תאריך : 15.05.2025
מספר מינוי : 2707-2024
מספרנו : 539

לכבוד,

המבקשת, מקס - אתגר ניהול ואחזקות בע"מ **המשיבה, ועדה מקומית מודיעין**

באמצעות השמאי שחר מדינה **באמצעות השמאי דן טרשנסקי**

בדוא"ל : shahar@ode.co.il בדוא"ל : dani@ktap.co.il

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 45 בגוש 5892
רחוב הגנן 26, מודיעין-מכבים-רעות

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 הקלות בניה.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בנייה.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועד הקובע לשומה : 03.04.2024.
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 13.05.2025
- מועד הדיון : ביום 10.03.2025 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקשת		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאים שחר מדינה ואוהד מדינה	30.12.2024
2	תגובה לאחר דיון	20.03.2025
3	הסכם מכר בנכס הנדון	02.09.2021
4	העתק רישום מפנקס הזכויות	25.12.2024
5	חוזה חכירה	08.10.2022
6	הסכמי מכר בעסקאות ההשוואה	02.09.2021 07.02.2022
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאים דני טרשנסקי וסתיו גולדנברג-דוקר	11.11.2024
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאים דני טרשנסקי וסתיו גולדנברג-דוקר	13.02.2025
3	תשובה לתגובה לאחר דיון	06.11.2024
4	תשובות מחלקת רישוי ובניה אגף ההנדסה	06.11.2024 13.03.2025

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון	:	מגרש ביעוד מלאכה
גוש	:	5892
חלקה	:	45
שטח חלקה רשום	:	2,531 מ"ר
זכויות משפטיות	:	חכירה
כתובת	:	רחוב הגנן 26, מודיעין-מכבים-רעות.

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו קרקע ריקה ופנויה ביעוד מלאכה הממוקם בפינת הרחובות הגנן 26 ורחוב הסתת, מרכז עינב, מודיעין-מכבים-רעות, הידוע כגוש 5892 חלקה 45.

מרכז עינב המהווה את אזור המלאכה והתעשיה של מודיעין-מכבים-רעות ומשתרעת על פני שטח של כ-700 דונם, ממוקמת בחלק הדרום-מערבי של העיר ועל תוואי כביש 431 המחבר בין העיר לכביש 1.

האזור מאופיין בשילוב של מתחמי מסחר, תעשייה קלה ומלאכה לצד שטחים פתוחים, פינות ירוקות, שדרות עצים, תאורה וריהוט רחוב מעוצב.

רחוב הגנן, המסתעף משדרות המקצועות בצפון ומתחבר לרחוב המכונאי בדרום, תוחם את אזור התעשיה מצידה המזרחי.

רחוב הסתת הינו רחוב פנימי. תחילתו במפגש הרחובות שדרות התעשיות, שדרות המקצועות והצורף במערב וסופו ברחוב הגנן במזרח.

גבולות הנכס:

מצפון-מזרח - רחוב הסתת ומעברו מבנה מלאכה.

מדרום-מערב - מבנה מלאכה.

מדרום-מזרח - רחוב הגנן ומעברו מגרש חניה ציבורי.

מצפון-מערב - חלקה ריקה מבינוי ביעוד מלאכה.

החלקה הנדונה בעלת צורה גאומטרית דמוית ריבוע המעוגל בצידו הצפון-מזרחי ושטחה הרשום 2,531 מ״ר.

החלקה פונה בחזית דרום-מזרחית בת כ-50 מ׳ לרחוב הגנן ובחזית צפון-מזרחית בת כ-50.6 לכיוון רחוב הסתת.

החלקה בעלת טופוגרפיה משופעת מכיוון מזרח למערב בהפרש של כ- 2 מ׳ וריקה מבינוי.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

<u>תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו ורוד):</u>



6. **<u>מצב תכנוני</u>**

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

6.1 **<u>תכנית מתאר מקומית מודיעין מס' מד/2020</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4747 ביום 05.05.1999.

מטרות התכנית:

- להתוות תכנית מתאר כוללת לעיר מודיעין הקובעים יעודים ושימושי הקרקע המייחדים והמפרטים את היעודים שנקבע בתכנית המתאר המחוזית תממ/2/3/ג'.
- לקבוע שטח לתכנון בעתיד.
- קביעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מפורטות בתחום התכנית.
- קביעת מערך תחבורתי.
- קביעת הוראות למערכות תשתית עירוניות כגון: חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, פינוי אשפה וכד'.
- קביעת צפיפות אוכלוסין לעיר.
- קביעת עקרונות תכנון והוראות מנחות לפריסת מבני ציבור, מוסדות חינוך ומוסדות תרבות, נוער וספורט (מתנ"ס).
- קביעת הוראות מנחות בדבר עיצוב עירוני ונופי.
- קביעת הוראות בדבר אתרים ארכיאולוגיים.
- קביעת הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה.
- קביעת הנחיות לגבי חניה.
- שלביות ביצוע לגבי אזורים שונים בתכנית.

יעוד החלקה, בהתאם לתשריט, הינו אזור שירותים, מלאכה ותעשה זעירה המאפשר שימושי מלאכה ותעשיה זעירה על השירותים הנלווים אליהם, כגון: מסעדות, שירותי דלפק, ציוד משרדי וכד', מוסכים בתי דפוס, נגריות וכד', חניון לילה לאוטובוסים ורכב כבד, אזור למתקנים הנדסיים לצרכים עירוניים, לרבות תחנת משנה לחשמל – תחמ"ש (במבנה סגור), תחנה לשינוע פסולת מוצקה ומתקן לטיפול בשפכים בכפוף לאמור בסעיף 28 ומחסנים.

בנוסף, יותר מסחר המתאפיין בשטח רצפות גדול כגון חנויות רכב, ציוד מכני, ריהוט, סיטונאות וכד'.

בנוסף קובעת התכנית:

שטח עיקרי: 120%

תכסית: 40%

גובה הבניינים: 13.5 מ' מעל מפלס הכניסה, כפי שיקבע בתכנית מפורטת.

6.2. **<u>תכנית מפורטת מס' מד/20</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4913 ביום 24.08.2000.

מטרות התכנית הן לייעד ולחלק מגרשים לבניה לשירותים, מלאכה ותעשיה זעירה וכיוצ"ב, לקבוע הוראות בניה ועיצוב אדריכלי, זכויות והגבלות בניה ולקבוע תנאים סביבתיים מגבלות לשימושי מלאכה ותעשיה.

החלקה הנדונה מסווגת ביעוד אזור **<u>מלאכה</u>** ומזוהה כמגרש מס' 311.

<u>המטרה</u>:

ליעד שטחים למבנים, בתי מלאכה והשימושים הקשורים בהם ובלבד שיעמדו בהוראות איכות הסביבה, לקבוע השימושים האסורים באזור מלאכה, לקבוע הנחיות ומגבלות בניה עבור שימושים שאינם אסורים.

<u>התכליות והשימושים</u>:

באזור המלאכה אסורים השימושים האסורים באזור למבנים הרב תכליתיים (ראה סעיף 2.3-ב' בהוראות התכנית) וכן אסורים השימושים האסורים באזור התעשיה (ראה סעיף 2.5-ב' בהוראות התכנית).

שימושים אופייניים לאזור מלאכה- אזור המיועד לבתי מלאכה כגון מסגריות, נגריות, הלבשה ומוצרי טקסטיל, ציוד חשמלי ואלקטרוני וכו'.

<u>שימושים אסורים</u>:

לא יותרו אולמות שמחות בקומות קרקע, שימושי חקלאות, כריה וחציבה, תעשיית מזון בסיסית, תעשיית טקסטיל בסיסית, תעשיית נייר בסיסית, תעשיית מוצרים כימיים ומוצרי נפט וגז, תעשיה בסיסית של מתכת, שרותי תברואה, תשלובות כימיות ומטלורגיות, יצור חומרי הדברה, יצור אספלט ויצור חומרי נפץ.

<u>זכויות והגבלות בניה</u>:

שטח מזערי למגרש:	1 דונם
מס' קומות מירבי כולל מרתפים:	2
	הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת-קרקעיות כשטחי שירות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי תקן שבתכנית המתאר מד/2020.
גובה מבנים מירבי מעל למפלס הכניסה הקובעת:	8.5 מ'
% בניה משטח המגרש מעל למפלס הכניסה הקובעת:	עיקרי – 50%, ש"ש – 10%. סה"כ 60%.
תכסית:	40%
קווי בניין:	כמצוין ע"ג נספח מס' 2

<u>הוראות תכנון:</u>

- המבנים יבנו בצורה טורית. נתונים לגבי קו בנין קדמי וקו בנין אחורי ר' בתכנית בינוי מנחה.
- החזיתות יבנו מבניה קשיחה עם חיפוי קרמיקה (פסיפס ו/או אריחים) עד לגובה 3 מ' מפני מפלס החצר, מעל לגובה זה מותרת בניה קלה ממתכת.
- אין להפנות גמלונים כלפי הדרכים.
- 30% משטח הגגות יהיה שטוח. הגג השטוח יהיה בצד הקדמי. יתרת שטח הגגות יהיה משופע מבניה קלה, כיוון שיפוע יהיה לפי חתכים טיפוסיים – נספי מס' 3.
- לא תותר הצבת מערכות בחלקו השטוח של הגג, המערכות הטכניות והמכניות ישולבו מתחת לגג המשופע ו/או ישולבו כחלק מפיתוח המגרש.
- הגדרות יהיו בהתאם להוראות מנחות לעיצוב עירוני ונופי.

<u>הוראות נוספות:</u>

- קווי בניין – יהיו לפי ההוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה. טבלה זאת מפנה ברוב השימושים לקוי בנין המסומנים בתכנית בינוי מנחה. לענין זה תכנית הבינוי מחייבת.
- גובה מבנים – גובה מבנה כפי שנקבע בטבלת זכויות והגבלות הוא הגובה הנמדד ממפלס הכניסה הקובעת במבנה עד לגובה תקרה עליונה, או הרכס של גג משופע (לא כולל מעקה הגג). ההפרש בין המפלס של "הכניסה הקובעת" לבין מפלס הפיתוח בחזית הפונה לרחוב לא יעלה על 1.2 מ'. גובה המבנה אינו כולל יציאות לגג, מתקנים הנדסיים וחדרי מעליות, תרנים לאנטנה שגובהם המירבי יהיה 3 מ' לכל היותר מפני הגג העליון, וישולבו בעיצוב המבנה להנחת דעתה של הועדה המקומית. בסמכות הועדה המקומית יהיה לאשר הקלה בגובה מתקנים אלה ולהגביל גובה תרנים לאנטנה.
- חישוב שטחים – בחישוב השטחים לאחסנה לשימוש עיקרי יכללו כל שטחי האחסנה בכל המפלסים לרבות המרתף. אי לכך שטחי אחסנה אלה לא יכללו בחישוב השטחים לשימושי שרות.
- חניה – תקני החניה לרכב פרטי יהיו על פי תקני החניה המומלצים בתכנית המתאר לעיר מודיעין מד/2020. תקני החניה לרכב תפעולי יהיו על פי תקני החניה המומלצים בתכנית המתאר לעיר מודיעין מד/2020 כנ"ל ועל פי החלטת הוועדה המקומית בהתאם לאפיון הבנין המבוקש. הפתרונות עבור חנייה לרכב פרטי ו/או חנייה תפעולית, יהיו בתחום המגרש וחלק מהבקשה להיתר.

6.3. **<u>תכנית מד/מק/1/20</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5501 מיום 28.02.2006.

מטרת התכנית היא שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, בסמכות וועדה מקומית לפי סעיף 62. א. (א) (5).

התכנית אינה משנה את הוראות הבניה במגרשים ביעוד מלאכה.

7. **<u>רישוי</u>**

7.1 **<u>בקשה להיתר בנייה מספר 20230435 מיום 10.08.2023.</u>**

מהות הבקשה: הקמת מבנה מלאכה חדש.

להלן טבלת השטחים (השטחים ב- מ״ר)

מפלס	מתחת לקרקע	קומה	למטרות עיקריות		למטרות שירות							סה״כ שטח בניה		אחר		
			עיקרי מוצע	אחוז משטח המגרש	ממ״ק/ ממ״מ/ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה	אחסנה	סה״כ שירות מוצע	אחוז משטח המגרש	סה״כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש	מרפסת זיזית	מצללה	הורדה
-5.6	כן	מרתף תחתון				35.25	27.53	671.55		734.33	29.01%	734.3	29.01%			
-3.2	כן	מרתף עליון	175.66	6.94%	13.6	43.75	6.11		9.23	72.69	2.87%	248.4	9.81%			
0.00	לא	קרקע	854.34	33.76%	13.05	93.98	6.1			113.13	4.47%	967.5	38.22%	14.03	5.75	6.57
5.4	לא	א׳	235.42	9.30%	13.05	47.2				60.25	2.38%	295.7	11.68%			3.33
9	לא	גג				7.01				7.01	0.28%	7.01	0.28%			
מעל הקרקע			**1089.76**	**43.06%**	**26.1**	**148.19**	**6.1**	**0**	**0**	**180.39**	**7.13%**	**1270**	**50.18%**	**14.03**	**5.75**	**9.9**
מתחת הקרקע			**175.66**	**6.94%**	**13.6**	**79**	**33.64**	**671.55**	**9.23**	**807.02**	**31.88%**	**982.7**	**38.82%**	**0**	**0**	**0**
סה״כ המבנה			**1265.42**	**50.00%**	**39.7**	**227.19**	**39.74**	**671.55**	**9.23**	**987.41**	**39.01%**	**2253**	**89.00%**	**14.03**	**5.75**	**9.9**

בתאריך 03.04.2024 החליטה ועדת המשנה בישיבה מס׳ 20240003 לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה בקו בנין צידי עד 10%.
2. הקלה בגובה המבנה מ-8.5 מ׳ עד 9.5 מ׳.
3. הקלה בניוד 192 מ״ר שטח עיקרי מעל הקרקע לקומת המרתף.
4. הקלה בשימוש חומרים קלים בחזיתות המבנה: מתכת, זכוכית, פנלים קשיחים.
5. הקלה לבניית גג בטון שטוח בכל המבנה.
6. הקלה בגובה מתקני אשפה מ- 1.5 מ׳ ל-2.4 מ׳.
7. הקלה בבליטת מרפסת זיזית עד 2 מ׳ מהמרווח הקדמי.
8. הקלה בגובה מדרגות פיתוח בין חצרות מ-1.5 מ׳ עד ל-2.7 מ׳.
9. הקלה בתוספת קומה מתחת למפלס ה-0.00.
10. הקלה בניוד 75 מ״ר שטח שירות מעל הקרקע לקומת המרתף.

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, מיום 25.12.2024, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	5892
חלקה	:	45
שטח חלקה	:	2,531 מ״ר
בעלויות	:	רשות הפיתוח, בשלמות.
חכירה	:	מקס – אתגר ניהול וחזקות בע״מ, חברה 516014016, בשלמות. רמת חכירה ראשית בתנאי שטר מקורי 49404/2008/1 לתקופה של 49 שנים ועד 07.08.2056. קיימת הגבלה בהעברה, קיימת הגבלה בירושה.
הערות	:	הערה בדבר אתר עתיקות, מס׳ שטר 8907/2007/1 מיום 28.02.2007. ר׳ ילקוט פרסומים מס׳ 5624 מיום 06.02.2007 עמ׳ 1507-1433.

8.2 הסכם רכישה

הוצג לעיוני הסכם רכישת המגרש מיום 02.09.2021 למכירת זכות החכירה המהוונת עד ליום 07.08.2056 הרשומה על מגרש מס׳ 311 לפי תכנית מפורטת מס׳ מד/20 לתעשייה ומלאכה במודיעין, הידוע גם כחלקה 45 גוש 5892 בשטח רשום של 2,531 מ״ר.

התמורה בסך 13,955,000 ₪ + מע״מ. מיסים יחולו כחוק.

8.3 חוזה חכירה

הוצג לעיוני חוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם ביום 08.10.2007 בין מנהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל לבין ״גלם״ מוצרי בטון בע״מ (1/2) ורילנד מסחרי ארצי בע״מ (1/2). תיק מס׳ 5282291 א׳, מס׳ חשבון 975077363, כדלהלן:

המקום:	מודיעין
השטח:	2,531 מ״ר
גוש רשום:	5892
חלקות:	45 (בשלמות)
מגרש:	311 לפי תכני מפורטת מס׳ מד/20.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 08.08.2007 ועד 07.08.2056.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	מלאכה
קיבולת הבניה:	על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתיה חוזה זה.

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 הקלות בניה ומימוש בהיתר.

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

מהות	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקשת	ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה
הקלות	₪ 43,728	₪ 1,942,454

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

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- גורמי ההשבחה והמועד הקובע.
- שווי מ"ר מבונה בסך ₪ 9,000 למועד הקובע.
- הקלה לבניית גג בטון שטוח בכל המבנה והקלה בגובה מתקני אשפה מ- 1.5 מ' ל-2.4 מ' אינן משביחות.

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה.

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

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
גישת השומה	בחינת שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון	גישת ה"דלתא"
מקדם התכללות ההקלה	0.91	לא הובא בחשבון
מקדמי שווי	מרתף תחתון- 0.2 מרתף עליון עיקרי – 0.5 מרתף עליון ש"ש -0.3 ק"ק עיקרי – 1 ק"ק ש"ש – 0.6 ק"א עיקרי – 0.6 ק"א ש"ש – 0.36 מרפסת ק"א – 0.15 גג – 0 חצר – 0.25	מרתף תחתון- 0.7 מרתף עליון עיקרי - 0.7 מרתף עליון ש"ש -0.42 ק"ק עיקרי – 1 ק"ק ש"ש – 0.6 ק"א עיקרי – 1 ק"א ש"ש – 0.6 מרפסת ק"א – 0.25 גג – 0.15 חצר – 0.25
שווי מ"ר מבונה	אין מחלוקת	₪ 9,000

הקלה בקו בניין צידי עד 10%		
מהות ההשבחה	אין השבחה לחילופין- שיפור תכנוני 5%	חיוב מלא
שטח לחיוב	17.12 מ״ר	21.4 מ״ר
הקלה בגובה המבנה מ-8.5 מ׳ עד ל-9.5 מ׳		
מהות ההשבחה	אין השבחה - תוספת הגובה אינה מוסיפה לדמ״ש שניתן לקבל מהשכרת המבנה, ותוספת השווי, ככל שקיימת, מתקזזת אל מול תוספת עלות הבניה. לפיכך לא חלה השבחה. לחילופין- תוספת נפח בשיעור 0.75%	תוספת נפח בשיעור 3.92%
שטח לחיוב	618.92 מ״ר (לא כולל ש״ש)	671.8 מ״ר (כולל ש״ש)
מקדם תרומה	0.75%	1/3 משיעור הגידול בנפח = 3.92%.
הקלה בגובה מדרגות פיתוח בין חצרות מ-1.5 מ׳ ל-2.7 מ׳		
מהות ההשבחה	ללא ההקלה ניתן היה לבנות מדרגות לחיבור בין מפלסי החצר בגובה 1.5 וחצר בשיפוע כך שההקלה משפרת את שיפועי החצר. מדובר בשינויים קלים ולכן לא חלה השבחה.	שיפור תכנוני להנגשה למפלס המרתף העליון ממפלס קומת הקרקע, הכולל גישה מלאה הן של הולכי רגל והן של משאיות תפעול.
שטח לחיוב	לא חושב	175.66 מ״ר (שטח עיקרי מרתף עליון)
מקדם שיפור תכנון	לא חושב	5%
הקלה בתוספת קומה והקלות בניוד שטח עיקרי ושטח שירות מעל הקרקע לקומת המרתף		
מהות ההשבחה	אין השבחה	חיוב מלא על השטח שנויד
שטח לחיוב	175.66 מ״ר עיקרי + 72.69 מ״ר ש״ש	192 מ״ר עיקרי + 75 מ״ר ש״ש
הקלה בבליטת מרפסת זיזית עד 2 מ׳ מהמרווח הקדמי		
מהות ההשבחה	הקלה מסתכמת בשינוים קלים בבינוי והתאמות לנתוני המגרש והתכנון המבוקש ולכן אינה יוצרת השבחה בשווי המקרקעין.	חושבה השבחה בגין הבלטת המרפסות מעבר ל- 1.2 מ׳ המותרים
שטח לחיוב	אין מחלוקת	1.38 מ״ר
מקדם שווי מרפסת בק״א	0.15 = 0.25*0.6	0.25
הקלה בשימוש חומרים קלים בחזיתות המבנה		
מהות השבחה	לא חלה השבחה, אין חסכון בעלות חיפוי פח אלוקובונד אל מול חיפוי חוץ מאבן.	חסכון בעלויות בנייה בגין חיפוי חיצוני לפי עלות חיפוי אבן חוץ של 300 ₪/מ״ר בממוצע ועלות חיפוי פח חיצוני של 195 ₪/מ״ר בממוצע
שטח לחיוב	132 מ״ר	163 מ״ר

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהן:</u>

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון וההכרעה בהן:

13. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

13.1. **<u>גישת השומה</u>**

לטענת שמאי המבקשת, זכויות הבניה המבוקשות, בהתאם להיתר הבניה, זהות לזכויות הבניה המותרות בהתאם לתכנית התקפה החלה על החלקה. כך שאין תוספת שטחים עיקריים וש"ש, אין תוספת בניה מעל הקרקע ע"ח שטחי בניה מתחת לקרקע, אין הרחבת תכסית בניה ולא הותרו שימושים נוספים.

ההקלות שאושרו במסגרת הבקשה להיתר מסתכמות בשינויים קלים בבינוי ומטרתן התאמת המבנה לנתוני המגרש ולתכנון המבוקש בהתאם להעדפות הסובייקטיביות של בעל הזכויות במקרקעין. הקלות אלו נובעות משיקולי תכנון ולכן, לעמדתו, אינן יוצרות השבחה בשווי המקרקעין.

שמאי המבקשת מדגיש כי אף אם מתקבלת השבחה, היא מתקזזת מול פגיעה של ניוד זכויות מקומה א' לקומת מרתף עליון.

ככל ועמדתו להיעדר השבחה לא תתקבל, שמאי המבקש עורך תחשיב השבחה חלופי, כפי שיפורט להלן.

13.2. **<u>מקדם התכלות ההקלה</u>**

שמאי המבקשת טוען כי ההקלה "צמודת היתר" ו"מתכלה" עם הריסת המבנה. חישוב מקדם התכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת לעומת שווי לצמיתות.

במקרה הנדון, שמאי המבקש סובר כי אורך החיים הכלכליים הצפוי למבנה בהתחשב בגילו ובייעודו הינו כ-50 שנים. לאור האמור, ובהתחשב בריבית שנתית של 5%, מתקבל מקדם התכלות בשיעור 0.91.

כתימוכין, מפנה להכרעת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 5892/13, רחוב המכונאי 15, בה הובא בחשבון מקדם התכלות בשיעור 0.77 המחושב לתקופה של 30 שנים, בהתייחס למבנה קיים בן 10 שנים.

ביחס לתגובת המשיבה, טען שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה לא התייחס להפחתה זו מהטענה שמדובר במבנה חדש. לטענתו, יש להפעיל שיקול דעת בנושא זה. מדובר במבנה חדש, קטן יחסית, לשימוש ספציפי למשתמש ספציפי ולכן יש למבנה אורך חיים כלכלי ויש לערוך אבחנה בין זכויות שניתנות בהקלה לזכויות הניתנות במסגרת תכנית.

13.3. **<u>מקדמי שווי</u>**

להלן מקדמי השווי שנקט שמאי המבקשת:

קומה	עיקרי	שירות
מרתף תחתון	0.2	
מרתף עליון	0.5	0.3
קרקע	1	0.6
א	0.6	0.36
חצר	0.25	

שמאי המבקשת חולק על מקדמי השווי שניתנו בשומת המשיבה ומבהיר כי ניתן מקדם שווי נמוך לקומת מרתף ולקומה ראשונה בשל גובהן הפנימי ביחס לקומת הקרקע ובשל הגישה המוגבלת אליהן. בנוסף הביא בחשבון את הפגיעה בקומת הקרקע שמתחתיה. כמו כן מבהיר כי יש להביא בחשבון מקדם נמוך בשיעור 0.2 לקומת מרתף תחתונה, אם בכלל, מאחר והשווי מתקזז אל מול עלות ההקמה של קומת מרתף לחניה.

לעניין זה מפנה למחקר דלפי משנת 2020, בו נקבע כי המקדם הממוצע לשווי מ״ר מבונה בקומה א׳ במבנה תעשייתי ללא מעלית, במבנה דו ותלת קומתי, נע בגבולות של 0.57-0.59, ביחס לשווי מ״ר לתעשייה בקומת קרקע והמקדם החציוני והשכיח הינו 0.6. בנוסף, נקבע שהמקדם הממוצע לשווי מ״ר בנוי בקומת מרתף המיועד לאחסנה בלבד לתעשייה הינו 0.43 ביחס לשווי מ״ר בנוי בקומת קרקע והמקדם החציוני והשכיח הינו 0.4.

עפ״י מחקר דלפי משנת 2017, נקבע שהמקדם הממוצע לשווי מ״ר מבונה בקומה א׳ הינו 0.56, המקדם החציוני והשכיח הינו 0.6. בנוסף נקע שהמקדם הממוצע לשווי מ״ר מבונה עיקרי במרתף הינו 0.43, המקדם החציוני והשכיח הינו 0.4.

ביחס לשווי החצר מבהיר כי הובא בחשבון מקדם 0.25, המבטא את תרומתה לשווי הנכס (חניה, גישה, פריקה וטעינה, אחסנה פתוחה). עפ״י מחקר דלפי משנת 2020 נקבע שהמקדם הממוצע לשווי מ״ר חצר הינו 0.32 ביחס לשווי מ״ר עיקרי לתעשייה בקומת קרקע והמקדם החציוני והשכיח הינו 0.3.

ביחס לשווי הגג, טען כי בשני מצבי התכנון אין מקום לייחס שווי לגג לאור העובדה שהשוק אינו מייחס שווי לגג. לעניין זה מפנה להכרעות שמאים מכריעים בהם לא ניתן משקל לגג: יעל הרון בגו״ח 5892/70, שלומי יפה בגו״ח 5892/54-55 וגבע בלטר בגו״ח 5892/53.

13.4. **<u>הקלה בקו בנין צידי עד 10%</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

לטענת שמאי המבקשת, החריגה בקו בנין צידי הינה בחלק הדרום-מערבי של המבנה.

לעמדתו, במצב הקודם ניתן היה לנצל את השטח החורג מקו הבנין במיקומים אחרים במבנה, כדוגמת החלק הצפון-מערבי של המבנה ובחלק הצפוני של המבנה.

לאור האמור, ההקלה מסתכמת בשינויים קלים בהעמדת המבנה והתאמתו לנתוני המגרש ולתכנון המבוקש ולכן אינה יוצרת השבחה בשווי המקרקעין.

ככל ולא תתקבל עמדתו, מציג תחשיב השבחה חלופי.

במסגרת תחשיבו, חולק על מקדמי השווי שננקטו בשומת המשיבה, על היקף השטחים לחיוב וכן מחשב את ההשבחה עבור שיפור תכנון בלבד, ללא תוספת שטח, במקדם 5%.

לטענתו, ההשבחה בשומת המשיבה חושבה לשטחים שחורגים מקו הבניין לפי שווי מלא, כאילו ומדובר בתוספת שטח. לא הובא בחשבון כי ניתן לנצל את השטחים החורגים במצב הקודם וכי ההשבחה מהווה שיפור תכנון בלבד.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

קומה	שטח (מ"ר)	מקדם קומה	מקדם שיפור תכנון	שטח אקו'
מרתף תחתון	4.28	0.2	0.05	0.0428
מרתף עליון	4.28	0.5	0.05	0.107
קומת קרקע	4.28	1	0.05	0.214
קומה א'	4.28	0.6	0.05	0.1284
סה"כ	**17.12**			**0.4922**

13.5. **<u>הקלה בגובה המבנה</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

לטענת שמאי המבקשת, עפ"י תכנית מד/20, גובה המבנה המקסימלי הינו 8.5 מ' מעל הכניסה הקובעת, לא כולל יציאות לגג, מתקנים הנדסיים, חדרי מעליות ותרנים לאנטנה שגובהם המירבי יהיה 3 מ' לכל היותר מפני הגג העליון וישולבו בעיצוב המבנה להנחת דעתה של הוועדה המקומית.

עפ"י תכנית הבקשה להיתר, גובה גג המבנה הינו 9 מ' וגובה היציאות לגג הינו 9.2 מ'. גובה חדרי המעליות ומתקנים הנדסיים הינו 12 מ'.

לפיכך, תוספת הגובה בפועל הינה 0.5 מ' בלבד, המתייחסת בחלקה לקומת קרקע (אחסנה) מ-8.5 מ' ל-9 מ' ובחלקה לקומה ראשונה (משרדים) מ-3.1 מ' ל-3.6 מ'.

שמאי המבקשת מבהיר כי בנכסי תעשיה ואחסנה קיימת משמעות לקומות גבוהות וניצול הגובה לאחסנה. יחד עם זאת, במקרה הנדון מדובר בתוספת גובה שולית הן בגובה אבסולוטי (0.5 מ') והן ביחס לגובה המבנה (תוספת של כ-5.8% לגובה המותר במצב קודם).

להערכתו, תוספת גובה זו אינה מוסיפה לדמ"ש שניתן לקבל מהשכרת המבנה. יתרה מכך, אף אם קיימת תוספת לשווי, הרי שהיא מתקזזת אל מול התוספת לעלות הבניה כך שאין השפעה לתוספת הגובה על מרכיב שווי הקרקע.

בנוסף טוען כי קיימת שוליות לשטח האמור.

לפיכך, ההקלה אינה יוצרת השבחה בשווי המקרקעין.

ככל ולא תתקבל עמדתו, שמאי המבקשת מציג תחשיב השבחה חלופי, כדלהלן:

ההשבחה בגין תוספת הגובה מיוחסת לשטח עיקרי בלבד ואינה משביחה את שטחי השירות.

לעמדתו, תוספת הגובה רלבנטית בקומת הקרקע (אחסנה) ואינה תורמת לשווי בקומה א' (משרדים). לאור האמור, השטח שחושב במסגרת ההקלה הינו 618.92 מ"ר[1].

לצורך בחינת מקדם ההשבחה הונח תוספת לדמ"ש של 1 ₪/מ"ר לחודש בגין תוספת גובה של 0.5 מ' (מגלם שוליות) ומנגד תוספת לעלות הבניה של כ-100 ₪/מ"ר. מתקבל מקדם השבחה של 1%, כדלהלן:

רכיב	גובה 8.5 מ'	גובה 9 מ'
דמ"ש למ"ר לחודש	60	61
דמ"ש למ"ר לשנה	720	732
שיעור הוון	7%	7%
שווי מ"ר בנוי	₪ 10,286	₪ 10,457
רווח יזמי	1.25	1.25
עלות בניה	4500	4600
שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 3,729	₪ 3,766
הפרש לשווי קרקע למ"ר מבונה		1%

לחיזוק עמדתו, מפנה להכרעת השמאית המכריעה יעל הרון בגו"ח 5892/70, בה ניתן מקדם שווי 1 למ"ר מבונה בק"ק בגובה של 5 מ' ותוספת של 2.5% לשווי בגין עליה בגובה בכל 1 מ' נוסף. להכרעת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בה ניתן מקדם שווי 1 לגובה 5 מ', מקדם 1.05 לגובה של 7.9 מ' ומקדם 0.9 לגובה 2.8 מ', ולהכרעת השמאית המכריעה נאוה סירקיס בגו"ח 5892/71, בה ניתן מקדם שווי 1 לגובה של 8.23 מ' ומקדם 1.15 לגובה מעל 11.5 מ'.

לאור האמור לעיל, הביא בתחשיבו מקדם שווי 1 לגובה 8.5 מ' ולכל 1 מ' נוסף חושבה שתוספת של 1.5%, המהווה 0.75% לגובה של 9 מ'.

מצב תכנון	שטח	מקדם קומה	שטח אקו'
מצב חדש (9 מ')	618.92	1.0075	623.56
מצב קודם (8.5 מ')	618.92	1	618.92
השבחה במ"ר אקו'			4.64

ביחס לתחשיב המשיבה טען כי בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין תוספת נפח במצב החדש. לטענתו, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בנכסים דומים בסביבה ראוי לחשב את ההשבחה בדרך של הפעלת מקדם גובה לשטח המושבח ולא לפי השבחה נפחית. שמאי המבקשת מבהיר כי לעמדתו, בחינת ההשבחה לתוספת הגובה בגישה נפחית היא דרך ראויה כאשר יש תוספת גובה משמעותי כך שהמבנה משנה את אופיו, בשונה מהמקרה הנדון.

[1] 854.34 מ"ר עיקרי בק"ק – 235.42 מ"ר עיקרי בק"א.

13.6. **<u>הקלה בגובה מדרגות פיתוח בין חצרות מ-1.5 מ' עד ל-2.7 מ'.</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מתוכננת חצר ב-2 מפלסים כאשר קיים גרם מדרגות בחלק הצפוני של המגרש המחבר בין המפלסים ומשפר את הגישה בין 2 מפלסי החצר.

קיימת גישה לקומת המרתף העליון דרך חדר המדרגות הצפוני האמור, דרך החצר הצפון-מערבית ודרך קומת מרתף תחתון.

עפ"י תקנות התכנון והבניה נקבע כי הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר בניה במרווחים של מדרגות לירידה למרתפים, למשטחי חניה ולחצרות ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ'.

לטענת שמאי המבקשת, עפ"י תכנית הבקשה להיתר גובה המדרגות הינו 2.5 מ' ולא 2.7 מ'.

כמו כן, לטענתו, יש להביא בחשבון כי מהות ההקלה הינה תוספת של כ-1 מ' לגובה המדרגות וגם ללא הקלה זו ניתן היה לבנות מדרגות לחיבור בין מפלסי החצר. שמאי המבקשת מבהיר כי גם במצב קודם ניתן לבנות מדרגות בגובה של 1.5 מ' כאשר החצר היתה נבנית בשיפוע כך שלטענתו, אף אם לא הייתה מאושרת הקלה, המדרגות היו נבנות כך שההקלה משפרת את שיפועי החצר.

עוד טוען כי יש להביא בחשבון את תוספת עלות הבניה בגין הגבהת המדרגות ואת הפסד החצר בגין הקמת המדרגות אשר יכלה לשמש לעבודה ואחסנה או כמקום חניה נוסף. כמו כן יש להתחשב בפגיעה בשטח החצר הבנויה בשני מפלסים.

לאור האמור לעיל, לטענת שמאי המבקשת ההקלה מסתכמת בשינויים קלים בתכנון המבוקש והתאמה לנתוני המגרש ולשיפוע הקרקע ולפיכך אינה יוצרת השבחה בשווי המקרקעין.

13.7. **<u>הקלה בתוספת קומה מתחת למפלס ה-0.00 וניוד זכויות</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

מהות ההקלה הינה ניוד שטח עיקרי בהיקף של 175.66 מ"ר ושטחי שירות בהיקף של 72.69 מ"ר מעל הקרקע אל מתחת לקרקע – לקומת מרתף עליון.

לצורך בחינת ההשבחה, שמאי המבקשת בחן את שווי המקרקעין במצב הקודם עפ"י תכנית מד/20 המתירה זכויות בניה בשיעור של 50% עיקרי ו-10% שירות מעל הקרקע. כמו כן נקבע כי בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת קומות תת קרקעיות כשטחי שירות למטרת חניה ושימושים נלווים, אל מול שווי המקרקעין במצב החדש עפ"י תכנית הבקשה להיתר.

בנוסף, הביא בחשבון כי ניוד שטחי בניה לקומת מרתף עליון פוגעת באפשרויות הניצול של קומת מרתף תחתון לחניה.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, תכסית קומת הקרקע בשיעור 38.22%, תכסית מרתף תחתון 29.01% ותכסית מרתף עליון 9.81%. כך, שאלמלא בניית קומת מרתף עליון, ניתן היה לבנות קומת מרתף תחתון רחבה יותר, בהיקף קומת הקרקע ובתוך מגבלת התכסית המותרת.

שווי מצב קודם:

קומה	מהות השטח	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקו' (מ"ר)
מרתף תחתון	שטח כולל	734.33	0.2	146.866
	שטח נוסף	248.35	0.2	49.67
מרתף עליון	שטח עיקרי			0
	שטח שירות			0
קרקע	שטח עיקרי (35%)	885.85	1	885.85
	שטח שירות (5%)	126.55	0.6	75.93
ראשונה	שטח עיקרי (15%)	379.65	0.6	227.79
	שטח שירות (5%)	126.55	0.36	45.558
חצר	קרקע	1518.6	0.25	379.65
סה"כ				**1811.31**

שווי מצב חדש:

קומה	מהות השטח	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקו' (מ"ר)
מרתף תחתון	שטח כולל	734.33	0.2	146.866
מרתף עליון	שטח עיקרי	175.66	0.5	87.83
	שטח שירות	72.69	0.3	21.807
קרקע	שטח עיקרי	854.34	1	854.34
	שטח שירות	113.13	0.6	67.878
ראשונה	שטח עיקרי	235.42	0.6	141.252
	שטח שירות	60.25	0.36	21.69
חצר	קרקע	1563.53	0.25	390.8825
סה"כ				**1732.55**

לאור האמור, אין תוספת שטח אקו' בין שני מצבי התכנון וההקלה מסתכמת בשינויים בחלוקת השטחים במבנה ובתכנון המבוקש ולפיכך אינה יוצרת השבחה בשווי המקרקעין.

בתגובה לתחשיב המשיבה, טען שמאי המבקשת כי חושבה השבחה לשטחי הבניה לפי שווי מלא, כאילו ומדובר בתוספת שטח. לא הובא בחשבון כי ניתן לנצל את שטחי הבניה במצב קודם בקומה א' וכי ההשבחה מהווה שיפור תכנון בלבד. כמו כן מדגיש כי בבחינת ההשבחה בהתאם למקדמי השווי שנקט שמאי המשיבה לפי מקדם 1 בקומות ומקדם 0.7 במרתף, מתקבל כי אין השבחה.

כמו כן טוען כי קיימת מחלוקת לגבי היקף השטח לחישוב ההשבחה.

13.8. **<u>הקלה בבליטת מרפסת זיזית עד 2 מ' מהמרווח הקדמי</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

לטענת שמאי המבקשת, מהות ההקלה הינה חריגה בקו בנין קדמי-צפוני (חזית לרחוב הסתת) וקו בנין קדמי-מזרחי (חזית לרחוב הגנן).

בהתאם לחוק התו"ב, מרפסת יכולה לבלוט 1.2 מ' מקו בנין קדמי כך שההקלה מבוקשת רק לגבי שטחי המרפסת החורגים מעבר ל-1.2 מ' מקו הבנין.

במקרה הנדון מדובר בחריגה מקו בנין קדמי-מזרחי בלבד בהיקף של כ-1.38 מ"ר, בהתאם למדידה גרפית מתכנית הבקשה להיתר.

ואולם, לעמדתו, ההקלה מסתכמת בשינוים קלים בבינוי והתאמות לנתוני המגרש והתכנון המבוקש ולכן אינה יוצרת השבחה בשווי המקרקעין.

ככל ולא תתקבל עמדתו, שמאי המבקשת מציג תחשיב השבחה חלופי, כדלהלן:

אין מחלוקת לגבי שטח המרפסת לחיוב ומקדם שווי אקו' למרפסת 0.25. יחד עם זאת, הביא בחשבון כי המרפסת ממוקמת בקומה א' ומקדם קומה א' הינו 0.6.

שטח לחיוב (מ"ר)	1.38
מקדם אקו' קומה א'	0.6
מקדם מרפסת	0.25
השבחה במ"ר אקו'	0.207

13.9. **<u>הקלה בשימוש חומרים קלים בחזיתות המבנה</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

במצב הקודם, עפ"י תכנית מד/20, נקבע כי חזיתות המבנה יבנו מבנייה קשיחה עם חיפוי קרמיקה (פסיפס ו/או אריחים) עד לגובה 3 מ' מפני מפלס החצר ומעל גובה זה מותרת בניה קלה ממתכת.

בהתאם לתכנית חזיתות המבנה בבקשה להיתר עולה כי בחזית הצפונית לכיוון רחוב הסתת, בחלק המזרחי, עד לגובה 5.4 מ' קיים חיפוי אבן ובחלק המערבי חיפוי פח אלוקובונד או שווה ערך בגוון אפור/כסוף. עפ"י מדידה גרפית, רוחב החזית בחיפוי פח הינו כ-16 מ', גובה 3 מ', ושטח לחיוב של כ-48 מ"ר.

בחזית המזרחית לכיוון רחוב הגנן, עד לגובה של 5.4 מ' חיפוי החזית באבן.

בחזית המערבית, חיפוי החזית בפח אלוקובונד או שווה ערך בגוון אפור/כסוף. עפ"י מדידה גרפית, רוחב החזית בחיפוי פח הינו כ-34 מ', גובה 3 מ', ושטח חיפוי של כ-102 מ"ר.

מתקבל כי סך היקף השטח לגביו מבוקשת ההקלה הינו כ-150 מ"ר. בתחום שטח זה 12 חלונות במידות של כ-1 מ' X 1.5 מ' ובסה"כ כ-18 מ"ר, לפיכך השטח הרלבנטי לחישוב ההשבחה הינו כ-132 מ"ר.

במסגרת הדיון ולאור הוראות התכנית הסכים שמאי המבקשת כי המדידה שנערכה על ידו שגויה הואיל ונמדדה ממפלס ה- 0.00 ולא ממפלס החצר.

ואולם, שמאי המבקשת מבהיר כי אין חסכון בעלות חיפוי פח אלוקובונד אל מול חיפוי חוץ מאבן. לטענתו, עלות חיפוי חוץ מאבן טבעית נעה בכ-200-400 ₪/מ"ר בעוד עלות חיפוי פח חיצוני משתנה ונעה בכ-200 ₪/מ"ר ובמקרה של פח אלומיניום מגיעה אף ל-700 ₪/מ"ר וליותר. במקרה הנדון חיפוי הפח הינו מסוג אלוקובונד שעלותו משתנה ותלויה במגוון גורמים, ובין היתר, עובי הלוח, סוג הגימור וצבע הלוח, בטווח מחירים של כ-200-600 ₪/מ"ר. שמאי המבקשת מבהיר כי אין לו אסמכתאות לעלויות אלו אלא מדובר בעלויות שנמצאו ברשת.

מעבר לכך, בחלק הדרומי של החזיתות מתוכנן קיר מסך מזכוכית במסגרות אלומיניום, אשר עלותו גבוהה באופן משמעותי מעלות חיפי באבן.

כמו כן, יש להביא בחשבון בחזיתות בהן יש פתחים (חלונות ודלתות) ורפרפות אלומיניום, עלות העבודה מתייקרת לאור החיתוכים הנדרשים בהתאם למיקום וגודל הפתחים.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת טוען כי ההקלה מסתכמת בשינוי חזותי של המבנה והתאמה לטעמי בעלי הזכויות ולפיכך אינה יוצרת השבחה בשווי המקרקעין.

13.10. **<u>שווי מ״ר מבונה</u>**

שמאי המבקשת מאמץ את קביעת המשיבה לשווי מ״ר מבונה בסך 9,000 ₪ למועד הקובע, לאור נתוני השווי ובהתחשב בהתאמות הנדרשות.

במהלך הדיון הבהיר כי הנכס נמכר ב-14 מ׳ ₪ לפי 5.5 מ׳ ₪ לדונם בשנת 2021. בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי דונם בגבולות של 5.5-6 מ׳ ₪.

בתגובה לניתוח הנתונים בשומת המשיבה, טען שמאי המבקשת כי בחישוב שווי מ״ר מבונה ראוי לעמדתו לנתח כל עסקה בהתאם למאפייני הנכס לרבות זכויות הבניה הרלבנטיות בכל מגרש. שמאי המבקשת מדגיש כי במגרש 303 אושרה תב״ע נקודתית אשר מרחיבה את זכויות הבניה.

ביחס להתאמה לזמן טען כי דו״ח נת״מ משקף מחירי ביקוש ולא בהכרח מהווה אינדיקציה לעליית מחירי המגרשים. בשנים האחרונות אכן חלה עליה בערכי השווי של מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה. יחד עם זאת, במהלך התקופה האחרונה, לאור המצב הבטחוני, הכלכלי וסביבת הריבית הגבוהה, ערכי השווי החלו להתייצב ולכן עלייה של כ-36% גבוהה מידי. שמאי המבקשת מבהיר כי התאמה לזמן לשווי שהוערך בהכרעות למועד קובע 03/2020 (עליה של 88%) בעייתית לאור מועד ההכרעות וגובה מקדם ההתאמה, לכן ראוי להסתמך על ניתוח הנתונים המשקף את מיקום ומאפייני הנכס, כדלהלן:

ניתוח עסקת השוואה במגרש הנדון - מגרש 311 (5892/45) (2.09.21)				
שטח המגרש (מ״ר)				2,531
מחיר מכירה				₪ 13,955,000
חישוב שטח אקו׳:				
קומה	**סוג**	**שטח (מ״ר)**	**מקדם**	**שטח אקו׳ (מ״ר)**
מרתף	שטח שרות (40%)	1,012.40	0.20	202.48
קרקע	שטח עיקרי (35%)	885.85	1.00	885.85
	שטח שרות (5%)	126.55	0.60	75.93
ראשונה	שטח עיקרי (15%)	379.65	0.60	227.79
	שטח שרות (5%)	126.55	0.36	45.56
חצר	קרקע	1,518.60	0.25	379.65
סה״כ שטח אקו׳ (מ״ר)				1,817.26
ניתוח עסקה:				
שווי קרקע למ״ר מבונה				₪ 7,679
שווי קרקע למ״ר מבונה בהתאמה לזמן (15%)				**₪ 8,831**

ניתוח עסקת השוואה - מגרש מס' 303 (5892/37) (7.02.22)				
שטח המגרש (מ"ר)				1,002
מחיר מכירה				₪ 6,000,000
חישוב שטח אקו':				
קומה	**סוג**	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**שטח אקו' (מ"ר)**
מרתף	שטח שרות (50%)	501.00	0.20	100.20
קרקע	שטח עיקרי (45%)	450.90	1.00	450.90
	שטח שרות (5%)	50.10	0.60	30.06
ראשונה	שטח עיקרי	290.10	0.60	174.06
	שטח שרות	49.90	0.36	17.96
חצר	קרקע	501.00	0.30	150.30
סה"כ שטח אקו' (מ"ר)				923.48
ניתוח עסקה:				
שווי קרקע למ"ר מבונה				₪ 6,497
שווי קרקע למ"ר מבונה בהתאמה לזמן (12.5%)				**₪ 7,309**

ניתוח עסקת השוואה - מגרש מס' 326 (5892/60) (21.12.22)				
שטח המגרש (מ"ר)				1,095
מחיר מכירה				₪ 6,600,000
חישוב שטח אקו':				
קומה	**סוג**	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**שטח אקו' (מ"ר)**
מרתף	שטח שרות (40%)	438.00	0.20	87.60
קרקע	שטח עיקרי (35%)	383.25	1.00	383.25
	שטח שרות (5%)	54.75	0.60	32.85
ראשונה	שטח עיקרי (15%)	164.25	0.60	98.55
	שטח שרות (5%)	54.75	0.36	19.71
חצר	קרקע	657.00	0.30	197.10
סה"כ שטח אקו' (מ"ר)				819.06
ניתוח עסקה:				
שווי קרקע למ"ר מבונה				₪ 8,058
שווי קרקע למ"ר מבונה בהתאמה לזמן (10%)				**₪ 8,864**

סיכום ערכי שווי			
נתון השוואה	**שווי למ"ר מבונה מתואם (ש"ח)**	**אחוז שקלול**	**שווי למ"ר מבונה משוקלל (ש"ח)**
מגרש 311 (המגרש הנדון)	₪ 8,831	40%	₪ 3,532
מגרש 303	₪ 7,309	30%	₪ 2,193
מגרש 326	₪ 8,864	30%	₪ 2,659
סה"כ שווי קרקע למ"ר מבונה מתואם ומשוקלל			**₪ 8,384**

13.11. **<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>**

מהות	שטח אקו'
הקלה בקו בנין צידי עד 10%	0.4922
הקלה בגובה מבנה מ-8.5 מ' עד ל-9 מ'	4.64
הקלה בבליטת מרפסת זיזית עד 2 מ' מהמרווח הקדמי	0.207
סך שטח אקו'	5.34
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,000
מקדם התכלות ההקלה	0.91
השבחה	₪ 43,728
היטל השבחה	₪ 21,864

14. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

14.1. **<u>גישת השומה</u>**

שמאי המשיבה עורך את תחשיבו בגישת ה"דלתא" ביחס לכל הקלה שאושרה.

ביחס לטיעון שמאי המבקשת כי הזכויות המבוקשות בהיתר זהות לזכויות הבניה התקפות, טען שמאי המשיבה כי מס' הקומות המותר הינו 2 קומות כולל מרתפים כאשר הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות תת קרקעיות למטרות חניה בלבד.

בתאם לבקשה להיתר מנוצלות 2 קומות מרתף (כאשר אחת מהן מוגדרת לצרכי חניה בלבד) ו-2 קומות עיליות. כלומר, 2 הקומות העיליות מנצלות את מס' הקומות המירבי בהתאם לתב"ע.

כמו כן, התכסית המותרת הינה 40% כאשר היא מוגבלת לקווי הבניין. בהתאם לתשריט הבקשה להיתר ניתן לראות כי התכסית שנוצלה בשיעור 38.7% בלבד. אף ממדידה גרפית בין קווי הבניין עולה כי לא ניתן להגיע לשטח התכסית המירבי העמוד על 1,012.4 מ"ר.

לאור האמור, ללא ההקלות שבוקשו לעניין ניוד הזכויות ולעניין קו הבניין הצידי לא היה ניתן לנצל את זכויות התב"ע במלואן.

14.2. **<u>מקדם התכלות ההקלה</u>**

בתגובה למקדם התכלות ההקלה שחושב בשומת המשיבה, טען שמאי המשיבה כי בענייננו מבוקש הקמת מבנה חדש הכולל מרתפים וקומות עיליות כך שמדובר במבנה שיבנה בתת הקרקע ומתוכנן לתקופת חיים כלכליים ארוכה ולכן לא נראה כי הקלה מתכלה רלבנטית בענייננו.

שמאי המשיבה מוסיף כי שמאי המבקשת הפנה להכרעה של השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 5892/13, אולם שם מדובר במבנה בנוי לפי היתר משנת 2009 והשבחה היא בהתאם לבקשה להיתר משנת 2019 לתוספת שטחים.

כמו כן, יש לשים לב כי לאור ביטול ההקלות, סביר להניח כי על מנת לשמר את ההקלות, הבניין יישאר שנים רבות ולא ייהרס לעולם.

לחיזוק עמדתו, מפנה להכרעות שמאים מכריעים: אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 5894/15, יהודה פלד בגו"ח 5190/1,5, רינת וויס רביב בגו"ח 6574/297 ומרדכי דדון בגו"ח 5197/6.

14.3. **<u>מקדמי שווי</u>**

להלן סיכום מקדמי השווי שנקט שמאי המשיבה:

מרתף: 0.7

עיקרי בקומות: 1

ש"ש בקומות: 0.6

גג: 0.15

ביחס למקדמי השווי שנקט שמאי המבקשת, טען שמאי המשיבה כדלהלן:

קומת מרתף תחתונה – חושב בשומת המבקשת במקדם 0.2. לטענתו, יש לשים לב כי בחזית המערבית נראה כי מפלס 5.6- המהווה את קומת המרתף התחתון הינו מעל הקרקע. כמו כן, מדובר על שטח בחלל כפול כך שקומת המרתף המיועדת כביכול לחניה גבוהה יותר מהסטנדרט למרתפי חניה.

קומת מרתף עליונה – חושב בשומת המבקשת במקדם 0.5. לטענתו, יש לשים לב כי קומת המרתף העליון מיועד למלאכה ויש אליה גישה למשאיות תפעול מצפון וכן גישה רגלית דרך מדרגות הפיתוח. לחיזוק עמדתו, מפנה להחלטות שמאים מכריעים: בועז קוט בגו"ח 5894/7, אורית גלן בגו"ח 5897/20 ורינת וייס רביב בגו"ח 5896/16.

קומה א' – חושב בשומת המבקשת במקדם 0.6. לעמדתו, במבני תעשיה/מלאכה/לוגיסטיקה, הסיבה למקדם מופחת בקומות העיליות הינה כי אין גישה ישירה של רכבי תפעול לצורך העמסה או פריקה. בענייננו, בקומה העליונה לא נדרשת פריקה או העמסה ולכן אין סיבה למקדם המופחת.

שטחי שירות – שמאי המשיבה טוען כי מקדם שטחי שירות חושב בשומתו בשיעור 0.6 בהתאם למרבית שומות מכריעות, וביניהן, בועז קוט בגו"ח 5894/7, ערן ירקוני בגו"ח 589/37 ואוולין דודזון שמאמה בגו"ח 5898/8.

גג טכני - שמאי המשיבה טוען כי מקדם קומת הגג חושב בהתאם לשומות מכריעות, וביניהן, גבע בלטר בגו"ח 5892/9 (0.15) ואבישי זיו בגו"ח 5892/61-62 (0.2).

14.4. **<u>הקלה בקו בניין צידי עד 10%</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

בשומת המשיבה צוין בפרק הגורמים והשיקולים כי הובאה בחשבון השבחה בגין שיפור תכנוני לאפשרות ניצול זכויות קיימות ללא תוספת שטחים, כאשר במסגרת תחשיב ההשבחה הובאו בחשבון השטחים החורגים מקווי הבניין בחיוב מלא, כדלהלן:

קומה	שטח	מקדם	אקווי'
מרתף	8.56 מ"ר	0.70	5.992
קרקע	4.28 מ"ר	1.00	4.28
א'	4.28 מ"ר	1.00	4.28
גג	4.28 מ"ר	0.15	0.642
שטח אקווי' לחיוב			**15.19**

בתגובת המשיבה נטען כי מדובר על שטחים שלא ניתן לנצל ללא ההקלות עקב ההגבלה של קווי הבניין.

ביחס לטענת שמאי המבקשת כי ניתן לנצל את השטח החורג בחלק הצפון-מערבי, טען שמאי המשיבה כי בחלק זה נראה כי מתוכננת כניסת הרכבים לרמפה ולא נראה שהתכנון מאפשר את תוספת השטח.

ביחס לטענתו כי ההשבחה חושבה בשווי מלא ולא במקדם שיפור תכנון, טען שמאי המשיבה כי במדידה גרפית של שטח קווי הבניין מתקבל שטח נמוך מתכסית של 40% כך שנראה כי לא ניתן לנצל את התכסית ללא ההקלה ולכן לא הובא בחשבון כי ניתן לנצל את השטחים החורגים במצב קודם ובהתבסס על פס"ד דייניש.

14.5. **<u>הקלה בגובה המבנה</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

הובאה בחשבון השבחה בגין הקלה ממגבלת גובה לאור תוספת נפח במצב החדש, כדלהלן:

מהות	שטח עיקרי	גובה	נפח
נפח מותר	671.80 מ"ר	8.50 מ'	5,710.30
נפח מבוקש	671.80 מ"ר	9.50 מ'	6,382.10
סה"כ תוספת נפח			671.80
שיעור הגידול בנפח			11.76%
מקדם השבחה			33.33%
מקדם משוקלל			3.92%
שטח אקווי לחיוב			**26.35**

שמאי המשיבה מבהיר כי השטח שהובא בחשבון הינו רק עבור השטח המהווה גם את החלל הכפול בקומה א', כדלהלן:

שטח קומת קרקע (אחסנה ומלאכה) -967.47 מ"ר עיקרי + שירות.

שטח קומה א' (משרדים) – 295.67 מ"ר.

הפרש – 671.8 מ"ר.

לעמדתו, שטח זה הובא בחשבון למרות שללא ההקלה לא היה מקום לקומת המשרדים. שמאי המשיבה מבהיר כי מבנה לוגיסטי לא יכול לנצל זכויות ללא גובה, ולכן בהתאם להוראות התכנית ניתן לייצר 2 קומות ללא שטח לוגיסטי, ומשכך הזכויות הנוספות לא היו שוות כלום וכשהן מנוידות לקומת המרתף זה מאפשר את ניצולן ולא משפר אותן. לפיכך, בהתאם לפס"ד דייניש, במצב הקודם זכויות אלו שוות אפס ובמצב החדש שווין מלא. לעניין זה מפנה לערר תא/8022/01/99.

כמו כן טוען כי ניתן לראות בתכנית הבקשה להיתר כי הגובה כולל מעקה הגג הינו 10.35 מ' ובהחלטת הוועדה רשום במפורש כי "הבניה המוצעת גבוהה ב-1 מ' מעל הגובה מותר לא כולל מעקה הגג" ולכן הובא בחשבון גובה המבנה במצב חדש 9.5 מ' התואם לנוסח ההקלה. עם זאת, טען במסגרת הדיון כי יש לחייב בהתאם לתכנית הבקשה שאושרה בוועדה המקומית.

בתגובה לתחשיב שמאי המבקשת, טען שמאי המשיבה כי הביא בחשבון לתוספת כל 1 מ׳ תוספת של 1.5%, שאינו תואם החלטות רבות של שמאים מכריעים.

שמאי המשיבה מדגיש כי בשומתו הובא בחשבון מקדם השבחה מהתוספת הנפחית שהם 11.37% נוספים בהשוואה לנפח במצב הקדם ומקדם 1/3 להשבחה כך שהמקדם המשוקלל המתקבל הינו 3.92% בלבד, וזאת בהתאם להחלטות רבות של שמאים מכריעים בסביבה (פארק הטכנולוגי ומרכז עינב)[2].

14.6. **<u>הקלה בגובה מדרגות פיתוח בין חצרות מ- 1.5 מ׳ עד ל- 2.7 מ׳</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

הובאה בחשבון השבחה בגין שיפור תכנוני להנגשה למפלס המרתף העליון ממפלס קומת הקרקע, הכולל גישה מלאה הן של הולכי רגל והן של משאיות תפעול, כדלהלן:

קומה	שטח	מקדם	סה״כ
קומת מרתף עליון	175.66	0.7	122.96
מקדם שיפור תכנון			0.05
שטח אקווי׳ לחיוב			**6.15**

שמאי המשיבה מציין כי לאחר התייעצות עם גב׳ רויטל בן אמיתי, מנהלת מחלקת רישוי ובניה באגף ההנדסה בוועדה המקומית, הגבהת המדרגות ל-2.5 מ׳ במקום 1.5 מ׳ המותרים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו וגרות) תש״ל-1970 – תקנות בדבר בקשה להיתר, תנאיו ואגרות חלק ד׳ סעיף 4.09 (9), אפשרה גישה נוספת למפלס המרתף ממפלס קומת הקרקע ובעצם מדובר בשיפור תכנוני להנגשה טובה יותר למפלס נוסף.

ביחס לטענות המבקשת, טען שמאי המשיבה כי שטח החצר הנוסף מתאפשר רק בגלל הגישה הנוספת של המדרגות, שהרי לא הייתה גישה לחצר ללא המדרגות.

שמאי המשיבה מדגיש כי הובא בחשבון שיפור תכנוני בלבד ועוד לקומת המרתף הובא בחשבון מקדם 0.7 בלבד, כאשר בדרך כלל מביאים בחשבון מקדם 0.7 לקומת מרתף אשר יש לה אוורור חלקי או ללא גישה ישירה של משאיות תפעול.

14.7. **<u>הקלה בתוספת קומה מתחת למפלס ה-0.00 וניוד זכויות</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

הובאה בחשבון השבחה בגין ניוד הזכויות ותוספת הקומה.

בפרק הגורמים והשיקולים בשומת המשיבה צוין כי לולא תוספת הקומה וניוד הזכויות לא היה ניתן לנצל את הזכויות הנדונות. לפיכך, יש להביא בחשבון מקדם עבור שיפור תכנוני, בעוד במסגרת תחשיב ההשבחה, תוספת השטח בקומת המרתף חויב באופן מלא, כדלהלן:

[2] לעניין זה מפנה להחלטות השמאים המכריעים: אוולין דודזון שמאמה בגו״ח 5898/8, בועז קוט בגו״ח 5896/15 ובגו״ח 5894/17, דוד דדון בגו״ח 5895/8, בגו״ח 5892/29 ובגו״ח 5892/57-58, נורית ג׳רבי בגו״ח 5895/4-5 ויהודה פלד בגו״ח 5893/15-16.

מהות	שטח	מקדם	אקווי'
עיקרי	192 מ"ר	0.7	134.4
שירות	75 מ"ר	0.42	31.5
סה"כ אקווי' לחיוב			**165.9**

ביחס לטענת שמאי המבקשת כי חושבה השבחה לשטחי הבניה לפי שווי מלא, כאילו ומדובר בתוספת שטח ולא הובא בחשבון כי ניתן לנצל את שטחי הבניה במצב קודם בקומה א' וכי ההשבחה מהווה שיפור תכנון בלבד, טען שמאי המשיבה כי בהתאם לבקשה להיתר, נוצלה מלוא התכסית האפשרית וכן הקומות האפשריות ולכן אלמלא ההקלה לא ניתן היה לנצל את זכויות התב"ע במלואן.

14.8. **<u>הקלה בבליטת מרפסת זיזית עד 2 מ' מהמרווח הקדמי</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

הובאה בחשבון השבחה בגין הבלטת המרפסות מעבר ל- 1.2 מ', כדלהלן:

שטח	1.38 מ"ר
מקדם מרפסת	0.25
שטח אקווי' לחיוב	**0.34**

בתגובה לתחשיב המבקשת, טען שמאי המשיבה כי אין מחלוקת על היקף השטח לחיוב אלא על מקדם השווי למרפסת בקומה א.

לטענתו, במבני תעשייה, הסיבה למקדם מופחת בקומות העיליות הינה כי באם אין גישה ישירה של רכבי תפעול לצורך העמסה או פריקה. בענייננו, מאחר ומדובר במשרדים, אין צורך להגיע לשם עם משאיות תפעול ולכן אין צורך במקדם מופחת.

14.9. **<u>הקלה בשימוש חומרים קלים בחזיתות המבנה</u>**

<u>מהות ההשבה</u>

הובאה בחשבון השבחה בגין חסכון בעלויות בנייה בגין חיפוי חיצוני לפי עלות חיפוי אבן חוץ של 300 ₪/מ"ר בממוצע ועלות חיפוי פח חיצוני של 195 ₪/מ"ר בממוצע, כדלהלן:

שטח לחיוב	163 מ"ר
הפרש מחירים	105 ₪
השבחה בגין הקלה זו	**17,070** ₪

שמאי המשיבה מבהיר כי השיפור התכנוני בגין העלות הנחסכת בין חיפוי קרמיקה לבין חיפוי בחומרים מבניה קלה הינו בהתאם להחלטת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 5893/4.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת ביחס לשטח לחיוב, טען שמאי המשיבה כי חישוב השטחים נערך בהתאם למדידות גראפיות של רוחב חזיתות המבנה בהכפלת גובה של 3 מ' ממפלס החצר, כדלהלן:

חזית צפונית – 47.25 מ״ר, חזית מערבית – 102.9 מ״ר, חזית מזרחית -12.42 מ״ר, ובסה״כ – 162.57 מ״ר. ביחס לטענתו להפחתת שטחי החלונות, טען שמאי המשיבה כי שטחי החלונות מתקזזים בשני מצבי התכנון.

לטענתו, עלות החיפוי שהובאה בחשבון הינה בהתאם לעלויות חיפוי המצויות ברשת כאשר עלות חיפוי אבן חוץ הינה בגבולות של 200-400 ₪ והעלות לחיפוי פח חיצוני הינו בגבולות של 110-280 ₪.

14.10. **<u>שווי מ״ר מבונה</u>**

שווי מ״ר מבונה נקבע בשומת המשיבה בסך 9,000 ₪ ביעוד למלאכה למועד הקובע בהתבסס על עסקות מכר, החלטות שמאים מכריעים ודו״ח נת״מ, בהתאמות הנדרשות, כדלהלן:

<u>עסקות מכר:</u>

תאריך	גו״ח	מגרש	שטח מגרש	ייעוד	תמורה
02/09/2021	5892/45	311	2,531 מ״ר	מלאכה	13,955,000 ₪
07/02/2022	5892/37	303	1,002 מ״ר	מלאכה	6,000,000 ₪
20/12/2022	5892/60	326	1,095 מ״ר	מלאכה	6,600,000 ₪

<u>ניתוח שווי מ״ר מבונה</u>

תאריך	גו״ח	מגרש	תמורה לדונם	התאמה לזמן	תמורה מותאם זמן	שטח אקו׳	שווי מ״ר מבונה
02/09/2021	5892/45	311	5,513,631 ₪	1.36	7,518,588 ₪	684.6	10,982 ₪
07/02/2022	5892/37	303	5,988,024 ₪	1.15	6,909,258 ₪	749.15	9,223 ₪
20/122022	5892/60	326	6,027,397 ₪	1.15	6,954,689 ₪	684.6	10,159 ₪

<u>ניתוח מ״ר אקווי לעסקאות 1 ו- 3</u>

קומה	מהות	שטח	מקדם	קומה	מקדם גובה	אקווי
קרקע	עיקרי	360	1	1		360
	שירות	40	0.6	1		24
	חצר	600	0.25			150
א	עיקרי	140	1	0.7	1	98
	שירות	60	0.6	0.7	0.5	12.6
	מרפסת	200	0.2			40
סה״כ						**684.6**[3]

[3] שמאי המשיבה מציין כי בהתאם להחלטת השמאי המכריע דוד דדון בגו״ח 5892/72, השטח האקווי׳ הינו 652 מר״א. לפי מקדם עיקרי ק.ק- 1 עיקרי עילי- 0.6, שירות עילי- 0.42, חצר – 0.3.

ניתוח מ״ר אקוי׳ לעסקה 2

השטח האקוי׳ תואם את השטח האקו׳ שקבע השמאי המכריע ערן ירקוני בהחלטתו במגרש 303 המהווה את עסקת ההשוואה ובהתאם לתכנית נקודתית מד/מק/17/20 שאושרה בשנת 2016.

קומה	מהות	שטח	מקדם	קומה	מקדם גובה	אקווי
קרקע	עיקרי	450	1	1	1	450
	שירות	50	0.6	1		30
	חצר	500	0.25			125
א	עיקרי	291	1	0.7	0.5	101.85
	שירות	50	0.6	0.7	0.5	10.5
	מרפסת	159	0.2			31.8
סה״כ						**749.15**

עסקה בנכס הנדון	₪ 10,982	0.7
עסקאות השוואה נוספות	₪ 9,691	0.3
ממוצע משוקלל	₪ **10,595**	1

לאור ניתוח עסקאות ההשוואה טוען כי השווי שהובא בשומת המשיבה על סך 9,000 ₪ / מ״ר מבונה, הינה על הצד הזהיר.

החלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו״ח	מגרש	שווי מ״ר מבונה	התאמה לזמן	שווי מר״מ מתואם
דוד דדון	06/03/2020	5892/57-80	323	₪ 5,000	1.88	₪ 9,375
שלומי יפה	23/03/2020	5892/45-55	320	₪ 5,700	1.88	₪ 10,688

דו״ח נת״מ:

שנה	מחצית	אזור	שווי לדונם
2024	1	מודיעין פארק טכנולוגי	₪ 7,000,000
		מודיעין- מרכז עינב	₪ 7,500,000
2022	1	מודיעין פארק טכנולוגי	₪ 6,000,000
		מודיעין- מרכז עינב	₪ 6,500,000
2021	2	מודיעין פארק טכנולוגי	₪ 5,500,000
		מודיעין- מרכז עינב	₪ 5,500,000

שמאי המשיבה מבהיר כי שווי מ״ר מבונה בסך 9,000 ₪ ניתן על הצד הזהיר מאחר ובניתוח הנתונים מתקבל שווי דונם הגבוה מ-7.5 מ׳ ₪.

ביחס להתאמה לזמן, שמאי המשיבה מבהיר כי דו"ח נת"מ משמש כאינדיקציה להתאמה לזמן במקרים רבים ובמיוחד כאשר אין עסקאות השוואה למועד הקובע. ככל ויש עליית מחירים או ירידה ניתן לראות זאת בדו"ח נת"מ.

השומות המכריעות שהובאו בחשבון מהוות "בקרה" בלבד, וזאת מאחר והמועד הקובע שלהם עולה על 3 שנים וכמובן שיש להביא בחשבון את העסקה בנכס בשקלול גבוה יותר.

14.11. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

מהות	שטח אקו' לחיוב	שווי מ"ר מבונה	השבחה
הקלה בקו בניין צידי	15.19	₪ 9,000	₪ 136,746
הקלה בגובה מבנה	26.35		₪ 237,106
הקלה בגובה מדרגות פיתוח	6.15		₪ 55,333
הקלה בניוד זכויות	165.9		₪ 1,493,100
הקלה בבליטות מרפסת	0.34		₪ 3,100
הקלה בחיפוי חיצוני בחומרים קלים			₪ 17,070
סה"כ השבחה			**₪ 1,942,454**
היטל השבחה			**₪ 971,227**

15. **<u>הכרעה</u>**

בחלקה הנדונה, ששטחה כ- 2.5 דונם המסווגת ביעוד אזור מלאכה בהתאם לתכנית מד/20, אושרה תכנית בקשה להיתר במסגרתה אושרו הקלות לשם הקמת מבנה מלאכה.

תכנית מד/20 מקנה זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בשיעור של 50% עיקרי ו- 10% שטחי שירות, במגבלת בינוי של 2 קומות בגובה של 8.5 מ' ובמסגרת קווי הבניין המותרים עד לתכסית של 40%.

במסגרת הבקשה להיתר מבקשים לנצל את מלוא זכויות הבניה בחלוקה שאינה תואמת את הוראות התכנית, דבר שהוביל לפרסום ההקלות. בינוי עילי בגובה של 9 מ', הכולל את קומת הקרקע וקומה א' חלקית (כגלריה לשימושי משרד וחלל כפול) ובינוי מתחת למפלס הכניסה הקובעת, קומת מרתף עליונה חלקית, ליצירת יחידת מלאכה נוספת.

למגרש מבוקשות שתי כניסות של רכבים ומשאיות במפלסים שונים. מרחוב הגנן שנמצא במפלס 154.70 לקומת הקרקע ומרחוב הסתת שנמצא במפלס 153.00 לקומת המרתף העליונה.

הצדדים חלוקים ביחס לאופן בחינת ההשבחה ביחס לרכיבי ההקלה הבאים:

1. הקלה בקו בנין.
2. הקלה בגובה המבנה מ- 8.5 מ' ל- 9 מ'.
3. הקלה בניוד זכויות בניה (עיקרי+ שירות) מתחת למפלס ה- 0.00.
4. הקלה בגובה מדרגות פיתוח.
5. הקלה בבליטת מרפסת זיז.
6. הקלה בשימוש חומרים קלים בחזיתות.

15.1. **<u>גישת השומה ומהות ההשבחה</u>**

הצדדים חלוקים ביחס לאופן בחינת ההשבחה אשר הובילה למסקנת מהות השבחה שונה. שומת המשיבה נערכה בשיטת ה"דלתא", בגין אישורה של כל הקלה בנפרד, תוך הנחה כי 2 מסעיפי ההקלות (הקלה בקו בנין והקלה לניוד זכויות לתת הקרקע) מאפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה בהשוואה למצב קודם ולכן נקטה בהתאם לפס"ד דייניש [4]. בעוד שלטענת שמאי המבקשת יש לשום את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון תוך הנחה כי במצב קודם ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה ולכן מחייב עבור שיפור תכנוני.

בערר (ת"א) 85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ נפסק:

> "אכן, לעתים קיימים מצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. שיטה זו ידועה כשיטת הדלתא. אולם, וזה העיקר, על מנת שניתן יהיה לשום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים, על השמאי לנמק ולהסביר מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים"

דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים.

חישוב ב"שיטת הדלתא" מהווה אופן חישוב ראוי ונכון לאומדן שווי השבחה כאשר כל מרכיבי הנכס הרלבנטיים נותרים ללא כל שינוי בין שני מצבי התכנון, וזאת כדי שניתן יהיה לכמת ולבודד את השפעת המרכיב המשביח ותרומתו לשווי הנכס, בגין אותו אקט תיכנוני, בין אם בהקלה ובין אם באישור תכנית.

במקרה שבנדון מהותן של ההקלות הן שיפור תכנוני ולא תוספת זכויות יש מאין. לפיכך, רכיבי ההקלה יכולים להיבחן בשיטת הדלתא הואיל ומלוא שווי המקרקעין אינו משתנה.

כפי שיפורט בסע"ק 15.5 תחשיב ההשבחה בגין ההקלה בגובה ובניוד הזכויות יערך בשיטת השווי הכולל בין שני מצבי התכנון, על מנת לפשט את התחשיב.

15.2. **<u>מקדם התכללות ההקלה</u>**

לעמדת שמאי המבקשת יש לקבוע מקדם הפחתה בשיעור של 0.91 לשווי הזכויות בהקלה, מאחר וההקלה "צמודת היתר" ו"מתכללה" עם הריסת המבנה, לעומתו שמאי המשיבה סבור שיש לקבוע להן שווי מלא הואיל ומבוקש הקמת מבנה חדש הכולל מרתפים וקומות עיליות כך שמדובר במבנה שיבנה מתת הקרקע ומתוכנן לתקופת חיים כלכליים ארוכה ולכן לא נראה כי הקלה מתכללה רלבנטית בענייננו.

[4] עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' ב. דייניש בע"מ ואח'

ראשית, אני מקבלת את טענת שמאי המבקשת כי זכויות שניתנו בהקלה שווין מופחת בשל זמניותן. בסדרת החלטות ועדת הערר[5] נקבע כי זכויות שניתנו בדרך של הקלה בעלות מעמד ארעי ותקפות למשך תקופת תוקפו של היתר הבניה והן פוקעות עם הריסתו של הנכס שנבנה מכוחו של אותו היתר, להבדיל מזכויות מכוח תכנית שניתנות לצמיתות (כל עוד לא בוטלו ע"י תכנית מאוחרת).

בערר כגן[6] נקבע: " נזכיר בהקשר זה כי זכויות מוקנות בתכנית עומדות בתוקפן לעולם כאמור, וניתן לבנותן ולהרסן וחוזר חלילה, ללא הגבלה, אך היטל השבחה משולם פעם אחת בלבד בעת המימוש הראשון (בין בבניה ובין במכר). להבדיל, זכויות מכוח הקלה ניתנות להיתר קונקרטי והן פוקעות עם הריסת הנכס".

יחד עם זאת, בהתחשב בעובדה כי מדובר במבנה מלאכה חדש, בו מבקשים לנצל את מלוא זכויות הבניה המותרות על המגרש באופן המיטבי ביותר, במסגרת אישור ההקלות שמהותן שיפור תכנוני, אורך החיים הצפוי לו גבוה יחסית והסבירות היא כי בעלי הזכויות ישמרו את ההקלות גם בתום החיים הכלכליים של המבנה באמצעות שימור השלד הקיים, כך שאף אם קיימת הפחתה להתכלות ההקלה הרי שהיא זניחה עד אפסית. לאור האמור, לא תחושב הפחתה בגין התכלות ההקלה במקרה זה.

15.3. **<u>מקדמי שווי</u>**

שמאי הצדים חלוקים ביחס למקדמי השווי שיש להביא בחשבון, כדלהלן:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
מרתף תחתון	0.7	0.2
מרתף עליון - עיקרי	0.7	0.5
מרתף עליון - שירות	0.6*0.7= 0.42	0.6*0.5=0.3
ק"ק - עיקרי	1	1
ק"ק - שירות	0.6	0.6
ק"א - עיקרי	1	0.6
ק"א - שירות	0.6	0.6*0.6=0.36
מרפסת זיז ק"א	0.25	0.6*0.25= 0.15
גג	0.15	0
חצר	0.25	0.25

אני מאמצת את קביעת שמאי המבקשת למקדמי השווי המיוחסים לקומות שמעל הכניסה הקובעת, התואם הכרעות שמאים מכריעים בסביבה, לקרקע ביעוד מלאכה.

עם זאת, אני מאמצת את מקדם השווי שנקט שמאי המשיבה, ביחס לקומת מרתף עליון, הממוקמת במפלס רחוב הסתת, בין היתר בשל נגישות נוחה של משאיות תפעול, כלי רכב וכלי עבודה שונים ופתחי אוורור מצפון וממערב. מקדם קומת מרתף תחתון לשימושי חניה יינתן במקדם שווי 0.2 בדומה לשמאי המבקשת.

[5] פס"ד גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה, וועדת ערר הועדה המקומית לתו"ב רעננה נ' ביסמוט.
[6] הר/ 85115/13

אדגיש, כי ערכי השווי מתקבלים מניתוח עסקאות תוך מתן מקדמי שווי, הזהים למקדמי השווי במסגרת חישוב ההשבחה. לכן, השימוש משרדים, המבוקש במסגרת הבקשה הנוכחית, מהווה שימוש נלווה לאזור מלאכה כך שאינו מקבל מקדם אקו' נפרד, הן בניתוח העסקאות והן במסגרת חישוב ההשבחה.

15.4. **<u>הקלה בקו בניין צידי עד 10%</u>**

לטענת שמאי המבקשת לא קיימת השבחה הואיל וההקלה מסתכמת בשינויים קלים בהעמדת המבנה ולחילופין מציג תחשיב השבחה שמהותו שיפור תכנוני בעוד שמאי המשיבה מציג תחשיב השבחה שמהותו תוספת שטח.

איני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת להיעדר השבחה שכן אישור ההקלה לבינוי בחריגה מקווי הבניין יוצרת שיפור תכנוני בהעמדת המבנה והתאמתו במידה פונקציונאלית לנתוני המגרש.

אין מחלוקת שהיקף התכסית בגבולות קווי הבניין קטן מ- 40% כפי שמתירה התכנית והשטח החורג מקו הבניין בכל קומה עומד על 4.28 מ"ר.

בהתאם לנתוני החלקה תכסית הבניה המותרת בגבולות קווי הבניין הינה כ-987 מ"ר המשקף תכסית בשיעור של כ- 39%.

כפי שעולה מהיתר הבניה, התכסית המבוקשת עומדת על 967.47 מ"ר. בהתחשב במספר הקומות ושיעור הבינוי המותר עולה כי ניתן לנצל את השטחים המבוקשים במגבלות הקבועות בתכנית כבר במצב הקודם ומהותה של ההקלה הינה שיפור תכנוני של המבנה.

לפיכך יובא מקדם שיפור תכנון בשיעור 5% עבור השטחים החורגים מקווי הבניין בשיעור 5%, בדומה לתחשיב החלופי בשומת המבקשת.

הצדדים חלוקים ביחס למס' הקומות שיש להביא בחשבון במסגרת הקלה זו. בעוד שמאי המשיבה טוען ל-21.4 מ"ר ב-5 קומות (2 קומות מרתף, ק"ק, ק"א וגג), שמאי המבקשת מחשב את ההשבחה עבור 17.12 מ"ר ב-4 קומות, ללא קומת הגג.

בהתאם להכרעתי לעיל בסע"ק 15.3, אני סבורה כי לקומת הגג המיועדת למתקנים טכניים אין תועלת שווי, ומשכך לא נוצר שיפור תכנוני בגין השטח החורג מקווי הבניין ביחס לקומה זו.

<u>להלן השטח האקו' לחיוב בגין הקלה זו:</u>

קומה	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקו'
מרתף תחתון	4.28	0.20	0.856
מרתף עליון	4.28	0.70	2.996
ק"ק	4.28	1.00	4.28
ק"א	4.28	0.60	2.568
סך שטח אקו' הכלול בהקלה			10.7
מקדם שיפור תכנון			0.05
שטח אקו' לחיוב			0.535

15.5. **<u>הקלה בגובה המבנה, ניוד שטח ותוספת קומה מתחת למפלס ה-0.00</u>**

הצדדים חלוקים ביחס למימוש המיטבי ואפשרות ניצול הזכויות במצב קודם אלמלא ההקלה. שמאי המשיבה טוען כי שווי יתרת הזכויות במצב קודם שווה אפס הואיל והשימוש המיטבי הוא מבנה הכולל קומה אחת על מנת שלא לאבד את יתרון הגובה במבנה לוגיסטי, לעומתו טוען שמאי המבקשת כי ניתן לנצל את מלוא הזכויות במצב קודם ולכן לא קיימת השבחה.

שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה הנובעת מהקלות אלו בחלוקה לשני רכיבים שונים, כדלקמן:

1. הקלה לניוד זכויות החופפת להקלה לתוספת קומה.
2. הקלה להגבהת המבנה.

במסגרת הבקשה להיתר ביקשו הקלה בגובה המבנה והקלות נוספות בניוד שטח עילי לתת הקרקע וכתוצאה מכך תוספת קומה מתחת למפלס ה- 0.00.

בניגוד לנוסח ההקלה, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מבקשים מבנה בגובה של 9 מ׳ לפיה תחושב ההשבחה.

<u>אופן חישוב ההשבחה</u>

בחנתי את המימוש המיטבי במצב הקודם, טרם מתן ההקלה, ביחס לשאלה האם קיימת עדיפות לנצל את מלוא הזכויות המבוקשות עם פגיעה בגובה קומת הקרקע או לחלופין, קיימת עדיפות לנצל את מלוא הגובה המותר ולאבד את השטחים בקומה א׳.

לצורך כך בחנתי את היקף השטחים טרם מתן ההקלה ולאחריה, בהתאם לשטחים בתכנית הבקשה להיתר:

קומה	מהות	שטח ללא הקלה (מ״ר)	שטח כולל הקלה (מ״ר)
קרקע	עיקרי	854.34	854.34
	שירות	113.13	113.13
א	עיקרי	411.08	235.42
	שירות	132.94	60.25

במצב הקודם, טרם מתן ההקלה, שטחי הבניה העיקריים בקומת הקרקע בגובה של 8.5 מ׳ הם 423.45 מ״ר[7] ויתרת השטחים בהיקף של 430.89 מ״ר בגובה 5.4 מ׳[8].

לאחר מתן ההקלות לניוד הזכויות ותוספת קומה (ללא התחשבות בהקלה להגבהת המבנה), שטחי הבניה העיקריים בקומת הקרקע בגובה של 8.5 מ׳ הם 671.8 מ״ר[9] ויתרת השטח בהיקף של 182.54 מ״ר בגובה 5.4 מ׳.

[7] סך השטח בק״ק (854.34 מ״ר עיקרי + 113.13 מ״ר ש״ש)- סך השטח בק״א (411.08 מ״ר + 132.94 מ״ר).
[8] 8.5 מ׳-3.1 מ׳.
[9] סך השטח בק״ק (854.34 מ״ר עיקרי + 113.13 מ״ר ש״ש)- סך השטח בק״א (235.42 מ״ר + 60.25 מ״ר).

מתקבל, כי הפגיעה בשווי הקרקע בשל ניצול מלוא הזכויות ב- 2 קומות עיליות היא כדלהלן:

שטח (מ״ר)	248.35[10]
אחוז פגיעה בקרקע	9.8%[11]
גובה לפני ההקלה (מ׳)	8.5
גובה לאחר ההקלה (מ׳)	5.4
הפחתה (מ׳)	3.1
אחוז שינוי	-36%
אחוז פגיעה[12]	-12%
אחוז השטח הנפגע	**-1.2%**

מנגד, הפגיעה בשווי הקרקע באיבוד הזכויות בקומה א׳ ללא פגיעה בגובה המבנה, היא כדלהלן:

מהות	שטח (מ״ר)	אחוז בקרקע	מקדם שווי	סה״כ
עיקרי	175.66	7%	0.6	4%
שירות	72.69	3%	0.36	1%
אחוז השטח הנפגע				**5%**

לפיכך, המסקנה היא כי השימוש המיטבי במצב קודם לנצל את מלוא הזכויות, בקומה א׳ במגבלת הגובה הקבועה בתכנית.

בניגוד לגישת הצדדים סבורני, כי ההקלה להגבהת המבנה שזורה בהקלות לניוד זכויות והקמת קומה נוספת בתת הקרקע ולכן אני בדעה כי במקרה זה, יש להעדיף את גישת השומה בו נאמד שווי המקרקעין במצב חדש כולל ההקלות לעומת מצב קודם ללא ההקלות, המונעת חיוב כפול ומאפשרת לאמוד את המצב החדש כפי שמשתקף מהבקשה להיתר במינימום מקדמי השבחה.

<u>תרומת הגבהת המבנה:</u>

בהתחשב כי לתוספת הגובה במבני תעשיה משמעות רבה, אני מאמצת את קביעת המשיבה ביחס לשיעור ההשבחה בקומת הקרקע כתוצאה מאישורה של ההקלה, העומד על 1/3 מתוספת הגובה, המגלם בתוכו את עלויות הבניה בגין הגבהת הקומות.

לפיכך, במצב הקודם, שטחי הבניה יובאו בחשבון בהתאם למקדמי השווי שפורטו בסע״ק 15.3, לאור נתוני ההשוואה המגלמים גובה קומה זהה.

ביחס לקומת מרתף תחתונה לחניה, תכנית מד/20 מתירה תוספת קומות תת קרקעיות כשטחי שירות למטרות חניה ללא הגבלה, לכן אני דוחה את טענת שמאי המבקשת, כי ניוד הזכויות לתת הקרקע פגעה באפשרות ניצול קומת המרתף לחניה, שכן כל מקומות החניה הוסדרו בהתאם לתקן בתחום גבולות המגרש. לפיכך, ככל שקיימת תרומה לקומת החניה במרתף היא קיימת בשני מצבי התכנון.

[10] 671.8 מ״ר – 423.45 מ״ר.
[11] 248.5 מ״ר/2,531 מ״ר שטח חלקה.
[12] בשיעור של 1/3 מהגובה.

במצב החדש, אבחן את ההשבחה הנובעת מהגבהת המבנה בהתאם לגובה השטחים האפשרי במצב הקודם, הכולל שימוש מיטבי של ניצול מלוא הזכויות ב-2 קומות, כדלהלן:

שטח קומת קרקע	גובה לפני ההקלה (מ')	גובה אחרי ההקלה (מ')	אחוז השינוי	השבחה
423.45	8.5	9	5.88%	2%
[13]248.35	5.4	9	66.67%	22%

שטח אקו' לחיוב בגין הקלה זו:

מצב קודם				
קומה	**מהות**	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
קרקע	עיקרי	854.34	1.00	854
	שירות	113.13	0.60	68
קומה א	עיקרי	411.08	0.60	247
	שירות	132.94	0.36	48
חצר		1563.53	0.25	391
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				**1608**
מצב חדש				
קומה	**מהות**	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף עליון	עיקרי	175.66	0.7	123
	שירות	72.69	0.42	31
קרקע	עיקרי	423.45	1.02	432
		248.35	1.22	304
		182.54	1	183
	שירות	113.13	0.6	68
קומה א	עיקרי	235.42	0.60	141
	שירות	60.25	0.36	22
חצר		1563.53	0.25	391
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				**1693**
שטח אקו' להשבחה עבור ניוד זכויות וגובה קומה				**85.42**

15.6. **<u>הקלה בגובה מדרגות פיתוח בין חצרות מ- 1.5 מ' עד ל- 2.7 מ'</u>**

שמאי הצדדים מסכימים כי במצב הקודם, בהתאם לתקנות התכנון והבניה, מותר היה לבנות מדרגות עד לגובה של 1.5 מ' בעוד בהיתר המבוקש מבקשים לבנות מדרגות בחצר בגובה של 2.5 מ'.

עיקר המחלוקת נעוץ בשאלה, מהי תרומת הגבהת המדרגות?

לעמדת שמאי המשיבה, מדובר בשיפור תכנוני בגין הנגשה למפלס המרתף העליון ממפלס קומת הקרקע, הכולל גישה מלאה הן של הולכי רגל והן של משאיות תפעול, ולכן חישב את ההשבחה ביחס להיקף קומת המרתף העליון במקדם שיפור תכנון בשיעור 5%, בעוד שלעמדת שמאי המבקשת במצב הקודם ניתן היה לבנות מדרגות בגובה 1.5 מ' המותרים ואת החצר בשיפוע, כך

[13] 671.8 מ"ר בניכוי 423.45 מ"ר

שההשבחה מאישורה של ההקלה הינה שיפור השיפוע בחצר שמשמעה שינוי קל בתכנון המבוקש והתאמה לנתוני המגרש ולשיפוע הקרקע ולפיכך ההקלה אינה יוצרת השבחה בשווי המקרקעין.

בחנתי את הבקשה להיתר, ממנו עולה כי הקמת המדרגות החיצוניות בחצר, משפרת את התכנון ע"י קישור חיצוני ונגישות רגלית נוחה בין שני מפלסי החצרות במגרש ויצירת כניסה רגלית חיצונית נוספת לקומת המרתף העליון, מעבר למדרגות הפנימיות המקשרות בין הקומות.

לאור האמור, תחושב השבחה בשיעור 3% עבור השטח העיקרי בקומת המרתף העליון.

<u>שטח אקו' לחיוב בגין הקלה זו:</u>

קומה	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
קומת מרתף עליון	175.66	0.7	122.96
מקדם שיפור תכנון			0.03
שטח אקו' לחיוב			**3.69**

15.7. **<u>הקלה בבליטת מרפסת זיזית עד 2 מ' מהמרווח הקדמי</u>**

בהתאם לתקנות התכנון והבניה, מותרת בליטת מרפסת מעבר לקו הבניין הקדמי עד ל-1.2 מ'.

במסגרת הבקשה להיתר ביקשו הקלה בקווי הבניין להקמת המרפסת עד 2 מ'.

איני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת להיעדר השבחה. כאמור לעיל, ככל והתבקשה הקלה בקו הבניין, הרי שהיא יוצרת השבחה בגין השיפור התכנוני שנוצר למבנה.

אני מאמצת את עמדת הצדדים כי היקף השטח החורג מעבר לבליטה המותרת של 1.2 מ' הינו כ-1.38 מ"ר.

כמו כן אני מאמצת את קביעת המבקשת למקדם השווי של מרפסת בקומה א' בשיעור של 0.25 ממקדם השווי של קומה א' בשיעור 0.6, בשונה מעמדת המשיבה.

<u>שטח אקו' לחיוב בגין הקלה זו:</u>

שטח מרפסת הכלול בהקלה	1.38
מקדם אקו' קומה א'	0.6
מקדם אקו' מרפסת	0.25
שטח לחיוב	0.21

15.8. **<u>הקלה בשימוש חומרים קלים בחזיתות המבנה</u>**

בהוראות תכנית מד/20 נקבע כי החזיתות יבנו מבניה קשיחה עם חיפוי קרמיקה (פסיפס ו/או אריחים) עד לגובה 3 מ' מפני <u>מפלס החצר</u>, מעל לגובה זה מותרת בניה קלה ממתכת.

במסגרת הבקשה להיתר, מבוקש לבנות את חלק מחזיתות המבנה עד לגובה 3 מ' בחיפוי פח.

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה הנובעת מאישורה של הקלה זו בגין חסכון בעלויות בנייה בין חיפוי חיצוני לפי עלות חיפוי אבן חוץ של 300 ₪/מ"ר בממוצע ועלות חיפוי פח חיצוני של 195 ₪/מ"ר בממוצע, עבור 163 מ"ר.

לעמדת שמאי המבקשת השטח לחיוב עומד על 132 מ״ר, בניכוי פתחים, אולם לעמדתו אין חסכון בעלות חיפוי פח אלוקובונד אל מול חיפוי חוץ מאבן, ומעבר לכך טוען כי עלות העבודה מתייקרת לאור החיתוכים הנדרשים בהתאם למיקום וגודל הפתחים.

איני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת להיעדר השבחה כאשר לטענתו ההקלה אינה מעלה את שווי המקרקעין מאחר ומדובר בשינוי חזותי והתאמה לטעמם של בעלי הזכויות.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי ההשבחה מהקלה זו נובעת מחסכון בעלויות הבניה. לאחר שבחנתי את העלויות שקבע המשיבה אל מול המידע הנמצא ברשת, אני מאמצת את קביעתו להשבחה בסך 105 ₪/ מ״ר[14].

לאור האמור, אבחן את השטח הכלול בהקלה זו, בניכוי שטחי הפתחים שאינם מתקזזים בשני מצבי התכנון כפי שסובר שמאי המשיבה, כדלהלן:

חזית צפונית – 15.72 מ׳ X 3 מ׳ = 47.16 מ״ר, בניכוי 2 פתחים (11.5 מ״ר) = 35.66 מ״ר.

חזית מזרחית – החזית מחופה באבן, אין שטח לחיוב בגין הקלה זו.

חזית מערבית – 34.2 מ׳ X 3 מ׳ = 102.6 מ״ר, בניכוי חלונות ופתחים (28.57 מ״ר) = 74.02 מ״ר.

סך השטח לחיוב 109.68 מ״ר.

שטח לחיוב	109.69
השבחה למ״ר	105 ₪
סך ההשבחה	11,517 ₪

15.9. **<u>שווי מ״ר מבונה</u>**

שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי מ״ר מבונה בסך 9,000 ₪/מ״ר למועד הקובע אולם הם חלוקים על מקדמי השווי שיש להביא בחשבון בניתוח הנתונים.

מתוך 3 עסקות המכר שהוצגו בשומות הצדדים בחנתי את 2 העסקאות בעלות המאפיינים הדומים למושא השומה[15], ביעוד מלאכה, בהתאם למקדמי השווי שנקבעו על ידי וכפי שפורטו בסע״ק 15.3, בהתאמה לזמן בהתאם לעליית המחירים שנצפתה בין שתי עסקאות אלה ובהתאם לדו״ח נת״מ, מהן עולה כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך 9,000 ₪ למועד הקובע כפי שקבעו הצדדים, כדלהלן:

תאריך	גו״ח	מגרש	שטח מגרש	תמורה	חלק נמכר	תמורה לדונם	שטח אקו׳/דונם	שווי מ״ר מבונה	התאמה לזמן	שווי מ״ר מבונה, מתואם
02/09/2021	5892/45	311	2,531 מ״ר	13,955,000 ₪	100%	5,513,631 ₪	719.6	7,662 ₪	1.19	9,150 ₪
20/12/2022	5892/60	326	1,095 מ״ר	6,600,000 ₪	100%	6,027,397 ₪	719.6	8,376 ₪	1.07	8,974 ₪
שווי מ״ר מבונה מתואם למועד הקובע										9,062 ₪

[14] עלות חיפוי אבן נעה בגבולות של 200-400 ₪/מ״ר ובממוצע 300 מ״ר. עלות חיפוי פח נעה בגבולות של 110-280 ₪/מ״ר ובממוצע 195 ₪. 300 ₪ - 195 ₪ = 105 ₪.

[15] אציין כי בהתאם לחוזה המכר היטל ההשבחה המיוחס לתכנית מד/מק/17/20 חל על קונה כמצוין בשומה מכרעת בגו״ח 5892/37 ולכן עסקה זו, בין היתר, לא הובאה בחשבון מעבר למאפייניה השונים ביחס לחלקה מושא השומה.

16. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

מהות	שטח אקו' לחיוב	שווי מ"ר מבונה	השבחה
הקלה בקו בניין צידי	0.54	₪ 9,000	₪ 4,815
הקלה בגובה המבנה, ניוד זכויות ותוספת קומה	85.42		₪ 768,773
הקלה בגובה מדרגות פיתוח	3.69		₪ 33,200
הקלה בבליטת מרפסת זיזית	0.21		₪ 1,860
הקלה בחיפוי חיצוני בחומרים קלים			₪ 11,517
סך ההשבחה			₪ **820,164**
היטל השבחה			₪ **410,082**

17. **<u>השומה</u>**

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

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות בניה	03.04.2024	₪ 820,164	₪ 410,082

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