בלבד, אשר נערכו לאחר הפקדת התוכנית הכוללנית, אך טרם אישורה. במקרה זה הובאה בחשבון על ידי דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%, ללא היטל השבחה צפוי ובהתחשב בהפחתה לאי ודאות בשיעור של 5% בלבד, לאור מצב התוכנית והעובדה שטרם אושרה.

מניתוח השווי של עסקאות אלה התקבל **שווי מ״ר קרקע חקלאית ספקולטיבית, ללא פוטנציאל קונקרטי, בסך של 468** ₪, דהיינו זהה לשווי ניתוח עסקת המכר המאוחרת (מס״ד 2).

<u>לעניין עסקאות המכר בגושים 10201 ו-10199</u>

שמאי המשיבה הפנה לקביעות שמאים מכריעים בסביבה, אשר התבססו בעיקר על עסקאות מכר בגושים 10199 ו-10201, הממוקמים בסמיכות יחסית למתחם הנדון, אך מעברו המזרחי של כביש 4 ובתחום המועצה המקומית בנימינה – גבעת עדה.

מבחינת המצב התכנוני עולה, כי גושים 10199 ו-10201, סומנו בתמ״א 35 שינוי מס׳ 1 (פורסמה למתן תוקף ביום 07/07/2016) בייעוד מרקם שמור משולב.

בתמ״מ 6 (פורסמה למתן תוקף ביום 11/12/2016), סומנו הגושים בייעוד אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח וחלק קטן מהשטח סווג בייעוד שטח פָּתוּחַ עירוני[29].

כמו כן, גושים אלה כלולים בתחום תוכנית כוללנית 353-0581801 בהכנה, אשר נקלטה בוועדה המחוזית ביום 20/08/2019 ובדיון בהפקדה בוועדה המחוזית, הוחלט להפקידה בתנאים ביום 10/02/2020[30].

לאור מיקום הקרקע, סמיכותה לנכס הנדון והמצב התכנוני במועד עסקאות המכר, אני מוצאת לנכון להביא בחשבון את נתוני ההשוואה הבאים, אשר אותרו ע״י החי״מ באתר רשות המיסים ואשר ברובם נבחנו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה וצוינו ע״י שמאי המשיבה בעניינו:

מס״ד	גו״ח	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	שטח	שווי מ״ר קרקע ב-₪
1	010201-0103-000-00	25/11/2019	2,300,001	8,793	262
2	010201-0021-000-00	03/10/2019	1,320,000	6,000	220
3	010201-0051-000-00	06/06/2019	535,920	1,232	435
4	010201-0051-000-00	06/06/2019	176,820	421	420
5	010201-0019-000-00	21/05/2019	199,998	475	421
6	010201-0051-000-00	01/01/2019	370,000	1,479	250
7	010201-0011-000-00	30/12/2018	200,000	422	474
8	010201-0010-000-00	10/12/2018	260,000	442	588
9	010201-0020-000-00	10/08/2018	1,754,650	19,296	91
10	010201-0025-000-00	25/02/2018	750,000	2,000	375
11	010201-0025-000-00	21/12/2017	1,185,275	6,078	195
12	010201-0012-000-00	20/12/2017	150,000	523	287
13	010201-0012-000-00	06/12/2017	106,837	500	214
14	010201-0010-000-00	03/10/2017	600,000	2,918	206

[29] חלקה 51 בגוש 10201 וחלק מחלקה 21 בגוש 10201.

[30] עפ״י המצוין באתר מנהל התכנון – מידע תכנוני, נכון להיום התוכנית פורסמה להפקדה לפי סעיף 106 ב׳ביום 18/07/2025 וטרם אושרה.

15	010201-0011-000-00	03/10/2017	242,000	2,422	100
16	010201-0100-000-00	14/09/2017	485,000	1,000	485
17	010201-0025-000-00	14/09/2017	1,835,662	6,078	302
18	010199-0052-000-00	31/07/2017	1,066,666	3,500	305
19	010201-0011-000-00	10/07/2017	200,000	2,000	100
20	010201-0098-000-00	09/06/2017	120,000	1,000	120
21	010199-0052-000-01	25/05/2017	1,561,538	3,500	446
22	010201-0012-000-00	08/02/2017	913,800	5,060	181
23	010201-0098-000-00	10/01/2017	1,626,000	3,500	465
שווי מ"ר קרקע ממוצע					**302 ₪**
שווי מ"ר קרקע ממוצע בנטרול עסקאות חריגות[31]					**378 ₪**
שווי מ"ר קרקע חציוני (median)					**420 ₪**

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>

להלן קביעות השווי בהחלטות שמאים מכריעים, בחטיבת קרקע הממוקמת בצמוד מדרום למתחם הנכס הנדון, בתחום תוכניות 353-0256081 ו-353-0253856, לשכונות מגורים חדשות ונכון למועד קובע **11/01/2020**:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שווי מ"ר קרקע מצב קודם
דנה שיחור	10200/20	380 ₪
אלדד חיימי	10200/37	380₪
דוד טיגרמן	10200/20	400 ₪

<u>סיכום</u>

מקור	שווי מ"ר קרקע	משקל	סה"כ
ניתוח עסקאות מכר בגו"ח 10202/40	468 ₪	0.4	187.2
ניתוח עסקאות מכר בגושים 10201 ו-10199	378 ₪	0.4	151.2
שמאים מכריעים	380 ₪	0.1	38
	400 ₪	0.1	40
שווי מ"ר קרקע משוקלל			**416.4 ₪**

<u>התאמת מועד</u>

ככלל, מניסיוני ולדעתי המקצועית, קרקע ספקולטיבית צמודת דופן, **בניגוד לקרקע חקלאית**, מושפעת (גם אם לא באותו יחס) מההתפתחות הארצית והמגמה של מחירי הנדל"ן.

בעניינו, מועד נתוני ההשוואה הינו בין השנים 2017-2019 לעסקאות המכר ו-2020 בהחלטות שמאים מכריעים), כאשר המועד הקובע בעניינו, הינו 05/10/2024, בתקופה של עליות במחירי הנדל"ן ומגמה ארצית חיובית (על אף חודשי קפאון בשל קורונה, מלחמה, עליית ריבית וכדומה). לצורך העניין, עפ"י נתוני הלמ"ס, מחירי הדירות בישראל עלו כ-40% במצטבר בין השנים 2019-2024. מדד מחירי הדירות, עלה בין 15/01/2019[32] למועד הקובע ב-46%.

[31] לא הובאו בחשבון עסקאות מכר אשר משקפות שווי מ"ר קרקע נמוך מ-200 ₪/מ"ר ואשר הינו חריג למועד העסקאות ולמיקום הקרקע.

[32] עפ"י נתוני בנק ישראל, בשנת 2018 התרחשה ירידה במחירי הדיור, בשל עליית ההיצע וירידה בביקוש, בסביבות חודש אוגוסט 2018 החלה עלייה במתונה שנמשכה בשנת 2019. לכן הובא בחשבון על ידי כמועד בסיס, 15/01/2019.

לאור האמור ובהתחשב באי ודאות לאור היות הקרקע ספקולטיבית, אביא בחשבון עליית שווי בקרקע בשיעור של כ-20% בלבד, המשקפת עליית שווי שנתית של כ-4%.

לאור האמור, אני קובעת שווי קרקע חקלאית בעלת פוטנציאל כללי לשינוי יעוד בנכס הנדון ונכון למועד הקובע, בסך של 500 ₪/מ"ר[33].

12.2. **<u>ערכי שווי מצב חדש</u>**

שמאי המשיבה קבע את שווי המצב החדש בשתי חלופות, כאשר בחלופה הראשונה (הובאה במשקל של 30%), קבע שווי מ"ר אקווי במצב חדש, בסך של 4,300 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לשימושים השונים (תעשייה/משרדים ומסחר) והחלטת השמאי המכריע מרדכי דדון באזור התעשייה הצמוד (גו"ח 10202/70).
בחלופה השניה, התבסס שמאי המשיבה על עסקת המכר בנכס מושא ההליך (הובאה במשקל 70%) ואשר משקפת שווי קרקע למ"ר מבונה אקווי של 3,229 ₪[34].

מנגד, שמאי המבקשת מצידו, קבע שווי מ"ר מבונה אקווי של 1,800 ₪, על בסיס ניתוח עסקאות מכר לשימושים השונים ובהתחשב בהיקף השטחים לצד היצע מהותי לשטחי תעסוקה.

החלטה

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

בהתאם לתקינה השמאית והפסיקה הקיימת, לא יכולה להיות מחלוקת לעניין התוקף הגבוה לעסקאות השוואה ישירה בכלל ומהנכס עצמו בפרט.
כמו כן ולאור המחלוקות בין הצדדים לעניין מקדמי ההפחתה למושעא ולדחייה, אפשרויות ניצול השטחים ועלות עודפת לחניה, הרי שקביעת השווי בהתאם לעסקאות המכר בנכס, מאיינת כל צורך בהתאמות ו/או בהנחות עבודה נוספות.

מבדיקת החי"מ באתר רשות המיסים (מידע נדל"ן) עולה, כי בתחום תוכנית 353-0236505 **ולאחר אישורה**, נערכו שתי עסקאות מכר, שתיהן בחלקה 40 שבנדון, כולל עסקת המכר מושא ההליך בענייננו.
להלן ניתוח עסקאות המכר בחלקה 40 שבנדון:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב- ₪	שטח	שווי מ"ר קרקע ברוטו
010202-0040-000	22/04/2025	[35]1,144,068	250	₪ 4,576
010202-0040-000	31/03/2025	1,500,000	500	₪ 3,000

[33] 416 ₪ **x** 1.2.

[34] בהתחשב בקביעת שמאי המשיבה לסה"כ מ"ר אקווי במגרש 74 (בחלק) + סה"כ מ"ר אקווי במגרש 75, המיוחסים למבקשת ומחלוקים במחיר המכירה (ללא מע"מ).

[35] שווי מכירה של 1,350,000 ₪ כולל מע"מ ובנטרול מע"מ מתקבל 1,144,068 ₪.

כמו כן וכמפורט בסעיף 9.2 לעיל, עפ"י הסכם מכר שהוצג בפני הח"מ ואשר נערך ונחתם ביום 03/08/2023, נמכרו זכויות ל-500/20276 חלקים בחלקה 40 בגוש 10202, בתמורה ל-775,000 ₪.
מבדיקת הח"מ את שלבי טיפול התוכנית באתר מנהל התכנון – מידע תכנוני, במועד ביצוע עסקת המכר, תוכנית 353-0236505, היתה לאחר קבלת החלטה בדיון בהתנגדויות (מיום 15/08/2022), לאשר את התוכנית בגרסתה המתוקנת ובתנאים שנקבעו.
דהיינו, עסקת המכר משקפת כבר את שווי המצב החדש, אולם יש להביא בחשבון, כי השווי מגלם הפחתה לדחייה מסוימת לאישור התוכנית והיטל השבחה צפוי.

לצורך אומדן היטל ההשבחה הצפוי, סביר יהיה להניח, כי האדם הסביר יתבסס על ערכי השווי אשר נקבעו בטבלת האיזון והחלטות שמאים מכריעים בסביבה.
כמפורט בנספח לטבלת האיזון (בנוסח המופקד מיום 30/08/2020), שווי מצב קודם כקרקע חקלאית ספקולטיבית, הינו 400 ₪. כמו כן וכפי שפורט לעיל, שמאים מכריעים בתחום תוכניות נחל עדה הסמוכות, קבעו שווי מ"ר קרקע חקלאית ספקולטיבית במצב הקודם, לפי 380 ₪ - 400 ₪.
מכאן, אביא בחשבון צפי לשווי מצב קודם של 400 ₪/מ"ר קרקע.
לעניין שווי המצב החדש ובאין נתוני השוואה אחרים, שווי ההקצאה לחלקה 40 במצב החדש, הינו 29,805,994 ₪ (עפ"י הנוסח המופקד שהיה במועד עסקת המכר).
אומדן היטל השבחה צפוי:

שווי מצב קודם	8,110,400 ₪[36]
שווי מצב חדש	29,805,994 ₪
סה"כ השבחה	21,695,594 ₪
סה"כ היטל השבחה צפוי (50%)	**10,847,797** ₪
אומדן היטל השבחה צפוי למ"ר קרקע ברוטו	**535** ₪[37]

ובהתחשב בשטח הממכר (500 מ"ר), מתקבל אומדן היטל השבחה צפוי בסך של כ-**267,500 ₪.**

חישוב מחיר מכירה מתואם:

מחיר מכירה	775,000 ₪
דחייה לשנה בשיעור היוון 6%	821,500 ₪
אומדן היטל השבחה צפוי	267,500₪
מחיר מכירה מתואם	**1,089,000** ₪

[36] 20,276 מ"ר שטח חלקת מקור 40 **X** 400 ₪/מ"ר קרקע.
[37] 20,276 מ"ר/10,847,797 ₪.

ניתוח שווי קרקע למ״ר מבונה אקוו׳

להלן חישוב מ״ר אקוו׳ המגרשים 74 (חלק) ו-75, המוקצים לחלקת מקור 40, עפ״י טבלת האיזון והוראות תוכנית 353-0236505:

מגרש 74			
שטח מגרש במ״ר			9,920
תכסית מותרת במ״ר		50%	4,960
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו׳**
תעסוקה - עיקרי	24,400	1	24,400
תעסוקה - שירות	4,880	1	4,880
תעסוקה - ת״ק	7,922	-	
מסחר - עיקרי	4,600	3	13,800
מסחר - שירות	920	3	2,760
סה״כ מ״ר אקוו׳			**45,840**
חלק יחסי של חלקה 40 במגרש 74			0.002
סה״כ מ״ר אקוו׳ בחלק מגרש 74 המיוחס לחלקה 40			**90.76**
מגרש 75			
שטח מגרש			6,843
תכסית מותרת		52%	3,558
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו׳**
תעסוקה - עיקרי	19,460	1	19,460
תעסוקה - שירות	3,890	1	3,890
תעסוקה - ת״ק	5,460	-	
מסחר - עיקרי	3,540	3	10,620
מסחר - שירות	710	3	2,130
סה״כ מ״ר אקוו׳			**36,100**
סה״כ מ״ר אקוו׳ במגרשים 75-74 המיוחס לחלקה 40			**36,191**

לעניין מקדם ש״ש ובהתחשב בהעמסה של כ-20%[38], אשר במקרים רבים מועמסת על השטח נטו בשווי מלא, הובא בחשבון על ידי מקדם אקוו׳ 1.

לעניין מקדם המסחר ביחס לתעסוקה ובהתחשב במיקום הנכס וניתוח השווי[39], אני מקבלת במקרה זה את המקדם בו נקט שמאי המבקשת ובשיעור של 3, כאשר למותר לציין, כי שמירה על מקדמים אקוו׳ ושטחים זהים בניתוח השווי ובחישוב ההשבחה, תביא ממילא לאחידות בשווי ובהשבחה[40].

[38] בהתאם לזכויות הבניה (עיקרי ושרות) בתוכנית. שטחי עפ״י פרק יח׳ לקווים המנחים: שימוש בגישת העלות ובחירת ״הרווח היזמי״ (עדכון מס׳ 1) מחודש ינואר 2020, במבני משרדים ניתן לרוב לשווק את כלל שטחי המבנה (שטחי משרדים לרבות העמסת כלל שטחי השירות במבנה) ובמבנים מסחריים, לרוב ניתן לשווק את שטחי היחידות המסחריות בתוספת שטחי שירות (שיעור העמסה) של בין 10% - 30% משטח היחידות.

[39] כפי שיפורט להלן, שווי מבונה למשרדים הינו כ-2,200 ₪/מ״ר, למול שווי מבונה מסחר של כ-8,000 ₪. מתקבל יחס של כ-3.6.

[40] לצורך העניין, קביעת מקדם 2 למסחר הן בניתוח והן בחישוב ההשבחה, תביא לאותה תוצאה.

חישוב שווי קרקע למ״ר מבונה אקוו׳ מסחר ומשרדים בעסקאות ההשוואה

שווי מכירה	₪ 1,144,068	₪ 1,500,000	₪ 1,089,000[41]
מ״ר אקוו׳ במגרשי ההקצאה	36,191	36,191	36,191
חלק הממכר בחלקה 40	0.01233[42]	0.02466[43]	0.02466[44]
מ״ר אקוו׳ מיוחס לממכר	446.23	892.45	892.45
שווי קרקע למ״ר מבונה אקוו׳	**₪ 2,564**	**₪ 1,681**	**₪ 1,220**

בשלב זה **ולאור השונות בשווי**, אבחן את השווי המבונה שמתקבל בניתוח עסקאות מכר למשרדים ושטחי מסחר בנויים[45].

כפי שעולה מניתוח עסקאות המכר אשר צוינו בהרחבה ע״י שמאי הצדדים[46] ונמצאו על ידי סבירות ורלוונטיות לענייננו וכפי שאף הוסכם על ידם במסגרת הדיון בפני הח״מ, שווי מ״ר בנוי למשרדים בסביבה, ברמת מעטפת הינו בגבולות של 11,000 ₪.

חילוץ שווי מ״ר מבונה משרדים

שווי מ״ר בנוי ממוצע	₪ 11,000
רווח יזמי (20%)[47]	₪ 9,167
עלויות בניה[48]	₪ 7,000
שווי מ״ר מבונה משרדים כולל פיתוח וזמין	**₪ 2,167**

לעניין שטחי המסחר, מניתוח העסקאות[49], מתקבל שווי מ״ר בנוי בגבולות של 18,000 ₪.

חילוץ שווי מ״ר מבונה מסחר

אומדן שווי מ״ר בנוי	₪ 18,000
בניכוי יזמות (20%)	₪ 15,000
עלות בניה	₪ 7,000
שווי מ״ר מבונה מסחר כולל פיתוח וזמין	**₪ 8,000**

מכאן, מתקבל שווי מ״ר מבונה אקוו׳ משוקלל **מסחר ומשרדים**, בהתאם להיקף השטח העיקרי למסחר (כ-15%) ולתעסוקה (כ-85%) בנכס הנדון, בסך של 3,041 ₪[50] ובהתאמה לזמינות ופיתוח בשיעור של 0.75 (כפי שנקט שמאי המשיבה) ובשיעור של 0.665 (כפי שנקט שמאי המבקשת) והפחתה למושעא בשיעור של 0.8, מתקבל שווי מ״ר מבונה אקוו׳ **משוקלל מתואם מסחר ומשרדים** של **כ-1,824 ₪** ו-**1,617 ₪** **בהתאמה**, לפני התאמות לאפשרות מימוש שטחי המסחר.

---

[41] מתואם.

[42] 250/20276.

[43] 500/20276.

[44] 500/20276.

[45] על אף בכירות גישת ההשוואה, בנכסי משרדים בנויים, אין צורך בהתאמה לזכויות בניה.

[46] ראו בעניין זה עסקאות המכר שפורטו ע״י הצדדים בסעיפים 10.1.3 ו-10.2.5, למשרדים בנויים.

[47] בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים. פרק יח׳: שימוש בגישת העלות ובחירת ״הרווח היזמי״ (עדכון מס׳ 1) מחודש ינואר 2020, עפ״י הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים, שיעור הרווח היזמי בבניה למשרדים, תעשיה או מלאכה, חנויות בחזית מסחרית קיימת הינו 15%-20% ובמרכז מסחרי או קניון חדש, הינו בטווח של 20%-30%.

[48] בהתאם לגיליון ״דקל״ מחודש אוקטובר 2024, אומדן עלויות בניה במבנה משרדים בינוני גבוה (מעל 6 ועד 15 קומות), ברמת מעטפת, ביחס שטחים ציבוריים משטח ברוטו של כ-20% הינו 5,120 ₪/מ״ר + העמסת ש״ש ועקיפות.

[49] ראו בעניין זה עסקאות המכר שפורטו ע״י הצדדים בסעיפים 10.1.4 ו-10.2.5, לשטחי מסחר בנויים.

[50] 2,167 ₪ משרדים **x** 0.85 + 8,000 ₪/מ״ר מסחר **x** 0.15.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דהיינו, הנתונים שלעיל, מתלכדים עם השווי שהתקבל בניתוח עסקת המכר בחלקה מיום 31/03/2025 (1,681 ₪/מ״ר מבונה), כאשר עסקת המכר מושא ההליך, הינה ברף הגבוה ומביאה לשווי גבוה מהותית (2,564 ₪/מ״ר מבונה) ואילו עסקת המכר של המבקשת, שנערכה קודם לאישור התוכנית, הינה ברף הנמוך (1,220 ₪/מ״ר).

בשלב זה, אבחן ב״כללי אצבע״, את השווי שמתקבל בעסקאות המכר בקרקע:
מעיון במסמכי תוכנית 353-0236505 מתוך 428.6 דונם הכלולים באו״ח, 169.54 דונם הינם בייעודים סחירים והיתרה 259.06 דונם הינם בייעוד לצרכי ציבור[51]. דהיינו, מתקבל שיעור הפרשות לצרכי ציבור של כ-60%.
מכאן, עסקת המכר מושא ההליך, שנערכה ביום 22/04/2025 (כחצי שנה לאחר המועד הקובע), לפיה נמכרו 250 מ״ר מחלקת המקור (40), מיוחסת לשטח קרקע **נטו** במצב החדש, של כ-100 מ״ר[52] בלבד, כך שהינה משקפת שווי קרקע של **11,440** ₪/**מ״ר**. דהיינו **11 מ׳** ₪ **לדונם**.
עסקת המכר הנוספת, מיום 31/03/2025, לפיה נמכרו 500 מ״ר מחלקת המקור (40), מיוחסת לשטח קרקע נטו של כ-200 מ״ר, כך שהינה משקפת שווי קרקע של **7,500** ₪/**מ״ר**. דהיינו **7.5 מ׳** ₪ **לדונם.**
עסקת המכר שנערכה ע״י המבקשת קודם לאישור התוכנית, מיום 28/12/2023, לפיה נמכרו 500 מ״ר מחלקת המקור (40), מיוחסת גם היא לשטח קרקע נטו של כ-200 מ״ר, כך שהינה משקפת שווי קרקע של **כ-5,500** ₪/**מ״ר**. דהיינו **5 מ׳** ₪ **לדונם.**
לשם השוואה, ניתוח עסקת המכר שהציג שמאי המשיבה בגו״ח 10628/100 לחלקה בייעוד **למסחר**, מביא לשווי מ״ר קרקע של **9,652** ₪[53] **זמין לבניה.** דהיינו **9.5 מ׳** ₪ **לדונם למסחר זמין.**
ניתוח עסקת המכר בבנימינה שהציגו שמאי הצדדים בגו״ח 10162/50 לחלקה בייעוד **למסחר ומשרדים**, מביא לשווי מ״ר קרקע של **5,050** ₪[54] **זמין לבניה.** דהיינו, **5 מ׳** ₪ **לדונם למסחר ומשרדים זמין.**

אבהיר, כי נדרשות התאמות שונות בין נתוני ההשוואה לנכס הנדון, אם לעניין מיקום, זכויות בניה, זמינות, מושעא וכדומה. אולם ב״כללי אצבע״ ומניסיוני המקצועי, שווי של 11 מ׳ ₪ לדונם, לתעסוקה ומסחר, ללא פיתוח ולא זמין לבניה, למועד הקובע ובהתחשב בסביבת ריבית גבוהה והיצע משמעותי לשטחי תעסוקה, הינו חריג. כאשר שתי עסקאות המכר האחרות, מלמדות לטעמי על הטווח הסביר לשווי, גם אם בטווח הנמוך (לעניין עסקת המכר שנערכה קודם לאישור התוכנית).

חיזוק נוסף לכך אני מוצאת בשומת המשיבה, לפיה גם שמאי המשיבה עצמו, לא מצא לנכון להביא את עסקת המכר בנכס כחזות הכל, אלא בשקלול עם ערכי השווי שהתקבלו מניתוח נתוני השוואה בסביבה ואשר נמוכים ממנה.

[51] כולל מגרש 102 שעפ״י הוראות התוכנית וטבלת האיזון יירשם ע״ש מדינת ישראל.
[52] 250 מ״ר **x** 0.4 (60% הפרשות לצ״צ).
[53] 12,500,000 ₪ ללא מע״מ מחיר מכירה / 1,295 מ״ר קרקע.
[54] 35,000,000 ₪ / 6,930 מ״ר קרקע.

מכל המקובץ לעיל ומניסיוני ולדעתי המקצועית, אני מוצאת לנכון, להביא בחשבון את השווי שהתקבל בעסקה בנכס, במשקל נמוך יחסית, כאשר ניתן גם משקל מופחת לעסקת המכר שנערכה קודם לאישור התוכנית, בשל הנחות העבודה שנדרשו לעניין הדחייה והיטל ההשבחה הצפוי.

שקלול השווי

מקור	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
עסקת המכר מושא ההליך	₪ 2,564	0.3	₪ 769
עסקת מכר מיום 31/03/2025	₪ 1,681	0.4	₪ 672
עסקת מכר מיום 28/12/2023	₪ 1,220	0.3	₪ 366
שווי מ"ר מבונה אקוו' משוקלל		**1.00**	**₪ 1,808**

לאור האמור, אני מקבלת את קביעת שמאי המבקשת, לשווי קרקע למ"ר מבונה אקוו' בנכס הנדון ונכון למועד הקובע, לפי 1,800 ₪. אשר מתלכד גם עם השווי שהתקבל כבקרה בגישת החילוץ.

לצד זאת אדגיש, כי שווי זה <u>כבר משקף את כלל נתוני הקרקע, כך שאין כל מקום להפחתה נוספת מעבר לכך</u> וכפי שאתייחס בהמשך.

<u>לעניין נתוני ההשוואה לתעשייה</u>

אני לא מוצאת מקום להתבסס על נתוני השוואה לתעשייה, בזכויות נמוכות משמעותית ובמיקומים שונים מהנכס הנדון וברובם זמינים לבניה, כך שההתאמות הנדרשות הינן מהותיות ויכולות להביא לעיוות בשווי.

כך גם לעניין החלטת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 10202/70, כאשר כפי שעולה מההחלטה שם, השמאי המכריע קבע את השווי <u>בהתאם לבינוי של מבנה תעשייה ולא תעסוקה</u>, כאשר גם במקרה שם מדובר בהיקפי בניה נמוכים משמעותית מחד ובקרקע זמינה מיידית לבניה מאידך. דהיינו גם במקרה זה רב השונה על הדומה. כאשר ישנם די והותר נתוני השוואה בעלי תוקף גבוה.

12.3. **<u>הפחתה למושעא</u>**

שמאי המשיבה קבע מקדם הפחתה למושעא במצב קודם של 0.75 ומקדם הפחתה בשיעור של 0.8 במצב החדש.

שמאי המבקשת מצידו קבע מקדם הפחתה למושעא במצב הקודם של 0.8 ובמצב החדש קבע בהתייחס למגרש 74 (בו לחלקה 40 חלק קטן) מקדם הפחתה בשיעור של 0.75 ובהתייחס למגרש 75, קבע מקדם הפחתה בשיעור של 0.8.

החלטה

<u>לעניין המצב הקודם</u>

ככלל, מניסיוני ולדעתי המקצועית, אין משמעות למושעא בקרקע חקלאית ספקולטיבית, כאשר הנחת העבודה היא, כי התכנון המפורט "ירפא" את המושעא.

בנוסף, בעניינו וכמפורט בסעיף 12.1 לעיל, ערכי השווי נקבעו ע"י החי"מ, מניתוח נתוני השוואה לחלקי חלקות, כך שממילא, הם מגלמים את המושעא, ככל וקיימת.

<u>לעניין המצב החדש</u>

בהמשך למסקנת החי"מ בסעיף 12.2 לעיל ולעובדה, כי השווי נקבע ע"י החי"מ, על בסיס ניתוח עסקאות מכר לחלקים בחלקה שבנדון, הרי שהשווי כבר מגלם את כלל יתרונותיו וחסרונותיו של הממכר ובכלל זה, גם את המושעא ככל וקיימת.

12.4. **<u>דחייה למימוש במצב החדש</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 0.75, המגלם דחייה של כ-5 שנים בשיעור היוון 6%.

שמאי המבקשת מצידו, הביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 0.665, המגלם דחייה של כ-7 שנים בשיעור היוון 6%.

החלטה

בהמשך למסקנת החי"מ בסעיף 12.2 לעיל ולעובדה, כי השווי נקבע ע"י החי"מ, על בסיס ניתוח עסקאות המכר בחלקה שבנדון, הרי שהשווי כבר מגלם את כלל יתרונותיו וחסרונותיו של הממכר ובכלל זה, גם את הדחייה למימוש.

12.5. **<u>אפשרות הניצול במגרשים החדשים</u>**

לטענת שמאי המבקשת ובהתחשב בתכסית המותרת **ומיקום החזית המסחרית בתחום המגרשים**, לא ניתן לממש את השטחים המסחריים במלואם.

החלטה

ראשית אציין, כי מבחינת מסמכי התוכנית ובהתחשב במיקום החזית המסחרית ומגבלת התכסית, ייתכן כי יש צדק עם טענת שמאי המבקשת, כי קיים קושי (ואף בלתי אפשרי) לממש את שטחי המסחר בשלמותם.

יחד עם זאת, אני סבורה כי נתון זה יוכל להיקבע בצורה חד משמעית בתכנון להיתר בלבד.

מכאן ומאחר וערכי השווי במצב החדש, נקבעו על ידי, **בהתבסס על ניתוח עסקאות המכר בחלקה**, הרי שהם כבר מגלמים הפחתה זו ככל ונדרשת.

לצורך העניין, ניתוח השווי בהתחשב בשטחי מסחר מופחתים, יביא לשווי מ"ר גבוה יותר, אשר יוביל לתוצאה זהה בסופו של דבר, בחישוב ההשבחה.

לאור האמור, חישוב ההשבחה ייערך בהתאם לניתוח השווי ובהתחשב בכלל זכויות הבניה המוקנות.

12.6. **<u>עלות עודפת לחניה – מי תהום</u>**

שמאי המבקשת הביא בחשבון עלות עודפת לחניה, בגובה של 100,000 ₪ למקום חניה ובהתבסס על דוח קידוח ניסיון בקרקע, לפיו תועדו באתר מי תהום ועל חוו"ד מהנדס, כי עצם הימצאותם של מי תהום מייקרת את הבניה.

החלטה

מעבר לעובדה, כי כאמור לעיל, ערכי השווי כבר מגלמים ומשקפים ממילא, את כלל יתרונותיו וחסרונותיו של הנכס ובכלל זה עלות עודפת לחניה ככל וקיימת, מניסיוני המקצועי וכפי שאף נקבע על ידי בהחלטות קודמות, במבני מסחר ומשרדים, שטח החניה הינו שטח סחיר (בניגוד למגורים למשל) ואף מחויב לצורך פעילות השטח המסחרי, כך שתרומת החניה התת קרקעית, לכל הפחות מאיינת את עלות הקמתה.

לאור האמור, אין מקום בהפחתה לעלות עודפת לחניה מעבר לכך.

13. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

מצב קודם - קרקע חקלאית צמודת דופן בעלת פוטנציאל כללי			
שטח חלקה 40	**שווי מ"ר קרקע**	**מקדם מושעא**	**סה"כ שווי מצב קודם**
20,276	500	1	₪ 10,138,000
מצב חדש - מגרש 74			
שטח מגרש			9,920
תכסית מותרת		50%	4,960
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
תעסוקה - עיקרי	24,400	1	24,400
תעסוקה - שירות	4,880	1	4,880
תעסוקה - ת"ק	7,922	-	
מסחר - עיקרי	4,600	3	13,800
מסחר - שירות	920	3	2,760
סה"כ מ"ר אקוו'			**45,840**
חלק יחסי של חלקה 40 במגרש 74			0.002
סה"כ מ"ר אקוו' במגרש 74 המיוחס לחלקה 40			**90.76**
מצב חדש - מגרש 75			
שטח מגרש			6,843
תכסית מותרת		52%	3,558
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
תעסוקה - עיקרי	19,460	1	19,460
תעסוקה - שירות	3,890	1	3,890
תעסוקה - ת"ק	5,460	-	
מסחר - עיקרי	3,540	3	10,620
מסחר - שירות	710	3	2,130
סה"כ מ"ר אקוו'			**36,100**
סה"כ מ"ר אקוו' במגרשים 75-74 המיוחס לחלקה 40			**36,191**
שווי קרקע למ"ר מבונה אקוו'			₪ 1,800
סה"כ שווי מצב חדש מתואם			**₪ 65,143,374**
סה"כ השבחה לחלקה 40			**₪ 55,005,374**
סה"כ השבחה לממכר 250/20276			**₪ 678,208**

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, עם אישור תוכניות בניין עיר – מימוש חלקי[55], בדרך של העברת זכויות (מכר), כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
353-0236505	05/10/2024	₪ 678,208	₪ 339,104

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

[55] למימוש המבוקש.