יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

י"ז אייר תשפ"ה (15 מאי 2025)

מינוי מספר: 2425-2024

לכבוד

המבקשת	**המשיבה**
שטיל נכסים בע"מ	הוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין-מכבים-רעות
באמצעות השמאי רחמים חי שרים	באמצעות השמאי דן טרשנסקי
בדוא"ל: ramis@poran-shrem.com	בדוא"ל: dani@ktap.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
מגרש 7 לפי תכנית מד/21, גוש 5897 חלקה 8 (חלק), שדרות הרכס 27- מודיעין-מכבים-רעות

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של מקרקעין עקב אישורן של הקלות כמפורט בפרק הרישוי שבהמשך.

3. מועד קובע לשומה[1]

גורם השבחה	מועד קובע
הקלות	7.9.2022

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	שטח ריק ביעוד לתעשייה.
גוש	5897
חלקה	8
מגרש	7 לפי תכנית מד/21.
שטח המגרש	23,885 מ"ר.
השטח הנישום	11,012 מ"ר משטח המגרש, לפי מדידה שבתכנית הבקשה להיתר.
זכויות קנייניות	חכירה.
כתובת	הפארק הטכנולוגי, מודיעין-מכבים-רעות.

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

השטח הנישום, המהווה כאמור חלק מחלקה 8 וחלק ממגרש תכנוני, ייקרא להלן, מטעמי נוחות, "**מגרש הנכס**".

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 4.2.2025 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 14.5.2025, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

מגרש הנכס נמצא בפארק הטכנולוגי של העיר מודיעין-מכבים-רעות, ששטחו כ- 4,700 דונם, והוא ממוקם במרחק אווירי של כ- 2 ק"מ צפונית-מערבית לשכונות המגורים של העיר.

הפארק בנוי על שלוחות הרריות ומיוערות והוא נהנה מגישה נוחה לצירי תנועה ראשיים בסביבה- דרך 443 העוברת במרחק של כ- 1.5 ק"מ ממזרח לפארק, ודרך 431 העוברת במרחק של כ- 3 ק"מ מדרום לפארק.

הגישה לפארק ממזרח הינה מצומת מכבים שעל דרך 443, ובאמצעות רחוב שדרות הרכס החוצה את אזור הפארק ממזרח למערב לאורך השטחים הטופוגרפיים הגבוהים, ומדרום-באמצעות רחוב שדרות הענבה, אשר בסמוך לתחנת רכבת "פאתי מודיעין" מסתעף צפונה עד הגעתו לפארק.

הבנייה בפארק הטכנולוגי מאופיינת במבני תעשייה ולוגיסטיקה חדשים, הבנויים על מגרשים גדולים ולשימושים של תעשיה, אחסנה, טכנולוגיה עתירת ידע, לוגיסטיקה, תעסוקה ומסחר.

הפיתוח העירוני מלא וברמה טובה והוא כולל, בין היתר, כבישים רחבים הסלולים באיכות טובה, מדרכות להולכי רגל, מסלולי אופניים, מפרצי חניה לאורך הרחובות, שטחים מגוננים ומטופחים ותאורת רחוב.

חלקה 8 ממוקמת בחלק המזרחי של הפארק, בצמוד ומדרום לרחוב שדרות הרכס.

6.2. <u>תיאור מגרש הנכס</u>

חלקה 8 ששטחה הרשום 23,884 מ"ר, צורתה מעין משולש שווה שוקיים, שצלע הבסיס שלו מהווה את חזית החלקה לרחוב שדרות הרכס וקודקודו, שבעורף השטח, קטום, וגבולותיה הינם:

גבול צפוני, שאורכו כ- 214 מ', והוא מהווה כאמור את חזית החלקה לרחוב שדרות הנכס.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

גבול דרום-מזרחי, שאורכו כ- 194 מ' ולאחריו חלק מחלקה 34 שרוחבו כ- 30 מ', והמשמש, בחלקו הסמוך לרחוב שדרות הרכס כמגרש חניה ובהמשך כשטח פתוח, וממזרח לחלק זה של חלקה 34- חלקה 7, ששטחה כ- 51 דונם ועליה 4 מבנים גדולים המשמשים כמרכז מיון של דואר ישראל.

גבול דרומי, שאורכו כ- 60 מ', ולאחריו המשכה של חלקה 34 שהוא שטח פתוח ומיוער.

גבול מערבי, שאורכו כ- 163 מ', ולאחריו חלקה 28 שרוחבה כ- 26 מ', והיא שטח פתוח ומיוער המיועד למעבר ציבורי להולכי רגל, ולאחריה חלקה 10 ששטחה כ- 21 דונם ועליה מבנה תעשייה/אחסנה.

טופוגרפיית פני הקרקע בחלקה עולה בשיפוע מתון של כ- 5% מחזית החלקה לעורפה, כאשר הפרש הגובה של פני הקרקע הטבעית שבחזית החלקה לזו שבעורפה, הינו כ- 10 מ'.

על המחצית, לערך, המזרחית של החלקה בנוי מבנה תעשייה חדש, ויתרת השטח שבצידה המערבי של החלקה, שהוא אינו מבונה, מהווה את מגרש הנכס, ששטחו, כאמור, כ- 11,012 מ"ר.

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

7.1. <u>תכנית מתאר מקומית מודיעין מס' מד/2020</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4747 מיום 5.5.1999, קבעה את יעודו של שטח הפארק הטכנולוגי כאזור לתעסוקה מיוחדת, המיועד לפעילות של תעסוקה לא מזהמת, על השירותים הנלווים אליהם בלבד, בתוך אזור מיוער ומגונן.

בהוראות התכנית נקבע, כי תוכן תכנית מפורטת אחת לכל אזור התעסוקה אשר תכלול גם את השטח המיועד לשירותים לאזור זה וגם את אזור הייעור הסמוך, ולפי ההוראות המפורטות בתכנית.

תקן החניה המומלץ לשימושי הקרקע השונים מצורף כנספח 7 להוראות התכנית. הוועדה המקומית רשאית לשנות תקן זה לעת הכנת תכניות מפורטות. להלן תקני החניה שנקבעו בנספח 7 ושהם הרלוונטיים למגרש הנכס ולשומה זו:

שימוש	מקום חניה לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית
לחנויות עד 2,000 מ"ר	לכל 25 מ"ר.	עד 1,000 מ"ר לכל 250 מ"ר או חלק מהם.
משרדים עד 5,000 מ"ר	לכל 20 מ"ר.	בהתאם לקביעת הועדה המקומית.

[2] . יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מבנה אחסנה	לכל 300 מ"ר	לכל 200 מ"ר (עד 1,000 מ"ר), ולכל 500 מ"ר נוספים מקום אחד.

7.2. <u>תכנית מתאר ומפורטת מס. מד/21 מודיעין- אזור תעסוקה מפורטת</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4775 מיום 29.6.1999, קובעת תכנון מפורט לאזור התעסוקה.

לפי תשריט התכנית, חלקה 8 סומנה כמגרש מספר 7 שייעודו "אזור תעשיה- סיווג 1", שהוא גם "מגרש מיוחד" מסוג של "מגרש רכס".

לפי הוראות התכנית, השימושים המותרים ב"אזור תעשיה- סיווג 1" הינם עסקים משרדיים, כגון: מרכזי ניהול, בתי תוכנה, חממות תעשייתיות ללא פליטות, מכוני צילום והעתקות אור, מכללות מקצועיות, בתי דפוס, מכוני גרפיקה, משרדי הנדסה ושימושים אחרים, ובתנאי שיעמדו בהוראות הסביבתיות המפורטות בתכנית.

להלן עיקר ההוראות שבתכנית הרלוונטיות למגרש הנכס ולשומה זו:

<u>זכויות בנייה מרביות</u>

אחוזי בניה מרביים כאחוז משטח המגרש				
מעל ה- 0.00		מתחת ל- 0.00		סה"כ
שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	
85%	15% לצרכי חניה- 20%	5%	40% לצרכי חניה- 80%	145% 100% לחניה

לצורך חישוב זכויות הבניה יחשב מפלס השימוש העיקרי התחתון ביותר במגרש כמפלס ה- 0.00 של הבניין.

<u>קווי בניין</u>- כמופיע ברוזטות על גבי התשריט, ומסומנים בקו נקודה על גבי נספח 1. במתחמי תעשיה קווים אלו קובעים עבור כל בניה בתחום המגרשים, כולל חניונים, חצרות משק, אכסון וקירות תמך שגובהם מעל 2.5 מ' (מעל או מתחת לפני הקרקע הטבעיים).

<u>גובה בניינים במגרשי רכס</u>

לפי המסומן בנספח 1 המציין גובה מירבי במספר אבסולוטי במטרים מעל פני הים. במגרשים אלו תוגדר מעטפת הבניה המירבית ע"י קו המחבר נקודה דמיונית בגובה 14.5 מ' מדודה מעל פני הקרקע הטבעיים בקו הבניין העליון, עם נקודה דמיונית בגובה 14.5 מ' מדודה מעל מפלס הדרך בקו הבניין התחתון. בנוסף, לא יחרוג גובה הבניין מהגובה האבסולוטי המסומן בנספח מס' 1[3].

[3] . 226.0 מ'.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תותר חריגת מעקות ופרגולות מעבר לקו המתואר לעיל, באופן הבא: תותר חריגת השליש העליון של הקומה שמתחת לגג הנ"ל כמסומן בחתך הטיפוסי בנספח מס' 1. חריגות אלה לא תותרנה בחזית הניצבת ע"ג קו הבנין הקדמי או כלפי עמק הנזירים, אלא בנסיגה של לפחות 5 מ' ממנה.

<u>תכסית</u>

במגרשי הרכס, תכסית הבניינים למעט מרתפים, אך כולל מבני חניה עיליים על כל סוגיהם, לא תעלה על 35% משטח המגרש.

יותרו מרתפי חניה תת-קרקעיים וריצוף שטחים עבור חניה עילית וחצרות משק אך ורק בתחום קווי הבניין. יתרת שטח המגרש מעבר לקווי הבניין תיועד לטיפול נופי רך בלבד, לקירות תמך שאינם גבוהים מ- 2.5 מ' מעל או מתחת לפני הקרקע הטבעיים.

לפחות 35% משטח המגרש יטופלו בטיפול הכולל נטיעות בלבד ללא שימוש בחומרים אטומים.

<u>חניה</u>

תקני החניה יהיו לפי תקני החניה המומלצים בתכנית מד/2020. התקן לחניה תפעולית יקבע עפ"י התקן המומלץ בתכנית מד/2020 והחלטת הוועדה המקומית בהתאם לאפיון הבניין המבוקש.

החניות תהיינה בתחום השטח התחום ע"י קווי הבניין ו/או תהיינה בחניונים מבונים באחד או יותר מהאופנים הבאים:

- חניה עילית ו/או תת-קרקעית מתחת לבנין העיקרי ו/או מבני חניה נפרדים- הכל כחלק מהתכסית המרבית המותרת במגרש, בתוך תחום קווי הבניין.
- חניה עילית מגוננת ונטועה ומשולבת בפיתוח הנוף הכללי של המגרש ובתנאי שלא תחרוג מתחום קווי הבניין של המגרש. במגרשי הרכס, יוגבל שטח החניה העילית ל- 50% מיתרת השטח שנותרה בין תכסית הבניה המירבית לבין קווי הבניין.
- מרתפי חניה תת-קרקעיים משולבים בפיתוח הנופי של המגרש, בתוך תחום קווי הבניין. גגות החניונים התת-קרקעיים יהיו מגוננים.
- מעבר לקווי הבניין תותר חניה תת-קרקעית ו/או חניה עילית צמודת קרקע בתכסית שאינה עולה על 10% משטח המגרש ברוטו. קווי התיחום המזעריים לחניות אלו יהיו 5 מ' לפחות מגבול המגרש.
- בכל מקרה לפחות 35% משטח המגרש יוותרו בטיפול רך, ללא חניה וללא שימוש בריצופים אטומים.

<u>טיפול בשולי המגרש</u>

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

פני הקרקע הטבעיים בתחום המגרשים בסמוך למעברים וכלפי שטחים ציבוריים פתוחים לא ישונו במידה העולה על 2.5 מ'. במידה ונוצרים הפרשים כנ"ל, יבנו קירות תמך בהתאם ע"י מבקש ההיתר.

תנאי הקצה במגרשי הרכס כלפי אזורי היער יהיו עפ"י פני הקרקע הטבעיים.

<u>קירות תמך</u>

בתחום קווי הבניין יוגבל גובה קירות התמך ל- 4 מ'. במידה ונוצרים הפרשים גדולים יותר בין מפלסי הפיתוח, ידורג קיר התמך ע"י יצירת מדרגה מגוננת ברוחב מזערי של 2.5 מ'. בתחום המגרש שמחוץ לקווי הבניין יוגבל גובה קירות התמך ל- 2.5 מ', והמרחק האופקי המזערי בין קירות התמך יהיה 3.0 מ'.

במגרשי הרכס, שטחי המגרשים שבין קווי הבניין האחוריים ובין גבול המגרש יהיו עבור פיתוח גנני ונופי בלבד ולא תותר בהם כל חריגה מפני הקרקע הטבעיים במידה העולה על מטר אחד.

7.3. <u>תכנית מד/21/1</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5019 מיום 17.9.2001, משנה חלק מהוראותיה של תכנית מד/21, ובכלל אלה, השינויים שלהלן:

<u>תוספת שטחי חניה</u>- בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת מרתף לחניה כשטח שירות לחניה בלבד, בשטח של עד 40% מסך הזכויות המיועדות לחניה מתחת ל- 0.00 אשר בתכנית מד/21, בתנאים המפורטים בתכנית.

<u>קירות תמך וטיפול בהפרשי גבהים במגרשים</u>

הפרשי גבהים בתוך המגרשים ובין שטח המגרש לשטחים הגובלים, ייתמכו ע"י קירות תמך כמפורט בהוראות תכנית מד/21.

בתחום מגרש שמחוץ לקווי הבניין יוגבל גובה קירות התמך ל- 3 מ', כולל לאורך גבול המגרש, פרט לקיר הגובל בוואדי שגובה לא יעלה על 2.5 מ'. מרחק אופקי מזערי בין קירות תמך אלו יהיה 2 מ'.

7.4. בישיבתה מיום 5.6.2019, החליטה ועדת המשנה של הוועדה המקומית, לאמץ את תקן החניה החדש (2016) וקביעתו כמדיניות וכתקן מחייב לשימושי משרדים ותעשיה עתירת ידע בפארק הטכנולוגי במרכז עינב, הקובע כלהלן:

עד 120% זכויות בניה- 1 מ"ח לכל 40 מ"ר (אמצע הטווח בין 30-50 מ"ר).

מעל 120% זכויות בניה- 1 מקום חניה לכל 60 מ"ר.

לצורך מימוש התקן החדש יש צורך בהגשת בקשה להקלה/שינוי תב"ע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

8. <u>רישוי</u>

להלן יפורטו היתר הבניה האחרון שהתקבל בחלק המזרחי של המגרש, והבניה המבוקשת בחלקו המערבי, מאתר הועדה המקומית:

8.1. ביום 5.9.2019 ניתן היתר מס' 20190302 לתכנית שינויים להיתר מס' 20180152, שינוי בגודל ומיקום מאגר מים וחדר משאבות, שינויים בחדר טרפו, הוספת מעלית, שינויים פנימיים, הוספת פרגולה, שינויים בפתחים בחזית מזרחית.

יצוין, כי הבנייה לפי היתר זה הינה בחלק המזרחי של המגרש, ולפי טבלת השטחים שבתכנית הבקשה להיתר, השטח הבנוי בקומת הקרקע הינו כ- 5,371 מ"ר.

8.2. בישיבת ועדת הרישוי המקומית מיום 18.4.2024 הוחלט בעניינו של מגרש הנכס, לאשר בקשה להיתר לבנייתו של מבנה חדש שמהותו "מרכז ניהול חדש", הכוללת שינויים בשטחים המבוקשים שאושרו בעבר.

לפי המפורט בהחלטת ועדת הרישוי, הבקשה להיתר נדונה בישיבת ועדת המשנה בתאריך 7.9.2022 ואושרה לעניין ההקלות שלהלן:

- הקלה מסעיף יב9 בתכנית מד/21 בעניין גובה קירות פיתוח במגרש- עפ"י המלצת אדריכלית הנוף של הרשות ניתן לחרוג עד גובה של 7 מ'.
- הקלה במבנה מאגר, חדר משאבות, חדר שומר, חדר אשפה, וצובר גז טמון מעבר לקווי הבניין.
- הקלה מסעיף 2ב' בתכנית מד/21 לעניין גובה מבנה מירבי ואבסולוטי מותר.
- הקלה מסעיף ו'1 בתכנית מד/21 לעניין תכסית מותרת עד לכ- 44% תכסית.
- הקלה מסעיף ו'1 בתכנית מד/21 לעניין מרחק חניות מגבול מגרש פחות מ- 5 מ'- המלצת מחלקת תנועה של העירייה לאשר הקלה זו.
- הקלה מסעיף ז' 1 4 ויב' 6 בתכנית מד/21 לעניין אחוז המגרש לטיפול רך ללא חניה וללא שימוש בריצוף אטום. עפ"י המלצת אדריכלית הנוף של הרשות ניתן לאשר עד 25% חלחול.
- הקלה במאזן חניה- יותר תקן לרכב פרטי 1:40 למשרדים, יותר תקן חניה לרכב תפעולי משאית 7 בלבד- המלצת מחלקת התנועה של העירייה לאשר הקלה זו.

להלן השטחים שהתבקשו בתכנית הבקשה להיתר:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שטחים עיקריים:

מפלס	קומה	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	סה"כ
-2.75	מרתף			
0.00	קרקע	628.08		628.08
5.40	א'		3,892.11	3,892.11
9.40	גרעין ביניים א'			
11.40	גלריה קומה א'		1,009.45	1,009.45
15.40	ב'		3,018.03	3,018.03
17.40	גרעין ביניים ב'			
21.40	גלריה קומה ב'		720.45	720.45
25.40	קומת גג			
	סה"כ	**628.08**	**8,640.04**	**9,268.12**

שטחי שירות:

קומה	מרחב מוגן	מבואות ומדרגות וטכני	חניה	בליטות	מבני שמירה	סה"כ
מרתף		87.15				87.15
קרקע	28.90	152.46		489.88	11.18	682.42
א'	63.05	200.33	1,519.83			1,783.21
גרעין ביניים		33.94				33.94
גלריה קומה א'	62.90	60.20				123.10
ב'	63.98	110.34				174.32
גרעין ביניים ב'		33.94				33.94
גלריה קומה ב'	64.14	61.09				125.23
קומת גג		8.33				8.33
סה"כ	**282.97**	**747.78**	**1,519.83**	**489.88**	**11.18**	**3,051.64**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

9. <u>מצב קנייני</u>

מהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 15.10.2024 עולים הפרטים שלהלן:

<u>מספר גוש</u>	: 5897
<u>מספר חלקה</u>	: 8
<u>שטח החלקה</u>	: 23,884 מ"ר.
<u>בעלויות</u>	: רשות הפיתוח.
<u>חכירות</u>	: ביום 9.12.2015 נרשמה חכירה ראשית לתקופה של 49 שנים, עד ליום 26.1.2059, לטובת: שטיל נכסים בע"מ (4149/20000); א.פ. אביעד השקעות בע"מ (4149/20000); ל.ע. נוימן אחזקות ונכסים בע"מ (461/10000); אידיאל עיצוב ארונות בע"מ (539/1000).

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)).

עם זאת, במקום בו עיקר שווי המקרקעין אינו משתנה בשל התוכנית, ניתן לקבוע ההשבחה לפי שוויה של התוספת הנגזרת מהוראת התוכנית הנבחנת (שיטת הדלתא) (ערר (ת"א) 85092/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ** (פורסם בנבו, 12.2.2020)).

מאחר וההשבחה הנבחנת בשומה זו הינה עקב אישורן של הקלות, שאינן משנות את אופי הבנייה ואת עיקר שטחי הבניה המותרים במגרש הנכס, הרי שהבחינה תעשה לפי שיטת הדלתא.

באומדן השבחה יובאו בחשבון הגורמים והשיקולים שלהלן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10.1. מיקומו של הנכס בפארק הטכנולוגי שבעיר מודיעין-מכבים-רעות.

10.2. מאפייניו של מגרש הנכס, ובכלל אלו טופוגרפיית פני הקרקע.

10.3. אפשרויות הבניה במגרש בכלל ובמגרש הנכס בפרט הנכס, עובר לאישורן של ההקלות, ולאחר אישורן.

10.4. ערכי השווי בסביבתו של מגרש הנכס, נכון למועד הקובע.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות הנקודתיות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, והמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. <u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>

להלן ההשבחה שנקבעה על-ידי שמאי הצדדים עקב אישורן של ההקלות:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקשת (₪)[4]
הקלות	7.9.2022	4,760,808	1,026,785.38

11.2. <u>עיקרי שומת המשיבה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

ההשבחה עקב אישורן של ההקלות, מהותה כלהלן:

- <u>הקלה בתכסית</u>- הובאו בחשבון השטחים החורגים בתכסית בהתאם לתכנית המצורפת לבקשה. ההשבחה חושבה לפי מקדם שיפור תכנוני.
- <u>תוספת גובה</u>- ההקלה מאפשרת ניצול נפחי של 19,682 מ"ק שטחי תעשיה מעבר לגובה המותר בתכנית. הובא בחשבון שיעור השבחה מתוספת נפחית של 0.33.

תוספת הגובה מעבר לגובה המותר- 7.5 מ'. לצרכי זהירות הובאה בחשבון תוספת גובה נטו של 6.5 מ'.

- <u>הקלה להקמת חניה מעבר לקווי הבניין</u>- הובא בחשבון שווי במצב חדש כחצר תפעולית (על הצד המקל). הובא בחשבון שווי במצב קודם כתכסית רכה.

[4]. לאחר עריכת שומתו קבע שמאי המבקשת תחשיבי השבחה חדשים שההשבחה לפיהם היא של 1,079,386.54 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- <u>הקלה בתקן חניה</u>- תקן החניה למשרדים לפי הוראות תכנית מד/2020 הינו 1:20. הובאה בחשבון הקלה מבוקשת לתקן חניה של 1:40. ההקלה מאפשרת הקמה של 100 חניות במקום 131 חניות.

הובא בחשבון כי לאור מאפייני הבינוי המבוקש, ללא ההקלה היה צורך להקים את יתרת החניות בתת-הקרקע.

תחשיב ההשבחה מביא בחשבון חסכון בעלות הקמת חניה תת-קרקעית בהפחתת שווי לחניה.

<u>הקלה בגובה קירות תמך</u>- בתחום קווי הבניין הובאה בחשבון הקלה בגין קירות תמך שגובהם עולה מעל 4 מ', ועומק שטח נהנה של 2.5 מ'.

מחוץ לקווי הבניין הובאה בחשבון השבחה בגין קירות תמך שגובהם עולה על מגבלת 3 מ' ועומק שטח נהנה של 2 מ'. שטח מושפע נהנה- 1,332.5 מ"ר, ומקדם השבחה של 0.15.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי הובאו בחשבון עסקאות מכר קרקע מאתר רשות המיסים, כלהלן:

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח רשום במ"ר	מגרש לפי מד/21	שטח חלקה/ נמכר במ"ר	תמורה (₪)	תמורה לדונם (₪)	מקדם התאמה לנטרול מושע	תמורה מתואמת לדונם במעוגל (₪)
1	24.10.21	5894/14	7,138	67	7,138	35,233,820	4,936,091	1.0	4,940,000
2	05.08.21	5895/2	58,477	34	4,469	18,500,000	4,139,629	1.1	4,550,000
3	23.06.21	5894/17	6,377	70	6,377	25,846,340	4,053,056	1.0	4,050,000
4	15.06.21	5895/7	11,050	71	5,050	18,399,328	3,643,431	1.1	4,010,000
5	15.03.21	5897/10	20,839	31	5,710	15,000,000	2,626,970	1.1	2,890,000
תמורה ממוצעת לדונם, בנטרול עסקה 5 (₪)									4,387,500
סה"כ מר"א לדונם									1,072.5
שווי מר"א כולל רכיב שווי בגין היטלי פיתוח, במעוגל (₪)									**4,000**

הערות:

- בנתוני ההשוואה הרלוונטיים לא הובאו בחשבון עסקאות שדווחו כמכר זכויות לשטחי משרדים בנויים/בבניה, לחברי קבוצת רכישה בגו"ח 5898/9 (פרויקט פלטינום), ועסקאות מכר שבוצעו במגרשים ביעוד למסחר ו/או עסקאות בשטחים מזעריים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- בעסקה 3 דווח על מכירת 9,264 מ"ר קרקע, וההערכה היא כי מדובר בטעות סופר בדיווח שכן שטח זה עולה על שטח החלקה הרשומה. לפיכך, בניתוח העסקה הובא בחשבון שטח החלקה הרשום.

- שווי לדונם בעסקה 5 נמוך במעל ל- 34% ביחס לממוצע הנתונים המתוקננים למושע, ונמוך במעל לכ- 37% ביחס לממוצע הנתונים טרם התקנון. מבדיקה עולה כי כלל עסקאות המכר בוצעו במגרשים ריקים (נכון למועד ביצוען), להוציא עסקה זו, שמהווה דיווח על מכר זכויות במגרש בו קיים מבנה בנוי, ולכן יש ספק בעניין מהות המכר ואמינות הדיווח. לפיכך, ההערכה היא שמדובר בעסקה חריגה ולכן נתוניה לא הובאו בחשבון בתחשיב השווי למר"א מבונה.

משקלול הערכים העולים מעסקאות המכר לקרקע ועסקאות מכר למבנים, עסקאות להשכרה או השכרה ובניה, להערכת שמאי המשיבה, השווי הינו של 4,000 ₪ למר"א, נכון למועד 24.10.2022.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>הקלה בתכסית</u>

סה"כ תכסית מותרת במגרש	8,359.75 מ"ר
קיים בחלק מזרחי	5,367.27 מ"ר
יתרה למימוש במגרש המערבי	2,992.48 מ"ר
תכסית מבוקשת מגרש מערבי	4,158.93 מ"ר
סה"כ תכסית חורגת במגרש	1,166.45 מ"ר
מקדם שיפור תכנון בניכוי אובדן חצר	0.11
השבחה	128.31 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	4,000 ₪
השבחה	**513,238** ₪

<u>הקלה בתכסית לטיפול רד</u>

תכסית רכה נדרשת (35%)	8,360 מ"ר
תכסית רכה במגרש מזרחי	5,164 מ"ר
יתרה למימוש במגרש מערבי	3,196 מ"ר
תכסית רכה מבוקשת (5.89%)	649 מ"ר
שטח בהקלה	2,547 מ"ר
מקדם שווי כחצר תפעולית	0.25
מקדם שווי כתכסית רכה	0.15
מקדם השבחה	0.1
תוספת מר"א	254.664
שווי מ"ר מבונה	4,000 ₪
השבחה	**1,018,656** ₪

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הקלה בגובה מבנה

קומה	שטח עיקרי	גובה	נפח
נפח מותר			
א'	3,900	12.3	47,970
תוספת נפח			
ב'	3,028	6.5	19,682
שיעור הגידול בנפח			**41%**
מקדם השבחה			33.3%
מקדם משוקלל			13.7%
שטח לחיוב			413.71
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,000
השבחה			₪ **1,654,854**

הקלה מתקן חניה

שימוש	שטח (מ"ר)	תקן		חניות
"מצב קודם"				
מסחר	1,190	25	47.60	48
משרדים	1,230	20	61.50	62
אחסנה	6,600	300	22.00	22
סה"כ חניות ב"מצב קודם"				**131**
"מצב חדש"				
מסחר	1,190	25	47.60	48
משרדים	1,230	40	30.75	31
אחסנה	6,600	300	22.00	22
סה"כ חניות ב"מצב חדש"				**100**
פער החניות בין מצבי התכנון				31
שטח לחניה תת קרקעית (מ"ר)				33
שטח כולל ל- 31 חניות בתת-הקרקע במ"ר				1,014.75
עלות למ"ר לחניה תת-קרקעית				₪ 3,360
חיסכון בעלויות חניה בתת-הקרקע				₪ 3,409,560
הפסד שווי חניה (31 x 85,000)				₪ (2,635,000)
השבחה				₪ **774,560**

הקלה בגובה קירות תמך

שטח נהנה	1,333 מ"ר
מקדם השבחה	0.15
השבחה במר"א	199.875
שווי למר"א	4,000
השבחה	₪ **799,500**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ריכוז גורמי ההשבחה

הקלה בתכסית	₪ 513,238
הקלה בתכסית לטיפול רך	₪ 1,018,656
הקלה בגובה מבנה	₪ 1,654,854
הקלה מתקן חניה	₪ 774,560
הקלה בגובה קירות תמך	₪ 799,500
סה"כ השבחה כתוצאה מאישור ההקלות	**₪ 4,760,808**

11.3. עיקרי שומת המבקשת

ערכי השווי

לצורך קביעת השווי, מפנה שמאי המבקשת לניתוח העסקאות שהובאו בשומת המשיבה, ועסקאות נוספות כלהלן:

מועד	גו"ח	מגרש	סיווג[5]	שטח נמכר במ"ר	מחיר למ"ר קרקע (₪)	התאמת זמן	התאמת סיווג תעשיה	התאמת עסקה במושע	מקדם משוקלל	מחיר מתואם (₪)
06/21	5895/7	71	3	5,050	3,643	1.06	0.9	1.05	1.0	3,655
08/21	5895/2	34	2	4,469	4,140	1.05	0.9	1.05	1.0	4,125
06/21	5894/17	70	3	9,264	2,790	1.06	0.9	1.05	1.0	2,796
11/21	5894/15	68	3	6,975	4,122	1.04	0.9	1.05	0.98	4,047
01/22	5894/15	68	3	4,982	3,011	1.03	0.9	1.05	0.98	2,942
10/21	5894/14	67	4	7,138	4,903	1.04	0.9	1.00	0.94	4,605
12/21	5894/7	18	1	5,674	4,317	1.04	1.0	1.05	0.83	[6]3,411
מחיר למ"ר קרקע										**3,654**

לצורך קביעת השווי המבונה, מנתח שמאי המבקשת את שטחי הבנייה והמקדמים האקוויוולנטיים, כלהלן:

חישוב שווי מר"א:

קומה	מקדם אקוויוולנטי	אחוזי בניה	משקל
עיקרי קומת קרקע מסחר	1.5	10%	0.15
עיקרי קומת קרקע	1.0	20%	0.20
שירות קומת קרקע	0.6	5%	0.03
עיקרי קומה א'	0.6	30%	0.18

[5] . לתעשייה.

[6] . על המגרש חלה תכנית 420-103513 הקובעת זכויות בניה של 119% שטח עיקרי + 7% שטחי שירות, ולפי תחשיב שמאי המבקש, השטחים האקוויוולנטיים המותרים במגרשים האחרים מהווים כ- 0.764 מהשטחים האקוויוולנטיים במגרש זה, ולכן הובא בחשבון בנוסף למקדמים שלעיל גם מקדם התאמה של 0.746. כמו כן הובא בחשבון שבמגרש זה ניתן להקים תחנת תדלוק זעירה מכוח הוראותיה של תכנית מד/מק/40 שאת שוויה העריך שמאי המבקש בסכום של 2,000,000 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

קומה	מקדם אקוויולנטי	אחוזי בניה	משקל
שירות קומה א'	0.36	5%	0.02
עיקרי קומה ב'	0.6	25%	0.15
שירות קומה ב'	0.36	5%	0.02
עיקרי תת קרקעי	0.6	5%	0.03
שירות תת קרקעי	0.36	40%	0.14
חניה עילית	0.05	20%	0.01
חניה תת קרקעית	0.05	80%	0.04
חצר תפעולית (משוקלל עם גינון)	0.2	65%	0.13
			1.10
שווי מר"א מבונה			3,322 ₪[7]

<u>מקדמים לתוספת גובה לפי שמאים מכריעים</u>

מעיון בשומות מכריעות שונות הוברר שאין אחידות בקביעת מקדם שוליות להגדלת נפח. להלן מקדמים להגדלת נפח באזורי התעשיה כפי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	ההשבחה
גלן	11636/24	חלוצי התעשייה חיפה	5% לכל תוספת גובה.
יפה	3946/69	ההגנה 36 ראשל"צ	0.20 (כולל שוליות).
דוד דדון	3946/69	ההגנה 36 ראשל"צ	0.2 (הגדלת גובה מ- 14 ל- 20 מ').
ארז כהן	7609/224	סחרוב 20 ראשל"צ	השבחה של 5% בשל גובה של 20 מ' במקום 12 מ', המאפשר ניצול יעיל יותר של קומת מסחר ותוספת קומות למשרדים (ללא שינוי בסך זכויות הבניה.
אשרת	5033/10	שלום ג'רופי 11 ראשל"צ	מקדם 20% לתוספת הנפחית.
אשרת	5032/2	משה שרת 1 ראשל"צ	מקדם 20% לתוספת הנפחית.
אשרת	3942/150	שמוטקין 21 ראשל"צ	מקדם 4% תוספת שווי בגין תכנית שאפשרה גובה עד 20 מ'.
בלטר	3942/13	פלוטיצקי 12	תוספת 10% לשווי קומת קרקע בגין הגבהת גובה הקומה.

[7] . יצוין, כי בשומת המבקש הוצג בניתוח שווי מבונה של 3,163 ש"ח, אך התחשיבים נעשו לפי שווי מבונה של 3,322 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

פז	31411/31	יהלום, א.ת. הר טוב בית שמש	מקדם השבחה של 20% להגדלת גובה מ- 6 מ' ל- 13 מ'.
גלן	31411/24		מקדם השבחה של 25% בשל הגדלת גובה מ- 6 מ' ל- 15.5 מ'.
שיחור	6780/17	חולון	לא חלה השבחה עקב הגבהה מ- 12 מ' ל- 24 מ', לאחר ניכוי עלויות עודפות בגין מתקן הקירור הרובוטי.
ארז כהן	2916/73	קרית מלאכי	לא חלה השבחה לאחר קיזוז העלויות הנוספות כתוצאה מאישור הגבהת המבנה מ- 20 מ' ל- 34 מ'.

לסיכום, השמאים המכריעים לא קבעו מקדם אחיד והטווח שנקבע הוא בין 5%-33%. חלקם הביאו בנוסף מקדם שוליות של עד 20%, וחלקם הביאו בחשבון גם עלויות עודפות.

יובא בחשבון מקדם משוקלל בגין הגדלת נפח, כולל מקדם שוליות, של 17%, כפי שנקבע על-ידי השמאים המכריעים פז (17.14%) וגלן (15.79%) באזור התעשייה הר טוב בבית שמש, שהמאפיינים והמועד הקובע דומים למקרה הנדון.

<u>מקדמי הקלה לשטח לטיפול רך</u>

בשומה שערך השמאי המכריע קוט בעניינו של נכס ברחוב המעיין 38 בפארק הטכנולוגי במודיעין-מכבים-רעות (גו"ח 5894/17), נקבע כי יש להביא בחשבון את התוספת לשטח חצר תפעולית עקב דחיקת החניות אל מעבר לקווי הבניין, לצד הפסד רצועת גינון בגבול המגרש.

השימוש בחצר הוא לחניה תפעולית ולחניית כלי רכב רגילים, וכן לשטח גינון רך המהווה חלק ניכר מהמגרש. הובא בחשבון מקדם חצר תפעולית של 0.3, ובניכוי שטח לגינון רך (לפי מקדם שווי של 0.1), נקבע מקדם השבחה של 0.2.

בשומה שערכה השמאית המכריעה דודזון בעניינו של נכס בשד' הרכס 11 בפארק הטכנולוגי (גו"ח 5898/8), נקבעו מקדמים שלהלן: מקדם תועלת לחניה- 0.25; מקדם לשטח טיפול רך- 0.15.

<u>התייחסות לשומת המשיבה</u>

לפי הפסיקה ברעא 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ, על-מנת לקבוע את היטל ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני. מאחר והשינויים בנכס הנדון כרוכים זה בזה, הרי שלפי הפסיקה שלעיל יש לבחון את ההשבחה בנכס בגישה זו .

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בשומת המשיבה ההשבחה חושבה בשיטת הדלתא שפורקה למספר רכיבים. במידה וקיימת חפיפה בחלק מהרכיבים, יש להימנע מכפילויות.

הקלה בתכסית משמעה הפסד שטח חצר.

הקלה בקירות תמך משמעותה שטח חצר נהנית לפי גישת שמאי המשיבה.

הקלה בשטח רך לעומת שטח קשה עוסקת גם בגודל חצר.

בשומת הועדה קיימת כפילות בחיוב בגין ההקלות הנ"ל.

<u>הקלה בתכסית</u>

הובאו בחשבון השטחים החורגים בתכסית בהתאם לתכנית המצורפת לבקשה. ההשבחה בשומת המשיבה חושבה לפי מקדם שיפור תכנוני. מקדם השיפור התכנוני נלקח בניכוי שווי חצר לפי 11%. שווי חצר לפי שמאי המשיבה הוא 25%, דהיינו שיפור תכנוני גולמי של 36%, שהוא מוגזם ביותר ואין לו כל תימוכין.

מקדם שיפור תכנוני גולמי הוא לכל היותר 15%.

לפיכך שומת המבקשת תיערך על בסיס השיפור התכנוני הגולמי, ואילו ניכוי שטח הפסד החצר יבוצע בהקלה לטיפול רך על מנת למנוע כפילויות כאמור.

<u>הקלה בגין קירות תמך</u>

ראשית יצוין כי שמאי המשיבה לא נהג לחייב בגין הקלה זו (ראה שומתו בגו"ח 5897/16), והדבר גם עולה מדברי השמאי המכריע מרדכי דדון בשומה שערך לחלקה זו.

בנוסף, שמאי הוועדה לקח שטח נהנה של 1,333.5 מ"ר, לפי נתון שהתקבל מאדריכל פיתוח, אלא שמעיון בתכנית פריסת הקירות בתחום המגרש המצורפת לחוות הדעת עולה כי השטח הנהנה המבוסס על עומק של 2 מ' או 2.5 מ' מוכפל באורך החורג.

להלן פירוט השטח החורג והשטח הנהנה:

קיר	מיקום ביחס לקו בניין	אורך	גובה נדרש	גובה מתוכנן מעל קו קרקע	עומק שטח נהנה	שטח נהנה
B-A	מחוץ	87.25	3	עד 1 מ'	לא חורג	0
C-B	מחוץ	88.81	3	עד 1 מ'	2	0
D-C	מחוץ	13.76	3	עד 0.5 מ'	לא חורג	0
L-K	בתוך	16.58	4	עד 3.3 מ'	2.5	41.45
	בתוך	24.74	4	עד 5.5 מ'	2.5	61.85
W-Z	בתוך	61.48	4	עד 8 מ'	2.5	153.7
X-Y	מחוץ	70.43	3	עד 6.5 מ'	2	140.86

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

קיר	מיקום ביחס לקו בניין	אורך	גובה נדרש	גובה מתוכנן מעל קו קרקע	עומק שטח נהנה	שטח נהנה
O-N	מחוץ	11.49	3	עד 5.5 מ'	2	22.98
סה"כ						420.84
מקדם 15%						63.126

<u>הקלה בתקן חניה</u>

אין מחלוקת לעניין דרישות התקן, אלא שנפלו מספר שגיאות בהיקף שטחי המסחר, המשרדים והאחסנה.

בטבלת השטחים בהיתר מופיע שטח מסחר בנפרד ואילו שטחי האחסנה והמשרדים סומנו יחד. מעיון בתכנית נמצא כי סומנו שטחי המשרדים בתוך הקומות, ולהלן טבלת השטחים המסכמת:

שטח משרדים		
קומה	שטח בחזית כפי שסומן בתכנית	שטח ליד גרעין צדדי (מדוד גראפית)
קרקע	155	9.6
גלריה קרקע	560	9.6
א'	100	9.6
גלריה א'	505	9.6
סה"כ	1,320	38.4
סה"כ משרדים	1,358.4	
שטח מסחר עיקרי	628.08	
שטח אחסנה ומשרדים עיקרי	8,640.04	
יתרה לשטחי אחסנה	7,281.64	

יש גם להביא בחשבון כי בפועל קיימים 101 מקומות חניה, ולא כפי שנלקח ע"י שמאי הועדה.

כמו כן, קיימת מחלוקת בעניין חישוב ההשבחה כתוצאה מחיסכון בעלויות. חיסכון בעלות הוא אלמנט שקשור לעלויות כוללות של הבעלים ולרווחים של היזם, ואין לייחס אותו דווקא להשבחה.

במקרה והיו מקימים קומת מרתף אז היה מקום להביא בחשבון שמתאפשר שטח עיקרי בקומת מרתף בשיעור 5%, שלא נוצל ולא הובא בחשבון, ויש מקום להביאו בחשבון אם בונים מרתף לחניה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כמו כן קיימת מחלוקת עם שמאי המשיבה באשר לשווי חניה ועלות בנייתה.

<u>תוספת גובה</u>

ההשבחה חושבה לפי נפח קודם וחדש בנתונים לא נכונים.

מעיון בחתך 1-1 בתכנית הבקשה להיתר, שסומן עליו הקו המקביל לקו הקרקע הטבעית בגובה 14.5 מ' כפי שנדרש בתכנית, עולה כי הנפח של "המצב הקודם" מורכב משני חלקים, האחד בחתך מלבני בגובה 12.45 מ' נטו, והשני בחתך משולש שגובה הצלע האנכית הינו 6.06 מ'.

ב"מצב חדש" מתווסף נפח בחתך טרפזי, שגובה הצלעות שלו הינו 0.5 מ' ו- 6.06 מ', וגובה ממוצע של 3.53 מ'.

להלן טבלה המסכמת את הנפחים:

קומה	שטח עיקרי	גובה/גובה ממוצע	נפח
נפח מותר			
א'	3,892	12.45	48,457
נפח בחלק המשופע (משולש)	3,892	3.03	11,774
סה"כ			60,230
תוספת נפח			
קומה ב' טרפז	3,018	3.53	10,639
שיעור הגידול בנפח			17.7%

<u>תחשיבי ההשבחה</u>

<u>הקלה בתכסית</u>

סה"כ תכסית מותרת במגרש	8,359.4 מ"ר
קיים בחלק מזרחי	5,367.27 מ"ר
יתרה למימוש במגרש המערבי	2,992.13 מ"ר
תכסית מבוקשת מגרש מערבי	4,171.79 מ"ר
סה"כ תכסית חורגת במגרש	1,179.66 מ"ר
מקדם שיפור תכנוני גולמי	15%
השבחה במר"א	176.95
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,322.14
השבחה	**₪ 587,846.13**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הקלה בגובה קירות תמך

שטח נהנה	421 מ"ר
מקדם השבחה	0.15
השבחה במר"א	63.126
שווי למר"א	₪ 3,322.14
השבחה	₪ **209,713.11**

הקלה בתכסית לטיפול רד

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מר"א/₪
תכסית רכה נדרשת (35%)	8,359		
תכסית רכה במגרש מזרחי	5,164		
יתרה למימוש במגרש מערבי	3,196		
שטח גינון רך	649		
שטח בהקלה	2,547	25%	636.75
שטח גינון רך ב"מצב קודם"	2,547	15%	(382.05)
בניכוי שטח שחויב בגינו להגדלת תכסית	1,180	15%	(176.95)
בניכוי שטח נהנה בגין קירות תמך	421	15%	(63.13)
תוספת מר"א			14.63
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,322.14
השבחה			₪ **48,588.62**

הקלה בגובה מבנה

קומה	שטח עיקרי	גובה/גובה ממוצע	נפח
נפח מותר			
קומה א'	3,892	12.45	48,547
נפח בחלק המשופע (משולש)	3,892	3.03	11,774
סה"כ			60,230
תוספת נפח			
קומה ב' טרפז	3,018	3.53	10,639
שיעור הגידול בנפח			**17.7%**
מקדם השבחה			17%
מקדם משוקלל			3%
שטח לחיוב			90.62
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,993.28
השבחה			₪ **180,637.52**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הקלה מתקן חניה

שימוש	שטח (מ"ר)	תקן		חניות
"מצב קודם"				
מסחר	628	25	25.1	25
משרדים	1,358	20	67.9	68
אחסנה	7,282	300	24.3	24
סה"כ חניות ב"מצב קודם"				**117**
"מצב חדש"				
סה"כ חניות מתוכננות ב"מצב חדש"				**101**
פער החניות בין מצבי התכנון				16
שטח לחניה תת-קרקעית (מ"ר)				33
שטח כולל ל- 59 חניות בתת-הקרקע במ"ר				528
עלות למ"ר לחניה תת-קרקעית				₪ 3,000
חיסכון בעלויות חניה בתת-הקרקע				₪ 1,584,000
הפסד שווי חניה (16 x 87,500)				₪ (1,400,000)
השבחה גולמית				₪ **184,000**
הפסד שווי שטח עיקרי במרתף (5% x 11,011 מ"ר x 1,993 ₪[8])				₪ **(1,097,400.96)**
השבחה נטו				**אין השבחה**

ריכוז גורמי ההשבחה

הקלה בתכסית	₪ 587,846.13
הקלה בגובה קירות תמך	₪ 209,713.11
הקלה בתכסית רכה	₪ 48,588.62
הקלה בגובה מבנה	₪ 180,637.52
הקלה מתקן חניה	אין השבחה
סה"כ השבחה כתוצאה מאישור ההקלות	₪ **1,026,785.38**

[8] . 60% משווי קומת קרקע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.4. <u>התייחסות שמאי המשיבה</u>

<u>שווי מר"א מבונה</u>

בניתוח עסקאות ההשוואה, שמאי המבקשת נקב במקדמים שונים שאינם מבוססים ואינם מוסכמים.

אין לקבל טענותיו כנגד עסקאות המכר ונתוני השווי שבשומת הוועדה, וזאת לאור האמור להלן, שהינם לאחר בדיקה חוזרת של הנתונים, וכן בדיקה של עוצמת המושע בפועל.

<u>התאמה לסיווג</u>

לאור טענות שמאי מבקשת, נבדקו קיומם של פערים מהותיים בשווי בין מגרשים בסיווג לתעשייה 1 ביחס לעסקאות בסיווגים האחרים (2 או 3).

מוצגות עסקאות מהשנים 2018-2019 לצורך המחשת הפערים לעניין הסיווג:

תאריך	גו"ח	מגרש	סיווג	שטח נמכר במ"ר	תמורה (₪)	תמורה למ"ר קרקע	התאמת מועד ומושע	תמורה מתואמת למ"ר (₪)	שיעור השינוי ביחס לממוצע
עסקאות למלוא הזכויות- ללא מושע									
09/19	5894/7	18	1	11,349	32,571,630	2,870	1.00	2,870	-1.9%
06/19	5894/22	78	3	8,597	25,300,000	2,943	1.00	2,943	0.6%
04/18	5894/18	70ב'	3	7,660	21,600,000	2,820	1.05	2,961	1.2%
ממוצע								2,925	
עסקאות במושע									
05/19	5898/8	3א'	1	7,975	20,000,000	2,508	1.20	3,009	3.0%
01/19	5897/16	13	1	8,000	19,000,001	2,375	1.20	2,850	-2.5%
06/18	5895/8	73	3	8,478	19,577,762	2,309	1.26	2,910	-0.5%
ממוצע						2,436		2,923	
יחס שווי למ"ר בין עסקה רגילה לעסקה במושע						20.1%			

ומהנתונים שלעיל עולה כי הפערים אינם עקביים "לטובת" מגרשים בסיווג 3, כך שאין כל בסיס לטענה בעניין נחיתות מגרשים בסיווג 1 לתעשייה ביחס לתעשייה 3.

כמו כן, מהעסקאות שבשומת המשיבה עולה כי התמורה למ"ר קרקע במגרש בסיווג 1 דווקא עולה על התמורה למ"ר קרקע בעסקאות האחרות (חוץ ממגרש 67), שכולן מהוות מכר של חלק מהזכויות, בהשפעת מטרד המושע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לאור מאפייני השימושים השכיחים במגרשי תעסוקה בפארק הטכנולוגי, שחלקם הארי מהווים מבני לוגיסטיקה ומרכזי ניהול, למגרשים בסיווג 1 אין כל נחיתות בפועל בכל הנוגע לדרישות השוק הברורות בעניין זה.

הנתונים מעידים על מטרד מושע ניכר שעולה בשיעור ניכר על זה שהובא בחשבון בשומת המבקשת.

<u>התאמה למועד</u>

מחירים בפארק הטכנולוגי בהתאם לדו"ח נת"מ:

חציון ראשון 2023- 7,000,000 ₪.

חציון שני 2022- 6,500,000 ₪ (המועד הקובע).

חציון ראשון 2022- 6,000,000 ₪.

חציון שני 2021- 5,500,000 ₪.

חציון ראשון 2021- 4,000,000 ₪.

שמאי המבקשת מחשב התאמה לזמן של 5% לשנה, כאשר בהתאם לסקירה שמפורטת בדו"ח נת"מ, ניתן לראות שקיימת עליה של עשרות אחוזים במחירי הקרקעות והמבנים לתעשייה, בשנים האחרונות, שלפי הסקירה מקורה בגידול בביקוש לשטחי אחסנה ומדחיקת מפעלים ושטחי אחסון ממרכז הארץ לפריפריה בשל הביקוש לשטחי מגורים ומשרדים באזור מרכז הארץ.

לאור האמור, יש לנקוט במקמי התאמה לזמן כלהלן: עסקאות מהמחצית הראשונה של שנת 2021- 1.625; עסקאות מהמחצית השניה של שנת 2021- 1.272; עסקאות מהמחצית הראשונה של שנת 2022- 1.083.

על הצד הזהיר ננקט מקדם כללי של 1.32 המהווה ממוצע בין המקדמים.

יצוין כי בשומה שערכה השמאית המכריעה דודזון בעניינו של מגרש 68 בגו"ח 5894/15 התקבלה עמדת שמאי המשיבה כי יש לבצע התאמות לזמן בהתאם לדו"ח נת"מ.

<u>הבחנה בשווי בין הקומות</u>

אין להביא בחשבון מקדם בגין הקומות העליונות במקרה זה מאחר ומדובר בבינוי הכולל רמפות וכתוצאה מכך קיימת גישה ישירה של משאיות כמו בקומת הקרקע.

שמאים מכריעים שהכריעו בהקלות דומות בעניין הגובה לא הביאו בחשבון הפחתה לגובה בקומה עליונה הכוללת גישה ישירה של משאיות. השווי המבונה מביא בחשבון שווי ממוצע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

ניתוח השווי בהתאם למפורט לעיל

שמאי המבקשת הפנה לשומת דודזון, בו ערכה השמאית המכריעה, בין היתר, ניתוח לעסקאות שהובאו בחשבון בשומת המשיבה.

להלן הניתוח המבוסס על הערכת השמאית המכריעה לשווי מ"ר מבונה ומקדם התאמה למושע (לפי שומת דודזון והשמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 5897/19):

תאריך	גו"ח	שטח רשום במ"ר	מגרש לפי מד/21	שטח חלקה/ נמכר במ"ר	תמורה (₪)	התאמה לסיווג	התאמה לזמן	התאמה למושע	תמורה מתואמת לדונם (₪)
10/21	5894/14	7,138	67	7,138	35,233,820	0.97	1.32	1.0	6,320,000
08/21	5895/2	58,477	34	4,469	18,500,000	0.98	1.32	[9]1.1	5,890,000
06/21	5894/17	6,377	70	6,377	25,846,340	0.97	1.32	[10]1.1	5,710,000
06/21	5895/7	11,050	71	5,050	18,399,328	0.97	1.32	[11]1.1	5,130,000
11/21	5894/15	11,957	68	6,957	28,750,000	0.97	1.32	[12]1.1	5,810,000
01/22	5894/15	11,957	68	4,982	15,000,000	0.97	1.32	[13]1.1	4,240,000
12/21	5894/7	11,349	18	5,674	24,493,512	1.0	1.32	[14]1.1	6,270,000
תמורה ממוצעת לדונם, בנטרול עסקה חריגה מחודש 11/21									5,624,286
סה"כ מר"א לדונם									1,072.5
שווי מר"א מבונה כולל רכיב שווי בגין היטלי פיתוח, במעוגל									**5,244**

יצוין, כי ללא שתי העסקאות האחרונות המוגדרות כחריגות בחלק מהשומות המכריעות, השווי המתואם הינו 5,382 ₪ למר"א.

מהנ"ל עולה כי שווי דונם מתוקנן למועדים ולמושע הינו כ- 5.6 מש"ח.

יש לציין כי שווי הנכסים במתחמי לוגיסטיקה ותעשיה רבים הכפיל עצמו בשנים האחרונות. התופעה והנתונים מוכרים וידועים לכל העוסקים בתחום, ועשרות הכתבות במדיה שעוסקת בנושא מעידות על השינוי ועל עוצמתו הדרמטית.

לכן קיימת חשיבות רבה בהתאמות זמן בהשוואה לעסקאות השוואה ולערכי שווי בשומות מכריעות.

---

[9]. נושא המושע נמצא בבירור מול הועדה (מסמך מיום 24.2.2025).
[10]. בהתאם לנספח הבינוי מגרש 70 מחולק לשני מגרשים.
[11]. לפי נסח הזכויות שייכות למדינת ישראל וזכויות החכירה לשני חברות.
[12]. בהתאם לדיווח העסקה המדובר ברכישה חלקית של הזכויות.
[13]. בהתאם לדיווח העסקה המדובר ברכישה חלקית של הזכויות.
[14]. בהתאם לדיווח העסקה המדובר ברכישה חלקית של הזכויות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>גובה מבנה</u>

ההקלה בגובה מאפשרת חלל אחסנה גבוה בשטח עיקרי של כ- 3,000 מ"ר ומשרדים בקומה העליונה בשטח עיקרי של כ- 720 מ"ר.

החלטת הועדה מציינת בצורה מפורשת כי ההקלה הנה מגובה אבסולוטי מותר של 226 מ', לגובה של 231.6 מ'. בנוסף, מגבלת הגובה נקבעה בסעיף 2.1 ב' (ב'2).

לעמדת הוועדה המקומית, הגובה המירבי המותר כולל גם את מעקה הגג.

מדידת התוספת הנפחית נערכה בהתאם למפורט בסעיף ב. ב'2 בתכנית מד/21 על פי קו המחבר נקודה דמיונית בגובה 14.5 מ' מדודה מעל פני הקרקע הטבעיים בקו העליון עם נקודה דמיונית בגובה 14.5 מ', מדודה מעל פני הדרך במפלס התחתון.

שמאי המבקשת אינו מביא בחשבון את מגבלת הגובה במגרש רכס שהיא 226 מ'.

מקדם ההשבחה של 0.33 נקבע לפי החלטות רבות של שמאים מכריעים, גם בסביבת נשוא השומה[15].

ההשבחה לתוספת הנפחית משפיעה על השימושים בכלל הנכס, ולא ניתן להביא בחשבון את ההשפעה רק על הקומה הנוספת.

שתי ההכרעות אליהן מפנה שמאי המבקשת, של השמאית המכריעה גלן ושל השמאי המכריע פז, מכירות בכך שמדובר בתוספת גובה משמעותית שלא הייתה מתאפשרת לולא ההקלה.

בהחלטת פז מדובר על תוספת של 7 מ' מגובה של 6 מ' לגובה של 13 מ', כלומר הנפח כמעט הוכפל ולכן יש שוליות.

בהחלטת גלן מדובר על תוספת גובה של 9.5 מ' מגובה של 6 מ' לגובה של 15.5 מ', כאשר הובאה בחשבון השבחה של 0.25 לכל השטח שמגלם שוליות.

יצוין, כי בנשוא השומה קיימת רמפה ומתחם תפעולי בעורף החלקה אשר מוביל לקומה העליונה ולכן אין מקום להפחתה לשוליות.

<u>הקלה בתכסית לטיפול רך</u>

שמאי המבקשת טוען כי בתחשיב ההשבחה יש לנכות את ההשבחה בגין הגדלת תכסית המבנה. יצוין, כי אין המדובר בהקלות חופפות וניתן להגדיל את תכסית המבנה מבלי להיזקק להקלה בתכסית לטיפול רך.

כמו כן, נותרו דיי שטחים גם לאחר הקטנת תקן החניה.

[15] . לצורך כך מפנה לשומת דודזון, לשומת קוט בגו"ח 5896/15 ולשומת דוד דדון בא.ת. הר טוב בבית שמש בגו"ח 31408/6.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לאחר בדיקה נוספת, במגרש המזרחי נתבקשה הקלה לתכסית רכה ושולם בגינה היטל השבחה בהתאם לשטח המגרש המזרחי, ולפי התחשיב שלהלן:

שטח מגרש מזרחי- 12,838 מ"ר.

שטח נדרש לתכסית רכה- 4,493 מ"ר.

שטח גינון- 1,210 מ"ר.

שטח בהקלה- 3,283 מ"ר.

לפיכך, יש לחשב את התכסית הרכה הנדרשת בהתאם למגרש שתיל בלבד- 11,012 מ"ר, כלהלן:

שטח מגרש שתיל- 11,012 מ"ר.

תכסית רכה נדרשת (35%)- 3,854 מ"ר.

תכסית רכה מבוקשת (5.89%)- 649 מ"ר.

שטח בהקלה- 3,205 מ"ר.

בניגוד לטענת שמאי המבקשת, אין לבצע את ההפרדה לעניין תחשיב ההקלה בתכסית המבנה, היות ובבקשה נשוא המגרש המזרחי, לא נתבקשה הקלה בתכסית המבנה אלא רק בתכסית לטיפול רך. אם תבוצע הפרדה כאמור, תיוותר תכסית חורגת בחלקה מבלי שחויבה בגינה השבחה.

<u>תקן חניה</u>

התחשיב בשומת המשיבה נערך על בסיס טבלת המאזן בתכנית ההגשה. הפער במספר החניות נובע מתקן החניה למשרדים.

לא מקובלת טענת שמאי המבקשת כי יש להפחית מההשבחה עלויות של הקמת קומת מרתף שכלל לא מבוקשת. כמו כן, אין מניעה להקים קומת מרתף ולנצל את השטח העיקרי במפלס קומת המרתף.

לפי תכנית עדכנית שנתקבלה מאדריכלית הועדה, הכוללת את טבלת מאזן החניה העדכני, שטח המשרדים הינו 2,346.97 מ"ר, כך שאלמלא ההקלה היו נדרשים 117 מקומות חניה, ולאחר ההקלה נדרשים רק 59 מקומות, והצמצום הוא של 59 מקומות חניה.

בהתאמה לעלות העודפת למקום חניה תת-קרקעית, לפי התחשיב שבשומת המשיבה, ההשבחה עקב ההקלה מתקן החניה הינה של 1,517,755 ₪.

לעניין חיסכון בעלויות חניה, קיימות עשרות שומות מכריעות בהן נקטו בגישה כי יש להביא בחשבון תרומה בגין עלות נחסכת, כדוגמת השומה שערך השמאי המכריע ארז

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כהן בעניינו של נכס בשדרות הרכס (גוש/חלקה 5897/18), ושומות שערכה השמאית המכריעה וייס בחלקות שונות בגוש 34582 בבית שמש.

<u>גובה קירות תמך</u>

לעניין השטח הנהנה בתחשיב גובה קירות התמך יצוין, כי שומת המשיבה התבססה במקור על תחשיב אדריכל המבקשת מיום 27.5.2024, שם השטח הנהנה הוא של 1,332.5 מ"ר.

לאחר הדיון עם הצדדים ביצע האדריכל תחשיב נוסף לפיו השטח הנהנה הוא של 655.44 מ"ר בלבד.

אין ספק כי התחשיב המקורי נערך ללא כל אינטרס מצידו, וללא הנחיות מטעם שמאי המבקשת, ועל כן, ככל ומביאים בחשבון את אחד מתחשיבי אדריכל המבקשת, התחשיב מיום 27.5.2024 הוא התחשיב המקצועי והראוי שעליו יש להתבסס, ולא על התחשיב החדש והמוטה.

כמו כן, למען הסדר הטוב, מר לב ליטבק, סגן מנהל אגף מחלקת תכנון ונוף, בחן את הדברים בשנית והגיע לשטח נהנה של 813.7 מ"ר, לפי התחשיב שלהלן:

קיר	מקטעים לצורך מדידה	מיקום ביחס לקו בניין	הגבלת גובה נדרשת לפי התכנית	עומק דירוג	מס' דירוגים	חישוב	שטח נהנה
B-A		מחוץ	2.5	3	0		0
C-B	1-2	מחוץ	2.5	3	1	3X50.5	151.5
C-B	2-3	מחוץ	2.5	3	2	2x3x56	336.0
C-B	3-4	מחוץ	2.5	3	1	3x26	78.0
D-C		מחוץ	2.5	3	0		0
L-K		בתוך	4.0	2.5	0		0
		בתוך	4.0	2.5	0		0
W-Z		בתוך	4.0	2.5	1	2.5X61.48	153.7
X-Y	1	מחוץ	2.5	2.5	1	3x25	75.0
X-Y	2	מחוץ	2.5	2.5	0		0
O-N	2	מחוץ	2.5	2.5	1	3x6.5	19.5
סה"כ							813.7

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

טענות נוספות מהדיון:

- ערכי שווי- מקדמי המושע והתאמת המועד נקבעו לפי המקדמים שבשומה שערכה השמאית המכריעה דודזון.
- ערכי השווי בשומת המשיבה לא נקבעו לפי דו"חות נת"מ, ואלה הוצגו לצורך אינדיקציה למקדם התאמת מועד.
- הקלה לתוספת גובה- ההשבחה בשיעור של 33% נקבעה בעשרות שומות מכריעות, ושיעור זה כבר מגלם את השוליות. בנכס כאן אין שוליות לגובה, או לכל היותר השוליות היא מזערית מאחר ובמבנה נבנית רמפה.
- לפי הוראות התכנית, במגרשי הרכס, גובה המבנה הוא 14.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית, אך לא יותר מגובה אבסולוטי של 226 מ'.
- לצורך בחינת תוספת הנפח, מתחנו קו דמיוני בין חזית המגרש לעורפו, שהוא בגובה של 14.5 מ' מעל לפני הקרקע הטבעית (לפי הדוגמה שבנספח 1 לתכנית), ואת הנפח המתקבל לפי קו זה השוונו לנפח הבניה שבתכנית הבקשה להיתר.
- המקדם של 17% שבשומת גלן ופז אינו של שיעור ההשבחה אלא הוא מקדם משוקלל של שיעור ההשבחה ושל תוספת הנפח.
- הקלה בתכסית לטיפול רך- ככל שמבצעים את התחשיב לפי שיטת הדלתא, אין לקזז את השטח שהובא בחשבון בתחשיב ההשבחה להקלה בתכסית ובהקלה לגובה קירות התמך, מאחר וגם לאחר אישורן של ההקלות האחרות, עדיין ניתן היה לעמוד בשיעור התכסית לטיפול רך שנקבע בתכנית, ולכן ההקלות האחרות לא הפחיתו משטח נדרש זה. המבקשת בחרה לבקש הקלה משיעור התכסית לטיפול רך שנקבע בתכנית למרות, שכאמור, ההקלות האחרות לא פגעו בשטח הנדרש, ולכן נכון לקבוע השבחה לכל השטח לתכסית בטיפול רך שהוקטן.

  כמו כן, בתחשיב ההשבחה להקלה בתכסית הבניה, הובא בחשבון הפסד שטח של חצר תפעולית ולא של שטח חצר בתכסית רכה.
- הטענה לפיה יש להפחית מההשבחה לתקן החניה בשל הפסד שטח עיקרי אינה מקובלת. לא הוועדה ולא ההקלה מהתקן שאושרה, הן שמונעות מהמבקשת לבנות את קומת המרתף.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.5. <u>תגובת שמאי המבקשת</u>

<u>ניתוח עסקאות השוואה</u>

הסיווג לסוגי התעשייה משפיע על שווי המגרש בשל 2 רכיבים: האחד- מגוון השימושים המותרים (בסיווג 1 הרשימה מצומצמת יותר), והשני- בהגבלות הסביבתיות (בסיווג 1 ההגבלות הסביבתיות מחמירות יותר).

בשומות המכריעות שנערכו לנכסים בסביבה, בניתוח העסקאות, הובא בחשבון סיווג השטח לתעשייה. בשומת המבקשת התאמת הסיווג אומנם גבוהה מזו שבשומות המכריעות, אך העסקאות שהוצגו בתגובת המשיבה דווקא מלמדות שמקדם ההתאמה שבשומת המבקשת הוא הנכון, כפי שיובהר להלן:

- העסקה במגרש 18 (בשורה הראשונה של העסקאות)- זכויות הבניה במגרש זה גבוהות יותר מהזכויות שבמגרשים האחרים (ניתוח הזכויות מלמד שמקדם ההתאמה בין שווי מ"ר קרקע לשווי מבונה הינו 76%).
- בעסקה במגרש 3א- הנכס היה בבעלות 2 גורמים ואחד הבעלים רכש את חלקו של האחר ושילם מחיר גבוה כדי להוציא את בעל הזכויות האחר. במגרש זה, שיעור המכר הוא לכאורה 50% אבל לא רק שאין מושע אלא שמדובר בעסקה מיוחדת שבה נכון להביא מקדם של כ- 90%.

אם מתקנים את שנטען לעיל ומשווים בין המחיר במגרשי תעשייה בסיווג 1 למחיר במגרשים בסיווג 3, בהתחשב במקדמי התאמה לזמן, מושע וזכויות בניה, מוצאים שקיים פער של 10% בשווי שבין שני הסיווגים, כפי שנקבע בניתוח עסקאות ההשוואה שבשומת המבקשת.

אותם העסקאות משמשות גם לקביעת מקדם המושע. ההפרשים בתמורות למ"ר הם של כ- 4% בין מגרש שיש בו מושע לבין מגרש ללא מושע.

להבנתי, בכל העסקאות אין מושע מאחר והמכר הוא של שטחים גדולים ומסוימים, בדומה לנכס כאן, שהוא מחולק לשני מגרשים כאשר לכל בעל זכויות יש את השטח שלו.

גם בניתוח העסקאות שבשומת המשיבה לא הובא בחשבון מקדם מושע.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון על דרך הזהירות הפחתה למושע של 5%, אך אפשר גם שלא להביא בחשבון הפחתה זו.

באשר להתאמת המועד- שמאי המשיבה מציג דו"חות נת"מ, אלא שבעסקאות שבשומת המבקשת אין עסקאות מהחציונים שבדו"חות שהוצגו.

בשומה שערכה השמאית המכריעה דודזון למועד קובע מאוחר יותר (ספטמבר 2023) נקבע שווי של 4,900 ₪ למ"ר מבונה. השמאית המכריעה אכן הפנתה לדו"חות נת"מ, אך לא לצורך קביעת השווי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

את התאמת המועד נכון לקבוע לפי הפרשי השווי בעסקאות שבין המועדים השונים ולא לפי דו"חות נת"מ, שבהן אין התייחסות לסיווגי התעשיה השונים, להבדלים שבזכויות הבניה ובתכסית הבניה במגרשים השונים.

בניתוח העסקאות נכון גם להביא בחשבון, שהוועדה המקומית נוהגת לאשר שטחי מסחר נלווה בקומת הקרקע בשיעור של 10% מזכויות הבניה.

להלן תחשיב לניתוח העסקאות שהעביר שמאי המבקשת לאחר הדיון:

תאריך	גו"ח	מגרש	סיווג	שטח נמכר	תמורה (₪)	תמורה למ"ר קרקע	מקדם סיווג	התאמה למועד	תמורה למ"ר	תמורה למ"ר
עסקאות רגילות										
09/19	5894/7	18	1	11,349	32,571,630	2,694	1.0	1.0	2,694	2,059[16]
06/19	5894/22	78	3	8,597	25,300,000	2,943	0.9	1.0	2,649	2,649
04/18	5894/18	70ב'	3	7,660	21,600,000	2,820	0.9	1.05	2,665	2,665
ממוצע									2,669	2,457
עסקאות במושע										
01/19	5897/16	13	1	8,000	19,000,001	2,375	1.0	1.0	2,375	2,375
05/19	5898/8	3א'	1	7,975	20,000,000	2,508	1.0	1.0	2,508	2.508
06/18	5895/8	73	3	8,478	19,577,762	2,309	0.9	1.05	2,182	2,182
ממוצע									2,355	2,355
יחס בין עסקאות רגילות לעסקאות במושע										4%

ולפי הניתוח שלעיל, מקדם המושע הוא זניח, ולמרות האמור, בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם מושע לפי 5% על הצד הזהיר.

המדובר במגרשים מסוימים בפני עצמם, ואין בהם כל מושע בדומה למגרש נשוא השומה, שעל אף היותו חלק מחלקה, הוא מהווה מגרש מסוים עצמאי ללא מושע.

<u>גובה בניין</u>

בנספח 1 להוראות התכנית נקבע שמפלס הגג במגרש הנכס הינו 226 מ'. כמו כן, מסכֶּמת הבניה שבנספח מובן, כי גובה מפלס הגג אינו כולל את מעקה הגג. לפי היתר הבניה, מפלס הגג הוא בגובה של 229 מ', ולכן תוספת הגובה היא של 3.0 מ'.

עמדת הועדה לאשר את ההקלה לגובה המירבי של הבניין, כולל מעקה הגג, סותרת את נספח 1, בו המפלס שסומן הוא המשך מפלס גג עליון ומעליו נרשם גובה מירבי מותר-מצוין על גבי הנספח במגרשי הרכס ומגרשים סמוכים לגבעת זכריה.

[16] . כולל הפחתת זכויות לתחנת תדלוק על-דך 2,000,000 ₪, ומתן מקדם התאמה של 0.7642 לזכויות בניה (פורט לעיל).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

גובה המעקה בפני עצמו לא יוצר תוספת נפח.

לפי חתך 1-1 בתכנית, אם נמתח קו מקביל לקו האדום המקווקו, שהוא פני הקרקע הטבעית, רואים שהנפח שהותר ב"מצב קודם" בגובה 14.5 מ' סומן בצבע ירוק, והנפח הנוסף סומן בצבע כתום.

כך חושב בשומת המבקשת הנפח המותר והנפח הנוסף.

בתחשיב ההשבחה צריך להביא בחשבון את שטח הקומה הנהנית מתוספת הגובה שזו קומה א', וכן לנטרל משטח זה את שטחי המשרדים מאחר והם לא נהנים מתוספת הגובה.

לאור תגובת המשיבה, בוצע תחשיב נוסף שבו הובא בחשבון שמפלס ה- 0.00 הינו בגובה של 209 מ' ולכן הגובה המותר עד לגובה של 226 מ' הינו 17 מ'.

תוספת הנפח בבניה שלפי היתר הבניה ביחס לנפח המתקבל לפי הוראות התכנית הינה בשיעור של 13.7%.

לעניין שיעור ההשבחה- בשומת המבקשת ישנה הפניה לשיעור ההשבחה שנקבע בשומות מכריעות רבות, שהוא בטווח של 16% - 25%, ויש גם שומות בהן נקבעה השבחה בשיעור של 33% (בדומה לשיעור שנקבע בשומת המשיבה). בשומת המבקשת הובא בחשבון שיעור השבחה של 17%, בדומה לשיעור שנקבע בשומות שערכו השמאים המכריעים גלן ופז.

בהינתן תוספת נפח בשיעור של 13.7% ושיעור השבחה של 17%, ההשבחה היא של 2.7% שמשמעה כ- 70 מ"ר.

<u>הקלה לגובה קירות תמך</u>

לפי תחשיב שערכתי לפי אורך קירות התמך ועומק השטח שבין קירות התמך, השטח המתקבל קטן מזה שחישב אדריכל הנוף.

<u>תחשיב מתוקן לשטח נהנה בהתאם לנפח מתוקן של 70 מ"ק</u>

קיר	מיקום ביחס לקו בניין	אורך קירות לפי תכנית ברקאי	הגבלת גובה נדרש לפי שמאי משיבה	גובה מתוכנן מעל קו קרקע-ברקאי	מספר דירוגים לפי תכנון ברקאי	שטח נהנה לפי ברקאי
B-A	מחוץ	87.25	3	עד 1 מ'	0	0
C-B	מחוץ	114.25	3	עד 6 מ'	1	228.5
D-C	מחוץ	13.76	3	עד 1.5 מ'	0	0
L-K	בתוך	63.73	4	עד 3.3 מ'	0	0
	בתוך	0	4		0	0
W-Z	בתוך	61.48	4	עד 8.7 מ'	2	307.4

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

X-Y	מחוץ	2.84	3	עד 6.5 מ'	2	11.36
X-Y	מחוץ	42.6	3	עד 5 מ'	1	85.2
O-N	מחוץ	11.49	3	עד 5.3 מ'	1	22.98
סה"כ						655.44

<u>הקלה לתכסית לטיפול רך</u>

בשומת המשיבה ישנה חפיפה בין ההשבחה שחושבה להגדלת התכסית וגובה קירות התמך, לבין ההשבחה שחושבה להקלה מהשטח הנדרש לתכסית לטיפול רך.

יש להביא בחשבון, שההקלה בגובה קירות התמך הגדילה את השטח שהוא בתכסית לטיפול רך.

טענת שמאי המשיבה לפיה יש לחשב השטח שהושבח לפי שטח מגרש הנכס בלבד, מהווה סתירה לדרך התחשיב שהוצגה בשומתו, שבהם ההתייחסות הייתה לשטחים לחלקה בשלמות.

כיום מנסים לעשות מקצה שיפורים ולהתייחס למגרש שטיל בלבד, מה שלא נעשה קודם בשומת המשיבה.

ככל ששמאי המשיבה בוחר להתייחס למגרש שטיל בלבד לעניין שטח התכסית הרכה, הרי שיש לפעול בהתאם גם לגבי ההקלה שחושבה לשטח תכסית המגרש, שחויב לפי 1,171 מ"ר חריגה מתכסית מותרת, בחישוב לכל החלקה, ואילו בחישוב למגרש שטיל בלבד מתקבלת חריגה של 317 מ"ר בלבד, כמפורט להלן:

שטח חלקה	**23,884 מ"ר**	**11,011 מ"ר**
סה"כ תכסית מותרת	8,359.4 מ"ר	3,853.85 מ"ר
קיים בחלק מזרחי	5,367.27 מ"ר	
יתרה למימוש במגרש מערבי	2,992.1 מ"ר	
תכסית מבוקשת במגרש מערבי	4,171.79 מ"ר	4,171.79 מ"ר
סה"כ תכסית חורגת במגרש	1,179.66 מ"ר	317.94 מ"ר

לא יעלה על הדעת ששמאי המשיבה משנה עמדותיו חדשות לבקרים, ולא נצמד לשינוי לאורך הדרך בכל ההקלות.

מעבר לאמור, הבעיה העקרונית במקרה בעניינו היא עניין הכפילות בחיוב.

<u>תקן חניה</u>

התכנית העדכנית שנתקבלה מאדריכלית הועדה, אינה תואמת את התכנית העדכנית, וחישוב השטחים למשרדים ואחסנה הוא כפי שחושב בשומת המבקשת באופן מדויק.

בבקשה המעודכנת להיתר בניה, שטח המשרדים ושטח האחסנה מוצג ביחד, בעמודה אחת. בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח המשרדים לפי הרשום בתכנית הבקשה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

להיתר בכל קומה, ובתוספת שטח של חדרון קטן הנמצא ליד הגרעין המרכזי, ששטחו כ-10 מ"ר.

לפי תחשיביי, נדרשים 117 מקומות חניה בהשוואה ל- 101 מקומות שסומנו בתכנית היתר הבניה.

בשל ההקלה מתקן החניה, המבקשת לא נדרשה לבנות קומת מרתף. אך אם הייתה בונה, הייתה בונה גם את השטח העיקרי המותר בקומת המרתף ולכן, בתחשיב ההשבחה להקלה בתקן החניה יש להביא בחשבון הפסד של שטח עיקרי בקומת המרתף.

<u>תחשיבי השבחה מתוקנים לפי שטח נהנה חדש</u>

<u>הקלה בתכסית לטיפול רך</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מר"א/₪
תכסית רכה נדרשת (35%)	8,359		
תכסית רכה במגרש מזרחי	5,164		
יתרה למימוש במגרש מערבי	3,196		
שטח גינון רך	649		
שטח בהקלה	2,547	25%	636.75
שטח גינון רך ב"מצב קודם"	2,547	15%	(382.05)
בניכוי שטח שחויב בשל הגדלת תכסית	1,180	15%	(176.95)
בניכוי שטח נהנה בגין קירות תמך	655	15%	(98.32)
תוספת/הפסד מר"א			(20.56)

<u>הקלה בגובה מבנה</u>

קומה	שטח עיקרי	גובה/גובה ממוצע	נפח
נפח מותר			
א'	3,892	17	66,166
תוספת נפח			
קומה ב' טרפז	3,018	3.00	9,054
שיעור הגידול בנפח			**13.7%**
מקדם השבחה			17%
מקדם משוקלל			2.3%
שטח לחיוב			70.21
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,322.14
השבחה			₪ **233,238.68**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הקלה בגובה קירות תמך

שטח נהנה	655 מ"ר
מקדם השבחה	0.15
השבחה במר"א	98.316
שווי למר"א	₪ 3,322.14
השבחה	₪ **326,619.06**

ובהתאם מתקבלת סה"כ השבחה מתוקנת (כולל התחשיבים שלא שונו) של 1,079,387 ₪.

11.6. <u>דיון והכרעה</u>

<u>הקלה לתוספת גובה</u>

לפי הוראות התכנית, מעטפת הבניה המירבית תקבע באמצעות קו גובה דמיוני המחבר נקודה דמיונית בגובה של 14.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעיים בקו הבניין העליון, עם נקודה דמיונית בגובה של 14.5 מ' מדודה ממפלס הדרך בקו הבניין התחתון.

עוד נקבע, שבמגרש הנכס, שהוא "מגרש רכס", הגובה האבסולוטי המירבי הינו 226.00 מ' (לפי נספח 1 לתכנית).

לפי חתך א-א שבגרמושקה, מפלס המדרכה שבחזית המגרש הינו בגובה אבסולוטי של 205.3 מ', וגובה זה יובא בחשבון כמפלס הדרך. כך שבתוספת של 14.5 מ', הגובה האפשרי הינו 219.8 מ'.

גובה פני הקרקע הטבעיים בקו הבניין האחורי (קו הבניין העליון) הינו כ- 218.5 מ', כך שהגובה האבסולוטי הדמיוני בנקודה זו הינו 233.0 מ', והוא גבוה בכ- 13.2 מ' מגובה "הקו הדמיוני" הנמדד לפי מפלס הדרך שבחזית המגרש.

עומק המגרש, מהחזית לעורף, הינו כ- 165 מ', ובניכוי קו בניין אחורי של 15.0 מ'- 150.0 מ'.

כך שבמגרש הנכס, שיפוע הקו הדמיוני הינו 0.088 (תוספת גובה של 8.8 סמ' לכל 1 מ' עומק).

חזית הבניה במגרש הנכס מרוחקת כ- 21 מ' מגבול המגרש שבחזית, ולכן הגובה האבסולוטי המותר בנקודה זו הינו 221.65 מ'[17]. יצוין, כי בתכנון שלאחר ההקלה בגובה, מפלס קומה ב' הינו בגובה אבסולוטי של 219.0 מ', כך שללא ההקלה בגובה הקומה, וללא שינוי בגובהה של קומה א', הגובה האפשרי של קומה ב', בחזית המבנה, הינו כ- 2.65 מ'.

[17] . 221.648 מ'= 0.088 מ' x 21 מ' + 219.8 מ'

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי שיפוע הקו הדמיוני, גובה אבסולוטי של 226.0 מ', מתקבל במרחק של כ- 49.4 מ' מחזית הבניין[18] , ובנקודה זו, לאור מפלס קומה ב' שהוא כאמור בגובה אבסולוטי של 219.0 מ', גובה קומה אפשרי הוא של 7.0 מ'.

כך שעד לגובה אבסולוטי של 226.0 מ', גובה הקומה הממוצע האפשרי בקומה ב', ללא ההקלה, הינו כ- 4.825 מ'[19].

עומק הבניה בקומה ב' הינו כ- 69 מ', אך מאחר ותצורת הבנייה הינה דמויית משולש, כאשר רוחב הבניה בחזית גדול יותר מזה שבעומק, הרי שהשטח של קומה ב' שגובהו הממוצע הינו כ- 4.825 מהווה לפי בדיקותיי, כ- 65% משטחה של קומה ב'.

תחשיבי הגובה שלעיל הינם בהנחה לפיה גובהה של קומה א' היה נותר 10.0 מ' גם במקרה בו לא הייתה מאושרת ההקלה.

עם זאת, נכון לעמדתי לקבוע, שאלמלא אישור ההקלה, סביר היה לאזן בין גובה הקומות, ולכן יובא בחשבון שגובהה של קומה א' היה נקבע ל- 8.0 (במקום 10.0 מ' לאחר אישור ההקלה), ובמקרה שכזה, הגובה הממוצע של שטח קומה ב' הנמצא בתחום שיפוע הגג העולה הינו 6.825 מ', וגובה הקומה בשטח שבו הגובה האבסולוטי הינו 226.0 מ' הינו 9.0 מ'.

לאור הנתונים שלעיל, להלן התחשיב לתוספת הנפח שמאפשרת ההקלה בגובה:

רכיב	שטח במ"ר	גובה	נפח (מ"ק)
"מצב קודם"			
קומה א'	4,155	8.000	33,240
קומה ב'- גובה ממוצע 6.825 מ'	2,075	6.825	14,162
קומה ב'- גובה 7.0 מ'	1,117	9.000	10,053
סה"כ קומה ב'			24,215
סה"כ נפח "מצב קודם"			**57,455**
"מצב חדש"			
קומה א'	4,155	10.000	41,550
קומה ב'- גובה ממוצע 6.825 מ'	2,075	10.000	20,750
קומה ב'- גובה 7.0 מ'	1,117	10.000	11,170
סה"כ קומה ב'			31,920
סה"כ נפח "מצב חדש"			**73,470**
התוספת לנפח			**16,015**

[18] 49.43 מ'= 0.088 : (221.65 מ' – 226.0 מ')

[19] 4.825= 0.5 x (7.0 מ' + 2.65 מ')

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהנחות שלעיל, ההקלה בגובה מגדילה את נפח הבניה בקומה א' בשיעור של 25%, ובקומה ב' בשיעור של כ- 32%.

לעמדת שמאי המשיבה, תוספת הנפח משביחה את שווי השטח בשיעור של 33% משיעור תוספת הנפח, ואילו שמאי המבקשת טוען להשבחה בשיעור של 17%.

יצוין, כי בשומה שערכה השמאית המכריעה דודזון בעניינו של נכס ברחוב שדרות הרכס 11 (גו"ח 5898/8) נקבע שיעור השבחה בשיעור של 33% בשל מעבר מגובה של 8.0 מ' ל- 9.48 מ' (תוספת נפח בשיעור של כ- 19%) בקומת הקרקע, ושיעור השבחה של 20% בקומה א', בשל מעבר מגובה של 10.55 מ' ל- 13.38 מ' (תוספת נפח של כ- 27%).

ובשומה שערך השמאי המכריע קוט, בעניינו של נכס ברחוב המעיין 13 (גו"ח 5896/15) נקבעה השבחה בשיעור של 33% בגין תוספת נפח בשיעור של כ- 25%.

בשומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המבקשת, של השמאים פז וגלן בעניינם של נכסים באזור התעשייה הר-טוב שבבית שמש, אכן נקבעו שיעורי השבחה בשיעור של כ- 17%, אלא ששם התוספת לגובה/נפח הייתה בשיעור של מעל ל- 100%.

בנתונים שלעיל, ועל דרך הזהירות, תובא בחשבון השבחה בשיעור של 25%.

תחשיב ההשבחה בגין ההקלה לתוספת הגובה

קומה	שטח עיקרי	שיעור התוספת לנפח	שיעור ההשבחה	מקדם קומה	השיעור המשוקלל	ההשבחה במר"א
א'	3,737 מ"ר[20]	0.25	0.25	1.0	0.0625	234
ב'	2,918 מ"ר[21]	0.32	0.25	0.7	0.0560	163
סה"כ השבחה במר"א						**397**

<u>הקלה למקומות חניה</u>

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה בתקן החניה לרכבים פרטיים, באופן המאפשר מקום חניה אחד לכל 40 מ"ר משרדים, בהשוואה להוראות התכניות החלות על מגרש הנכס שלפיהן נדרש היה מקום חניה אחד לכל 20 מ"ר משרדים.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח משרדים של 1,230 מ"ר, המחייב 61.5 מקומות חניה ללא ההקלה, לעומת 31 מקומות חניה לאחר ההקלה, ונקבעה השבחה של כ- 775 אש"ח בשל החסכון בהסדרת מקומות החנייה בתת-הקרקע, ובהתחשב בעלות עודפת של כ- 25,000 ₪ למקום חניה.

[20] 3,737 מ"ר= 155 מ"ר משרדים – 3,892 מ"ר עיקרי

[21] 2,918 מ"ר= 100 מ"ר משרדים – 3,018 מ"ר עיקרי

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקשת, כי בתחשיב ההשבחה אין להביא בחשבון חסכון בעלויות, מאחר וחסכון זה קשור לרווחי היזם ואין לייחסו דווקא להשבחה.

עוד נטען, כי שטח המשרדים הינו 1,358 מ"ר, ולכן נדרשים 117 מקומות חניה, וקיימים 101 מקומות, ולכן הפער הוא של 16 מקומות חניה בלבד, ומאחר והעלות העודפת למקום חניה לפי תחשיביו הינה 11,500 ₪, הרי שהחיסכון בעלויות הינו 184 אש"ח בלבד, ומאחר ונכון להביא בחשבון שהשטחים העיקריים המותרים בקומת המרתף, שהם בהיקף של כ-556 מ"ר (5% משטח המגרש), לא נבנו בשל העובדה שלא נבנתה קומת מרתף, הרי שיש לקזז מהחיסכון בעלויות את ההפסד בשל אי בנייתם של שטחים עיקריים אלו, ששווים לפי תחשיביו הינו כ- 1,097 אש"ח, ולכן ההקלה לא השביחה את מגרש הנכס.

בתגובה לטענות שמאי המבקשת נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי מבדיקה חוזרת מול אדריכלית הוועדה נמצא, כי שטח המשרדים הינו 2,346.97 מ"ר, ולכן החסכון הינו של 59 מקומות חניה, וההשבחה עקב אישורה של הקלה זו הינה כ- 1.5 מש"ח (בהשוואה לכ-775 אש"ח בשומה המקורית).

איני מקבל את טענת שמאי המבקשת לפיה אין להביא בחשבון את החסכון בעלות הקמת מרתף חניה. הסדרת מקומות החניה נדרשת לצורך מימוש הזכויות במגרש הנכס ולכן, ככל שעקב אישורה של הקלה, ניתן לממש הזכויות ללא צורך בהסדרה של כל מקומות החניה הדרושים לפי התכניות, והחסכון בעלויות הקמתן של מקומות החניה שצומצמו גדול מהפסד השווי של מקומות אלו, הרי ששווי הזכויות התכנוניות במגרש הנכס עלה עקב אישורה של ההקלה, והמדובר בהשבחה תכנונית החבה בהיטל השבחה.

לפי טבלת השטחים שבתכנית הבקשה להיתר, השטח העיקרי למסחר הינו 628 מ"ר, ולמשרדים ואחסנה- 8,640 מ"ר. כאמור, לעמדת שמאי המבקשת השטח העיקרי של משרדים ואחסנה כולל שטח משרדים של 1,358 מ"ר, וזאת לפי מדידה של שטחים בתכנית הבקשה להיתר ולפי שטחי המשרדים הרשומים בכל קומה וקומה על-גבי תכנית הקומות.

כך לדוגמא, בתחום הגלריה של קומה א' רשום ששטח המשרדים הינו 560 מ"ר ובגלריה של קומה ב' רשום שטח משרדים של 505 מ"ר. דא עקא, שבתחום הגלריות אין כלל שטחי אחסנה/תעשייה, ולכן נכון לעמדתי להביא בחשבון את כל השטח העיקרי בגלריות כשטח משרדים, ובמקרה שכזה, שטח המשרדים הכולל הינו כ- 2,010 מ"ר.

ולאור השטחים כאמור, להלן מקומות החניה לרכב פרטי הדרושים לפי הוראות התכנית:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שימוש	שטח מבוקש	תקן חניה	מספר נדרש של מקומות חניה
מסחר	628	1:25	26
משרדים	2,010	1:20	101
אחסנה	6,630	1:300	23
סה"כ			**150**

לפי תכנית הבקשה להיתר, במגרש הנכס הוסדרו 101 מקומות חניה לרכב פרטי (לא כולל מקומות חנייה נגישים), כך שההקלה אפשרה לצמצם הסדרתם של 49 מקומות חניה.

שמאי המבקשת קבע את עלות הסדרת מקום חניה לפי עלות של 3,000 ₪ למ"ר ואילו שמאי המשיבה לפי עלות של 3,360 ₪ למ"ר. לפי מחירון דקל לחודש יולי 2022 עלות ישירה לבניית 1 מ"ר חניון תת-קרקעי בבניין משרדים הינה 3,000 ₪ למ"ר, וזאת עוד קודם לעלויות דיפון ומפוחים, ובהינתן תוספת מינימלית של עלויות עקיפות בשיעור של 15%, מתקבל שהעלות שקבע שמאי המשיבה הינה על-דרך הזהירות ובחרתי לקבלה.

מנגד, אני מקבל השווי למקום חניה של 87,500 ₪ שקבע שמאי המבקשת, ולפיכך תובא בחשבון עלות עודפת של 23,400 ₪ למקום חניה, ול- 49 מקומות- 1,146,000 ₪.

איני מקבל את טענת שמאי המבקשת לפיה יש להפחית מחיסכון זה את ההפסד של שווי השטחים העיקריים בקומת המרתף שלא נבנו, בשל הטענה לפיה השטחים לא נבנו בשל העובדה שהתייתר הצורך בהקמת קומת מרתף. ככל שלעמדת המבקשת שטחים אלו תורמים לשוויו של המגרש (ולהערכת שמאי המבקשת תרומתם נאמדה בכ- 1.1 מש"ח), הרי שיכולה היא לממשם גם ללא בניית שטחי החניה שבתת-הקרקע.

<u>קירות תמך</u>

במסגרת היתר הבניה אושרה הקלה בגובה קירות התמך שנקבע בתכנית. בשל הקלה זו, שמאי המשיבה קבע שהשטח האפקטיבי במגרש גדל ב- 1,333 מ"ר (לפי תחשיב שהעביר אדריכל הנוף מטעם המבקשת).

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקשת, כי לפי תחשיביו, התוספת של השטח הנהנה הינה של 421 מ"ר.

לאחר הדיון עם הצדדים הועברו תחשיבים מתוקנים, כאשר לפי אדריכל הנוף מטעם המבקשת השטח הנהנה הינו 655 מ"ר, ואילו לפי תחשיב שערך סגן מנהלת אגף מחלקת תכנון ונוף בוועדה המקומית (להלן: "**אדריכל הוועדה**"), השטח הנהנה הינו כ- 814 מ"ר.

יובהר, כי בשל טופוגרפיית פני הקרקע ההררית בסביבתו של מגרש הנכס, הרי שלצורך יצירת משטח עליו ניתן לבנות את שטחי הבניה ולהסדיר את שאר השימושים הנדרשים, נדרש לבנות קירות תמך לאורך גבולות המגרש.

מאחר והוראות התכנית קובעות גבהים מקסימליים לגובה קירות התמך, הרי שבמקום בו נדרש קיר תמך בגובה שהוא גדול יותר מזה המותר, הרי שנדרש לבנות יותר מקיר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תמך אחד, כאשר הוראות התכנית גם קובעות את המרחק האופקי המינימלי בין קיר תמך אחד לשני.

ברור מהאמור לעיל, שככל שניתן לבנות קיר תמך גבוה יותר, ומרחק אופקי בין קיר לקיר קצר יותר, כך ניתן לצמצם את השטח לבנייתם של קירות התמך ולהגדיל את שטח המגרש האפקטיבי.

מאחר וההקלה אפשרה קירות תמך בגובה גדול יותר מזה המותר בתכנית, הרי שהיא אפשרה להגדיל את השטח האפקטיבי במגרש.

הצדדים ערכו תחשיביהם לפי קירות התמך השונים שלאורך המגרש, כאשר הפער ביניהם באשר לשטח הנהנה הינו בשל קירות התמך שלהלן:

מספר קיר	אדריכל המבקשת		אדריכל הוועדה	
	אורך קיר	שטח נהנה	אורך קיר	שטח נהנה
B-C	114.25 מ'	228.5 מ"ר	132.5 מ'	565.5 מ"ר
Z-W	61.48 מ'	307.4 מ"ר	61.48 מ'	153.7 מ"ר
Y-X	45.44 מ'	96.56 מ"ר	25.0 מ'	75.0 מ"ר
N-O	11.49 מ'	22.98 מ"ר	6.5 מ'	19.5 מ"ר
סה"כ		655.4		813.7 מ"ר

עיון בתחשיב אדריכלי הצדדים מלמד, כי עיקר הפערים מקורם בגובה הקיר המותר שהובא בחשבון, ובמרחק המינימלי הנדרש בין קירות התמך.

כך לדוגמא, בעניינו של קיר מספר B-C, שבו הפער בתחשיבי הצדדים באשר לשטח הנהנה עקב אישור ההקלה הינו כ- 337 מ"ר, אדריכל המבקשת הביא בחשבון שהגובה המותר של קיר התמך הינו 3.0 מ', והמרחק האופקי הנדרש הינו 2.0 מ', ואילו אדריכל הוועדה ערך תחשיביו לפי גובה מקסימלי של 2.5 מ' ומרחק אופקי נדרש של 3.0 מ'.

אין מחלוקת בין הצדדים שהקיר B-C ממוקם בשטח שמחוץ לקווי הבניין. התחשיב שערך אדריכל הוועדה תואם את המידות והמרחקים שנקבעו בתכנית מד/21 בעניינו של קיר תמך הנבנה מחוץ לקווי הבניין. דא עקא, שבהוראותיה של תכנית מד/1/21 שונו המידות והמרחקים, ואלה תואמים את המידות והמרחקים שבתחשיב אדריכל המבקשת (וכן ראה המידות שציין שמאי המבקשת בעקרונות תחשיב ההשבחה לקירות תמך שבשומת המשיבה).

לפיכך, בחרתי לקבל את תחשיב השטח הנהנה שערך האדריכל מטעם המבקשת (655 מ"ר).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>הקלה בתכסית</u>

לפי הוראות התכנית, תכסית הבניה המותרת הינה בשיעור של 35% משטח המגרש, וגם התכסית הרכה הנדרשת הינה בשיעור של 35%.

במסגרת היתר הבניה אושרו הקלות, הן מתכסית הבניה והן מהתכסית הקלה הנדרשת.

בתחשיב שנערך בשומות הצדדים חושב השטח שבהקלות לפי שטחו הכולל של מגרש 7, הכולל הן את מגרש הנכס והן את המגרש המזרחי, ובהתחשב במימוש שנערך במגרש המזרחי והמימוש המבוקש במגרש הנכס.

עם זאת, לאחר הדיון עם הצדדים, הבהיר שמאי המשיבה, כי מבירור שנערך מול הוועדה המקומית נמצא, כי במגרש המזרחי התבקשה ואושרה הקלה בשטח התכסית הרכה ולכן את ההקלה בשטח התכסית הרכה שבמגרש הנכס, נכון לבחון לפי שטחו של מגרש הנכס בלבד.

לעומת זאת, את ההקלה משטח התכסית הבנויה נדרש להמשיך ולבחון לפי שטח המגרש הכולל.

בתגובה להבהרת שמאי המשיבה נטען על-ידי המבקשת, כי הבהרת שמאי המשיבה מהווה סתירה לדרך התחשיב שבשומת המשיבה, וככל שבוחרים לעניין ההקלה מהתכסית הרכה להתייחס למגרש הנכס בלבד, הרי שכך גם נכון לבחון את ההקלה מהתכסית הבנויה, שאז ההקלה, בהתייחס לשטח מגרש הנכס בלבד, הינה של כ- 318 מ"ר בלבד, ולא כ- 1,180 מ"ר המחושב לפי שטח המגרש כולו והתכסית שנבנתה כבר במגרש המזרחי.

אכן, כפי שנטען על-ידי שמאי המבקשת, קיים קושי בהתנהלות הוועדה המקומית, כאשר לעניין התכסית הרכה חייבה היא בהיטל השבחה במגרש המזרחי הסמוך בשל העובדה ששיעור השטח לתכסית רכה, אשר נבחן לפי שטחו של המגרש המזרחי בלבד, קטן מהשיעור הנדרש לפי התכנית, אך בהליך כאן מבקשת היא לבחון את שיעור תכסית הבניה המבוקשת ביחס לשטח המגרש כולו.

עם זאת, מאחר שמלכתחילה לא הייתה מחלוקת בין הצדדים שאת משמעות ההקלות בשטחי התכסית נכון לבחון בראיית המגרש כולו, הרי שכך ייעשה גם בשומה זו. ברם במקום בו ניתנה כבר הקלה ששולם בגינה היטל השבחה, הרי שלעניין השטח המותר במגרש הנכס, לא יובאו בחשבון השינויים שהותרו בהקלות במגרש האחר.

לפיכך שטחי ההקלות שיובאו בחשבון הינם כלהלן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

נתון	הקלה לתכסית בנויה	הקלה לתכסית רכה
שטח המגרש כולו	23,885 מ"ר	
השטח המותר/נדרש (35%)	8,360 מ"ר	
השטח שמומש במגרש המזרחי	5,367 מ"ר	4,493 מ"ר[22]
יתרת תכסית מותרת/נדרשת	2,993 מ"ר	3,867 מ"ר
שטח מבוקש בהיתר	4,159 מ"ר	649 מ"ר
הקלה	**1,166 מ"ר**	**3,218 מ"ר**

עם זאת יצוין, כי שטח ההקלה של התכסית הרכה חושב לפי המצוין בתכנית הבקשה להיתר, לפיו השטח לחלחול הינו 649 מ"ר, והוא מהווה כ- 5.89% משטחו של מגרש הנכס. ברם, לפי לשון ההקלה שאושרה, *"עפ"י המלצת אדריכלית הנוף של הרשות ניתן לאשר עד 25% חלחול."*. ומלשון ההקלה כאמור ניתן להבין שלעמדת אדריכלית הנוף של הוועדה, השטח לחלחול במגרש הנכס הינו בשיעור של 25% משטח המגרש.

מבירור מול גורמי הוועדה נמסר, כי לאור השינויים שחלו במהלך השנים בחומרי הבנייה, המאפשרים חלחול גם במשטחים אשר בעבר היו נבנים מחומרים אטומים, הרי שההועדה בוחנת כיום את התכסית הרכה בהנחה לפיה החלחול אפשרי גם במשטחים שכאלה.

יצוין, כי לפי הוראות התכנית, לפחות 35% משטח המגרש יטופלו בטיפול הכולל נטיעות בלבד ללא שימוש בחומרים אטומים, ובעניין שטחי החניה נקבע, כי בכל מקרה, לפחות 35% משטח המגרש יוותרו בטיפול רך, ללא חניה וללא שימוש בריצופים אטומים.

על דרך הזהירות, בחרתי לחשב ההקלה מהוראת התכסית הרכה לפי עמדת אדריכלית הנוף של הרשות, לפיה הבקשה להיתר מקיימת את התנאי שקבעה אדריכלית הנוף של הוועדה המקומית, וששטחי החלחול/התכסית הרכה שבבקשה להיתר הינם בשיעור של 25% משטח המגרש.

בתחשיב שכזה, שטח התכסית הרכה במגרש הנכס הינו 2,753 מ"ר, והוא חורג ב- 1,114 מ"ר משטח התכסית הרכה הנדרש.

לטענת שמאי המבקשת, ההקלה שאושרה בעניין קירות התמך, תכסית הבניה והתכסית הרכה, כולן ענייננן בשטח החצר, וחישוב של כל הקלה בנפרד מביא לכפל חיוב ולכן, מההקלה לתכסית רכה מנכה הוא את השטח שבגינו חושבה הקלה להגדלת תכסית הבניה והשטח שחושב כהקלה של גובה קירות התמך.

בתגובה לטענתו זו של שמאי המבקשת, נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי אין המדובר בהקלות חופפות וניתן להגדיל את תכסית המבנה מבלי להיזקק להקלה בתכסית לטיפול רך.

[22] . ללא הפחתה של 3,283 מ"ר שאושרה כהקלה במגרש המזרחי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

על-פניו נדמה, כי יש ממש בטענת שמאי המשיבה שכן, מאחר ותכסית הבניה המותרת היא בשיעור של 35% משטח המגרש, והתכסית הרכה צריכה להיות אף היא בשיעור של 35% משטח המגרש, הרי שקיימת יתרה של 30% משטח המגרש שבה ניתן להגדיל את תכסית הבניה, וזאת מבלי להקטין את השטח הנדרש לתכסית רכה.

ברם, עמדה זו מתעלמת מהעובדה שבמגרשי תעשייה נדרש שטח חצר תפעולית שבלעדיו לא ניתן לקיים את השימוש העיקרי המותר במגרש, או שהקטנה של שטח זה תגרום לפגיעה משמעותית ביכולת השימוש. ולכן, נכון לעמדתי לקבוע, שהגדלת תכסית הבניה, והקטנה בהתאם של שטח החצר, מעבר לשיעור מסוים שהוא השיעור המינימלי הנדרש לחצר התפעולית, מחייבת בהכרח את הקטנת התכסית הרכה, ולכן קיימת חפיפה בענייננו של שטח זה, ואין זה נכון לחשב בגינו הקלה, הן בשל הגדלת תכסית הבניה והן לעניין הקטנת שטח התכסית הרכה.

את שיעור השטח של החצר התפעולית המינימלית הנדרשת, ניתן לעמדתי לקבוע לפי הוראות הבניה שנקבעו במגרשים שאינם מסוג של "מגרש רכס", ואשר בעניינם נקבעה תכסית בניה מותרת של 40% ושטח נדרש לתכסית רכה שהוא בשיעור של 35% משטח המגרש, כך שיתרת שטח המגרש שתוכננה לחצר תפעולית הינה בשיעור של 25% משטח המגרש. לפיכך, נכון להביא בחשבון, שכל הגדלה של תכסית הבניה מעבר ל- 40% מחייבת בהכרח הקטנה של התכסית הרכה.

בענייננו, כפי שהוצג לעיל, הגדלת תכסית הבניה היא בהיקף של 1,166 מ"ר, שהם כ- 4.9% משטח המגרש, כך שהגדלה זו אינה חורגת מההגדלה המחייבת התחשבות בשטחים חופפים, ולכן לא יובא בחשבון שהקטנת התכסית הרכה הינה בשל הגדלת תכסית הבניה.

באשר לשטח שנקבע כהקלה עקב השינוי בגובה קירות התמך, הרי שתוספת שטח זו, להבנתי, אין בה כדי לשנות, לא לעניין החישוב של תכסית הבניה, ולא לעניין התכסית הרכה, מאחר והיא אינה משנה את שטח החצר אלא את תצורתו בלבד, באופן שקודם לאישור ההקלה, בשטח זה היו נבנים קירות תמך, ולאחר ההקלה משמש, אותו השטח, הן לקירות התמך והן כשטח חצר אופקית המאפשרת שימושים תפעוליים.

<u>הקלה למרחק מקומות חניה מגבול מגרש</u>

ממסגרת ההחלטה לאשר את היתר הבניה אושרה הקלה מהוראות סעיף ו'1 בתכנית מד/21 המתירה הסדרת מקומות חניה בתחום המגרש, עד למרחק של 5.0 מ' מגבול המגרש.

בשומות המשיבה צוינו העקרונות לתחשיב ההשבחה של הקלה זו, אך בפועל לא נקבעה השבחה. גם בשומת המבקשת אין התייחסות להקלה זו.

לפי העקרונות שבשומת המשיבה, את ההשבחה בגין הקלה זו נכון לחשב, על דרך הזהירות, כהגדלה של שטח החצר התפעולית על-חשבון שטח התכסית הרכה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

וככל שכך מחושבת ההשבחה, הרי שמאחר וההקלה בשטח התכסית הרכה נערכה לפי השטחים המבוקשים בהיתר הבניה, לרבות מיקומם של מקומות החניה כאמור, יובא בחשבון שההשבחה עקב ההקלה למיקום מקומות החניה חופפת להקלה שחושבה בגין הקטנת התכסית הרכה.

<u>שווי מבונה</u>

שמאי המשיבה ערך תחשיביו לפי שווי מבונה של 4,000 ₪ למר"א מבונה, ובתגובתו לטענות שמאי המבקשת טען שהשווי הראוי הינו כ- 5,400 ₪ למר"א מבונה, ואילו שמאי המבקשת טוען לשווי של כ- 3,322 ₪ למר"א מבונה.

להלן העסקאות שהוצגו בשומות הצדדים:

מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	סיווג	שטח נמכר במ"ר	מחיר (₪)	מחיר למ"ר קרקע (₪)
1	15.06.21	5895/7	71	3	5,050	18,399,328	3,643
2	23.06.21	5894/17	70	3	6,377	25,846,340	4,053
3	05.08.21	5895/2	34	2	4,469	18,500,000	4,140
4	24.10.21	5894/14	67	3	7,138	35,233,820	4,936
5	26.11.21	5894/15	68	3	6,975	28,750,000	4,122
6	22.12.21	5894/7	18	1	5,674	24,493,512	4,317
7	03.01.22	5894/15	68	3	4,982	15,000,000	3,011

להלן מספר הערות באשר לנתוני העסקאות שלעיל:

<u>עסקה במס"ד 1</u>

העסקה מדווחת כחלקה 7 בגוש 5895. לפי עדכון שמאי המשיבה, המכר הוא של מגרש 71 בתכנית מד/21 ברחוב המעיין 30, וחלקה 7 פוצלה ככל הנראה לחלקות 34 ו- 35.

לפי הדיווח במערכת מסמ"ק, השטח שנמכר מהווה 0.457 חלקים מהמקרקעין, כך שהשטח המלא הינו כ- 11,050 מ"ר. לפי אתר GOVMAP, שטחן של חלקות 34 ו- 35 בגוש 5895 הינו 6,000 מ"ר ו- 5,050 מ"ר בהתאמה.

לפיכך יובא בחשבון שהמכר הוא אכן של חלקה 35 בגוש 5895, כך שהעסקה היא לחלקה נפרדת שאין בה גורם של מושע.

<u>עסקה במס"ד 2</u>

לפי הדיווח במערכת מסמ"ק, השטח הנמכר הינו 9,264 מ"ר. עם זאת, כפי שנטען על-ידי שמאי המשיבה, השטח הרשום של חלקה 17 בגוש 5894 הינו 6,377 מ"ר. לפיכך אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה ניתוח המחיר בעסקה זו נכון שייעשה לפי שטח החלקה הרשום.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יצוין, כי לפי בדיקותיי, תיקון זה לכשעצמו, היה מביא לתיקון השווי שקבע שמאי המבקשת לכ- 3,485 ₪ למ"א מבונה.

<u>עסקה במס"ד 6</u>

שמאי המבקשת מנתח העסקה בהנחה לפיה ניתן היה להקים במגרש זה תחנת תדלוק זעירה מכוח תכנית מד/מק/40, שאת שוויה מעריך הוא ב- 2,000,000 ₪, וכן מביא הוא בחשבון שהשטחים המותרים בבנייה במגרש גדולים יותר מאלו שבמגרשים האחרים, וזאת לאור התכנית הנקודתית שאושרה במגרש זה (תכנית 420-1033513).

יצוין, כי תכנית מד/מק/40 חלה על כל המגרשים שבעסקאות, ולא ברור מדוע בחר שמאי המבקשת להביא בחשבון האפשרות להקמתה של תחנת תדלוק זעירה דווקא במגרש זה.

כמו כן, מאחר והמדובר בתכנית החלה על כל המגרשים בתחומו של פארק התעשייה, הרי שלפי ההלכה הפסוקה, השבחתה מתגבשת במועד מתן ההיתר, ולפי היתר הבניה שניתן במגרש זה, לא התבקשה ולא אושרה הקמתה של תחנת תדלוק.

ובאשר לתוספת הזכויות מכוחה של תכנית 420-1033513, הרי שתכנית זו קיבלה תוקף בחודש מרץ 2022, קרי- כשלושה חודשים לאחר מועד העסקה. מאחר ולא ברור מי הנושא בהיטל השבחה בשל תוספת הזכויות, בחרתי שלא להביא עסקה זו בחשבון.

<u>עסקאות במגרש 68 (גו"ח 5894/15)</u>

לפי הוראותיה של תכנית מד/מק/2/21 משנת 2003, הועברו ממגרש זה 950 מ"ר שטח עיקרי שמעל למפלס ה- 0.00, לטובת מגרש אחר (37ב), והתקבלו 950 מ"ר שטחי שירות עיליים. עם זאת, מאחר וההנחה היא שהקטנת השטחים העיקריים והגדלת שטחי השירות תבוא לידי ביטוי בשטחים שיוקצו לקומה ב', הרי שלפי בדיקותיי, שיעור השינוי בסה"כ המ"א במגרש אינו משמעותי (שינוי של כ- 1%).

<u>מושע</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון תוספת של 10% למחיר ששולם בעסקאות בהן נרכש חלק משטח חלקה, ואילו שמאי המבקשת מביא בחשבון תוספת של 5%.

אבהיר, כי לעמדתי, מאחר וזכויות החכירה בחלקה רשומות על-שם מספר בעלי זכויות, הרי שנכון להתייחס לחלקה ככזו שבה מתקיימת הפרעה בשל גורם המושע.

לפיכך, בעסקאות בהן נרכש חלק מחלקה, אין מקום להביא בחשבון תוספת למחיר שבעסקה.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לפיה, בשל גודלם של המגרשים שבפארק, המאפשר חלוקה של שטח חלקה למגרשים בהם השיתוף קטן או לא קיים, הרי שהשפעת גורם המושע אינה גבוהה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מטעם זה, בעסקאות בהן נרכש שטח החלקה בשלמות, תובא בחשבון הפחתה של 5% מהסכום שבעסקה, לצורך התאמת העסקה למאפייני השיתוף שבחלקה בה ממוקם מגרש הנכס.

<u>התאמה לסיווגי התעשייה השונים</u>

לפי הוראותיה של תכנית מד/21, במגרשים שייעודם נקבע כאזור תעשייה 2, השימושים המותרים הם אלה המותרים באזור תעשיה 1, ובנוסף יותרו שימושים של ייצור או הרכבה של ציוד רפואי, מכשירים אופטיים, כלי מוזיקה, שעונים, צעצועים, משחקים, כלים חשמליים או אלקטרוניים, הכנה או עיבוד של מזון.

ביעוד של אזור תעשיה 3 יותרו, בנוסף לשימושים המותרים באזור תעשיה 2, שימושים נוספים של תעשיית מזון, יין, משקאות קלים, מרקים, מזון לתינוקות, עיבוד קרטון גלי, תעשיית תרופות, תעשיית תמרוקים, תעשיית צבע לדפוס, תעשיית סרטי צילום, עיבוד מוצרי מתכת, תעשיית קופסאות פח, תעשיית כלי חיתוך וכדומה.

ייעודו של מגרש הנכס הינו אזור תעשיה 1 ולכן, בניתוח עסקאות ההשוואה, שמאי המבקשת מביא בחשבון הפחתה של 10% מהמחיר ששולם עבור מגרשים שהם בייעוד תעשייה 2 או 3.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי בחינת עסקאות השוואה מעלה שאין פער מהותי בין המגרשים בייעודים השונים, ולאור מאפייני השימושים השכיחים בפארק, שחלקם הארי מהווים מבני לוגיסטיקה ומרכזי ניהול, הרי שבפועל אין כל נחיתות במגרשים שהם ביעוד תעשייה 1 בהשוואה לייעודי התעשייה האחרים.

איני מקבל את עמדת שמאי המשיבה.

לעמדתי, תוספת השימושים בייעודים האחרים תורמת לסחירותו של המגרש. העובדה שבבדיקה של מספר עסקאות קטן לא נמצא הבדל מובהק במחירי המגרשים, אין בה די כדי לסתור את ההנחה הנוהגת והסבירה לפיה קונה מרצון יהא מוכן לשלם תמורה נוספת עבור מגרש שבו מגוון השימושים המותר רחב ומגוון יותר.

עם זאת, בשל השימושים המותרים עוד ביעוד של אזור תעשייה 1, והשימושים הרווחים בפארק, הרי שסביר לעמדתי לקבוע מקדם התאמה שהוא בשיעור נמוך יותר מזה שקבע שמאי המבקשת.

לפיכך, סביר לעמדתי לקבוע מקדם התאמה של 0.98 למחירים ששולמו בעסקאות למגרשים ביעוד של אזור תעשיה 2, ו- 0.96 לעסקאות במגרשים ביעוד של אזור תעשיה 3.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

התאמת מועד

העסקאות שלעיל נערכו במחצית השנייה של שנת 2021, ואילו המועד הקובע בענייננו הינו במחצית השנייה של שנת 2022.

בניתוח העסקאות שבשומת המשיבה לא בוצעה התאמה למועד הקובע, אך בתגובה לשומת המבקשת נטען, כי לפי השינויים במחירי מגרשים בפארק, כפי המוצג בסקירות שמבצעת חברת נת"מ, הרי שנכון להביא בחשבון התאמת מועד בשיעורים של כ- 62.5% מהמחצית הראשונה של שנת 2021, כ- 27% מהמחצית השנייה של שנת 2021, וכ- 8% מהמחצית הראשונה של שנת 2021.

מנגד, שמאי המבקשת הביא בחשבון התאמת מועד בשיעורים של 3% - 6%, ובתגובה להפניית שמאי המשיבה לנתוני חברת נת"מ טען, כי את התאמת המועד נכון לקבוע לפי ההפרש בשווי העסקאות, וכי בנתוני נת"מ אין התייחסות לסוגי התעשייה השונים, ולמאפיינים השונים שבכל מגרש ומגרש.

באשר לטענתו זו של שמאי המבקשת אבהיר, כי ככל שיש היקף גדול של עסקאות בסמוך למועד הקובע, כזה שאכן מאפשר לבחון את התאמת המועד הנדרשת על-סמך ניתוח עסקאות, הרי שאין כל צורך בהתאמת המועד, שכן ניתן לקבוע השווי על-סמך העסקאות שבסמוך למועד הקובע.

הנתונים שמפרסמת חברת נת"מ אכן אינם כוללים נתונים מפורטים באשר לזהות ולמאפיינים של המגרשים שלפיהם נקבעו המחירים בכל מועד, אך יש בהם כדי ללמד על מגמת המחירים.

לפי נתונים אלו, המחיר המבוקש הממוצע לדונם ביעוד לתעשייה ולוגיסטיקה בפארק הטכנולוגי, היה במחצית השנייה של שנת 2021 5,500,000 ₪, במחצית הראשונה של שנת 2022- 6,000,000 ₪, במחצית השנייה של שנת 2022- 6,500,000 ₪, ובמחצית הראשונה של שנת 2023- 7,000,000 ₪.

כך שהנתונים מלמדים על מגמה עקבית של עליית מחירים.

מאחר וכאמור, מרבית העסקאות שלעיל הינן מהמחצית השנייה של שנת 2021, הרי שסביר לעמדתי לקבוע התאמת מועד ממוצעת של 18% לשנה, המשקפת עליית מחירים בשיעור חודשי ממוצע של 1.5%.

מ"ר אקוויוולנטיים

לפי שומת המשיבה, סה"כ המ"ר האקוויוולנטיים במגרש הינם בשיעור של 107% משטח המגרש, ולפי תחשיב שמאי המבקשת, המר"א הינם בשיעור של 110% משטח מגרש.

על דרך הזהירות, קיבלתי את שיעור המר"א שקבע שמאי המבקשת.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

המחיר למר"א בעסקאות שלעיל

מס"ד	תאריך	מגרש	מחיר למ"ר קרקע (₪)	סווג תעשייה	התאמת סיווג	התאמת מושע	התאמת מועד	מחיר מתואם
1	15.06.21	71	3,643	3	0.96	0.95	1.225	4,070
2	23.06.21	70	4,053	3	0.96	0.95	1.225	4,528
3	05.08.21	34	4,140	2	0.98	1.00	1.195	4,848
4	24.10.21	67	4,936	3	0.96	0.95	1.165	5,244
5	26.11.21	68	4,122	3	0.96	1.00	1.150	4,551
7	03.01.22	68	3,011	3	0.96	1.00	1.120	3,237
ממוצע המחיר למ"ר קרקע בעסקאות שלעיל								4,413
הממוצע ללא המחיר בעסקה 7 שהיא חריגה								4,648
המחיר הממוצע למר"א מבונה (1.1)								4,225

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות לנכסים בתחום הפארק, ולמועדים סמוכים למועד הקובע שבשומה זו:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מגרש	סיווג תעשייתי	מועד	שווי מבונה (₪)
קוט	5894/7	18	1	04.04.22	4,160
דודזון	5898/8	3א'	1	07.09.22	4,200

לאור כל הנתונים שלעיל, ועל דרך הזהירות, בחרתי לקבל את השווי של 4,000 ₪ למר"א מבונה שקבע שמאי המשיבה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח	מקדם	מר"א/₪
הקלה בגובה מבנה			397 מר"א
הקלה לקירות תמך	655 מ"ר	0.15	98 מר"א
הקלה בתכסית הבניה	1,166 מ"ר	0.11	128 מר"א
הקלה בשטח תכסית רכה	1,114 מ"ר	0.10	111 מר"א
סה"כ הקלה במר"א			**734 מר"א**
שווי מר"א מבונה			4,000 ₪
השבחה בש"ח			2,936,000 ₪
השבחה בשל הקלה מתקן חניה			1,146,000 ₪
סה"כ השבחה			**4,082,000 ₪**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
הקלות	7.9.2022	4,082,000	2,041,000

לסכומי היטל ההשבחה שלעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il