ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

26 יולי 2026
מספר מינוי 183-2026
מספרנו 351

לכבוד
המבקשת:
עץ השקד נדל"ן בע"מ
באמצעות השמאי בועז הלפרין
דוא"ל: boaz@halperins.net

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה
באמצעות השמאי ניר עזרה
דוא"ל: nir.shamaut@gmail.com

ג.א.נ.,

שומה מכרעת - היטל השבחה

חלק מחלקות (מקור) 25-26 בגוש 6322

מגרש 6 בתמ"ל 1076

רח' אקליפטוס, פתח תקווה

1. מטרת השומה

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

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – אישור בקשה להיתר מס' 20240483, שאושרה בוועדת המשנה לתו"ב בישיבה מס' 20250013 מיום 10.7.2025.

2. מועדים

- המועדים הקובעים

רכיב	מועד קובע
הקלות	10/07/2025

- מועד הסיור בנכס - סיור חיצוני בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם נערך ע"י הח"מ ביום 1.7.2026.
- מועד הדיון - דיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך ביום 3.5.2026 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

3. המסמכים שעמדו בפני

להלן פירוט המסמכים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 30.10.2025 + דרישת תשלום מיום 9.12.2025.
- שומת המבקשת מיום 12.2.2026.

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

- תגובת המשיבה לשומת המבקשת מיום 24.3.2026.
- פרוטוקול הדיון בתיק שנדון, מיום 3.5.2026.
- נסחי רישום לגבי חלקות 25-26 בגוש 6322, מיום 27.3.2025.
- אישור מאת אגף שיווק מכרזים ברמ"י, לגבי זכייה של המבקשת במכרז מר/309/2021 מיום 28.12.2022.
- אישור זכויות מאת רמ"י, מיום 31.3.2025, לגבי זכויות המבקשת במגרש שבנדון.
- תכניות בקשה להיתר ביחס לעילת המימוש הנוכחי: גרסה הכוללת טבלת חישוב שטחים מתוקנת ומתוארכת ליום 4.2.2026 (הועברה מאת שמאי המבקשת), וכן גרסה הכוללת טבלת חישוב שטחים מיום 9.4.2025 (הועברה מאת שמאי המשיבה).
- תכתובת מייל מיום 5.5.2026 עם גב' אלכס סאיטובה – אדריכלית, ביחס לגרסת הבקשה להיתר המתוקנת (הועבר מאת שמאי המבקשת).
- תכתובת מייל מיום 18.5.2026 עם מר אבי קליין – מהנדס רישוי במנהל ההנדסה פ"ת, ביחס לתכנית ההגשה המתוקנת שהועברה לוועדה המקומית מאת המבקשת (הועבר מאת שמאי המשיבה).
- תכתובת מייל מיום 28.5.2026 עם מר אבי קליין – מהנדס רישוי במנהל ההנדסה פ"ת, הכוללת חישוב שטחים ע"פ תכנית ההגשה המתוקנת שהועברה לוועדה המקומית מאת המבקשת (הועבר מאת שמאי המשיבה).
- פרוטוקול דיונים בוועדה המקומית שהופק ביום 15.7.2025, הכולל בין היתר את החלטת הוועדה המקומית בישיבה מס' 20250013 מיום 10.7.2025, לאשר את הבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי.
- מסמכי תמ"ל 1076.
- טופס ג4 חתום הכולל אישור בדבר בדיקתו ע"י חב' אשד בקרה בע"מ, מיום 5.2.2026.
- החלטות שמאים מכריעים, בית המשפט וועדות ערר רלבנטיות, המפורסמות במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6322	
חלקות:	25	26
שטח החלקות:	117,388 מ"ר	30,028 מ"ר
מגרש:	מס' 6 בתמ"ל 1076	
שטח המגרש:	5,745 מ"ר (ע"פ אישור זכויות – ר' הרחבה בהמשך)	
כתובת:	רח' אקליפטוס, שכונת גני אקליפטוס, פתח תקווה	
תיאור:	קרקע ריקה	

המימוש המבוקש בהיתר הוא להקמת מגדל מגורים בן 30 קומות לצד שני בנייני מגורים בני 9 קומות, עם שימוש למסחר בק"ק ומעל 3 קומות מרתף, עבור 212 יח"ד.

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

יוער, כי המגרש שבנדון משתרע על חלק משטחן הגיאוגרפי של חלקות 25 ו- 26 בגוש 6714. המגרש אשר נוצר בתמ"ל 1076, ואשר שווק ע"י רמ"י למבקשת, טרם נרשם כיחידת רישום עצמאית (חלקה).

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה הנה שכונת גני אקליפטוס, בשוליים הדרום מזרחיים של העיר פתח תקווה. השכונה תחומה בשכונת הדר גנים - מדרום; בשכונות בלינסון - ממזרח; בשכונת קריית דוד אלעזר – ממערב; בשטחים פתוחים – מצפון.

השכונה כוללת בעיקרה שטחים פתוחים בלתי מפותחים, כאשר בצידה המערבי מתחם ספורט הכולל 4 מגרשי ספורט (כדורגל) ולצידם שטחי חניה סלולה אספלט המשמשים בין היתר כשטח תפעולי עבור אוטובוסים.

בהתאם למסמכי תמ"ל 1076, שטח שכונת אקליפטוס בנוסף לשטחים בהיקף השכונה, כלולים בתחום התמ"ל ומיועדים לפיתוח ולהקמה של שכונת מגורים חדשה, הכוללת בניה רוויה למגורים לרבות בניה מגדלית, לצד שטחי מסחר, תעסוקה ושטחים לצרכי ציבור בנויים ופתוחים.

המגרש הנדון ממוקם בחלק הדרומי של שכונת המגורים המתוכננת, במרכז לערך של שכונת אקליפטוס. סביבת הנכס בלתי מפותחת.

כפי שנצפה בעת הסיור, מבוצעות בסביבת הנכס עבודות תשתית.

6. <u>תיאור הנכס</u>

מגרש 6 בתמ"ל 1076 הנו בשטח של 5,745 מ"ר. המגרש בעל צורה מלבנית בקירוב, עם בליטה בצידו הדרום מזרחי. למגרש חזית באורך של כ – 115 לדרך מתוכננת ממערב לו, וכן חזית באורך של כ – 60 מ' לדרך מתוכננת מדרום לו.

כפי שנצפה בעת הסיור, טרם החלו עבודות בניה בנכס ובמגרשים בסביבתו, פרט לעבודות פיתוח התשתיות הציבוריות.

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

7. <u>המצב התכנוני</u>

המצב התכנוני במגרש הנדון מעוגן **בתמ"ל 1076** – רובע סירקין פ"ת, שפורסמה לאישור בילקוט פרסומים מס' 9293 מיום 14.12.202.

התכנית חלה לגבי שטח של כ- 2,440 ד' בתחום המחנה הצבאי המתפנה סירקין ושטחים ממערב לו, ומטרתה התווית מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני הכולל כ – 8,500 יח"ד, כולל 600 יח' דיור מוגן ולא כולל דיוריות, וכ – 300,000 מ"ר למסחר ותעסוקה; קביעת מגרשים למגורים, למגורים מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים, כיכר עירונית, פארק/גן ציבורי, ספורט ונופש, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי, מרכז תחבורה, מתקנים הנדסיים.

בתשריט התכנית סומן מגרש 6 מושא השומה ביעוד "מגורים ד'", בשטח של 5,754 מ"ר, לגביו נקבעו הוראות הבניה הבאות:

- שימושים בין היתר: מגורים, מסחר ותעסוקה.
- זכויות הבניה

שימוש	שטחי בניה				ס"ה	תכסית	מספר יח"ד	מספר קומות	
	מעל כניסה קובעת		מתחת כניסה קובעת					מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מגורים	19,196.0	7,905.0		11,660.0	43,520.0	55%	212.0	30.0	3.0
מסחר ותעסוקה	1,904.0	336.0		2,519.0				1.0	
ס"ה	**21,100.0**	**8,241.0**	**-**	**14,179.0**	**43,520.0**	55%	**212.0**	**31.0**	**3.0**

<u>הערות לזכויות לעיל, בין היתר</u>:

א. בתאי שטח בהם יש חזית מסחרית תתאפשר קומת גלריה חלקית (אשר תיכלל במניין השטחים העיקריים).

ב. בתאי שטח בהם יש חזית מסחרית תותר בניית ארקדה ושטחה לא יבוא במניין השטחים כלל.

ג. ניתן להגדיל את שטחי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשים, על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

ד. בכל המגרשים בהם קיימת בנייה גבוהה (מעל 10 קומות), תותר בנוסף למספר הקומות המצוין בטבלה, קומה מקורה חלקית על הגג למתקנים טכניים בלבד.

ה. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

ו. השטחים בייעודים "מגורים ב'", "מגורים ד'" כוללים שטחי שירות בהיקף של 100-200 מ"ר לכל מבנה לרווחת הדיירים לטובת שימושים משותפים כגון: לובי, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. כמו כן, השטחים כוללים שטחים עיקריים בהיקף של 50 מ"ר לכל מבנה לטובת שימושים משותפים כגון מועדון דיירים. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

ז. בייעודים "מגורים ב'", "מגורים ג'", "מגורים ד'", נוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה זו, תותר תוספת שטח עיקרי של 14 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

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

ח. בייעודים בהם מתאפשרים מצללות, פרגולות ויריעות הצללה, השטח הדרוש לבנייתם לא ייכלל במניין שטחי הבנייה ויתאפשר בנוסף למצוין בטבלה לעיל.

<u>הוראות בינוי רלבנטיות נוספות (לשומה)</u>

תמהיל יח"ד בכל מגרש באזורי המגורים לסוגיהם (להוציא דיור מוגן) יהיה כדלהלן: 30% דירות עד 80 מ"ר ("דירות קטנות"), 45% דירות בגודל עד 110 מ"ר ו-25% דירות גדולות ששטחן מעל 110 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד).

8. <u>מצב הרישוי</u>

<u>להלן מסמכי הרישוי הרלבנטיים שעמדו בפני</u>:

- בתיק הבניין אותר ע"י הח"מ, מסמך ("דראפט") מיום 15.7.2026 ביחס לבקשה להיתר 20240483, המתייחסת למגרש 6 ביעוד מגורים ד' בתמ"ל 1076, שמהותה: "***הקמת מגדל ו - 2 בנייני מגורים הכוללים 212 יח"ד, ע"ג קומת קרקע מסחרית עם שטח ציבורי ו - 3 קומות מרתפי חניה***".

<u>כמפורט במסמך, הבקשה כוללת את ההקלות הבאות</u>:

- שינוי קל בתמהיל – הגדלת כמות הדירות הקטנות מ 64 ל 70, הקטנת כמות הדירות הבינוניות מ 96 ל 91 והדירות הגדולות מ 53 ל 51, סה"כ ללא שינוי בכמות יח"ד.
- ניוד 1,000 מ"ר שטחי שירות למגורים ו- 300 מ"ר שטחי שירות למסחר ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
- הקלה בתכסית – מ - 55% ל - 75%.
- גובה קולונדה עד 5.4 מ ' בחלקים, במקום 4.5 מ' המאושר בתב"ע, עקב הפרש טופוגרפי.
- הקלה באחוזי גינון – מבוקש 13% במקום 15% הנדרש בתב"ע.
- בניית שני קירות דיפון בתחום שבין קו בניין תת קרקעי וגבול מגרש לצורך הקמת חדר טרפו תת קרקעי.
- תותר בניית עוגנים מחוץ לגבול מגרש בכפוף לתיאום תשתיות.

ביום 10.7.2025 בישיבה מס' 20250013, אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה את הבקשה בתנאים.

- להלן תיאור שטחי הבניה המבוקשים, כפי שעולים מתכנית ההגשה שעמדה בפני.

יוער כי אחת מהנקודות שבמחלוקת בין הצדדים, הינה ביחס לתכנית ההגשה הרלבנטית לשומת ההשבחה. כפי שיפורט בהמשך, שומת ההשבחה תכלול שתי חלופות תחשיב (ר' החלטתי בנושא בהמשך). יחד עם זאת, יוצג להלן מידע מתכנית ההגשה העדכנית יותר המצויה באתר ההנדסי של העירייה, מתוך שתי התכניות שעמדו בפני, בה טבלת השטחים מעודכנת ליום 4.2.2026 (השטחים במ"ר):

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

קומה	שטח עיקרי						
	מגורים	עיקרי ממ"ד	ס"ה מגורים	מסחר והסעדה	מבני ציבור	ס"ה עיקרי
מרתף 3 -			-			-
מרתף 2-			-			-
מרתף 1-			-			-
קרקע			-	1,246.01	432.93	1,678.94
1	1,235.40	12.26	1,247.66			1,247.66
2-4	1,279.52	14.61	1,294.13			1,294.13
3C	1,279.52	14.61	1,294.13			1,294.13
4C	1,279.52	14.61	1,294.13			1,294.13
5	1,291.43	14.61	1,306.04			1,306.04
6	1,291.46	14.61	1,306.07			1,306.07
7	1,273.53	12.61	1,286.14			1,286.14
8	1,029.89	7.91	1,037.80			1,037.80
9	430.82	4.61	435.43			435.43
10	430.82	4.61	435.43			435.43
11	430.82	4.61	435.43			435.43
12-14	430.82	4.61	435.43			435.43
13C	430.82	4.61	435.43			435.43
14C	430.82	4.61	435.43			435.43
15-26	430.82	4.61	435.43			435.43
16C	430.82	4.61	435.43			435.43
17C	430.82	4.61	435.43			435.43
18C	430.82	4.61	435.43			435.43
19C	430.82	4.61	435.43			435.43
20C	430.82	4.61	435.43			435.43
21C	430.82	4.61	435.43			435.43
22C	430.82	4.61	435.43			435.43
23C	430.82	4.61	435.43			435.43
24C	430.82	4.61	435.43			435.43
25C	430.82	4.61	435.43			435.43
26C	430.82	4.61	435.43			435.43
27	430.65	4.61	435.26			435.26
28	421.61	3.67	425.28			425.28
29	421.62	3.68	425.30			425.30
גג טכני			-			-
מעל הקרקע	18,988.91	200.77	19,189.68	1,246.01	432.93	20,868.62
מתחת הקרקע	-	-	-	-	-	-
סה"כ המבנה	**18,988.91**	**200.77**	**19,189.68**	**1,246.01**	**432.93**	**20,868.62**

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

קומה	שטח שירות											מרפסת זיזית	שטח מרוצף
	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	ממ"מ/ מקלט	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שרות	סה"כ שטח בניה		
מרתף 3 -				36.25	224.25	375.96		3,416.97	100.05	4,153.48	4,153.48		
מרתף 2-					267.84	282.90		3,333.68	133.77	4,018.19	4,018.19		
מרתף 1-				4.30	339.38	629.20		3,087.38	156.27	4,216.53	4,216.53		
קרקע			83.89		596.44	438.99			65.97	1,185.29	2,864.23		
1	108.00	44.94	41.11		276.11	67.82	13.04		41.67	592.69	1,840.35	212.51	
2-4	135.00	57.03			238.91	77.49			57.01	565.44	1,859.57	216.07	
3C	135.00	57.03			238.91	77.49			57.01	565.44	1,859.57	216.07	
4C	135.00	57.03			238.91	77.49			57.01	565.44	1,859.57	216.07	
5	135.00	57.80			231.52	81.98			47.78	554.08	1,860.12	216.05	
6	135.00	57.84			231.52	82.08			47.78	554.22	1,860.29	149.13	66.92
7	117.00	52.05			221.46	102.37			6.26	499.14	1,785.28	136.91	105.01
8	81.00	35.78			210.95	42.02			6.26	376.01	1,413.81	74.05	351.80
9	45.00	20.20			124.73	26.73			6.26	222.92	658.35	74.05	
10	45.00	20.20			85.50	30.58			6.26	187.54	622.97	74.05	
11	45.00	20.20			85.50	30.58			6.26	187.54	622.97	74.05	
12-14	45.00	20.20			85.50	31.65			6.26	188.61	624.04	74.05	
13C	45.00	20.20			85.50	31.65			6.26	188.61	624.04	74.05	
14C	45.00	20.20			85.50	31.65			6.26	188.61	624.04	74.05	
15-26	45.00	20.20			85.50	31.65			6.26	188.61	624.04	74.05	
16C	45.00	20.20			85.50	31.65			6.26	188.61	624.04	74.05	
17C	45.00	20.20			85.50	31.65			6.26	188.61	624.04	74.05	
18C	45.00	20.20			85.50	31.65			6.26	188.61	624.04	74.05	
19C	45.00	20.20			85.50	31.65			6.26	188.61	624.04	74.05	
20C	45.00	20.20			85.50	31.65			6.26	188.61	624.04	74.05	
21C	45.00	20.20			85.50	31.65			6.26	188.61	624.04	74.05	
22C	45.00	20.20			85.50	31.65			6.26	188.61	624.04	74.05	
23C	45.00	20.20			85.50	31.65			6.26	188.61	624.04	74.05	
24C	45.00	20.20			85.50	31.65			6.26	188.61	624.04	74.05	
25C	45.00	20.20			85.50	31.65			6.26	188.61	624.04	74.05	
26C	45.00	20.20			85.50	31.65			6.26	188.61	624.04	74.05	
27	45.00	20.20			85.41	30.63			6.26	187.50	622.76	32.10	41.97
28	36.00	16.51			83.48	25.84				161.83	587.11	77.52	
29	36.00	16.50			83.41	26.63				162.54	587.84		77.56
גג טכני					17.22	98.89				116.11	116.11		
מעל הקרקע	1,908.00	836.31	125.00	-	4,332.48	1,792.36	13.04	-	505.69	9,512.88	30,381.50	2,879.38	643.26
מתחת הקרקע	-	-	-	40.55	831.47	1,288.06	-	9,838.03	390.09	12,388.20	12,388.20	-	-
סה"כ המבנה	**1,908.00**	**836.31**	**125.00**	**40.55**	**5,163.95**	**3,080.42**	**13.04**	**9,838.03**	**895.78**	**21,901.08**	**42,769.70**	**2,879.38**	**643.26**

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

9. המצב המשפטי

9.1 נסח רישום

בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, שהופקו ביום 27.3.2025, עולים לגבי חלקות 25-26 בגוש 6322, בין היתר, הפרטים הבאים:

חלקה 25

- שטח החלקה – 117,388 מ"ר
- בעלויות – מדינת ישראל בשלמות
- רשומות הערות שונות

חלקה 26

- שטח החלקה – 30,028 מ"ר
- בעלויות – מדינת ישראל בשלמות
- רשומות הערות שונות

9.2 אישור זכויות

הועבר לעיוני אישור על רישום זכות בנכס, אשר הופק ע"י רמ"י ביום 31.3.2025, לפיו הזכויות במגרש 6 בתכנית תמ"ל 1076, בשטח של 5,754 מ"ר, רשומות אצל רמ"י ע"ש עץ השקד נדל"ן בע"מ – 1/2 ועץ השקד הנדסה בע"מ – 1/2.

לבעלי הזכויות חוזה חכירה מהוון עד ליום 27.12.2120.

9.3 אישור זכיה במכרז

אותר בתיק הבניין אישור מיום 28.12.2022, מאת אגף שיווק מכרזים ברמ"י, לגבי זכייה של עץ השקד נדל"ן בע"מ ועץ השקד הנדסה בע"מ, במכרז רמ"י מס' מר/309/2021 לחכירת מתחם יג' ברובע סירקין – פתח תקווה.

בהתאם למפורט באתר רמ"י, המכרז הינו במסגרת מחיר מטרה, בו שווקו מספר מגרשים הכלולים בתמ"ל 1076, ובין היתר מגרש מס' 6 שבנדון. מחיר הזכייה – 85,888,555 ₪.

9.4 טופס ג/4

הועבר לעיוני טופס ג/4 חתום בחותמת חב' אשד בקרה בע"מ, לפיו הטופס נבדק על ידה ביום 5.2.2026. הטופס שכותרתו "הצהרה על דירות – לפי מכרז מחיר מטרה", מתייחס לפרויקט המוצע במגרש 6 שבנדון, וכולל פירוט של חלוקת הדירות המתוכננות, בין דירות שישווקו לציבור במסגרת מחיר מטרה (להלן – "**דירות מחיר מטרה**"), לבין דירות שישווקו לציבור במחיר שוק (להלן – "**דירות היזם**").

בהתאם לטופס זה, מתוך 212 הדירות המתוכננות בפרויקט במגרש הנדון, 170 דירות ישווקו כדירות מחיר מטרה, ו – 42 דירות ישווקו כדירות היזם.

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

10. שומות הצדדים

להלן פירוט ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

רכיב	מועד קובע	השבחה - שומת המשיבה	השבחה - שומת המבקשת
הקלות	10/07/2025	₪819,000	₪51,588

תחשיבי הצדדים – ר' פירוט בהמשך.

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

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת השומה. יובהר כי הרכיבים להלן מצטרפים לעקרונות, לגורמים ולשיקולים המפורטים בפרק 12 להלן.

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

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[1], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה.

במקרה הנדון ההשבחה נבחנת לגבי אישור הקלות, למועד אישורן ע"י המשיבה.

ג. מיקום המגרש הנדון בשכונת האקליפטוס, בדרום מזרח העיר פ"ת בשטח אשר שימש את הבסיס הצבאי סירקין, ובסמוך לשכונות מגורים קיימות, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני המגרש הנדון לרבות שטחו וממדיו.

ה. המצב התכנוני ומצב הרישוי – כמפורט לעיל.

מובא בחשבון המימוש המבוקש כפי שעולה ממסמכי הרישוי שעמדו בפני.

ו. המצב המשפטי – כמפורט לעיל.

יובהר, כי מגרש 6 שבנדון טרם נרשם בספרי המקרקעין כחלקה עצמאית. חלקות 25-26 בגוש 6322 שבנדון, הן חלקות עתירות שטח אשר בתחומן (יחד עם חלקות נוספות) חלה תמ"ל 1076. תכנית זו כוללת חלוקה מחדש של השטח בתחומה למגרשים שונים ובין היתר סומן בה מגרש 6 הנדון. לאור כך, הרי שמאפייניהן של החלקות הנ"ל אינו רלבנטי לשומת ההשבחה דכאן, שכן המימוש הנוכחי הוא לביצוע שינויים בבינוי המוצע במגרש 6, כהקלות מתמ"ל 1076.

ז. ערכי שווי לנכסים רלבנטיים במועד הקובע.

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

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

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

בפתח הדברים אציין, כי אין מחלוקת בין הצדדים בקשר לפרטי הנכס, התוכנית החלה לגבי הנכס במצב הקודם, המצב המשפטי, העובדה כי ההשבחה נבחנת לגבי הקלות בלבד, מהות ההקלות שהתבקשו והמועד הקובע לחישוב ההשבחה. לאחר עיון במידע שעמד בפני, קיבלתי את הסכמת הצדדים ביחס לרכיבים אלה.

במסגרת הבקשה להיתר הנדונה, התבקשו כאמור מספר הקלות מתמ"ל 1076, כפי שפורטו בס' 8 לעיל. ביחס לחלק מההקלות (הקלה בתכסית – מ - 55% ל - 75%; הקלה בגובה קולונדה עד 5.4 מ' בחלקים במקום 4.5 מ' המאושר; הקלה באחוזי גינון – מבוקש 13% במקום 15%; הקלה בבניית שני קירות דיפון בתחום שבין קו בניין תת קרקעי וגבול מגרש לצורך הקמת חדר טרפו תת קרקעי; הקלה בבניית עוגנים מחוץ לגבול מגרש בכפוף לתיאום תשתיות), קבע שמאי המשיבה כי הן לא משביחות, וכך גם קבע שמאי המבקשת אשר הסכים עם שמאי המשיבה.

אציין כי בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שעמדה בפני, שטח קומת הקרקע המהווה את הקומה הגדולה ביותר ע"פ טבלת שטחי הבניה, הנו 2,864 מ"ר, כך שתכסית הבניה הנה כ – 49%.

בהיעדר מחלוקת בין הצדדים ביחס לזהות ההקלות שאינן משביחות, ולאור מהות ההקלות, קיבלתי את הסכמת הצדדים בעניין זה. לאור כך, הרי שההשבחה נבחנה ביחס להקלה לשינוי תמהיל הדירות, ולהקלה להעברת שטחי שירות למסחר ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

ביחס לשטחים המבוקשים למימוש, כמפורט בס' 8 לעיל, הצדדים התבססו בשומות שערכו על תכניות הגשה שונות, וכפועל יוצא על שטחים מבוקשים שונים, מה שהשפיע במקרה הנדון על אומדן ההשבחה הנובעת מההקלה להעברת שטח שירות למסחר ממתחת לכניסה הקובעת אל קומת הקרקע. בעניין זה ר' התייחסות בהמשך במסגרת הדיון בהקלה זו.

<u>להלן תיאור הסוגיות שבמחלוקת כפי שעלו מכלל המסמכים שעמדו בפני ומהטענות שהועלו בישיבה, דיון והכרעה בהן</u>:

12.1. <u>הקלה בתמהיל הדירות</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

- טופס ג/4 – בפתח דבריו ציין השמאי, כי לצורך בחינת ההשבחה יש צורך במידע לגבי חלוקת הדירות בין דירות היזם לבין דירות מחיר מטרה, שכן יש לבחון את ההקלה ביחס לסוגי הדירות הנ"ל.

  השמאי ציין כי למרות בקשתו, עד למועד עריכת שומתו לא התקבל מאת המבקשת טופס ג/4 מאושר, אלא גיליון אקסל המהווה נספח לטופס זה, ועל פיו ביצע את תחשיביו.

  לאור כך ציין השמאי, כי ככל ויוצג טופס ג' 4 מאושר שונה מזה עליו הוא הסתמך בעת עריכת השומה, המשיבה תעדכן את חוות הדעת בהתאם.

  השמאי הבהיר כי במקרה הנדון 80% מדירות המגורים ישווקו במסגרת מחיר מטרה ואילו 20% מהדירות ישווקו במסגרת שוק חופשי, וכי התמורה המשולמת לרמ"י על ידי היזם במסגרת רכישת הזכויות בקרקע, מגלמת ומורכבת משווי רכיב הקרקע של שני סוגי הדירות, יחד עם הזכויות לשטחי המסחר הכלולות במגרש.

- אומדן שווי הקרקע (מ"ר מבונה) – ביחס לדירות היזם, לאור כך שנכון למועד עריכת השומה טרם נמכרו דירות מגורים במתחם הנדון, הביא בחשבון השמאי עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות בשוק חופשי בסביבה הקרובה, לגביהן ערך התאמות בגין עירוב שימושים ושילוב דירות מגורים במסגרת מחיר מטרה.

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

השמאי הציג את נתוני העסקאות הבאים:

גוש-חלקה	תאריך	מחיר	שנה	שטח (מ"ר)	קומה	מחיר למ"ר
006406-0158-009-00	14/08/2025	₪2,970,000	2029	110	5	₪27,000
006406-0158-012-00	14/08/2025	₪2,970,000	2029	110	5	₪27,000
006406-0145-090-00	05/08/2025	₪2,716,809	2029	95	4	₪28,558
006406-0145-076-00	27/07/2025	₪2,596,809	2029	95	4	₪27,335
006406-0145-086-00	16/07/2025	₪2,680,000	2029	95	4	₪28,211
006406-0137-050-00	10/07/2025	₪2,960,000	2029	110	5	₪26,909
006406-0125-020-00	23/04/2025	₪2,320,000	2028	78	3	₪29,744
006405-0284-003-00	26/03/2025	₪1,950,000	2020	75	3	₪26,000
006405-0067-003-00	19/01/2025	₪2,715,000	2025	118	5	₪23,008
006405-0067-001-00	30/12/2024	₪2,600,000	2025	118	5	₪22,034
006405-0284-044-00	24/12/2024	₪2,650,000	2022	108	4	₪24,537
006405-0067-009-00	26/09/2024	₪2,760,000	2023	118	5	₪23,390
006405-0067-011-00	04/07/2024	₪2,735,000	2023	118	5	₪23,178
006405-0067-005-00	08/04/2024	₪2,620,000	2023	118	5	₪22,203
006405-0284-027-00	10/01/2024	₪2,080,000	2022	70	3	₪29,714
006406-0215-031-00	25/06/2023	₪2,600,000	2021	80	3	₪32,500
006405-0067-013-00	14/06/2023	₪3,700,000	2023	146	6	₪25,342

ע"פ הנ"ל קבע השמאי שווי ממוצע של 26,277 ₪/מ"ר בנוי.

ביחס למחיר מטרה התבסס השמאי על תמורה למ"ר בנוי כפי שנקבעה במסגרת מכרז רמ"י במגרש הנדון, שהינה תמורה קבועה בסך של 15,280 ₪ ללא מע"מ. השמאי ציין כי נוכח הוראות המכרז, הרי שנכון למועד הקובע לעריכת השומה, אין לבצע הצמדה ביחס לערך זה.

השמאי פירט את הרכיבים שהביא בחשבון בחילוץ רכיב הקרקע ביחס לדירות היזם ולדירות מחיר מטרה, כדלקמן:

- עלות בניה – בדירות מגורים הנמכרות בשוק החופשי, רמת המפרט המקובלת הינה גבוהה ביחס לדירות מגורים הנמכרות במסגרת מחיר מטרה. בנוסף במסלול שוק חופשי קיימות הוצאות הנחסכות במסגרת שיווק דירות מגורים במחיר מטרה, ובהן הוצאות שיווק, פרסום וכיוב'. לעמדת השמאי, עלות הבניה המקובלת לצורך חילוץ שווי מ"ר בנוי בשוק החופשי נעה בגבולות של 9,000 ₪/מ"ר. לגבי עלות הבניה בדירות מחיר מטרה, קבע השמאי עלות מופחתת בשיעור של 10% מהנ"ל, ס"ה 8,100 ₪/מ"ר לתחשיב החילוץ, וזאת לדבריו בשל רמת המפרט הנמוכה יותר בדירות אלה, והחסכון שיש ליזם בהוצאות השיווק לגבי דירות אלה. לביסוס דבריו הפנה השמאי להחלטות שמאים מכריעים[2].
- רווח יזם – בהתאם לפרק יח' בקווים המנחים ובהתחשב במיקום המגרש הנדון, מצב הפיתוח במתחם, סיווג המקרקעין במתחם ובסביבה, מאפייני הבינוי ואוכלוסיית היעד, רמת המחירים ושיעור ריבית בנק ישראל הגבוה במועד הקובע, ושאינו צפוי להפחתה ממשית, קבע השמאי כי יש להביא בחשבון על הצד הזהיר שיעור (גבוה) של 18%. לגבי שיעור הרווח היזמי בחילוץ בדירות מחיר מטרה, קבע השמאי שיעור מופחת של 15%, תוך שהפנה להחלטות שמאים מכריעים שקבעו שיעור דומה ביחס לדירות מחיר מטרה[3].

[2] דוד דדון בגו"ח 38420/41-42; אלי כהן בגו"ח 4762/39.
[3] יעקב פז בגו"ח 6423/18; אלי כהן בגו"ח 5762/39; לילך בן פורת בגו"ח 19592/165.

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

- תחשיב חילוץ שווי הקרקע שהוצג

תחשיב החילוץ - דירות יזם

ממוצע		₪26,277
בניכוי מע"מ	18%	₪22,269
בניכוי יזמות	18%	₪18,872
עלות בניה למ"ר עיקרי		₪9,000
שווי מר"מ אקוו' - במעוגל		₪9,900
הפחתה לעירוב שימושים ושילוב דירות מחיר מטרה		0.85
שווי מר"מ מתואם במעוגל		**₪8,400**

תחשיב החילוץ - דירות מחיר מטרה

תמורה למ"ר - ללא מע"מ		₪15,280
בניכוי יזמות	15%	₪13,287
עלות בניה למ"ר עיקרי		₪8,100
שווי מר"מ אקוו' - במעוגל		**₪5,187**

- מהות ההשבחה – צמצום מספר יחידות הדיור הבינוניות והגדולות והגדלת מספר יחידות הדיור הקטנות, מחייב את הגדלת השטח של יחידות הדיור הגדולות במבנה, זאת לצורך השוואת סך שטח הבניה בשני מצבי התכנון.

ע"פ תכנית הבקשה להיתר (שעמדה בפני השמאי), כל היחידות הגדולות במתחם הן יחידות דיור אותן עתיד לשווק היזם בשוק החופשי, ואילו היחידות הבינוניות והקטנות הן דירות המיועדות להימכר במסגרת פרויקט מחיר מטרה.

ההקלה מאפשרת ניוד שטחי בניה מדירות מחיר מטרה לדירות בשוק החופשי, אשר התמורה בעדן הינה גבוהה יותר ביחס לדירות מגורים במסגרת מחיר מטרה.

לצורך חישוב ההשבחה בחן השמאי את שטחי דירות היזם המבוקשות, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר ובהתאם לטבלת ט' ג/4 שעמדה בפניו (אשר הוצגה על ידי היזם ואשר טרם אושרה סופית באותה העת), וזאת לעומת השטח המרבי של דירות המגורים שהיזם יכול היה לקבל, אלמלא אישור ההקלה. הפער בין הנ"ל משקף לעמדת השמאי את ההשבחה הנובעת מניוד שטחי בניה מדירות מגורים במסלול "מחיר מטרה", לדירות מגורים המשווקות בשוק החופשי.

- אופן חישוב ההשבחה

השמאי הביא בחשבון את הוראות התכנית בדבר תמהיל הדירות, לפיה 30% מהדירות יהיו עד 80 מ"ר ("דירות קטנות"), 45% מדירות יהיו בגודל עד 110 מ"ר ו-25% מהדירות יהיו גדולות, אשר שטחן יהיה מעל 110 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד).

<u>מצב חדש – בהתאם למבוקש</u>

השמאי פירט את תמהיל הדירות המבוקשות, כדלקמן:

- דירות קטנות – מבוקשות 70 יח"ד קטנות בשטח כולל של 5,730.02 מ"ר כולל ממ"ד. ממוצע של 81.86 מ"ר/יח"ד כולל ממ"ד או 69.86 מ"ר יח"ד ללא ממ"ד.

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

- דירות בינוניות – מבוקשות 91 יח"ד בינונית בשטח כולל של 9,353.6 מ"ר כולל ממ"ד. ממוצע של 102.79 מ"ר/יח"ד כולל ממ"ד או 90.79 מ"ר יח"ד ללא ממ"ד.
- דירות גדולות – מבוקשות 51 יח"ד גדולות בשטח כולל של 7,505.54 מ"ר כולל ממ"ד. ממוצע של 147.17 מ"ר/יח"ד כולל ממ"ד או 135.17 מ"ר יח"ד ללא ממ"ד.

<u>מצב קודם – בהתאם לתב"ע</u>

השמאי "קיבע" במצב הקודם את השטח הממוצע לדירות הקטנות והדירות הבינוניות שמצא במצב החדש, והביא בחשבון את כמות הדירות הקטנות והבינוניות כפי שנקבעה בתב"ע. כן הביא בחשבון את כמות הדירות הגדולות ע"פ תב"ע (53), להן יחס את יתרת השטח שלא נוצל, כך שבמצב הקודם מצא השמאי כי הדירות היו בשטח של 131.12 מ"ר, וזאת לעומת המצב החדש בו מבוקשות 51 דירות בשטח של 135.17 מ"ר.

<u>ההשבחה</u> – בהתחשב בכך שכל דירות היזם הן דירות גדולות (כך ע"פ ט' ג/4 שעמד בפני השמאי אשר שונה בהמשך - ר' התייחסות להלן), ובכך שליזם 42 דירות לשיווק במחיר ששוק, הרי שההשבחה הנה ההפרש בשטח הדירות הנ"ל, אשר שטחן גדל מ – 131.12 מ"ר ל – 135.17 מ"ר, ובס"ה 4.05 מ"ר ליח"ד, כפול 42 יח"ד, מתקבלת תוספת שטח לשיווק במחיר שוק של כ – 170 מ"ר.

- דחייה – השמאי יישם דחייה עד להוצאת היתר של שנה וחצי, בשיעור שנתי של 6% (מקדם 0.92). יוער, כי השמאי ייחס את הדחייה במאוחד להקלות המשביחות, ולא הציג תחשיב דחייה נפרד לכל הקלה (כפי המוצג להלן).
- להלן תחשיב ההשבחה שהוצג

מצב חדש					
סוג דירה	שטח יח"ד ממוצע כולל ממ"ד	שטח יח"ד ממוצע ללא ממ"ד	כמות יח"ד	שטח כולל ממ"דים	שטח ללא ממ"דים
קטנה	81.86	69.86	70	5,730.20	4,890.20
בינונית	102.79	90.79	91	9,353.60	8,261.60
גדולה	147.17	135.17	51	7,505.67	6,893.54
ס"ה			212	22,589.47	20,045.16
מצב קודם					
סוג דירה	שטח יח"ד ממוצע כולל ממ"ד	שטח יח"ד ממוצע ללא ממ"ד	כמות יח"ד	שטח כולל ממ"דים	שטח ללא ממ"דים
קטנה	81.86	69.86	64	5,238.88	4,470.88
בינונית	102.79	90.79	95	9,764.75	8,624.75
ס"ה					13,095.62

חישוב שטח דירה גדולה

יתרת שטח עיקרי ללא ממ"ד למימוש - יח' גדולות	6,949.54
מספר יח"ד גדולות	53.00
ממוצע ליח"ד ללא ממ"ד	131.12
מספר יח"ד שוק חופשי	42.00
ס"ה שטח עיקרי לשיווק	5,507.18

סיכום שטחים לשיווק בשני מצבי התכנון

יתרת שטח עיקרי ללא ממ"ד למימוש - יח' גדולות	6,949.54
מספר יח"ד גדולות	53.00
ממוצע ליח"ד ללא ממ"ד	131.12
מספר יח"ד שוק חופשי	42.00

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

ס"ה שטח עיקרי לשיווק - שוק חופשי מצב קודם	5,507.18
ס"ה שטח עיקרי לשיווק - שוק חופשי מצב חדש	5,677.03
הפרש לחיוב	169.85

השבחה

שווי מ"ר מבונה - מחיר מטרה	₪5,187
שווי מ"ר מבונה - שוק חופשי	₪8,400
הפרש שווי מר"מ	₪3,213
שטח לחיוב	169.85
השבחה	₪545,736
דחייה להוצאת היתר (שניה וצי, 6%)	0.92
השבחה	**₪502,077**

<u>שמאי המבקשת</u>

- מהות ההשבחה – לעמדת השמאי, במצב הקודם מותרת בניית 53 דירות גדולות. הואיל וקיימות 42 דירות שוק חופשי בלבד, הרי שניתן במצב הקודם לבנות את אותן דירות שוק חופשי גם ללא ההקלה. השמאי ציין כי דירות היזם אינן כוללות רק דירות גדולות.

בנוסף, שומת המשיבה מתעלמת מהשוליות הקיימת במחירי המכירה בשוק החופשי. לדבריו, הפרש השטח בדירות הגדולות בשומות הועדה הינו 4.05 מ"ר, בטווח שבין דירות בשטח של 131.12 מ"ר לבין דירות בשטח של 135.17 מ"ר, כאשר בטווח זה התמורה למ"ר בדירות מחיר מטרה שהינו קבועה, גבוהה מהתמורה למ"ר בדירות שוק חופשי.

השמאי הפנה לסקר המחירים שהוצג בשומת המשיבה (המפורט לעיל), ממנו עלה לדבריו כי מחיר המכירה של הדירות הגדולות בסקר, ששטחן 118 מ"ר, נמוך יותר.

השמאי ציין כי חלק מהתמהיל נקבע כתוצאה מדרישות של משרד הבינוי לסוגי וגדלי דירות עבור דירות מחיר מטרה, כך ששינוי התמהיל נובע גם ממגבלות תנאי מכרז המהווים חלק מהשווי.

- עלות בניה לחילוץ – השמאי טען כי עלויות הבניה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה הנן בחסר. השמאי הציג תחשיב עלות בניה למ"ר פלדלת, כדלקמן:

עלות בניה ישירה	₪6,000
העמסת שטח ציבורי לפי היחס בבניין	28.30%
סיכום ביניים	₪7,700
עלות חניה למ"ר דירה	₪1,420
עלות מרפסת למ"ר דירה	₪350
עלות ישירה למ"ר מכירה	₪9,470
העמסת עלויות כלליות	30%
ס"ה	**₪12,300**

השמאי ציין כי עלות חניה לדירה בשטח ממוצע של 103 מ"ר, חושבה לפי מקום חניה אחד לדירה בשטח של 45 מ"ר, ולפי עלות של 3,250 ₪/מ"ר (103/ 3250*45), וכי עלות הקמת מרפסת לדירה חושבה לפי 12 מ"ר ועלות של 3,000 ₪/מ"ר (103/ 3000*12).

לעמדת השמאי, המפרט שנקבע במכרז לדירות המטרה הוא גבוה, כך שיש לייחס את העלות הנ"ל גם לדירות מחיר מטרה. בנוסף ציין, כי היה על שמאי המשיבה להתחשב במחיר מטרה גבוה יותר, לאור כך שיש לכלול בו תמורה נוספת עבור הצמדות (מרפסות, מחסן, חניה וכד'), וכן יש להצמידו בהתאם למקדם שנקבע במכרז (3.4%).

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

ביחס לשיעור הרווח היזמי טען השמאי, כי יש לייחס רווח זהה לכל הפרויקט, הן לדירות מחיר המטרה והן לדירות היזם. השמאי הפנה בעניין זה להחלטה בערר תא 81006-01-20 תדהר אינווסטמנט 1 שותפות מוגבלת נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (הוצג תגזיר מההחלטה).

- סבירות שווי הקרקע שנקבע בשומת המשיבה – השמאי הציג תחשיב בקרה בהתאם לערכי הקרקע שנקבעו בשומת המשיבה ולשטחים המוקנים בתב"ע במגרש הנדון, לרבות שטחי המסחר, ומצא שמתקבל שווי קרקע בסך של 160,714,950 ₪, אשר לדבריו בלתי סביר ביחס למחיר רכישת הקרקע ע"י המבקשת.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- שווי הקרקע (מר"מ) למגורים – השמאי ציין כי שמאי המבקשת לא ערך ניתוח והציג ערכי קרקע למגורים. לדבריו, בניתוח השווי הביא בחשבון שיעור יזמות גבוה של 18% ובנוסף הפחתה בגין חזית מסחר ומבנה ציבור.

לעמדתו, שמאי המבקשת לא הציג ניתוח של ערכי הקרקע, שכן ע"פ עלות הבניה שקבע בסך של 12,300 ₪/מ"ר, מתקבל שווי של כ – 5,585 ₪/מר"מ לדירות בשוק חופשי, קרי כ – 550 אש"ח קרקע ליח"ד ממוצעת בת 4 חד', וכן שווי של כ – 987 ₪/מר"מ לדירות במחיר מטרה, המשקף שווי של כ – 100,000 ₪ בלבד קרקע ליח"ד, מה שלעמדתו בלתי סביר.

יחד עם זאת טען, כי אם יאמץ את עמדת שמאי המבקש ביחס לכך ששיעור הרווח היזמי ועלות הבניה למ"ר אינם שונים בין דירות מחיר מטרה לבין דירות מחיר שוק, הרי שהפער (האבסולוטי) בין שווי הקרקע בשני הסיווגים הנ"ל יגדל, מה שיביא להעלאת ההשבחה ביחס לזו שנקבעה בשומת המשיבה לגבי ההקלה לשינוי בתמהיל הדירות.

לאור האמור קיבל שמאי המשיבה את עמדת שמאי המבקשת, קרי לייחס עלות בניה זהה ורווח יזמי זהה, לדירות מחיר מטרה ודירות שוק חופשי. השמאי הדגיש כי תחשיבי ההשבחה שערך הם על הצד הזהיר, מהם עלה הפרש מינימלי בין שווי מ"ר מבונה של דירות מגורים בשוק החופשי לבין דירות במסלול מחיר מטרה. השמאי הבהיר כי הוא ייחס עלות בניה ורווח יזמי גבוהים עבור דירות מגורים בשוק החופשי, מה שגרם להפחתת השווי המבונה של דירות אלה, ואילו עלות בניה ורווח יזמי נמוכים עבור דירות מגורים במסלול מחיר מטרה, מה שגרם להגדלת השווי המבונה של דירות אלה.

- מהות ההשבחה – השמאי לא קיבל את עמדת שמאי המבקשת, וציין כי כמות יחידות הדיור הנמכרות בשוק החופשי הייתה ונותרה 42 בשני מצבי התכנון. לעמדתו, מובן כי לעניין כמות יחידות הדיור אין כל השבחה, ואף לא בוצע חיוב בהיטל השבחה לעניין זה.

יחד עם זאת, שינוי תמהיל הדירות באופן שבו מאושרות פחות יחידות גדולות ויותר יחידות קטנות, מאפשר שחרור של שטחי בניה שהיו אמורים להיות משווקים במסגרת מחיר מטרה, לטובת הגדלת דירות מגורים הנמכרות בשוק החופשי.

לגבי טענת השוליות ציין שמאי המשיבה, כי הטענה נטענה ללא כל הוכחה כמתבקש. השמאי טען כי לא מובן כיצד נטענת טענה לפיה שטחי בניה בדירות מחיר שוק חופשי נמכרות במחיר נמוך יותר מהמחיר בו נמכרות דירות במסלול מחיר מטרה, שכן בפרויקט הנדון נקבע כי התמורה למ"ר בנוי במסלול מחיר מטרה הינה בסך של 15,280 ₪ ללא מע"מ, כולל רווח יזמי.

טענת שמאי המבקשת המתייחסת לשינוי של 4.05 מ"ר לדירה נוספים, משקפת טענה לקיומה של שוליות עצומה בשיעור של כ- 50% ביחס לשווי הבנוי, ושיעור גבוה בהרבה מזה ביחס לשווי המבונה, וכל זאת ביחס לתוספת מזערית של 4 מ"ר בלבד ליח"ד.

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

השמאי צירף קובץ אקסל[4] שהוגש על ידי היזם לעניין מכירת דירות מגורים בשוק החופשי ומחיר מטרה, אשר ממנו עולה כי היזם בחר לשווק בשוק החופשי את הדירות המיוחדות (דירות גן/ גג), וכן את הדירות הכי גדולות בפרויקט, וכי הדירה הכי קטנה אותה היזם משווק במסגרת שוק חופשי הינה דירת גן בשטח של 132.72 מ"ר. לפיכך, ככל והיה ממש בטענת שמאי המבקשת לפיה התמורה המתקבלת בגין השטח השולי בשוק החופשי, נמוכה מהתמורה המתקבלת במסלול מחיר מטרה, הרי שהיזם היה מצמצם את שטח הדירות אותן הוא משווק בשוק החופשי, ומנייד את השטח לדירות המגורים במחיר מטרה, וזאת בכדי למקסם את הכנסותיו מהפרויקט.

לעמדת שמאי המשיבה, העובדה כי היזם בחר להגדיל את שטח הדירות הנמכרות בשוק החופשי, ממחישה את העובדה כי ישנה תרומה גדולה מאוד לשטחי בניה עודפים אלה, וודאי בהשוואה לתמורה המתקבלת מדירות המגורים במסלול מחיר מטרה.

השמאי ציין כי ההשבחה הגולמית שנקבעה על ידו הינה בסך של 545,736 ₪ בלבד לפני דחייה, ולדבריו ברור כי התרומה המעשית של ההקלה שבנדון לשווי המקרקעין גדולה בהרבה מכך.

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

- טופס ג/4 ותמהיל דירות היזם – השמאי ציין כי נחתם ט' ג/4 (אותו העביר לאחר הדיון), במסגרתו החלוקה שאושרה שונה, כך שדירות היזם כוללות 6 דירות בינוניות ו- 36 דירות גדולות. לדבריו זו הוכחה שהתיאוריה בשומת המשיבה אינה נכונה, שכן היזם לא יכול היה לדעת בוודאות איזה דירות יהיו לשוק חופשי ואיזה למחיר למשתכן, ולכן זו עוד סיבה מדוע כל המודל של שמאי המשיבה אינו נכון.

- שווי מ"ר למגורים – לעמדת השמאי, לא משנה הפרש השווי בין המגורים השונים, שכן המודל שיישם שמאי המשיבה לא נכון.

- תמהיל במצב קודם – השמאי טען כי יש ליזם 42 דירות שוק חופשי, בעוד שהתמהיל במצב קודם מחייב 53 דירות גדולות. לדבריו ניתן לבנות את 42 דירות שוק חופשי ללא קשר לשינוי התמהיל. התוכנית קובעת לדירות הקטנות והבינוניות שטח מרבי, כלומר ניתן לבנות דירות קטנות יותר, ואין חובה להגיע לשטח המירבי. ניתן לדוגמא לבנות דירות בשטח של 60 או 50 מ"ר. כך לדבריו גם לגבי הדירות הבינוניות, לגביהן ניתן לבנות דירות בשטח של 85 מ"ר ולא 110 מ"ר המהווה את השטח המירבי. לפיכך אין בעיה לנייד שטח לדירות הגדולות ערב אישור ההקלה.

  בנוסף ציין השמאי, כי לפי הבקשה להיתר שטח הממ"דים הוא 2,744 מ"ר, כך ששטח ממ"ד הוא קרוב ל-13 מ"ר ולא 12 מ"ר, כפי ששמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיב שערך. כלומר שטח הדירות יותר גדול, כך שמראש ישנם יותר שטחים.

  לאור כך ששטחי הבניה הם כ - 22 אלף מ"ר למגורים עם הממ"דים, ולאחר הפחתה של דירות קטנות לפי שטח קרוב למקסימום, ועוד 45 דירות בינוניות, נותר שטח של 1,358 מ"ר. כלומר לא קיימת בעיה להגיע בתמהיל זה לאותן דירות גדולות שהתוכנית מחייבת.

- שוליות – לעמדת השמאי, בדירות שוק חופשי ובטווח השטח שגדלו דירות היזם, מ – 142 ל – 146 מ"ר פלדלת, לא ניתן לקבל במחיר הדירה אפילו את עלות הבנייה, כך שאין יתרה לקרקע בטווח הזה. המבחן הוא האם יש יתרון במכירת השטח הנוסף במחיר מטרה שבו אין שוליות, ולא במחיר שוק. לדבריו לא ניתן למכור את השטח הנוסף לפי שווי של 26,000 ₪/מ"ר, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

[4] קובץ נלווה לנספח ג/4 שהועבר למשיבה מאת היזם (טרם קבלת ט' ג/4 חתום).

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

השמאי הפנה כדוגמא לפרויקט אחר בעיר פ"ת אותו הוא מלווה, בו נקבע ע"י העירייה תמהיל קבוע, ובאותו מקרה היזם לא הצליח לנצל את כל השטחים, שכן גם אם בונים את כל השטחים, אף יזם לא בונה יותר מ-140 מ"ר שכן מעבר לשטח זה השטח זה לא סחיר.

השמאי הפנה לנתונים שהוצגו בשומת המשיבה, לגבי דירות שבשטח של 118 מ"ר שנמכרו בתמורה לסך של כ- 2,680,000 ₪ (בממוצע), לעומת דירות של 95 מ"ר שנמכרו במחיר למ"ר גבוה יותר ב - 1,000 ₪ בלבד.

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

- אופן תחשיב ההשבחה – ביחס לטענה כי המודל שהוצג שגוי, טען שמאי המשיבה כי היזם הוא זה שהגיש את ההקלה, ובעקיפין מהות הניוד היא העברה של שטחי בנייה מדירות מחיר מטרה לשוק חופשי. שינוי תמהיל הדירות משחרר שטחים שניתן לנצלם בדירות הגדולות המועברות ליזם, ורק לגביהן חושבה ההשבחה.

חישוב ההשבחה הוא לא ביחס למצב הקודם, אלא לגבי השטחים כפי שהוגשו בתוכנית הבקשה להיתר. לכן הטענה למודל שגוי אינה נכונה, שכן התחשיב נצמד לשטחי הבנייה שהתבקשו.

ישנן מספר יחידות דיור עם שטח ממוצע שקיים בתוכנית הבקשה להיתר, כאשר ההנחה היא שאותם שטחים לא השתנו, כך שניתן לחלץ את השטחים שנוידו מהדירות הגדולות לדירות החדשות הגדולות יותר, ורק ביחס לשטחים אלה חושבה ההשבחה. לדברי השמאי, גם אם יוצג טופס ג'4 שמראה שהדירות הן לא בדיוק אלה שהובאו בחשבון על ידו, הרי שבסופו של דבר הוא נצמד לתוכנית הבקשה להיתר, כך ששינוי התמהיל לא אמור לשנות באופן מהותי את התחשיב שערך.

השמאי טען שהמדובר בפעם ראשונה שעולה טענה ששווי מ"ר מבונה מחיר מטרה בכל שטח, לא משנה באיזה שטח, עולה על שווי מ"ר מבונה או בנוי בשוק החופשי. הנ"ל מנוגד לכך שיזם ביקש לשווק את הדירות הגדולות. כלומר היזם רצה את הדירות הכי גדולות וכמה שיותר גדולות, בשטחים של 160-180 מ"ר, ולא 140 וגם לא 130 מ"ר.

ככל שטענת שמאי המבקשת הייתה נכונה, הרי שהיזם לא היה מבקש את הדירות גדולות, אלא היה נצמד לתב"ע ומבקש דווקא את הדירות הקטנות יותר, בהן הרווח גדול יותר. לעומת זאת, הוא זה שהגיש הקלה לשינוי התמהיל כדי לקבל את הדירות הגדולות ביותר. השמאי ציין בכל הפרויקטים של מחיר מטרה, היזמים רוצים תמיד את הדירות המיוחדות, דירות גן, דירות גג ודירות כמה שיותר גדולות.

- שוליות – לגבי טענת השוליות, לפיה הדירות נמכרות במחיר למ"ר נמוך יותר ממחיר מטרה, טען השמאי כי הטענה מוזרה ואי אפשר לקבלה. השמאי ציין כי הוא לא טען שאין שוליות, אלא כי בעיר כמו פתח תקווה מחיר של 18 אלף ₪ למ"ר כולל מע"מ וכולל יזמות, לא קיים.

כן טען שמאי המשיבה, כי לא ניתן להביא בחשבון פרויקטים שאין להם מגבלה של מחיר מטרה, ולהשוות את המקרה הנדון אליהם, שכן מאחר שהיזם מוגבל במחיר המכירה ובתמורה עבור הדירות הקטנות והבינוניות, הרי שיש לו אינטרס לנייד כמה שיותר שטחים לדירות הגדולות, למרות השוליות. לעומת זאת, בפרויקטים שלא כפופים למחיר מטרה, האינטרס הוא לייצר ממוצע הקרוב לשטח שבו אין שוליות, ולכן רואים בפרויקטים אלה דירות של 110-130 מ"ר ולא דירות גדולות יותר.

- חילוץ שווי הקרקע – בשומת המבקשת נטען כי גם הרווח היזמי וגם עלויות הבנייה צריכים להיות זהים בדירות מחיר מטרה ודירות שוק החופשי. השמאי חזר על עמדתו כי ערך את שומתו על הצד הזהיר, שכן הוא ייחס שיעור יזמות שונה ועלויות בנייה שונות, וכן הביא בחשבון דחייה להיתר, הגם שהמדובר במימוש בהיתר.
- טופס ג/4 – השמאי חזר על דבריו כי ככל שיתקבל ט' ג/4 חדש, הוא יתייחס אליו.

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

<u>הכרעה</u>

בין הצדדים מחלוקת ניכרת ביחס להשבחה עקב שינוי תמהיל הדירות. לעמדת שמאי המשיבה, ההקלה "שחררה" שטחים אשר הועברו מדירות מחיר המטרה לדירות היזם, ובכך עלה שווי הקרקע, שכן שווי הקרקע של דירות שוק חופשי גבוה משווי הקרקע של דירות מחיר מטרה. מנגד טען שמאי המבקשת, כי מלכתחילה יכול היה היזם לשווק את הדירות המבוקשות על ידו במצב החדש בהתאם לט' ג/4 מאושר, גם ללא שינוי התמהיל שהתבקש כהקלה, ובכל מקרה גם אם טענה זו לא תתקבל, טען השמאי כי תוספת השווי בדירות היזם אשר ממילא היו עתירות שטח טרם ההקלה, הינה שולית ופחותה ביחס למחיר שניתן היה לקבל בעד שטחים אלה במסגרת התעריף שנקבע לדירות מחיר מטרה.

בס' 6.4 (א) להוראות תמ"ל 1076, נקבע כדלקמן:

"***תמהיל יח"ד בכל מגרש באזורי המגורים לסוגיהם (להוציא דיור מוגן) יהיה כדלהלן: 30% דירות <u>עד</u> 80 מ"ר ("דירות קטנות"), 45% דירות בגודל <u>עד</u> 110 מ"ר ו-25% דירות גדולות ששטחן <u>מעל</u> 110 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד)***"
(הדגשות לא במקור).

ההקלה אשר התבקשה נוסחה כדלקמן:

"***כמפורט בס' 8 לעיל, ההקלה שהתבקשה הנה כדלקמן: "שינוי קל בתמהיל – הגדלת כמות הדירות הקטנות מ 64 ל 70, הקטנת כמות הדירות הבינוניות מ 96 ל 91 והדירות הגדולות מ 53 ל 51, סה"כ ללא שינוי בכמות יח"ד***".

כעולה מס' 6.4(א) לעיל, התכנית קבעה תמהיל דירות **קשיח**, שכן נקבעה בכל אחד מסוגי הדירות (קטנות, בינוניות וגדולות), כמות יחידות דיור מדויקת, ובעניינו 64 יח"ד קטנות (30%), 95 יח"ד בינוניות (45%) ו – 53 יח"ד גדולות (25%).

יחד עם זאת ושלא בדומה לתמהיל שנקבע ביחס לכמות יחה"ד, הרי שהתכנית קבעה גמישות ביחס לשטח היחידות בכל אחת מהקטגוריות הנ"ל, באופן שבו ביחס ליחה"ד הקטנות והבינוניות קבעה התכנית שטח (פלדלת) מכסימלי, בעוד שלגבי יחה"ד הגדולות קבעה שטח (פלדלת) מינימלי.

משכך אפשרה התכנית לתכנן תמהיל מספרי קבוע של יח"ד בהתאם ל – 3 הקטגוריות כאמור, אם כי בכל אחת מהקטגוריות אפשרה לתכנון מגוון של יח"ד, כל עוד הן עונות למגבלות השטח (המכסימלי והמינימלי) שנקבעו כאמור.

טענתו הראשונה של שמאי המבקשת הייתה כי מלכתחילה, המבקשת יכולה הייתה לתכנן את אותן יח"ד "שנצבעו" כדירות יזם ע"פ ט' ג/4 במצב החדש, גם בהתאם להוראות תמ"ל 1076, כך ששינוי התמהיל כהקלה מהתכנית לא יצר השבחה ביחס למצב הקודם.

על מנת לבחון את טענת שמאי המבקשת, אפיינתי תחילה את דירות היזם, כפי שכלולות בטופס ג/4 המאושר אשר העביר שמאי המבקשת לאחר הדיון. בהתאם לטופס שהועבר, ערכתי פריסה של יחידות היזם בהתאם לגודלן ולקטגוריות שנקבעו בתכנית, כדלקמן (השטחים במ"ר):

כמות יח"ד	שטח יח"ד	ס"ה
1	102.44	102.44
1	101.87	101.87
1	131.02	131.02
3	142.75	428.25
1	142.78	142.78
2	169.44	338.88
1	145.22	145.22

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

724.35	144.87	5
339.50	169.75	2
2,539.80	149.4	17
207.96	103.98	2
145.57	145.57	1
145.83	145.83	1
207.80	103.9	2
145.62	145.62	1
145.75	145.75	1
5,992.64		**42**

סיכום - תמהיל דירות יזם מבוקש

סיווג	כמות יח"ד	ס"ה שטח	שטח ממוצע ליח"ד
בינוניות	**6.0**	**620.07**	**103.35**
גדולות	**36.0**	**5,372.57**	**149.24**

מהפירוט לעיל עולה כי דירות היזם המבוקשות מתמצות ב - 36 יח"ד גדולות בשטח ממוצע של 149.24 מ"ר (מעל 110 מ"ר), ו – 6 יח"ד בינונית (בשטח של עד 110 מ"ר).

לאחר בחינה זו, הרי שהשאלה שבפתח היא האם ניתן היה לתכנן תמהיל דירות מחיר מטרה ודירות יזם במצב הקודם, התואם לתמ"ל 1076, אשר יכלול דירות יזם בתמהיל זהה לנ"ל (36+6), ואשר יעמוד במגבלות התכנית ביחס לכמות יחה"ד המדויקת בכל קטגוריה וביחס לשטחי יחה"ד, כפי שנקבעו בס' 6.4(א) שצוטט לעיל.

אציין כי לא הוצגה בפני ע"י הצדדים חלופת ניצול אותה ביקש היזם לממש במקרה הנדון במצב הקודם, טרם אישור ההקלה בתמהיל הדירות, כך שהבחינה להלן הינה ביחס לחלופה תיאורטית אפשרית במצב הקודם, העומדת במגבלות התכנית. להלן חלופת ניצול כפי שנמצאה ע"י הח"מ (השטחים במ"ר):

רכיב	מגבלה	במעוגל	שטח ליח"ד	ס"ה
דירות קטנות	30% יח"ד עד 80 מ"ר	64.00	79.00	5,056.00
דירות בינוניות - מחיר מטרה	45% יח"ד עד 110 מ"ר	89.00	95.00	8,455.00
דירות בינוניות - יזם	**45% יח"ד עד 110 מ"ר**	**6.00**	**103.35**	**620.07**
דירות גדולות - מחיר מטרה	25% יח"ד מעל 110 מ"ר	17.00	143.33	2,436.67
דירות גדולות - יזם		**36.00**	**149.24**	**5,372.57**
ס"ה זכויות בניה לשטח עיקרי + ממ"דים ע"פ תב"ע		212.00		21,940.31

החלופה הנ"ל מתבססת על ניצול של כלל זכויות הבניה למגורים בהתאם לתמ"ל 1076, ע"פ 19,196 מ"ר עיקרי בתוספת ממ"דים (ע"פ 212 יח"ד כפול שטח לממ"ד כפי שאושר בבקשה להיתר הנוכחית, של 12.94 מ"ר ליח"ד), ס"ה 21,940.31 מ"ר פלדלת.

בהתאם לתחשיב הנ"ל הכולל 64 דירות קטנות, 95 דירות בינוניות (89+6) ו – 53 דירות גדולות (36+17), כקבוע בתכנית, מתקבלות בין היתר 36 דירות יזם גדולות בשטח ממוצע של 149.24 מ"ר, וכן 6 דירות בינוניות בשטח ממוצע של 103.35 מ"ר. דירות אלה תואמות במדויק לדירות היזם המבוקשות במצב החדש, כפי שעולה מטופס ג/4 המאושר, כמפורט בטבלה לעיל. יוצא אפוא שהתמהיל הנ"ל תואם להוראות ס' 6.4(א) בתכנית, הן ביחס לכמות הדירות בכל קטגוריה והן ביחס לשטחן הנדרש של הדירות.

לאור האמור לעיל קיבלתי את טענת שמאי המבקשת, כי ניתן לתכנן תמהיל יחידות דיור ע"פ תב"ע, גם ללא ההקלה שאושרה, במסגרתו דירות היזם זהות לאלה המוגדרות בטופס ג/4 המאושר, כך **שאין השבחה במקרה הנדון עקב אישור ההקלה לשינוי תמהיל יחידות הדיור.**

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

יובהר כי ככל שניתן ליצור תמהיל דירות יזם במצב הקודם זהה לתמהיל במצב החדש, הרי ששווי הקרקע נותר זהה בין שני מצבי התכנון, שכן מובא בחשבון כי דירות מחיר מטרה נמכרות כולן ע"פ תעריף קבוע שנקבע במכרז, כך שתרומתן לשווי הקרקע אינה משתנה בין שני מצבי התכנון.

אני ער לטענת שמאי המשיבה כי היזם הוא זה שביקש את ההקלה, וכי עצם העובדה כי היא התבקשה, כפי שלדבריו אף מתבקשת בכל הפרויקטים של מחיר למשתכן בסביבה, מעידה כי המדובר בהקלה משביחה. יחד עם זאת אני סבור כי עצם בקשת ההקלה אינה מעידה בהכרח על השבחה, גם אם מדובר בבקשה שכיחה בפרויקטים מסוג הפרויקט הנדון, שכן איני מכיר את כלל שיקולי היזם והעדפותיו.

סבורני כי בבחינת ההשבחה יש לערוך מבחן כלכלי ביחס לשינוי הקונקרטי שהתבקש, והאם יש בו כדי להעלות את ערך המקרקעין ביחס למצב ערב אישור השינוי. כאמור בעניינו, אישור ההקלה לא יצר שינוי אשר הוסיף שווי למגרש הנדון, שכן גם ללא ההקלה ניתן היה לממש תמהיל דירות אשר יניב תמורה כלכלית דומה בפרויקט, וכנגזרת שווי קרקע דומה.

החלטתי לעיל מייתרת את הדיון בשאר הסוגיות שבמחלוקת ביחס להקלה לשינוי תמהיל הדירות.

12.2. <u>הקלה לניוד זכויות לשטחי שירות למסחר</u>

לשון ההקלה שהתבקשה הינה כדלקמן: "***ניוד 1,000 מ״ר שטחי שירות למגורים ו-300 מ"ר שטחי שירות למסחר ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת***".

<u>שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – בהתאם לבקשה להיתר, מתוך כלל שטח השירות העילי למסחר, מתבקש שטח של 175.19 מ"ר המיועד לאחסנה. יתר שטחי האחסנה מהווים שטחים נלווים לשימוש העיקרי, כגון מעברים, מערכות טכניות ושירות וכיו"ב'. לאור כך ערך השמאי תחשיב לגבי ניוד שטח אחסנה לגבי השטח הנ"ל. השמאי ייחס לשטח זה מקדם השבחה בשיעור של 10%.
- שווי למסחר – השמאי ניתח נתוני עסקאות לשטחי מסחר כדלקמן:

- עסקה מיום 23.9.2024, לגבי חנות ברח' חיים עוזר 36 פתח תקווה (גו"ח 6383/311 תת"ח 4), בשטח רשום של 24.15 מ"ר, לה צמודה חניה עלית לא מקורה. התמורה 740,000 ₪ בתוספת מע"מ. הנ"ל בקיזוז תמורת החניה מצביע על 640,000 ₪ עבור החנות. הנ"ל משקף תמורה של כ- 26,500 ₪/מ"ר בנוי. רמת הגימור בחנות פשוטה והיא זקוקה לשיפוץ.
- עסקה מיום 26.6.2024, לגבי חנות ברח' חובבי ציון 15 פתח תקווה (גו"ח 6395/80 תת"ח 1), בשטח רשום של 41.43 מ"ר, המורכב משטח חנות של כ – 28 מ"ר, ומחסן עורפי בשטח של 13 מ"ר ובגובה של 2 מ'. בחנות גלריה בשטח של כ – 13 מ"ר, כך שהשטח האקוו' של החנות הוא כ – 43 מ"ר. התמורה 1,250,000 ₪. הנ"ל משקף תמורה של כ- 29,000 ₪/מ"ר בנוי.
- ביום 04.09.2023 נרכשו 2/6 מחנות בחלקה שבנדון[5] (תת חלקה 6) תמורת 400,000 ₪. התמורה משקפת תמורה של 1,200,000 ₪ לשטח החנות כולה. הנ"ל משקף תמורה של כ- 41,000 ₪/מ"ר.
- ביום 03.06.2022 נרכשה חנות בשטח של 23.9 מ"ר ברח' מוהליבר 19 (תת חלקה 3) תמורת 800,000 ₪. הנ"ל משקף תמורה של כ- 33,470 ₪/מ"ר.

[5] כך במקור. יוער כי לא פורטו פרטי הנכס ולא שטח הממכר.

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

- ביום 03.06.2022 נרכשה חנות בשטח של 20.8 מ"ר ברח' מוהליבר 19 (תת חלקה 4) תמורת 900,000 ₪. הנ"ל משקף תמורה של כ- 43,270 ₪/מ"ר.
- ביום 11.03.2021 נרכשה חנות בשטח של 22 מ"ר ברח' מוהליבר 11 (גוש 6380 חלקה 226 תת חלקה 6) תמורת 900,000 ₪. הנ"ל משקף תמורה של כ- 40,900 ₪/מ"ר.
- ביום 13.08.2020 נרכשה חנות בשטח של 23 מ"ר ברח' ההסתדרות 18 (גוש 6380 חלקה 224 תת חלקה 4) תמורת 930,000 ₪. הנ"ל משקף תמורה של כ- 40,440 ₪/מ"ר.
- ביום 30.06.2020 נרכשה חנות בשטח של 16 מ"ר ברח' חיים עוזר 32 (גוש 6380 חלקה 197 תת חלקה 9) תמורת 550,000 ₪. הנ"ל משקף תמורה של כ- 34,375 ₪/מ"ר.
- ביום 25.02.2020 נרכשה חנות בשטח של 16 מ"ר ברח' מוהליבר 11 (גוש 6380 חלקה 226 תת חלקה 9) תמורת 750,000 ₪. הנ"ל משקף תמורה של כ- 46,875 ₪/מ"ר.

ע"פ מכלול הנתונים קבע השמאי שווי של 29,000 ₪/מ"ר בנוי, ממנו חילץ את שווי הקרקע, בהפחתת יזמות (10%) ועלות בניה של 6,500 ₪, וקבע שווי קרקע של 19,860 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

- תחשיב ההשבחה שהוצג

שטח שירות למסחר לניוד - לחיוב	175.19
מקדם השבחה	0.1
שווי מר"מ	₪19,860
השבחה גולמית	₪347,927
דחייה	0.92
השבחה	₪320,093

<u>שמאי המבקשת</u>

- מהות ההשבחה – השמאי ציין כי הוא מקבל את עקרונות תחשיב ההשבחה שערך שמאי המשיבה, אם כי שטח האחסנה המבוקש הוא 65.97 מ"ר ולא 175.19 מ"ר, וכן השווי הוא לא כפי שנקבע בשומת המשיבה.
- ערכי שווי – לעמדת השמאי, ביחס למסחר קיימת שונות גבוהה ותלות בגורמים רבים כגון חשיפה לרחוב, תנועת הולכי רגל, יכולת עצירה וחניה ועוד, ולכן קיימת שונות גבוהה בין עסקאות. השמאי הציג נתוני עסקאות מרחבי העיר המעלים שווי נמוך מזה שנקבע בשומת המשיבה, כדלקמן:

גוש/חלקה	כתובת	תאריך עסקה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר מכירה	שווי למ"ר
6380/110	איכילוב יצחק 7	20/11/2022	78	₪900,000	₪11,538
6380/76	ברקוביץ 8	22/01/2023	29	₪470,000	₪16,207
6380/239	הרב מוהליבר 20	24/01/2023	47	₪800,000	₪17,021
6380/76	חובבי ציון 20	22/01/2023	29	₪470,000	₪16,207
6380/175	נורדאו 19	03/06/2022	27	₪800,000	₪29,630
6380/288	קציר אהרון 1	13/02/2022	150	₪1,620,484	₪10,803
6380/287	הקציר 7	17/01/2022	71	₪1,800,000	₪25,352
6383/3	חפץ חיים 3	03/01/2023	9	₪200,000	₪22,222
6380/239	ההסתדרות 15	24/01/2023	47	₪800,000	₪17,021
6374/250	ההסתדרות 2	27/01/2023	25	₪940,000	₪37,600
6302/9	רצון מנחם 6	13/06/2023	81	₪1,638,000	₪20,222
6402/9	רצון מנחם 6	13/06/2023	141	₪2,457,000	₪17,426
6377/237	בר כוכבא 28	04/09/2022	20	₪525,000	₪26,250
6377/239	ההסתדרות 15	25/06/2023	21	₪333,000	₪15,857
6377/261	בר כוכבא 23	14/11/2023	52	₪1,235,000	₪23,750

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

כן הציג השמאי נתוני שווי למסחר מתוך ערכים שנקבעו בטבלאות איחוד וחלוקה:

תוכנית	שמאי	מועד קבוע	שווי מ"ר מבונה מסחר
410-0729491	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות	04.07.22	₪7,000
תמל/2017	בועז הלפרין	22.09.22	₪8,500
410-0749770	ירון ספקטור	18.01.23	₪8,500
410-0752113	פז כלכלה	03.05.23	₪8,500
410-0856021	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות	27.09.23	₪8,000
410-0944124	גיל יזרעאלי	27.11.23	₪11,400
410-1015734	יצחק (איצ'ו) נעים	ספט-24	₪9,300

על בסיס הנ"ל קבע השמאי שווי של 8,500 ₪/מ"ר מבונה.

- דחייה – השמאי אימץ את הדחייה לזמינות שנקבעה בתחשיב שמאי המשיבה, במקדם 0.92.
- תחשיב ההשבחה שהוצג:

שטח אחסנה למסחר מבוקש	65.97
מקדם השבחה	0.1
שווי מר"מ	₪8,500
דחייה	0.92
השבחה	₪51,589

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- היקף השטח לחיוב – השמאי הסכים לכך שיש להתבסס על השטח המבוקש וציין כי העביר פניה למשיבה לצורך בירור לגבי תכנית ההגשה העדכנית.
- ערכי שווי למסחר – השמאי מנה את הסיבות לשווי המסחר שקבע:

סביבת הנכס צפויה להיות ברמת פיתוח חדשה ובעלת נגישות גבוהה מאוד, נוכח החיבור המתוכנן באמצעות תחבורה מתקדמת לרבות שתי תחנות מטרו, אשר עתידות לחבר את השכונה לעורקי תחבורה ראשיים במטרופולין גוש דן וכן מוסדות חינוך, מרכזי תרבות אולמי ספורט ועוד. בתוך המרקם האמור, הביקוש הצפוי לשטחי מסחר הינו גבוה מאוד.

העובדה כי מתוכננים בשכונה זו כ- 12 אלף יחידות דיור שיאכלסו כ- 50 אלף תושבים, מחזקת את הצורך הממשי בשטחי מסחר, כך שהתרומה של שטחי המסחר לשווי הינה גבוהה מאוד.

העסקאות שנותחו הן לחנויות ישנות הממוקמות בעיר פתח תקווה. לעמדת השמאי שווי שטחי המסחר בסביבת הנכס הנדון צפוי להיות גבוה יותר מזה שהתקבל בסקר שנערך. כמו כן, הסקר מתייחס לעסקאות משנת 2020, ויש לבצע התאמה לזמן כך שהשווי הוא אף גבוה יותר מזה שיושם בשומה.

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

לפי גישת שמאי המשיבה, שווי מסחר בכל רחבי העיר זהה, מה שלא נכון. בשומת המבקשת הוצגו עסקאות אחרות למסחר, כאשר ידוע שבמסחר יש שונות גבוהה, וברור כי רחוב ראשי ומרכזי בעיר, שהוא הכי מסחרי שכן בו תנועה רבה, אינו דומה למסחר שכונתי.

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

בתמ"ל 1076 נקבעו הרבה מאוד שטחי מסחר. בכניסה ליישוב יש מגרשים מסחריים ויש מגרשים מעורבים, הרבה מהרחובות בסביבה כוללים חזיתות מסחריות, וביציאה הצפונית קיים מסחר. לאור כך צפויה הצפה של שטחי מסחר.

השווי שנלקח בשומת המבקשת תואם לשווי למסחר בשכונות מגורים, אפילו כאלה שיש בהן פחות שטחי מסחר, או מסחר בודד. לעמדת השמאי אין לבחון את המסחר לפי שווי מסחר במרכז העיר, מה גם שבמרכז העיר קיימת שונות רבה.

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

אין המדובר במקרה הנדון במסחר שכונתי, שכן מדובר בשכונה ענקית הכוללת עירובי שימושים, לרבות מבני ציבור, מגורים, מחיר מטרה ועוד, כך שצפוי ביקוש אדיר לשטחי מסחר. בנוסף מתוכננים קווי מטרו שיחברו את השכונה לשאר אזורי המרכז, מה שיגדיל עוד יותר את הקישוריות של השכונה למרחב, לעיר ולמרחב התכנוני האזורי בכלל.

לעמדת השמאי, ערכי השווי למסחר יהיו הרבה יותר גבוהים ממה שנקבע בשומתו, ולא כאלה המאפיינים מסחר שכונתי.

<u>התייחסות הצדדים לאחר הדיון</u>

לאור המחלוקת בין הצדדים ביחס לשטח האחסנה למסחר המבוקש, אשר ע"פ שמאי המבקשת הנו 65.97 מ"ר, וע"פ שמאי המשיבה הנו 175.19 מ"ר, התבקש שמאי המבקשת להעביר לח"מ את תכנית הבקשה להיתר העדכנית שהוגשה ע"י המבקשת. ביחס לתכנית שהתקבלה, ניתנה למשיבה זכות התייחסות.

במייל שהועבר מאת שמאי המבקשת, הכולל התכתבות שהציג עם האדריכלית מטעם המבקשת, גב' אלכס סאיטובה, צוין על ידה כי הבקשה להיתר העדכנית הוזנה באתר מנהל ההנדסה ביום 8.2.2026.

מנגד, במסגרת התייחסות המשיבה הועבר מייל מאת שמאי המשיבה הכולל התכתבות עם מר אבי קליין – מהנדס רישוי בוועדה המקומית, בו כתב מר קליין, כי התכנית שהוצגה לא הוגשה כנדרש וללא הפרדה של שטחי השירות בין מסחר ומגורים, ולכן לא ניתן לבדוק את התכנית. בהמשך הוצגה התכתבות נוספת בה ציין מר קליין, כי לפי חישובי השטחים, מבוקש ניוד מתת הקרקע לעל הקרקע של שטח שירות למסחר של 285 מ"ר, ושטח שירות למגורים של 986 מ"ר, כך שס"ה הניוד מתמצה בשטח של 1,271 מ"ר.

יוער, כי בהמשך לכך טען שמאי המשיבה כי יש לערוך את תחשיב השבחה ביחס לשטח של 285 מ"ר אחסנה למסחר.

<u>הכרעה</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי נוצרה השבחה עקב ניוד שטחי שירות מתת הקרקע אל קומת הקרקע, המיועדים לשמש כשטח אחסנה למסחר. שני הצדדים יישמו בתחשיב שערכו מקדם השבחה בשיעור של 10% ביחס לשווי מסחר בק"ק, וכן שניהם יישמו דחייה לזמינות המימוש.

המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס לשווי הקרקע למסחר, וכן ביחס להיקף השטח המבוקש לאחסנה למסחר בקומת הקרקע, אשר מקורו כאמור בניוד מתת הקרקע, כהקלה.

- שטח לחישוב ההשבחה – שמאי המשיבה התבסס בתחשיב ההשבחה שערך, על תכנית בקשה להיתר, בה מופיעה טבלת שטחים מתוארכת ליום 9.4.2025, ובמסגרתה התבקש שטח שירות לאחסנה בקומת הקרקע של 175.19 מ"ר. שמאי המבקשת אשר טען כי הבקשה להיתר עודכנה, העביר לעיוני תכנית בקשה להיתר,

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

בה מופיעה טבלת שטחים מתוארכת ליום 4.2.2026, ובמסגרתה התבקש שטח שירות לאחסנה בקומת הקרקע של 65.97 מ"ר.

שומת המשיבה נחתמה ביום 30.10.2025, כך שבעת עריכתה, טרם בוצע חישוב השטחים החדש. במעמד הדיון ציין שמאי המשיבה, כי אין מחלוקת על כך שיש לערוך את שומת ההשבחה בהתאם לשטחים הסופיים המבוקשים, אם כי לטענתו ובהתאם לבירור שערך עם מחלקת הרישוי אצל המשיבה, התכנית העדכנית עליה התבסס שמאי המבקשת לא הוגשה כנדרש למשיבה, ולכן אינה רלבנטית.

ראשית אציין, כי כעמדת הצדדים כפי שקיבלה ביטוי בשומות שערכו, השטח הרלבנטי לחישוב ההשבחה בגין ניוד שטחי שירות למסחר לקומת הקרקע, הוא זה המסווג בתכניות ההגשה כשטח אחסנה - שירות, שכן המדובר בשטח המתווסף לשטח הסחיר לשיווק.

ביחס להיקף השטח – בחנתי את מסמכי תיק הבניין ומצאתי כי תכנית ההגשה המצויה באתר ההנדסי של המשיבה, היא זו אשר הוצגה ע"י שמאי המבקשת והיא העדכנית ביותר המצויה שם. אציין כי במסמכי תיק הבניין מופיעות גם גרסאות נוספות של הבקשה להיתר, מוקדמות יותר. לאור כך ועל הצד הזהיר, ההשבחה תחושב בהתאם לתכנית זו.

יחד עם זאת ובשל המחלוקת אשר לא התבררה לחלוטין ע"י הצדדים, ובהינתן כי המדובר בנתון עובדתי אשר יתבהר סופית בעת שיינתן היתר הבניה, הרי שכפי שציינתי במעמד הדיון, יוצג בשומה המכרעת היטל ההשבחה אשר חושב ע"י הח"מ, בהתאם לשטח אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה.

- שווי קרקע למסחר – בין הצדדים מחלוקת ניכרת ביחס לשווי קרקע למסחר. שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע בסך של 19,860 ₪/מ"ר מבונה, על בסיס עסקאות מכר חנויות במרכז העיר פ"ת, אשר העלו לשיטתו שווי של 29,000 מ"ר בנוי מתואם לנכס הנדון, ממנו חילץ את שווי הקרקע. שמאי המבקשת אמד את שווי הקרקע בסך של 8,500 ₪/מ"ר מבונה, על בסיס עסקאות ביחס לחנויות מאזורים שונים בעיר, לרבות ממרכז העיר, מהן התקבל ע"פ בדיקתי שווי ממוצע של כ – 20,500 ₪/מ"ר בנוי, וכן על בסיס ערכי קרקע שציטט השמאי מתוך לוחות הקצאה ואיזון שנעשו לגבי תכניות שונות ברחבי העיר.

יוער כי ע"פ שיעור תשואה שנתי של כ – 7%, הרי שהערך שקבע שמאי המשיבה משקף דמ"ש חודשים בסך של כ – 170 ₪ למ"ר, והערך שקבע שמאי המבקשת משקף דמ"ש חודשיים בסך של כ – 120 ₪/מ"ר.

בחנתי את הוראות תמ"ל 1076. התכנית המשתרעת על שטח של כ – 2,440 ד', מייעדת את השטח בתחומה עבור עשרות בנייני מגורים הכוללים כ – 8,500 יח"ד, לצד בניינים רבים המיועדים להקמת כ – 300,000 מ"ר שטחי תעסוקה (ר' דברי ההסבר לתכנית). חלק מהבניינים שייעודם מגורים ד', כוללים שטחי מסחר בקומת הקרקע, בדומה לבניינים המתוכננים במגרש הנדון. בתכנית נקבעו 10 מגרשים למסחר ותעסוקה, בהם תוכננו מבנים בני 7-16 קומות, כך שניתן להניח כי מרבית שטחם ישמש למשרדים, בעוד קומות הקרקע ישמשו למסחר.

התכנית אינה כוללת פילוח מדויק של שטחי המסחר הכלולים בה, אם כי נוכח כמות יחידות הדיור המוצעות בה, היקף שטחי התעסוקה וכן מבני הציבור הרבים, אני סבור כי התכנון המוצע של שטחי מסחר, שלא בדומה לשטחי המשרדים, מותאם ונועד לשרת בעיקרו את תושבי השכונה שתקום.

איני סבור כדעת שמאי המבקשת כי תהיה "הצפה" של שטחי מסחר. אני סבור ששימושי המסחר ייהנו מביקוש לרבות עבור שימושים שכונתיים, אשר ירוכזו בעיקר בבנייני המגורים, ופחות במגרשי התעסוקה.

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

יחד עם זאת אני סבור כשמאי המבקשת, ואף כעולה מהנתונים שהציגו שני הצדדים, כי קיימת שונות רבה בנתונים הנובעת מהמאפיינים השונים של הנכסים.

בנוסף לנתונים שהוצגו, בחנתי נתוני ביקוש המפורסמים במרשתת, לגבי השכרת שטחי מסחר שלא במרכז העיר. להלן הנתונים שאותרו:

- חנות ברח' לוחמי הגטו בשכונת עין גנים א', בשטח של 60 מ"ר + גלריה 60 מ"ר, מוצעת להשכרה תמורת 9,940 ₪/חודש. הנ"ל משקף מחיר מבוקש של כ- 95 ₪/מ"ר לחודש.

- חנות ברח' לוחמי הגטו בשכונת עין גנים א', בשטח של 60 מ"ר + גלריה 60 מ"ר, מוצעת להשכרה תמורת 14,000 ₪/חודש. הנ"ל משקף מחיר מבוקש של כ- 133 ₪/מ"ר לחודש.

- חנות ברח' יצחק בן צבי בשכונת עין גנים ב', בשטח של 120 מ"ר, מוצעת להשכרה תמורת 10,000 ₪/חודש. הנ"ל משקף מחיר מבוקש של כ- 83 ₪/מ"ר לחודש.

- חנות ברח' יצחק שדה פ"ת, בשטח של 110 מ"ר, מוצעת להשכרה תמורת 15,000 ₪/חודש. הנ"ל משקף מחיר מבוקש של כ- 136 ₪/מ"ר לחודש.

לאחר בחינת כלל הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים מרחבי העיר, והערכים שנקבעו על ידם ביחס למושא השומה, ובהתחשב בנתונים הנוספים שאותרו, וכן בהתחשב במאפייני מושא השומה והתכנון המוצע בתמ"ל 1076, אני סבור כי ניתן לאמוד את דמי השכירות למסחר בקומת קרקע בבנייני המגורים מושא השומה, ע"פ דמי שכירות ראויים בטווח של 120-150 ₪/מ"ר/חודש, ובממוצע 135 ₪/מ"ר.

ע"פ הנ"ל ובהתחשב בשיעור היוון שנתי של 7% למסחר במועד הקובע, מתקבל שווי בסך של כ – 23,000 ₪/מ"ר בנוי, ובחילוץ רווח יזמי (20%) ועלות בניה (מעטפת) של כ – 7,000 ₪, מתקבלת יתרה לקרקע בסך של 12,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר (במעוגל).

- דחיה למימוש – הגם שמדובר במימוש בהיתר, הרי שנוכח מאפייני סביבת הנכס ומצב הפיתוח ובהיעדר מחלוקת בין הצדדים, קיבלתי את הסכמתם בעניין זה.

- תחשיב ההשבחה

שטח אחסנה למסחר מבוקש (מ"ר)	65.97
מקדם השבחה	0.1
שווי מר"מ	₪12,000
דחייה	0.92
השבחה	₪72,831

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

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, עקב אישור הקלות, למועד הקובע, כדלקמן:

רכיב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	10/07/2025	₪72,831	₪36,415

הערות:

א. כמפורט ברישא ההכרעה בס' 12.2 לעיל, ככל ששטח אחסנה למסחר בק"ק אשר יאושר, יהיה כפי שנטען בשומת המשיבה, בהיקף של 175.19 מ"ר, היטל ההשבחה יהיה בסך של 96,705 ₪, למועד הקובע.

ב. היטל ההשבחה יוצמד כחוק, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג – שמאי מכריע

ארנון גולדברג * שמאי מקרקעין * Real Estate Appraiser

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