

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ה ח ל ט ת ש מ א י ת מ כ ר י ע ה

היטל השבחה – בקשה להיתר 20240150/1

גוש 2958 חלקה 7 (חלק)

מגרש A800 בתכנית 2/291/03/6

רחוב כיסופים פינת רחוב השקמה, יישוב קהילתי ניצן

המבקשת: חברת טל אסף ניהול ותכנון פרויקטים בע"מ

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון

שומה מכרעת מיום 3.10.2025 (מינוי מס' 744-2025)

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

1. כללי

- 1.1 מטרת השומה
בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לקבוע את ההשבחה במקרקעין הנדון עם אישור בקשה להיתר בניה מס' 20240150/1.
- גורם המימוש :** בקשה להיתר בניה
גורם ההשבחה : הקלות
- 1.2 הצדדים למחלוקת ובאי כוחם
המבקשת : חברת טל אסף ניהול ותכנון פרויקטים בע"מ ע"י אבירן חן שמאי מקרקעין.
המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון ע"י יוגב שקד שמאי מקרקעין.
- 1.3 המועד הקובע לשומה : 30.1.2024 (מועד אישור ההקלות).
- 1.4 ביקור בנכס : נערך ביום 10.6.2025 ע"י הח"מ.
- 1.5 דיון : התקיים ביום 16.7.2025 בהשתתפות שמאי הצדדים ונציג המבקשת, סיכום דיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.
- 1.6 מסמכים :
במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן :
- מטעם המבקשת :
- שומה אחרת מיום 24.4.2025 נערכה ע"י אבירן חן שמאי מקרקעין.
 - נסח רישום, אישור זכויות רמ"י, חוזה חכירה מיום 14.11.2023 למגרש A800,
 - מסמכי תכנון ורישוי,
 - שומה מכרעת בגו"ח 1220/93 אז"ת צפוני אשקלון (ב.ברזילי, 20.3.2023)
- מטעם המשיבה :
שומה מיום 8.12.2024 ותגובה מיום 4.7.2025 המסמכים נערכו ע"י יוגב שקד שמאי מקרקעין.

2. פרטי המקרקעין

גוש	2958
חלקה	7
שטח חלקה רשום	2,191 מ"ר
מגרש	A800
כתובת	רחוב כיסופים פינת רחוב השקמה, ניצן

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5. מצב תכנוני

5.1 תכנית בנין עיר

תכנית 2/291/03/6 פורסמה למתן תוקף ביום 10/04/2016 (י.פ. 7246).
התכנית מסווגת את מגרש A800 בייעוד מסחרי.

זכויות הבניה במגרש A800:

עיקרי : 50% עילי, 10% מתחת לכניסה הקובעת,
שירות : 10% עילי,
סה"כ ניצול : 70% (עיקרי + שירות),
תכסית : 35%,
קומות : 2 קומות מעל כניסה קובעת וקומה אחת מתחת לכניסה קובעת (מרתף),
תכליות : מבני מסחר (צרכנייה, חנות, מסעדה, מזנון), משרדים, מרפאה, דואר, ועוד.

5.2 בקשה להיתר מס' 20240150

הועדה המקומית לתו"ב חוף אשקלון אישרה בתנאים ביום 30.10.2024, בקשה להקמת מרכז מסחרי ומשרדים במגרש A800.

הבקשה כוללת הקלות:

הקלה בתכסית, מבוקש 932 מ"ר המהווים 42.55% במקום 35% המהווים 766.85 מ"ר.
הקלה לניוד שטח עיקרי מקומת מרתף, לטובת שטח עיקרי מעל הקרקע, בסך של 219 מ"ר.

שטחי בניה בהתאם לבקשה להיתר

מפלט	עיקרי	ממ"ק	מבואות ומדרגות	מערכות טכניות	סה"כ שירות	סה"כ עיקרי + שירות
0	778.84	23.19	20.23	109.65	153.07	931.91
5.05	535.08	23.18	42.53		65.71	600.79
סה"כ	1313.92	46.37	62.76	109.65	218.78	1532.7

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

6. עמדות הצדדים .6

6.1 שומות הצדדים

מהות	מועד קובע	השבחה משיבה	השבחה מבקשת
הקלות	30.10.2024	₪ 692,757	₪ 25,948

6.2 תחשיב שומת מבקשת

2,191	שטח מגרש		
35%	תכסית		
766.85	שטח תכסית		
42.55%	הקלה בתכסית		
932	שטח תכסית		
165.15	הפרש		
סה"כ	מקדם	שטח במ"ר	מפלס
-131.4	0.6	219	ניוד קומת מרתף
115.605	0.7	165.15	קומת קרקע בניכוי חצר של 0.3
32.31	0.6	53.85	קומה א'
16.515	הפרש		
₪ 2,578	שווי מ"ר מבונה		
-₪ 16,623	ניכוי עלות כופר חניה בקומה עילית (1,847 ₪ למ"ר * 9)		
₪ 25,948	השבחה		
₪ 12,974	היטל		

6.3 תחשיב שומת משיבה

ק"א	ק"ק	סעיף
60%	100%	מקדם שווי למ"ר עיקרי ק"ק/ק"א - "מצב חדש"
30%	30%	מקדם שווי למ"ר עיקרי במרתף - "מצב קודם"
30%	70%	השבחה גולמית למ"ר
0%	15%	קיצוז הפסד חצר שולית
30%	55%	השבחה נטו למ"ר
53.85	165.15	שטח מושבח במ"ר
₪ 5,534	שווי למ"ר קרקע מבונה אקוו'	
₪ 89,410	₪ 502,690	השבחה
₪ 592,100	סה"כ השבחה	
₪ 296,050	50%	היטל השבחה

מתקבלת השבחה בתוספת מע"מ 17% : 692,757 ₪

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7. הכרעה

7.1 כללי

במקרקעין הנדון (גו"ח 2958/7) אושרה בתאריך 30.10.2024 בקשה להיתר בניה מס' 20240150/1 להקמת מבנה בן 2 קומות למסחר ומשרדים.

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה עקב אישור בקשה 20240150/1 הכוללת הקלה בתכסית והקלה לניוד שטח עיקרי מקומת מרתף.

7.2 אפשרויות הניצול במצבי התכנון

תאור	תכנית 2/291/03/6	בקשה להיתר 2020207	הפרש
שטח מגרש	2,191 מ"ר		
קומות	2	2	
שטח עיקרי עילי	1,095 מ"ר	1,314 מ"ר	219 מ"ר +
שטח שרות עילי	219 מ"ר	219 מ"ר	
שטח עיקרי ת"ק	219 מ"ר	0 מ"ר	
סה"כ זכויות בניה	1,534 מ"ר	1,533 מ"ר	
תכסית	767 מ"ר	932 מ"ר	165 מ"ר +

7.3 ערכי שווי בשומות הצדדים

הצדדים חלוקים בקביעת שווי המגרש ובקביעת שווי זכויות הבניה:

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקשת
שווי זכויות בניה למסחר (ק"ק)	5,534 ₪	2,578 ₪
שווי זכויות בניה למשרדים (ק"א)	3,320 ₪	1,547 ₪
שווי מגרש A800 בשלמות	7,354,638 ₪	6,636,098 ₪
שטח מבונה אקווי (זכויות תבי"ע)	1,329 מ"ר מבונה	2,574 מ"ר מבונה ¹

¹ בשומת המבקשת יוחס לש"ש בק"א ולחצר מקדם 1.

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המשיבה קבע את שווי המקרקעין בסך 7,354,638 ₪ על בסיס מחיר הזכייה של המבקשת במכרז רמ"י 41/2023 המהווה לשיטתו את מחיר השוק בפועל ונתמך במחיר הזכייה במכרז רמ"י 326/2024 של מגרש 800 הסמוך.

עמדת שמאי המבקשת שכדי לקבל שווי שוק מהימן יש לחשב את שווי המקרקעין ע"ב ממוצע 5 ההצעות הגבוהות במכרז רמ"י 41/2023 (ולא ע"ב ההצעה הזוכה בלבד), כמפורט:

מכרז	41/2023
שטח מגרש (במ"ר)	2,191
מס'	תוצאות מכרז
1	₪ 4,555,555
2	₪ 4,201,917
3	₪ 3,800,580
4	₪ 3,600,999
5	₪ 3,026,026
ממוצע	₪ 3,837,015
הוצאות פיתוח	₪ 2,799,083
סה"כ	₪ 6,636,098

הכרעה: עמדת שמאי המשיבה תואמת את קביעות ועדות ערר² שכאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין. עם זאת היות והעסקה במקרקעין מהווה את ההצעה הגבוהה במכרז, על הצד הזהיר יערך תחשיב החלטה זו ע"ב ממוצע של ההצעה הראשונה והשניה במכרז במכרז רמ"י 41/2023.

מכרז רמ"י 41/2023 מיום 10.7.2023	
זכיה	₪ 4,555,555
מקום II	₪ 4,201,917
ממוצע	₪ 4,378,736
פיתוח	₪ 2,799,083
תמורה ממוצעת כולל פיתוח	₪ 7,177,800

² ראה החלטות ועדות ערר:

החלטת ועדת ערר ירושלים ימ 8-17/13 **נוף ילדות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו 20.5.13) שכאשר יש עסקה במקרקעין עצמם, הרי בהעדר נימוקים מיוחדים, יש ליתן משקל לעסקה זו, החלטת ועדת ערר חיפה 8061/10 **רמי לוי בע"מ נ. הועדה המקומית חדרה** שקבעה שאין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת השוואה וכשידוע כי שיטת השוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו? לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון. כמובן, כי ייתכן כי העסקה שנעשתה מוטה מבחינה זו או אחרת, ויש לבחון כי אכן מדובר במוכר מרצון לקונה מרצון, אולם כאשר אין ראיות מיוחדות לעניין המוכר או הרוכש בהחלט ראוי להסתמך על העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה.

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.4 מקדמים אקוו' בשומות הצדדים

הצדדים חלוקים במשקל האקוויוולנטי שיש לייחס לחלקים השונים במבנה:

מבקשת	משיבה	תאור
0.6	0.3	עיקרי מרתף
1	1	עיקרי ק"ק
0.6	0.6	עיקרי ק"א
0.3	0.15	חצר

שמאי הצדדים ייחסו משקל אקוויוולנטי דומה לזכויות בניה לשטח עיקרי עילי (1 ק"ק, 0.6 ק"א), והם חלוקים במשקל האקוו' שיש לייחס לזכויות בניה במרתף ובחצר.

מרתף:

עמדת שמאי המבקשת שיש לייחס לזכויות בניה לשטח עיקרי במרתף מקדם 0.6. עמדתו נתמכת בהחלטת שמאי מכריע³ בגו"ח 1220/93 רח' הפנינים 38 אז"ת תעשיה צפוני אשקלון, שקבע מקדם 0.4 לשטחי שירות במרתף, בעוד הזכויות שבנדון מהוות שטח עיקרי למסחר.

שמאי המשיבה אומד את זכויות הבניה במרתף, על הצד הזהיר, במקדם 0.3 היות ועמדתו שלקומת המרתף שווי זניח. לראיה, המבקשת כלל לא בונה קומת מרתף ומבקשת לנייד את כל הזכויות אל מעל הקרקע.

הכרעה: במקרקעין לתעשיה ותעסוקה מקובל לאמוד שווי זכויות בניה במרתף בכ- 50% - 40% משווי זכויות בניה לשטח עיקרי עילי, כאשר במרבית המקרים מדובר בשטחי שירות נילוים לתעשיה כגון מחסנים. במקרה הנדון זכויות הבניה במרתף הוגדרו כשטח עיקרי ללא הגדרת שימוש ספציפי. הבאתי בחשבון ששטח זה נעדר חשיפה מסחרית ולכן ככל ששווי נגזר משווי זכויות בניה למסחר בקומת הקרקע, המקדם האקוויוולנטי הראוי הוא 50%.

חצר:

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת שיש לאמוד את שווי החצר במקדם 0.3, עם זאת יש לייחס שווי זה לחצר אפקטיבית מקובלת במרכזים מסחריים המהווה כ-50% משטח המגרש. היות ובמצב הקודם תכסית הבינוי המותרת 35% נמוכה מהמקובל, הבאתי בחשבון התאמה לשוליות בשטח החצר בהתאם להיקף החצר במימוש המבוקש.

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.5 בינוי

שטחי הבניה במצב חדש בהתאם לבקשה להיתר, במצב קודם קיבלתי את החלוקה בתחשיב המבקשת:

מצב חדש	עיקרי	שרות	סה"כ	ניצול
ק"ק	779	153	932	43%
ק"א	535	66	601	27%
סה"כ	1314	219	1533	70%
מצב קודם	עיקרי	שרות	סה"כ	ניצול
מרתף	219		219	10%
ק"ק	657	110	767	35%
ק"א	438	110	548	25%
סה"כ	1315	219	1534	70%

7.6 כופר חניה

בתחשיב שומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בסך של 16,623 ₪ לכופר חניה.

ביום 27.7.2025 התקבלה דרישה לתשלום כופר חניה בסך 250,000 ₪.

בהתאם למכלול הנתונים נמצא:

- א) עפ"י תקן חניה יש להתקין 22 מקומות חניה רגילים + 3 חניות תפעוליות + 2 חניות נגישות.
- ב) עפ"י התכנון המוצע יוסדרו בתחום המגרש 13 מקומות חניה + 3 ח. תפעוליות + 2 ח. נגישות,
- ג) לפרוייקט חסרים 9 מקומות חניה,
- ד) התשלום הנדרש לקרן חניה עומד על כ-27,800 ₪ למקום חניה (250א'ש/ 9 מ"ח),

בהתאם לקביעת ביהמ"ש העליון בבר"מ 47255/17 יש לקחת בחשבון, במסגרת שומת היטל השבחה את ההוצאה לתשלום "קרן חניה" (תשלום להקמת מקומות חניה בקרבת מקום לנכס לגביו הוגשה תכנית בניה, חלף בניית מקומות חניה בנכס עצמו). זאת, למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, מאחר שיש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש.

היטל השבחה במקרה הנדון חושב עקב ניוד זכויות בניה והגדלת תכסית בהיקף של כ-165 מ"ר על חשבון חצר,

מתקבל כי ההקלה בתכסית גרעה כ-6 מקומות חניה (לפי כ-25 מ"ר ברוטו למקום חניה) בגינם נדרש תשלום לקרן חניה הנאמד בסך: 6 מקומות חניה X 27,800 ₪ = 166,800 ₪.

היות ותחשיב השומה כולל "זיכוי" על הפסד חצר עקב הגדלת תכסית, בסכום העולה על התשלום לקרן חניה, מצאתי שאין להביא בחשבון הפחתה נוספת שתהווה במקרה זה הפחתה כפולה.

7.7 מע"מ

לא קיבלתי את קביעת שמאי המשיבה שיש להוסיף מע"מ על היטל השבחה.

⁴ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין, 22.3.2021.

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

8. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

- 8.1 היטל השבחה נדרש עקב אישור בקשה להיתר בניה מס' 20240150/1 הכוללת הקלה בתכסית והקלה לניוד זכויות.
- 8.2 אפשרויות הניצול בכל אחד ממצבי התכנון והסדרת חניה: הובא בחשבון "הפסד" שטח חצר שולית בהיקף של כ-165 מ"ר עקב הגדלת תכסית. היות ובשטח זה ניתן היה להסדיר לכאורה 6 מקומות חניה, והיות והשווי המיוחס לשטח זה במצב קודם (כ-204א'ש) גבוה מהחלק היחסי של 6 מקומות חניה בדרישת תשלום קרן חניה ($250,000 \times 6/9 = 166,600$ ש"ח), לא יופחת תשלום קרן חניה מההשבחה.
- 8.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו, לפיה ראוי כי בעל המקרקעין אשר נהנה כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.
- 8.4 מיקום המקרקעין בתחום הישוב ניצן.
- 8.5 ערכי השווי המשתקפים בעסקה במקרקעין עצמם.

9. תחשיב השומה

9.1 שווי זכויות בניה

חישוב שווי זכויות בניה בהתאם לניצול המותר בתכנית 2/291/03/6, לנתוני מכרז רמ"י 41/2023 ובהתאמה למועד הקובע:

מזב תכנוני קודם	שטח	מקדם	סה"כ
ק"ק עיקרי	657	1	657
ק"ק שירות	110	0.5	55
ק"א עיקרי	438	0.6	263
ק"א שירות	110	0.3	33
מרתף עיקרי	219.1	0.5	110
חצר	1259	0.30	378
חצר שולית	165.06	0.25	41
סה"כ שטח אקווי קודם			1536
שווי מצב קודם בהתאמה למועד קובע	₪ 7,177,800	1.0625	₪ 7,626,000
שטח מבונה אקווי			1536
שווי מ"ר מבונה עיקרי בק"ק			₪ 4,960

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

9.2 חישוב ההשבחה

מזב תכנוני חדש	שטח	מקדם	סה"כ
ק"ק עיקרי	779	1	778.84
ק"ק שירות	153	0.5	76.535
ק"א עיקרי	535	0.6	321.048
ק"א שירות	66	0.3	19.713
חצר	1259	0.30	378
סה"כ שטח אקווי חדש			1574
שווי מ"ר מבונה עיקרי בק"ק			4,960 ₪
שווי מצב חדש			7,806,000 ₪
שווי מצב תכנוני קודם בהתאם לממוצע זכויות במכרז בהתאמה למועד קובע			7,626,000 ₪
השבחה			180,000 ₪

10. השומה

בהתאם לאמור, ההשבחה החלה במגרש A800 בגו"ח 2958/7, עם אישור בקשה להיתר בניה מס' 20240150/1 הכוללת הקלות, למועד קובע 30.10.2024, כמפורט:

השבחה	-	180,000 ₪
היטל השבחה	-	90,000 ₪

בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד ולא יישא תשלומי פיגורים.

באתי על החתום,
יעל הרון, שמאית מקרקעין *
 רשיון מס' 599 *
 שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

