תאריך : 19.04.2026
מספר מינוי : 1968-2025
מספרנו : 640

לכבוד,

צים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ
באמצעות השמאי משה נדם
בדוא"ל : nadammoshe@gmail.com
(להלן : "המבקשת")

ועדה מקומית פתח תקווה
באמצעות השמאי גדעון קרול
בדוא"ל : g_carol@012.net.il
(להלן : "המשיבה")

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 331 בגוש 6361
רחוב אורלוב זאב 90, פתח תקווה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

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

גורם ההשבחה : אישור תכנית בנין עיר 410-0729491 ואישור הקלות.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בנייה ואישור הקלות.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה :

  תכנית 410-0729491 - 30.08.2022

  אישור הקלות - 06.02.2025

- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 19.02.2026
- מועד הדיון : ביום 26.01.2026 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקשת		
#	מהות	מועד המסמך
1	שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאי משה נדם	30.10.2025
2	חוו"ד משפטית שנערכה מאת משרד עו"ד ברון ושות'	30.10.2025
3	העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים ומסמכי בית משותף לחלקות 259,265,266	04.09.2025
4	העתק רישום מפנקס הזכויות לחלקה 440	31.08.2025
5	דו"ח אומדן עלויות מטלות ציבוריות כתב כמויות שהוכן ע"י איזי בלנק אדריכלים בע"מ	25.06.2025
6	הסכם המחאת זכויות חלקות 259, 265, 266	01.07.2021
7	הסכם מכר חלקה 440	01.07.2021
8	נספח להסכם פינוי בינוי בחלקה 259	29.11.2018
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי גדעון קרול	07.08.2025
	חוו"ד משפטית שנערכה ע"י ב"כ המשיבה עו"ד יעקב ברכה	26.11.2025
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאי גדעון קרול	04.01.2026

4. פרטי המקרקעין

מהות הנכס הנדון	:	מתחם פינוי בינוי				
גוש	:	6361				
חלקות	:	331	259	265	266	440
שטח החלקות	:	752 מ"ר	533 מ"ר	620 מ"ר	538 מ"ר	2,585 מ"ר
כתובת	:	רח' אורלוב 90, 92, 102 ו-104, שכ' לב המושבה, פתח תקווה				

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה מתחם להתחדשות עירונית במרכז העיר פתח תקווה בשכונת "לב המושבה", במפגש הרחובות אורלוב והמכבים.

רחוב אורלוב מהווה ציר תנועה ראשי, הנפגש עם צומת הרחובות המכבים ודרך יוסף ספיר ממזרח, ורחוב ז'בוטינסקי במערב. הסביבה הקרובה מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים מבנייה ותיקה, בני 2-3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, מבני ציבור ומשרדים.

במצב נכנס המתחם כולל 5 חלקות, להלן תיאור החלקות ממזרח למערב:

חלקה 266 : רחוב אורלוב 104, עליה בנוי מבנה מגורים ותיק, בקיר משותף עם חלקה 265, בן 3 קומות מעל קומת מסחר. המבנה כולל 6 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

חלקה 265 : רחוב אורלוב 102, עליה בנוי מבנה מגורים ותיק, בקיר משותף עם חלקה 266, בן 3 קומות מעל קומת מסחר. המבנה כולל 9 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

חלקה 440: רחוב אורלוב 92, עליה בנוי מבנה מסחרי חד קומתי מעל קומת מרתף ורחבה פנויה המשמשת לחניה.

חלקה 259: רחוב אורלוב 90, עליה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת מסחר. המבנה כולל 11 יח"ד ו-4 יחידות מסחר.

חלקה 331: רצועת שצ"פ עליה בנוי מקלט.

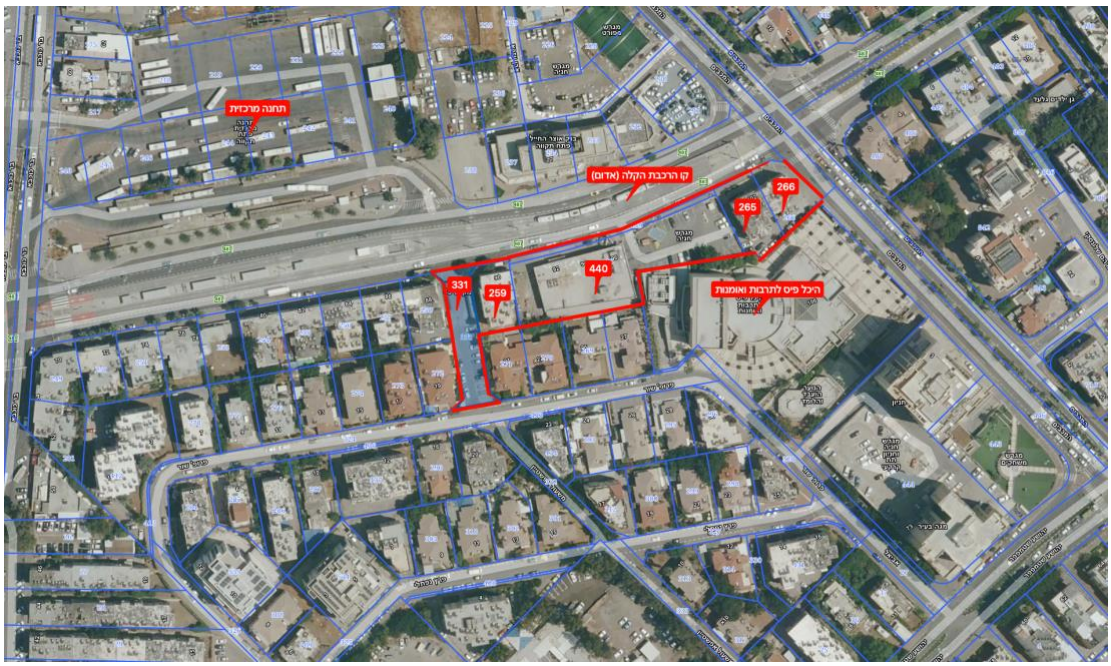
<u>גבולות המתחם:</u>

- מדרום - היכל תרבות ואומנות, ומבני מגורים בני 2 קומות.
- מצפון - רחוב אורלוב כאשר במרכזו ממוקם הקו האדום של הרכבת הקלה, ומעברו מבנה מסחרי.
- ממזרח - רחוב המכבים ומעברו מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות.
- ממערב - מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים.

במצב חדש בהתאם לתכנית 410-0729491 ולאישור הבקשה להיתר בנייה, מתוכנן פינוי מבני המגורים כולל 26 יח"ד ויחידות המסחר ועוד מבנה מסחרי נוסף, ובינוי חדש הכולל כיכר עירונית פתוחה בחזית היכל התרבות העירוני (במפגש אורלוב ומכבים) ובניית 2 מגדלי מגורים בגובה 35 קומות, 185 יח"ד מעל קומות מסד הכוללות מסחר ותעסוקה לאורך רחוב אורלוב.

צורת המתחם במצב החדש ללא שטחי הציבור, בעלת צורה אי רגולרית, כאשר בחלקה המערבי רוחבה כ-30 מ', ובצידה המזרחי כ-25 מ', ואורכה כ-115 מ'.

תצלום אוויר של החלקות והסביבה במצב קודם (החלקות תחומות בקו אדום):



תכנון המצב החדש בהתאם לנספח הבינוי של תכנית 410-079491:



6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:</u>

<u>מצב קודם</u>[1]

6.1 **<u>תכנית פת/1205</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1048 ביום 14.11.1963.

על פי תכנית זו הקרקע מסווגת ביעוד אזור **מסחרי**.

שטח מגרש מינימלי	:	600 מ״ר
אחוזי בניה	:	40% לקומה
מס׳ קומות	:	4 קומות (קרקע מסחר, 3 קומות מגורים)
קווי בניין	:	אחורי - 6 מ׳, צדדי – 1/5 מרוחב המגרש.

6.2 **<u>תכנית פת/3/1002/ב:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1722 מיום 20.05.1971.

על פי תכנית זו הקרקע מסווגת ביעוד אזור **מסחרי מיוחד**.

שטח מגרש מינימלי	:	600 מ״ר
אחוזי בניה	:	40% בקומה מסחרי, 30% בקומות מגורים.
מס׳ קומות	:	4 קומות
קווי בניין	:	אחורי – 6 מ׳, צדדי – 1/5 מרוחב המגרש, מינימום 3 מ׳ מקסימום 4 מ׳.

6.3 **<u>תכנית פת/3/1002/ד:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31.05.1973.

בהתאם לתכנית, זכויות הבניה באזור **מסחרי** הוא כדלקמן:

שטח עיקרי לקומה	:	25% בקומה מסחרית, 33% בקומות מגורים
מרפסות	:	התכנית מתירה הבלטת מרפסות לחזית ולאחור מעבר לקווי בנין בתנאים. סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא יחשבו באחוזי הבניה, לפי החלטת הועדה המקומית.
חדרי מדרגות	:	אחוזי הבניה של חדרי המדרגות יהיה 10 מ״ר לקומה ולא יותר מ-4 קומות.

[1] בהתייחס לחלקות מושא השומה פרט לחלקה 331.

מצב חדש[2]

6.4. **תכנית פת/1273**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3347 מיום 17.06.1986.

מטרת התכנית לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר ליחידת דיור, וגובהו לא עולה על 2.5 מ׳.

שטח הבנייה הינו שטח הבנייה הכולל המירבי המותר לבנייה על הגג ויש להפחית ממנו כל שטח בנוי שנבנה כדין על פי היתר בניה.

בבניינים חדשים, אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי יציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר.

6.5. **תכנית פת/2/2000:**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3478 מיום 06.09.1987.

התכנית מאפשרת בניית קומת מרתף כדלקמן:

בבתי מגורים שהם בתי קומות, תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים לדיירים או חדר משחקים לדיירים בלבד. המרתף ירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות ייעודו.

שטח המרתף ייקבע עפ״י 3 מ״ר ליח״ד דיור. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות.

תותר חניה תת קרקעית בקו בנין 0.0 בהסכמת השכן, תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.

6.6. **תכנית פת/1/1271**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3568 מיום 03.07.1988.

מטרת התכנית לקבוע הוראות בדבר בניית מרפסות לסוכות בבתים משותפים.

באזורי מגורים ב, ב-1, ב-2, ג, ג-1 ואזור מסחרי, וכן באזורים מיוחדים שבהם מותרת בניית בתי מגורים משותפים, תותר בנייה של מרפסות פתוחות (גזוזטראות) למטרה זו.

שטח הבנייה של המרפסת הפתוחה הנ״ל יהיה בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים במגרש.

שטח בנייה מקסימלי למרפסת סוכה כנ״ל: 3 מ״ר לכל דירה.

על בניית מרפסת סוכה כנ״ל יחולו הוראות תכנית המתאר בדבר קווי בניין והבלטת מרפסות.

כל תוספת מרפסת לסוכה כנ״ל כפופה להוראות ארכיטקטוניות של הוועדה המקומית.

תוספת מרפסת סוכה כנ״ל לא תותר מחזית הבניין הפונה לרחוב או לרחובות במגרש פינתי.

[2] בהתאם לעמדת הצדדים

6.7. **<u>תכנית מתאר פת/2000:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4004 מיום 14.05.1992 ופרסום אחרון בעיתונות בתאריך 18.05.1992[3].

הוראות הבניה באזור **מסחרי** כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	600 מ״ר
אורך חזית מינימלית:	18 מ׳
מספר קומות:	4 קומות
זכויות בניה:	25% בקומת המסחר 33.33% בקומות המגורים
צפיפות:	9 יח״ד לדונם.
קווי בנין:	קדמי – לפי תשריט, צדדי – 4 מ׳ או באם קיימת חזית רצופה בקו בניין 0 בעומק 13 מ׳.
קומת גג:	קומת הגג תיבנה בנסיגה של 2.5 מ׳ בחזית קדמית ואחורית, ובנסיגה של 2 מ׳ בחזיתות הצדדיות מקו קומה רגילה.

הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין למרווח צדדי, קדמי ואחורי אסורה.

לא תתיר הועדה המקומית הקמת יחידת דיור, אלא אם נקבעה בה מרפסת שירות. לכל יח״ד תהיה מרפסת אחת המתוכננת ומצוידת לתליית כביסה תוך הסתרתה בהתאם להוראות בתקנון התכנית.

בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בנית מרתף לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. המרתף ירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות ייעודו. שטח המרתף יקבע עפ״י 3 מ״ר ליח״ד. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות. שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.

6.8. **<u>תכנית פת/מק/2000/ד:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11.02.1997.

מטרת התכנית היא לקבוע שינויים לתכנית המתאר פת/2000 כדלקמן:

- יותר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.5 מ׳ מעל לקרקע מעבר לקוי הבניין הקדמי והאחורי עד 2 מ׳ או 40% מהמרווח האמור, לפי הנמוך מבניהם.
- תותר תוספת מעלית למבנה קיים בעורף הבניין או בצדדיו במרחק של עד 2 מ׳ מגבול החלקה.
- תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה בתנאי שאין חריגה מקווי בנין ומהגובה המותר.
- תכסית הקרקע באזור מגורים ומסחר 45%.

[3] בהתאם לאתר מנהל התכנון.

- קו הבניין של המרתף יהיה לפי קונטור הבניין או לפי קווי הבניין עפ״י התכנית החלה על המגרש, לפי הגדול שביניהם.
- תותר בנייה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי החלקות, בהנחיית אדריכל העיר ובאישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי לשתי החלקות.

6.9. **<u>תכנית פת/2000/א׳:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4745 מיום 28.04.1999.

התכנית קובעת שינויים בהוראות הבנייה של תכנית מתאר מקומית פת/2000.

להלן פירוט השינויים הרלבנטיים לענייננו:

חדרים על הגג:

- תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה, בשטח של עד – 60 מ״ר, ובתנאי שלא תותר בנייה במרחק שפחות מ-2 מ׳ ממעקה הגג, ובגג שרוחבו אינו עולה על 8 מ׳ לא תותר בנייה במרחק שפחות מ-1.5 מ׳ מהמעקה.
- החדר על הגג שייבנה על פי תכנית זו ותכנית פת/1273, פת/1273/א׳ יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהווה יחידת מגורים נפרדת. הכניסה תותר רק דרך הדירה שמתחתיו.
- מקום שהיה מותר, טרם אישורה של תכנית זו, בניית חדר על הגג, תותר עפ״י תכנית זו תוספת שטח לחדר על הגג רק בגובה ההפרש שבין 60 מ״ר לבין גודל החדר על הגג הקודם (שהיה מותר עפ״י תכנית תקפה).

מרתפים:

<u>במגורים בבתי קומות:</u>

- באזור מגורים בבתי קומות (כלומר, בתים שאינם צמודי קרקע כהגדרתם בסעיף 9), תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש, לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בגודל שלא עולה על 6 מ״ר לכל מחסן.
- המחסן ירשם כיחידה הצמודה לדירות ובתנאי שלא נרשם יותר ממחסן אחד לכל דירה.

<u>באזורי מלאכה, מסחר ובשטח לבנייני ציבור:</u>

1. יותרו 3 קומות מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש, ובתנאי שלא יחרוג מגובה של 45 ס״מ מעל פני הקרקע הסופיים.
2. במרתף יותרו השימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, הסקה, וחדרי מכונות.
3. באזורי מלאכה ומסחר 50% משטח קומת המרתף העליונה יהיה שטח עיקרי וישמש כמחסנים לשימוש הקומה שמעליה עם קשר ישיר בין המפעל למחסן וזאת בלי לפגוע בתקן החניה, כתוספת לשטח העיקרי שמעל למפלס הכניסה. לא תותר העברת שטח עיקרי מתחת מפלס הקרקע למפלסים העליונים.
   השטח העיקרי המשמש לאחסנה יירשם בהצמדה לקומה שמעל ללא אפשרות הפרדה.
4. יותרו קו בניין אפס בתנאי שיובטחו הנושאים הבאים:
   א. ניקוז.

ב. בטיחות הבנייה לעניין סמיכות המגרש למגרשים גובלים בעת הביצוע, אי פגיעה בתשתיות קוויות קיימות ועתידיות.

ג. פני המרתף לא יבלטו מפני הקרקע הסופיים, או יונמכו מפני הקרקע הסופיים לצורך גינון.

6.10. <u>תכנית 410-0729491 "ככר התרבות פתח תקווה"</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10733 ביום 15.08.2022.

מטרת התכנית פינוי של ארבעה מבנים ובינוי של שני מגדלי מגורים מעל קומות תעסוקה ומסחר לצד כיכר עירונית.

עיקרי התכנית: התכנית קובעת הוראות להריסת מבנים קיימים ולמתן תוספת זכויות בנייה לצורך הקמת בניין חדש הכולל עירוב שימושים – מגורים, מסחר, שטחי ציבור ותעסוקה. בנוסף, נקבעים שטחים והוראות בנייה מפורטות, לרבות קביעת זכויות והוראות בנייה לכל אחד מן הייעודים. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש של המקרקעין ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה. כמו כן, מוסדרת מערכת התנועה והחניה, לרבות דרכי גישה, ומבוצע שינוי ייעודי קרקע בהתאם לקבוע בתכנית.

להלן טבלת זכויות הבנייה:

שימוש	מס'	סוג	שטח מגרש	עיקרי	שירות	שירות תת"ק	סה"כ שטחי בנייה	יח"ד	מספר קומות	מרפסות[4]
כיכר עירונית- חניון	101	מרתף 1-3				2,765 מ"ר[5]				
ככר עירונית	101	קרקע								
	101	**סה"כ**	**1,084 מ"ר**			**2,765 מ"ר**	**2,765 מ"ר**			
חניון	100	מרתף 1-3				7,855 מ"ר				
מבנים ומוסדות ציבור	100	קומה 3		400 מ"ר[6]	90 מ"ר					
מגורים	100	קומות 3-30		15,476 מ"ר[7]	9,660 מ"ר			185[8]	28[9]	2,590 מ"ר
מסחר	100	קומות 1-2		500 מ"ר[10]	125 מ"ר					
מסחר	100	קומת קרקע		1,100 מ"ר	275 מ"ר					
תעסוקה	100	קומות 1-2		2,300 מ"ר[11]	800 מ"ר					
	100	**סה"כ**	**3,080 מ"ר**	**19,776 מ"ר**	**10,950 מ"ר**	**7,855 מ"ר**	**38,581 מ"ר**	**185**	**31**	

[4] מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי - הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: שטח מרפסת ממוצע ליח"ד יהיה 14 מ"ר.
[5] תא שטח 101 הוא תלת ממדי. שטח תת הקרקע יוותר בבעלות פרטית ויהווה חלק מהחניון התת קרקעי עם תא שטח 100.
[6] יותרו שימושי בתי קפה ומזנונים עד היקף של 10% שטח כולל, מתוך שטחי הבנייה המותרים לשטחי ציבור, מימושם יותנה במימוש שטחי ציבור.
[7] עד 700 מ"ר מתוך שטח עיקרי למגורים ניתן לשימוש עבור מועדוני דיירים ולובאים
[8] 15 יח"ד יהיו קטנות בשטח כולל של 65 מ"ר ליח"ד (בתוספת מרפסת)
[9] קומות 3-30 תותר הקמת יח"ד. בקומה 3 תותר הקמת מועדוני דיירים.
[10] שטח זה לשימוש אולם מופעים
[11] מתוכם ניתן לשימוש 100 מ"ר עבור לובי בקומת הקרקע.

הערות ברמת טבלה:

- מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת – 3
- תכסית 85%
- יותר ניוד של עד 10% בין השימושים השונים.
- ניתן להמיר שטח עיקרי לשטח שירות.
- 20% מסה"כ יחידות הדיור יהיו דירות קטנות כמוגדר בחוק.
- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת אינו כולל מתקנים טכניים.

קווי בניין: צידי ימני – 0, צידי שמאלי – 4 מ', אחורי – 3 מ' (קו הבנין הדרומי יהיה 5 מ' החל מהקומה השלישית), קדמי 5 מ' (בקומת הקרקע עד רצפת קומה 3 תותר קומת עמודים מפולשת עד קו בנין 0 לטובת מעבר מקורה ומוצל עבור הציבור. קו הבנין הצפוני יהיה 3 מ' החל מהקומה השלישית לכיוון רחוב אורלוב).

<u>הוראות בינוי</u>

יוקמו שני מגדלי מגורים על בסיס קומת הקרקע ושלוש קומות משותפות המכילות עירוב שימושים, בהתאם למפורט בטבלה 5.

הבינוי יכלול שטחי ציבור בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 4.5.1 (ד), אשר יועברו ויירשמו על שם עיריית פתח תקוה.

תותר גמישות במיקום השימושים השונים, תוך שמירה על סה"כ זכויות הבנייה בעת הוצאת היתר.

המערכות הטכניות ימוקמו, ככל האפשר, בחללים ייעודיים סגורים. במידה שמערכות טכניות תמוקמנה באזורים פתוחים או, לחלופין, על גגות המבנה, יתואם פתרון הסתרה עם היחידה הסביבתית.

במידה שמתוכננים שימושים משותפים בשטח בין המבנים בקומה הראשונה של מגדלי המגורים, הכוללת פתרונות הגנה מרוח המהווה מפגע בטיחותי, יש להגיש סימולציית CFD בתיאום הרשות המקומית.

<u>חניה</u>

תותר הקמת חניון תת קרקעי בהיקף תכסית, הכפוף למתן פתרונות חלחול מי נגר בהתאם לדרישות סעיף ניהול מי נגר.

החניון ייבנה בתת-הקרקע של תאי שטח 100 ו-101, ויירשם בבעלות פרטית.

לא תותר חניה במפלס הקרקע, למעט פריקה, טעינה ופינוי אשפה.

מספר החניות יהיה ע"פ תקן חניה התקף בשלב הוצאת היתר הבנייה.

הכניסה לחניון התת קרקעי תהיה ע"פ נספח התנועה.

החניון התת קרקעי ישמש עבור הדיירים והמשתמשים השונים במבנה.

תבוצע הפרדה בין חניון דיירי הבניין לבין חניון המשתמשים המזדמנים.

תותר בניית חדרי מערכות ומחסנים בקומות התת-קרקעיות.

<u>מסחר</u>

כחלק מהשטח המסחרי, יוקם אולם מופעים בשטח מינימלי של 500 מ״ר. לאולם המופעים תהיה כניסה נפרדת.

תוקם חזית מסחרית כלפי רחוב אורלוב וכלפי הכיכר העירונית.

חצר המשק תהיה בקומת הקרקע ע״פ נספח התנועה.

תותר האפשרות לקירוי החזית המסחרית לרחוב אורלוב באמצעות קומת עמודים ואלמנט הצללה בעומק של עד 5 מ׳ וגובה שלא יפחת מ-4.5 מ׳.

קומת המסחר בקרקע תהיה בגובה מינימלי של 5 מ׳ (בין פני ריצוף לתחתית תקרת בטון).

<u>כיכר עירונית- שימושים</u>

תא שטח 101 הינו מגרש תלת ממדי.

תא שטח 101 במפלס פני הקרקע - שטח לצרכי ציבור אשר יירשם על שם עיריית פתח תקוה:

א. שטחים מגוננים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה ומשחק, שילוט ותאורה, מתקני חניית אופניים, פרגולות ואלמנט הצללה, בריכות נוי.
ב. יותר מעבר לרכב חירום והצלה.
ג. לא תותר בליטת חדרים טכניים מהמפלס התת קרקעי.

תא שטח 101 מתחת לפני הקרקע - שטח בבעלות פרטית אשר יירשם על שם הבעלים:

א. חניון תת קרקעי וחדרים טכניים עבור הדיירים ומשתמשי השימושים השונים במבנה.
ב. תבוצע הפרדה בין החניון הפרטי לבין חניון שישמש את הציבור.

<u>רישום שטחים ציבוריים</u>

- שטח לצרכי ציבור בתא שטח 100 יירשם על שם הרשות המקומית – עיריית פתח תקוה.
- תא שטח 101 הינו מגרש תלת ממדי:

<u>במפלס פני הקרקע</u>: שטח לצרכי ציבור (כיכר עירונית), אשר יירשם על שם הרשות המקומית – עיריית פתח תקוה.

<u>מתחת לפני הקרקע</u>: שטח בבעלות פרטית, אשר יירשם על שם הבעלים.

תנאי בהליך הרישוי, בין היתר, הוא כי היתר הבניה יכלול ביצוע ופיתוח הכיכר העירונית והוא יהווה חלק אינטגרלי מההיתר הראשי לתכנית.

7. רישוי

חלקה 259

7.1 רשיון בניה מספר 6822 מיום 05.07.1963

לבניית 10 יח״ד ובנוסף 4 חנויות.

להלן שטחי הבנייה בהתאם לחישוב השטחים בתשריט ההיתר:

קומה	מסחר	מגורים
קומת קרקע	95.4 מ״ר	
קומה א		278.1 מ״ר
קומה ב		278.1 מ״ר
קומה ג		278.1 מ״ר
סה״כ	**95.4 מ״ר**	**834.3 מ״ר**

7.2 רשיון בניה מספר 7251 מיום 02.10.1964

רשיון להוספת דירה בקומת העמודים בשטח של 93.38 מ״ר כולל מרפסות.

בהתאם לתשריט היתר הבנייה, יח״ד נוספת ל-10 יח״ד קיימות במבנה. להלן סיכום שטחי הבנייה:

מס׳ דירה	קומה א׳	קומה ב׳	קומה ג׳
1	89.2 מ״ר	89.2 מ״ר	73.3 מ״ר
2	94.3 מ״ר	94.3 מ״ר	74.2 מ״ר
3	89.7 מ״ר	89.7 מ״ר	68.0 מ״ר
4			57.7 מ״ר
סה״כ	273.2 מ״ר	273.2 מ״ר	273.2 מ״ר

חלקה 440

7.3. **רשיון בניה מספר 278 מיום 06.10.1972**

להקמת בנין שק״ם בקומת מרתף ובקומת קרקע ו- 2 קומות מגורים ובחלקו 4 קומות מגורים על עמודים.

להלן טבלת השטחים מתוך תשריט ההיתר:

קומה	מוצע
מרתף	914.1 מ״ר
קרקע	586.3 מ״ר
א׳	153.1 מ״ר
ב׳	153.1 מ״ר
ג׳	455.2 מ״ר
ד׳	455.2 מ״ר
סה״כ	**2,717.0 מ״ר**

7.4. **רשיון בניה מספר 1264 מיום 17.02.1976**

תכנית שינויים ותוספות – חנות שק״ם

להלן טבלת השטחים מתוך תשריט ההיתר:

קומה	קיים	מוצע	סה״כ
מרתף	914.1 מ״ר		914.1 מ״ר
קרקע	586.3 מ״ר	88.3 מ״ר	674.6 מ״ר
גלריה		359.6 מ״ר	359.6 מ״ר
א׳	143.1 מ״ר		143.1 מ״ר
ב׳	143.1 מ״ר		143.1 מ״ר
ג׳	425.2 מ״ר		425.2 מ״ר
ד׳	425.2 מ״ר		425.2 מ״ר
בנייני עזר	0.0 מ״ר	46.5 מ״ר	46.5 מ״ר
סה״כ	**2,717.0 מ״ר**[12]	**494.4 מ״ר**	**3,211.4 מ״ר**

7.5. **רשיון בניה מספר 3674 מיום 26.03.1989**

רשיון להקמת תחנת מוניות.

7.6. **רשיון בניה מספר 737 מיום 19.09.1991**

רשיון להקמת תחנת מוניות.

[12] בהתאם לרשום בתכנית ההיתר. בסיכום השטח מתקבל 2,637 מ״ר.

חלקה 265

7.7. **רשיון בניה מספר 850 מיום 25.06.1974**

להקים בניין דירות בן 3 קומות על עמודים וחנויות.

להלן טבלת השטחים מתוך תשריט ההיתר:

קומה	מוצע
מרתף	67.24 מ״ר
קרקע	146.5 מ״ר
א׳	242.5 מ״ר
ב׳	242.5 מ״ר
ג׳	242.5 מ״ר
סה״כ	**941.3 מ״ר**

בהתאם לתשריט ההיתר, קיימות 3 חנויות בקומת הקרקע ושטח מרתף של חנות, 3 יח״ד בכל קומה סה״כ 9 יח״ד, ו-4 חניות בקומת העמודים.

חלקה 266

7.8. **רשיון בניה מספר 1565 מיום 21.10.1976**

להקים בניין מגורים משותף, באתר הוועדה לא נמצאו תשריטי ההיתר.

7.9. **רשיון בניה מספר 3396 מיום 12.11.1981**

היתר לבצע שינויים בקומת הקרקע ובגלריות.

7.10. **רשיון בנייה מספר 2025300 מיום 30.12.2025**

מהות הבקשה:

הריסה, פינוי, דיפון, חפירה, גידור, עוגנים ובנייה של מבנה חדש למגורים בעל שני אגפים, הכולל 185 יח״ד ב-35 קומות מגורים וקומת גג טכנית מעל 4 קומות מסד הכוללות: קומת מסחר מלווה רחוב, 2 קומות תעסוקה, אולם מופעים, מבנה ציבור ומגורים מעל 3 קומות חניון תת קרקעי ופיתוח נופי.

במסגרת הבקשה להיתר בנייה התבקשו ההקלות הבאות:

- תוספת 5 קומות מגורים וקומה טכנית שגובהה עד 2.20 מ׳ נטו.
- תוספת גובה מ-115 מ׳ ל-130.5 מ׳ מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- הקמת בריכות שחייה פרטיות בדירות הפנטהאוז.
- ניוד שטח עיקרי ושטח שירות בשימוש מגורים מקומות 3-35 לקומת הקרקע ולקומות 1-2.
- ניוד שטח עיקרי ושטח שירות בשימוש מבני ציבור מקומה 3 לקומת הקרקע.

- הקטנת שטחי חלחול מתחת ל-15% משטח המגרש והקצאת פתרונות הנדסיים מתאימים לניהול מי נגר.
- שינויים בתמהיל דירות, מבלי לחרוג ממספר יח״ד המאושר.
- חדירת עוגנים לחלקות גובלות.

להלן טבלת השטחים העיקריים (השטחים ב- מ״ר)

קומה	מגורים	מסחר והסעדה	משרדים	מבני ציבור ודת	פנאי ותרבות	מרפסות	עיקרי ממ״ד	סה״כ עיקרי
קרקע	74.3	777.5	26.5	22.5				900.9
1			1,007.9		335.7	72.0		1,415.5
2			969.3		163.7			1,133.0
3	287.5			377.2			1.2	665.9
4	474.8					80.8	3.9	559.5
5	475.3					80.8	3.9	560.0
6	475.8					80.8	3.9	560.4
7	475.3					80.8	3.9	559.9
8	475.8					80.8	3.9	560.4
9	473.0					80.8	4.7	558.5
10	472.6					80.8	3.9	557.2
11	473.0					80.8	4.7	558.5
12	473.0					80.8	4.7	558.5
13	472.6					80.8	3.9	557.2
14	475.3					80.8	3.9	560.0
15	475.3					80.8	3.9	560.0
16	474.8					80.8	3.9	559.5
17	475.3					80.8	3.9	560.0
18	475.3					80.8	3.9	560.0
19	474.8					80.8	3.9	559.5
20	475.3					80.8	3.9	560.0
21	475.3					80.8	3.9	560.0
22	474.8					80.8	3.9	559.5
23	475.3					80.8	3.9	560.0
24	475.3					80.8	3.9	560.0
25	474.8					80.8	3.9	559.5
26	475.3					80.8	3.9	560.0
27	475.3					80.8	3.9	560.0
28	474.8					80.8	3.9	559.5
29	475.3					80.8	3.9	560.0
30	475.3					80.8	3.9	560.0
31	474.8					80.8	3.9	559.5
32	479.7					95.8	3.8	579.3
33	485.6					109.7	2.5	597.7
34	542.8					50.9	2.5	596.2
35	391.3						2.0	393.3
סה״כ	**15,555.0**	**777.5**	**2,003.8**	**399.8**	**499.4**	**2,590.2**	**122.6**	**21,948.1**

להלן טבלת שטחי השירות וסך הבנייה (השטחים במ״ר):

קומה	ממ״ד כולל קירות	ממ״ק	מבואות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות והשירות	חניה שירות	אחסנה שירות	סה״כ שירות	סה״כ בניה
-3			162.0		395.6	3,010.8	17.6	3,586.0	3,586.0
-2			158.7		231.0	3,006.7	68.6	3,465.0	3,465.0
-1			198.1		310.4	2,902.7	39.1	3,450.2	3,450.2
0		21.4	169.5	298.7	346.6			836.1	1,737.0
1		50.2	249.3		154.7			454.2	1,869.7
2		44.9	326.7		56.6			428.2	1,561.2
3	27.4	14.6	245.2		23.9			311.1	976.9
4	82.5		160.6					243.1	802.6
5	82.5		132.4					214.9	774.9
6	82.6		132.4					215.0	775.3
7	82.6		160.6					243.2	803.1
8	82.6		132.4					215.0	775.3
9	81.7		134.3					216.1	774.6
10	82.5		162.5					245.1	802.3
11	81.7		134.3					216.1	774.6
12	81.7		134.3					216.1	774.6
13	82.5		162.5					245.1	802.3
14	82.5		132.4					214.9	774.9
15	82.5		132.4					214.9	774.9
16	82.5		160.6					243.1	802.6
17	82.5		132.4					214.9	774.9
18	82.5		132.4					214.9	774.9
19	82.5		160.6					243.1	802.6
20	82.5		132.4					214.9	774.9
21	82.5		132.4					214.9	774.9
22	82.5		160.6					243.1	802.6
23	82.5		132.4					214.9	774.9
24	82.5		132.4					214.9	774.9
25	82.5		160.6					243.1	802.6
26	82.5		132.4					214.9	774.9
27	82.5		132.4					214.9	774.9
28	82.5		160.6					243.1	802.6
29	82.5		132.4					214.9	774.9
30	82.5		132.4					214.9	774.9
31	82.5		160.6					243.1	802.6
32	68.0		132.4					200.4	779.6
33	54.7		129.7					184.4	782.1
34	54.7		158.2					212.9	809.1
35	27.2		145.4					172.6	565.9
גג			41.7		134.8			176.5	176.5
גג					79.4			79.4	79.4
עילי	**2,540.5**	**131.1**	**5,597.0**	**298.7**	**795.9**			**9,363.1**	**31,311.2**
תת״ק			**518.7**		**937.0**	**8,920.2**	**125.3**	**10,501.1**	**10,501.1**
סה״כ	**2,540.5**	**131.1**	**6,115.7**	**298.7**	**1,732.9**	**8,920.2**	**125.3**	**19,864.3**	**41,812.3**

בתאריך 06.02.2025 החליטה ועדת המשנה בישיבה מס׳ 2025003 לאשר את הבקשה כולל ההקלות.

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, ומפנקס הזכויות המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, מיום 04.09.2025[13], עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6361
חלקה	:	**259**
שטח חלקה	:	533 מ״ר
בעלויות	:	בעלים פרטיים שונים
הערות	:	הערת אזהרה לצים בהרי היכל התרבות והאומנות בע״מ

גוש	:	6361
חלקה	:	**265**
שטח חלקה	:	620 מ״ר
בעלויות	:	בעלים פרטיים שונים
הערות	:	הערת אזהרה לצים בהרי היכל התרבות והאומנות בע״מ

גוש	:	6361
חלקה	:	**266**
שטח חלקה	:	538 מ״ר
בעלויות	:	בעלים פרטיים שונים
הערות	:	הערת אזהרה לצים בהרי היכל התרבות והאומנות בע״מ

גוש	:	6361
חלקה	:	**440**
שטח חלקה	:	2,585 מ״ר
בעלויות	:	צים בהרי היכל התרבות והאומנות בע״מ
הערות	:	הערת אזהרה קבוצת חג׳ג׳ ייזום נדל״ן בע״מ

גוש	:	6361
חלקה	:	**331**
שטח חלקה	:	752 מ״ר
בעלויות	:	עיריית פתח תקוה

[13] העתק רישום של חלקה 331 מיום 31.08.2025

8.2. **<u>תשריטי בית משותף</u>**

<u>חלקה 259</u>

בהתאם לתשריטי הבית המשותף בקומת הקרקע קיימות 4 יחידות מסחר ויח"ד אחת, ובקומות 10 יח"ד (בקומות א'-ב' – 3 יח"ד בקומה, ובקומה ג' 4 יח"ד)

<u>חלקה 265</u>

בהתאם לתשריטי הבית המשותף בקומת הקרקע קיימות 3 יחידות מסחר, ובקומות 6 יח"ד (2 בכל קומה). בנוסף בקומת הקרקע קיימות 5 חניות צמודות. כמו כן, בחזית לרחוב אורלוב קיימת רצועה המסומנת לחכירה ע"ש העירייה.

<u>חלקה 266</u>

בהתאם לתשריטי הבית המשותף בקומת הקרקע קיימות 3 יחידות מסחר, ובקומות 9 יח"ד (3 בכל קומה). בנוסף בקומת הקרקע קיימות 5 חניות צמודות. כמו כן, בחזית לרחוב אורלוב קיימת רצועה המסומנת לחכירה ע"ש העירייה.

8.3. **<u>הסכמי המחאת זכויות ומכר</u>**

הוצג לעיוני הסכם המחאת זכויות מיום 01.07.2021 בין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 3 (להלן: המוכרת) לבין המבקשת, לפיו המוכרת תעביר את מלוא הזכויות וההתחייבויות בפרויקט פינוי-בינוי. המוכרת החלה לקדם פרויקט פינוי-בינוי עם בעלי הזכויות במקרקעין בחלקות 259, 265, 266 בגוש 6361, וחתמה הסכם פינוי-בינוי עם בעלי הזכויות ביום 31.03.2020.

כמו כן, הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 01.07.2021, שלפיו רכשה המבקשת את מלוא הזכויות בגו"ח 6361/440, עליהם בנוי מבנה מסחרי הכולל מרתף, קומת כניסה וקומת גלריה. התמורה בגין הממכר הינה בסך של 40 מ' ₪.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית בנין עיר 410-0729491 ואישור הקלות, ומימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

גורם ההשבחה	ההשבחה לפי שומת המבקשת	ההשבחה לפי שומת המשיבה
410-0729491	אין השבחה לחילופין: 619,000 ₪	6,923,521 ₪
הקלות	1,750,000 ₪	6,662,032 ₪

11. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- שווי מ״ר מגורים בנוי בסך 23,000 ₪
- שווי מ״ר בנוי בחלקה 440 (מבנה סופר) 60% משווי מסחר.
- שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 11,000 ₪
- עלות בנייה למ״ר מבנה ציבור בסך של 8,000 ₪
- מקדם הדחייה הופעל על ההשבחה בהתאם לפס״ד נועה לב[14].
- תקופת דחייה/אי-זמינות - 4 שנים בשיעור היוון 6%
- דחייה בגין התארכות הפרויקט עקב אישור ההקלות לתקופה של חודשים וחצי
- עלות עודפת לשטחי שירות בסכום של 2,640 ₪ למ״ר שטחי שירות
- אין מקום לגבות השבחה בגין אישורן של ההקלות הבאות:

1. ניוד שטח עיקרי ושטח שירות בשימוש מגורים מקומות 3 – 35 לקומת הקרקע 1 ו-2- לא התבקש
2. ניוד שטח עיקרי ושטח שירות בשימוש מבני ציבור מקומה 3 לקומת הקרקע- לא התבקש
3. הקטנת שטחי חילחול
4. חדירת עוגנים
5. לא התבקש הקמת בריכות שחייה פרטיות בדירות הפנטהאוז

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה, למעט השווי למ״ר מבונה למסחר כפי שיפורט בהמשך.

[14] - עמ״נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב (להלן: ״**פס״ד נועה לב**״)

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
תכנית 410-0729491 (30.08.2022)		
ערכי שווי	שווי מ״ר בנוי מגורים – 23,000 ₪ שווי מ״ר בנוי מסחר – 28,000 ₪ שווי מ״ר בנוי (סופר) – 16,800 ₪ שווי מ״ר מבונה מגורים – 6,500 ₪ שווי מ״ר מבונה מסחר – 11,000 ₪ שווי מ״ר מבונה תעסוקה – 1,530 ₪ שווי מ״ר אולם כנסים – 3,900 ₪	שווי מ״ר בנוי מגורים – 23,000 ₪ שווי מ״ר בנוי מסחר – 20,000 ₪ שווי מ״ר בנוי (סופר) – 12,000 ₪ שווי מ״ר חניות עיליות – 25,000 ₪ שווי מ״ר מבונה מגורים – 6,500 ₪ שווי מ״ר מבונה דירות קטנות – 8,800 ₪ שווי מ״ר מבונה מסחר – 11,000 ₪ שווי מ״ר מבונה תעסוקה – 3,000 ₪ שווי מ״ר אולם כנסים – 6,600 ₪
פטור מהיטל השבחה מסחר ותעסוקה	הפטור למגורים חל גם על מסחר, לחלופין שיעור היטל של 25%	אין פטור למסחר, שיעור ההיטל 50%
חלקה 440 – שימוש מיטבי	ניתן לממש יתרת זכויות (על הקיים/הריסה)	לא ניתן לממש את הזכויות, קיים פחת תכנוני מהותי והתאמות יקרות
החלק היחסי החייב בהיטל השבחה	13.8%	19.7%
מטלה ציבורית	אין להפחית בחישוב היטל השבחה, לחלופין יש להפחית מהיטל ההשבחה ולא מהמצב החדש	יש להפחית מהשווי במצב חדש
העמסת שטחי שירות	מסחר – 5%, תעסוקה 20%	מסחר ותעסוקה – 25%
הקלות (06.02.2025)		
מתודולוגיית ההשבחה	בחינת ההשבחה בין שני מצבי התכנון	שיטת דלתא
שינוי תמהיל דירות	אין השבחה, דירות קטנות הן מינימום בלבד לפי תב״ע	עבור תוספת שטח יח״ד קטנות בשטח של 2,430 מ״ר
מקדם שוליות	10% מעל 80 מ״ר	25%
מקדם תוספת קומות	2% לקומה, מקומה ממוצעת 19	30% על השטח העיקרי מקומה 30 - 35
שווי מבונה מגורים	בדומה למדרגת התכנית, לפי שווי מ״ר מבונה אקוו׳ 6,500 ₪ בתוספת 5% התאמה לזמן	8,250 ₪ למ״ר מבונה אקוו׳
הפחתות	הפחתה 20% למגורים בגין קרבה לתחנה מרכזית	אין השפעה מהותית

<u>להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון וההכרעה בהן:</u>

13. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

<u>תכנית 410-0729491</u>

13.1 **<u>טענת סף- פטור מהיטל השבחה</u>**

לטענת שמאי המבקשת, מדובר בתכנית פינוי בינוי הכוללת הריסת שלושה בנייני מגורים ובניין מסחרי והקמת מגדל מגורים עם עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה, אולם מופעים ומבנה ציבור.

התכנית מהווה תכנית פינוי בינוי לפיה נקבע פטור מלא מהיטל השבחה ולכן, אין מקום לחייב בגין תכנית זו, גם ביחס לשטח שאינו למגורים.

לדבריו, בהתאם לסעיף 3א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה (תיקון 133), בפרויקט פינוי בינוי שיעור היטל ההשבחה נקבע כברירת מחדל על 25%, אך הוועדה המקומית רשאית לקבוע שיעור של 50%, 25% או פטור. לשון החוק, לטענתו, אינה מבחינה בין שימושי מגורים לבין שימושים אחרים כגון מסחר ותעסוקה, ולכן ההחלטה של הוועדה המקומית צריכה לחול ביחס לכל הפרויקט.

עוד מציין כי בהחלטת הוועדה המקומית פתח תקווה בישיבה מס׳ 46 מיום 26.04.2022 סווג הנכס באזור 5 שבו נקבע פטור מהיטל השבחה בפרויקטי פינוי בינוי. אמנם בהחלטה צוין כי הפטור לא יחול על שטחי בנייה שאינם למגורים, אך לא נקבע שיעור ההיטל שיחול על שטחים אלה. לטענתו, מאחר שהוועדה קבעה פטור למגורים, הרי שהפטור אמור לחול גם על יתר השימושים בפרויקט, ואין לוועדה סמכות לקבוע שיעור היטל שונה לייעודים שונים באותו פרויקט.

לטענתו, עמדה זו נתמכת בהחלטת ועדת הערר בעניין **תירוש (נע/8001/0124)**, שבה נקבע כי לרשות המקומית אין סמכות להעניק פטור חלקי המוגבל לשטחי מגורים בלבד, שכן סעיף 3א לחוק אינו מבחין בין שימושי מגורים לבין שימושי מסחר. באותו מקרה בוטל החיוב בהיטל השבחה בגין שטחי המסחר.

כתימוכין צירף שמאי המבקשת חוות דעת משפטית בה נטען כי בהתאם לסעיף 3א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, הסמכות לקבוע שיעור היטל בפרויקט פינוי בינוי מתייחסת לתכנית כיחידה אחת, ולשון החוק ותכלית תיקון 133 אינן מאפשרות הבחנה בין שימושי מגורים לבין שימושי מסחר ותעסוקה בתוך אותה תכנית. בחוות הדעת צוין כי מועצת העיר פתח תקווה קבעה בהחלטתה מיום 24.4.2022 פטור מהיטל השבחה למגורים במתחם, וכי משנקבע שיעור של 0% אין סמכות להגביל את הפטור רק לחלק ממרכיבי התכנית.

לאור האמור, סובר שמאי המבקשת כי יש להחיל את הפטור שנקבע בהחלטת הוועדה המקומית על כלל הפרויקט.

לחלופין, אם ייקבע שהפטור חל רק על שטחי המגורים, אזי מאחר שהוועדה לא קבעה שיעור היטל לשימושים האחרים, שיעור ההיטל המרבי שניתן להחיל עליהם הוא 25% בהתאם לחוק, ולא 50% כפי שקבעה המשיבה.

13.2. **<u>החלק היחסי החייב בהיטל השבחה</u>**

לטענת שמאי המבקשת, ככל ויוחלט שהפטור חל על המגורים בלבד, נדרש לבחון מהו שיעורם של השטחים שאינם פטורים מכלל ההשבחה, והגישה לבחינה זו הינה דרך משקלם האקו' היחסי, כדלקמן:

	שטח אקו'	סה"כ
קרקע - מסחר	1,387.5 מ"ר	
1 - אולם מופעים	253.1 מ"ר	
1 - תעסוקה	294.0 מ"ר	
2 - אולם מופעים	122.5 מ"ר	
2 - תעסוקה	283.9 מ"ר	
אקו' למסחר תעסוקה ואולם מופעים		2,340.8 מ"ר
סה"כ אקו' במצב החדש		16,967.0 מ"ר[15]
החלק היחסי שאינו פטור בפרויקט פינוי בינוי		**13.80%**

13.3. **<u>שימוש מיטבי במצב קודם</u>**

שמאי המבקשת מציין כי במצב הקודם לתכנית 410-0729491 שווי הנכס– חלקות 259, 265, 266, 331 ו-440 בגוש 6361, מורכב משני רכיבים: שווי הבנוי הקיים הכולל 26 דירות מגורים ושטחים מסחריים, וכן שווי יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות.

שמאי המבקשת מציין כי בחלקה 440 קיימות בנוסף לקומת קרקע מסחרית גם זכויות להקמת בניין מגורים בן שלוש קומות וחדרי יציאה לגג, שלהן תרומה משמעותית לשווי. עוד מציין שמאי המבקשת כי בעבר ניתן היתר בנייה לקומות המגורים אך הן לא נבנו בפועל, וכי גם בשומת המשיבה צוין קיומו של ההיתר, אך לא ניתן שווי לזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות.

שמאי המבקשת מציין כי בשומת המשיבה לא נכללו זכויות מוקנות בתב"ע שיש להן השפעה על השווי. שמאי המבקשת סבור כי קיימת חובה לכלול זכויות בנייה בלתי מנוצלות במסגרת שווי המקרקעין במצב הקודם, מאחר ששווי מקרקעין כולל את כלל הזכויות בנכס, לרבות זכויות שלא מומשו.

בהקשר זה מפנה שמאי המבקשת **לפס"ד נועה לב**, שבו נקבע כי בשלב הראשון של חישוב ההשבחה יש לאמוד את שווי כלל המקרקעין במצב הקודם. לשיטת שמאי המבקשת, שווי המצב הקודם נגזר הן מתרומת הבנוי הקיים והן מיתרת הזכויות התכנוניות שהיו מוקנות ערב אישור התכנית המשביחה. עוד מציין שמאי המבקשת כי בהכרעות שונות בתחום ההתחדשות העירונית, וכן בשתי הכרעות של החי"מ[16], נקבע שווי המצב הקודם תוך הכללת זכויות בנייה בלתי מנוצלות.

לפיכך שמאי המבקשת סבור כי שווי המצב הקודם בחלקה 440 צריך להיקבע על בסיס הבנוי הקיים בצירוף יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות, כאשר בהתאם לתכניות התקפות, זכויות הבניה

[15] הערת החי"מ- סך השטח האקו' בתחשיב ההשבחה הינו 16,949 מ"ר.
[16] 731/117-119, 6189/1037

כוללות 25% בקומת קרקע למסחר ומעליה 3 קומות מגורים עם זכויות של 100%, וכן עד 60 מ״ר חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה (במגבלות נסיגה מהמעקה).

בנוסף מציין שמאי המבקשת כי מאחר ששווי מ״ר אקוו׳ למגורים כולל חניה, מימוש מלוא הזכויות מחייב הסדרת חניות בחצר, ולכן לשיטתו אין לכלול את תרומת החצר בתחשיב שווי הבנוי.

בתגובת לטענת שמאי המשיבה כי זכויות הבנייה במגרש 440 אינן שוות, השיב שמאי המבקשת, כי בעבר שימש כשמאי מכריע ביחס לחלקה 440, ובאותה הכרעה ניתנה התייחסות נפרדת לזכויות אלה ונקבע להן שווי. לפיכך מציין שמאי המבקשת כי לא ברור מדוע לא הוכרו זכויות בנייה עיקריות בשיעור של 100% המגלמות כ-22 יחידות דיור בפתח תקווה נכון למועד הקובע בשנת 2022.

עוד מציין שמאי המבקשת כי יש לבחון את השימוש המיטבי בנכס. לדבריו, ייתכן כי קיימת מחלוקת בשאלה האם נכון להוסיף בנייה על הקיים או להרוס את המבנה, תוך הנחה כי ניתן לקבל גם את הגישה השמאית שלפיה נכון להרוס את המבנה. עם זאת, לדבריו גם אם נאמץ תרחיש של הריסה תוך קבלת ערכי השווי בהם נקט שמאי המשיבה, מתקבל שווי של כ-20 מיליון ₪ למגורים בלבד, הכולל שלוש קומות מגורים וכן חדרי יציאה לגג מעל קומת המסחר.

בנוסף מציין שמאי המבקשת כי טענת שמאי המשיבה בעניין קווי הבניין אינה ברורה, שכן קיים היתר לתוספת של שלוש קומות מגורים אשר לא מומשו, ולדבריו ניתן לנצל את הזכויות במסגרת קווי הבניין, כפי שעולה מן ההיתר הקיים. עוד מציין שמאי המבקשת כי מדובר בבנייה בשיעור של כ-33% בקומה, המתאפשרת במגרש גדול, ומוסיף כי בגין זכויות אלה כבר חויב הנכס בעבר בהיטל השבחה.

עוד מציין שמאי המבקשת כי הטענה הנוספת שלפיה גיל המבנה אינו מצדיק בנייה על הקיים עשויה להיות מובנת מבחינה כלכלית, אולם לדבריו במקרה כזה יש לבחון את השימוש המיטבי בנכס כמגרש ריק.

13.4. **<u>עקרונות לבחינת השווי במצב חדש</u>**

לטענת שמאי המבקשת, במצב החדש התכנית מקנה זכויות בנייה לפרויקט משולב שימושים הכולל מגדל מגורים בן 27 קומות עם 185 יח״ד מעל ארבע קומות תחתונות בשימושים מעורבים ומעל חניון תת קרקעי, כאשר יתרת המגרשים במתחם נרשמים על שם הוועדה המקומית כמפורט בפרק 13 לתכנית. שמאי המבקשת מציין כי בהתאם לבקשה להיתר, המגדל כולל ארבע קומות עליונות של דירות מיוחדות ו-23 קומות מגורים טיפוסיות עם שינויים קלים ביניהן. עוד מציין שמאי המבקשת כי ההיתר כולל הקלות לניוד זכויות לחמש קומות טיפוסיות נוספות, ולפיכך בניכוי ההקלות השימוש המיטבי מתקבל בניצול מלוא הזכויות תוך פיזורן על פני כלל הקומות הטיפוסיות במגדל באופן שמותיר את הבינוי שבהיתר על כנו ומוסיף לכל קומה טיפוסית יחידת דיור נוספת בשטח עיקרי של כ-104 מ״ר[17]. לדבריו, סך השטח העיקרי לפיזור בקומות הטיפוסיות עומד על כ 2,392 מ״ר אשר מתחלקים בין 23 קומות טיפוסיות, כאשר יתרת השטחים בתחשיבי השווי תואמת לתשריט הבקשה להיתר.

[17] סה״כ שיטח עיקרי קומתי 478.4 מ״ר X 5 קומות שניידו = 2,392 מ״ר, בחלוקה ל-23 קומות = 104 מ״ר

13.4.1. **<u>העדר זמינות</u>**

לטענת שמאי המבקשת, במועד אישור התכנית קיימת מורכבות ביישום הפרויקט בשל ריבוי בעלי הזכויות המחייב החתמתם על הסכמי פינוי בינוי, וכן בשל המורכבות התכנונית והביצועית של פרויקט רחב היקף מסוג זה. לפיכך מציין שמאי המבקשת כי הצפי למימוש התכנית דחוי לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון של 6% המבטא מקדם דחייה של 0.79, בדומה לגישת שמאי המשיבה.

13.4.2. **<u>מקדם קומה</u>**

לטענת שמאי המבקשת, ככלל קיימת מגמה שלפיה ככל שהקומה גבוהה יותר, דירות המגורים נהנות משיפור בנוף, באוורור ובפרטיות, והדבר מתורגם לתוספת בשווי זכויות הבנייה. שמאי המבקשת מציין כי בהכרעות שונות[18] נקבעו שיעורי שינוי בין הקומות בשיעורים שונים. אף שלדבריו מרבית ההכרעות מצביעות על שיעור נמוך יותר, שמאי המבקשת סבור כי השיעור הראוי הוא 2% לקומה. עוד מציין שמאי המבקשת כי בחלק מההכרעות מקדם 1 מיוחס לקומה הממוצעת בבניין ובאחרות לקומה הראשונה, וכי בענייננו התחשיב מבוסס על הבינוי שבהיתר, ולכן מקדם 1.0 מיוחס לקומת המגורים הממוצעת בהיתר, שהיא קומה 19. לשיטתו, בהיתר קיימות 36 קומות, ולאחר ניכוי שלוש קומות ראשונות למסחר ותעסוקה מתקבלות 33 קומות למגורים, והממוצע הוא 16.5=33/2, כך שקומת המגורים שמקבלת מקדם 1 היא קומה 16 בתוספת שלוש קומות מסד, כלומר קומה 19.

13.4.3. **<u>שוליות</u>**

לטענת שמאי המבקשת, קיימת שונות בשטחי הדירות, וככל ששטח הדירה גדול יותר מתקיימת תרומה שולית פוחתת לשווי. בהתאם לכך נקבע כי לדירה בשטח עד 80 מ״ר יינתן מקדם 1, ואילו לכל מ״ר נוסף מעבר לשטח זה תחול הפחתה של 10% בשווי. שמאי המבקשת מציין כי החלת שיעור הפחתה אחיד על כלל שטח הדירה יוצרת עיוות בשווי. לשם המחשה מציג שמאי המבקשת דוגמה, לפיה דירה בשטח 80 מ״ר מוערכת בסך של 520,000 ₪ לפי 6,500 ₪ למ״ר, בעוד שדירה בשטח 81 מ״ר, אשר מחושב לגביה מקדם של 0.9 לכל השטח, מתקבלת בשווי של כ-473,000 ₪ — תוצאה שלפיה שווי דירה גדולה יותר נמוך משווי דירה קטנה ממנה. לפיכך מציין שמאי המבקשת כי יש להחיל את מקדם השוליות רק על השטח העודף מעבר ל-80 מ״ר. עוד מציין שמאי המבקשת כי עיוות דומה מתקבל גם כאשר מציבים שווי למ״ר אקוי׳, כפי שנקבע בשומת המשיבה, כאשר נקבע שווי גבוה יותר לדירה עד 80 מ״ר ושווי נמוך יותר לדירה ששטחה מעל 80 מ״ר, מבלי לבצע את ההתאמה רק ביחס לשטח העודף מעל 80 מ״ר.

13.4.4. **<u>הפחתות</u>**

לטענת שמאי המבקשת, בחזית הנכס עובר תוואי הרכבת הקלה ומעברו מצויה התחנה המרכזית. לפיכך מציין שמאי המבקשת כי בניתוח שווי מ״ר אקו׳, ככל שעסקאות ההשוואה נלקחו מנכסים שאינם סמוכים לתחנה המרכזית, יש לבצע התאמה לשווי בשיעור של 20% באמצעות מקדם של

[18] הח״מ במגרש 137 בגו״ח 80137/42 - 1.13% ; משה נדם מגרש 751 בגו״ח 7121/36 (חלק) - 2% ; ערן ירקוני בגו״ח 8263/68, - 1% ; יעל הרון חלקה 31 בגוש 5027 - 1% ; גיל הרצברג במגרש 761 בגו״ח 7121/56, - 1.25%

0.8. עוד מציין שמאי המבקשת כי מאחר שהתאמה זו רלוונטית לשני מצבי התכנון, ניתן מבחינה חשבונאית לייחס אותה להשבחה הגולמית בלבד.

13.4.5. **<u>מטלות ציבוריות</u>**

שמאי המבקשת מציין כי בהתאם להוראות התכנית נדרש במסגרת הפרויקט לבצע מספר מטלות ציבוריות, ובהן הקמת מבנה ציבור במגרש 100, בינוי ופיתוח כיכר עירונית וכן פיתוח מגרשים 104 ו-105 בייעוד שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת, אשר מיועדים להיות בבעלות העירייה. שמאי המבקשת טוען כי בשומת המשיבה בוצעה הפחתה מעלויות מבנה הציבור והכיכר בהנחה שהיזם נושא בעלות הקמתם, אולם לטענתו הוראות התכנית אינן קובעות כי היזם מחויב לשאת בעלויות הקמת המטלות הציבוריות ופיתוח המגרשים.

שמאי המבקשת מוסיף כי בהתאם לפסיקה אין לחייב יזם במטלות ציבוריות מקום שבו אין לכך הוראה מפורשת בתכנית. בהקשר זה מפנה שמאי המבקשת לפסק הדין בעניין **אברמוביץ**[19], בו נקבע כי יש להביא בחשבון רק גורמים הנובעים מהתכנית המשביחה ולהעריך את השפעת כלל הוראותיה על שווי המקרקעין. כמו כן מפנה שמאי המבקשת לפסק הדין בע"א 7368/06 **דירות יוקרה בע"מ**, בו נקבע כי הטלת חיוב שאינו מעוגן בדין עומדת בסתירה לעקרונות היסוד של המשפט הציבורי וכי החוק מניח שעבודות הפיתוח מבוצעות על ידי הרשות המקומית, כאשר הבעלים או המחזיק במקרקעין נדרש לשלם היטלי פיתוח לרשות.

לאור האמור, שמאי המבקשת טוען כי מאחר שהוראות התכנית אינן מטילות על היזם את החובה לשאת בעלויות המטלות הציבוריות, אין מקום להפחית עלויות אלו במסגרת חישוב ההשבחה. לחלופין, שמאי המבקשת מציין כי ככל שייקבע כי היזם נושא בעלויות אלה, יש לקזזן מסכום היטל ההשבחה ולא משווי ההשבחה, שכן הפחתתן משווי ההשבחה מטילה למעשה על היזם מחצית מעלות המטלה הציבורית, בניגוד להוראות הדין והפסיקה.

<u>תחשיב מטלות ציבוריות</u>

<u>מבנה הציבור</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי שטח מבנה הציבור עומד על 490 מ"ר ברוטו וכי עלות הבנייה למ"ר נאמדת בסכום של 8,000 ₪.

עם זאת, שמאי המבקשת מציין כי קיימת מחלוקת ביחס למספר מקומות החניה הנדרשים. שמאי המבקשת מציין כי בהתאם לתקן החניה לאזור מגורים א', עבור שטח עיקרי של 400 מ"ר נדרש להסדיר ארבעה מקומות חניה לרכב פרטי. לפיכך שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לטבלת ביקוש החניה החלה על אזור א' בתכנית ובהתאם לבקשה להיתר, יש להביא בחשבון הקמה של 4 חניות ולא 2 כפי שנקבע בשומת המשיבה.

מהות	שטח ברוטו / יח'	שווי מ"ר / עלות	סה"כ
מבנה ציבור	490.0 מ"ר	8,000 ₪	3,920,000 ₪
חניה לכלי רכב תת קרקעית	4	150,000 ₪	600,000 ₪
סה"כ עלות בניית מבנה ציבור			**4,520,000** – ₪

[19] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ ואח' (להלן: "**הלכת אברמוביץ**")

כיכר עירונית (מגרש 101)

לטענת שמאי המבקשת, מגרש 101, בשטח של כ־1,084 מ״ר מעל הקרקע, מיועד בהתאם להוראות התכנית לכיכר עירונית ציבורית, בעוד שבתת הקרקע מיועד חניון פרטי. לדבריו, הכיכר מתוכננת לשמש כרחבת כניסה מרכזית להיכל התרבות ולהדגיש את איכויותיו. שמאי המבקשת מוסיף כי בהתאם להוראות התכנית נדרש לבצע את פיתוח הכיכר, לרבות הקמת בריכות נוי, תאורה, שטחים מגוננים, שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, שילוט מואר, מתקני חניית אופניים, פרגולות ואלמנטים להצללה. עוד מציין שמאי המבקשת כי מפלס הקרקע של מגרש 101 יירשם על שם עיריית פתח תקווה.

לטענת שמאי המבקשת, בהתאם לדו״ח אומדן עלויות שנערך על ידי ״איזי בלנק אדריכלים״, עלות הקמת הכיכר העירונית במגרש 101 כוללת עבודות שונות ובהן פירוק אדניות בנויות, העתקת עצים, יציקת רצפת בטון, בניית ערוגות בטון בגמר טרצו, אבן קיסר או גרניט טבעי, הקמת מערכת ניקוז להובלת מי נגר וכן ביצוע שכבות טוף מנקז. לדברי שמאי המבקשת, בהתאם לאומדן זה סך עלויות הבנייה של הכיכר עומד על 2,063,054 ₪.

מעבר ציבורי ורחוב פרופסור שור (מגרש 104 ו-105)

לטענת שמאי המבקשת, מגרש 104 בייעוד ״שטח ציבורי פתוח״ מיועד להקמת שבילים ומדרכות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, תשתיות ותשתיות תת קרקעיות, מובל סגור תת קרקעי, חדרי שנאים, מתקנים הנדסיים ומעבירי מים תת קרקעיים. עוד מציין שמאי המבקשת כי מגרש 105 בייעוד ״דרך מוצעת״ מיועד בין היתר לסלילת מעבר להולכי רגל, כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, הצבת ריהוט רחוב ותאורת רחוב, שתילה ונטיעות וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות.

לדברי שמאי המבקשת, על פי דוח כתב הכמויות, עלויות אלה הכולל את עבודות הפיתוח במגרשים 104 ו-105, לרבות עבודות ריצוף ואבני שפה, ריצוף חניות, ריצוף מדרכות ורצועת שירות, עבודות בניה ושלד וכן עבודות גידור, מעקות וריהוט רחוב, דלתות פתיחה מפח מגולוון, נאמדות בסך של 112,920 ₪.

סיכום עלויות המטלות הציבוריות

סוג מטלה	עלות
מבנה ציבור	4,520,000 ₪
כיכר עירונית	2,063,054 ₪
מעבר ציבורי ורחוב פרופסור שור	112,920 ₪
סך עלויות בניית המטלות הציבוריות	**6,695,974 ₪**

13.5. **ערכי שווי**

לטענת שמאי המבקשת, כאשר קיימות עסקאות השוואה בנכס עצמו יש ליתן להן משקל מהותי בקביעת שווי המקרקעין. לדבריו, גישה זו נתמכת בפסיקה ובהחלטות ועדות ערר, ובכללן ערר מרדכי סופר[20] והחלטות נוספות, לפיהן בהעדר נימוקים מיוחדים יש ליתן משקל לעסקה שנערכה במקרקעין עצמם. עוד מציין שמאי המבקשת כי שיטת ההשוואה היא השיטה הבכירה להערכת

[20] הר/85220/11 מרדכי סופר נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה

שווי מקרקעין, וכאשר קיימת עסקת השוואה בנכס נשוא השומה מדובר בפרמטר מרכזי לקביעת השווי, שכן היא משקפת מחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון, כל עוד לא הוכח כי מדובר בעסקה מוטה.

עוד מציין שמאי המבקשת כי גישה זו מתיישבת עם העיקרון שנקבע בפסק דינו של בית המשפט העליון[21], שלפיו יש לגבות היטל השבחה באופן שיבטיח גביית מס אמת בהתאם להתעשרות בפועל של בעל המקרקעין. על כן, מציין שמאי המבקשת כי במקרה הנדון קיימת בנכס עצמו עסקה למכירת חנות בתת חלקה 3 בחלקה 259 מיום 20.05.2019 בתמורה ל-620,001 ₪, ולכן לעסקה זו ניתן משקל גבוה יותר במסגרת ניתוח שווי למ"ר מסחר בנוי.

13.5.1. **<u>שווי מ"ר בנוי למגורים</u>**

שמאי המבקשת ערך ניתוח של 4 עסקאות מאתר רשות המיסים המהוות עסקאות ההשוואה לדירות מגורים ישנות מנכסים סמוכים מאוד לנכס הנדון ובעלי מאפיינים דומים, כדלקמן:

<u>עסקה מס' 1</u>

גו"ח	6361-257-8
תאריך עסקה	8.2.2022
כתובת	אורלוב זאב 86
תאור הבנין	בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית
קומה	2
שנת בנייה	1,970.0 מ"ר
ניתוח העסקה	
שטח רשום	50.0 מ"ר
שטח בפועל	60.0 מ"ר
מחיר העסקה	1,360,000 ₪
שווי מ"ר בנוי, במעוגל	**22,667** ₪

<u>עסקה מס' 2</u>

גו"ח	6361-256-14
תאריך עסקה	24.7.2022
כתובת	אורלוב זאב 84
תאור הבנין	בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית
קומה	2
שנת בנייה	1,965.0 מ"ר
ניתוח העסקה	
שטח רשום	64.0 מ"ר
שטח בפועל	76.8 מ"ר
מחיר העסקה	1,650,000 ₪
שווי מ"ר בנוי, במעוגל	**21,484** ₪

[21] ברע"ם 4367/16 אהרון מאיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון

עסקה מס׳ 3

גו״ח	6361-257-13
תאריך עסקה	27.2.2023
כתובת	אורלוב זאב 86
תאור הבנין	בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית
קומה	4
שנת בנייה	1,970.0 מ״ר
ניתוח העסקה	
שטח רשום	101.0 מ״ר
שטח בפועל	121.2 מ״ר
מחיר העסקה	₪ 2,950,000
שווי מ״ר בנוי, במעוגל	₪ **24,340**

עסקה מס׳ 4

גו״ח	6361-256-11
תאריך עסקה	19.2.2023
כתובת	אורלוב זאב 84
תאור הבנין	בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית
קומה	1
שנת בנייה	1,965.0 מ״ר
ניתוח העסקה	
שטח רשום	46.0 מ״ר
שטח בפועל	55.2 מ״ר
מחיר העסקה	₪ 1,560,000
שווי מ״ר בנוי, במעוגל	₪ **28,261**

סיכום עסקאות ההשוואה

עסקה	כתובת	תאריך	מחיר מכירה	שווי מ״ר
1	אורלוב 86	8.2.2022	₪ 1,360,000	₪ 22,667
2	אורלוב 86	24.7.2022	₪ 1,650,000	₪ 21,484
3	אורלוב 84	27.2.2023	₪ 2,950,000	₪ 24,340
4	אורלוב 84	19.2.2023	₪ 1,560,000	₪ 28,261

לטענת שמאי המבקשת, שווי למ״ר בנוי ישן עומד על 23,000 ₪, בדומה לשווי שנקבע על ידי שמאי המשיבה. עוד מציין שמאי המבקשת כי בעסקאות ההשוואה קיימות, בסבירות גבוהה, זכויות לפי תמ״א 38, וככל שלזכויות אלה קיימת השפעה על השווי יש להביאן בחשבון במסגרת השווי ולא לנטרלן. לדבריו, גישה זו עולה בקנה אחד עם פסק הדין בהלכת לויתן בר״ם 1975/24.

13.5.2. **<u>שווי מ״ר בנוי למסחר</u>**

שמאי המבקשת ניתח את עסקת המכר בנכס הנדון - ברחוב אורלוב 90, כדלקמן:

גו״ח			6361-259-3
תאריך עסקה			20.05.2019
שנת בנייה			1963
תאור הנכס			חנות בקומת קרקע
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ״ר מתואם**
שטח בנוי	21.0 מ״ר	1.00	21.0 מ״ר
שווי העסקה			₪ 620,000
שווי למ״ר בנוי במעוגל			₪ 29,524

כמו כן הציג נתוני היצע מאתר יד 2 – כהיוון הכנסות, כדלקמן:

כתובת	**שטח**	**דמ״ש חודשים**	**דמ״ש למ״ר**
ברקוביץ 12	35.0 מ״ר	₪ 5,000	₪ 143
יהודה לייב פינסקר	45.0 מ״ר	₪ 6,500	₪ 144
בר כוכבא	30.0 מ״ר	₪ 4,200	₪ 140
לב המושבה	25.0 מ״ר	₪ 4,000	₪ 160
פתח תקווה	25.0 מ״ר	₪ 3,600	₪ 144
לב המושבה	18.0 מ״ר	₪ 2,700	₪ 150
ממוצע			₪ 147
שיעור היוון			6.7%
שווי מ״ר בנוי למסחר			**₪ 26,000**

לטענת שמאי המבקשת, יש לתת עדיפות לעסקה שנערכה בנכס הנדון. בהתאם לכך מציין שמאי המבקשת כי לעסקה בנכס ניתן משקל של 40%, ואילו ליתר נתוני השווי, הכוללים שישה מחירי היצע, ניתן משקל מצטבר של 60%, כדלקמן:

מהות	**שווי מ״ר בנוי**	**עצימות**	**סה״כ**
עסקה בנכס	₪ 29,524	60.0%	₪ 17,714
נתוני היצע	₪ 26,000	40.0%	₪ 10,400
שווי מ״ר בנוי למסחר, במעוגל			**₪ 28,000**

בהתאם לניתוח הנתונים ולמשקלים נקט שמאי המבקשת שווי מ״ר בנוי למסחר בסך 28,000 ₪.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי עסקת המכירה בחלקה 259 הושפעה מהתקדמות הליך פינוי בינוי, טוען שמאי המבקשת כי השפעה זו מוגבלת, שכן בהתאם להסכם, החנות מקבלת תוספת שטח של 4 מ״ר בלבד. עוד מציין שמאי המבקשת כי תוספת של 4 מ״ר מתוך שטח של 21 מ״ר יש לחשב בדחייה, כך שבמועד הקובע נלקחת בחשבון דחייה של שש שנים, המשקפת הפחתה של כ-30%, ובהתאם לכך מתקבל שווי של 25,500 ₪ למ״ר בנוי.

במהלך הדיון שהתנהל בפניי, נשאל שמאי המבקשת כיצד ניתן ליישב בין קביעתו לשווי מבונה בסך של כ-11,000 ₪ למ״ר לבין קביעתו לשווי בנוי בסך של כ-28,000 ₪ למ״ר, ובפרט מה הם מרכיבי החילוץ שנעשה על ידו.

בתשובתו השיב שמאי המבקשת כי לא ערך חילוץ עצמאי כאמור, אלא הסתמך על שומתו של שמאי המשיבה ואימץ אותה. עוד הבהיר, כי לשיטתו, בהינתן שווי מסחר ישן של כ-28,000 ₪ למ״ר בנוי, הרי שלאחר הפחתת רכיב היזמות בשיעור של כ-30%, בצירוף עלויות ישירות ועקיפות וכן עלויות בניית חניה, מתקבל עלויות בנייה בסך של כ-10,500 ₪ למ״ר למסחר, ושווי מבונה לפי 11,000 ₪.

לטענת שמאי המבקשת, יחס ברוטו נטו בשטחי תעסוקה עומד על כ-30%, בעוד ששטחי השירות במסחר נעים בדרך כלל בין 5% ל-10%. לדבריו, לכך קיימים תימוכין בקווים המנחים, פרק י״ז, וכן בהכרעות של שמאים מכריעים. עוד מציין שמאי המבקשת כי בבינוי בפועל של שטחי מסחר קיימים שטחי שירות מוגבלים, ולכן אין מקום לקבוע העמסה של שטחים שאינם קיימים בפועל.

עוד מציין שמאי המבקשת כי יש לבחון בהיתר הבנייה אילו שטחי שירות משויכים בפועל למסחר לצורך קביעת שיעור ההעמסה. לדבריו, מן ההיתר עולה כי קיימים שני סוגי שטחים המשויכים למסחר, דכסנית ומסדרון מעבר בין החנויות בחלק העורפי. שמאי המבקשת מציין כי גם לאחר הכללת שטחים אלה שיעור שטחי השירות אינו מגיע ל-5%, ולפיכך לדבריו אין הצדקה לקבוע שיעורי העמסה גבוהים יותר בתחום המסחר.

13.5.3. **<u>שווי מ״ר מבונה אקווי׳ מגורים</u>**

שמאי המבקשת ערך את בחינת השווי בהתאם לגישת השוואה הישירה של עסקאות קרקע למגורים בשכונות סמוכות למושא השומה ובהתאם להחלטות השמאית המכריעה הח״מ בפתח תקווה, כדלקמן:

<u>עסקאות השוואה למגרשים</u>

שמאי המבקשת מציג ניתוח של ארבע עסקאות השוואה למגרשי מגורים בשכונת פסגת הדר, מהן מתקבל שווי ממוצע בסך של 6,733 ₪ למ״ר מבונה דירתי לאחר התאמה לזמן ולמיקום, כדלקמן:

מהות	עסקה מס׳ 1	עסקה מס׳ 2	עסקה מס׳ 3	עסקה מס׳ 4
גו״ח	6393-353	6393-348	6393-309	6393-329
תאריך	2.10.2022	30.11.2020	7.12.2020	22.3.2021
תכנית	410-0096990	410-0096990	ב/1602	ג/1602
מגרש	A213	A208	1007	2006
מחיר מוצהר	₪ 81,756,720	₪ 74,655,554	₪ 49,077,500	₪ 58,415,000
שטח עיקרי	10,198.0 מ״ר	8,959.0 מ״ר	5,910.0 מ״ר	6,695.0 מ״ר
שטח ממ״ד	1,176.0 מ״ר	1,044.0 מ״ר	636.0 מ״ר	636.0 מ״ר
סה״כ שטח	11,374.0 מ״ר	10,003.0 מ״ר	6,546.0 מ״ר	7,331.0 מ״ר
מקדם לזמן	1	1.05	1.05	1.05
מקדם למיקום	0.9	0.85	0.85	0.85
שווי מ״ר אקווי׳	**₪ 6,469**	**₪ 6,661**	**₪ 6,691**	**₪ 7,112**

<u>שומות מכריעות</u>

לטענת שמאי המבקשת, ניתן להסתמך גם על הכרעות שמאים מכריעים. לדבריו, בהכרעת הח״מ בגוש 6388 חלקה 87 ברחוב קיש 12, למועד הקובע נובמבר 2024, נקבע שווי של 6,260 ₪ למ״ר אקוו׳ למגורים ללא מסחר, בהתייחס לדירות בשטח ממוצע של כ-100 מ״ר.

עוד מציין שמאי המבקשת כי בהכרעת הח״מ בגוש 6397 חלקה 107 ברחוב סלנט 59, למועד הקובע יוני 2022, נקבע שווי של 6,700 ₪ למ״ר אקוו׳ למגורים ללא מסחר, כאשר השווי נגזר מעסקאות השוואה לדירות בשטח ממוצע של כ-100 מ״ר.

שמאי המבקשת מציין כי בהתחשב בהפחתה לשוליות בשיעור של 10% לכל שטח העולה על 80 מ״ר, מתקבל מקדם של 0.98 ולפיכך שווי מתואם של כ-6,840 ₪ למ״ר אקוו׳.

לסיכום מציין שמאי המבקשת כי שווי מ״ר אקוו׳ למגורים עומד על 6,730 ₪, ובהתאמה למגורים מעל מסחר, תוך הפחתה בשיעור 0.95, מתקבל שווי של כ-6,500 ₪ למ״ר אקוו׳ במעוגל. עוד מציין שמאי המבקשת כי לכל מ״ר מעל 80 מ״ר בוצעה הפחתה בשיעור של 10%.

13.5.4. **<u>שווי מ״ר מבונה אקוו׳ תעסוקה</u>**

שמאי המבקשת מפנה לניתוח של 3 עסקאות קרקע, ניתוח עסקאות מכר יחידות משרד וחילוץ שווי הקרקע, מהחלטת השמאית המכריעה הח״מ, בגו״ח 6194/17-18 ברחוב ז׳בוטינסקי 114, פתח-תקווה. מניתוח עסקאות אלה מתקבל שווי מבונה לתעסוקה בגבולות של כ- 2,000 ₪ למ״ר עיקרי.

כמו כן הציג החלטות שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר
רמה מאור	6194/18	ז׳בוטינסקי 114	מרץ.23	1,970 ₪
יגאל יוסף	6194/17	ז׳בוטינסקי 114	יוני.20	1,700 ₪
דנה שיחור	6372/475	ז׳בוטינסקי 47	יוני.20	1,700 ₪
דוד טיגרמן	6372/477	פינת דרך יצחק רבין וז׳בוטינסקי	מאי.21	1,700 ₪
יעקב פז	6194/180	אפעל 25 א.ת קריית אריה	יוני.20	1,500 ₪
אליהו כהן	6361/376	יחזקאל רבינזון 15	נוב׳.20	1,620 ₪

לטענת שמאי המבקשת, נתוני ההשוואה מצביעים על שווי של 1,700 ₪ למ״ר אקו׳ באזור קריית אריה. לדבריו, מאחר שקריית אריה מהווה מרכז עסקי בעל אוריינטציה למשרדים של חברות גדולות, לרבות חברות הייטק, מדובר במיקום עדיף ביחס לנכס הנדון. לפיכך, מציין שמאי המבקשת כי יש לבצע התאמה למיקום בשיעור של 10%, ובהתאם לכך שווי מ״ר אקו׳ לתעסוקה לאחר התאמה למיקום עומד על 1,530 ₪.

שמאי המבקשת טען כי המיקום במרכז פתח תקווה אינו מרכז תעסוקה משמעותי וכי החברות שמשלמות מחירים גבוהים למשרדים הן בעיקר חברות הייטק וחברות ביטוח המתמקמות באזורי תעסוקה ייעודיים כגון קריית אריה. לדבריו, למרות שקיימת נגישות תחבורתית למיקום הנכס, המרכז העירוני אינו מוקד תעסוקה דומה ולכן שווי התעסוקה נמוך יותר. בנוסף ציין כי קיימים שטחים רבים לתעסוקה פנויים בעיר וכי יש עודף משרדים בהיקף של כ-מיליון מ״ר בנוי ופנוי.

13.5.5. **ריכוז השווי**

שווי מ״ר בנוי מגורים ישן	23,000 ₪
שווי מ״ר בנוי מסחר	28,000 ₪
שווי מ״ר בנוי מסחר (חלקה 440)	16,800 ₪
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ מגורים	6,500 ₪
שווי מ״ר אקוו׳ מסחר (בהתאם לעמדת המשיבה)	11,000 ₪
שווי מ״ר אקוו׳ תעסוקה	1,530 ₪
שווי אולם מופעים (0.6 משווי מגורים)	3,900 ₪

13.6. **<u>תחשיב שמאי המבקשת לתכנית 410-0729491</u>**

13.6.1. **<u>שווי מצב קודם</u>**

<u>חלקות 259, 265 ו-266</u>

מהות	שטח	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
מגורים	2,362.0 מ"ר	₪ 23,000	₪ 54,326,000
מסחר	496.0 מ"ר	₪ 28,000	₪ 13,888,000
סה"כ שווי הבנוי וזכויות הבניה בחלקות 259 265 ו-266			**₪ 68,214,000**

<u>חלקה 440</u>

שטח מגרש					2,585.0 מ"ר
	מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**	**חישוב**
מבנה מסחרי	מרתף	914.1 מ"ר	0.30	274.2 מ"ר	
	קרקע עיקרי	674.6 מ"ר	1.00	674.6 מ"ר	
	גלריה	359.6 מ"ר	0.50	179.8 מ"ר	
	סה"כ שטח בנוי			1,128.7 מ"ר	
	שווי מ"ר בנוי / אקוו'			₪ 16,800	
	סה"כ שווי			**₪ 18,961,942**	
זכויות למגורים	זכויות בניה למגורים	2,585.0 מ"ר	1.00	2,585.0 מ"ר	100.0%
	ממ"ד	165.0 מ"ר	0.00		7.5 x 22
	שטח קומתי	879.2 מ"ר			(2,585 + 7.5 x 7) / 3
	חדרי גג	420.0 מ"ר	1.00	420.0 מ"ר	60 מ"ר x 7
	מרפסת גג	459.2 מ"ר	0.20	91.8 מ"ר	879.8-420
	שוליות דירה 80 מ"ר*	23.0 מ"ר	745.0 מ"ר	74.5 – מ"ר	32.4
	חדש על ישן			0.90	
	סה"כ זכויות בלתי מנוצלות בחלקה 440			2,720.1 מ"ר	
	שווי מ"ר מבונה אקוו'				₪ 6,500
	סה"כ שווי הזכויות				**₪ 15,912,585**
סה"כ שווי חלקה 440					**₪ 34,874,527**

סיכום שווי מצב קודם	
שווי חלקות 259, 265 ו-266	₪ 68,214,000
שווי חלקה 440	₪ 34,874,527
סה"כ שווי הנכס במצב הקודם	**₪ 103,088,527**

13.6.2. שווי מצב חדש

שטחים למגורים - תואמים לבקשה להיתר, העמסה למסחר 5%, לתעסוקה 20% ואולם מופעים 25% בדומה לגישה המשיבה											
מצב חדש											
									80		
									0.1-	1.02	
קומה	מקדם	דירה 1	דירה 2	דירה 3	דירה 4	דירה 5	דירה 6	דירה 7	ממ"ד עיקרי	שוליות ליח"ד מעל 80 מ"ר	מקדם קומה	סה"כ
30		189	0	0	0	0	189	0	2	218	1.24	445
29		101	142	0	0	142	100	0	2	165	1.22	574
28		101	142	0	0	143	100	0	2	166	1.20	563
27		0	101	142	63	66	107	0	4	110	1.17	554
26		107	94	38	63	66	107	104	4	78	1.15	660
25		107	94	38	63	66	107	104	4	78	1.13	647
24		107	94	38	63	66	107	104	4	78	1.10	635
23		107	94	38	63	66	107	104	4	78	1.08	622
22		107	94	38	63	66	107	104	4	78	1.06	610
21		107	94	38	63	66	107	104	4	78	1.04	598
20		107	94	38	63	66	107	104	4	78	1.02	586
19		107	94	38	63	66	107	104	4	78	1.00	575
18		107	94	38	63	66	107	104	4	78	0.98	564
17		107	94	38	63	66	107	104	4	78	0.96	553
16	1	107	94	38	63	66	107	104	4	78	0.94	542
15		107	94	38	63	66	107	104	4	78	0.92	531
14		107	94	38	63	66	107	104	4	78	0.91	521
13		92	81	63	63	81	92	104	5	51	0.89	512
12		92	81	63	63	81	92	104	5	51	0.87	502
11		92	81	63	63	81	92	104	5	51	0.85	492
10		92	81	63	63	81	92	104	4	51	0.84	481
9		92	81	63	63	81	92	104	5	51	0.82	473
8		107	66	63	63	74	102	104	4	54	0.80	465
7		107	66	63	63	74	102	104	4	73	0.79	454
6		107	66	63	63	74	102	104	4	73	0.77	446
5		107	94	38	63	66	107	104	4	92	0.76	435
4		107	94	38	63	66	107	104	4	92	0.74	426
0		0	0	0	0	131	67	0	1	51	0.73	142
2 - תעסוקה	0.24	1206										284
2 - אולם מופעים	0.60		204									122
1 - תעסוקה	0.24	1249										294
1 - אולם מופעים	0.60		422									253
קרקע - מסחר	1.69				820							1,387
סה"כ אקוו'												16,949
שווי מ"ר אקוו'												₪ 6,500
שווי מצב חדש												**₪ 110,166,724**

13.6.3. **<u>השבחה לתכנית 410-0729491</u>**

שווי מצב חדש	₪ 110,166,724
שווי מצב קודם	₪ 103,088,527
השבחה גולמית	₪ 7,078,198
קרבה לתחנה מרכזית	0.80
חלק יחסי שאינו פטור	13.8%
דחיה לזמינות 4 שנים שיעור היוון 6%	0.79
השבחה, במעוגל	**₪ 619,000**
שיעור היטל ההשבחה	**25%**
היטל השבחה	**₪ 154,750**

<u>הקלות</u>

13.7. **<u>מתודולוגיית ההשבחה</u>**

לטענת שמאי המבקשת, בבחינת ההשבחה יש לאמוד את שווי המקרקעין המלא בשני מצבי התכנון, כך שההשבחה תיקבע כהפרש בין השווי במצב הקודם לבין השווי במצב החדש, הנובע מאישור התכנון החדש. לדבריו, שימוש בגישת הדלתא אינו ראוי ברוב המקרים, למעט במצבים מיוחדים בהם אין לתוספת הזכויות השפעה על המקרקעין מעבר לתוספת עצמה, שכן גישה זו עלולה להביא לחישוב שגוי של ההשבחה.

עוד מציין שמאי המבקשת כי עמדה זו נתמכת בפסיקה. לדבריו, בפסק הדין עמ"נ 1405-11-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' בר לוי ישראל ואח'**, קבע בית המשפט כי שיטת הדלתא עשויה להתאים רק במקרים של "השבחה תוספתית", ואינה מתאימה במקרים בהם האקט התכנוני יוצר מוצר תכנוני חדש, כגון בפרויקטים של תמ"א 38 או התחדשות עירונית, ואף צוין כי שימוש בשיטה זו עלול להביא לעיוות בחישוב ההשבחה.

עוד מציין שמאי המבקשת כי בפס"ד **קבוצת הירדן בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** (להלן: "**פס"ד קבוצת הירדן**"), נקבע כי דרך המלך לחישוב ההשבחה היא אומדן שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, כך שהפער בין השוויים משקף את ההשבחה, בעוד ששיטת הדלתא עשויה להיות רלוונטית רק כאשר אין לתוספת הזכויות השפעה נוספת על המקרקעין. בנוסף מציין שמאי המבקשת כי בפס"ד **נועה לב** נקבע כי ההשבחה היא ההפרש בין השווי במצב החדש לבין השווי במצב הקודם, וכן **בפס"ד טבנצ'ניק**[22] הודגש כי סכום ההשבחה נגזר מהפער בין ערך המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית לבין ערכם לאחריה.

לפיכך מציין שמאי המבקשת כי ההשבחה במקרה הנדון נגזרת מהפרש השווי הכולל של המקרקעין בשני מצבי התכנון, ולא בהתאם לגישת הדלתא העלולה להביא לתוצאה שגויה.

לטענת שמאי המבקשת, במצב הקודם שווי הנכס נבחן כמגרש לבניית מגדל מגורים הכולל 185 יח"ד ב-31 קומות, בשילוב מסחר, תעסוקה ואולם מופעים, בהתאם לזכויות הבנייה כפי שהוצגו

[22] עמ"נ 55750-12-21 **וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל** (להלן: "**פס"ד טבצ'ניק**")

במצב החדש במסגרת מדרגת ההשבחה הקודמת. לדבריו, בהתאם לפרוגרמה ניתן לבנות 7 דירות בקומה טיפוסית, 6 דירות בהתאם להיתר ודירה נוספת בשטח של 104 מ״ר, בעוד ששטחי הקומות המיוחדות נותרים ללא שינוי.

עוד מציין שמאי המבקשת כי במסגרת החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה, אושרו מספר הקלות מהותיות, ובהן תוספת של חמש קומות מגורים, שינוי בתמהיל הדירות ללא חריגה ממספר יחידות הדיור המאושר, וכן ניוד שטח עיקרי למגורים מקומות 3–35 אל קומות הקרקע וקומות 1–2.

לדברי שמאי המבקשת, ההשבחה נבחנת כתוצאה מאישור מכלול ההקלות, באמצעות השוואה בין סך השטח האקווי המתקבל מכלל זכויות הבנייה במצב הקודם ללא הקלות, לבין השווי במצב החדש הכולל את כלל ההקלות, וזאת בשונה מגישה המפרידה בין מרכיבי ההקלה ובוחנת את תרומת כל אחד מהם בנפרד. עוד מציין שמאי המבקשת כי גישה זו תואמת החלטות ועדת הערר[23], בהן נקבע כי יש לבחון את ההקלות במשותף ולא להפרידן. עוד מוסיף שמאי המבקשת כי משמעות תוספת הזכויות שניתנה במסגרת ההקלות נלמדת מהיתר הבנייה עצמו, שכן ניצול הזכויות בהיתר משקף את הזכויות שאושרו ואת הבינוי שאושר בפועל, ולפיכך אין צורך בבחינת כל רכיב הקלה בנפרד אלא בבחינת מכלול הזכויות במצב הקודם אל מול המצב החדש בהתאם לבקשה להיתר.

לטענת שמאי המבקשת, שומת הוועדה המקומית כוללת חיוב כפול בגין ההקלות. לדבריו, החיוב בוצע פעם אחת בגין העלאת שטחים או קומות בשיעור של כ-30%, ופעם נוספת בגין שינוי תמהיל הדירות בשיעור של כ-25%. שמאי המבקשת מציין כי מאחר שלא נוספו שטחים ולא נוספו יח״ד, חיוב זה מהווה לטענתו כפל חיוב בגין אותם מרכיבים.

13.8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

לטענת שמאי המבקשת, כאשר סך השטחים ומספר יחידות הדיור זהים בשני מצבי התכנון וההקלה מתבטאת בתוספת קומות בלבד, אין מניעה תכנונית במצב הקודם לשמור על שטחי יחידות הדיור כפי שהם בהיתר המבוקש במצב החדש.

לטענת שמאי המבקשת, בהתאם להוראות התכנית נקבע כי 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ״ר, ומתוכן 15 דירות בשטח של 65 מ״ר. שמאי המבקשת מציין כי קיימת מחלוקת בינו לבין שמאי המשיבה בשאלה האם 15 הדירות בשטח של 65 מ״ר נכללות במסגרת ה-20% או שמדובר בתוספת מעבר לכך, ומפנה לעניין זה לסעיף 5(5) בהערות התכנית. עם זאת מציין שמאי המבקשת כי לשיטתו מדובר בסוגיה שאינה מהותית, שכן בתכנון המוצע נבנות ממילא יותר דירות קטנות מן המינימום הנדרש.

עוד מציין שמאי המבקשת כי מאחר שהתכנית קובעת מינימום של דירות קטנות אך אינה מגבילה במספר מרבי, הרי שגם בנייה מעבר למספר המינימלי מתאפשרת מכוח התב״ע, ולפיכך לטענתו אין מקום לייחס השבחה בגין רכיב זה.

לפיכך מציין שמאי המבקשת כי עיקר ההשבחה מיוחסת לשינוי במספר הקומות ולשינויים מינוריים יחסית בתמהיל הדירות.

[23] 85058/12 שפיר נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, בי/85303/16 ווי בוקס השקעות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים

עוד מציין שמאי המבקשת כי השימוש המיטבי גם במצב הקודם מתקבל תוך שמירה על הקומות המיוחדות, דירות פנטהאוז ומיני פנטהאוז, כפי שאושרו בהיתר. בהתאם לכך מציין שמאי המבקשת כי ניתן לחלק את הזכויות של חמש הקומות הטיפוסיות שנוספו במסגרת ההקלה בין 23 הקומות הטיפוסיות, כך שבכל קומה תתווסף דירה אחת, ובסך הכל 23 דירות בשטח של 104 מ״ר כל אחת. לדבריו, ההשבחה בגין ביטול השוליות מחושבת כהפרש בין סך שטחי הדירות ששטחן מעל 80 מ״ר בחמש הקומות הטיפוסיות במצב החדש לבין סך השטחים השוליים בדירה השביעית ב-23 הקומות.

להלן הצגת השוליות לשטחים שנויידו:

חישוב ההשבחה בגין שטחים שולים שבוטלו				
	מהות	**חישוב**	**שטח**	**סה״כ**
מצב קודם	שטח שולי לדירה 7	104-80	24.0 מ״ר	
	מס׳ קומות טיפוסיות		23.0 מ״ר	
	סה״כ שטח שולי בדירות מס׳ 7 במצב הקודם			552.0 מ״ר
מצב חדש	שטח שולי בקומה טיפוסית	26=80*4-(92+92+81+81)	26.0 מ״ר	
	מס׳ קומות		5.0 מ״ר	
	שטח שולי ב-5 קומות במצב החדש			130.0 מ״ר
ביטול שטחים שוליים				422.0 מ״ר
מקדם השבחה				10.0%
השבחה לשטחים השוליים				**42.2 מ״ר**

עוד מציין שמאי המבקשת כי הצגת השוליות בשני מצבי התכנון בקומות שנוידו נועדה להמחיש את השינוי, אולם בפועל ההערכה בוצעה ביחס לכלל הפרויקט בשווי כולל לשני מצבי התכנון, תוך התחשבות בשוליות בכל דירה ודירה.

מקדם השוליות נקבע בשיעור של 10% ביחס לשטח העולה על 80 מ״ר דירתי, כפי שנקבע במצב חדש במדרגת ההשבחה הקודמת.

13.9. **<u>הפחתות</u>**

לטענת שמאי המבקשת, ניוד זכויות מגורים לקומות עליונות, ללא תוספת זכויות בנייה, עשוי להביא ליתרונות הנובעים מהגבהת הקומות, כגון שיפור בפרטיות, בנוף ולעיתים גם בשוליות שטחי הבנייה. עם זאת מציין שמאי המבקשת כי לצד יתרונות אלה יש להביא בחשבון עלויות נוספות הנובעות מהניוד, בדומה לגישת שמאי המשיבה. לדבריו, העלויות העודפות נובעות משני מישורים עיקריים: תוספת שטחי שירות והתארכות משך הפרויקט.

עוד מציין שמאי המבקשת כי תוספת חמש קומות טיפוסיות מחייבת בניית שטחי שירות שאינם סחירים, כגון לובי קומתי וחדרי מדרגות. בהתאם לטבלת השטחים בבקשה להיתר, שטחי השירות בחמש הקומות הטיפוסיות מסתכמים בכ-855 מ״ר, אותם יש להפחית משווי המצב החדש. לדבריו, בהתאם לאומדן עלויות הבנייה של לשכת שמאי המקרקעין מיוני 2025, עלות הבנייה הישירה למ״ר עילי עומדת על 6,600 ₪.

תחשיב עלות עודפת לשטחי שירות:

עלות בניה ישירה למ״ר	6,600 ₪
חלק יחסי לשטחי שירות	40.0%
שטחי שירות	854.8 מ״ר
עלות עודפת לשטחי שירות	**2,256,540** ₪

שמאי המבקשת מציין כי קיימים פערים בין חישוביו לבין חישובי שמאי המשיבה, הן בכך ששטחי השירות שנוספו מתייחסים לחמש קומות טיפוסיות בעוד שבשומת המשיבה חושבו שטחי השירות בהתאם לחמש הקומות העליונות, כאשר שטחי השירות בקומות הטיפוסיות נמוכים בכ-105 מ״ר, והן בכך שלדבריו נפלה טעות חישוב בתחשיב המשיבה כך שעלות הבנייה למ״ר אקווי׳ חושבה על ידו בסך 2,264 ₪ במקום 2,640 ₪, שהם 40% מעלות בנייה של 6,600 ₪ למ״ר.

בנוסף מציין שמאי המבקשת כי תוספת חמש הקומות מאריכה את משך הבנייה וגורמת לעלויות מימון נוספות ולדחיית מועד קבלת ההכנסות. לדבריו, אין מחלוקת בין הצדדים בדבר הפחתה בגין התארכות הפרויקט בסך 1,914,930 ₪. לפיכך מציין שמאי המבקשת כי במסגרת תחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון הן את עלויות הבנייה הנוספות של שטחי השירות והן את הדחייה במועד גמר הבנייה.

13.10. **<u>ערכי שווי</u>**

לטענת שמאי המבקשת, שווי מ״ר אקווי׳ למגורים לדירה בשטח של עד 80 מ״ר עומד על 6,500 ₪, כאשר לכל מ״ר מעל 80 מ״ר מבוצעת הפחתה בשיעור של 10% בשל שוליות, באמצעות מקדם של 0.9. עוד מציין שמאי המבקשת, כי ערכי השווי והמקדמים תואמים לאלו שנקבעו במדרגת ההשבחה לתכנית 410-0729491, למעט תוספת התאמה לזמן בשיעור של 5% (מקדם 1.05), המשקפת, לדבריו, את עליית המחירים בין השנים 2022 לפברואר 2025.

13.11. **תחשיב שמאי המבקשת להקלות**

מצב קודם											
קומה	מקדם	דירה 1	דירה 2	דירה 3	דירה 4	דירה 5	דירה 6	דירה 7	ממ"ד עיקרי	שוליות	מקדם קומה 1.02	סה"כ
30		189	0	0	0	0	189	0	2	218	1.24	445
29		101	142	0	0	142	100	0	2	165	1.22	574
28		101	142	0	0	143	100	0	2	166	1.20	563
27		0	101	142	63	66	107	0	4	110	1.17	554
26		107	94	38	63	66	107	104	4	78	1.15	660
25		107	94	38	63	66	107	104	4	78	1.13	647
24		107	94	38	63	66	107	104	4	78	1.10	635
23		107	94	38	63	66	107	104	4	78	1.08	622
22		107	94	38	63	66	107	104	4	78	1.06	610
21		107	94	38	63	66	107	104	4	78	1.04	598
20		107	94	38	63	66	107	104	4	78	1.02	586
19		107	94	38	63	66	107	104	4	78	1.00	575
18		107	94	38	63	66	107	104	4	78	0.98	564
17	1	107	94	38	63	66	107	104	4	78	0.96	553
16		107	94	38	63	66	107	104	4	78	0.94	542
15		107	94	38	63	66	107	104	4	78	0.92	531
14		107	94	38	63	66	107	104	4	78	0.91	521
13		92	81	63	63	81	92	104	5	51	0.89	512
12		92	81	63	63	81	92	104	5	51	0.87	502
11		92	81	63	63	81	92	104	5	51	0.85	492
10		92	81	63	63	81	92	104	4	51	0.84	481
9		92	81	63	63	81	92	104	5	51	0.82	473
8		107	66	63	63	74	102	104	4	54	0.80	465
7		107	66	63	63	74	102	104	4	73	0.79	454
6		107	66	63	63	74	102	104	4	73	0.77	446
5		107	94	38	63	66	107	104	4	92	0.76	435
4		107	94	38	63	66	107	104	4	92	0.74	426
0		0	0	0	0	131	67	0	1	51	0.73	142
2 - תעסוקה	0.24	1206										284
2 - אולם מופעים	0.60	204										122
1 - תעסוקה	0.24	1249										294
1 - אולם מופעים	0.60	422										253
קרקע - מסחר	1.69	820										1,387
סה"כ אקו'												16,949
שווי מ"ר אקו'												₪ 6,500
התאמה לזמן												1.05
שווי המצב הקודם להקלות												**₪ 115,674,882**

שווי המצב החדש בהתאם לבקשה להיתר

מצב חדש להקלה										
קומה	מקדם	דירה 1	דירה 2	דירה 3	דירה 4	דירה 5	דירה 6	ממ"ד עיקרי	שוליות	מקדם קומה 1.02	סה"כ
35		189					189	2.0	218.4	1.37	492.1
34		101	142			142	100	2.5	164.7	1.35	633.5
33		101	142			143	100	2.5	165.6	1.32	622.1
32			101	142	63	66	107	3.8	109.7	1.29	611.3
31		107	94	38	63	66	107	3.9	54.0	1.27	600.3
30		107	94	38	63	66	107	3.9	54.0	1.24	588.5
29		107	94	38	63	66	107	3.9	54.0	1.22	576.9
28		107	94	38	63	66	107	3.9	54.0	1.20	565.6
27		107	94	38	63	66	107	3.9	54.0	1.17	554.5
26		107	94	38	63	66	107	3.9	54.0	1.15	543.7
25		107	94	38	63	66	107	3.9	54.0	1.13	533.0
24		107	94	38	63	66	107	3.9	54.0	1.10	522.6
23		107	94	38	63	66	107	3.9	54.0	1.08	512.3
22		107	94	38	63	66	107	3.9	54.0	1.06	502.3
21		107	94	38	63	66	107	3.9	54.0	1.04	492.4
20		107	94	38	63	66	107	3.9	54.0	1.02	482.8
19	1	107	94	38	63	66	107	3.9	54.0	1.00	473.3
18		107	94	38	63	66	107	3.9	54.0	0.98	464.0
17		107	94	38	63	66	107	3.9	54.0	0.96	454.9
16		107	94	38	63	66	107	3.9	54.0	0.94	446.0
15		107	94	38	63	66	107	3.9	54.0	0.92	437.3
14		107	94	38	63	66	107	3.9	54.0	0.91	428.7
13		92	81	63	63	81	92	4.7	27.1	0.89	421.4
12		92	81	63	63	81	92	4.7	27.1	0.87	413.1
11		92	81	63	63	81	92	4.7	27.1	0.85	405.0
10		92	81	63	63	81	92	3.9	27.1	0.84	396.4
9		92	81	63	63	81	92	4.7	27.1	0.82	389.7
8		107	66	63	63	74	102	3.9	29.5	0.80	383.1
7		107	66	63	63	74	102	3.9	35.5	0.79	375.1
6		107	66	63	63	74	102	3.9	35.5	0.77	368.1
5		107	94	38	63	66	107	3.9	67.8	0.76	358.0
4		107	94	38	63	66	107	3.9	67.8	0.74	350.6
3						131	67	1.2	50.9	0.73	141.7
2 - תעסוקה	0.24					1206					283.9
2 - אולם מופעים	0.60		204								122.5
1 - תעסוקה	0.24					1249					294.0
1 - אולם מופעים	0.60		422								253.1
קרקע - מסחר	1.69					820					1387.5
סה"כ שטח אקווי											17,881
שווי מ"ר אקוי											₪ 6,500
התאמה לזמן											1.05
שווי גולמי מצב חדש											₪ 122,037,976
עלות עודפת שטחי שירות											₪ – 2,256,540
דחיה בגין התארכות הפרוייקט											₪ – 1,917,221
שווי מצב חדש											₪ **117,864,214**

השבחה למדרגת ההקלות:

שווי מצב חדש	**117,864,214** ₪
שווי מצב קודם	**115,674,882** ₪
השבחה	**2,189,332** ₪
קרבה לתחנה מרכזית	0.80
השבחה מותאם במעוגל	**1,750,000** ₪

14. עמדת שמאי המשיבה

תכנית 410-0729491

14.1. פטור מהיטל השבחה

לטענת שמאי המשיבה, החלת הפטור חלה אך ורק על שטחי המגורים. כתימוכין לעמדתו מפנה לחוות דעת משפטית של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית עו"ד יעקב ברכה.

חוות הדעת עוסקת בפרשנות תיקון 133 לחוק התכנון והבנייה, אשר הסדיר את שיעורי היטל ההשבחה בתכניות פינוי-בינוי. לפי ההסדר, מועצת עיר רשאית לקבוע אזורים ושיעורי היטל שונים (0%, 25% או 50%). מועצת העיר פתח-תקוה החליטה ביום 24.04.2022 על חלוקה לאזורים וקבעה במפורש כי הפחתת ההיטל או הפטור יחולו רק על שטחי מגורים, וכי שטחי בנייה שאינם למגורים – כגון מסחר ותעסוקה – אינם זכאים לפטור.

המשיבה דוחה את טענת שמאי המבקשת להחלת הפטור גם על שטחי המסחר, וקובעת כי מדובר למעשה בטענה נגד "עצם החיוב" בהיטל השבחה, שדינה להידחות על הסף מעצם הפניה להליך במסלול של "שמאי מכריע". לטענת ב"כ המשיבה, לפי הדין והפסיקה, הליך בפני שמאי מכריע מיועד להכריע בגובה ההיטל בלבד, ואינו המסלול המתאים להעלות טענות משפטיות הנוגעות לעצם החיוב. ביתר שאת, במקרה בו דנים בסוגייה בה טוען הנישום לפטור מוחלט מהיטל השבחה מטעמים משפטיים בלבד, שאינם מצריכים גם בחינה מקצועית/שמאית, בו לא מתקיים כל נימוק של "יעול דיוני", לפיו יש להקנות לשמאי המכריע סמכות לדון בנושא. לפיכך, סוגיה זו צריכה להתברר בפני ועדת הערר או בערכאה משפטית מתאימה.

בנוסף נטען כי הפסיקה שעליה הסתמכה המבקשת אינה רלוונטית למקרה הנדון, בין היתר משום שההחלטה שעליה הסתמכה בוטלה בערעור. יתרה מכך, במקרה הנוכחי קיימת החלטה מפורשת של מועצת העיר שקובעת כי הפטור אינו חל על שטחים שאינם למגורים, ולכן אין מקום לפרש את החוק באופן המעניק פטור לשטחי מסחר.

עמדת ב"כ המשיבה מדגיש כי שטחי מסחר ותעסוקה אינם "שימושים נלווים" למגורים אלא שימושים עצמאיים בעלי ערך כלכלי משמעותי. לכן אין הצדקה להעניק להם פטור שנועד לעודד הקמת יחידות מגורים במסגרת התחדשות עירונית. כמו כן, התחשיבים הכלכליים של הפרויקטים מבוססים על הנחה כי שטחים שאינם למגורים יחויבו בהיטל מלא, ולכן שינוי הכללים בדיעבד עלול לפגוע באיזון הכלכלי של ההסדר שקבעה הרשות המקומית.

לבסוף נטען כי גם אם היה נמצא פגם בהחלטת מועצת העיר, אין בכך כדי להצדיק מתן פטור לשטחי המסחר. לכל היותר היה ניתן לבטל את ההטבות שניתנו למגורים, שכן ההחלטה הכלכלית של הרשות נקבעה כמכלול אחד. לכן מסקנת ב"כ המשיבה היא שיש לדחות את טענות המבקשת ולהותיר את החיוב בהיטל השבחה על שטחי המסחר והתעסוקה על כנו.

במסגרת הדיון הפנה שמאי המשיבה להחלטת ועדת ערר[24] מיום 20.01.2026, אשר דחתה את הטענה כי בשלב היטל ההשבחה ניתן לטעון שקיים פטור על מרכיב המסחר והתעסוקה, וככל שהיו טענות לפטור זה, היה צריך להעלותן בשלב עתירה מנהלית בשנת 2022, כאשר הוועדה המקומית פרסמה את ההחלטה לגבי אחוזי הפטור לפי תיקון 133 לחוק.

14.2. <u>החלק היחסי החייב בהיטל השבחה</u>

לטענת שמאי המשיבה החלק היחסי שאינו פטור מהיטל השבחה הינו 19.7% בהתאם לחלק היחסי של שטחי המסחר והתעסוקה במצב החדש, וכפי שמתואר בסע"ק 14.6.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי החלק היחסי הינו בשיעור של 13.8%, טוען שמאי המשיבה כי קביעה זו נעשתה תוך התעלמות מהמגבלות התכנוניות החלות בתחום קווי הבניין העיליים של המגדל, ומכך שללא אישור ההקלה לתוספת 5 קומות היה נוצר פחת תכנוני מהותי בניצול שטחים בהיקף של כ-2,325 מ"ר בקומות התחתונות, בין היתר בשל יצירת דירות כלואות, הקטנת המרחק בין שני הבניינים ופגיעה בפרטיות, בתאורה ובאוורור.

14.3. <u>שימוש מיטבי במצב קודם</u>

לטענת שמאי המשיבה, בחלקה 440 מצוי מבנה מסחרי חד קומתי בשטח של כ־1,948 מ"ר וכן מקלטים בשטח של כ-297.75 מ"ר, שנבנה בשנת 1972, כאשר בהתאם להוראות התב"ע קיימות זכויות לבניית שלוש קומות מגורים מעל קומת המסחר. שמאי המשיבה מציין כי שמאי הבעלים טען שניתן לממש זכויות אלו בעלויות התאמה מזעריות של כ-10% (כ-650 ₪ למ"ר), אולם לשיטתו קביעה זו אינה משקפת את המציאות התכנונית, ההנדסית והכלכלית של הנכס. לדבריו, בהינתן היקף הבינוי הקיים, שנת הקמת המבנה והמערכת הקונסטרוקטיבית המקורית, אין היתכנות מעשית להוספת שלוש קומות מגורים ללא הריסה ובנייה מחדש או ביצוע חיזוקים קונסטרוקטיביים נרחבים ויקרים, הכוללים בין היתר חיזוק יסודות ושלד, הקמת גרעינים ולובאים נפרדים, התקנת מערכות עצמאיות למגורים והפרדה תפקודית מלאה בין המסחר למגורים, וכן הקמת מרתף חניה מאחר שלא ניתן לאשר חניות עיליות. עוד מציין שמאי המשיבה כי צורת המגרש, מגבלות קווי הבניין, דרישות החניה, אופן ניצול קומת הקרקע והמגבלות במרתף יוצרים חסמים תכנוניים משמעותיים, עד כדי ספק ממשי באפשרות לממש בפועל את מלוא זכויות המגורים.

בנוסף נטען כי בתכנון שהציג שמאי הבעלים קיים פחת תכנוני מהותי, הנובע מתכנון של שבע דירות בקומה הכוללות דירות כלואות, לובאים ומערכות כפולות, דבר המייקר משמעותית את הבנייה ומפחית את הכדאיות הכלכלית. שמאי המשיבה מוסיף כי לפי חישובי שמאי הבעלים שטח קומת מגורים טיפוסית עומד על 879 מ"ר, בעוד קומת המסחר בשטח של 675 מ"ר בלבד ובמיצוי מלא של

[24] ערר (מרכז) 8076-10-25 **אלמוג פינוי בינוי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה**

גבולות המגרש, ומכאן שלדבריו ייתכן שלא ניתן לנצל את מלוא שטחי המגורים ללא הליך תכנוני נוסף. עוד מצוין כי העובדה שבמשך כ-50 שנה, חרף קיומן של זכויות לבניית קומות מגורים, לא מומשו זכויות אלו מהווה אינדיקציה להיעדר כדאיות כלכלית. לבסוף מציין שמאי המשיבה כי שמאי הבעלים לא הביא בחשבון הפחתה נדרשת בגין מגורים מעל שימוש מסחרי, וזאת שעה ששטח המסחר עומד על כ-1,949 מ״ר שאינם אקוו׳ לעומת שטחי מגורים בהיקף של כ-3,170 מ״ר, באופן המחייב לשיטתו הפחתה מהותית בשווי שטחי המגורים.

14.4. **<u>עקרונות לבחינת השווי במצב חדש</u>**

לטענת שמאי המשיבה, בשים לב לצורת המגרש, למגבלות קווי הבניין העיליים של המגדל ולבינוי האפשרי במצב הקודם להקלות, הכולל בין קומה 4 לקומה 21 אגף של 4 יח״ד ואגף של 3 יח״ד באותו היקף שטחים כפי שמבוקש כיום ובניצול מלא של מגבלות קווי הבניין, עולה כי ביחס לשטח עיקרי של כ-2,325 מ״ר שהתבקש לניצול במסגרת תוספת 5 הקומות בהקלה, קיים פחת תכנוני מהותי באפשרויות הניצול במצב הקודם. לפיכך מציין שמאי המשיבה כי ביחס לשטח זה הובא בחשבון מקדם שווי הכולל מרכיב פחת בשיעור של 0.7. עוד מציין שמאי המשיבה כי מקדם זה נקבע על הצד הזהיר, בשים לב לכך שללא אישור ההקלה לתוספת הקומות ייתכן שלא ניתן היה לנצל את השטחים כלל, ולפיכך לשיטתו יש מקום אף ליישום הלכת פס״ד דייניש[25] וכהן[26].

<u>תגובת שמאי המשיבה לתכנון שמאי המבקשת במצב חדש</u>

לטענת שמאי המשיבה, סך שטחי ״הפלדלת״ שהתבקשו לניוד מן הקומות התחתונות אל הקומות העליונות במסגרת ההקלה לתוספת 5 הקומות עומד על 2,808 מ״ר פלדלת, כך שבפריסה על פני 23 קומות מתקבלת תוספת של כ-122 מ״ר לכל קומה.

שמאי המשיבה מציין כי נוכח מגבלות קווי הבניין העיליים של המגדל, ללא אישור ההקלה לתוספת הקומות היה נוצר פחת תכנוני מהותי בניצול השטחים בקומות התחתונות, בין היתר בשל יצירת דירה נוספת בקומה אשר גורמת לביטול כיוון אוויר, להקטנת המרחק בין שני האגפים ולפגיעה בפרטיות, בתאורה ובאוורור.

עוד מציין שמאי המשיבה כי בהתאם לתשריט קומה טיפוסית, ובהתחשב במגבלות קווי הבניין, אפשרות ההרחבה מצטמצמת לשטח שבין שני האגפים בלבד, ולפיכך הבינוי התאורטי שהציג שמאי המבקשת אינו ישים.

בנוסף מציין שמאי המשיבה כי מגבלות הניצול והפחת התכנוני עולות גם מהוראות התב״ע החדשה שנערכה על ידי יועצים מקצועיים, ולפיכך לשיטתו אין היגיון תכנוני או כלכלי בהשקעת משאבים בהכנת תב״ע מפורטת ולאחר מכן בהידרשות לפרסום הקלות.

לפיכך טוען שמאי המשיבה, כי המסקנה העולה מן התשריט היא שמקדם השווי של 0.7 שנקבע בשומתו נקבע על הצד הזהיר, ואף ייתכן כי מדובר בהערכה זהירה יתר על המידה.

[25] עמ״נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ ב. דייניש בע״מ ואח׳
[26] עמנ (ת״א) 23304-06-14 יצחק כהן נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

14.4.1. **<u>העדר זמינות</u>**

לדברי שמאי המשיבה, בשים לב למיקום המתחם, למאפייניו ולהיקפו הכולל 26 יח״ד ו-10 יחידות מסחריות, לשיעור החתימות במועד הקובע אשר עמד על 66% בהתאם לרישום בנסח הטאבו, וכן לכך שבהוראות התב״ע לא נקבעו התניות מיוחדות למימוש הזכויות, הובאה בחשבון דחייה הכוללת גם מרכיב מורכבות לתקופה של 4 שנים. שמאי המשיבה מציין כי דחייה זו, אשר נקבעה במקדם 0.79 ובהתחשב בחפיפה הקיימת בין מרכיבי ההפחתה, חושבה בהתאם להלכת פס״ד **נועה לב** כך שהיא חלה רק על תוספת השווי הנובעת מזכויות הבנייה במצב החדש, דהיינו על ההשבחה בלבד, ולא על מלוא שווי הזכויות במצב החדש.

14.4.2. **<u>מקדם קומה</u>**

שמאי המשיבה לא ציין בשומתו את מקדם השווי לקומה, והביא בחשבון ערכי שווי המתאימים לדירות בהתאם לעסקאות ההשוואה.

במסמך התגובה לשומת שמאי המבקשת טען שמאי המשיבה כי אינו חולק על עמדת שמאי המבקשת, שלפיה מקדם השווי בין קומה לקומה עומד על 2%, אולם המחלוקת נוגעת לקומת הבסיס. שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקשת קבע קומה ממוצעת של 19, בעוד שלשיטתו עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקשת מצביעות על קומה ממוצעת של כ-10 ואף נמוכה מכך. כמו כן, בשומה מכרעת של החי״מ, אליה הפנה שמאי המבקשת, נקבעה קומה ממוצעת של 4.5. לפיכך מציין שמאי המשיבה כי קומת הבסיס, שממנה יש לגזור את ההתאמה בבניין נשוא השומה, צריכה להיות לכל היותר קומה 10.

14.4.3. **<u>שוליות</u>**

שמאי המשיבה בחן עסקאות השוואה לשטח דירות שונה ללא צורך במתן מקדם שוליות.

במסמך התגובה לשומת המבקשת טען כי מקדם השוליות בשיעור של 10% לשטחים מעל 80 מ״ר נקבע על ידי שמאי המבקשת באופן שרירותי ללא אסמכתה. לשיטתו, למעט ביחס לדירות מיוחדות בקומה העליונה, אין הצדקה ליישם מקדם שוליות כאמור לשטח העולה על 80 מ״ר, וזאת נוכח הביקוש הקיים לדירות גדולות ומיוחדות מסוג זה. עוד מציין שמאי המשיבה כי דירות קטנות בשטח של כ-63 מ״ר אינן נמכרות בשוק לפי שווי למ״ר זהה לדירות בשטח של 80–75 מ״ר, אף כי על הצד הזהיר בשומו הובאו בחשבון ערכי שווי זהים.

14.4.4. **<u>מטלה ציבורית</u>**

לדברי שמאי המשיבה, בהתאם להוראות התב״ע מבנה הציבור במגרש 100, בשטח של 400 מ״ר שטח עיקרי ו-90 מ״ר שטחי שירות בקומה 3, יירשם על שם העירייה, וכן מגרש 101 המיועד ל״כיכר העירונית״, בשטח של 1,082 מ״ר מעל פני הקרקע, יירשם אף הוא על שם הרשות המקומית. שמאי המשיבה מציין כי המבנה הציבורי מוקם בהינף אחד עם הקמת הבניין ומהווה חלק אינטגרלי ממנו, באופן היוצר חיסכון בעלויות ההקמה, אולם על הצד הזהיר הובאה בחשבון עלות בנייה לפי מחירון דקל בסך של 5,460 ₪ למ״ר בתוספת עלויות בנייה עקיפות בשיעור 25% ומע״מ בשיעור 17%, כך שנקבע בסיס עלות של כ-8,000 ₪ למ״ר. עוד מציין שמאי המשיבה כי בהתאם לנספח התנועה

נדרשים שני מקומות חניה עבור שטחי מבני הציבור, כאשר עלות הקמת מקום חניה, כולל מע"מ, נאמדה בסך של 150,000 ₪ למקום חניה. בנוסף הובאו בחשבון עלויות פיתוח עבור הכיכר העירונית לפי מחירון דקל בסך של 385 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ, לפי בסיס של כ-450 ₪ למ"ר.

להלן סיכום עלות המטלות הציבוריות:

מבנה ציבור בקומה 3	490.0 מ"ר	8,000 ₪	3,920,000 ₪
חניה תת קרקעית	2	150,000 ₪	300,000 ₪
פיתוח הכיכר העירונית מגרש 101	1,082.0 מ"ר	450 ₪	486,900 ₪
סה"כ עלות המטלות הציבוריות			**4,706,900** ₪

בתגובה לטענת שמאי המבקש, טען שמאי המשיבה כמקובל בשומות השבחה וכפי שנעשה גם על ידי שמאי המבקשת בתפקידו כשמאי מכריע, יש להפחית את המטלה הציבורית מההשבחה או משווי המצב המוצע, כפי שנעשה בשומה המכרעת בגוש 30076 חלקה 194. עוד מציין שמאי המשיבה כי על פי הנתונים שהוצגו, מדובר בעלות כוללת של 2,063,054 ₪ עבור פיתוח הכיכר העירוני בשטח של 1,084 מ"ר, דהיינו כ-1,900 ₪ למ"ר, שלדבריו מהווה עלות גבוהה מהמקובל.

במסגרת השלמת המסמכים לאחר הדיון עדכן שמאי המשיבה, כי בהתאם למידע שהתקבל מאגף הנכסים בעירייה, ביחס למבנה הציבורי המהווה חלק אינטגרלי מהבניין מצוי ההסכם בין העירייה לחברה בשלבי ניסוח סופיים, כאשר בשלב זה מתגבש המפרט הסופי שיימסר לעירייה. עוד מציין שמאי המשיבה כי באשר לפיתוח כיכר התרבות מתקיימת התדיינות בין העירייה לחברה, ונכון למועד מסירת ההשלמה טרם התקבלה החלטה בנושא.

14.4.5. **<u>הפחתות</u>**

לטענת שמאי המשיבה, בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 20% בגין סמיכות לתחנה המרכזית, וזאת ללא הצגת אסמכתאות. שמאי המשיבה מציין כי מרבית עסקאות ההשוואה שנכללו בשומת הוועדה מצויות אף הן בסמיכות לעורקי תחבורה ראשיים ולתוואי הרכבת הקלה "הקו האדום", ולפיכך לשיטתו גם אם קיימת הפחתה מסוימת בגין הקרבה לתחנה המרכזית, הרי שהסמיכות לרכבת הקלה מקזזת הפחתה זו, במיוחד כאשר עסקאות ההשוואה שעליהן הסתמך שמאי המבקשת אינן סמוכות לציר הרכבת הקלה.

עוד מציין שמאי המשיבה כי אזור התחנה המרכזית וכיכר התרבות צפוי לעבור בשנים הקרובות תהליך התחדשות משמעותי הכולל הריסת מבנים ישנים והקמת מגדלים רבי קומות בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, ואף מציין כי אותה חברה יזמית מקדמת תכנית חדשה ברחוב דרך יוסף ספיר 2-12 לפינוי 71 יח"ד ו-4 חנויות והקמת 270 יח"ד ושטחי מסחר בבינוי של 31 קומות.

בנוסף מפנה שמאי המשיבה לתכנית 410-0410233 "מרכז תחבורה פתח תקווה" שאושרה ביום 27.06.2017, שמטרתה איחוד וחלוקה ושינוי הוראות הבינוי לצורך גמישות תכנונית, במסגרתה מיועדים שטחי מסוף התחבורה לעבור לתת הקרקע ומעל הקרקע מתוכננים להיבנות כ-5,000 מ"ר מסחר וכ-11,000 מ"ר משרדים. לפיכך מציין שמאי המשיבה כי בניגוד לתפיסות עבר שראו בקרבה לתחבורה ציבורית מטרד, במציאות התחבורתית הנוכחית המאופיינת בעומסי תנועה משמעותיים

במטרופולין גוש דן, קרבה למערכת תחבורה ציבורית נגישה ויעילה מהווה יתרון תכנוני ולא חיסרון.

14.5. ערכי שווי

14.5.1. שווי מ"ר בנוי מגורים

שמאי המשיבה בחן עסקאות השוואה לדירות מגורים, כדלקמן:

גו"ח	כתובת	יום מכירה	תמורה	שטח רשום	שטח ברוטו (כולל סגירת מרפסות[27])	קומה	שווי מ"ר בנוי
006361-0257-008-00	אורלוב 80	8.2.2022	1,360,000 ₪	50.0 מ"ר	62.5 מ"ר	2	21,760 ₪
006361-0087-013-00	אורלוב 51	9.6.2022	1,566,000 ₪	51.0 מ"ר	63.8 מ"ר	3	24,565 ₪
006361-0256-014-00	אורלוב 84	24.7.2022	1,650,000 ₪	64.0 מ"ר	80.0 מ"ר	3	20,625 ₪
006376-0177-011-00	אורלוב 35	10.11.2022	1,840,000 ₪	60.0 מ"ר	75.0 מ"ר	3	24,533 ₪
006361-0429-009-00	פרץ נפתלי 4	9.1.2022	1,965,384 ₪	62.0 מ"ר	77.5 מ"ר	3	25,360 ₪
006361-0412-038-00	פרופסור שור 3	17.1.2022	1,520,000 ₪	50.0 מ"ר	62.5 מ"ר	5	24,320 ₪
006361-0256-019-00	אורלוב 84	2.1.2023	1,300,000 ₪	55.0 מ"ר	68.8 מ"ר	3	18,909 ₪
6375-0369-007-00	אורלוב 44	7.8.2023	1,600,000 ₪	55.0 מ"ר	68.8 מ"ר	4	23,273 ₪
ממוצע			**1,600,173** ₪	**55.8 מ"ר**	**62.7 מ"ר**	**3**	**22,918** ₪

בהתאם לאמור נקט שמאי המשיב בשווי מ"ר בנוי למגורים במצב קודם לפי 23,000 ₪.

14.5.2. שווי מ"ר מסחר (בנוי ומבונה)

שמאי המשיבה סקר עסקאות השוואה למסחר בסביבה הקרובה, כדלקמן:

גו"ח	כתובת	יום מכירה	תמורה	שטח	שנת הקמה	שווי מ"ר בנוי
6377/258	פינסקר 30	17.5.2022	870,000 ₪	32 מ"ר	1970	27,188 ₪
6377/237	בר כוכבא 28	4.9.2022	525,000 ₪	20 מ"ר	1960	26,250 ₪
6361/256	אורלוב 84	1.2.2023	310,000 ₪	16 מ"ר	1960	19,375 ₪
6383/9	הרצל 39	4.4.2022	5,000,000 ₪	172 מ"ר	1980	29,070 ₪
6380/288	אהרון קציר (מרכז העיר)	13.2.2022	1,620,484 ₪	150 מ"ר	1960	10,803 ₪
6380/110	איכילוב יצחק	20.11.2022	900,000 ₪	78 מ"ר	1980	11,538 ₪
6380/239	ההסתדרות 15	24.1.2023	800,000 ₪	47 מ"ר	1950	17,021 ₪
6380/287	אהרון קציר (מרכז העיר)	17.1.2022	1,800,000 ₪	71 מ"ר	1970	25,352 ₪
6374/250	ההסתדרות 2	13.3.2022	625,000 ₪	30 מ"ר	1970	20,833 ₪
6380/288	אהרון קציר (מרכז העיר)	13.2.2022	329,516 ₪	30 מ"ר	1960	10,984 ₪
6380/76	ברקוביץ 10	31.5.2023	700,000 ₪	42 מ"ר	1950	16,667 ₪
6380/175	נורדאו 19	3.6.2022	800,000 ₪	27 מ"ר	1970	29,630 ₪
6386/215	בן יהודה 39	29.6.2022	800,000 ₪	34 מ"ר	1960	23,529 ₪
6387/29	שטמפפר 34	8.8.2022	675,000 ₪	25 מ"ר	1970	27,000 ₪
6378/30	שטמפפר 32	14.12.2022	700,000 ₪	30 מ"ר	1960	23,333 ₪

[27] הובא בחשבון תוספת בגין סגירת מרפסות בשיעור מקובל של 25% ביחס לשטח הדירה הרשום.

בנוסף הציג דמי שכירות למסחר בסביבת הנכס וקביעת שווי מ״ר בנוי, כדלקמן:

כתובת	דמ״ש מבוקשים	שטח	קומה	דמ״ש למ״ר
בר כוכבא	₪ 10,000	80	קרקע - חזית	₪ 125
בר כוכבא	₪ 2,900	30 מ״ר + 15 מ״ר גלריה	קרקע - חזית	₪ 77
שטמפפר	₪ 3,990	30 מ״ר + 20 מ״ר גלריה	קרקע-חזית	₪ 100
אהרון קציר	₪ 4,000	30 מ״ר + 20 מ״ר גלריה	קרקע-חזית	₪ 100
לב המושבה	₪ 12,000	70	קרקע	₪ 171
לב המושבה	₪ 12,000	100 מ״ר + חניון צמוד	קרקע	₪ 120
לב המושבה	₪ 4,000	25	קרקע	₪ 160
לב המושבה	₪ 3,100	35 מ״ר + 9 מ״ר גלריה	קרקע	₪ 78
ברון הירש	₪ 11,000	75	קרקע	₪ 147
ברון הירש	₪ 7,500	60	קרקע	₪ 125
דמ״ש למ״ר				₪ 120
שיעור היוון ע״פ סקירת השמאי הממשלתי				6.7%
שווי מ״ר בנוי				**₪ 21,493**

בהתאם לאמור לעיל, נקט שמאי המשיבה בשווי מ״ר בנוי למסחר לפי 20,000 ₪, ושווי מ״ר מבונה לפי 11,000 ₪ בהתאם לגישת החילוץ[28].

<u>תגובת המשיבה לערכי השווי למ״ר מסחר שהציג שמאי המבקשת</u>

לטענת שמאי המשיבה, שמאי הבעלים קבע שווי מ״ר בנוי למסחר לפי בסיס של 28,000 ₪, בהסתמך על עסקה בודדת במתחם מושא השומה ועל נתוני היצע מאתר יד 2. מנגד מציין שמאי המשיבה כי בשומת הוועדה נקבע שווי מ״ר בנוי למסחר לפי בסיס של 20,000 ₪, בהתבסס על מסד רחב של 15 עסקאות השוואה מהסביבה הקרובה וכן על נתוני דמי שכירות מבוקשים באזור.

עוד מציין שמאי המשיבה כי עסקת ההשוואה אליה מפנה שמאי הבעלים, מיום 20.05.2019 ברחוב אורלוב 90, המשקפת שווי של כ-29,500 ₪ למ״ר, מגלמת פוטנציאל הנובע מקידום תכנית פינוי בינוי, כאשר במועד העסקה היה בידי היזם רוב נדרש ומסמכים לקידום התכנית, ולכן אין להסתמך עליה כעסקה מייצגת.

בנוסף מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של בועז ברזילי בגוש 6373 חלקה 833 ברחוב אליעזר קפלן 43, בה נקבע שווי מ״ר בנוי למסחר למועד הקובע 18.01.2024 לפי בסיס של 20,000 ₪, ובהתאמה למיקום הספציפי שווי של 16,400 ₪ למ״ר. לפיכך מציין שמאי המשיבה כי השווי שנקבע בשומת הוועדה, 20,000 ₪ למ״ר בנוי למסחר, משקף את השווי הראוי למסחר בעיר.

[28] רווח יזמי 15%, עלויות בנייה 5,000 ₪ והתאמה למושא השומה ברמת מעטפת.

14.5.3. **<u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u>**

שמאי המשיבה סקר עסקאות השווה למגורים מפרויקטים שונים בסביבה של טיפוסי דירות שונים, כדלקמן:

<u>עסקאות השוואה שנקשרו בפרוייקט של חברת י.ח דמרי במתחם "קרול"- בינוי של 30 קומות חדירות בשטח של 105 מ"ר</u>

גו"ח	יום מכירה	תמורה	שטח	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי
6362-60-064-00	26.12.2022	₪ 2,630,000	102.0 מ"ר	4	13	₪ 25,784
6362-60-019-00	27.12.2022	₪ 2,545,000	102.0 מ"ר	4	4	₪ 24,951
6362-60-069-00	29.12.2022	₪ 2,705,000	102.0 מ"ר	4	14	₪ 26,520
6362-60-004-00	5.1.2023	₪ 2,510,000	102.0 מ"ר	4	1	₪ 24,608
6362-60-049-00	5.1.2023	₪ 2,670,000	102.0 מ"ר	4	10	₪ 26,176
6362-60-059-00	15.1.2023	₪ 2,615,000	102.0 מ"ר	4	12	₪ 25,637
6362-60-024-00	31.1.2023	₪ 2,550,000	102.0 מ"ר	4	5	₪ 25,000
6362-60-074-00	31.1.2023	₪ 2,720,000	102.0 מ"ר	4	15	₪ 26,667
6362-60-014-00	9.2.2023	₪ 2,545,000	102.0 מ"ר	4	3	₪ 24,951
6362-60-054-00	10.5.2023	₪ 2,675,000	102.0 מ"ר	4	11	₪ 26,225
6362-60-079-00	13.6.2023	₪ 2,840,000	102.0 מ"ר	4	16	₪ 27,843
ממוצע		**₪ 2,636,818**	**102.0 מ"ר**	**4.0**	**9.5**	**₪ 25,851**

<u>עסקאות השוואה שנקשרו בפרוייקט של קטה יזמות ברחוב "שדה יצחק"- בינוי של 21 קומות לדירות בשטח של 74 מ"ר</u>

גו"ח	יום מכירה	תמורה	שטח	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי
006376-0680-016-00	22.1.2023	₪ 1,845,000	75.0 מ"ר	3	8	₪ 24,600
006376-0680-017-00	22.1.2023	₪ 1,845,000	75.0 מ"ר	3	8	₪ 24,600
006376-0680-018-00	22.1.2023	₪ 1,875,000	75.0 מ"ר	3	10	₪ 25,000
006376-0680-009-00	22.1.2023	₪ 1,800,000	75.0 מ"ר	3	5	₪ 24,000
006376-0680-002-00	22.1.2023	₪ 1,770,000	75.0 מ"ר	3	3	₪ 23,600
006376-0680-014-00	22.1.2023	₪ 1,830,000	75.0 מ"ר	3	7	₪ 24,400
006376-0680-015-00	22.1.2023	₪ 1,782,000	73.0 מ"ר	3	7	₪ 24,411
006376-0680-003-00	22.1.2023	₪ 1,722,000	73.0 מ"ר	3	3	₪ 23,589
006376-0680-004-00	22.1.2023	₪ 1,785,000	75.0 מ"ר	3	4	₪ 23,800
006376-0680-006-00	22.1.2023	₪ 1,737,000	73.0 מ"ר	3	4	₪ 23,795
006376-0680-007-00	22.1.2023	₪ 1,850,000	75.0 מ"ר	3	10	₪ 24,667
006376-0680-012-00	22.1.2023	₪ 1,767,000	73.0 מ"ר	3	6	₪ 24,205
006376-0680-019-00	22.1.2023	₪ 1,860,000	75.0 מ"ר	3	9	₪ 24,800
006376-0680-020-00	22.1.2023	₪ 1,860,000	75.0 מ"ר	3	9	₪ 24,800
006376-0680-023-00	22.1.2023	₪ 1,797,000	73.0 מ"ר	3	8	₪ 24,616

גו״ח	יום מכירה	תמורה	שטח	חדרים	קומה	שווי מ״ר בנוי
006376-0680-013-00	22.1.2023	₪ 1,770,000	75.0 מ״ר	3	3	₪ 23,600
006376-0680-008-00	22.1.2023	₪ 1,752,000	73.0 מ״ר	3	5	₪ 24,000
006376-0680-010-00	22.1.2023	₪ 1,815,000	75.0 מ״ר	3	6	₪ 24,200
006376-0680-011-00	22.1.2023	₪ 1,815,000	75.0 מ״ר	3	6	₪ 24,200
006376-0680-013-00	22.1.2023	₪ 1,830,000	75.0 מ״ר	3	7	₪ 24,400
006376-0680-021-00	22.1.2023	₪ 1,812,000	73.0 מ״ר	3	9	₪ 24,822
006376-0680-022-00	22.1.2023	₪ 1,827,000	75.0 מ״ר	3	10	₪ 24,360
006376-0680-024-00	22.1.2023	₪ 1,800,000	75.0 מ״ר	3	5	₪ 24,000
ממוצע		**₪ 1,806,348**	**74.4 מ״ר**	**3.0**	**6.6**	**₪ 24,281**

<u>עסקאות השוואה בסביבה הקרובה לדירות 3-4 חדרים</u>

<u>עסקאות השוואה מרחוב זאב אורלוב 31</u>

גו״ח	יום מכירה	תמורה	שטח	חדרים	קומה	שווי מ״ר בנוי
006376-0151-021-00	29.8.2023	₪ 2,220,000	67.0 מ״ר	3	6	₪ 33,134
006376-0151-024-00	26.9.2023	₪ 2,267,600	67.0 מ״ר	3	6	₪ 33,845
006376-0151-015-00	2.11.2023	₪ 2,080,000	70.0 מ״ר	3	4	₪ 29,714
006376-0151-008-00	22.11.2023	₪ 2,270,000	68.0 מ״ר	3	2	₪ 33,382
006376-0151-019-00	27.11.2023	₪ 2,068,300	70.0 מ״ר	3	5	₪ 29,547
006376-0151-025-00	27.11.2023	₪ 2,285,000	68.0 מ״ר	3	7	₪ 33,603
006376-0151-027-00	20.12.2023	₪ 2,220,000	70.0 מ״ר	3	7	₪ 31,714
006376-0151-009-00	15.11.2023	₪ 2,170,000	68.0 מ״ר	3	3	₪ 31,912
ממוצע		**₪ 2,197,613**	**68.5 מ״ר**	**3.0**	**5.0**	**₪ 32,106**

<u>עסקאות השוואה בסביבה הקרובה לדירות 3-4 חדרים</u>

גו״ח	כתובת	יום מכירה	תמורה	שטח	חדרים	קומה	שווי מ״ר בנוי
006376-0177-018-00	זאב אורלוב 35	12.12.2022	₪ 2,090,000	95.0 מ״ר	4	5	₪ 22,000
006376-0177-022-00		8.1.2023	₪ 2,140,000	95.0 מ״ר	4	6	₪ 22,526
6375-0405-000-00	מרכוס משה 12	26.1.2022	₪ 1,930,000	90.0 מ״ר	4	6	₪ 21,444
6375-0405-000-00		17.2.2022	₪ 1,920,000	90.0 מ״ר	4	3	₪ 21,333
6375-0405-000-00		12.7.2022	₪ 2,100,000	90.0 מ״ר	4	2	₪ 23,333
6375-0405-000-00		12.7.2022	₪ 2,250,000	90.0 מ״ר	4	5	₪ 25,000
6375-0405-000-00		5.12.2022	₪ 2,236,000	90.0 מ״ר	4	2	₪ 24,844
006355-0116-013-00	שטמפפר 80	13.1.2022	₪ 2,000,000	94.0 מ״ר	4	7	₪ 21,277
006355-0116-006-00		30.1.2022	₪ 1,960,000	94.0 מ״ר	4	3	₪ 20,851
006355-0116-010-00		7.2.2022	₪ 2,030,000	94.0 מ״ר	4	5	₪ 21,596
006355-0116-007-00		21.3.2022	₪ 2,100,000	94.0 מ״ר	4	1	₪ 22,340
ממוצע			**₪ 2,071,667**	**92.4 מ״ר**	**4**	**4**	**₪ 22,413**

במסגרת ניתוח שווי מ״ר מבונה בגישת החילוץ, שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות בנייה לפי מחירון דקל ליולי 2022, לפי בסיס של 6,460 ₪ עילי ו-2,470 ₪ תת-קרקעי (לפני תוספת עלויות עקיפות), ורווח יזמי בשיעור של 18%.

להלן סיכום ערכי השווי למגורים לאחר הפחתה של 5% ביחס למרכיב הבנוי בגין מגורים מעל מסחר, תעסוקה ומבני ציבור:

מהות	שווי מ״ר בנוי	שווי מ״ר מבונה
דירה ממוצעת בשטח פלדלת של 105 מ״ר	22,800.0 מ״ר	6,500.0 מ״ר
דירה ממוצעת בשטח פלדלת של 70 - 80 מ״ר	26,600.0 מ״ר	8,800.0 מ״ר
דירות בשטח פלדלת של עד 65 מ״ר	26,600.0 מ״ר	8,800.0 מ״ר

<u>תגובת המשיבה לערכי השווי למ״ר מבונה מגורים שהציג שמאי המבקשת</u>

לדברי שמאי המשיבה, שמאי הבעלים קבע שווי למ״ר מגורים לפי בסיס של 6,500 ₪, ולאחר התאמה בגין סמיכות לתחנה המרכזית 5,200 ₪ למ״ר, וזאת לדירה בשטח של 80 מ״ר ובהסתמך על עסקאות השוואה משכונת הקריה האקדמית ועל קביעת השמאית המכריעה רמה מאור ברחוב סלנט 57, מבלי שבוצעו ההתאמות הנדרשות לתמהילי הדירות.

שמאי המשיבה מציין כי ערכי השווי שנקבעו בשומת הוועדה נסמכו על סקר עסקאות השוואה הן במגדלים בני 21 ו-30 קומות והן בבנייה נמוכה בסביבה, המשקפים מאפיינים דומים של סמיכות לתוואי הרכבת הקלה ולעורקי תחבורה ראשיים.

עוד מציין שמאי המשיבה כי עסקאות ההשוואה שהובאו בשומת הבעלים מתייחסות לשכונת הקריה האקדמית, שהיא אזור חדש ושונה במהותו מאזור מושא השומה, אשר במועד הקובע טרם פותח במלואו ומאופיין בדירות גדולות יותר, כאשר שטח דירת (פלדלת) ממוצעת שם עומד על כ-123 מ״ר לעומת כ-92 מ״ר במושא השומה, פער של 31 מ״ר המעיד על תמהילי תכנון שונים. לדבריו לא בוצעה התאמה מתבקשת לכך בשומת הבעלים.

שמאי המשיבה מציין כי התאמת הזמן שביצע שמאי הבעלים בשיעור 5% אינה משקפת את עליית המחירים בפועל בעיר פתח תקווה, כאשר על פי סקירת מחירי דנוס עלה מחיר ממוצע של דירת 4 חדרים בעיר מכ-1,780,000 ₪ בסוף שנת 2020 לכ-2,200,000 ₪ ברבעון השלישי של שנת 2022, עלייה של כ-21.5%–23.5%.

עוד מציין שמאי המשיבה כי גם לפי נתוני השומה המכריעה של השמאית רמה מאור ברחוב סלנט 59, לאחר גילום מרכיבי המרפסת והמחסן והתאמות מקובלות, מתקבל שווי מ״ר מבונה הגבוה משמעותית, המוביל לשווי בסיס של כ-8,164–8,330 ₪ למ״ר. לפיכך מציין שמאי המשיבה כי המסקנה היא ששווי של 6,500 ₪ למ״ר שקבע שמאי הבעלים אינו תואם את מסד הנתונים שעליו הסתמך ואף אינו עולה בקנה אחד עם עסקאות ההשוואה שפורטו בשומת הוועדה.

שמאי המשיבה הציג את עסקאות ההשוואה משומת המבקשת עם התאמות של זמן ושוליות, כדלקמן:

עסקה	גו"ח	תאריך	מחיר מכירה	מגרש	שטח פלדלת (מ"ר)	מס' יח"ד	קומות	שווי קרקע ליח"ד	שטח פלדלת	התאמה בגין שוליות ע"פ גישת שמאי הבעלים	מקדם מיקום ע"פ גישת שמאי הבעלים	מקדם זמן ע"פ סקירת דנוס	שווי מ"ר מבונה
1	6393-353	2.10.2022	₪ 81,756,720	A213	11374	98	26	₪ 834,252	116	112	0.90	1.00	₪ 6,677
2	6393-348	30.11.2020	₪ 74,655,554	A208	10003	87	22	₪ 858,110	115	111	0.85	1.24	₪ 8,080
3	6393-309	7.12.2020	₪ 49,077,500	1007	6546	53	16	₪ 925,991	124	119	0.85	1.24	₪ 8,158
4	6393-329	22.3.2021	₪ 58,415,000	2006	7331	53	16	₪ 1,102,170	138	132	0.85	1.22	₪ 8,591
ממוצע							**20**		**123**				**₪ 7,877**

14.5.4. **<u>שווי מ"ר מבונה תעסוקה</u>**

שמאי המשיבה ערך סקירה של דמי שכירות לתעסוקה בסביבת הנכס, תוך בחינת השווי ע"י שיעור היוון וחילוץ שווי הקרקע בגישת החילוץ, כדלקמן:

כתובת	דמ"ש מבוקשים	שטח	קומה	דמ"ש למ"ר
זאב אורלוב 77	₪ 3,750	83 מ"ר	4	₪ 45
בר כוכבא	₪ 3,350	71 מ"ר	2	₪ 47
סטרומה 5	₪ 3,800	60 מ"ר	2	₪ 63
בר כוכבא	₪ 2,900	50 מ"ר	1	₪ 58
ההסתדרות 26 "מגדלי פלינר"	₪ 7,000	114 מ"ר	13	₪ 61
דמ"ש למ"ר ברמת גמר בינונית				₪ 55
שיעור היוון ע"פ השמאי הממשלתי				6.7%
שווי מ"ר בנוי				₪ 9,851
בהפחתת רווח יזמי			15.0%	₪ 8,566
עלויות בנייה ברמת גמר בינונית				₪ 5,000
שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה				₪ 3,566
בהתאמה לאמור לעיל הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה ברוטו בנכס נשוא השומה כולל ההתאמה בגין מיקום				**₪ 3,000**

בהתאם לאמור נקט שמאי המשיבה בשווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 3,000 ₪.

שמאי המשיבה אינו מסכים לשטחי ההעמסה ברוטו נטו שנקבעו בשומת המבקשת על בסיס תכנית ההגשה. שמאי המשיבה מציין כי ביחס לשטחי התעסוקה מתקבלת העמסה של 39% (1,977 מ"ר ברוטו לעומת 775 מ"ר נטו), וכן שיעור דומה גם ביחס לשטחי המסחר. מנגד מציין שמאי המשיבה כי בשומתו הובא בחשבון שיעור העמסה של 25% בלבד, מאחר שמדובר בשטחי ברוטו סחירים, וכי מעבר לשיעור מסוים השוק אדיש להיקף ההעמסה. עוד מציין שמאי המשיבה כי לא ניתן לייחס באופן פרטני שטחים מסוימים למסחר כפי שטען שמאי המבקשת.

להלן סיכום ערכי השווי למסחר ותעסוקה:

מהות	שווי מ״ר בנוי	שווי מ״ר מבונה
שווי מ״ר מבונה למסחר ברוטו בקומת קרקע	20,000.0 מ״ר	11,000.0 מ״ר
שווי מ״ר מבונה למסחר ברוטו בקומה א'[29]	12,000.0 מ״ר	6,600.0 מ״ר
שווי מ״ר מבונה לתעסוקה ברוטו	9,850.0 מ״ר	3,000.0 מ״ר

<u>תגובת המשיבה לערכי השווי למ״ר תעסוקה שהציג שמאי המבקשת</u>

לטענת שמאי המשיבה, לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה לתעסוקה הסתמך שמאי המבקשת על קביעת הח״מ בגוש 6194 חלקות 18–17 ברחוב ז׳בוטינסקי 114 בקריית אריה, כאשר עסקאות ההשוואה שנבחנו באותה שומה נלקחו בעיקר ממתחמי ב.ס.ר ו״גלובל״.

שמאי המשיבה מציין כי לשיטתו לא ניתן להקיש מאזורים אלו, המאופיינים בפעילות מובהקת של תעסוקה ומסחר, אל האזור מושא השומה המאופיין בשימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר ומגורים.

עוד מציין שמאי המשיבה כי אזורי התעשייה קריית אריה ורמת סיב מאופיינים במגדלי משרדים חדשים בני 40–20 קומות ובהיצע גדול מאוד של שטחי תעסוקה, בשונה מהיקף השטחים במתחם מושא השומה העומד על כ-2,300 מ״ר בלבד ומההיצע המצומצם יחסית בסביבה הקרובה.

בנוסף מציין שמאי המשיבה כי העדר עסקאות השוואה למשרדים בסמוך למועד הקובע, לצד היצע נמוך של משרדים להשכרה באזור, עשוי להעיד על ביקוש גבוה למשרדים בסביבה עירונית ובסמיכות למוסדות עירוניים וממשלתיים.

עוד מוסיף כי אכן קיים היצע גדול של תעסוקה באזור התעשייה של קריית אריה, אך במרכז העיר כמעט שאין משרדים זמינים. לדבריו, קיימים משתמשים שונים לשטחי משרדים: לצד חברות ההייטק הפועלות באזורי התעסוקה הגדולים יש גם מקצועות חופשיים, קופות חולים ושירותים אחרים שזקוקים למשרדים קרובים למוסדות העירוניים ולשירות התושבים, ולכן מדובר במוצרים שונים בשוק המשרדים.

[29] 60% משווי מסחר

14.6. תחשיב שמאי המשיבה לתכנית 410-0729491

שווי מצב חדש

מהות	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
15 דירות בשטח של עד 65 מ"ר פלדלת	795.0 מ"ר	₪ 8,800	₪ 6,996,000
37 דירות[30] X 63 מ"ר עיקרי	2,331.0 מ"ר	₪ 8,800	₪ 20,512,800
יתרת שטח עיקרי (ללא פחת תכנוני)	9,929.0 מ"ר	₪ 6,500	₪ 64,538,500
שטח עיקרי הכולל פחת תכנוני[31]	2,325.0 מ"ר	₪ 4,550	₪ 10,578,750
מסחר קומת קרקע	1,161.0 מ"ר	₪ 11,000	₪ 12,771,000
מסחר/אולם כנסים קומה א'	625.0 מ"ר	₪ 6,600	₪ 4,125,000
תעסוקה [32]	2,760.0 מ"ר	₪ 3,000	₪ 8,280,000
סה"כ שווי מגרש 100 כזמין			₪ 127,802,050
מטלות ציבוריות:			
מבנה ציבור בקומה 3	490.0 מ"ר	₪ 8,000	₪ 3,920,000
חניה תת קרקעית	2.00	₪ 150,000	₪ 300,000
פיתוח הכיכר העירונית מגרש 101	1,082.0 מ"ר	₪ 450	₪ 486,900
סה"כ עליות מטלה ציבורית			₪ 4,706,900
סה"כ שווי מגרש 100 זמין			₪ 123,095,150
שווי יחסי למסחר ותעסוקה (המהווה 19.7% מכלל המתחם)			₪ **24,248,778**

שווי מצב קודם

מהות	שטח	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
שטח עיקרי למגורים	2,361.6 מ"ר	₪ 23,000	₪ 54,316,110
שטח עיקרי למסחר מתחת לבניינים הקיימים	495.7 מ"ר	₪ 20,000	₪ 9,914,800
שטח עיקרי למסחר מבנה חד קומתי	1,139.0 מ"ר	₪ 12,000	₪ 13,668,000
חניות עיליות	33.0 מ"ר	₪ 25,000	₪ 825,000
סה"כ שווי הנכס כבנוי			₪ 78,723,910
חלק יחסי של המסחר והתעסוקה			19.7%
שווי מצב קודם המיוחס למסחר ותעסוקה			₪ **15,507,992**

השבחה גולמית בגין מרכיב המסחר והתעסוקה בסך של		₪ 8,740,786
דחייה	N=4, I=6%	0.79
השבחה לאחר דחייה בגין מרכיב המסחר והתעסוקה		₪ 6,923,521
היטל השבחה (50%)		₪ **3,461,761**

[30] (20% מסך הדירות בפרויקט) בשטח שבין 70 - 80 מ"ר "פלדלת"
[31] בשיעור של 70%
[32] כולל העמסה של 20% שטחי שירות על אף שנטען להעמסה בשיעור של 25%

הקלות

14.7. **מתודולוגיית ההשבחה**

שמאי המשיבה את ערך תחשיב ההשבחה בגין ההקלות בגישת הדלתא עבור כל הקלה בנפרד.

14.8. **שינוי תמהיל דירות**

לטענת שמאי המשיבה, בהתאם לבקשה להיתר מבוקש שינוי בתמהיל יחידות הדיור באמצעות הגדלת מספר הדירות הקטנות מסוג 3 חדרים בשטח של 80–65 מ״ר, מעבר להוראות התב״ע הקובעות 15 יח״ד קטנות ו-20% יח״ד בשטח של 80–70 מ״ר.

תמהיל מצב מוצע					
טיפוס	שטח	מס׳ יח״ד	שיעור	שטח פלדלת (מ״ר)	סה״כ שטח מבוקש
3 חדרים	עד 60 מ״ר	28	15.1%	1,680	6,105
	70 - 80 מ״ר	59	31.9%	4,425	

תמהיל מצב קודם					
טיפוס	שטח	מס׳ יח״ד	שיעור	שטח פלדלת (מ״ר)	סה״כ שטח מותר ע״פ התב״ע
3 חדרים	עד 60 מ״ר	15	8.1%	900	3,675
	70 - 80 מ״ר	37	20.0%	2,775	

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לכך מבוקשת הגדלה של מספר הדירות הקטנות בפרויקט ב-35 יח״ד, מ-52 יח״ד ל-87 יח״ד, וזאת ביחס לשטח של 2,430 מ״ר אשר הפך משטח שולי בדירות 5–4 חדרים לשטח עיקרי.

לצורך בחינת מקדם ההשבחה בגין ביטול השוליות נערך ניתוח עסקאות השוואה לדירות 3 חדרים בסביבה בשטח ממוצע של כ-75 מ״ר, מהן מתקבל שווי של כ-32,000 ₪ למ״ר בנוי, לעומת עסקאות לדירות 5–4 חדרים בשטח ממוצע של כ-115 מ״ר בשווי של כ-26,500 ₪ למ״ר, ובהתאמה לדירה ממוצעת בשטח של 105 מ״ר מתקבל שווי של כ-27,800 ₪ למ״ר בנוי.

דירת 3 חדרים				דירת 4, 5 חדרים		
שווי מ״ר בנוי בממוצע	32,000 ₪			שווי מ״ר בנוי בממוצע[33]		27,800 ₪
בניכוי מע״מ	17.0%	27,350 ₪		בניכוי מע״מ	17.0%	23,761 ₪
בניכוי יזמות	18.0%	23,178 ₪		בניכוי יזמות	18.0%	20,136 ₪
עלויות בנייה ישירות ועקיפות		11,800 ₪		עלויות בנייה ישירות ועקיפות		11,800 ₪
שווי מ״ר מבונה במעוגל		**11,000 ₪**		**שווי מ״ר מבונה במעוגל**		**8,300 ₪**

לפיכך מציין שמאי המשיבה כי בהתאם לניתוח האמור הובא בחשבון מקדם השבחה בגין הפיכת שטח שולי לעיקרי בשיעור של 0.25 ביחס לשטח של 2,430 מ״ר.

14.9. **הקלה בגין תוספת 5 קומה**

שמאי המשיבה בחן את ההשבחה בגין אישור ההקלה לתוספת 5 קומות מגורים, מ-30 קומות ל-35 קומות[34], הכוללות 21 יח״ד בשטח עיקרי של 2,325 מ״ר.

[33] שווי מ״ר בנוי בממוצע מתואם לדירת 105 מ״ר (לעומת 115 מ״ר בעסקאות ההשוואה)
[34] הערת החי״מ – צ״ל קומות 35-31

שמאי המשיבה מציין כי במצב הקודם, טרם אישור ההקלה, ובהתחשב במגבלות קווי הבניין העיליים, בצורת המגרש ובצפיפות הקומתית, התקיים פחת תכנוני מהותי בניצול השטחים בקומות התחתונות. לדבריו, אישור ההקלה אפשר ניצול של שטחים שהיו מוגבלים במצב הקודם באמצעות העלאתם לקומות העליונות (בקומה ממוצעת 32.5), יצירת תמהיל מגוון יותר של דירות והגדלת מספר הדירות המיוחדות בפרויקט. לפיכך מציין שמאי המשיבה כי ההשבחה חושבה כהשלמת זכויות במקדם שווי של 0.3, אשר מגלם גם על הצד הזהיר את עליית הקומות, וזאת ביחס לשטח של 2,325 מ״ר ובהמשך למקדם השווי שנקבע במדרג של תכנית 410-0729491.

14.10. <u>הפחתות</u>

לטענת שמאי המשיבה, תוספת הקומות כרוכה בעלויות עודפות להקמת שטחי השירות הקומתיים, ולפיכך הובאה בחשבון עלות עודפת בשיעור של 40% מעלות בנייה ישירה של כ-6,600 ₪ למ״ר, דהיינו כ-2,264 ₪[35] למ״ר ביחס לשטח של 967 מ״ר, בהתאם להערכה שנקבעה בשומה של ד״ר בועז ברזילי בגוש 4233 חלקה 3 מגרש 116 בבאר יעקב.

בנוסף מציין שמאי המשיבה כי הגבהת הבניין מאריכה את משך הבנייה, ולפיכך הובאה בחשבון התארכות משך הפרויקט בכ-2.5 חודשים, לפי שיעור היוון של 6%.

בתגובה לעמדת שמאי המבקשת באשר להפחתה בגין התארכות הפרויקט, טוען שמאי המשיבה כי, לכאורה, אין מחלוקת בין הצדדים ביחס למשך תקופת ההתארכות, אשר הוערכה בסך של 1,914,000 ₪ ,ונגזרה בשיעור של 1.16% משווי המצב החדש. ואולם, לשיטת שמאי המבקשת, משהוסכם על שיעור הדחייה, יש להחיל שיעור זה על שווי המצב החדש כפי שנקבע על ידו, באופן המביא להפחתה בסך של כ-1,400,000 ₪ בלבד.

14.11. <u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה סקר עסקאות השוואה של דירות מסביבת הנכס כדלקמן:

<u>דירות 3 חדרים</u>

גו״ח	יום מכירה	תמורה	שטח	חדרים	שווי מ״ר בנוי
6362-60-114-00	30.5.2024	2,590,000 ₪	84 מ״ר	3	30,833 ₪
6362-59-032-00	22.8.2024	2,300,000 ₪	80 מ״ר	3	28,750 ₪
6362-59-012-00	22.8.2024	2,260,000 ₪	80 מ״ר	3	28,250 ₪
6362-59-007-00	22.8.2024	2,250,000 ₪	80 מ״ר	3	28,125 ₪
6362-60-104-00	31.1.2024	2,550,000 ₪	84 מ״ר	3	30,357 ₪
6362-60-099-00	31.1.2024	2,530,000 ₪	84 מ״ר	3	30,119 ₪
6362-60-109-00	5.2.2024	2,560,000 ₪	84 מ״ר	3	30,476 ₪
6362-60-089-00	21.4.2024	2,530,000 ₪	84 מ״ר	3	30,119 ₪
6362-60-094-00	21.4.2024	2,500,000 ₪	84 מ״ר	3	29,762 ₪
6362-60-119-00	20.6.2024	2,600,000 ₪	84 מ״ר	3	30,952 ₪
6362-60-129-00	22.7.2024	2,620,000 ₪	84 מ״ר	3	31,190 ₪
6362-59-022-00	22.8.2024	2,280,000 ₪	80 מ״ר	3	28,500 ₪
6362-59-027-00	22.8.2024	2,290,000 ₪	80 מ״ר	3	28,625 ₪

[35] במסגרת הדיון ציין שמאי המשיבה כי נפלה טעות סופר וכי עלות הבנייה צריכה להיות 2,640 ₪.

גו״ח	יום מכירה	תמורה	שטח	חדרים	שווי מ״ר בנוי
6362-88-023-00	7.11.2024	2,334,774 ₪	69 מ״ר	3	33,837 ₪
6362-59-072-00	14.11.2024	2,674,000 ₪	83 מ״ר	3	32,217 ₪
6362-59-077-00	18.11.2024	2,684,000 ₪	83 מ״ר	3	32,337 ₪
6362-88-037-00	21.11.2024	2,384,769 ₪	69 מ״ר	3	34,562 ₪
6362-88-021-00	24.11.2024	2,340,773 ₪	70 מ״ר	3	33,440 ₪
6362-88-033-00	1.12.2024	2,397,975 ₪	70 מ״ר	3	34,257 ₪
6362-0217-003-00	24.11.2024	2,513,000 ₪	75 מ״ר	3	33,507 ₪
6362-0278-000-00	28.5.2024	2,160,000 ₪	71 מ״ר	3	30,423 ₪
6362-0091-029-00	17.12.2024	2,085,000 ₪	70 מ״ר	3	29,786 ₪
6362-0091-012-00	17.12.2024	2,085,000 ₪	70 מ״ר	3	29,786 ₪
6362-59-037-00	22.8.2024	2,310,000 ₪	80 מ״ר	3	28,875 ₪
6362-88-027-00	1.1.2025	2,328,774 ₪	69 מ״ר	3	33,750 ₪
6362-59-082-00	17.2.2025	2,760,000 ₪	83 מ״ר	3	33,253 ₪
6362-59-087-00	6.3.2025	2,765,000 ₪	83 מ״ר	3	33,313 ₪
6362-90-019-00	2.4.2025	2,360,000 ₪	70 מ״ר	3	33,714 ₪
6362-89-014-00	29.4.2025	2,395,000 ₪	71 מ״ר	3	33,732 ₪
6362-89-019-00	12.5.2025	2,390,000 ₪	72 מ״ר	3	33,194 ₪
6362-89-017-00	12.5.2025	2,370,000 ₪	70 מ״ר	3	33,857 ₪
6362-89-018-00	21.5.2025	2,370,000 ₪	71 מ״ר	3	33,380 ₪
6362-0278-000-00	27.11.2024	2,350,000 ₪	72 מ״ר	3	32,639 ₪
6362-0278-035-00	13.1.2025	2,200,000 ₪	71 מ״ר	3	30,986 ₪
6362-89-020-00	8.6.2025	2,395,000 ₪	72 מ״ר	3	33,264 ₪
6362-89-014-00	6.7.2025	2,350,000 ₪	71 מ״ר	3	33,099 ₪
6362-88-015-00	3.7.2025	2,430,000 ₪	69 מ״ר	3	35,217 ₪
6362-89-017-00	2.7.2025	2,390,000 ₪	71 מ״ר	3	33,662 ₪
6362-0142-003-00	30.7.2025	2,130,000 ₪	79 מ״ר	3	26,962 ₪
6362-89-016-00	5.8.2025	2,410,000 ₪	72 מ״ר	3	33,472 ₪
6362-88-024-00	24.9.2024	2,337,981 ₪	70 מ״ר	3	33,400 ₪
6362-88-025-00	1.10.2024	2,293,774 ₪	69 מ״ר	3	33,243 ₪
6362-0141-008-00	3.11.2024	2,465,000 ₪	73 מ״ר	3	33,767 ₪
6362-60-139-00	29.10.2024	2,670,000 ₪	84 מ״ר	3	31,786 ₪
6362-88-022-00	28.10.2024	2,199,960 ₪	70 מ״ר	3	31,428 ₪
6362-90-040-00	2.4.2025	2,320,000 ₪	70 מ״ר	3	33,143 ₪
6362-90-044-00	3.4.2025	2,360,000 ₪	70 מ״ר	3	33,714 ₪
6362-90-061-00	6.4.2025	2,420,000 ₪	70 מ״ר	3	34,571 ₪
6362-90-065-00	21.4.2025	2,520,000 ₪	70 מ״ר	3	36,000 ₪
6362-90-002-00	22.4.2025	2,420,000 ₪	70 מ״ר	3	34,571 ₪
6362-90-028-00	22.4.2025	2,440,000 ₪	70 מ״ר	3	34,857 ₪
6362-90-048-00	22.4.2025	2,430,000 ₪	70 מ״ר	3	34,714 ₪
6362-90-045-00	22.4.2025	2,410,000 ₪	70 מ״ר	3	34,429 ₪
6362-90-047-00	24.4.2025	2,430,000 ₪	70 מ״ר	3	34,714 ₪
6362-90-030-00	27.3.2025	2,460,000 ₪	70 מ״ר	3	35,143 ₪
ממוצע	**14.12.2024**		**75 מ״ר**		**32,239** ₪

דירות 4, 5 חדרים

גו״ח	יום מכירה	תמורה	שטח	חדרים	שווי מ״ר בנוי
6362-60-098-00	31.3.2024	3,200,000 ₪	120 מ״ר	5	26,667 ₪
6362-60-133-00	26.2.2024	3,310,000 ₪	120 מ״ר	5	27,583 ₪
6362-60-103-00	28.5.2024	3,308,000 ₪	120 מ״ר	5	27,567 ₪
6362-0472-005-00	2.7.2024	3,630,000 ₪	105 מ״ר	4	34,571 ₪
6362-60-108-00	17.7.2024	3,310,000 ₪	120 מ״ר	5	27,583 ₪
6362-60-148-00	21.7.2024	3,000,000 ₪	102 מ״ר	4	29,412 ₪
6362-60-113-00	21.8.2024	3,275,000 ₪	120 מ״ר	5	27,292 ₪
6362-59-006-00	22.8.2024	2,892,000 ₪	115 מ״ר	4.5	25,148 ₪
6362-59-026-00	22.8.2024	2,940,000 ₪	115 מ״ר	4.5	25,565 ₪
6362-59-011-00	22.8.2024	2,910,000 ₪	115 מ״ר	4.5	25,304 ₪
6362-59-018-00	22.8.2024	2,930,000 ₪	116 מ״ר	4.5	25,259 ₪
6362-59-016-00	22.8.2024	2,920,000 ₪	115 מ״ר	4.5	25,391 ₪
6362-60-118-00	24.9.2024	3,276,000 ₪	120 מ״ר	5	27,300 ₪
6362-0278-000-00	14.5.2025	2,750,000 ₪	111 מ״ר	5	24,775 ₪
6362-59-013-00	22.8.2024	2,920,000 ₪	116 מ״ר	4.5	25,172 ₪
6362-59-021-00	22.8.2024	2,930,000 ₪	115 מ״ר	4.5	25,478 ₪
6362-59-028-00	22.8.2024	2,950,000 ₪	116 מ״ר	4.5	25,431 ₪
6362-59-008-00	22.8.2024	2,910,000 ₪	116 מ״ר	4.5	25,086 ₪
6362-59-013-00	22.8.2024	3,020,000 ₪	116 מ״ר	4.5	26,034 ₪
6362-59-056-00	22.8.2024	3,000,000 ₪	115 מ״ר	4.5	26,087 ₪
6362-59-036-00	22.8.2024	2,960,000 ₪	115 מ״ר	4.5	25,739 ₪
6362-59-073-00	22.8.2024	3,040,000 ₪	116 מ״ר	4.5	26,207 ₪
6362-59-043-00	22.8.2024	2,980,000 ₪	116 מ״ר	4.5	25,690 ₪
6362-59-033-00	22.8.2024	2,960,000 ₪	116 מ״ר	4.5	25,517 ₪
6362-59-038-00	22.8.2024	2,970,000 ₪	116 מ״ר	4.5	25,603 ₪
6362-59-041-00	22.8.2024	2,970,000 ₪	115 מ״ר	4.5	25,826 ₪
6362-59-046-00	22.8.2024	2,980,000 ₪	115 מ״ר	4.5	25,913 ₪
6362-59-068-00	22.8.2024	3,030,000 ₪	116 מ״ר	4.5	26,121 ₪
6362-59-058-00	22.8.2024	3,010,000 ₪	116 מ״ר	4.5	25,948 ₪
6362-59-061-00	22.8.2024	3,010,000 ₪	115 מ״ר	4.5	26,174 ₪
6362-60-123-00	25.9.2024	3,286,000 ₪	120 מ״ר	5	27,383 ₪
6362-60-128-00	25.9.2024	3,302,522 ₪	120 מ״ר	5	27,521 ₪
6362-60-083-00	15.10.2024	3,300,000 ₪	120 מ״ר	5	27,500 ₪
ממוצע	**18.8.2024**		**116 מ״ר**		**26,480** ₪

במסגרת ניתוח שווי מ״ר מבונה בגישת החילוץ, שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות בנייה לפי אומדן עלויות בנייה של לשכת שמאי המקרקעין בישראל לפי בסיס של 6,600 ₪ עילי, ו-3,500 ₪ תת-קרקעי (לפני תוספת עלויות עקיפות)[36], ורווח יזמי בשיעור של 18%.

להלן סיכום ערכי השווי למגורים לאחר הפחתה של 5% ביחס למרכיב הבנוי בגין מגורים מעל מסחר, תעסוקה ומבני ציבור:

מהות	שווי מ״ר בנוי	שווי מ״ר מבונה
דירה ממוצעת בשטח פלדלת של 105 מ״ר	26,500 ₪	7,400 ₪
דירה בשטח פלדלת בין 70 - 80 מ״ר	30,400 ₪	10,000 ₪
דירות בשטח פלדלת עד 65 מ״ר	32,000 ₪	10,000 ₪
שווי מ״ר מבונה משוקלל[37]		8,250 ₪

<u>תגובת שמאי המשיבה לערכי השווי שהציג שמאי המבקשת</u>

לטענת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת לא הציג מסד נתונים עדכני וקבע התאמת זמן שרירותית בשיעור של 5% בלבד בין שנת 2022 לפברואר 2025, תקופה שלדבריו התאפיינה בעליית מחירים משמעותית.

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לנתונים שנכללו בשומתו, מחירי דירות 3 חדרים בעיר פתח תקווה עלו בתקופה זו בכ-15%, מ-28,193 ₪ למ״ר בממוצע בשנת 2022 לכ-32,239 ₪ למ״ר בשנת 2025.

עוד מציין שמאי המשיבה כי מגמה זו נתמכת גם בסקירת המחירים של אוהד דנוס, לפיה שווי דירת מגורים ממוצעת עלה מכ-2,200,000 ₪ ברבעון השלישי של שנת 2022 לכ-2,540,000 ₪ ברבעון הראשון של שנת 2025, עלייה של כ-15%, אשר לדבריו מתבטאת בערכים גבוהים אף יותר במרכיב הקרקע.

14.12. <u>תחשיב שמאי המשיבה להקלות</u>

מהות	שטח	מקדם השבחה	שטח אקוו׳
הקלה בתוספת 5 קומות (מקומה 30 ל -35 קומות)	2,325 מ״ר	0.30	697.5 מ״ר
הקלה בשינוי תמהיל יח״ד (מדירות גדולות לדירות קטנות)	2,430 מ״ר	0.25	607.5 מ״ר
סה״כ השבחה במונחי מ״ר אקוי׳			1,305.0 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			8,250 ₪
סה״כ השבחה גולמית			10,766,250 ₪
הפחתה בגין עלות עודפת	967 מ״ר	2,264 ₪	– 2,189,288 ₪
דחייה בגין התארכות הפרויקט	165,277,700 ₪	1.16%	– 1,914,930 ₪
סה״כ השבחה בגין אישור ההקלות לאחר הפחתות			**6,662,032 ₪**
היטל השבחה			**3,331,016 ₪**

[36] עלויות בנייה כולל עלויות עקיפות מגלם עלויות בנייה תת קרקעי – לדירות של 75 מ״ר 12,100 ₪, ולדירות של 125 מ״ר 11,800 ₪

[37] 46% מסך יח״ד הינן קטנות והיתר יח״ד גדולות

15. **<u>הכרעה</u>**

סוגיית ההשבחה בענייננו נובעת מאישור תכנית 410-0729491, הידועה כתכנית "כיכר התרבות פתח תקווה" (להלן: "**תכנית פינוי בינוי**"), וכן מאישור הקלות במסגרת הבקשה להיתר בנייה. התכנית שינתה באופן מהותי את אופי הניצול של המקרקעין, כך שחלף מרקם בנוי ותיק, מפוצל ובעל בנייה נמוכה, התאפשר תכנון של פרויקט התחדשות עירונית רחב היקף, הכולל הריסת המבנים הקיימים, הקמת כיכר עירונית פתוחה בחזית היכל התרבות, ובניית שני מגדלי מגורים בגובה של עד 30 קומות, הכוללים 185 יח"ד, מעל קומות מסד ובהן שטחי מסחר, תעסוקה, שימושי ציבור, אולם מופעים וחניון תת-קרקעי.

עיקר הפער בין שומות הצדדים נובע ממחלוקות מהותיות ורחבות היקף, החולשות הן על מדרגת ההשבחה מכוח התכנית והן על מדרגת ההשבחה מכוח ההקלות.

ביחס לתכנית 410-0729491, המחלוקות העיקריות בין הצדדים נוגעות, בין היתר, לשאלת תחולת הפטור מהיטל השבחה על שטחי המסחר והתעסוקה, או לחלופין רק על רכיב המגורים, לשיעורו של החלק היחסי בפרויקט אשר אינו נהנה מפטור, ולאופן בחינת השימוש המיטבי במצב הקודם, ובפרט ביחס לחלקה 440 ולשאלת תרומת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בה.

ביחס להקלות שאושרו במסגרת ההיתר, עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגע לאופן חישוב ההשבחה. שמאי המבקשת סבור כי יש לבחון את כלל השינויים בין מצבי התכנון באמצעות השוואת שווי כוללת, בעוד שמאי המשיבה בחר לבחון כל רכיב הקלה בנפרד לפי גישת הדלתא. על רקע זה חלוקים הצדדים במספר סוגיות מרכזיות, ובהן עצם קיומה של השבחה בגין שינוי תמהיל הדירות, האפשרות לחיוב כפול עקב בחינת תוספת הקומות לצד שינוי התמהיל, שיעור מקדם השוליות ואופן יישומו, המשמעות הכלכלית של תוספת 5 קומות מגורים, ערכי השווי שיש לאמץ במועד הקובע, וכן היקף ההפחתות הנדרש בגין תוספת שטחי שירות, התארכות משך הפרויקט ועלויות עודפות.

<u>תכנית 410-0729491 (30.08.2022)</u>

15.1. **<u>פטור מהיטל השבחה</u>**

שמאי המבקשת טען כי בהחלטת הוועדה המקומית פתח תקווה נקבע פטור מהיטל השבחה לאזור שבו הנכס ממוקם. לטענתו, מאחר שהוועדה קבעה פטור למגורים, הרי שהפטור אמור לחול גם על יתר השימושים בפרויקט – שימושי המסחר והתעסוקה. מנגד, שמאי המשיבה טען כי שטחי בנייה שאינם למגורים – כגון מסחר ותעסוקה – אינם זכאים לפטור.

לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, מצאתי לקבל את עמדת המשיבה. ראשית, טענת שמאי המבקשת לעניין תחולת הפטור הינה טענה הנוגעת לעצם החיוב בהיטל השבחה – להבדיל מגובהו – ומשכך אין מקומה להתברר במסגרת הליך בפני שמאי מכריע, ודי בכך כדי להביא לדחייתה.

למעלה מן הצורך אוסיף, כי אף לגופו של עניין, פרשנות הוראת הפטור הרלוונטית, המעוגנת בתיקון 133 לחוק התכנון והבניה, מלמדת כי ההסדר בדבר היטל מופחת בתכניות פינוי-בינוי יוחד לשטחי מגורים בלבד, ואינו חל על שטחים שאינם למגורים. זאת, בפרט נוכח החלטת מועצת העיר מכוח סעיף 3א' לתוספת השלישית, אשר קבעה במפורש כי הפטור אינו חל על שטחי מסחר ותעסוקה.

במסגרת החלטת ועדת הערר (ת"א) 86072-12-24 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קרית אונו נ' אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ** (להלן: **"ערר אאורה"**) נקבע כי הפטור מכוח סעיף 3א' לתוספת השלישית חל רק על רכיב המגורים במצב חדש ולא על רכיב המסחר, וזאת בנסיבות בהן הטענה להחלת הפטור על רכיב המסחר הועלתה כטענה לפטור מוחלט מהיטל השבחה, אשר במהותה נוגעת לעצם החיוב ולא לגובהו, ומשכך אינה מתאימה להתברר במסגרת הליך בפני שמאי מכריע.

עוד נקבע, כי קבלת טענה זו הייתה מייתרת כליל את מלאכת השומה, בהיותה טענה משפטית טהורה שאינה מצריכה הכרעה שמאית, בשונה ממקרים בהם מתקיימת מחלוקת משולבת.

למעלה מן הצורך הוסיפה הוועדה וציינה, מבלי להכריע בדבר באופן פוזיטיבי, כי אף לגופו של עניין קיימת אינדיקציה פרשנית לכך שההסדר שבסעיף 3א' יוחד למקרקעין למגורים בלבד – ואולם סוגיה זו נותרה בצריך עיון, כדלקמן:

> "למעלה מן הדרוש נציין כי לא השתכנענו כי הפטור חל גם על שטחי מסחר. עיון בסעיף 3א (א) לתוספת השלישית מלמד כי מטרתו לקבוע היטל מופחת "שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי בינוי (בסעיף זה – היטל בתכנית פינוי ובינוי)". סעיף 3א(ב) הנ"ל שהוא מקור הסמכות להוצאת צו הפטור מתייחס לקביעת היטל בתכנית פינוי ובינוי ועל כן גדר הסמכות ליתן את הפטור היא ביחס למקרקעין למגורים. בעניין שבפנינו ההיטל אינו ביחס למקרקעין למגורים אלא למסחר. מכל מקום לאור החלטתנו לעיל הכרעה בכך אינה נדרשת ונשאיר את השאלה בצ"ע."

ההישענות על החלטת ועדת הערר **בעניין תירוש** אינה יכולה לעמוד, משהחלטה זו בוטלה במסגרת פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים, ומשכך אין בה עוד כדי לשמש מקור נורמטיבי או בסיס לפרשנות מרחיבה של הפטור.

הדבר מקבל ביטוי גם בפרקטיקה השמאית, כפי שעולה מהכרעות שמאים מכריעים[38], בהן נבחנות חלופות פטור ביחס למגורים בלבד, בעוד שרכיב המסחר מובא בחשבון כרכיב חייב בהיטל השבחה. גישה זו משקפת הבחנה מהותית בין סוגי השימושים, הנובעת הן מהבדלי השווי והן מהתכלית הכלכלית של כל אחד מהם.

בנסיבות אלו, ובהיעדר השגה על החלטת מועצת העיר בערכאות המוסמכות, אין מקום לסטות מהקביעה המפורשת שלפיה הפטור אינו חל על שטחי מסחר ותעסוקה, ולא מצאתי עיגון משפטי המצדיק פרשנות מרחיבה כאמור.

משכך אני קובעת כי רכיבים אלה, למסחר ותעסוקה, אינם זכאים לפטור מהיטל השבחה, ויש לחייבם בהיטל בשיעור של 50%. בתוך כך, לא מצאתי להיעתר לטענות שמאי המבקשת, לא במתכונת של פטור מוחלט ואף לא לחלופין במתכונת של החלת שיעור מופחת של 25%, בהיעדר עיגון משפטי המצדיק סטייה מן ההסדר החל על רכיבים אלה.

[38] אלדד חיימי גו"ח 6715/185, נתלי הוכטייל גו"ח 6492/238

15.2. **<u>החלק היחסי החייב בהיטל השבחה</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים כי את רכיב הזכויות החייבות – קרי, שטחי המסחר והתעסוקה – יש לחלץ מתוך ההשבחה הכוללת על דרך קביעת חלקם היחסי מתוך שווי המצב החדש, טרם ביצוע הפחתות. ואולם, חרף הסכמה זו באשר למתודה הראויה, נתגלעה בין הצדדים מחלוקת ביחס לשיעורו של אותו חלק יחסי, וזאת על רקע פערים בהערכת שווי רכיבי הפרויקט. כך, שמאי המשיבה העמיד את חלקם היחסי של שטחי המסחר והתעסוקה על שיעור של 19.7%, בעוד ששמאי המבקשת העריכו בשיעור נמוך יותר של 13.8%.

לאור פס"ד **קבוצת הירדן** [39] ויישומו במסגרת ההחלטה שניתנה בעניין **אאורה**, איני מקבלת את המתודה עליה הסכימו הצדדים.

במסגרת פס"ד **קבוצת הירדן**, נקבע כיצד לחשב את ההשבחה בסיטואציה כגון זו, בה ההשבחה היא תולדה של שטחים פטורים וחייבים כאחד, בהתאם לנוסחה שפורטה בסעיף 77 לפסק הדין, כדלקמן:

"השיטה לפיה יחושבו ההשבחה, היטל ההשבחה הנובע ממנה והפטור, תהיה כדלקמן:

בשלב הראשון, **ובהתאם** למפורט בהחלטת ועדת הערר ושומת השמאי המכריע, יערך חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני.

בשלב השני, יחושב היחס בין השטחים **שנוספו** ומומשו רק מכוח התכנון המפורט, במקרה שלפני הר/2213, לסך השטחים **שנוספו** ומומשו מכוח תמ"א 38 ועוד השטחים **שנוספו** ומומשו מכוח התכנון המפורט.

בשלב השלישי, יוכפל היחס שנמצא בשלב השני בהשבחה הכללית שמצאנו בשלב הראשון (בניכוי ממ"דים והקלות). תוצאת המכפלה תהיה ההשבחה **שאינה** פטורה, ובגינה יישלם הנישום 50 אחוז היטל השבחה.

כלומר נגדיר:

S – ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) ב- ₪.

X – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.

Y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר.

Z – ההשבחה הכוללת בין שני מצבי התכנון בש"ח.

מכאן, בהתאם לאמור בפסק דין זה, ההשבחה החייבת הינה:

$$S = \frac{X}{X+Y} * Z$$

דרך חלופית וזהה לשלבים ב' ו- ג' לעיל, הינה מציאת ההשבחה למ"ר תוספת זכויות וזאת על ידי חילוק ההשבחה הכוללת בסך השטחים **שנוספו**, ואז הכפלת ההשבחה למ"ר תוספת זכויות בשטח שנוסף ומומש מכוח התכנון המפורט. מכפלה זו של שווי מ"ר זכויות שנוספו בשטח שנוסף ומומש מכוח התכנון המפורט, היא ההשבחה **שאינה** פטורה."

[39] עמ"נ (תא) 47521-12-22 קבוצת הירדן – חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה

במסגרת החלטת ועדת ערר בעניין **אאורה** ולאור פס"ד קבוצת הירדן נקבע כדלקמן:

> "יצוין כי בית המשפט הנכבד **בעניין קבוצת הירדן** קבע כי יש לחשב את היחס על פי שיעור שטחן של הזכויות הנוספות החייבות (בענייננו למסחר) מתוך כלל שטחי הזכויות הנוספות (מסחר ומגורים). זאת, תוך העדפת הפשטות על פני הדיוק. ראו ההתייחסות לעניין יתרונות וחסרונות חישוב על פי יחס שטחים אל מול חישוב על פי יחסי שווי בסעיף 67 ואילך לפסק הדין בעניין **קבוצת הירדן.**
>
> ...
>
> כמו כן בענייננו כאן, ובשונה מן המקרה שעמד לפני בית המשפט בעניין **קבוצת הירדן**, ערכי השווי למ"ר מבונה לשטחים הפטורים ולשטחים החייבים אינם דומים כלל וכלל, שכן ערכי המ"ר מבונה למסחר ולמגורים - שונים בתכלית. דהיינו: הזכות לבניית מ"ר שטח מסחר עולה בשיעור ניכר על שווי הזכות לבניית מ"ר שטח מגורים. שוני זה מחייב לדעתנו לערוך את החישוב ולפלג את ההשבחה על פי יחסי השווי של זכויות הבניה שנוספו ולא על פי יחס השטחים הנוספים, וזאת בשונה משנקבע בפס"ד קבוצת הירדן ואכן השמאית המכריעה חישבה על פי יחסי שווי."

בעניין אאורה צורף נספח להחלטה במסגרתו נערכו תיקונים לשומה המכרעת, כמתחייב מיישום פס"ד בעניין קבוצת הירדן.

לאור האמור, יש לקבוע את רכיב ההשבחה החייבת בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסק הדין בעניין **קבוצת הירדן** ,כפי שפורשו ויושמו בהחלטת ועדת הערר בעניין **אאורה**.

יישום עקרונות אלה בענייננו מוביל למסקנה כי שיעור הזכויות החייבות, החייבת בהיטל השבחה עומד על 5.98%, כפי שיפורט בסע"ק 15.6.2.

15.3. **<u>שימוש מיטבי במצב קודם</u>**

לטענת שמאי המבקשת, אין מניעה לנצל את זכויות הבנייה למגורים בחלקה 440, ויש לראות בזכויות אלו כחלק בלתי נפרד מהשימוש המיטבי במצב הקודם. מנגד, שמאי המשיבה טען כי מימוש זכויות הבנייה מעל מבנה המסחר הקיים אינו כלכלי, בין היתר בשל הצורך בהתאמות קונסטרוקטיביות, חיזוק המבנה הקיים והקמת חניה תת-קרקעית.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, את מאפייני הנכס ואת הנתונים התכנוניים, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת בעניין זה.

מהנתונים שהוצגו עולה כי זכויות הבנייה למגורים בחלקה היו קיימות וזמינות למימוש במצב הקודם, ואף הוגשה בעבר בקשה להיתר שכללה שילוב של מסחר ומגורים. העובדה כי בפועל לא מומשו זכויות אלה אינה שוללת את עצם קיומן או את האפשרות לממשן, אלא יש לבחון אם מדובר בשימוש כלכלי וסביר בנסיבות העניין.

עוד מצאתי כי התנאים הפיזיים במגרש תומכים בהיתכנות מימוש הזכויות, שכן קיים מרתף אשר יכול לשמש כחניה תת-קרקעית עבור יחידות המגורים, ובנוסף קיימת חניה רחבת היקף בקומת הקרקע היכולה לשמש את שטחי המסחר. נתונים אלה מחזקים את המסקנה כי לא קיימת מגבלה תכנונית או תפקודית מהותית המונעת את מימוש זכויות הבנייה למגורים, ולא מצאתי כי קיימת מגבלה תכנונית או כלכלית המצדיקה שלילת מימוש הזכויות כאמור.

בנסיבות המקרה, מצאתי כי השימוש המיטבי בחלקה הינו ניצול זכויות הבנייה למגורים מעל המבנה הקיים, בדרך של בנייה על גבי הקיים, תוך התאמות קונסטרוקטיביות נדרשות. אמנם, מימוש כאמור כרוך בעלויות נוספות, ובכלל זה חיזוק וביסוס המבנה, התאמות של עמודים וקורות, וכן ביצוע תקרה עליונה, ואולם אין מדובר במניעה תכנונית או כלכלית המונעת את עצם המימוש, אלא בעלויות שיש להביאן בחשבון במסגרת התחשיב הכלכלי.

בהתאם לאמור, הבאתי בחשבון עלויות נוספות, המסתכמות בכ-3 מיליון ₪ בהתאם למחשבון תמ״א 38, וזאת לצורך שיקוף ההתאמות הנדרשות למימוש זכויות הבנייה כאמור.

לפיכך, אני קובעת כי השימוש המיטבי במצב הקודם בחלקה 440 כולל ניצול מלא וסביר של זכויות הבנייה למגורים מעל רכיב המסחר, בכפוף להתאמות הקונסטרוקטיביות הנדרשות כאמור.

15.4. **<u>עקרונות לבחינת השווי במצב חדש</u>**

המצב החדש נבחן בהתאם לתכנית היתר הבנייה מס׳ 2025300, אשר ניתן ביום 30.12.2025, וזאת למעט ההקלות שאושרו במסגרתו, ובכללן תוספת 5 קומות (קומות 31 עד 35) ושינויים בתמהיל הדירות, הכוללים תוספת יחידות דיור קטנות מעבר להוראות התכנית.

בהתאם לכך, תחשיב המצב החדש מבוסס על פרוגרמה תיאורטית התואמת את היתר הבנייה, כפי שהיה מתקבל אלמלא אושרו ההקלות כאמור.

ביחס לתוספת הקומות, הובא בחשבון כי הקומה הממוצעת במצב החדש עומדת על 16.5 (בין קומה 3 לקומה 30), וכן הובאה בחשבון הפחתה בגין פחת תכנוני, ביחס לזכויות הבניה, לפני מתן ההקלה לתוספת הקומות.

הובא בחשבון מקדם שוליות ביחס לשטח שחויב בביטול שוליות, בגין אישור הקלה לשינוי בתמהיל הדירות, אשר הביאה לתוספת יחידות הדיור הקטנות, כפי שיפורט בהמשך.

כמו כן, בשים לב לכך ששטח הדירה הממוצע במצב החדש עומד על 97.2 מ״ר[40], הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה המשקף דירות בשטח של כ-100 מ״ר.

[40] 185 יח״ד / 17,985.4 מ״ר דירתי = 97.2 מ״ר. מכלל השטח העיקרי הופחת מועדון הדיירים ושטח מרפסות שחושבו כשטח עיקרי.

15.4.1. **<u>העדר זמינות</u>**

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי במועד אישור התכנית קיימת מורכבות ביישום הפרויקט, הנובעת הן מריבוי בעלי הזכויות והצורך בחתימתם על הסכמי פינוי בינוי, והן מן המורכבות התכנונית והביצועית האופיינית לפרויקט רחב היקף מסוג זה.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, לא מצאתי לסטות מעמדתם בעניין זה.

בנסיבות העניין, אני מקבלת כי פרק הזמן הסביר למימוש התכנית עומד על 4 שנים, וכי בהתאם לשיעור היוון של 6% מתקבל מקדם דחייה של 0.79. לפיכך, מקדם הדחייה בשיעור 0.79 יופעל על ההשבחה, בהתאם לעמדת הצדדים ולפס"ד נועה לב [41].

15.4.2. **<u>פחת תכנוני ומקדם קומות</u>**

במדרגת התכנית פינוי-בינוי יש לבחון את אפשרויות הבינוי בהתאם להוראות התכנית ובהתאם להיתר הבניה, וזאת מבלי להביא בחשבון רכיבי הקלה שאושרו במדרגת ההשבחה המאוחרת, אשר יש בהם כדי לשנות את אופי הבינוי.

במדרגת ההקלה אושר בינוי של 5 קומות נוספות למגורים ולכן אבחן את אפשרות מימוש מלוא הזכויות המבוקשות במסגרת מגבלת מספר הקומות המותר בהתאם להוראות התכנית.

במסגרת הוראות התכנית יוקמו שני מגדלי מגורים, מקומה 3 עד קומה 30, על בסיס קומת הקרקע ושלוש קומות משותפות המכילות עירוב שימושים. במסגרת נספח הבינוי, המוגדר כנספח מנחה, מוצגים 2 מגדלים מנותקים האחד מהשני בעוד במסגרת תכנית ההיתר מבקשים 2 מגדלים, ביניהם מבואה הכוללת מעליות משותפות המקשרות בין שני המגדלים.

בהתאם להוראות התכנית, יוקמו שני מגדלים בני 28 קומות למגורים (קומות 3–30), מעל קומת קרקע ושלוש קומות משותפות הכוללות עירוב שימושים.

מעיון בנספח הבינוי, אשר הוגדר כנספח מנחה, עולה כי התכנון המוצג בו כולל שני מגדלים נפרדים זה מזה. ואולם, במסגרת תכנית ההיתר המבוקשת, מוצע פתרון תכנוני שונה, הכולל שני מגדלים המחוברים ביניהם באמצעות מבואה משותפת הכוללת מערך מעליות, המקשרת בין שני המגדלים, כאשר הבינוי מרוחק מקו הבניין המערבי בכ-7 מטרים, בין היתר לצורך יצירת חצרות פרטיות לדירות הגן.

בבחינת היקף הבינוי בכל קומה למגורים, שאושר במסגרת תכנית ההיתר, עולה כי אלמלא ההקלה המאפשרת בינוי של 5 קומות נוספות, השימוש המיטבי הוא "ביטול" קומות 13-9 אשר מהווים את השטח הדירתי קומתי הנמוך משאר קומות המגורים המסתכם בשטח של 2,795 מ"ר דירתי ו-2,383 מ"ר עיקרי אשר ישולבו במסגרת קווי הבנין המותרים ב- 24 הקומות הטיפוסיות. קיימת הסכמה בין הצדדים כי 4 הקומות העליונות, הכוללות את הדירות המיוחדות במצב חדש במדרגת ההקלה נשארות במתכונת זהה במצב חדש במדרגת התכנית פינוי בינוי.

מבחינת היקף הבינוי למגורים בכל קומה, כפי שאושר במסגרת תכנית ההיתר, עולה כי השימוש המיטבי מצדיק את גריעת קומות 13–9, אשר מאופיינות בהיקף שטח דירתי קומתי נמוך ביחס

[41] עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'.

ליתר קומות המגורים. שטחים אלה, בהיקף כולל של 2,795 מ״ר שטח דירתי ו-2,383 מ״ר שטח עיקרי, ייקלטו וישולבו מחדש במסגרת קווי הבניין המותרים ב-24 הקומות הטיפוסיות.

עוד יצוין, כי בין הצדדים קיימת הסכמה שלפיה ארבע הקומות העליונות, הכוללות את הדירות המיוחדות במצב החדש במדרגת ההקלה, יוותרו במתכונת זהה גם במצב החדש במדרגת תכנית פינוי-בינוי.

עם זאת, שילוב הזכויות ב-24 הקומות הטיפוסיות במסגרת קווי הבניין יוצר פחת תכנוני באיכות התכנון של הדירות, בין היתר בשל אילוצים הנובעים מצמצום חזיתות, סגירת פתחים ושינויים בתצורת הדירות. פחת זה אינו זניח, והוא מצדיק הפחתה מתאימה בשווי. בנסיבות העניין, מצאתי לאמץ את שיעור ההפחתה שנקבע על ידי שמאי המשיבה, בשיעור של 30%, בהיותו סביר ומשקף נכונה את היקף הפחת התכנוני.

על רקע האמור לעיל, אפנה עתה לבחינת מאפייני הבינוי במצב החדש במדרגת התכנית פינוי בינוי.

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי מקדם הקומה הראוי עומד על 2% לכל קומה, אולם חלוקים בשאלת הקומה הממוצעת שיש להביא בחשבון לצורך חילוץ השווי במצב החדש. בהקשר זה, אין מחלוקת כי בפרויקט הנדון קומות המגורים מתחילות רק מקומה 4, ומשכך הקומה הממוצעת של שטחי המגורים בפרויקט גבוהה מן הקומה הממוצעת בעסקאות ההשוואה.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה. מקום שבו השווי הנגזר מעסקאות ההשוואה משקף קומה ממוצעת שונה מזו של הנכס הנדון, יש לבצע התאמה לשווי כך שישקף את הקומה הממוצעת במצב החדש.

כך לדוגמה, ככל שהשווי הנלמד מעסקאות ההשוואה משקף קומה ממוצעת נמוכה יותר (למשל קומה 10), בעוד שהקומה הממוצעת בנכס הנדון גבוהה יותר, יש לבצע התאמה כלפי מעלה בשיעור של 2% לכל קומה בגין הפער בין הקומות.

לפיכך, השווי הן במצב החדש והן במצב הקודם, ייבחן תוך התאמתו לקומה הממוצעת הרלבנטית, בהתאם לפער בין הקומות ובשיעור של 2% לכל קומה.

15.4.3. **<u>בחינת תמהיל הדירות ושוליות</u>**

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון עקרון של תרומה שולית פוחתת בשטחי דירות, כך שככל ששטח הדירה גדל, תרומת כל מ״ר נוסף לשווי פוחתת. בהתאם לכך, לשיטתו יש להחיל מקדם שוליות באופן מדורג, כך ששטח עד 80 מ״ר יוערך במלואו, ואילו השטח העודף מעבר לכך יופחת בשיעור של 10%, וכל זאת כדי למנוע עיוותים בשווי. לענין תמהיל הדירות טוען, כי התכנית קובעת מינימום של מספר היחידות הקטנות בשיעור של 20% מתוכן 15 דירות בשטח של 65 מ״ר.

מנגד, שמאי המשיבה סבור כי אין מקום להחלת מקדם שוליות שרירותי, וכי יש לבחון את השווי על בסיס עסקאות השוואה בפועל המשקפות דירות בשטחים שונים. לענין תמהיל הדירות טוען, כי בהתאם להוראות התכנית נקבע 20% דירות קטנות ובנוסף 15 דירות בשטח של 65 מ״ר.

אקדים אומר תחילה כי אני מקבלת את עמדת המשיבה, לפיה יש לבחון את רכיב השוליות על בסיס עסקאות השוואה נכון למועד הקובע ולמיקום ולא באופן שרירותי, כפי שנקט שמאי המבקש.

בהתאם לסעיף 5 בהוראות תכנית פינוי בינוי, במסגרת "הערה ברמת הטבלה" נקבע כי 20% מסה"כ יחידות הדיור יהיו דירות קטנות כמוגדר בחוק. כמו כן, במסגרת "הערות לטבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע", נקבע בסעיף (5) – 15 יח"ד יהיו קטנות בשטח כולל של 65 מ"ר ליח"ד (בתוספת מרפסת).

בהתאם להוראת התכנית נקבע 20% דירות קטנות שהם 37 דירות ובנוסף 15 דירות בשטח של 65 מ"ר, בדומה לעמדת שמאי המשיבה. חיזוק לכך נמצא בטבלת תמהיל הדירות המפורט בתשריט ההיתר. על מנת לקבוע את שוויו של המצב החדש של התכנית פינוי בינוי, אבחן את השפעת ההקלה בסוגיה זו.

במסגרת הבקשה להיתר הבנייה, מבוקשת הקלה להגדלת מספר יחידות הדיור הקטנות. בהתאם לתמהיל הדירות כפי שמופיע בתשריט תכנית ההיתר, התבקשה תוספת של 5 דירות קטנות בשטח של 53.6 מ"ר דירתי כל אחת, <u>וזאת מבלי לשנות את היקף יחידות הדיור הכולל המותר</u>.

משמעות הדברים היא כי אלמלא ההקלה, אותן יחידות היו נבנות כדירות בשטח מינימלי של כ-80 מ"ר, אשר אינן באות בגדר "דירות קטנות", כאשר במדרגת ההקלה קטן שטחן של הדירות הגדולות בהיקף מקביל. מדובר, אפוא, בשינוי בתמהיל הדירות הפועל בכלים שלובים, ואולם אין מדובר במנגנון של " משחק סכום אפס", נוכח הפער שנמצא בין מקדם ביטול השוליות בדירות <u>קטנות</u> לעומת מקדם השוליות בדירות <u>גדולות</u>.

מהאמור עולה כי במצב החדש למדרגת התכנית, קיים שטח של 132[42] מ"ר שולי, אשר בעקבות ההקלה הפך לשטח ראשוני.

בחנתי עסקאות בפרויקטים דומים ובקרבה למושא השומה, של דירות בשטח של כ-80 מ"ר בהשוואה לדירות בשטח של כ-115 מ"ר, וכן דירות בשטח של כ-70 מ"ר בהשוואה לדירות בשטח של כ-90 מ"ר. מהבחינה עולה כי ביחס לתוספת השטח, מקדם ביטול השוליות בדירות הקטנות בהתחשב במקדם השוליות לדירות גדולות הנו בשיעור של 0.45.

לפיכך, הרווח המתקבל במדרגת ההקלה יובא בחשבון במדרגת התכנית כהפסד, ביחס לשטח השולי בהיקף של 132 מ"ר, במקדם שווי בשיעור של 0.45 בהתחשב כי במדרגת ההקלה מקדם השווי למגורים הינו 1.

15.4.4. **<u>הפחתה בגין קרבה לתחנה מרכזית</u>**

שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20% בגין קרבה לתחנה המרכזית. מנגד, שמאי המשיבה טען כי לא הוצגו אסמכתאות התומכות בהפחתה כאמור, וכי עסקאות ההשוואה שנבחנו ממוקמות אף הן בסמיכות לעורקי תחבורה ראשיים, ועל כן אין מקום להפחתה נוספת.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.

עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון ממוקמות בסמיכות לעורקי תחבורה ראשיים ואף לאורך תוואי הרכבת הקלה, ומשכך השפעת המיקום מגולמת כבר בשווי הנלמד מהן, למעט רכיב התחנה המרכזית אשר לטענת שמאי המבקשת מהווה חסרון בשיעור של 20%.

[42] (53.6 מ"ר - 80 מ"ר) x 5 דירות = 132 מ"ר

שמאי המבקשת לא הוכיח את טענתו בדבר ההפחתה הנטענת. למעלה מכך, הקרבה לתחנה המרכזית אינה בהכרח גורם מפחית, וניתן לראות בה אף גורם משביח, נוכח יתרונות הנגישות והזמינות התחבורתית שהיא מקנה למקרקעין. משכך, אין מקום לייחס לקרבה זו השפעה שלילית חד-כיוונית על השווי.

כמו כן, במועד הקובע כבר הייתה בתוקף תכנית מאושרת (משנת 2017), הכוללת שינוי מהותי במתחם התחנה המרכזית, ובכלל זאת הטמנת מערך התחבורה הציבורית, לרבות מסוף האוטובוסים ותחנת הרכבת, במפלס תת-קרקעי. בנסיבות אלה, הקונה הסביר במועד הקובע היה מביא בחשבון כי המטרד הנטען אינו צפוי להתקיים במתכונתו הקיימת, ומשכך אין הצדקה לגלם הפחתה נוספת בגין רכיב זה.

15.4.5. **<u>מטלה ציבורית</u>**

לטענת שמאי המבקשת, אין מקום להפחית את עלות המטלות הציבוריות משווי המקרקעין במצב החדש, שכן לשיטתו היזם אמור לקבל את עלות המטלות הציבוריות כהחזר מהעירייה, בהתאם להסכם שעתיד להיחתם עם העירייה, ולכן אין לראות בהן כעלות הפוגעת בשווי. לחלופין, טען כי ככל שיש להביא מטלות אלו בחשבון, יש להפחית את העלות מהיטל ההשבחה עצמו, ולא באמצעות הפחתתן משווי המצב החדש.

מנגד, שמאי המשיבה טען כי יש להביא בחשבון את עלות המטלות הציבוריות כהפחתה משווי המקרקעין במצב החדש, וזאת מאחר שמדובר בעלויות המוטלות על היזם ומהוות חלק בלתי נפרד ממימוש הזכויות, ולפיכך יש בהן כדי להפחית משווי המצב החדש של המקרקעין.

תכנית פינוי בינוי מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הוראות הפקעה.

בהתאם להוראות התכנית, נקבע בסעיף 4.5.2 (ב)א, כי הבינוי במגרש המיועד למגורים מסחר ותעסוקה, תא שטח 100, יכלול שטחי ציבור בהתאם לשימושים המפורטים, אשר יועברו וירשמו ע״ש עיריית פתח תקווה.

סעיף 4.2.1 קובע כי תא שטח 101 במפלס פני הקרקע, המיועד לכיכר עירונית, יירשם על שם עיריית פתח תקווה.

בנוסף סעיף 6.8 – רישום שטחים ציבוריים – נקבע כי שטח לצרכי ציבור בתא שטח 100 ירשם ע״ש הרשות המקומית ובתא שטח 101 במפלס פני הקרקע, שטח לצרכי ציבור (כיכר עירונית) ירשם גם הוא על שם הרשות המקומית.

במסגרת התנאים בהליך הרישוי, סעיף 6.9 (ח) קובע כי היתר הבניה יכלול ביצוע ופיתוח הכיכר העירונית והוא יהווה חלק אינטגרלי מההיתר הראשי לתכנית.

ממכלול הוראות התכנית עולה כי לא נקבע מנגנון מפורש וברור באשר לגורם שיישא בעלות המטלות הציבוריות. עם זאת, לאור העובדה כי היתר הבניה להקמת הפרויקט תלוי בהקמת שטחי הציבור והכיכר העירונית, יש לראות במטלה הציבורית היא חלק אינהרנטי בבינוי החדש המכונה הקצאה ורטיקלית (הקצאת שטחי ציבור במבנים מעורבי שימושים). במקרה של הקצאה מבונה, מבחינה פיזית, לא קיימת אפשרות לבצע את המטלה הציבורית אלא על ידי היזם עצמו. נראה כי הפרשנות הסבירה בעיני רוכש פוטנציאלי היא כי מטלת הקמת מבנה הציבור תחול על היזם

ובהתאם לכך משפיעה על שווי המקרקעין וככל שקיימת בעיית חוקיות בהטלת העלות על המבקש, הרי שהדבר יגרום לדחייה בקיום ולהפחתה בשיעור דומה.

במסגרת ערר 8027-05-19 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה-כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ**, נקבע כי כאשר המטלה הציבורית מהווה חלק אינטגרלי מהבינוי במצב החדש, קיימת ככלל הצדקה להביא את עלותה בחשבון במסגרת שווי המצב החדש, במיוחד כאשר מדובר בדרישה הנובעת מהתכנית ואשר בלעדיה לא ניתן לממש את הזכויות, כדלקמן:

> "במקרה שלפנינו מחייבת התוכנית החדשה להקצות שטח מבונה למועצה המקומית, שטח שאותו נדרש לבנות היזם. הדרישה לבנות את השטח משליכה בהכרח על שווי המקרקעין במצב החדש; וכן - עלויות בניית השטח שמיועד להקצאה לרשות המקומית נובעות מהתוכנית החדשה, ומקורן בדרישה "פנימית" של התוכנית לבצע מטלה ציבורית. במצב דברים זה, יש הצדקה לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה [ראו גם: הקצאות ורטיקליות, עמ' 158].
>
> נעיר, כי בפסיקה מאוחרת יותר נחלקו בתי המשפט לעניינים מינהליים בשאלה, האם ההבחנה העקרונית היא בין דרישה חיצונית לתוכנית לבין דרישה פנימית בתוכנית; או שמא המבחן העיקרי הוא השפעת ההוצאה על ערכו של המקרקעין במצב החדש.
>
> בפסק הדין בעניין דיסקונט, נקבע, כי ההבחנה העקרונית שנקבעה בעניין אברמוביץ אינה מבוססת על התנאי הצורני הטכני, קרי, מיקומה של ההוצאה ביחס לתכנית המשביחה או ההיתר (חיצונית או פנימית), אלא תלויה בהשפעת ההוצאה על ערכו של המקרקעין במצב החדש (פיסקה 12 לפסק הדין);
>
> לעומת זאת, בפסק הדין בעניין רונן הושם דגש על המבחן הצורני (פיסקה 22 לפסק הדין).
>
> עם זאת, המקרה שלפנינו מקיים את כל הדרישות גם יחד: המדובר הוא **הן בדרישה "פנימית" בתוכנית**, והן **בדרישה אשר משפיעה על שווי המקרקעין במצב החדש**. על כן, לפי כל שיטה, מוצדק הקיזוז של עלויות הבנייה לפי המבחן שנקבע בעניין אברמוביץ.
>
> זאת ועוד: קיזוז עלויות הבנייה שבהן נשא היזם אינו חותר, לטעמנו, תחת הרציונל שביסוד חיוב מבקש ההיתר להקצות לרשות המקומית שטח מבונה. עמדנו קודם לכן על כך, **שמבקש ההיתר הוא הגורם המתאים ביותר לבניית השטחים הציבוריים עבור הרשות המקומית**, במיוחד בקרקע בבעלות מעורבת **שבה עיקר הבנייה מבוצע על ידיו. אין זה סביר לדרוש, כי הרשות המקומית תקבל זכויות בנייה בלבד, אך תידרש להשלים את בניית חלק המבנה המיועד לצרכים ציבוריים בעצמה**. הדרישה כי הקבלן יבנה עבור

> הרשות המקומית את השטח המוקצה לה מתיישבת עם שיקולי יעילות כלכלית וניהולית. אשר על כן, קיים טעם רב ביסוד הדרישה כי היזם יבנה את השטח עבור הרשות המקומית, במנותק מן השאלה מי יישא בעלויות בנייה זו. **מכאן שקיזוז עלויות הבנייה של השטחים הציבוריים משיעור ההשבחה אינו סותר את הרציונל שביסוד חיוב זה שנקבע בתוכנית**.
>
> ....
>
> **הקיזוז של עלויות הבנייה צריך להתבצע, לטעמנו, מן ההשבחה עצמה**, ולא מסכום היטל ההשבחה. עלויות הבנייה הן חלק מן ההוצאות שהוציא היזם לצורך מימוש ההשבחה שטמונה בתוכנית. על כן יש לקזז עלויות אלו מבסיס המס (היינו: מן ההשבחה עצמה), ולא מסכום המס שעל היזם לשלם עבור ההשבחה. זאת ועוד: קיזוז עלויות הבנייה מן ההשבחה עצמה יגרום לכך, שהיזם והרשות המקומית "יחלקו" בהוצאות, והנטל הכספי הכרוך בכך לא יוטל על כתפי הרשות המקומית בלבד, דבר שאינו מוצדק לאור המטרה לגבות מס אמת."(ההדגשות של החי"מ)

בהתאם להלכת אברמוביץ, יש להבחין בין הוראות תכנוניות כלליות לבין מטלות ציבוריות קונקרטיות המוטלות על היזם כתנאי למימוש הזכויות. רק האחרונות עשויות להצדיק הפחתה משווי המקרקעין.

> "מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת."

לפיכך, בהתאם לעקרונות אלה שנקבעו במסגרת החלטות ועדת הערר ובתי המשפט, מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה, לפיה יש לבחון האם מדובר בעלות, אשר קונה סביר היה מביא בחשבון במסגרת קביעת שווי המקרקעין. כך נקבע כי יש להביא בחשבון עלויות הנובעות מהתכנית עצמה ואשר משפיעות על שווי השוק, להבדיל מהתחייבויות חיצוניות או הסכמיות שאינן חלק אינהרנטי מהתכנון.

מן הצד השני, בהתאם לערר בעניין **פרטוש**[43] ובעניין **חברת בינא אקסלוסיב** [44] נקבע כי במקרים בהם קיימת בתכנית הוראת הפקעה, אשר מכוחה צפוי בעל הזכויות לקבל פיצוי בגין השקעתו במחוברים, אין בהכרח מקום להפחית את עלות המטלה הציבורית מהמצב החדש, שכן בהנחה זו אין למטלה השפעה על שווי המקרקעין.

[43] ערר (י-ם) 8092/21 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
[44] ערר (י-ם) 8044/20 חברת בינא אקסלוסיב וזינב אבו חדיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

עם זאת, הובהר כי כאשר בפועל אין מנגנון פיצוי אפקטיבי, ובפרט כאשר התנהלות הרשות יוצרת מצב שבו היזם נדרש לשאת בעלות המטלה ללא החזר, הרי שהשוק מפנים עלות זו, ויש להפחיתה משווי המקרקעין. בעניינו, לאור התכנית פינוי בינוי במתכונת של תכנית איחוד וחלוקה, בעלי הזכויות לא צפויים לקבל פיצוי ולכן מתחזקת המסקנה שיש להפחית עלויות אלה מהמצב החדש.

עוד נקבע במסגרת הערר בעניין **חברת בינא אקסלוסיב**, כי את המטלה הציבורית יש להפחית משווי המקרקעין במצב החדש ולא מהיטל ההשבחה כמופרט בסעיף 43 בהחלטה:

> " יש להעיר בהקשר זה הערה נוספת – הפיצוי בגין המחוברים הוא פיצוי בעין. הפחתת שווי עלות המטלה הציבורית מהמצב החדש מובילה להחזר של מחצית מהעלות בלבד. הסמכות לקזז את עלויות הבנייה מהיטל ההשבחה (להבדיל מהפחתה משווי המקרקעין במצב החדש) היא סמכות שצריכה עיגון בחוק. עיגון שכזה אינו קיים ועל כן ועדה זו אינה מוסמכת להפחית את עלויות הבנייה מההיטל עצמו. המענה למחצית השניה של עלות הקמת המטלה הציבורית צריך להינתן בהליכים המשפטיים המתאים לכך."

אשר על כן, אני קובעת כי בנסיבות המקרה יש לראות בעלות המטלות הציבוריות, בכללן, שטחי הציבור ופיתוח הכיכר העירונית בלבד, כעלות הנובעת במישרין ממימוש התכנית ואשר משפיעה על שווי המקרקעין במצב החדש, ולפיכך יש להפחיתה במסגרת חישוב שווי המצב החדש.

<u>תחשיב מטלות ציבוריות</u>

<u>מבנה הציבור</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לעלות ושטח עבור מבנה ציבור לפי 8,000 ₪/מ"ר ובהיקף של 490 מ"ר. אולם חלוקים ביחס למספר מקומות החניה שיש להקצות למבנה הציבור. שמאי המבקשת מקצה 4 מקומות חניה, ומנגד שמאי המשיבה מקצה 2 מקומות חניה. לא קיימת מחלוקת ביחס לעלות מקום חניה בסכום של 150,000 ₪.

בהתאם לתקן החניה באזור א', מספר מקומות החניה תלוי בשימוש הקרקע. לדוגמה בשימוש גני ילדים ובתי ספר התקן הינו 0 עד 2 מקומות חניה לכל כיתה, ובשימוש לספרייה או מתנ"ס תקן החניה הוא 1 מקום חניה לכל 100 מ"ר. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, ובפרט לטבלת ביקוש החניה, תקן החניה למוסדות ציבור עומד על 100 :1 (4 מקומות חניה).

בהתאם לאמור לעיל, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת וקובעת כי יש להביא בחשבון 4 מקומות חניה למבנה הציבור.

להלן סך עלויות המטלה הציבורית בגין מבנה הציבור:

מהות	שטח / יח'	עלות	סה"כ
מבנה ציבור	490.0 מ"ר	₪ 8,000	₪ 3,920,000
חניה תת קרקעית	4	₪ 150,000	₪ 600,000
סה"כ			**₪ 4,520,000**

כיכר עירונית ומעבר רחוב פרופסור שור

ביחס לעלות הכיכר ומעבר רחוב פרופסור שור, שמאי המבקשת הציג דוח כתב כמויות מפורט שנערך על ידי **איזי בלנק אדריכלים בע"מ**, בעוד שמאי המשיבה לא הציג אסמכתאות תומכות לעניין העלות הנטענת.

בנסיבות אלו, ומשהוצגה בפניי תשתית כמותית ומקצועית סדורה מצד שמאי המבקשת, לעומת היעדר תימוכין מצד שמאי המשיבה, מצאתי כי כתב הכמויות שהוצג משקף באופן סביר את עלויות הביצוע, ועל כן אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת לעניין עלות ביצוע הכיכר העירונית, בהתאם לכתב הכמויות שהוצג.

בהתאם לכך, אני קובעת עלות בסך של 2,063,054 ₪ עבור הכיכר העירונית.

כאמור, בעוד שהכיכר העירונית משתלבת בתכנון הכולל ומהווה חלק בלתי נפרד מן הבינוי, הרי שהמעבר הציבורי אינו נמנה עם רכיבי הבינוי האינהרנטיים לפרויקט, ומשכך אין להביא את עלותו בחשבון במסגרת ההפחתות.

סך עלות המטלות הציבוריות, לרבות מבנה הציבור, עומד על 6,583,054 ₪.

15.4.6. **יחס ברוטו נטו**

שמאי הצדדים חלוקים ביחס להעמסת שטחי השירות לשטחי המסחר והתעסוקה. שמאי המבקשת טען ליחס ברוטו-נטו בשיעור של 5% למסחר ו-20% לתעסוקה, ואילו שמאי המשיבה טוען ליחס ברוטו-נטו בשיעור 25% לשני השימושים, בעוד בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון 20% יחס ברוטו נטו.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, מצאתי כי ביחס לשטחי המסחר, סך שטחי השירות המיועדים למסחר בקומת הקרקע עומד על כ-9% כול שטחים שאינם סחירים, ומשכך מצאתי לקבל את עמדת שמאי המבקשת ולקבוע יחס ברוטו-נטו בשיעור של 5% לשטחי המסחר.

באשר לשטחי התעסוקה, אכן מקובל כי יחס ברוטו-נטו במבני משרדים עומד על כ-25% ואף למעלה מזה, אולם בשים לב לכך שמדובר במבנה הכולל עירוב שימושים, המחייב הקצאת שטחי גרעין שירות גם לשימושים נוספים, מצאתי כי יש להפחית שיעור זה. לפיכך, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת וקובעת יחס ברוטו-נטו לשטחי התעסוקה ואולם הארועים בשיעור של 20%.

15.5. **ערכי שווי**

מצב קודם

15.5.1. **שווי מ"ר בנוי למגורים**

לאחר שבחנתי את הנתונים עליהם התבססו שמאי הצדדים ביחס לשווי מ"ר בנוי למגורים, אני מקבלת את הסכמת הצדדים וקובעת כי שווי מ"ר בנוי למגורים במצב הקודם עומד על סך של 23,000 ₪.

15.5.2. **<u>שווי מ״ר מבונה למגורים</u>**

שמאי המבקשת אמד את שווי המ״ר המבונה בסך של 6,500 ₪, בהתבסס על ערכי השווי שנקט במצב החדש. מנגד, שמאי המשיבה לא נתן דעתו לשווי זכויות הבנייה במצב הקודם.

איני סבורה כי יש מקום לגזור את שווי הזכויות במצב הקודם מן השווי שנקבע במצב החדש, שכן יש לבחון שווי זה בהתאם להיקף ולמאפייני הבינוי המותרים במצב הקודם, ולא על יסוד הבינוי העתידי הכולל הקמת מגדלים.

לפיכך, בחנתי עסקאות השוואה בסביבת הנכס, המתייחסות לנכסים חדשים בבנייה מרקמית ובמאפיינים הדומים למצב הקודם, כדלקמן:

<u>עסקאות של דירות חדשות במסגרת פרויקט תמ״א 38 תוספת על הקיים ברחוב אורלוב 35, מספר קומות 7 ו- 27 יח״ד</u>

גו״ח	תמורה	תאריך העסקה	שטח ברוטו	קומה	שווי מ״ר בנוי
6376/177/20	₪ 2,450,000	15.9.2022	115.0 מ״ר	5	₪ 21,304
6376/177/18	₪ 2,090,000	12.12.2022	95.0 מ״ר	5	₪ 22,000
6376/177/22	₪ 2,140,000	8.1.2023	95.0 מ״ר	6	₪ 22,526
ממוצע	₪ **2,226,667**	**21.11.2022**	**101.7 מ״ר**	**5.3**	₪ **21,944**

חילוץ		
שווי מ״ר בנוי		₪ 21,944
בהתאמה לשוליות	0.98	₪ 21,472
בניכוי מע״מ	1.17	₪ 18,352
בניכוי יזמות	1.15	₪ 15,958
בניכוי עלויות בנייה	₪ 8,600	₪ 7,358
התאמה לקומה	0.93	₪ 6,868
הפחתה למגורים מעל מסחר	**0.95**	₪ 6,524
שווי מ״ר מבונה במצב קודם (במעוגל)		₪ **6,520**

בהתאם לאמור לעיל, אקבע שווי מ״ר מבונה מגורים לזכויות הבנייה במצב קודם לפי 6,520 ₪.

15.5.3. **<u>שווי מ״ר מסחר בנוי</u>**

שמאי המבקשת נקט בשווי מ״ר בנוי למסחר בסך 28,000 ₪ על בסיס עסקה בנכס ודמ״ש מבוקשים מאתר יד 2. מנגד שמאי המשיבה נקט בשווי מ״ר בנוי למסחר בסך 20,000 ₪, וזאת על בסיס עסקאות השוואה של שטחי מסחר בסביבת הנכס.

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה, בשים לב לשטחי החנויות במצב הקודם. משמצאתי כי ממוצע שטחי החנויות בנכס הנדון נע בין כ-28 מ״ר לכ-70 מ״ר, לא הבאתי בחשבון עסקאות המתייחסות לשטחים גדולים באופן מהותי, אשר אינם משקפים את מאפייני הנכס, כדלקמן:

גו״ח	כתובת	יום מכירה	תמורה	שטח	שנת הקמה	שווי מ״ר בנוי
6377/258	פינסקר 30	17.5.2022	₪ 870,000	32 מ״ר	1970	₪ 27,188
6377/237	בר כוכבא 28	4.9.2022	₪ 525,000	20 מ״ר	1960	₪ 26,250
6361/256	אורלוב 84	1.2.2023	₪ 310,000	16 מ״ר	1960	₪ 19,375
6380/110	איכילוב יצחק	20.11.2022	₪ 900,000	78 מ״ר	1980	₪ 11,538
6380/239	ההסתדרות 15	24.1.2023	₪ 800,000	47 מ״ר	1950	₪ 17,021
6380/287	אהרון קציר (מרכז העיר)	17.1.2022	₪ 1,800,000	71 מ״ר	1970	₪ 25,352
6374/250	ההסתדרות 2	13.3.2022	₪ 625,000	30 מ״ר	1970	₪ 20,833
6380/288	אהרון קציר (מרכז העיר)	13.2.2022	₪ 329,516	30 מ״ר	1960	₪ 10,984
6380/76	ברקוביץ 10	31.5.2023	₪ 700,000	42 מ״ר	1950	₪ 16,667
6380/175	נורדאו 19	3.6.2022	₪ 800,000	27 מ״ר	1970	₪ 29,630
6386/215	בן יהודה 39	29.6.2022	₪ 800,000	34 מ״ר	1960	₪ 23,529
6387/29	שטמפפר 34	8.8.2022	₪ 675,000	25 מ״ר	1970	₪ 27,000
6378/30	שטמפפר 32	14.12.2022	₪ 700,000	30 מ״ר	1960	₪ 23,333
ממוצע		**22.8.2022**		**37 מ״ר**		**₪ 21,439**
שווי מ״ר מסחר בנוי נקי מסטיות תקן (במעוגל)						**₪ 22,650**

כמו כן בחנתי את עסקת המכר של חנות בחלקה 259 (תת חלקה 3) מיום 20.05.2019, תוך הבאה בחשבון את הזכויות העתידיות בגין הסכם הפינוי בינוי בהיקף של 4 מ״ר[45], כדלקמן:

גו״ח	6361/259/3
כתובת	אורלוב 102
יום מכירה	20.5.2019
תמורה	₪ 620,001
שטח	21 מ״ר
שנת הקמה	1963
זכויות עתידיות	4.0 מ״ר
דחייה לזכויות	0.70 [46]
סה״כ שטח כולל זכויות דחויות	23.8 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	**₪ 26,029**

לאחר ששקללתי את כלל הנתונים, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי יש לייחס משקל עודף לעסקאות שבוצעו בנכס הנדון, וזאת נוכח מידת התאמתן הגבוהה למאפייני הנכס מושא השומה. להלן שקלול נתוני ההשוואה:

עסקאות השוואה	₪ 22,650	0.40	₪ 9,060
עסקה בנכס	₪ 26,029	0.60	₪ 15,617
שווי מ״ר בנוי למסחר משוקלל (במעוגל)			**₪ 24,680**

בהתאם לאמור לעיל, אני קובעת שווי מ״ר בנוי למסחר בסך של 24,680 ₪, ושווי מ״ר במבנה המסחרי המשמש סופר בחלקה 440 בסך של 14,810 ₪, המהווה 60% משווי המסחר, בהתאם לעמדת הצדדים.

[45] בהתאם לעמדת שמאי המבקשת
[46] דחייה של 6 שנים בשיעור היוון של 6% בדומה לעמדת שמאי המבקשת במסגרת הדיון

מצב חדש

15.5.4. **שווי מ״ר מבונה מגורים**

שמאי המבקשת נקט בשווי מ״ר מבונה למגורים במצב חדש 6,500 ₪, על בסיס עסקאות קרקע ושומות מכריעות. מנגד שמאי המשיבה נקט בשווי מ״ר מבונה לדירות קטנות 8,800 ₪, ושווי מ״ר מבונה לשאר הדירות בסך 6,500 ₪, וזאת בהתבסס על עסקאות של דירות חדשות וחילוץ שווי הקרקע.

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה לדירות בשטח ממוצע של כ-100 מ״ר, ולעסקאות הדומות במאפייניהם לנכס מושא השומה, כדלקמן:

גו״ח	יום מכירה	תמורה	שטח	חדרים	קומה	שווי מ״ר בנוי
6362-60-64	26.12.2022	2,630,000 ₪	102.0 מ״ר	4	13	25,784 ₪
6362-60-19	27.12.2022	2,545,000 ₪	102.0 מ״ר	4	4	24,951 ₪
6362-60-69	29.12.2022	2,705,000 ₪	102.0 מ״ר	4	14	26,520 ₪
6362-60-4	5.1.2023	2,510,000 ₪	102.0 מ״ר	4	1	24,608 ₪
6362-60-49	5.1.2023	2,670,000 ₪	102.0 מ״ר	4	10	26,176 ₪
6362-60-59	15.1.2023	2,615,000 ₪	102.0 מ״ר	4	12	25,637 ₪
6362-60-24	31.1.2023	2,550,000 ₪	102.0 מ״ר	4	5	25,000 ₪
6362-60-74	31.1.2023	2,720,000 ₪	102.0 מ״ר	4	15	26,667 ₪
6362-60-14	9.2.2023	2,545,000 ₪	102.0 מ״ר	4	3	24,951 ₪
6362-60-54	10.5.2023	2,675,000 ₪	102.0 מ״ר	4	11	26,225 ₪
6362-60-079	13.6.2023	2,840,000 ₪	102.0 מ״ר	4	16	27,843 ₪
6376-177-18	12.12.2022	2,090,000 ₪	95.0 מ״ר	4	5	22,000 ₪
6376-177-22	8.1.2023	2,140,000 ₪	95.0 מ״ר	4	6	22,526 ₪
6375-405	26.1.2022	1,930,000 ₪	90.0 מ״ר	4	6	21,444 ₪
6375-405	17.2.2022	1,920,000 ₪	90.0 מ״ר	4	3	21,333 ₪
6375-405	12.7.2022	2,100,000 ₪	90.0 מ״ר	4	2	23,333 ₪
6375-405	12.7.2022	2,250,000 ₪	90.0 מ״ר	4	5	25,000 ₪
6375-405	5.12.2022	2,236,000 ₪	90.0 מ״ר	4	2	24,844 ₪
ממוצע	**26.11.2022**		**97.9 מ״ר**		**7.39**	**24,714 ₪**
חילוץ						
מניכוי מע״מ					117.0%	21,123 ₪
בניכוי יזמות					118.0%	17,901 ₪
בניכוי עלויות בנייה[47]					9,980 ₪	7,921 ₪
התאמה לקומה		16.5 קומות	9.1 קומות	2.0%	1.18	9,364 ₪
התאמה למגורים מעל מסחר ותעסוקה					0.95	8,896 ₪
שווי מ״ר מבנה למגורים (במעוגל)						**8,900 ₪**
התאמה לקומה 30		30 קומות	13.5 קומות	2.0%	1.27	11,300 ₪

[47] בהתאם למחשבון דקל מהדורה שמינית (שנת 2022), ועל בסיס שטחי הבנייה של כלל הפרויקט ביחס למצב חדש – לפי 28 קומות מגורים ו- 185 יח״ד. בהתחשב כי מחשבון דקל מבוסס על חוזים פאושליים, הובא בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 15% בלבד

בהתאם לאמור, אקבע שווי מ״ר מבונה למגורים במצב חדש לדירות בשטח של כ-100 מ״ר בקומה ממוצעת 16.5 לפי 8,900 ₪.

אציין כי ביחס לעסקאות הקרקע שהציג שמאי המבקשת, מצאתי כי לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות, ובפרט ביחס לגודל הדירות ולמספר הקומות בעסקאות ההשוואה, מתקבל שווי הקרוב לשווי שנקבע על ידי.

15.5.5. **<u>שווי מ״ר מבונה מסחר</u>**

שמאי המשיבה נקט בשווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 11,000 ₪, בהתאם לגישת החילוץ, ושמאי המבקשת אימץ שווי זה, וזאת על אף שנקט בשווי מ״ר בנוי גבוה יותר מזה שנקבע על ידי שמאי המשיבה.

עם זאת, איני רואה לאמץ את הסכמת הצדדים לעניין זה, שכן שווי זה נגזר משווי מ״ר בנוי למסחר שנקט בו שמאי המשיבה, שלא התקבל על ידי במסגרת הכרעה זו.

לפיכך, ובהתאם לגישת החילוץ[48], אני קובעת, שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 12,700 ₪.

15.5.6. **<u>שווי מ״ר מבונה לאולם מופעים</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ״ר לאולם המופעים בשיעור של 60% משווי מ״ר מסחר, ואילו שמאי המבקשת טען כי יש לקבוע שווי זה בשיעור של 60% משווי מ״ר למגורים, וזאת בהתאם לתקינה השמאית.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, לא מצאתי בתקינה השמאית או בקווים המנחים עיגון לטענת שמאי המבקשת בדבר גזירת שווי אולם מופעים משווי מגורים, ההיפך הוא הנכון.

בהיעדר נתוני השוואה ישירים לנכסים מסוג אולם מופעים, מצאתי כי יש לבחון את שווי הנכס ביחס לנכסים מסחריים בסביבה, המהווים את החלופה הקרובה ביותר מבחינת מיקום ופוטנציאל כלכלי.

עם זאת, בשים לב למגבלות השימוש המהותיות בנכס, ובכלל זה ייעודו הייחודי, הגמישות התכנונית המוגבלת, קהל המשתמשים המצומצם ורמת הסחירות הנמוכה יחסית, מצאתי כי יש להפחית משווי המסחר המקובל באזור.

הפחתה זו נאמדת בשיעור של כ-40%, כך ששווי אולם המופעים מוערך בשיעור של כ-60% משווי מ״ר מסחר, וזאת כהנחה שמאית המשקפת את הפער הכלכלי בין שימוש מסחרי חופשי לבין שימוש ייעודי מוגבל.

[48] יזמות 20% בהתאם לאופי הבינוי ומיקומו (בהתאם לקווים מנחים) ועליות בנייה בהתאם למחירון דקל יולי 2022 בתוספת עלות חניה ת״ק ועליות עקיפות בשיעור של 30% בעלות של 7,852 ₪

15.5.7. **<u>שווי מ"ר מבונה תעסוקה</u>**

שמאי המבקשת הציג ניתוח עסקאות השוואה משומה מכרעת של החי"מ מאזור התעשייה קריית אריה, למועד קובע הדומה למועד הקובע בעניינו, המצביע על שווי מ"ר לתעסוקה בסך של כ-2,000 ₪, וכן הפנה להכרעות שמאים מכריעים משנת 2020, בהן נקבע שווי של כ-1,700 ₪ למ"ר, ובחר לאמץ שווי זה תוך ביצוע הפחתה נוספת בגין מיקום בשיעור של 10%, ונקט בשווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 1,530 ₪.

מנגד, שמאי המשיבה סקר דמי שכירות מבוקשים בסביבה הקרובה לנכס, אשר עמדו על כ-55 ₪ למ"ר, ביצע חישוב שווי מ"ר בנוי באמצעות שיעור היוון, וחילץ את שווי הקרקע, ובהתאם לכך קבע כי שווי מ"ר מבונה לתעסוקה עומד על סך של 3,000 ₪.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה.

מצאתי כי אין מקום להסתמך על עסקאות מאזור התעשייה קריית אריה, המאופיין בהיצע רחב של שטחי תעסוקה, אשר אף הביא במועדים הרלוונטיים לרמות תפוסה נמוכות ולשטחים בלתי מושכרים, ואינו משקף את מאפייני מרכז העיר, בו היצע שטחי התעסוקה מצומצם יותר והביקוש גבוה יותר.

הבחנה זו מקבלת משנה תוקף נוכח העובדה כי מדובר בשטחי תעסוקה בהיקף מצומצם, אשר מטבעם נהנים מביקוש גבוה יותר ומרמת סחירות עדיפה ביחס למתחמים תעשייתיים רחבי היקף.

לפיכך, ובהתאם לאמור לעיל, אני קובעת שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך של 3,000 ₪.

15.6. **<u>תחשיב הכרעה לתכנית 410-0729491</u>**

15.6.1. **<u>שווי המצב הקודם</u>**

חלקה	ייעוד	סיווג	שטח	מקדם	שווי מ"ר	סה"כ שווי
259	מגורים	בנוי	913 מ"ר	1.00	₪ 23,000	₪ 20,998,540
	מסחר	בנוי	113 מ"ר	1.00	₪ 24,680	₪ 2,788,840
265	מגורים	בנוי	728 מ"ר	1.00	₪ 23,000	₪ 16,734,570
	מסחר	בנוי	224 מ"ר	1.00	₪ 24,680	₪ 5,521,903
266	מגורים	בנוי	721 מ"ר	1.00	₪ 23,000	₪ 16,583,000
	מסחר	בנוי	159 מ"ר	1.00	₪ 24,680	₪ 3,924,120
440	מסחר	בנוי	675 מ"ר	1.00	₪ 14,810	₪ 9,991,270
	מסחר גלריה	בנוי	360 מ"ר	0.50	₪ 14,810	₪ 2,663,060
	מגורים+ ח. יציאה לגג[49]	זכויות	3,005 מ"ר	1.00	₪ 6,520	₪ 19,592,600
	מרפסות גג	זכויות	442 מ"ר	0.20	₪ 6,520	₪ 575,933
	בניכוי חיזוק - ביסוס, עמודים, קורות, תקרה עליונה + חדש על ישן					₪ – 3,000,000
סה"כ שווי מצב קודם						**₪ 96,373,837**

[49] 22 יח"ד ו-7 חדרי יציאה לגג בהתאם לשומה מכרעת בחלקה מיום 25.07.2017.

15.6.2. **שווי המצב החדש**

מצב חדש - מגורים			
ממוצע קומה			16.5 קומות
ממוצע שטח דירתי			97.2 מ״ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו׳**
שטח עיקרי (ללא פחת תכנוני)	12,905.4 מ״ר	1.00	12,905.4 מ״ר
שטח עיקרי שולי	132.0 מ״ר	0.45	59.4 מ״ר
שטח עיקרי הכולל פחת תכנוני	2,383.0 מ״ר	0.70	1,668.1 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳	15,420.4 מ״ר		14,632.9 מ״ר
שווי מ״ר מבונה לדירות בשטח ממוצע של כ-100 מ״ר			₪ 8,900
סה״כ שווי המגורים			₪ 130,232,996
מרפסות גג	202.9 מ״ר	0.25	50.7 מ״ר
שווי מ״ר מבונה קומה 30			₪ 11,300
שווי מרפסות הגג			₪ 573,136
סה״כ שווי מצב חדש - מגורים			₪ **130,806,132**

שווי למסחר ותעסוקה						
קומה	**שימוש**	**שטח**	**יחס ברוטו נטו**	**שטח ברוטו**	**שווי**	**סה״כ שווי**
קרקע	מסחר עיקרי	878.3 מ״ר	1.05	922.2 מ״ר	₪ 12,700	₪ 11,712,397
קומה א׳	אולם מופעים	335.7 מ״ר	1.20	402.8 מ״ר	₪ 7,620	₪ 3,069,275
	תעסוקה	1,007.9 מ״ר	1.20	1,209.5 מ״ר	₪ 3,000	₪ 3,628,476
קומה ב׳	אולם מופעים	163.7 מ״ר	1.20	196.4 מ״ר	₪ 7,620	₪ 1,496,781
	תעסוקה	969.3 מ״ר	1.20	1,163.2 מ״ר	₪ 3,000	₪ 3,489,516
סה״כ שווי המסחר ותעסוקה						₪ **23,396,446**

סה״כ שווי מגורים	₪ 130,806,132
סה״כ שווי מסחר ותעסוקה	₪ 23,396,446
סה״כ עלות המטלות הציבוריות	₪ – 6,583,054
סה״כ שווי הפרויקט	₪ 147,619,524

בחינת החלק היחסי

שווי זכויות הבנייה במצב קודם:

חלקה	ייעוד	סיווג	שטח	מקדם	שווי מ"ר	סה"כ שווי
259	מגורים	מבונה	913 מ"ר	1.00	₪ 6,520	₪ 5,952,630
	מסחר	מבונה	113 מ"ר	1.00	₪ 12,700	₪ 1,435,100
265	מגורים	מבונה	728 מ"ר	1.00	₪ 6,520	₪ 4,743,887
	מסחר	מבונה	224 מ"ר	1.00	₪ 12,700	₪ 2,841,498
266	מגורים	מבונה	721 מ"ר	1.00	₪ 6,520	₪ 4,700,920
	מסחר	מבונה	159 מ"ר	1.00	₪ 12,700	₪ 2,019,300
440	מסחר	מבונה	675 מ"ר	1.00	₪ 12,700	₪ 8,567,801
	מסחר גלריה	מבונה	360 מ"ר	0.50	₪ 12,700	₪ 2,283,651
	מגורים	מבונה	3,005 מ"ר	1.00	₪ 6,520	₪ 19,592,600
	מרפסות גג	מבונה	442 מ"ר	0.20	₪ 6,520	₪ 575,933
	בניכוי חיזוק - ביסוס, עמודים, קורות, תקרה עליונה + חדש על ישן					₪ – 3,000,000
סה"כ שווי זכויות מגורים מצב קודם						**₪ 32,565,970**
סה"כ שווי זכויות מסחר מצב קודם						**₪ 17,147,350**

תוספת זכויות פטורות (Y):

שווי זכויות מגורים מצב חדש	₪ 130,806,132
שווי זכויות מגורים מצב קודם	₪ 32,565,970
סה"כ תוספת זכויות מגורים - Y	₪ 98,240,162

תוספת זכויות חייבות (X):

שווי זכויות מסחר ותעסוקה מצב חדש	₪ 23,396,446
שווי זכויות מסחר מצב קודם	₪ 17,147,350
סה"כ תוספת זכויות חייבות (X)	₪ 6,249,096

סה"כ זכויות נוספות (X + Y) : ₪ 104,489,259

יחס שווי הזכויות הנוספות החייבות מתוך כלל זכויות הבנייה הנוספות 5.98% $\frac{X}{X+Y}$.

השבחה יחסית

שווי מצב קודם		₪ 96,373,837
שווי מצב חדש		₪ 147,619,524
השבחה כוללת		₪ 51,245,687
חלק יחסי למסחר ותעסוקה	5.98%	₪ 3,064,805
השבחה לאחר דחייה	0.79	₪ **2,427,613**
היטל השבחה	50.0%	₪ **1,213,806**

<u>הקלות (06.02.2025)</u>

15.7. **<u>מתודולוגיית ההשבחה</u>**

שמאי הצדדים חלוקים ביחס למתודולוגיה הראויה לחישוב ההשבחה בגין ההקלות שאושרו במסגרת היתר הבנייה. שמאי המבקשת סבור כי יש לבחון את ההשבחה בדרך של השוואת שווי כוללת בין מצב חדש הכולל את ההקלות לבין מצב קודם ללא ההקלות, ואילו שמאי המשיבה בוחן תרומת כל רכיב הקלה בנפרד בהתאם לגישת הדלתא.

במסגרת תכנית הבקשה להיתר אושרו הקלות, ביניהם, תוספת 5 קומות מגורים ושינויים בתמהיל הדירות מבלי לחרוג ממספר יח״ד המאושר.

אני מסכימה עם עמדת שמאי המבקשת ביחס למתודולוגיית בחינת ההשבחה בין שני מצבי התכנון.

בהתחשב בכך שההקלות ניתנו יחד במסגרת אותה בקשה להיתר, יש לבחון את ההשבחה הנובעת מהן כמקשה אחת. משמעות הדבר היא כי אין מקום לנתח בנפרד את תרומתה של כל הקלה לשווי המקרקעין, תוך התעלמות מיתר ההקלות שאושרו, שכן בפועל ההשפעה הכלכלית של ההקלות מתקיימת במצטבר. גישה זו משקפת באופן נכון את המצב התכנוני החדש שנוצר, ומונעת תוצאה מעוותת במסגרתה מושווים מצבים תכנוניים תיאורטיים שאינם רלוונטיים להיתר המאושר בפועל.

גישה זו אף מתיישבת עם העקרונות שנקבעו בהחלטת ועדת הערר (ת״א) 81112-09-21 **אזורים בניין (1965) בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו**, לפיהם כאשר מדובר במספר הקלות שניתנו יחד, אשר שזורות זו בזו ומשפיעות באופן הדדי על השווי, יש לבחון את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון באופן כולל, תוך התייחסות למכלול ההקלות ולא לכל אחת מהן בנפרד.

> ״30. כפי שיובהר בהמשך, שיטת ההשוואה שננקטה על ידי השמאי המכריע הנכבד, המשווה את שווי המקרקעין המלא בשני מצבי התכנון תוך שימוש בממוצע גודל דירה במצב החדש, לא רק שמהווה את דרך המלך ככלל, אלא נדרשת בפרט כאשר מדובר בהקלות שמהותן שטח, דירות וקומות, שאושרו כמספר הקלות יחד באותו מועד, והן שזורות זו בזה ויכולות להשפיע הדדית על שווי המקרקעין כמכלול.״

דברים אלו מקבלים משנה תוקף בענייננו, שעה שמדובר בהקלות הנוגעות לתוספת קומות ולשינוי תמהיל הדירות, אשר השפעתן על השווי הינה משולבת והדדית.

בהתאם לאמור, בחינת השווי במצב החדש נערכה על בסיס פרוגרמה תיאורטית התואמת את היתר הבנייה, כפי שהיה מתקבל אלמלא אושרו ההקלות כאמור, כמפורט בהרחבה במדרגת תכנית פינוי בינוי בסע״ק 15.4.

כמו כן, תחשיב השווי במצב החדש נערך בהתאם להיתר הבנייה, תוך התחשבות בשטח ממוצע ליח״ד ובקומה ממוצעת הנגזרת מבינוי של 35 קומות, החל מקומה 3.

15.8. **<u>הפחתות</u>**

15.8.1. **<u>קרבה לתחנה מרכזית</u>**

שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20% בגין קרבה לתחנה המרכזית. מנגד, שמאי המשיבה טען כי לא הוצגו אסמכתאות התומכות בהפחתה כאמור, וכי עסקאות ההשוואה שנבחנו ממוקמות אף הן בסמיכות לעורקי תחבורה ראשיים, ועל כן אין מקום להפחתה נוספת.

בהתאם להכרעתי בסע״ק 15.4.4, לא תובא בחשבון הפחתה בגין הקרבה לתחנה מרכזית.

15.8.2. **<u>פחת תכנוני ומקדם קומות</u>**

במצב קודם, לפני אישור ההקלה לתוספת 5 קומות נוספות למגורים, תינתן הפחתה ביחס לשטח של 2,383 מ״ר עיקרי במקדם שווי 0.7, ומקדם שווי עבור תוספת קומה בשיעור של 2%, בהתאם להכרעתי במדרגת תכנית הפינוי בינוי בסע״ק 15.4.2.

15.8.3. **<u>תמהיל הדירות ושוליות</u>**

בהתאם להכרעתי בסע״ק 15.4.3 במצב קודם ביחס לשטח של 132 מ״ר יקבע מקדם שווי 0.45 בעוד במצב חדש שטחים אלו יחושבו במקדם 1, המשקף את הרווח בגין השינוי בתמהיל הדירות, בשיעור של 0.55.

15.8.4. **<u>הפחתה בגין עלות עודפת</u>**

שמאי הצדדים הביאו בחשבון הפחתה בגין העלות העודפת של שטחי השירות במצב החדש, בסך של כ־2.2 מיליון ₪, לפי עלות בנייה של 2,264 ₪ למ״ר. הפחתה זו נובעת מן המתודולוגיה שבה נקטו הצדדים, שלפיה יוחס שווי מ״ר מבונה זהה בשני מצבי התכנון, מבלי שניתן ביטוי להבדלים בעלויות הבנייה בין המצבים.

בשונה משמאי הצדדים, עלויות הבנייה נבחנו בכל אחד ממצבי התכנון בנפרד, במסגרת ניתוח השווי וחילוץ שווי הקרקע, ובהתאם לכך התקבל שווי מ״ר מבונה שונה לכל אחד מן המצבים, המשקף כבר את פערי העלויות ביניהם, ובכלל זה את העלות הכרוכה בשטחי השירות.

בנסיבות אלה, הבאתה בחשבון של הפחתה נוספת בגין העלות העודפת של שטחי השירות תוביל לכפל הפחתה, שאין לה הצדקה. לפיכך, בנסיבות אלו אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין העלות העודפת של שטחי השירות.

15.8.5. **<u>דחייה בגין התארכות הפרויקט</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בגין התארכות הפרויקט בחודשיים וחצי במקדם הפחתה של 1.16% מעלות הפרויקט. שמאי המבקשת אימץ בשומתו את סכום ההפחתה שהתקבל בשומת המשיבה ללא תחשיב מפורט.

אני מסכימה עם טענת שמאי המשיבה כי את ההפחתה יש להביא כמקדם דחייה ביחס לשווי הפרויקט ולא כסכום אבסולוטי.

בשונה מההפחתה בגין העלות העודפת לשטחי השירות, אשר מגולמת בשווי כנגזרת מעליות הבנייה, הפחתה בגין התארכות הפרויקט הינה בעיקר מעליות מימון ושיווק. מאחר שבשני מצבי התכנון הובאו בחשבון עלויות עקיפות זהות בשיעור של 15%, אקבל את הסכמת הצדדים להפחתה בגין התארכות הפרויקט בחודשיים וחצי בשיעור היוון של 6%, לפי 1.21% משווי הפרויקט[50].

15.9. **<u>ערכי שווי מגורים</u>**

שמאי המבקשת נקט בשווי מ״ר מבונה למגורים בסך 6,825 ₪ בהתבסס על שווי מ״ר מבונה למדרגת ההשבחה הקודמת בתוספת 5% התאמה לזמן. מנגד שמאי המשיבה נקט בשווי מ״ר מבונה בסך 8,250 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה של דירות למועד הקובע, וחילוץ שווי הקרקע.

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה לדירות בשטח ממוצע של כ-100 מ״ר, ולעסקאות הדומות במאפייניהם לנכס מושא השומה, כדלקמן:

גו״ח	יום מכירה	תמורה	שטח	חדרים	קומה	שווי מ״ר בנוי
6362-60-104	31.1.2024	2,550,000 ₪	84 מ״ר	3	21	30,357 ₪
6362-60-099	31.1.2024	2,530,000 ₪	84 מ״ר	3	20	30,119 ₪
6362-60-109	5.2.2024	2,560,000 ₪	84 מ״ר	3	22	30,476 ₪
6362-60-089	21.4.2024	2,530,000 ₪	84 מ״ר	3	18	30,119 ₪
6362-60-094	21.4.2024	2,500,000 ₪	84 מ״ר	3	19	29,762 ₪
6362-60-114	30.5.2024	2,590,000 ₪	84 מ״ר	3	23	30,833 ₪
6362-60-119	20.6.2024	2,600,000 ₪	84 מ״ר	3	24	30,952 ₪
6362-60-148	21.7.2024	3,000,000 ₪	102 מ״ר	4	30	29,412 ₪
6362-60-129	22.7.2024	2,620,000 ₪	84 מ״ר	3	26	31,190 ₪
6362-59-032	22.8.2024	2,300,000 ₪	80 מ״ר	3	7	28,750 ₪
6362-59-012	22.8.2024	2,260,000 ₪	80 מ״ר	3	3	28,250 ₪
6362-59-007	22.8.2024	2,250,000 ₪	80 מ״ר	3	2	28,125 ₪
6362-59-022	22.8.2024	2,280,000 ₪	80 מ״ר	3	5	28,500 ₪
6362-59-027	22.8.2024	2,290,000 ₪	80 מ״ר	3	6	28,625 ₪
6362-59-037	22.8.2024	2,310,000 ₪	80 מ״ר	3	8	28,875 ₪
6362-59-006	22.8.2024	2,892,000 ₪	115 מ״ר	4.5	2	25,148 ₪
6362-59-026	22.8.2024	2,940,000 ₪	115 מ״ר	4.5	6	25,565 ₪
6362-59-011	22.8.2024	2,910,000 ₪	115 מ״ר	4.5	3	25,304 ₪
6362-59-018	22.8.2024	2,930,000 ₪	116 מ״ר	4.5	4	25,259 ₪
6362-59-016	22.8.2024	2,920,000 ₪	115 מ״ר	4.5	4	25,391 ₪
6362-59-013	22.8.2024	2,920,000 ₪	116 מ״ר	4.5	3	25,172 ₪
6362-59-021	22.8.2024	2,930,000 ₪	115 מ״ר	4.5	5	25,478 ₪
6362-59-028	22.8.2024	2,950,000 ₪	116 מ״ר	4.5	6	25,431 ₪
6362-59-008	22.8.2024	2,910,000 ₪	116 מ״ר	4.5	2	25,086 ₪
6362-59-013	22.8.2024	3,020,000 ₪	116 מ״ר	4.5	3	26,034 ₪
6362-59-056	22.8.2024	3,000,000 ₪	115 מ״ר	4.5	12	26,087 ₪

[50] שווי המסחר והמגורים בניכוי המטלות הציבוריות

גו״ח	יום מכירה	תמורה	שטח	חדרים	קומה	שווי מ״ר בנוי
6362-59-036	22.8.2024	₪ 2,960,000	115 מ״ר	4.5	8	₪ 25,739
6362-59-073	22.8.2024	₪ 3,040,000	116 מ״ר	4.5	15	₪ 26,207
6362-59-043	22.8.2024	₪ 2,980,000	116 מ״ר	4.5	9	₪ 25,690
6362-59-033	22.8.2024	₪ 2,960,000	116 מ״ר	4.5	7	₪ 25,517
6362-59-038	22.8.2024	₪ 2,970,000	116 מ״ר	4.5	8	₪ 25,603
6362-59-041	22.8.2024	₪ 2,970,000	115 מ״ר	4.5	9	₪ 25,826
6362-59-046	22.8.2024	₪ 2,980,000	115 מ״ר	4.5	10	₪ 25,913
6362-59-068	22.8.2024	₪ 3,030,000	116 מ״ר	4.5	14	₪ 26,121
6362-59-058	22.8.2024	₪ 3,010,000	116 מ״ר	4.5	12	₪ 25,948
6362-59-061	22.8.2024	₪ 3,010,000	115 מ״ר	4.5	13	₪ 26,174
6362-60-139	29.10.2024	₪ 2,670,000	84 מ״ר	3	28	₪ 31,786
6362-59-072	14.11.2024	₪ 2,674,000	83 מ״ר	3	15	₪ 32,217
6362-59-077	18.11.2024	₪ 2,684,000	83 מ״ר	3	16	₪ 32,337
6362-59-082	17.2.2025	₪ 2,760,000	83 מ״ר	3	17	₪ 33,253
6362-59-087	6.3.2025	₪ 2,765,000	83 מ״ר	3	18	₪ 33,313
ממוצע	**11.8.2024**		**100 מ״ר**		**11.78**	**₪ 27,950**

חילוץ למצב חדש					
מניכוי מע״מ				117.0%	₪ 23,889
בניכוי יזמות				118.0%	₪ 20,245
בניכוי עלויות בנייה				₪ 12,357	₪ 7,888
התאמה לקומה	19.0 קומות	7.220 קומות	2.0%	1.14	₪ 9,027
התאמה למגורים מעל מסחר ותעסוקה				0.95	₪ 8,576
שווי מ״ר מבנה במעוגל					**₪ 8,580**
התאמה לקומה 35 לדירות הפנטהאוז	35.0 קומות	16.000 קומות	2.0%	1.32	₪ 11,326

חילוץ למצב קודם					
מניכוי מע״מ				117.0%	₪ 23,889
בניכוי יזמות				118.0%	₪ 20,245
בניכוי עלויות בנייה				₪ 11,915	₪ 8,330
התאמה לקומה	16.5 קומות	4.720 קומות	2.0%	1.09	₪ 9,116
התאמה למגורים מעל מסחר ותעסוקה				0.95	₪ 8,660
שווי מ״ר מבנה במעוגל					**₪ 8,660**
התאמה לקומה 30 לדירות הפנטהאוז	30.0 קומות	13.500 קומות	2.0%	1.27	₪ 10,998

כאמור, עלויות הבנייה נבחנו במחשבון דקל (מהדורת 2025) בכל אחד ממצבי התכנון בהתאם למספר הקומות, מספר יח״ד ושטחי השירות.

15.10. **<u>תחשיב הכרעה להקלות</u>**

מצב קודם			
ממוצע קומה			16.5 קומות
ממוצע שטח דירתי			97.2 מ״ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו׳**
שטח עיקרי (ללא פחת תכנוני)	12,905.4 מ״ר	1.00	12,905.4 מ״ר
שטח עיקרי שולי	132.0 מ״ר	0.45	59.4 מ״ר
שטח עיקרי הכולל פחת תכנוני	2,383.0 מ״ר	0.70	1,668.1 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳	15,420.4 מ״ר		14,632.9 מ״ר
שווי מ״ר מבונה לדירות בשטח ממוצע של כ-100 מ״ר			8,660 ₪
סה״כ שווי המגורים			126,721,095 ₪
מרפסות גג	202.9 מ״ר	0.25	50.7 מ״ר
שווי מ״ר מבונה קומה 30			10,998 ₪
שווי מרפסות הגג			557,829 ₪
סה״כ שווי מצב קודם			**127,278,924** ₪
מצב חדש			
ממוצע קומה			19.0 קומות
ממוצע שטח דירתי			97.2 מ״ר
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו׳**
שטח עיקרי מגורים	15,420.4 מ״ר	1.00	15,420.4 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳			15,420.4 מ״ר
שווי מ״ר מבונה לדירות בשטח ממוצע של כ-100 מ״ר			8,580 ₪
סה״כ שווי המגורים			132,307,289 ₪
מרפסות גג	202.9 מ״ר	0.25	50.7 מ״ר
שווי מ״ר מבונה קומה 35			11,326 ₪
שווי מרפסות הגג			574,434 ₪
סה״כ שווי מצב חדש			**132,881,724** ₪
דחייה בגין התארכות הפרויקט		1.21%	1,806,217 – ₪
סה״כ שווי מצב חדש (מגורים)			131,075,507 ₪
סה״כ השבחה			**3,796,583** ₪

16. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
410-0729491	30.8.2022	₪ 2,427,613	₪ 1,213,806
הקלות	6.2.2025	₪ 3,796,583	₪ 1,898,292

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841