עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | עו"ד ירדן יפה, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

31.12.2025
מספר מינוי: 1688-2025

לכבוד
המבקשת, י. זילברמינץ ובנו בע"מ
באמצעות השמאי
מר ירון ספקטור
בדוא"ל yaron@yaron-spector.co.il

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית מודיעין מכבים רעות
באמצעות השמאי
מר דן טרשנסקי
בדוא"ל dani@ktap.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: **החלטת שמאי מכריע מתוקנת[1], היטל השבחה**
גוש 5640 חלקה 22[2], מגרש 112, שדרות דם המכבים 22, מודיעין מכבים רעות

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 20240512.

2. פרטי הנכס:

2.1 כתובת: שדרות דם המכבים 22, מתחם המע"ר, מודיעין מכבים רעות.

2.2 גוש: 5640, חלקה: 83. מגרש: 112 (בהתאם לתב"ע מד/8/23).

2.3 שטח המגרש/חלקה: 5,939 מ"ר[3].

2.4 הנכס: מגרש לא מבונה ביעוד "עירוני מעורב", המיועד להקמת מבנה משולב למשרדים ומסחר, הממוקם בחלק הצפוני של המע"ר במרכז העיר מודיעין.

2.5 זכויות מוערכות: בעלות.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין מכבים רעות, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין ה"ה דני טרשנסקי ודור בר-און, מיום 12.06.2025.

---

[1] התיקון מתייחס למועד הקובע בהחלטה ומסומן באדום.
[2] כך נרשם בעת קבלת המינוי, ככל הנראה טעות סופר.
[3] 5,940 מ"ר בהתאם לתב"ע מד/8/23. 5,939 מ"ר בהתאם לתכנית תכנית 420-0357186.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, י. זילברמינץ ובנו בע"מ, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר ירון ספקטור, מיום 06.08.2025.

3.3 מסמך תגובת שמאי המשיבה מיום 15.10.2025, בהתייחס לחוות דעת שמאי המבקשת.

3.4 החלטת רשות הרישוי בישיבה מס' 20250003 מתאריך 18.02.2025.

3.5 בקשה להיתר מס' בקשה 20240512.

3.6 העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ברחובות לגבי גוש 5640 חלקה 83 מתאריך 27.07.2025.

3.7 שובר תשלום היטל השבחה מתאריך 12.06.2025 ע"ס 34,299,009.09 ₪.

3.8 אישור אדריכל חיים כהן על תכנון מרחבים מוגנים במגרש 112 ולהתאמת הבקשה להיתר בניה לתב"ע מד/23/8 (תכנית מס' 420-0138651 ולתב"ע מס' 420-0357186) מתאריך 09.09.2025.

3.9 התייחסות שמאי המבקשת מתאריך 20.11.2025 לפרוטוקול הדיון.

3.10 הסכמי מכר לחניות שנשלחו ע"י שמאי המבקשת בגוש 5640 חלקה 77,

3.11 הסכם שכירות שטח מסחרי בגוש 5640 חלקה 75.

4. <u>המועד הקובע בהחלטה</u>:

30.07.2024 - יום תחילתה של תכנית מד/23/28- 420-0788356.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון באמצעות היישום "זום" ביום 22.10.2025, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר ירון ספקטור (מטעם המבקשת) ושמאי מקרקעין ה"ה דני טרשנסקי, יעל רוזנברג ואביתר יוחנן (מטעם המשיבה).

5.2 הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3 פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים ביום 26.10.2025 וניתנה להם אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.4 במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם ערכתי ביקור בנכס ובסביבתו. לאור המחלוקות ורצון הצדדים נקבע כי יערך ביקור משותף בנכס ביום 12.11.2025 בשעה 11:00.

5.5 הביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי ביום 12.11.2025 בנוכחות שמאי המבקשת ומר אביתר יוחנן מנהל אגף היטלי השבחה ושמאות מקרקעין בעיריית מודיעין מכבים רעות ובהסכמת שמאי המשיבה.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון מהווה את חלקה מספר 83 בגוש מספר 5640, מגרש מס' 112 עפ"י תב"ע מד/28/23 בשטח של 5,939 מ"ר, הנמצא בשד' דם המכבים, בתחום המע"ר במרכז העיר מודיעין-מכבים-רעות.

6.2 מתחם המע"ר נמצא בסמוך לתחנת הרכבת "מודיעין מרכז", קניון עזריאלי ופארק ענבה.

6.3 המתחם כולל מבני תעסוקה (משרדים ומסחר) חדשים, מבני ציבור, ובנייני מגורים חדשים, ולצד קרקעות ריקות בשלבי תכנון שונים. ממזרח וממערב למע"ר קיימות שכונות מגורים.

6.4 להלן תיאור המע"ר מתוך אתר האינטרנט של העירייה:

"מרכז העיר יכלול כ-1,500 יח"ד, לרבות דירות לזוגות צעירים וזכאי דיור במחיר מטרה, משרדים, מסחר, בתי עסק מגוונים, מוסד אקדמי ומעונות סטודנטים ומבני ציבור. כל אלה, סביב לב פועם של שדרה מרכזית אורבאנית, שוקקת חיים, מזרקות, ריאות ירוקות ופורחות ופינות חמד לכל המשפחה.

"מרכז העיר העתידי של מודיעין מכבים רעות יבנה בין שדרות החשמונאים לרחוב תלתן ויכלול יח"ד, משרדים ומדרחוב מסחרי".

"תוכנית המע"ר מסדירה גם את שטחי מבני הציבור העתידיים של העיר שייבנו במרכזה ובהם ספריה, מרכז תרבות, ובניין ממשל, זאת נוסף על הקמת מבני ציבור או גני ילדים לתושבי שכונת מרכז העיר".

"התכנון כולל גם הקמת חניון תת קרקעי מתחת וחניונים פתוחים נוספים, זאת בנוסף לחניונים הפרטיים של כל מבנה המע"ר כך שהחנייה תתאפשר בחניונים התת קרקעיים של הבניינים, בחניה לאורך הרחוב הראשי והרחובות הסמוכים וכן בחניונים ציבוריים".

6.5 הנכס ממוקם בחלק הצפוני של שד' דם המכבים (מצפון לרח' משה סנה), בקצה הזרוע המסחרית של שד' המכבים, בסמיכות לתחנת המשטרה, ומוזיאון מורשת החשמונאים.

6.6 הפיתוח העירוני בסביבת הנכס מלא וכולל, כבישים, מדרכות מאבנים משתלבות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז, גינון וכיו"ב.

6.7 המגרש בעל צורה אי רגולרית דמוית "מלבן", לו 3 חזיתות לכיוונים שונים: חזית מזרחית לשד' דם המכבים, חזית צפונית לרח' תלתן וחזית מערבית לשד' החשמונאים.

6.8 נכון ליום הביקור בנכס המגרש ריק מבניה, החלו בעבודות חפירה וגידור.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 בתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ברחובות לגבי גוש 5640 חלקה 83 מתאריך 27.07.2025, עולים הפרטים הבאים:

- הבעלים: רשות הפיתוח, בשלמות.
- חכירות: י.זילברמינץ ובנו בע"מ ח.פ. 510914328, בשלמות.
- תקופת החכירה ל- 49 שנים, עד לתאריך 26.01.2068, יש הגבלה בהעברה ואין הגבלה בירושה.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1 להלן התכניות הרלבנטיות החלות על הנכס הנדון:

<u>מצב קודם</u>:

<u>תכנית מד/23 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4865 מיום 23.03.2000</u>:

- מטרות התכנית: להתוות תכנית מתאר מפורטת לאזור רובע המרכז א' של העיר מודיעין ולקבוע את תחום רובע המרכז ב'. קביעת ייעוד קרקע. שינוי ייעוד משטחים למבני ציבור, מסחר, מגורים ומוסדות ממעבר ציבורי להולכי רגל, משטח ציבורי פתוח ומאזור מגורים ג' מיוחד, לשטח למסחר משולב עם מוסדות לשטח לשדרה ציבורית פתוחה בשילוב שטחי מסחר, לשטח מתקן הנדסי, לשטח לתחנת תדלוק, לשטח ציבורי פתוח, לשטח ציבורי פתוח עם זכות מעבר לרכבת לשטח רובע המרכז ב'. ביטול דרכים מאושרות וקביעת תוואי דרכים חדשות ותוואי לרכבת. קביעת נפחי וזכויות בניה. קביעת קווי בניין. קביעת הוראות אדריכליות קביעת בינוי מנחה ובינוי מחייב. קביעת הוראות פיתוח קביעת מתחמי בניה ומגרשים.
- התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה עפ"י סימן ז לפרק ג לחוק, בהסכמת הבעלים.
- עפ"י תשריט התכנית הנכס הנדון מסווג כמגרש 112 באזור שטחים למסחר משולב עם מוסדות

<u>תכנית מד/8/23 (420-0138651) אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6912 מיום 09.11.2014 (ובעיתונות ביום 14.11.2014):</u>

- מטרות התכנית: הקמת מע"ר לעיר מודיעין, עדכון הבינוי לאורך שד' החשמונאים, הקלה מתמ"א 23 לעניין קו בניין מציר הרכבת.
- עיקרי הוראות התכנית:

- עדכון הבינוי במע"ר ע"י תוספת קומות ויח"ד (סה"כ 625 יח"ד). קביעת תמהיל השימושים במגרשים ושמירה על חזית מסחרית רציפה לאורך השדרה.
- שינוי הבינוי לאורך שד' החשמונאים, שינוי מרווחי בנייה וגובה בניינים- סה"כ 697 יח"ד.
- הוראות בנייה ופיתוח עבור שדרות דם המכבים הכוללת חזית מסחרית רציפה שתוחמת מרחב ציבורי עירוני פתוח לאורכה.
- קביעת מגרשים לתעסוקה והגדרת תמהיל השימושים הנוספים במגרשים.
- תוספת זכויות בנייה ומגרשים עבור מבני ציבור שכונתיים ועירוניים.
- תוספת זכויות בנייה ויח"ד למגורים.
- קביעת תאי שטח לדיור מיוחד כולל הנחיות בינוי ותמהיל יחידת דיור.
- הרחבת דרך לצורך יצירת כיכר תנועה בצומת הרחובות הנביאים ואלישע הנביא.
- יצירת טיילת לאורך שדרות החשמונאים ותוספת שטחים ציבוריים פתוחים לאורך הרחובות החוצים את השדרה.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.
- קביעת הוראות אדריכליות לבינוי.

- עפ"י תשריט התכנית והוראותיה הנכס נשוא חוות הדעת מסווג כמגרש 112 ביעוד עירוני מעורב במתחם מס' 4.

- להלן הוראות ושימושים ליעוד עירוני מעורב:

- השימושים המותרים הם מסחר, משרדים, תעסוקה, שירותי אשנב, מרפאות.
- במידה והבניה תתבצע בשלבים עד למיצוי מלוא זכויות הבניה, וכדי להבטיח יצירת חזית רחוב למלוא נפח הבינוי המותר כלפי שדרת דם המכבים (כביש מס' 65), יש למצות תחילה את זכויות הבניה שלאורך החזית המסחרית מול שדרת דם המכבים. יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין.
- הבניה תהיה בקו בניין 0 לאורך שדרת המע"ר (כביש 65). הקומה הראשונה מול השדרה תהיה מיועדת למסחר וגובהה לא יפחת מ-5 מ'. תותר קומת מסחר נוספת מעל לקומת המסחר בקומת הקרקע (במקום חלק מקומת משרדים). תותר קומת מרתף מסחרית.
- חזית לכיוון שד' חשמונאים: לא תהיה חזית אחורית/חזית שירות לכיוון שדרות החשמונאים והשדרה שלאורכה. חזיתות אלה תטופלנה כחזיתות ראשיות של הבניין. יותר שימוש במגוון חומרי חיפוי בחזיתות אלה.
- חזית מסחרית לאורך שדרת המע"ר: יש להבטיח חזית מסחרית בעומק נטו שלא יפחת מ- 20 מ'.
- תותר חלוקת משנה למגרשים ביעוד זה, באישור הועדה המקומית.
- ניתן יהיה להקים סגירות חורף במדרכה המקבילה לארקדה המסחרית באורך שלא יעלה על חזית 2 חנויות לעסק.
- לא תותר הצבת שולחנות וכסאות או הוצאת סחורה בתחום הקולונדה ברחוב 2 מ' מחזית החנות. תירשם זיקת הנאה המבטיחה זכות מעבר חופשי לציבור, בכל עת.
- תותר הקמת גלריות בקומת המסחר.

- חניה: חניה פתוחה תהיה רק כלפי דרך השירות (דרך מס' 74) חניה זו תהיה חניית מטע כהגדרתה בתכנית המתאר מד/2020. בין החניה הפתוחה הנ"ל לגבול תאי השטח כלפי דרך השירות (תאי שטח 555 ו- 556) תהיה רצועה גננית נטועה ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ'.
הנגישות לחניה עבור המשרדים תהיה מדרך השירות העורפית (תא שטח מס' 555 ו- 556).
במידה ותתבצע הבניה בשלבים, יש להציג פתרונות חניה למלוא התקן כבר בשלב הראשון. תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי.

- להלן טבלת זכויות והוראות הבניה למגרש 112:

- שטח מגרש: 5,940 מ"ר.
- שטח עיקרי מעל כניסה קובעת: 8,700 מ"ר.
- שטח שירות מעל כניסה קובעת: 4,700 מ"ר.
- שטח עיקרי מתחת כניסה קובעת: 300 מ"ר.
- שטח שירות מתחת כניסה קובעת: 11,500 מ"ר.
- גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת: 22 מ'.
- מספר קומות מעל הכניסה הקובעת: 5[4].
- קוי בניין: צידי ימני 0[5], צידי שמאלי 8 מ', אחורי 20 מ' וקדמי (מחייב) 0.

להלן הערות ברמת הטבלה:

- התכנית אינה מגבילה את מס' הקומות המותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת ואינה מגבילה בקוי בניין היכן שאינם מצוינים.
- תותר קומה טכנית חלקית על הגג מעל לקומה העליונה המותרת עפ"י הטבלה.
- זכויות הבניה המפורטים כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.
- זכויות הבניה כוללות את שטחי המעברים בארקדות וקולונדות ואת המעברים עם זיקת הנאה למעבר רגלי.

[4] 4 קומות לאורך שדרת דם המכבים וקומה נוספת בנסיגה.
[5] כלפי צפון- לפי נספח דיון.

<u>תכנית 420-0357186 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 7380 מיום 16.11.2016</u>:

- מטרת התכנית שינוי הוראות בינוי שבתכנית התקפה (מד/8/23).
- להלן עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי הוראת בינוי הקבועה בסעיף 4.1 ג' (4) שבתכנית התקפה, בנושא ההוראות שסומנו כמחייבות בנספחים. הוראות אלו שסומנו בנספח מס' 3 במסגרת, לא תהיינה מחייבות בתכנית זו אלא מנחות בלבד.
- שינוי הוראת בינוי הקבועה בסעיף 4.4 ב' (3) שבתכנית התקפה, בנושא עומק חנות מזערי שבחזית מסחרית לאורך שדרות המע"ר: במקום ההוראות בדבר הבטחת חזית מסחרית בעומק נטו שלא יפחת מ-20 מ' תבוא ההוראה הבאה: "יש להבטיח חזית מסחרית בעומק נטו שלא יפחת מ- 15 מ'".
- יותר איחוד המגרשים הציבוריים שמספרם 311, 255 ו- 256.
- הוראות בינוי בדבר הקמת מרתפי חניה רצופים, ללא התחשבות בקוי בניין עיליים, במגרשים ציבוריים מספר 311, 255, 256. תותר הוספת זכויות בניה תת קרקעיים במגרשים אלה לצרכי חניה ציבורית בלבד.
- תוספת זכויות בניה במגרש 110 המיועד לבניית תחנת משטרה.

<u>מצב חדש</u>:

<u>תכנית מד/28/23 (420-0788356) אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 12549 מיום 15.07.2024</u>:

- מטרת התכנית: הגדלת שטחי תעסוקה ומסחר במגרש 112 במע"ר מודיעין באמצעות תוספת שטחי בנייה, תוספת גובה וקומות ושינוי הוראות בינוי.
- להלן עיקר הוראות התכנית:

- תוספת שטחי בניה לתעסוקה ומסחר.
- קביעת הוראות בניה.
- תוספת גובה וקומות.
- שינוי בקווי בניין.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.

- שימושים: משרדים. מסחר לרבות חנויות, בתי אוכל, שירותים בעלי אופי ציבורי כגון שירותי אשנב, מרפאות, מעבדות וחדרי כושר.

- הוראות בינוי:

- המבנה יהיה מדורג, בנפחים בעלי גובה יורד עם שיפוע רחוב דם המכבים.
- קומת הקרקע התחתונה (שד' המע"ר- רחוב דם המכבים):

* קומת הקרקע התחתונה, החזית לאורך המע"ר, תהיה מיועדת למסחר ובתי אוכל בלבד.
* עומק נטו של החזית המסחרית לא יפחת מ-10 מ'.
* גובה הקומה המסחרית לא יפחת מ- 4 מ' ולא יעלה על 7 מ'.
* תתאפשר נסיגה מקו בניין 0 של חזית המסחר בקומת הקרקע התחתונה, לאורך שד' דם המכבים.

- קומת הקרקע העליונה (שד' החשמונאים):

* ניתן יהיה לשלב את כל השימושים המותרים בתכנית. בחזית הפונה לשד' החשמונאים בגוש הבינוי הדרומי של הקומה לא יותר שימוש למסחר.
* גובה מירבי של הקומה המסחרית העליונה יהיה 6.3 מ'.
* עומק נטו של המסחר במפלס שד' החשמונאים, לא יפחת מ-4 מ'.

- חזית מסחרית:

* במקום המסומן כחזית מסחרית בתשריט, לאורך שד' רחוב דם המכבים וכן בניצב לחזית זו, רחוב תלתן, ימוקמו שימושי המסחר. במידה והפרויקט ייבנה בשלבים, עד למיצוי מלוא זכויות הבניה, יש למצות תחילה את זכויות הבניה שלאורך החזית המסחרית ולאורך שד' דם המכבים.
* תותר הקמת גלריות בקומות המסחר.
* תתוכנן הפרדה בין החנויות לשטחי האחסנה כך שהאספקה למסחר לא תתבצע מהחזיתות הראשיות, אלא דרך מעברי שירות אחוריים. ניתן יהיה לעבור בין הגרעינים של המבנים לצרכי אספקה.

- זיקת הנאה:

* שטח זיקת ההנאה יהיה כמסומן בתשריט התכנית, ויכלול את רצף השטחים המסומנים בקומת הקרקע, השטחים בצמוד לחזית המסחרית במפלס דם המכבים, ובמפלס קומת הקרקע העליונה. רוחב זיקת ההנאה במעבר שבין שדרות החשמונאים לרחוב דם המכבים, בקומת

הכניסה יהיה 6 מ' לפחות.

* שטח זה יהיה פתוח למעבר הולכי רגל בכל עת ובכל תנאי.
* בתחום זיקת ההנאה, ניתן להקים אזורים מגוננים, סגירת חורף, רחבות ישיבה, פיתוח שטח, בניית מדרגות, רמפות דרגנועים ומעליות ותותר הצבת כסאות ושולחנות, בתנאי שישמר מעבר תקני המשכי ורצוף להולכי רגל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
תעסוקה	מסחר	112	5939	1435	840	917	2380	5572							
תעסוקה	תעסוקה	112	5939	12596	4610	0	12252	29458							
תעסוקה	<סך הכל>	112	5939	14031	5450	917	14632	35030	70	(1) 32	(2) 7	(3) 4	(4) 0	(5) 8	(5) 8	(5) 0

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. יתאפשר ניוד שטחי שרות בקומת הכניסה מייעוד מסחר לייעוד תעסוקה וליהפך ובלבד שאחרי הניוד יישמרו סה"כ שטחי השרות שקובעת תכנית זו.

ב. הכניסה הקובעת תהיה במפלס הכניסה מרחוב שדרות החשמונאים אשר קובעת תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכיוון מגרש 111 גובה מבנה המקסי' יהיה 16 מ' מעל 0.00. מעל לגבהים אלו יותרו: חריגת מעקה היקפי לגג, מתקנים טכניים וחדרי מדרגות ליציאה לגג.

(2) לא כולל קומת גג טכני. לכיוון מגרש 111 גובה המבנה המכסי' יהיה 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (קומת מסחר ושתי קומות תעסוקה) ועוד קומת מסחר מתחת לכניסה הקובעת.

(3) קומת מסחר תחתונה הכוללת גם 2 מפלסי חניה + 3 מרתפי חניה.

(4) כלפי צפון. ניתן לבנות מרתפים עד לקו בניין 0 בכפוף לעמידה בפתרונות בנושא חילחול וניהול מי נגר על פי הוראות תכנית זו.

(5) ניתן לבנות מרתפים עד לקו בניין 0 בכפוף לעמידה בפתרונות בנושא חילחול וניהול מי נגר על פי הוראות תכנית זו.

9. <u>רישוי</u>:

9.1 בהתאם להחלטת רשות רישוי בישיבה מס' 20250003 שהתקיימה בתאריך 18.02.2025, הוחלט לאשר את הבקשה להיתר מס' 20240512, הכוללת הקמת מבנה למסחר ותעסוקה (משרדים) הכולל 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מרתף.
להלן טבלת השטחים עפ"י תכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטחים עיקריים (במ"ר)				שטחי שירות (במ"ר)							סה"כ שטח הבנין	אחר - שטח מרוצף
	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	מרפסת	סה"כ עיקרי	ממ"מ	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות	
-4					166	33	121		139	3,161	121	3,740	3,740	
-3							153		91	4,900	88	5,232	5,232	
-2	837			837	29	17	305		189	3,119	308	3,965	4,802	
-1	74			74	16		180			1,512	73	1,780	1,854	
קרקע	1,413	367		1,780	61		514	1,126				1,701	3,481	
ביניים							92				78	170	170	
קומה 1		2,438	15	2,453	99		565					664	3,117	278
קומה 2		2,506	15	2,521	100		565					665	3,185	
קומה 3		1,993	15	2,008	83		445					529	2,537	709
קומה 4		2,047	15	2,061	83		452					536	2,597	
קומה 5		1,458	261	1,718	83		409					493	2,211	455
קומה 6		1,406	60	1,466	62		416					478	1,944	52
קומת גג							14		39			53	53	
סה"כ	**2,324**	**12,214**	**379**	**14,918**	**783**	**49**	**4,230**	**1,126**	**458**	**12,691**	**667**	**20,005**	**34,923**	**1,495**
עילי	**1,413**	**12,214**	**379**	**14,007**	**572**	**0**	**3,472**	**1,126**	**39**	**0**	**78**	**5,288**	**19,295**	**1,495**
תחתי	**911**	**0**	**0**	**911**	**211**	**49**	**758**	**0**	**419**	**12,691**	**589**	**14,717**	**15,628**	**0**

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

בהחלטה, הובאו בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובא בחשבון מיקום המקרקעין במרקם הכללי של מודיעין-מכבים-רעות ובפרט מתחם המע"ר במרכז העיר.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, בפרק המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04 **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועד הקובע.

10.10 ההחלטה התייחסה, בין היתר, לטענות הצדדים, לפסקי דין, להחלטות ועדת ערר, להחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה</u>:

11.1 ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו על ידי שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
מד/28/23 420-0788356	30.07.2024	66,605,326	33,302,663	אין השבחה	

11.2 **<u>ההשבחה הנובעת מאישור תכנית מד/28/23 - 420-0788356:</u>**

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת טוען כי במצב הקודם חלה תכנית מד/8/23, אשר אושרה בשנת 2014, אשר מסווגת את הנכס כמגרש מס' 112 ביעוד "עירוני מעורב" (שימושים מסחר ומשרדים) עם חזית מסחרית לכיוון מזרח (שד' דם המכבים) ולכיוון צפון (רח' תלתן). זכויות הבניה המותרות הן:

שימוש	מגרש מספר	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר				מספר קומות (עילי) [1]
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
עירוני מעורב	112	5,940	8,700	4,700	300	11,500	5

- חלוקת השטחים במצב הקודם: שמאי המבקשת טוען כי בהוראות תכנית מד/8/23 לא קיימת חלוקה של שטחי הבנייה למסחר ומשרדים (קיים סה"כ שטח משותף לשני השימושים) ובשנת 2021 (לפני אישורה של תכנית מד/28/23) הוכנה ע"י משרד אדריכלים כהן-ליפשיץ אדריכלות בע"מ תכנית בקשה להיתר בניה, אשר התבססה ותואמת להוראות תכנית מד/8/23. לטענתו, תכנית הבקשה

להיתר בניה זו לבסוף לא הוגשה בפועל, וזאת לאור הרצון ליזום תב"ע להגדלת זכויות הבניה. טוען כי יחד עם זאת, מאחר ותכנית הבקשה להיתר תואמת את הוראות תכנית מד/8/23 ומשקפת את התכנון המיטבי במצב הקודם, יש להתבסס עליה בבחינת שווי המצב הקודם. לטענתו, שטחי הממ"מים פטורים מהיטל השבחה. להלן טבלת השטחים מתוך הבקשה להיתר בשים לב שהבקשה אינה כוללת הקלות בניה:

קומה	שטחים עיקריים (במ"ר)				שטחי שירות (במ"ר)							סה"כ שטח הבנין	אחר - שטח מרוצף
	מסחר והסעדה	משרדי ם ותע"י	מרפסת	סה"כ עיקרי	ממ"מ	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות	
-1	300			300			153		170	4,600	88	5,011	5,311	
0.00 (תת קרקעי)				0	61		124		331	2,651		3,166	3,166	
כניסה	918			918		6	102				265	373	1,291	
ביניים (כניסה)	74			74	16		180			1,386	73	1,654	1,728	
קומה 1 (מסחר)	1,971			1,971	61		428	321				810	2,780	
ביניים מסחר				0			92				78	170	170	
קומה 2 (משרדים)		1,990	15	2,004	80		501					581	2,586	195
קומה 3 (משרדים)		2,037	15	2,051	80		498					578	2,629	
קומה 4 (משרדים)		1,667	15	1,682	64		418					482	2,163	436
קומת גג				0			14		39			53	53	
סה"כ	**3,263**	**5,693**	**44**	**9,000**	**362**	**6**	**2,509**	**321**	**540**	**8,637**	**503**	**12,877**	**21,877**	**631**
עילי	**2,963**	**5,693**	**44**	**8,700**	**301**	**6**	**2,232**	**321**	**39**	**1,386**	**415**	**4,700**	**13,400**	**631**
תחתי	**300**	**0**	**0**	**300**	**61**	**0**	**277**	**0**	**501**	**7,251**	**88**	**8,177**	**8,477**	**0**

- שטחי מרפסות במצב הקודם: שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהוכנה על בסיס תכנית מד/8/23, עולה כי תוכננו מרפסות התואמות את הוראות התב"ע והבינוי בהיקף של 675 מ"ר. לכן, יש להביא בחשבון שטח זה בשווי המצב הקודם.
- עלות עודפת לחניה: שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהוכנה על בסיס תכנית מד/8/23, עולה כי התבקשו 271 מקומות חניה. לטענתו, כפי שיוצג בהמשך, קיימת עלות עודפת להקמת מקום חניה (עלות הקמת חניה גבוהה משוויה).
- להלן טיעוני שמאי המבקשת בהתייחס לתחשיב ההשבחה במצב קודם כפי שהציג שמאי המשיבה:

- בהתייחס להיקף שטחי המסחר שנלקחו במצב הקודם, טוען כי השימוש המיטבי עפ"י התכנית המשביחה, כפי שגם נקוב בבקשה להיתר בניה שהוכנה ע"י האדריכל בשנת 2021, תואמת להוראות מד/8/23, כולל 3,263 מ"ר עיקרי

למסחר. דהיינו, בחוות דעת שמאי המשיבה הוחסרו 2,073 מ"ר עיקרי למסחר ביחס לשטח המסחרי שניתן לאשר בפועל, אשר מקטין מטבע הדברים את שווי הנכס במצב הקודם בצורה משמעותית.

- בהתייחס למקדם אקו' לשטחי השירות למסחר, טוען כי שמאי המשיבה חישבו את כל שטחי השירות למסחר במקדם 0.6 ביחס למ"ר מסחר וכי מעיון בבקשה להיתר שהוכנה בשנת 2021 (המצב הקודם), עולה כי מתוך שטחי השירות למסחר קיימים שטחי שירות בעלי שווי שונה כגון: אחסנה צמודה למסחר, אחסנה שאינה צמודה למסחר ולפיכך ניתנו מקדמי שווי אקו' כדלקמן: אחסנה צמודה למסחר 0.6, אחסנה שאינה צמודה למסחר 0.2 ויתרת שטחי השירות אינם מהווים שטחי שירות אפקטיביים בגינם יש לחייב בהיטל השבחה.
- בהתייחס לשווי שטחי האחסנה שלא צמודה למסחר, טוען כי שמאי המשיבה חישבו את כל שטחי השירות, כולל שטחי אחסנה שאינה צמודה למסחר, לפי שווי למסחר. לטענתו, שטחי מחסנים תת קרקעיים בפרויקט, שאינם צמודים לשטחי המסחר, משמשים את כל הבניין, לרבות שטחי המשרדים. לכן, יש להביא בחשבון שווי משוקלל לשטחי האחסנה הלא צמודה למסחר, לפי יחס השטחים העיקריים בפרויקט:

סה"כ שטח עיקרי למסחר	-	3,263 מ"ר	(1/3 בקירוב)
סה"כ שטח עיקרי למשרדים	-	5,693 מ"ר	(2/3 בקירוב)
סה"כ שטח עיקרי	-	8,956 מ"ר	

ולכן יש לבצע בתחשיב שיורכב משווי מסחר X 1/3 + שווי משרדים X 2/3.

– שמאי המבקשת טוען כי שטחי הממ"מים פטורים מהיטל השבחה וכי זכויות הבניה המותרות במצב החדש לחישוב היטל השבחה הן:

יעוד	מגרש מספר	גודל מגרש במ"ר	שימוש	שטחי בניה במ"ר				מספר קומות (עילי)	
				מעל הכניסה		מתחת לכניסה			
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עילי [1]	תחתי [2]
תעסוקה	112	5,939	מסחר	1,435	840	917	2,380		
			תעסוקה	12,596	4,610	0	12,252		
			סה"כ	14,031	5,450	917	14,632	7	4

ואילו במצב הקודם חלה תכנית מד/28/23, אשר מסווגת את הקרקע כמגרש מס' 112 ביעוד "תעסוקה" (שימושים מסחר ומשרדים) עם חזית מסחרית לכיוון מזרח (שד' דם המכבים) ולכיוון צפון (רח' תלתן).

- שטחי שירות המשויכים למסחר במצב החדש: שמאי המבקשת טוען כי בתחשיב שנערך ע"י שמאי המשיבה במצב החדש, הובא בחשבון כי ישנם שטחי שירות (ללא שטחי ממ"מים וללא שטחי מקומות חניה), שמיוחסים למסחר בהיקף של 3,287 מ"ר (1,815 מ"ר תת קרקעי ו- 1,471 מ"ר עילי). לטענתו, לשטחי שירות אלו ניתן מקדם אקו' (0.6) לעומת מקדם אקו' (1) לשטח עיקרי ושטחים אלו חויבו לפי שווי מסחר (פי 3.64 משווי למשרדים). טוען כי קיים חוסר סבירות קיצוני בנוגע להיקף העמסת שטחי השירות על השטחים העיקריים, בהתאם לתחשיב הבא:
  - סה"כ השטח העיקרי למסחר: 2,324 מ"ר.
  - סה"כ שטחי השירות למסחר עפ"י שומת הוועדה: 3,287 מ"ר.
  - יחס העמסת שטחי השירות על השטח העיקרי למסחר: 141.4% (פי 10 מהמקובל).

  לטענתו, יש לבצע תיקון ולחייב רק את שטחי השירות האפקטיביים שמשמשים בפועל את שטחי המסחר היות ומרבית שטחי השירות, אותם חייבו שמאי המשיבה אינם מהווים שטחי שירות אפקטיביים להם קיים שווי ממשי, אלא שטחים ללא שווי כלל (או שווי זניח) כגון: זיקת הנאה בקומת קרקע (מעבר), שטחים טכניים וחדרי מדרגות במפלסים תת קרקעיים, מסדרונות גישה, מחסנים תת קרקעיים וכו'. להלן פרוט שטחי השירות האפקטיביים למסחר על פי הבקשה להיתר, כפי שהציג בחוות דעתו:

מפלס	יעוד	שטח במ"ר
-4	אחסנה לא צמודה למסחר	121 מ"ר
-3	אחסנה לא צמודה למסחר	88 מ"ר
-2	אחסנה צמודה למסחר	292.46 מ"ר
	אחסנה לא צמודה למסחר	15.38 מ"ר
-1	אחסנה לא צמודה למסחר	72.51 מ"ר
סה"כ		**כ- 589 מ"ר**

טוען כי כפי שניתן לראות, שטחי השירות האפקטיביים של שטחי המסחר הם בשטח של 589 מ"ר בלבד, המהווה שטחים בהיקף של 25.3%[6] מכלל השטח המסחרי (סביר ביחס לנתוני ההשוואה). לטענתו, שמאי המשיבה חייבו עבור שטח הגדול בכ- 558%[7] ביחס לשטח השירות האפקטיבי בפועל. כדי להמחיש את האבסורד של היקף העמסת שטחי השירות בתחשיב שמאי המשיבה, כל נתוני ההשוואה במע"ר (גם בהחלטות שמאים מכריעים שהוצגו בחוות דעת שמאי המשיבה וגם בנתוני ההשוואה שיוצגו בהמשך על ידו), משקפים העמסה בשיעור של כ- 15% על השטח העיקרי. לכן, היה נדרש משמאי המשיבה לבצע התאמה על

[6] 589 מ"ר שטחי שירות למסחר / 2,324 מ"ר עיקרי למסחר = 25.3%.
[7] 589 מ"ר שירות אפקטיבי למסחר / 3,287 מ"ר שחויבו בשומת הוועדה = 558% +.

נתוני ההשוואה שהציגו, בהתאם ליחס שטחי השירות למסחר שהועמסו בחוות דעתם. לדוגמא:

- דמי שכירות למסחר ביחס העמסה מקובל של 15%: 150 ₪/ למ"ר.
- משקפים דמי שכירות למ"ר נטו: 172.5 ₪/ למ"ר.
- דמי שכירות מתואמים ביחס להעמסה של 141.5% (בדומה לשומת הוועדה): 71.4 ₪/מ"ר.

טוען כי מהמוצג לעיל עולה כי בהתאם לשטח המנופח שנלקח בחשבון בתחשיב שמאי המשיבה, היה נדרש להביא בחשבון דמי שכירות מתואמים של 71.4 ₪/למ"ר ולחשב את שווי זכויות הבניה למסחר בהתאמה.

מקדמי שווי אקו' לתחשיב: אחסנה לצמודה למסחר 0.6 ואחסנה לא צמודה למסחר 0.2.

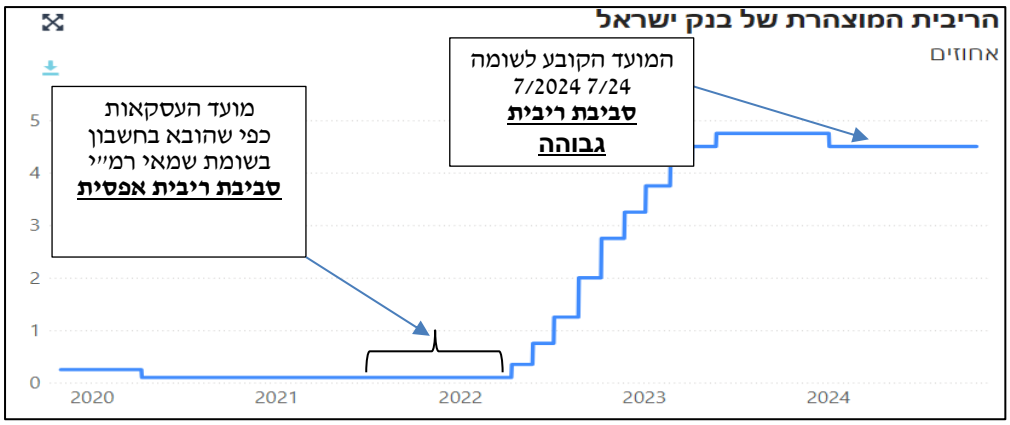
שמאי המבקשת טוען לחילופין כי גם ככל ויוחלט כי לשטחי שירות בקומות התחתונות (מפלסים מינוס 4 – קומת כניסה), שאינם אפקטיביים (כגון זיקת הנאה – מעבר מקורה, שטחים טכניים, שטחי חדרי מדרגות, חדר מעליות וכו') קיים שווי כלשהוא, אזי יש להביא בחשבון כי שטחי השירות במפלסים בהם קיימים שטחי המסחר משרתים את כלל הבניין, ומשרתים בעיקר את שטחי המשרדים, ולכן יש לחייבם לפי שווי למשרדים או שווי משוקלל (לפי יחס שטחי מסחר לעומת שטחי משרדים) ולא לפי שווי למסחר כפי שבוצע ע"י שמאי המשיבה.

- שטח קומת עמודים מפולשת (שטח זיקת ההנאה): שמאי המבקשת טוען כי עפ"י חישובי השטחים בתכנית הבקשה להיתר, התבקש במפלס הכניסה שטח של 984.66 מ"ר עבור קומת עמודים מפולשת אשר בפועל שטח זה מהווה מעבר בין שני הבניינים ובהיקף הבנין עם זיקת הנאה לציבור. לטענתו, מסכימה של השטחים בתחשיב המצב החדש בתחשיב שמאי המשיבה עולה כי שטח זה חויב במלואו באופן שגוי במקדם 0.6 ביחס לשווי מ"ר מסחר. טוען כי על אף שסווג כשטח שירות, לשטח זה אין שווי בגינו נדרש לחייב בהיטל השבחה, ועלות הקמתו גבוהה מתרומתו לשווי. לכן, יש להסיר את שטח זה מהתחשיב של שווי הנכס במצב החדש.

- שמאי המבקשת טוען לחילופין כי גם במצב הקודם קיים מעבר זה בין הבניינים ובהיקף הבנין, כאשר בבקשה להיתר שהוכנה בשנת 2021 ולא מומשה (מכוח תב"ע מד/8/23 אשר חלה במצב הקודם), התבקשה קומת עמודים מפולשת בשטח של כ- 324 מ"ר. לכן, ככל ומביאים שטח זה בחשבון במצב החדש, אזי יש להביא בחשבון שטח זה גם במצב הקודם, אך בוודאי שלא במקדם 0.6 ביחס לשווי מ"ר מסחר. לטענתו, אין כל תרומה לשווי לשטח זה, או לכל היותר שווי זניח במקדם 0.1.
- עלות עודפת לחניה: שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, התבקשו 387 מקומות חניה. לטענתו, כפי שיוצג בהמשך, קיימת עלות עודפת להקמת מקום חניה (עלות הקמת חניה גבוהה משוויה).
- נתונים השוואה לאומדן השווי: שמאי המבקשת טוען כי המועד הקובע לחוות הדעת הוא יולי 2024, כאשר מהמועדים הקובעים בהחלטות שמאים מכריעים עליהן התבססו שמאי המשיבה, חלו שינויים מהותיים בשוק הנדל"ן בכלל ובשוק המשרדים בפרט ולכן נתוני השוואה אלו אינם רלוונטים לשווי במועד הקובע שבנדון. לטענתו, נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה הם במיקומים עדיפים ביחס לנכס שבנדון, וממוקמים בחלק הדרומי של שד' דם המכבים, בו קיימים פרויקטים רבים לתעסוקה ובנייני מגורים חדשים (בקרבת תחנת הרכבת וקניון עזריאלי), ואליו מתנקזת עיקר הפעילות במע"ר.
- מקדם התאמה למועד ותנאי שוק (לרבות ריבית, מלחמת חרבות ברזל וכו'): שמאי המבקשת טוען כי נדרש להביא בחשבון את מצב ותנאי השוק (לרבות ריבית, משבר הקורונה, מלחמת חרבות ברזל וכו') וכי בשנים 2021 – ותחילת שנת 2022 שלאחר משבר הקורנה, חלה עלייה במחירי קרקעות למשרדים אשר נבעה ממספר גורמים:

- סביבת ריבית נמוכה (אפס): הריבית הנמוכה בשנים אלו אפשרה הלוואות בתנאים נוחים, מה שעודד אנשים לרכוש נדל"ן כהשקעה.
- פריחת ההייטק: 2021-2022 היו שנות שיא בגיוסי ההון לסטארט-אפים וחברות הייטק בישראל, חברות רבות הרחיבו פעילות, שכרו שטחים גדולים ואף רכשו משרדים.
- מצב כלכלי טוב.
- מצב בטחוני מעולה: האויבים מורתעים ומוחלשים.

- השפעת עליית הריבית ושינוי כללי המשחק: שמאי המבקשת טוען כי הגידול החד באינפלציה בארץ ובעולם, חייב את בנק ישראל להעלות את הריבית (החל מחודש 04/2022) והתוצאה היא שסביבת הריבית הגבוהה ושינוי כללי המשחק, גרמה לירידה בביקושים ובהעדר רווחיות ובכדאיות הכלכלית בתנאי השוק החדשים. להלן גרף עליית הריבית מתוך אתר בנק ישראל, כפי שהציג בחוות דעתו:



שמאי המבקשת טוען כי בשנת 2024 (המועד הקובע יולי 2024), חלו מספר משברים, חלקם עולמיים וחלקם מקומיים בישראל:

- עלייה חדה בריבית.
- עלייה בתשומות הבניה (בעקבות מחסור בפועלים (אין אישור כניסה לעובדים פלסטינאים).
- ירידה בהשקעות לענף ההיי טק הישראלי ובעולם.
- גידול בהיצע בשטחי מכר / שכירות.
- מלחמת חרבות ברזל: בתאריך 07.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ, אשר יצרה אי וודאות. המועד הקובע (יולי 24) הוא בשיאה של מלחמת חרבות ברזל (סכנה קיומית, עשרות אלפי מפונים), לאחר התקיפה הראשונה מאיראן ועם ציפייה לכניסה קרקעית של צה"ל ללבנון, כ- 1,500 ישראלים שנהרגו וכ- 101 חטופים שנותרו בעזה. שררה אי ודאות אשר השפיעה בין היתר גם על שוק הנדל"ן.

לטענתו, עליית הריבית וההאטה במשק, עלויות המימון שעלו, התייקרות הבניה, ירידה בדמי השכירות לנכסי משרדים, הובילו לירידה בביקוש לקרקעות לתעסוקה, עד לעצירת העסקאות. לחיזוק טיעונו הציג כתבה לדוגמא מתאריך 07.08.2024 בעיתון כלכליסט (המועד הקובע לשומה הינו 30.7.2024):



ההצלחה החלקית של המכרז קשורה במידה רבה למשבר בענף המשרדים. מאז תקופת הקורונה מתקשים היזמים לאכלס את המשרדים שברשותם, והם נאלצים לחתוך את דמי השכירות. משבר זה הועצם בעקבות המשבר בהייטק, העלאות הריבית והמלחמה. לדברי בוריס דנילביץ', מנהל

לסיכום: טוען כי לאור השינויים המהותיים, לא ניתן להשתמש בהחלטות שמאים מכריעים, שהוצגו ע"י שמאי המשיבה מהשנים 2021-2022 ועל החלטה אחת מחודש ינואר 2023, אשר התבססה בעיקר על עסקאות משנים 2021-2022), שכן אינן משקפות את השווי במועד הקובע. לטענתו, כפי שיוצג להלן, העסקאות לקרקעות למשרדים בין שנים 2021 – תחילת 2023 (לפני עליית הריבית ומלחמת "חרבות ברזל"), בוצעו בתנאי שוק שונים מהותית ביחס לעסקאות במועד הקובע (יולי 2024) (סביבת ריבית נמוכה, מצב כלכלי טוב, יציאה מהקורונה). השינוים שחלו לפני המועד הקובע (עליית הריבית המשמעותית, מלחמת חרבות ברזל, מצב בטחוני שהתערער לחלוטין – סכנה קיומית, מחסור בפועלים פלסטיניים), הגדילה את עלויות הבניה ויצרו מצב שוק אחר לחלוטין. השינויים שחלו בשנים שלפני המועד הקובע וההשפעה שלהם על נכסים מניבים היא דרמטית. כמו כן ההשפעה של ירידה בדמי"ש של נכסים מניבים הבנויים השפיעה באופן ישיר על מחיר הקרקעות ולכן נדרשות התאמות משמעותיות במועד הקובע. טוען כי למעשה ההבדל בין המועד הקובע של החלטות שמאים המכריעים (2021 – תחילת 2023) ביחס למועד הקובע שבנדון (יולי 2024), כל כך מהותי, כך שלא ניתן לקחת את נתוני ההחלטות הללו ולערוך עליהן התאמות לזמן, אלא מדובר בשינויים דרמטיים כך שלא ניתן להתבסס עליהן כלל. לטענתו, לצורך בחינת השווי במועד הקובע יש להתבסס על נתוני השוואה עדכניים הסמוכים לחודש יולי 2024. להלן דוגמאות (מערים אחרות) של ירידת מחיר בין השנים 2021 – 2022 ביחס למועד הקובע (2024), כפי שהציג בחוות דעתו:

- אלעד – אזור התעסוקה החדש שבהקמה:

* תוצאות מכרז מס' 421/2021 מתאריך 28.12.2022 (תאריך ועדת מכרזים):

מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר				מספר קומות		סכום זכיה	הוצאות פיתוח	סכום זכיה, כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה ברוטו אקו' (מסחר מקדם 3.5)
		מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
		משרדים		מסחר							
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
500	9,056	61,581	12,316			20	3	₪ 68,341,600	₪ 8,535,384	₪ 76,876,984	₪ 1,040
501	5,832	39,658	7,932	1,312	437	20	3	₪ 50,101,999	₪ 5,645,885	₪ 55,747,884	₪ 1,038
502	4,421	30,063	6,013	995	332	20	3	₪ 38,001,999	₪ 4,279,963	₪ 42,281,962	₪ 1,038
503	6,455	43,894	8,779	1,452	484	20	3	₪ 55,800,835	₪ 6,248,933	₪ 62,049,768	₪ 1,044
504	4,771	32,443	6,489	1,073	358	20	3	₪ 41,796,067	₪ 4,618,706	₪ 46,414,773	₪ 1,056
505	4,682	31,838	6,368	1,053	351	20	3	₪ 40,301,999	₪ 4,532,593	₪ 44,834,592	₪ 1,040
506	4,233	28,784	5,757	952	317	20	3	₪ 36,728,000	₪ 4,097,766	₪ 40,825,766	₪ 1,047
שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים, בחודש דצמבר 2022											**₪ 1,043**

(*) לאור העובדה כי הזוכים במגרשים 502, 505 ו- 506 (צבועים בצבע ירוק) זכו במגרש אחר במכרז, הצעתם נפסלה, ולכן שווקו מחדש בשנת 2024.

* תוצאות מכרז מס' 175/2024 מתאריך 06.08.2024 (תאריך ועדת מכרזים):

מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר				מספר קומות		סכום הצעה	הוצאות פיתוח	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח)	שווי מ"ר מבונה ברוטו אקו' (מסחר מקדם 3.5)
		מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
		משרדים		מסחר							
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
502	4,421	30,063	6,013	995	332	20	3	₪ 10,820,037	₪ 4,279,963	₪ 15,100,000	**371** ₪
505	4,682	31,838	6,368	1,053	351	20	3	₪ 10,449,807	₪ 4,532,593	₪ 14,982,400	**347** ₪
506	4,233	28,784	5,757	952	317	20	3	₪ 9,447,834	₪ 4,097,766	₪ 13,545,600	**347** ₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים, בחודש אוגוסט 2024											**355** ₪

לטענתו, ניתן לראות כי מגרשים 502, 505 ו- 506 אשר שווקו מחדש בחודש אוגוסט 2024, שווקו במחיר ממוצע הנמוך ב- 65.9% אחוזים, ביחס למחיר הממוצע במכרזים של שנת 2022.

- תל אביב – קרקעות ביעוד תעסוקה:

עסקאות שבוצעו לקרקעות ביעוד תעסוקה[8], בעיר ת"א, בשנים 2021 – 2022:

* מגרש 102 מכוח תכנית תא/4378:

כתובת	תיאור	מקור
צומת רחובות הרכבת, סלומון והגר"א, ת"א	כ- 83.58% מהזכויות במגרש 102 עפ"י תכנית תא/4378, נמכרו במסגרת התמחרות בין 7 מציעים. ההתמחרות נסגרה בסבב התשיעי, בה שני המציעים שנותרו הציעו הצעות בגובה 375,000,000 ₪ ו- 377,666,555 ₪ ההצעה הגבוהה תומחרה לפי השווי כדלקמן: שווי מ"ר מבונה נטו למגורים (עיקרי + ממ"ד) – 29,000 ₪ / למ"ר **שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים – 11,500 ₪/ למ"ר** שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר– 22,000 ₪ / למ"ר	פרוטוקול התמחרות + הסכם מכר 01/2022

* מגרש 1 מכוח תכנית תא/מק/5439:

כתובת	תיאור	מקור
מתחם הרחובות הרכבת 74-68, ראש פינה 29- 31 והגר"א 33- 35, , ת"א	מלוא הזכויות במגרש 101 מכוחה של תכנית תא/מק/4539, מלבד זכויות אשר משוייכות לבעלי הזכויות הקיימים (מכוחם של הסכמי קומבינציה), נמכרו תמורת 486,000,000 ₪. משקף את השווי כדלקמן: שווי מ"ר מבונה נטו למגורים (עיקרי + ממ"ד) – 27,500 ₪ / למ"ר **שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים – 11,500 ₪/ למ"ר** שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר– 21,500 ₪ / למ"ר שווי מ"ר מבונה עיקרי לתיירות – 9,500 ₪/ למ"ר	מידע שוק + כתבה בישראל היום ובכלכליסט 04/2022

[8] העסקאות כוללות עד 25% מהשטח ביעוד מגורים.

* מגרש משולב למגורים תעסוקה ומסחר:

כתובת	תיאור	מקור
המסגר פינת המלאכה	מגרש בשטח של כ- 3,852 מ"ר הכולל על פי תכנית 5000 רח"ק מירבי של 12.8 עם זכויות בניה (טרם הוכנה תכנית מפורטת לשטח - .לא ידוע היקף ההפקעה , לא ידוע היקף השטחים הציבוריים שיידרשו) למגדל בן כ- 30 קומות משולב למגורים, מסחר ותעסוקה, נמכר בהתאם לשוויים כדלקמן: שווי מ"ר מבונה נטו למגורים (עיקרי + ממ"ד) – 27,000 ₪ / למ"ר **שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים – 14,000 ₪/ למ"ר (מגלם את מרכיב מקומות החניה)** שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר– 20,000 ₪ / למ"ר	מידע שוק 01/2022

* מגרש משולב למגורים תעסוקה ומסחר:

כתובת	תיאור	מקור
חלקות 74 ו- 76 בגוש 6976 רחוב המסגר 3 פינת הצפירה 18	2 חלקות סמוכות בשטח נטו של 1,185 מ"ר, כאשר על אחת מהחלקות מבנה המיועד להריסה, אשר מהווה חלק מחטיבת קרקע בה מתוכננת הכנת תכנית מפורטת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר 5000 (רח"ק מירבי), נמכרו תמורת 63,000,000 ₪. משקף את השווי כדלקמן (השווי הינו כזמין – לפני דחיה עד לאישורה של תכנית מפורטת): שווי מ"ר מבונה נטו למגורים (עיקרי + ממ"ד) - 26,500 ₪ / למ"ר **שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים – 10,500 ₪/ למ"ר (מגלם את מרכיב מקומות החניה)** שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר– 20,000 ₪ / למ"ר	מידע שוק 03/2022 + כתבה בגלובס 10.3.2022

לטענתו, במסגרת עסקאות שבוצעו בעיר ת"א בשנים 2021 – 2022, שווי משרדים נע בין 10,500 – 14,000 ₪/ למ"ר מבונה ברוטו, 11,870 ₪/ למ"ר בממוצע.

- עסקאות שבוצעו לקרקעות ביעוד תעסוקה[9], בעיר ת"א, בשנים 2024-2025:

* שדה דב - מכרז רמ"י מס' 304/2024, מתאריך 12-2024 (תאריך ועדת מכרזים). במסגרת המכרז שווקו 2 מגרשים ביעוד תעסוקה:

מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח לשיווק מסחר (העמסת 15%)	שטח משרדים ברוטו	שטח אקו'	סכום זכיה	הוצאות פיתוח	סה"כ זכיה כולל פיתוח	שווי למ"ר אקו'
303	5,639	5,877	19,400	37,030	₪ 112,544,659	₪ 19,455,362	₪ 132,000,021	₪ 3,565
305	6,147	6,118	22,000	40,354	₪ 133,069,600	₪ 21,448,289	₪ 154,517,889	₪ 3,829
שווי מ"ר ממוצע מ"ר אקו'								₪ 3,700

(*) בניתוח שטח אקו' הובא בחשבון מקדם 1 לשטחי המשרדים ומקדם 3 לשטחי המסחר.

* שכ' יד אליהו - מכרז עיריית ת"א – מתחם "וינגייט – לה גארדיה" – תאריך דצמבר 2024: טוען כי עיריית ת"א הזמינה חברות ויזמים להגיש הצעות למגרש בשטח של 1.968 דונם בשכונת יד אליהו, הכולל זכויות בניה להקמת מגדל תעסוקה בשטח ברוטו עילי של 16,900 מ"ר. עיריית ת"א העריכה את המגרש ב- 113 מיליון ₪. במכרז התקבלה הצעה אחת בלבד של חברת גינדי, בסך של 25,555,555, משקף כ- 1,500 ₪/ למ"ר ברוטו כולל קומה מסחרית. לטענתו, ההצעה היחידה שהתקבלה היא בגובה 22% מהשווי שהעריך שמאי עיריית ת"א רוני ברקוביץ. טוען לידיעה - בסוף העירייה לא אישרה את ההצעה הזוכה.

סיכום: טוען כי מגרשים ביעוד תעסוקה בת"א בשנת 2024 נמכרו תמורת 1,500 ₪ - 3,700 ₪ למ"ר, 2,600 ₪/ למ"ר בממוצע. משקף ירידה של 78% ממחירי העסקאות בשנת 2021-2022.

לסיכום, טוען כי במועד הקובע (יולי 2024) שוק המשרדים נמצא בתקופת שפל (ריביות גבוהות, משבר הייטק, ירידה בביקושים, בהתחלות בניה, מלחמת "חרבות ברזל", מבצע באיראן וכו'), כאשר מחירי קרקעות למשרדים בירידה של מעל 50% ביחס למחירי שנת 2021 – 2022. לפיכך, אין להתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו בחוות דעת שמאי המשיבה, מאחר ולא משקפים את השווי במועד הקובע.

שמאי המבקשת טוען כי כתוצאה מהאמור לעיל יציג להלן נתוני השוואה לשטחי קרקעות / משרדים בנויים, בסמוך למועד הקובע:

[9] העסקאות כוללות עד 25% מהשטח ביעוד מגורים.

- נתוני שווי קרקעות ביעוד תעסוקה (עסקאות משנים 2024- 2025): להלן עסקאות במגרשים בייעוד תעסוקה (משרדים ומסחר), במכרזי רמ"י בערים סמוכות (בסמוך למועד הקובע):

מספר מכרז	תאריך הזכייה	מיקום	תאור	סה"כ קרקע + פיתוח (₪)	משקף שווי למ"ר ברוטו אקווי' (זכויות בניה למסחר הובאו בחשבון במקדם 3.5 ביחס לזכויות בניה לתעסוקה)
175/2024	06/08/2024	אלעד	מגרש מספר 502 ביעוד לתעסוקה ומסחר עם שימושי תעשייה עתירת ידע זכויות בניה: עיקרי עילי 30,063 מ"ר + 6,013 מ"ר שטחי שירות עיליים לתעסוקה שטחי מסחר ברוטו של 1,936 מ"ר	₪ 15,100,000	₪ 371
175/2024	06/08/2024	אלעד	מגרש מספר 505 ביעוד לתעסוקה ומסחר עם שימושי תעשייה עתירת ידע זכויות בניה: עיקרי עילי 31,838 מ"ר + 6,368 מ"ר שטחי שירות עיליים לתעסוקה שטחי מסחר ברוטו של 1,404 מ"ר	₪ 14,982,400	₪ 347
175/2024	06/08/2024	אלעד	מגרש מספר 506 ביעוד לתעסוקה ומסחר עם שימושי תעשייה עתירת ידע זכויות בניה: עיקרי עילי 28,784 מ"ר + 5,757 מ"ר שטחי שירות עיליים לתעסוקה שטחי מסחר ברוטו של 1,269 מ"ר	₪ 13,545,600	₪ 347
256/2024	27/10/2024	מועצה אזורית דרום השרון	מגרש מספר 515 ביעוד לתעסוקה ומסחר עם שימושי תעשייה עתירת ידע זכויות בניה: עיקרי עילי 93,378 מ"ר + 18,676 מ"ר שטחי שירות עיליים לתעסוקה שטחי מסחר ברוטו של 4,120 מ"ר	₪ 70,496,085	₪ 557
320/2024	18/11/2024	יהוד-מונסון (צומת סביון)	מגרש מספר 3006 ביעוד לתעסוקה ומסחר עם שימושי תעשייה עתירת ידע זכויות בניה: עיקרי עילי 56,460 מ"ר + 28,260 מ"ר שטחי שירות עיליים לתעסוקה שטחי מסחר ברוטו של 16,938 מ"ר	₪ 110,358,103	₪ 767
174/2024	20/01/2025	רמלה	מגרש מספר 595 ביעוד מסחר ותעסוקה זכויות בניה: עיקרי עילי 9,347 מ"ר + 3,739 מ"ר שטח שירות עיליים לתעסוקה שטחי מסחר ברוטו של 1,082 מ"ר	₪ 14,555,555	₪ 863
174/2024	20/01/2025	רמלה	מגרש מספר 596 ביעוד מסחר ותעסוקה זכויות בניה: עיקרי עילי 20,441 מ"ר + 8,376 מ"ר שטח שירות עיליים לתעסוקה שטחי מסחר ברוטו של 2,399 מ"ר + מבנים במוסדות ציבור בהיקף של 1,200 מ"ר שרות	₪ 17,550,016	₪ 907

להלן סיכום נתוני שווי (בסמוך למועד הקובע 7/2024), כפי שהציג בחוות דעתו:



להלן נתון השוואה נוסף סמוך למועד הקובע, כפי שהציג בחוות דעתו: מכרז רמ"י 76/2024 בראש העין (מתאריך 01.07.2024): אשר שווק בסמוך למועד הקובע, רמ"י ניסתה לשווק 7 מגרשי תעסוקה ומסחר (תב"ע 418-0329904). מחיר המינימום כולל הוצאות פיתוח עמד על כ- 1,560 ₪/ למ"ר מבונה ברוטו (בנטרול שטחי המסחר במקדם 3.5). המכרז נכשל – לא הוגשה אף הצעה, דהיינו מחיר המינימום על סך כ- 1,560 ₪ היה גבוה ממחירי השוק.

סיכום (זכויות בניה לתעשיה עתירת ידע/תעסוקה/משרדים):

אלעד:	כ- 350 ₪ מ"ר מבונה ברוטו עילי זכויות בניה.
דרום השרון:	כ- 560 ₪ מ"ר מבונה ברוטו עילי זכויות בניה.
יהוד מונסון:	כ- 770 ₪ מ"ר מבונה ברוטו עילי זכויות בניה.
רמלה:	כ- 900 ₪ מ"ר מבונה ברוטו עילי זכויות בניה.

הקשר בין דמי שכירות במשרדים בנויים לשווי קרקע: שמאי המבקשת טוען כי כפי שהוצג לעיל, שווי קרקע למשרדים במועד הקובע בערים בקרבת הנכס שבנדון (אלעד, רמלה, יהוד, דרום השרון) נע בין 350 – 900 ₪/ למ"ר.

לכן, ביקש לבחון מהם דמי השכירות למשרדים באזורים בהם בוצעו עסקאות לזכויות בניה למשרדים בטווח של 350-900 ₪/מ"ר זכויות בניה: להלן סקר מחירים מערים אלו, לשכירות שטחי משרדים בנויים:

- יהוד (צומת סביון) - רמת מחיר זכויות בניה 770 ₪/מ"ר:

מיקום	תיאור	התמורה, לא כולל מע"מ	מקור
פרויקט אוניקס	משרדים בשטח של כ- 374 מ"ר בקומה 4 של הפרויקט	**הושכרו תמורת דמי שכירות חודשיים של 55 ₪ למ"ר**	מידע שוק 2025
	יחידת משרדים בשטח של כ- 1,000 מ"ר ברמת מעטפת + 10 מקומות חניה מקורים	**הושכרה תמורת 58 ₪ למ"ר לחודש**	מידע שוק 01/2024
פרויקט אקרו ביזנס צומת סביון, קרית אונו	משרדים ברמת מעטפת בקומה 7/12 בשטח של כ- 128 מ"ר	**<u>מוצעים</u> להשכרה תמורת 55 ₪ למ"ר לחודש**	תיווך 0544-4368373 07/2025
	משרדים ברמת מעטפת, בשטח של כ- 197 מ"ר בקומה 7/12 + 5 מקומות חניה	**<u>מוצעים</u> להשכרה בנטרול החניות משקף כ- 66 ₪ למ"ר מעטפת**	תיווך - סימון 055-4368400 07/2025
פרויקט גשם	משרדים ברמת מעטפת, בשטח של כ- 900 מ"ר, בקומה 4/5	**<u>מוצעים</u> להשכרה תמורת 65 ₪ למ"ר לחודש**	תיווך - סימון 055-4368400 07/2025
	משרדים ברמת מעטפת, בשטח של כ- 98 מ"ר ברמת מעטפת, בקומה 3	**<u>מוצעים</u> להשכרה תמורת 6,500 ₪ משקף כ- 66 ₪ למ"ר לחודש**	פרטי - שלומי 055-4520817 07/2025

- רמלה - רמת מחיר זכויות בניה 900 ₪/מ"ר:

מיקום	תיאור	התמורה, לא כולל מע"מ	מקור
מבצע יונתן רמלה	משרד בשטח של כ- 100 מ"ר, ברמת גמר מלאה	**מוצע להשכה תמורת 66 ₪ למ"ר**	דנית 055-4335542 07/2025
אבא אחימאיר, רמלה	משרד בשטח של כ- 60 מ"ר, ברמת גמר מלאה	**מוצע להשכה תמורת 75 ₪ למ"ר**	רפאל 053-6234783 07/2025
משה לוי, נאות שמיר רמלה	משרד בשטח של כ- 180 מ"ר, ברמת מעטפת	**מוצע להשכה תמורת 58 ₪ למ"ר**	מישאל 053-4944775 07/2025

- אלעד – רמת מחיר זכויות בניה 350 ₪/ מ"ר:

מיקום	תיאור	התמורה, לא כולל מע"מ	מקור
רבי יהודה הנשיא אלעד	משרד בשטח של כ- 40 מ"ר, רמת גמר מלאה	**מוצע להשכה תמורת 73 ₪ למ"ר**	שלמה 055-4526835 07/2025

לסיכום טוען לדמי שכירות בגבולות 55 – 60 ₪/ למ"ר ברמת מעטפת (בדומה לנכס שבנדון), בוצעו עסקאות לרכישת זכויות בניה בטווח של 350 ₪ - 900 ₪

למ"ר מבונה ברוטו. סכום זה מהווה את האינדיקציה הברורה לשווי קרקע בגישת ההשוואה העקיפה לזכויות בניה ביעוד משרדים.

- משרדים באזורי התעשיה בפתח תקוה: טוען כי גם באזורי התעשיה (משרדים) בפתח תקוה, נראה כי סביב המועד הקובע (7/2024), קיימת האטה וירידה במחירי קרקעות, ראה נתונים:

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
רחוב גרישפן א.ת קריית אריה פתח תקווה גוש 6366 חלקה 166	מגרש מספר 205/1 בייעוד לעסקים ומסחר, בשטח קרקע של 2.68 דונם, הכולל זכויות בניה מעל הקרקע של: עיקרי- 14,213 מ"ר, שירות- 28,43 מ"ר סה"כ- 17,056 מ"ר, 18 קומות	במסגרת הליך כונס נכסים זכתה חברת "שהב השקעות" במגרש שבנדון תמורת 25,200,000 ₪. **מחיר הזכייה משקף כ- 1,480 ₪/ למ"ר מבונה ברוטו**	פרסום באתר מרכז נדל"ן 12/2024
רחוב אפעל 33 א.ת קריית אריה פתח תקווה	חברת הנדל"ן המניב אדגר של משפחת שנידמן, מתמודדות עם שוכרים שמבקשים להכניס שוכרי משנה ומספרות למשקיעים על התארכות המו"מ מול שוכרים, **מחליטה להקפיא את הפרויקט היחיד שהיא בונה בארץ — בניין משרדים בפתח תקווה.** הפרויקט המתוכנן כולל מגדל משרדים בן 38 קומות בשטח של 65 אלף מ"ר, עם 4 מרתפים ותקרקעיים ודאטה סנטר. אדגר הבהירה שכרגע בכוונתה להשלים אך ורק את בניית החניון ואת הדאטה סנטר		אתר גלובס 11/04/2024

- רמת המחיר בפתח תקוה (דמי שכירות למשרדים) דומה למודיעין:

מיקום	תיאור	דמי שכירות, לא כולל מע"מ	מקור
פרויקט "גלובל טאוור" דרך ז'בוטינסקי 49	משרדים בשטח של 480 מ"ר, בקומה 21, ברמת גמר מלאה	מוצעים להשכרה תמורת **80** ₪/ **למ"ר לחודש, בגמר מלא** **חניה** מוצעת תמורת **550** ₪ **לחודש**	עומר - תיווך 055-4355079 02/2025
	משרדים בשטח של 484 מ"ר, בקומה 19, ברמת גמר מלאה	מוצעים להשכרה תמורת **80** ₪/ **למ"ר לחודש, בגמר מלא** **חניה** מוצעת תמורת **550** ₪ **לחודש**	אבי - תיווך 055-4339319 02/2025
	משרדים בשטח של 236 מ"ר, בקומה 4, ברמת גמר מלאה	מוצעים להשכרה תמורת **90** ₪/ **למ"ר לחודש, בגמר מלא** **חניה** מוצעת תמורת **500** ₪ **לחודש**	שמשון - תיווך 055-4311871 02/2025
	משרדים בשטח של 115 מ"ר, בקומה 21, ברמת גמר מלאה	מוצעים להשכרה תמורת **78** ₪/ **למ"ר לחודש, בגמר מלא (כולל מקום חניה)**	פרטי- אורי 054-5442135 07/2024

כלומר, גם בפתח תקוה ברמות מחיר דומות למודיעין (דמי שכירות למשרדים), בוצעה עסקת מקרקעין לרכישת זכויות בניה למשרדים בסך של 1,480 ₪/מ"ר.

- מודיעין - נתוני השוואה לשטחים בנויים: נתוני השוואה להשכרת משרדים במע"ר מודיעין – רמת מעטפת:

מיקום	תיאור	התמורה, לא כולל מע"מ	מקור
"דונה 1" דם המכבים 38, מתתיהו הכהן 11 **(מיקום עדיף)**	משרדים בשטחים שונים ברמת מעטפת	**מושכרים תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 50 ₪ למ"ר לחודש**	הסכמי שכירות + חשבוניות 07/2024 + מידע שוק
"דונה 2" דם המכבים 32 רחוב מתתיהו הכהן 5 **(מיקום עדיף)**	משרדים בשטחים שונים ברמת מעטפת	**מושכרים תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 64 ₪ למ"ר לחודש**	
דונה 1 + דונה 2 **(מיקום עדיף)**	שטחי משרדים בפרויקטים ברמת מעטפת,	**משווקים בדמי שכירות של 60 – 65 ₪/ למ"ר**	
דונה 2 **(מיקום עדיף)**	משרדים בשטח של כ- 800 מ"ר בפרויקט, הושכרו ברמת מעטפת	**תמורת 63 ₪/ למ"ר/ לחודש**	מידע שוק 04/2025
דם המכבים 28 "יעקבי יוניברסל" **פרויקט חדש** משרדים ומסחר במע"ר מודיעין **(מיקום עדיף)**	בפרויקט של חברת יעקובי יוניברסל, בצמוד לשכונות מגורים דמי שכירות ממוצעים למשרדים מושכרים תמורת	**55-65 ₪/ למ"ר, ברמת מעטפת.**	מידע שוק 07/2024
	חדר כושר מושכר **בכ- 60 ₪/ למ"ר/ לחודש**		מידע שוק 6/2023
פרויקט זילברמינץ דם המכבים פינת רח' הרכבת **(מיקום עדיף)**	קומת משרדים בשטח של כ- 790 מ"ר ברוטו (אגף עצמאי), ברמת מעטפת, נמצאת במו"מ מתקדם (לקראת סגירה)	**תמורת 55 ₪/ למ"ר/ לחודש**	תנאים מסחריים 07/2025

- נתוני השוואה להשכרת משרדים במע"ר מודיעין – גמר מלא:

* נתוני השוואה נוספים – משרדים גמר מלא.

מיקום	תיאור	התמורה, לא כולל מע"מ	מקור
"דונה 1" דם המכבים 38, מתתיהו הכהן 11	משרדים בשטחים שונים ברמת גמר מלאה	**מושכרים תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 86 ₪ למ"ר לחודש ברמת גמר מלא**	הסכמי שכירות מהשנים 2021- 2022 + חשבוניות 07/2024
"דונה 2" דם המכבים 32 רחוב מתתיהו הכהן 5	משרדים בשטחים שונים ברמת גמר מלאה	**מושכרים תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 78 ₪ למ"ר לחודש ברמת גמר מלא**	
דם המכבים	משרד בשטח של 124 מ"ר ברוטו (קטן) ברמת גמר מלאה	**מוצע להשכרה** תמורת 9,672 לחודש **משקף כ- 78 ₪/ למ"ר/ לחודש ברמת גמר מלא**	ליעד - תיווך 053-6214268 09/2025
			
משרדים בקניון עזריאלי	משרד בשטח של 107 מ"ר ברוטו, בקומה 4, רמת גמר מלאה	**מוצע להשכרה** תמורת **75 ₪/ למ"ר/ לחודש ברמת גמר מלא**	אהרון - תיווך 055-4364448 09/2025
			

* נתוני השוואה לשטחי מסחר:

מיקום	תיאור	התמורה, לא כולל מע"מ	מקור
"דונה 1" דם המכבים 38, מתתיהו הכהן 11 **(מיקום עדיף)**	שטחי מסחר בקומת קרקע	**מושכרים בממוצע תמורת 134 ₪ למ"ר לחודש** (משקף יחס העמסת שטחי שירות של 15% על העיקרי)	מידע שוק 12/2023
	שטחי מסחר בקומה א'	**מושכרים תמורת 85 ₪ למ"ר לחודש**	
"דונה 2" דם המכבים 32 רחוב מתתיהו הכהן 5 **(מיקום עדיף)**	יחידות מסחר בשטחים שונים בקומת קרקע	**מושכרות בממוצע תמורת כ-168 ₪ למ"ר לחודש** (משקף יחס העמסת שטחי שירות של 15% על העיקרי)	
	יחידת מסחר בקומה א'	**מושכרת תמורת 65 ₪ למ"ר לחודש**	
דם המכבים 36 בניין "רקיע" **פרויקט חדש** משרדים ומסחר במע"ר מודיעין	חנות בשטח של כ- 106 מ"ר, גובה של כ- 8 מ', ברמת גמר מעטפת מוצעת להשכרה תמורת **כ- 130 ₪/למ"ר/לחודש**		פביאן – תיווך 053-6248651 12/2023
	חנות בשטח של כ- 80 מ"ר, ברמת גמר מעטפת מוצעת להשכרה תמורת **כ- 120 ₪/למ"ר/לחודש**		שמעון – תיווך 054-2079125 12/2023
	חנות בשטח של כ- 75 מ"ר, ברמת גמר מלאה (מתאימה למסעדה/מזון מהיר) מוצעת להשכרה תמורת **כ- 163 ₪/למ"ר/לחודש**		יחיאל – תיווך 052-2787433 12/2023
דם המכבים, מע"ר, מודיעין מכבים רעות	שטחי מסחר של כ- 650 מ"ר בקומת קרקע של מבנה משרדים	**מוצעים להשכרה תמורת כ-170 ₪ למ"ר לחודש**	תיווך - מאור 052-8415234 03/2024
מע"ר, מודיעין מכבים רעות	יחידה מסחרית בשטח של 120 מ"ר בקומת קרקע של מבנה משרדים	**מוצעת להשכרה תמורת כ-180 ₪ למ"ר לחודש**	תיווך - אנדי 052-7900831 03/2024
	יחידה מסחרית בשטח של 205 מ"ר בקומת קרקע של מבנה משרדים	**מוצעת להשכרה תמורת כ-140 ₪ למ"ר לחודש**	

- נתוני השוואה מקומות חניה:

* נתוני השוואה להשכרת מקומות חניה במע"ר מודיעין:

מיקום	תיאור	דמי שכירות חודשיים לא כולל מע"מ	מקור
"דונה 2" דם המכבים 32 רחוב מתתיהו הכהן 5	מקומות חניה **מושכרים תמורת כ- 490 ₪ בממוצע למקום חניה לחודש**		הסכמי שכירות + חשבוניות 07/2024
7"דונה 1" דם המכבים 38, מתתיהו הכהן 11	מקומות חניה **מושכרים תמורת כ- 395 ₪ בממוצע למקום חניה לחודש**		הסכמי שכירות + חשבוניות 12/2023
	12 מקומות חניה בפרויקט הושכרו **תמורת 550 ₪/ לחניה (עלויות ניהול/ארנונה וכו' על המשכיר)**		מידע שוק 4/2025
פרויקט יעקבי משרדים ומסחר במע"ר מודיעין	בפרויקט חדש הממוקם בקרבת הנכס שבנדון, הכולל 5 קומות משרדים מעל 2 קומות מסחר ומעל קומת מרתף **מקומות חניה** מושכרים בטווח של **600 - 650 ₪/ לחניה/ לחודש (עלויות ניהול/ארנונה וכו' על המשכיר)**		מידע שוק 07/2024
פרויקטים חדשים משרדים ומסחר במע"ר מודיעין	בשיחה עם מתווך שמתמצא באזור המע"ר מודיעין, **מקומות חניה מושכרים** תמורת **כ- 500 – 600 ₪/ לחניה/ לחודש**		מידע שוק 07/2023
פרויקט זילברמינץ דם המכבים פינת רח' הרכבת (**מיקום עדיף**)	מקום חניה בחניון במו"מ מתקדם (לקראת סגירה) **תמורת 550 ₪/ למ"ר/ לחודש**		תנאים מסחריים 07/2025

לסיכום נתוני ההשוואה, כפי שהציג בחוות דעתו:

שמאי המבקשת טוען כי מרבית נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, הם מהחלק הדרומי של שד' דם המכבים (מיקום עדיף), בו קיימים פרויקטים רבים לתעסוקה

ובנייני מגורים חדשים (בקרבת תחנת הרכבת וקניון עזריאלי), ואליו מתנקזת הפעילות במע"ר. בהתאמה למיקום הנכס שבנדון, הממוקם בחלק הצפוני של שד' דם המכבים (מצפון לרח' משה סנה), בסמוך למוזיאון מורשת החשמונאים ותחנת המשטרה, בו קיימים מגרשים ריקים ותנועה מצומצמת של כלי רכב והולכי רגל, הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים, ברמת מעטפת, כדלקמן: דמ"ש חודשיים ראויים, מגלמים את מיקום הנכס ביחס לנתוני ההשוואה (מיקום נחות) ואת היקף שטח המבנה לשיווק:

מסחר פונה לדם מכבים: 140 ₪ למ"ר לחודש, משקף כ- 24,000 ₪ למ"ר בנוי (לפי שיעור היוון 7%).

מסחר פונה לדם מכבים (מפלס עליון): 70 ₪ למ"ר לחודש, משקף כ- 12,000 ₪ למ"ר בנוי (לפי שיעור היוון 7%).

משרדים: 55 ₪/ למ"ר לחודש, משקף כ- 9,400 ₪ למ"ר בנוי (לפי שיעור היוון 7%).

מקומות חניה: 550 ₪ למ"ר לחודש, משקף כ- 94,300 ₪ לחניה (לפי שיעור היוון 7%).

- חילוץ לשווי מרכיב הקרקע:

רווח יזמי: בהתחשב בהיקף הפרויקט ומורכבותו, הובא בחשבון רווח יזמי של 20%.

עלויות הבניה: בהתאם למחירון דקל שפורסם בחודש יולי 2024 (במועד הקובע), עולה כדלקמן:

* עלות בנייה ישירה: עלות בניה למבנה משרדים נמוך (מצב קודם), רמת מעטפת (עד 5 קומות): 4,180 ₪ למ"ר.
* עלות בניה למבנה משרדים בינוני (מצב חדש), רמת מעטפת (בין 6 – 15 קומות): 5,120 ₪ למ"ר.
* הפרש: 940 ₪

סיכום – במעבר מבינוי של בניין נמוך בגובה 5 קומות (מצב קודם) לבניין בינוני בגובה 8 קומות (מצב חדש) קיימת עלות עודפת למ"ר בסך 940 ₪ למ"ר.

עלויות עקיפות: העמסה מקובלת במועד הקובע של עלויות עקיפות לאור עלויות המימון הגבוהות והתייקרות ספקים הינה בגבולות 40% - 45% על הבניה הישירה (כולל עלויות מימון). על הצד הזהיר הביא בחשבון העמסה כוללת של 40% בלבד על השטחים העיליים (30% עלויות עקיפות + 10%

עלויות מימון), ו- 30% על השטחים התת קרקעיים (20% עלויות עקיפות + 10% עלויות מימון). להלן סיכום עלות הבניה הכוללת, עפ"י מחירון דקל:

תיאור	גובה המבנה	עלות בניה ישירה למ"ר, לפי מחירון דקל שפורסם בחודש יולי 24	שיעור העמסת עלויות עקיפות, מעלות הבניה הישירה	עלויות מימון (10% מעלות הבניה הישירה)	שיעור העמסת עלויות עקיפות, כולל מימון, מעלות הבניה הישירה	**סה"כ עלות בניה כוללת למ"ר (ישירות + עקיפות) במעוגל**
מצב קודם	5 קומות (3 קומות משרדים מעל 2 קומות מסחר)	₪ 4,180	30%	10%	40%	**₪ 5,850**
שטח חניה תת קרקעי (בשני המצבים)		₪ 3,000	20%	10%	30%	**₪ 3,900**

חילוץ לשווי קרקע:

חילוץ לשווי קרקע במצב הקודם (מבנה בגובה 5 קומות):

תיאור השטח	**דמ"ש ראויים**	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי / מקום חניה	בניכוי רווח יזמי (20%)	עלויות בניה (ישירות + עקיפות + מימון)	**שווי מ"ר מבונה ברוטו / קרקע למקום חניה**
משרדים	**55** ₪	7.00%	₪ 9,400	₪ 7,833	₪ 5,850	**₪ 2,000**
מסחר - פונה לדם המכבים	**140** ₪	7.00%	₪ 24,000	₪ 20,000	₪ 5,850	**₪ 14,200**
מסחר - פונה לדם המכבים (מפלס עליון)	**70** ₪	7.00%	₪ 12,000	₪ 10,000	₪ 5,850	**₪ 4,200**
מקום חניה (*)	**550** ₪	7.00%	₪ 94,300	₪ 78,583	₪ 136,500	**-₪ 57,900**

(*) הובא בחשבון כי שטח נדרש למקום חניה הינו 35 מ"ר ברוטו, ולכן עלות בניית מקום חניה הינה 136,500 ₪ (3,900 ₪ * 35 מ"ר).

חילוץ לשווי קרקע במצב החדש (מבנה בגובה 8 קומות):

תיאור השטח	שווי מ"ר מבונה ברוטו / קרקע למקום חניה בהתאם לשווי המצב הקודם	עלות עודפת, עפ"י מחירון דקל, לבניית בניין בינוני (מעל 5 קומות)	**שווי מ"ר מבונה ברוטו / קרקע למקום חניה, במצב החדש**
משרדים	₪ 2,000	₪ 940	**₪ 1,060**
מסחר - פונה לדם המכבים	₪ 14,200	₪ 940	**₪ 13,260**
מסחר - פונה לדם המכבים (מפלס עליון)	₪ 4,200	₪ 940	**₪ 3,260**
מקום חניה (*)	-₪ 57,900		**-₪ 57,900**

(*) הובא בחשבון כי שטח נדרש למקום חניה הינו 35 מ"ר ברוטו, ולכן עלות בניית מקום חניה הינה 136,500 ₪ (3,900 ₪ * 35 מ"ר).

- תחשיב ההשבחה:

- שווי המצב הקודם: שמאי המבקשת טוען כי שטחי הבניה לפי הבקשה להיתר (תואמת תב"ע מד/8/23) ללא הקלות בניה. הביא בחשבון שטחים עיקריים למסחר ולמשרדים לפי מקדם אקו' 1 ושטחי שירות לפי מקדם אקו' מתאים לסוג השימוש.

סוג שטח	קומה	שימוש	מהות	שטח	מקדם אקו'	שווי למ"ר מבונה / עלות עודפת לחניה	סה"כ שווי
תת קרקעי	-1	מסחר (ללא חשיפה לרח')	עיקרי - קומה 1-	300.00	1.00	₪ 4,200	₪ 1,260,000
		אחסנה	שירות - אחסנה לא צמודה למסחר	87.59	0.20	₪ 6,070	₪ 106,334
עילי	קרקע	מסחר (מפלס תחתון - דם המכבים)	עיקרי	917.67	1.00	₪ 14,200	₪ 13,030,914
			שירות - אחסנה צמודה למסחר	265.26	0.60	₪ 14,200	₪ 2,260,015
	ביניים (כניסה)	מסחר	עיקרי - קומת ביניים (שירותים ציבוריים)	74.05	0.20	₪ 14,200	₪ 210,302
		אחסנה	שירות - אחסנה לא צמודה למסחר	72.51	0.20	₪ 6,070	₪ 88,027
	1 (מסחר)	מסחר (מפלס עליון)	עיקרי למסחר	1,971	1.00	₪ 4,200	₪ 8,277,528
	ביניים (מסחר)	מסחר (מפלס עליון)	שירות - אחסנה לא צמודה למסחר	78	0.20	₪ 4,200	₪ 65,167
	קרקע - 6	משרדים	עיקרי	5693.21	1.00	₪ 2,000	₪ 11,386,420
			שירות (ללא מעבר מקורה בקומת קרקע)	2692.46	0.60	₪ 2,000	₪ 3,230,952
			מרפסות	675.29	0.10	₪ 2,000	₪ 135,058
שטח ממ"מ (פטור)				361.95	0.00	₪ 0	₪ 0
שווי המצב הקודם, לפני עלות עודפת							₪ 40,050,718
עלות עודפת למקומות חניה				271		₪ -57,900	-₪ 15,690,900
סה"כ שווי המצב הקודם							**₪ 24,359,818**

(*) שווי אחסנה לא צמודה למסחר הובאה בחשבון לפי יחס השטחים העיקריים בפרויקט, כדלקמן: שווי למסחר 14,200 ₪ * 1/3 יחס שטחים עיקריים למסחר + שווי למשרדים 2,000 מ"ר X 2/3 יחס שטחים עיקריים למשרדים = 6,070 ₪ למ"ר).

- שווי המצב החדש: שמאי המבקשת טוען כי שטחי הבניה הם לפי הבקשה להיתר. לטענתו, שטחים עיקריים למסחר ולמשרדים לפי מקדם אקו' 1 ושטחי שירות לפי מקדם אקו' מתאים לסוג השימוש.

סוג שטח	קומה	שימוש	מהות	שטח	מקדם אקו'	שווי למ"ר מבונה / עלות עודפת לחניה	סה"כ שווי
תת קרקעי	-4	אחסנה	שירות - אחסנה לא צמודה למסחר	121	0.2	₪ 3,010	₪ 72,746
	-3	אחסנה	שירות - אחסנה לא צמודה למסחר	88	0.2	₪ 3,010	₪ 52,729
	-2	מסחר (מפלס תחתון - דם המכבים)	עיקרי - קומה 2-	836.66	1.00	₪ 13,260	₪ 11,094,112
			שירות - אחסנה צמודה למסחר	292.46	0.60	₪ 13,260	₪ 2,326,812
			שירות - אחסנה לא צמודה למסחר	15.38	0.20	₪ 3,010	₪ 9,259
	-1	מסחר	עיקרי - קומה 1- (שירותים ציבוריים)	74.05	0.20	₪ 13,260	₪ 196,381
			שירות - אחסנה לא צמודה למסחר	72.51	0.20	₪ 3,010	₪ 43,651
עילי	קרקע	מסחר (מפלס עליון)	עיקרי	1413.21	1.00	₪ 3,260	₪ 4,607,065
	ביניים (מסחר)	מפלס עליון	שירות - אחסנה לא צמודה למסחר	77.82	0.20	₪ 3,260	₪ 50,739
	קרקע - 6	משרדים	עיקרי - משרדים	12214.46	1.00	₪ 1,060	₪ 12,947,328
			שירות (ללא מעבר מקורה בקומת קרקע)	3511.22	0.60	₪ 1,060	₪ 2,233,136
			מרפסות	1874.38	0.10	₪ 1,060	₪ 198,684
שטח ממ"מ (פטור)				783.29	0.00	₪ 0	₪ 0
שווי המצב החדש, לפני עלות עודפת							₪ 33,832,640
עלות עודפת למקומות חניה				387		₪ -57,900	-₪ 22,407,300
סה"כ שווי המצב החדש							**₪ 11,425,340**

(*) שווי אחסנה לא צמודה למסחר הובאה בחשבון לפי יחס השטחים העיקריים בפרויקט, כדלקמן: שווי למסחר 13,260 ₪ * 0.16 יחס שטחים עיקריים למסחר + שווי למשרדים 1,060 ₪/מ"ר X 0.84 יחס שטחים עיקריים למשרדים = 2,640[10] ₪ למ"ר).

סיכום – תכנית מד/28/23 לא השביחה את המקרקעין.

- הסבר לתוצאה (אין השבחה): שמאי המבקשת טוען כי בעלי הזכויות החלו את תכנון תכנית מד/28/23 (המצב החדש) בשנת 2021 והתכנית הוגשה לראשונה בחודש מאי 2025 לוועדה המקומית לתו"ב מודיעין. בתקופה זו (2021 – 2022) קרקעות ביעוד תעסוקה היו בתקופת שיא (ביקושים גבוהים, ערכי השווי היו גבוהים יותר, עלויות הבניה היו נמוכות יותר). לימים חלו שינויים דרמטיים (עליית ריבית, מלחמת "חרבות ברזל", התייקרות עלויות בניה בעקבות מחסור

[10] כך במקור. ש.י.

בפועלים פלסטינאיים, ירידה בביקושים) אשר גרמו לירידת מחירים גדולה (כפי שהוצג בהרחבה בפרק "נתוני השוואה לאומדן השווי"). לבסוף התב"ע אושרה בחודש יולי 2024 – בשיא תקופת השפל לשוק המשרדים. לטענתו, יזם התכנית שהחל את התכנון לא צפה את השינויים השליליים שחלו בפועל. לכן התוצאה היא שבמועד הקובע יולי 2024 התכנית לא השביחה את המקרקעין.

– להלן טיעוני שמאי המבקשת בהתייחס לטיעוני שמאי המשיבה, כפי שעלו בדיון בהשתתפות הצדדים:

- טוען כי עיקר המחלוקת היא לעניין שטחי המסחר במצב קודם שכן במצב הקודם נתונים שטחים כוללים ללא קביעה מפורשת מהם שטחי המסחר מתוכם. שמאי המשיבה החליטו לקבוע את שטחי המסחר שניתנים לניצול במצב הקודם, לפי היחס של שטחי המסחר – משרדים במצב החדש. מכיוון שבמצב החדש הוא הגדיל את שטחי המשרדים, נוצר יחס כזה, שהשלכה ממנו על שטחי המסחר במצב קודם "הורגים" את המסחר. לטענתו, במצב הקודם למעשה לא הייתה מגבלה של מסחר. לכן ניתן היה לבנות יותר מסחר במצב קודם, ולא פחות כפי שתחשיב המשיבה יוצר. לכן, הציג תכנית כדי לעזור לקבוע כי קיימת היתכנות למסחר בהיקף יותר גבוה במצב הקודם. במצב קודם ניתן היה לבנות 3,263 מ"ר מסחר ולראיה, יש תכנית אדריכלית שמאשרת את זה. טוען כי תכנית האדריכל תואמת את המצב הקודם. התכנית משנת 2022 אינה רלבנטית. היא שעטנז ונזנחה. התכנית של האדריכל היא אישור של בעל מקצוע לעניין ההיתכנות למימוש השטחים. אין קשר אם אושרה או לא אושרה ואם עברה ועדה או לא. איש מקצוע בתחום הוכיח היתכנות. ככל שהועדה חושבת שאין היתכנות כזו, שתרים את נטל ההוכחה לכך ותציג חוות דעת אדריכל מטעמה. טוען שברגע שאדריכל קובע משהו, יש לזה משקל גבוה מאוד. כשרוצים לגשת למכרז ורוצים לדעת מה אפשרות ניצול השטחים, פונים לאדריכל שיסביר מהן האפשרויות.
- טוען כי בחוות דעת שמאי המשיבה נקבע מקדם 0.6 לכל שטחי השירות ביחס לשטח המסחר. גם לפי גישה זו כל שטחי השירות משמשים רק את המסחר וגם המקדם יוצר מצב אבסורד ששטח שירות שווה יותר ממ"ר עיקרי משרד. כמובן שאת חלק משטח השירות צריך לייחס לשטחי המשרדים.
- טוען כי במצב החדש נוספו 6,700 מ"ר ברוטו, כולם למעלה. גם אם נכפיל אותם בשווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה, נקבל 33 מיליון ₪ השבחה. לטענתו, בחוות דעת שמאי המשיבה נקבעה השבחה בסכום כפול.

- טוען שיש המון עלויות עודפות ועלויות של מטלות ציבוריות. אמנם התב"ע הוכנה על ידי היזם, אבל רמת המחירים בשנת 2022 הייתה שונה לחלוטין משנת 2024. כשהמחירים גבוהים, יש "בשר" כדי לספוג מטלות ועלויות עודפות. אחרי 2022 ובמועד שאושרה התכנית בשנת 2024 חלו כבר שינויים דרמטיים במחירים, בריביות, בעלויות הבניה. זה משפיע על שווי הקרקע. לכן, מבחינת היזם התכנון משנת 2022 נמצא כפחות טוב בשנת 2024 בגלל השינויים במצב הכלכלי, הבטחוני וכיו"ב.
- בהתייחס לשטחי שירות, טוען כי בחוות דעת שמאי המשיבה יש הבדל של 1,200 מ"ר ש"ש למסחר. מדובר בהעמסה לא הגיונית של 140% שטח שירות. כך שלגישת שמאי המשיבה על כל מ"ר אחד של חנות יש 1.4 מ"ר שטחי שירות. לטענתו, עפ"י רוב, העמסת שטחי שירות הן בשיעור של 10%-15%. שטחי השירות בעניינו זה לא מחסן שצמוד לחנות, זה שטחים שלא קשורים לשטחי המסחר העיקריים. גם אם זה מחסן המקדם נמוך יותר, ובדרך כלל המחסנים בכלל עורפיים, מה שגם מפחית את מקדם השווי שמייחסים להם. ובנוסף להעמסה הזו, שמאי המשיבה ייחסו לכל השטחים הללו מקדם 0.6 שמופעל על המקדם 3.5 של המסחר. ככה מגיעים לתוצאות לא הגיוניות של השבחה. כפול מהתוצאה שמתקבלת גם אם ניקח את כל תוספת השטחים ונכפיל בערכי השווי הגבוהים של המשיבה, מבלי לקבל טיעונים לשווי נמוך יותר/הפחתות וכיו"ב. בנוסף, טוען שמה שחשוב זה שתהיה הלימה בין הניתוח של נתוני ההשוואה לקביעת ההשבחה. אי אפשר לנתח נתוני השוואה שמגלמים העמסה של 10% ש"ש סחירים, לקבל תוצאה גבוהה למ"ר ואז בהכפלה, לקבוע שטחים לפי העמסה של 140%. בבקשה להיתר בניה שבעניינו, ניתן לראות בתכנית, שטחי השירות זה מאגר מים וכל מיני דברים שבכלל לא קשורים למסחר. הרי אין באמת התעשרות של 1,200 מ"ר X 0.6 X מקדם מסחר 3.5. לטענתו, גם אבסורד ששטחי המסחר העיקריים ירדו במצב החדש לעומת הקודם ולמרות זאת מחייבים עכשיו על יותר ש"ש למסחר.
- בהתייחס לשווי למסחר, טוען שהנכס ממוקם בשולי המע"ר ובמנותק מהחשיפה למסחר המרכזי. התרחקות מלב המסחר זה קריטי. הירידה בשווים גדולה מאוד, השווים צונחים. זה לא עניין של המרחק הפיזי, יכול להיות שגם במרחק קצר, אם אתה לא בלב החשיפה, אתה שווה הרבה פחות. הדוגמא הטובה ביותר זה חנות בפסאג' לעומת ברחוב עצמו. אנחנו מרוחקים כמה מאות מ' מלב המסחר, ובינינו ללב המסחר, זה לא שיש גם כן מסחר. ביננו מפרידה תחנת משטרה ומוזיאון. הנתק הזה הוא קריטי לשווים. טוען שהביא

בחשבון 140 ₪ למ"ר אבל זה מוגזם כלפי מעלה הרי חלק מהמסחר נמצא בקומה עליונה ולא במפלס הרחוב, יש דרגנוע שמוביל לקומה הזו.

- בהתייחס לחניה, טוען שהניתוק מרצף המסחר רלבנטי גם לחניות. בקרבת הנכס יש מגרש חניה גדול ויש הבדל מהותי בין מקום שיש בו מצוקת חניה לבין מקום שאין מצוקת חניה. שווי החניה שונה בתכלית. מכיוון שאצלנו יש חניה בשפע, ערכי השווי צריכים להיות תואמים. לא ניתן לקבוע ערכי שווי ע"ב מיקומים בהם יש מצוקת חניה. טוען שמכיוון שהצדדים מסכימים על עלות הקמת החניה, לשווי יש השפעה גדולה, כי לפיו תיגזר העלות העודפת. לטענתו, לא נכון לקבוע את שווי החניה לפי החלטתו של השמאי המכריע מר ארנון גולדברג כי בעניינו של גולדברג היה מדובר בקבוצת רכישה. בקבוצת רכישה משלמים על החניה לפי עלות הבניה שלה. זה לא השווי של החניה. את השווי של חניה יש לקבוע בגישת היוון ההכנסות או מהשוואה ישירה של מכר חניה. קבוצת רכישה זה לא מדד לשווי.
- בהתייחס לשווי למשרדים: טוען שחלו שינויים דרמטיים משנת 2021 בתחום הנכסים המניבים ובמשרדים בפרט. אמנם בהחלטות של שמאים מכריעים, אותן מאמצים שמאי המשיבה, נקבעו ערכי שווי של 4,400 ₪ -5,000 ₪, אבל מאז שנקבעו ערכי השווי הללו, אנו עדים וכפי שהוכח בחוות דעתו האחרת, ערכי השווי למשרדים ירדו באופן דרמטי, עקב מצב השוק, הכלכלה, הביטחון, בשנת 2024 אנחנו במלחמה, ריביות גבוהות, עלויות בניה שעלו מאוד, חומרי גלם שעלו, ביקושים נמוכים מאוד לנכסים מניבים. רואים ירידות של 70% בשנת 2024 ביחס לשנת 2021. לכן, לאור הנתונים שהוצגו בחוות דעתו, ממיקומים אחרים, אך מכיוון שנתוני הדמ"ש דומים ועלויות הבניה דומות, ניתן להשליך מהם על ערכי השווי במודיעין, למרות המיקום השונה. לטענתו, גישה זו עדיפה על פני גישת על גישת החילוץ.
- בהתייחס למכרזים באלעד, טוען כי המיקום של אלעד הוא לא העניין. המאפיינים של אלעד ו"הבעיות" של אלעד רלבנטיות למכרזים בשנים שהוצגו. לכן, מה ששונה זה רק עניין השנים, והמטרה הייתה להראות את הירידה הדרסטית בערכי השווי בין שתי התקופות.

- בהתייחס להחלטתה של גב' רמה מאור, טוען כי זה לא שהיא קבעה 140,000 ₪. היא פשוט ציטטה מהחלטתו של מר ארנון גולדברג וזו לא עוד הוכחה לשווי.
- בהתייחס להחלטת השמאי המכריע דכאן, טוען שהשמאי המכריע לא קבע שאין עלות עודפת, הוא קבע שככל וקיימת היא מגולמת במחיר. זה לא אומר שאין עלות עודפת.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוענים כי היטל ההשבחה הוא בגין בניית מבנה חדש למסחר ותעסוקה המהווה מימוש חלקי של זכויות מתכנית מד/28/23 החלה על הנכס שבנדון. באומדן ההשבחה הביאו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום המגרש בחלקה 83, גוש 5640, מרכז העיר, מתחם המע"ר, בעיר מודיעין.
- ייעוד המגרש למסחר ומשרדים.
- אופי הסביבה ורמת הפיתוח הסביבתי- האזור מפותח, בנוי ומאוכלס.

לטענתם, בתחשיב ההשבחה בגין מימוש חלקי של זכויות הבניה מכח תכנית מד/28/23 - 420-0788356, הביאו בחשבון את השטחים שנוספו מכוח תכנית מד/28/23 לעומת תכנית מד/8/23 במצב הקודם ואת הגורמים הבאים:

- שווי המקרקעין על פי הוראות התוכנית החדשה בהתאם לשטחים שנוספו בבקשה להיתר בנייה מס' 20240512
- קיימת יתרת חבות בהיטל השבחה בגין יתרת זכויות לעת מימוש עתידי בדרך של מכר ו/או בדרך של בקשה להיתר.
- המועד הקובע להשבחה הוא מועד פרסומה למתן תוקף של תכנית מד/28/23 + 15 ימים, קרי ה- 30.07.2024.
- מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה הקרובה ובתאריך הקובע.
- שווי המקרקעין, כנכס נקי מחוב, התחייבות ו/או כל זכות של צד ג'.

- נתוני השוואה:

- תעסוקה- החלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	מועד קובע	שכונה/מתחם	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
שלומי יפה	24/07/2021	מע"ר	5640/78	₪ 4,420
שלומי יפה	02/10/2021	מע"ר	5640/74	₪ 5,300
ארנון גולדברג	27/01/2023	מע"ר	5640/77	₪ 6,208

שווי מ"ר מבונה אקו' לתעסוקה: מניתוח הנתונים ולאור התאמות נדרשות, שווי מ"ר מבונה אקו' לתעסוקה למועד הקובע 30.07.2024 במתחם המע"ר, בגבולות 5,500 ₪ למ"ר.

- מסחר- החלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	מועד קובע	שכונה/מתחם	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
ארנון גולדברג	17/07/2021	מע"ר	5642/88	₪ 19,800
מישל אשור	05/01/2022	מע"ר	5642/71	₪ 20,000
מישל אשור	07/09/2022	מע"ר	5642/66	₪ 18,000
ארנון גולדברג	27/01/2023	מע"ר	5640/77	₪ 21,000

שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר: מניתוח הנתונים ולאור התאמות נדרשות, שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר לשני המועדים הקובעים בסביבת הפארק הטכנולוגי, בגבולות 20,000 ₪ למ"ר.

- תחשיבים:

- שטח אקו' מצב חדש:

מצב חדש- לפי בקשה להיתר						
קומה	שימוש	מהות	שטח	מקדם מהות	מקדם המרה משרדים /מסחר	שטח אקווי'
תת קרקעי	מסחר	עיקרי	910.71 מ"ר	1.0	3.64	3,311.67
		שירות ללא ממ"ד וללא חניה	1,815.16 מ"ר	0.6	3.64	3,960.35
עילי	מסחר	עיקרי	1,413.21 מ"ר	1.0	3.64	5,138.95
		שירות ללא ממ"ד	1,471.87 מ"ר	0.6	3.64	3,211.36
	משרדים	עיקרי	12,214.46 מ"ר	1.0	1.00	12,214.46
		שירות	3,243.56 מ"ר	0.6	1.00	1,946.13
		מרפסות	1,874.38 מ"ר	0.2	1.00	374.88
מרחב מוגן מסחר		פטור	69.72 מ"ר	0	3.64	0.00
		לחיוב	189.89 מ"ר	1.0	3.64	690.50
מרחב מוגן משרדים		פטור	377.82 מ"ר	0	1.00	0.00
		לחיוב	145.87 מ"ר	1.0	1.00	145.87
סה"כ אקווי' מצב חדש						30,994.17

- שטח אקו' מצב קודם:

מצב קודם						
קומה	שימוש	מהות	שטח	מקדם מהות	מקדם המרה משרדים /מסחר	שטח אקווי'
תת קרקעי	מסחר	עיקרי	300.0 מ"ר	1.0	3.64	1,090.91
		ממ"ד	9.0 מ"ר	0	3.64	0.00
		שירות ללא ממ"ד וללא חניה	1,366.0 מ"ר	0.6	3.64	2,980.36
עילי	מסחר	עיקרי	889.8 מ"ר	1.0	3.64	3,235.56
		ממ"ד	26.7 מ"ר	0	3.64	0.00
		שירות ללא ממ"ד	697.7 מ"ר	0.6	3.64	1,522.28
	משרדים	עיקרי	7,810.2 מ"ר	1.0	1.00	7,810.22
		ממ"ד	234.3 מ"ר	0	1.00	0.00
		שירות	3,741.3 מ"ר	0.6	1.00	2,244.77
סה"כ אקווי' מצב קודם						18,884.11

להלן תחשיב ההשבחה:

סיכום השבחה	
שטח לחיוב	12,110.06
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,500
השבחה	***66,605,326*** ₪

– להלן טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת:

- בהתייחס למצב קודם, טוענים כי שמאי המבקשת טוען כי יש לראות את המצב הקודם בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה משנת 2021, שהוכנה ע"י המבקשת (אך לא הוגשה בסופו של דבר). לטענתם, יש לראות את תכנית הבקשה להיתר כתכנית רעיונית אשר התאימה לצרכי המבקשת באותה נקודת זמן ספציפית שבה הוגשה (שנת 2021) תכנית אשר לא הוגשה ושאין וודאות כי היתה מאושרת באם היתה מוגשת, אולי היו נדרשות הקלות או תנאים נוספים.

טוענים כי בהוראות תכנית מד/8/23 המהווה המצב הקודם, סעיף 4.4.2ב' מפורט כי אכן תותר קומת מסחר נוספת, על חשבון שטחי משרדים ולכן הביאו בחשבון את זכויות הבניה במצב הקודם בהתאם ליחסיות בתב"ע החדשה. לטענתם, שמאי המבקשת לא העביר את התכנית אשר לטענתו מהווה את המצב הקודם.

טוענים כי מנתונים שאותרו במחלקת הרישוי עולה כי הוגשה בקשה להיתר בניה מס׳ 20190452 ולאחריה בקשה 20200920 בשנת 2022, לבניית מבנה חדש. הבקשה כוללת הקלות שונות כדלהלן:

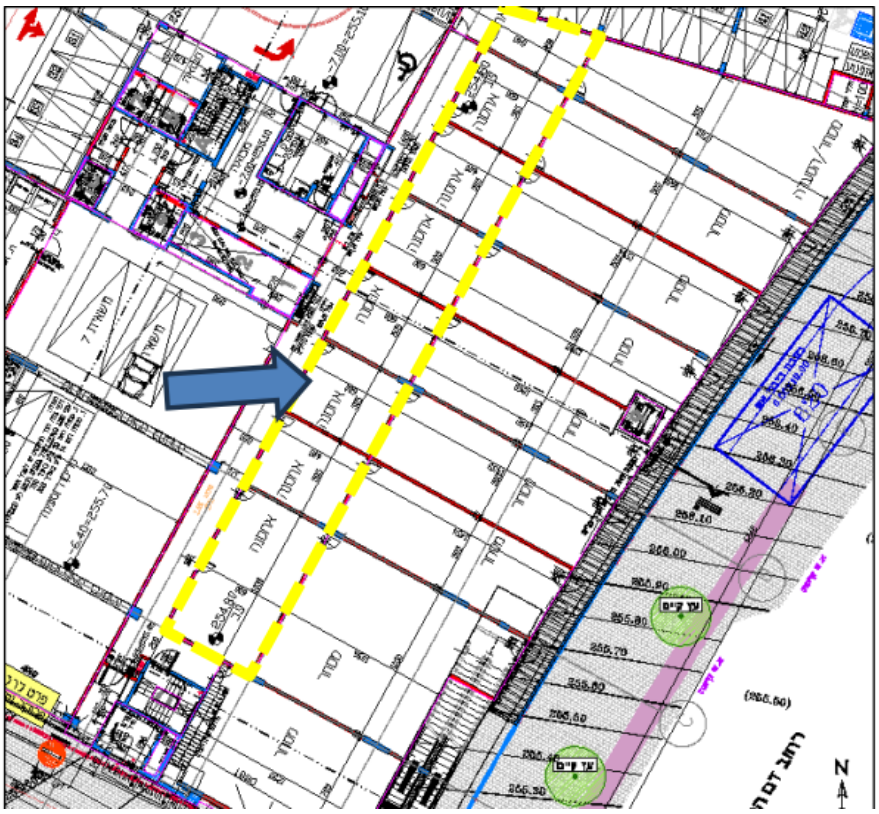
פירוט הבקשה להקלה / לשימוש חורג	נמוקי הבקשה
1. גידד שטח של 300 מ"ר עיקרי משטח שמתחת הקרקע אל מעל הקרקע.	
2. בנית בנין בן 6 קומות במקום 5 קומות המותרות.	
3. בנית בנין בגובה 30.0 מ' מעל הכניסה הקובעת במקום 22.0 מ' המותרים.	
4. בניה שלא בקו 0 לרחוב דם המכבים.	
5. בנית מסחר לאורך רחוב דם המכבים בגובה משתנה בהתאם לגובה המדרכה בין 6.5 מ' ל– 4.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים.	
6. בניה החורגת בעד 10% מהמרווח האחורי לכיוון שדרות החשמונאים.	
7. בנית חזית מסחרית בעומק נטו שלא יפחת מ– 13.0 מ' במקום 15.0 מ' המותרים.	
8. בנית חזית מסחרית עם פרגולה וללא ארקדה לאורך שדרות המכבים.	
9 . הגשת תכנית בנין ופיתוח למגרש 112 בלבד ולא למגרש 112 ו– 113	

לטענתם, מהתכנית שצורפה לבקשה עולה כי שטח עיקרי מבוקש למסחר 1,868 מ״ר. ניצול השטחים כולל הקלות בקווי בנין וכן הקלה לגובה אשר מאפשרת הקמת קומת משרדים בשטח כולל של כ- 1,690 מ״ר, אשר לא היתה ניתנת לניצול ללא ההקלה. טוענים כי המסקנה העולה מהאמור לעיל היא, שלא ניתן לנצל את כלל השטחים כמפורט בחוות דעתו של שמאי המבקשת ללא הקלה. לכן, ערב התכנית המשביחה יש לבחון את השטחים בתכנית מד/8/23 והיתכנות ניצול השטחים. לטענתם, מבחינת כדאיות כלכלית ערב המועד הקובע יש לראות בתכנית החדשה שהוגשה ע״י המבקשת את השימוש המיטבי גם לענין הפרופורציה בין שטחי המסחר לשטחי המשרדים. לסיכום, טוענים כי תכנית הבקשה להיתר אינה רלוונטית משום שאין לה שום מעמד סטטוטורי וממילא אין הגיון לכך שהשימוש המיטבי ערב אישור התכנית הוא ניצול של שטחי המסחר בהיקף של 3,263 מ״ר בעוד בתכנית החדשה שהוכנה ע״י המבקשת מבוקש שטח של 1,435 מ״ר עיקרי מסחר בלבד. לטענתם, יש לשים לב שהשימושים בתכנית מד/8/23 כוללים מסחר, משרדים, תעסוקה, שירותי אשנב, מרפאות. ואילו בתכנית המשביחה מד/28/23 הרחבה של השימושים, כאשר השימושים כוללים משרדים, מסחר, לרבות חנויות, בתי אוכל, שירותים בעלי אופי ציבורי, כגון שירותי אשנב, מרפאות מעבדות וחדרי כושר.

- בהתייחס למצב חדש, טוענים כי בהתאם לתכנית מד/28/23 אשר יזמה המבקשת. שטחי השרות נלקחו מתכנית הבקשה להיתר ולדרישות המבקשת וחושבו לפי מקדם שווי מקובל של 0.6 ומקדם שווי לשטחי אחסנה למסחר הובא כממוצע. לטענתם, ישנם 292.46 מ״ר שטחי מסחר במפלס 2- שצמודים

פיזית למסחר ומהווים בפועל חלק אפקטיבי ישיר של המסחר. לשטח זה יש להביא מקדם שווי גבוה יותר.

להלן שטחי האחסנה הצמודים למסחר מתכנית הבקשה:



טוענים כי לשטחי האחסנה שאינם צמודים פיזית למסחר, שמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם שווי של 0.2 ובנוסף שווי מופחת של כ- 3,000 ₪ למ"ר מבונה. לטענתם, שמאי המבקשת טוען למעשה לכפל הפחתה כאשר לגישתו שטחי השרות שווים כ- 600 ₪ למ"ר, בעוד ששווי מ"ר מסחרי עומד על 20,000 ₪. להלן אסמכתאות לשווי ולמקדם שווי לאחסנה בתת הקרקע מהחלטות שמאים מכריעים, כפי שהציגו בתגובתם:

* בהחלטת השמאי המכריע מר מישל אשור ברחוב דם המכבים בגו"ח 5642/66, נקבע כי שווי מ"ר מבונה למרתף לאחסנה עומד על 6,900 ₪.
* בהחלטת השמאית המכריעה גב' רינת וייס בגו"ח 5812/123, נקבע מקדם שווי לשטחי אחסנה למסחר במרתף של 0.4.

* בהחלטת השמאי המכריע מר אליהו כהן בגו"ח 5877/84, מגרש 704 בשכונת הציפורים נקבע מקדם שווי לשטחי אחסנה למסחר במרתף של 0.4.
* בהחלטת השמאי המכריע אינג' דוד טיגרמן בגו"ח 6784/27, חולון, נקבע מקדם שווי לשטחי אחסנה למסחר במרתף של 0.5.

בהתייחס לקומת עמודים מפולשת, טוענים כי מדובר בחזית מקורה מעל שטחי מסחר וככזו יש לה יתרון על פני חזית פתוחה. שטחי המסחר בחזית המקורה מבוקשים כשטחי מסחר והסעדה. בהתאם למפורט בסעיף 4.1ד' להוראות התכנית, בתחום זיקת ההנאה ניתן יהיה להקים סגירת חורף, רחבות ישיבה וכן תותר הצבת שולחנות וכסאות.

בהתייחס לעלות עודפת לחניה, טוענים כי שווי חניה 140,000 ₪ וזאת לפי החלטת השמאי המכריע מר ארנון גולדנברג במגרש 106, ברח' דם המכבים 34 ולפי החלטת השמאית המכריעה גב' רמה מאור בנחל זוהר 20, שכונת משואה. לכן, בכל מקרה שווי החניה מתקזז עם עלות הקמתה ואין לחשב עלות עודפת לחניה.

בהתייחס לעלות עודפת לשטח עילי, טוענים כי הבקשה שהוגשה ע"י המבקשים בשנת 2022 כוללת בינוי של 6 קומות (5 קומות משרדים מעל קומת מסחר), כאשר במצב החדש מדובר בבינוי כולל של 7 קומות. לכן לא ניתן לטעון לעלות עודפת לשטח עילי.

בהתייחס למרחב מוגן, טוענים כי לפי סעיף 236א' לתקנות התגוננות אזרחית שטח מרחב מוגן 2% משטח עיקרי. לטענתם, לא ביצעו חיוב לממ"מים על הצד הזהיר על שטח של עד 2%.

בהתייחס לשווי מ"ר מבונה אקו', טוענים כי נכסי ההשוואה עליהם הסתמכו הם במרחק אווירי של כ- 300 מ' מהנכס שבנדון ובאותו הרחוב. לטענתם, שמאי המבקשת מציג נתונים רבים לענין השווי כאשר ממסד הנתונים שלו אין כמעט בחינת ערכי שווי בעיר מודיעין ובאזור המע"ר, למעט דמי שכירות ונתוני היצע לשכירות. לטענתם, בהתאם לדוחות נת"מ מהשנים 2020 ועד 2024, עולה כי היתה עליה בדמי השכירות בין השנים 2020 ל- 2022 ומאז ועד היום יש יציבות בדמי השכירות למשרדים במודיעין והם עומדים על 75 ₪ למ"ר.

בהתייחס לשווי מסחר, טוענים כי חוות דעתם כוללת סקירות של החלטות שמאים מכריעים באזור המע"ר, כולל החלטת השמאי המכריע מר ארנון גולדברג אשר קבע כי שווי מ"ר בנוי ברחוב דם המכבים (ללא מגבלת חשיפה)

30,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה 21,000 ₪. לטענתם, בנכס שבנדון מדובר בקומה מסחרית בעלת גובה פנימי של 6.65 מ' והורחבו השימושים כמפורט לעיל. טוענים כי בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה לנכס ברחוב דם המכבים 50, בגו"ח 5642/63 מגרש 11, נקבע שווי בנוי של 31,575 ₪ ודמי השכירות למ"ר 184 ₪.

בהתייחס לרווח יזמי בחילוץ שווי הקרקע, טוענים כי בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים שיעור הרווח היזמי למשרדים הוא בין 15% ל- 20% וכי לדעתם במקרה זה, שיעור היזמות לחילוץ הוא 15% לכל היותר וזאת לאור מאפייני המיקום והסביבה שהיא מאוכלסת ופעילה בהיקפים ניכרים.

3.3.1 להלן שיעורי הרווח ליזם, מתוך סך ההשקעה, על פי הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים כיום:

בניה עצמית, צמודת קרקע (מגלם בעיקר "ביטול זמן" אישי ומרכיב סיכון נמוך)	0% - 5%[16]
בניה יזמית למגורים (צמודת קרקע או רוויה)	15% - 18%[17]
בניה למשרדים, תעשיה או מלאכה, חנויות בחזית מסחרית קיימת	15% - 20%
מרכז מסחרי או קניון חדש	20% - 30%

– להלן טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת:

- בהתייחס לתוצאת ההשבחה אליה מגיע שמאי המבקשת, טוענים כי מדובר בתוצאה תמוהה, איך תכנית שמוסיפה 9,000 מ"ר יוצרת פגיעה בשווי של כ- 13 מיליון ₪. לטענתם, התכנית משנת 2021 אך ממוספרת משנת 2025 כלומר לכאורה גם יכול להיות שמישהו הכין היום וכתבו שזה משנת 2021. התכנית לא רלבנטית, גם מהטעם שלא עברה ועדה. טוענים כי בשנת 2022 הוגשה תכנית עם מלא הקלות והתכנית נושאת חותמת אדריכל והיא דווקא לא תואמת את התכנית החדשה. לטענתם, השטחים תוכנית זו דווקא יותר תואמים לשטחים שהובאו על ידם בחשבון, למודל שלהם. טוענים בנוסף כי ערב המועד הקובע תמורה שלגישת שמאי המבקשת השימוש המיטבי זה פי 2 שטחי מסחר ולמרות זאת הכינו תכנית חדשה שחותכת את שטחי המסחר בחצי.
- בהתייחס לשווים, טוענים כי מכרזי אלעד אינם רלבנטיים לענייננו. אלעד לא ברת השוואה למודיעין. בת"א יש דווקא נתונים של 8,000 ₪ למ"ר מבונה. בלה-גרדיה יש דרישות הזויות של העיריה וגם המכרז הזה כשל. החלטות שמאים מכריעים מהאזור יש של השמאי המכריע ד"ר בועז ברזילי נקבע 5,200 ₪ לשנת 2022 במודיעין סנטר, כאשר הנכס שבנדון במיקום עדיף.

- בהתייחס לחניות, טוענים כי השמאית המכריעה גב' רמה מאור קבעה שווי של 140,000 ₪ למקום חניה. גם השמאי המכריע דכאן קבע בהחלטתו המתוקנת שנערכה לנכס במע"ר כי השווי מגלם חניה לרבות את העלות העודפת שלה ככל שקיימת. לטענתו, השמאית המכריעה גב' רמה מאור קבעה עצמאית את השווי לחניה והוסיפה שזה בהלימה להחלטתו של השמאי המכריע מר ארנון גולדברג.
- בהתייחס לקומה מסחרית, טוענים כי דווקא בגלל השיפוע הרוויחו שני מפלסי מסחר עם גישה מלאה לשניהם וכי מדובר במגרש עם 3 חזיתות. המגרש במיקום טוב, אמנם בקצה הצפוני של הרחוב, אך בצומת דרכים, צמוד לתחנות אוטובוס ולמבנה של העיריה.
- בהתייחס לשטחי השירות טוענים כי יש הפחתה כפולה על שווי שטחי שירות. גם מקדם 0.2 וגם 3,000 ₪ למ"ר, כלומר 600 ₪ למ"ר שהם 4.5% משווי המסחר. לחיזוק טיעונם מפנים להחלטתו של השמאי המכריע מר מישל אשור בדם המכבים שם קבע מקדם 0.4 לאחסנה מנותקת מהמסחר. לטענתם, קבעו מקדם 0.6 (בין 1 ל- 0.4) כי חלק מהשטחים לא מנותקים משטחי המסחר.

<u>החלטה</u>:

- ההשבחה הנבחנת היא בגין בקשה להיתר בניה הכולל מימוש חלקי של זכויות מתכנית מד/28/23 (420-0788356). מטרת התכנית הגדלת שטחי תעסוקה ומסחר במגרש 112 במע"ר מודיעין באמצעות תוספת שטחי בנייה, תוספת גובה וקומות ושינוי הוראות בינוי. שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי השטחים המוצעים בבקשה להיתר בניה, אך ביתר הסוגיות והגורמים לחישוב ההשבחה הם חלוקים.
- חלוקת השטחים במצב הקודם: שמאי המבקשת טוען כי שטחי הממ"מ פטורים וכי בהוראות תכנית מד/8/23 לא קיימת חלוקה של שטחי הבנייה למסחר ומשרדים (קיים סה"כ שטח משותף לשני השימושים) ובשנת 2021 (לפני אישורה של תכנית מד/28/23) הוכנה ע"י משרד אדריכלים כהן-ליפשיץ אדריכלות בע"מ תכנית בקשה להיתר בניה, אשר התבססה ותואמת להוראות תכנית מד/8/23. לטענתו, מאחר ותכנית הבקשה להיתר תואמת את הוראות תכנית מד/8/23 ומשקפת את התכנון המיטבי במצב הקודם, יש להתבסס עליה בבחינת שווי המצב הקודם. שמאי המשיבה טוענים כי אין לראות את המצב הקודם בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה משנת 2021, שהוכנה ע"י המבקשת (אך לא הוגשה בסופו של דבר). מדובר בתכנית רעיונית אשר התאימה לצרכי המבקשת באותה

נקודת זמן ספציפית שבה הוגשה (שנת 2021) תכנית אשר לא הוגשה ושאין וודאות כי הייתה מאושרת באם הייתה מוגשת, אולי היו נדרשות הקלות או תנאים נוספים. לטענתם, בהוראות תכנית מד/8/23 המהווה המצב הקודם, סעיף 4.4.2ב' מפורט כי אכן תותר קומת מסחר נוספת, על חשבון שטחי משרדים ולכן הביאו בחשבון את זכויות הבניה במצב הקודם בהתאם ליחסיות בתב"ע החדשה. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים, בטבלת השטחים והתשריטים שנשלחו ע"י שמאי המבקשת אני מוצא כי שטח עיקרי בקומת מרתף בשטח של 300 מ"ר מוסכם על הצדדים ותואם לתכנית מד/8/23. לגבי שטחי השירות, בעוד ששמאי המבקשת טוען לשטח שירות אחסנה לא צמודה למסחר בשטח של 87.59 מ"ר, שמאי המשיבה טוענים לשטח של 1,366 מ"ר ללא ממ"ד וללא חניה. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים, בטבלת השטחים והתשריטים שנשלחו ע"י שמאי המבקשת אני מוצא כי השטח לחיוב כשטח אחסנה לא צמודה למסחר סביר ואני מקבלו. יחד עם זאת, בהתייחס לכך ששטח המגרש 5,940 מ"ר ושטחי השירות לחיוב כפי שטוענים שמאי הצדדים הם בשטח של 1,366 מ"ר, הרי שבמצב קודם לא סביר לרדת ולבנות מרתף בקומה מינוס 2. בנוסף, בדר"כ שטחי השירות מגולמים בשווי מ"ר מבונה בנכסים מסחריים (מחסנים, משרדים ומסחר). בענייננו נתון כי שטחי המסחר הם בשטח נטו של 300 מ"ר בקומת מרתף מאחר והעסקאות שאני מייחס להם שווי בענייננו יתייחסו לשווי ברוטו המגלם שטחי שירות אזי אייחס בתחשיב לשטח ברוטו בקומת מרתף מסחרי שטח של 405 מ"ר. בהתייחס לשטחי מסחר עיליים אייחס להם שווי למ"ר עיקרי כפי שאייחס גם למשרדים ושטחי שירות הנגזרים משווי מ"ר עיקרי.

בהתייחס להיקף שטחי המסחר שנלקחו במצב הקודם, שמאי המבקשת טוען כי השימוש המיטבי עפ"י התכנית המשביחה, כפי שגם נקוב בבקשה להיתר בניה שהוכנה ע"י האדריכל בשנת 2021, תואמת להוראות מד/8/23, כולל 3,263 מ"ר עיקרי למסחר. דהיינו, בחוות דעת שמאי המשיבה הוחסרו 2,073 מ"ר עיקרי למסחר ביחס לשטח המסחרי שניתן לאשר בפועל, אשר מקטין מטבע הדברים את שווי הנכס במצב הקודם בצורה משמעותית. שמאי המשיבה טוענים כי בהוראות תכנית מד/8/23 המהווה המצב הקודם, סעיף 4.4.2ב' מפורט כי אכן תותר קומת מסחר נוספת, על חשבון שטחי משרדים ולכן הביאו בחשבון את זכויות הבניה במצב הקודם בהתאם ליחסיות בתב"ע החדשה. לטענתם, מנתונים

שאותרו במחלקת הרישוי עולה כי הוגשה בקשה להיתר בניה מס' 20190452 ולאחריה בקשה 20200920[11] בשנת 2022, לבניית מבנה חדש.
מהתכנית שצורפה לבקשה עולה כי שטח עיקרי מבוקש למסחר 1,868 מ"ר. ניצול השטחים כולל הקלות בקווי בנין וכן הקלה לגובה אשר מאפשרת הקמת קומת משרדים בשטח כולל של כ- 1,690 מ"ר, אשר לא הייתה ניתנת לניצול ללא ההקלה. טוענים כי המסקנה העולה מהאמור לעיל היא, שלא ניתן לנצל את כלל השטחים כמפורט בחוות דעת של שמאי המבקשת ללא הקלה. לכן, ערב התכנית המשביחה יש לבחון את השטחים בתכנית מד/8/23 והיתכנות ניצול השטחים. לטענתם, אין הגיון לכך שהשימוש המיטבי ערב אישור התכנית הוא ניצול של שטחי המסחר בהיקף של 3,263 מ"ר בעוד שבתכנית החדשה שהוכנה ע"י המבקשת 1,435 מ"ר עיקרי מסחר בלבד. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים אני מוצא כי טיעוני שמאי המשיבה סבירים וכי לא ניתן לייחס משקל כלשהו לתכנית בקשה להיתר רעיונית, כתוכנית המשקפת ניצול זכויות מיטבי. לא זו אף זו, בתכנית שהוגשה לרשות רישוי ואשר כוללת הקלות שטחי המסחר המוצעים נמוכים בכ- 40% מבקשה להיתר בניה כוללת הקלות ובכ- 55% מהשטחים המסחריים במצב החדש. לכן אני מוצא כי שטחי המסחר במצב הקודם הם בהתאם לטיעוני שמאי המשיבה.

- שטחי מרפסות בשני מצבי התכנון: שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהוכנה על בסיס תכנית מד/8/23, עולה כי תוכננו מרפסות למשרדים התואמות את הוראות התב"ע והבינוי בשטח של 675 מ"ר. לכן, יש להביא בחשבון שטח זה בשווי המצב הקודם. שמאי המשיבה לא התייחסו ספציפית לטיעון זה. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים אני מוצא כי אכן במצב הקודם אין כל ייחוס לשווי המרפסות בחוות דעת שמאי המשיבה ואילו בחוות דעת שמאי המבקשת ייחסו שטח של 675 מ"ר, הגבוה כמעט פי 2 משטחי המרפסות המוצעות במצב החדש. לכן, במצב הקודם אייחס שטח מרפסות של כ- 250 מ"ר, המתקבל מהיחס של שטח מרפסות במצב החדש מהשטח העיקרי למשרדים במצב החדש.
- עלות עודפת לחניה: שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהוכנה על בסיס תכנית מד/8/23, עולה כי התבקשו 271 מקומות חניה. לטענתו, קיימת עלות עודפת להקמת מקום חניה (עלות הקמת חניה גבוהה משוויה). שמאי המשיבה טוענים כי השמאית המכריעה גב' רמה מאור קבעה שווי של 140,000 ₪

[11] הכוללת הקלות שונות.

למקום חניה. גם השמאי המכריע דכאן קבע בהחלטתו המתוקנת שנערכה לנכס במע"ר כי השווי מגלם חניה לרבות את העלות העודפת שלה ככל שקיימת. לטענתם, השמאית המכריעה גב' רמה מאור קבעה עצמאית את השווי לחניה והוסיפה שזה בהלימה להחלטתו של השמאי המכריע מר ארנון גולדברג. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים ובהחלטותיהם של השמאים המכריעים דלעיל, אני מוצא כי שווי סביר למקום חניה הוא אכן 140,000 ₪ בהסתמך על עסקאות השוואה בגוש 5640 חלקה 76, הנמצאת ברחוב שדרות דם המכבים בסמיכות לנכס שבעניינו וכפי שהוצגו בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' רמה מאור. יחד עם זאת ובהתאם להחלטתי בגוש 5640 חלקה: 78 (מגרש: 107 בהתאם לתב"ע מד/8/23), שווי מ"ר מבונה מגלם בתוכו גם את מקומות החניה, היות ועסקאות ההשוואה מגלמות מקומות חניה. לכן, אין צורך לדון בנושא עלויות עודפות לחניה ו/או ייחוס שווי לחניה בערכי השווי.

- מקדם אקו' לשטחי השירות למסחר: שמאי המבקש טוען כי שמאי המשיבה חישבו את כל שטחי השירות למסחר במקדם 0.6 ביחס למ"ר מסחר וכי מעיון בבקשה להיתר שהוכנה בשנת 2021 (המצב הקודם), עולה כי מתוך שטחי השירות למסחר קיימים שטחי שירות בעלי שווי שונה כגון: אחסנה צמודה למסחר, אחסנה שאינה צמודה למסחר ולפיכך ניתנו מקדמי שווי אקו' כדלקמן: אחסנה צמודה למסחר 0.6, אחסנה שאינה צמודה למסחר 0.2 ויתרת שטחי השירות אינם מהווים שטחי שירות אפקטיביים בגינם יש לחייב בהיטל השבחה. שמאי המשיבה לא מצאו לנכון להתייחס לטיעון זה. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים ולאור החלטתי דלעיל, בה נקבע כי אייחס שווי למ"ר ברוטו בלבד ואייחס שווי רק לאחסנה שאינה צמודה, הרי שאייחס שווי רק לאחסנה שאינה צמודה.
- ערכי שווי: שמאי המבקשת טוען כי המועד הקובע לחוות הדעת הוא יולי 2024, כאשר במועדים הקובעים בהחלטות שמאים מכריעים עליהן התבססו שמאי המשיבה, חלו שינויים מהותיים בשוק הנדל"ן בכלל ובשוק המשרדים בפרט ולכן נתוני השוואה אלו אינם רלוונטים לשווי במועד הקובע שבנדון. לטענתו, נדרש להביא בחשבון את מצב ותנאי השוק (לרבות ריבית, משבר הקורונה, מלחמת חרבות ברזל וכו') וכי בשנים 2021 – ותחילת שנת 2022 שלאחר משבר הקורונה, חלה עלייה במחירי קרקעות למשרדים אשר נבעה ממספר גורמים, כגון: סביבת ריבית נמוכה (אפס), פריחת ההייטק, מצב כלכלי טוב ומצב בטחוני מעולה. לכן ביסס את תחשיביו על חילוץ שווי מדמי שכירות וחילוץ יתרה לקרקע מנכסים בשד' דם המכבים מהחלק הדרומי של שד' דם המכבים (מיקום עדיף), בו קיימים פרויקטים רבים לתעסוקה ובנייני מגורים חדשים (בקרבת תחנת הרכבת וקניון

עזריאלי), ואליו מתנקזת הפעילות במע"ר. בהתאמה למיקום הנכס שבנדון, הממוקם בחלק הצפוני של שד' דם המכבים (מצפון לרח' משה סנה), בסמוך למוזיאון מורשת החשמונאים ותחנת המשטרה, בו קיימים מגרשים ריקים ותנועה מצומצמת של כלי רכב והולכי רגל, הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים, ברמת מעטפת, כדלקמן: דמ"ש חודשיים ראויים, מגלמים את מיקום הנכס ביחס לנתוני ההשוואה (מיקום נחות) ואת היקף שטח המבנה לשיווק. קיבל ערכי שווי לבניין בגובה של 5 קומות ולבינוי של 8 קומות כדלקמן:

- חילוץ לשווי קרקע במצב הקודם (מבנה בגובה 5 קומות):

תיאור השטח	**דמ"ש ראויים**	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי / מקום חניה	בניכוי רווח יזמי (20%)	עלויות בניה (ישירות + עקיפות + מימון)	**שווי מ"ר מבונה ברוטו / קרקע למקום חניה**
משרדים	**55** ₪	7.00%	₪ 9,400	₪ 7,833	₪ 5,850	**2,000** ₪
מסחר - פונה לדם המכבים	**140** ₪	7.00%	₪ 24,000	₪ 20,000	₪ 5,850	**14,200** ₪
מסחר - פונה לדם המכבים (מפלס עליון)	**70** ₪	7.00%	₪ 12,000	₪ 10,000	₪ 5,850	**4,200** ₪
מקום חניה (*)	**550** ₪	7.00%	₪ 94,300	₪ 78,583	₪ 136,500	**-57,900** ₪

(*) הובא בחשבון כי שטח נדרש למקום חניה הינו 35 מ"ר ברוטו, ולכן עלות בניית מקום חניה הינה 136,500 ₪ (3,900 ₪ * 35 מ"ר).

- חילוץ לשווי קרקע במצב החדש (מבנה בגובה 8 קומות):

תיאור השטח	שווי מ"ר מבונה ברוטו / קרקע למקום חניה בהתאם לשווי המצב הקודם	עלות עודפת, עפ"י מחירון דקל, לבניית בניין בינוני (מעל 5 קומות)	**שווי מ"ר מבונה ברוטו / קרקע למקום חניה, במצב החדש**
משרדים	2,000 ₪	940 ₪	**1,060** ₪
מסחר - פונה לדם המכבים	14,200 ₪	940 ₪	**13,260** ₪
מסחר - פונה לדם המכבים (מפלס עליון)	4,200 ₪	940 ₪	**3,260** ₪
מקום חניה (*)	-57,900 ₪		**-57,900** ₪

(*) הובא בחשבון כי שטח נדרש למקום חניה הינו 35 מ"ר ברוטו, ולכן עלות בניית מקום חניה הינה 136,500 ₪ (3,900 ₪ * 35 מ"ר).

שמאי המשיבה טוענים כי נכסי ההשוואה עליהם הסתמכו הם במרחק אווירי של כ- 300 מ' מהנכס שבנדון ובאותו הרחוב. בהתייחס לשווי משרדים, טוענים כי שמאי המבקשת מציג נתונים רבים לענין השווי למשרדים, כאשר ממסד הנתונים

שלו אין כמעט בחינת ערכי שווי בעיר מודיעין ובאזור המע"ר, למעט דמי שכירות ונתוני היצע לשכירות. לטענתם, בהתאם לדוחות נת"מ מהשנים 2020 ועד 2024, עולה כי היתה עליה בדמי השכירות בין השנים 2020 ל- 2022 ומאז ועד היום יש יציבות בדמי השכירות למשרדים במודיעין והם עומדים על 75 ₪ למ"ר. בהתייחס לשווי מסחר, טוענים כי חוות דעתם כוללת סקירות של החלטות שמאים מכריעים באזור המע"ר, כולל החלטת השמאי המכריע מר ארנון גולדברג אשר קבע כי שווי מ"ר בנוי ברחוב דם המכבים (ללא מגבלת חשיפה) 30,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה 21,000 ₪. לטענתם, בנכס שבנדון מדובר בקומה מסחרית בעלת גובה פנימי של 6.65 מ' והורחבו השימושים כמפורט לעיל. טוענים כי בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה לנכס ברחוב דם המכבים 50, בגו"ח 5642/63 מגרש 11, נקבע שווי בנוי של 31,575 ₪ ודמי השכירות למ"ר 184 ₪. להלן ערכי השווי להם טוענים שמאי המשיבה:

- שווי מ"ר מבונה אקו' לתעסוקה: מניתוח הנתונים ולאור ההתאמות הנדרשות, שווי מ"ר מבונה אקו' לתעסוקה למועד הקובע 30.07.2024 במתחם המע"ר, בגבולות 5,500 ₪ למ"ר.
- שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר: מניתוח הנתונים ולאור התאמות הנדרשות, שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר לשני המועדים הקובעים בסביבת הפארק הטכנולוגי, בגבולות 20,000 ₪ למ"ר.

לכן, בתחשיבי השווי התייחסו לשווי המסחרי כנגזרת משווי למגורים במקדם 3.64. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים, במקורות להם הם הפנו ובכל המסמכים שצורפו לחיזוק טיעונם, אני מוצא כי קיימים במתחם ובסביבתו מספיק נתוני השוואה לצורך קבלת ההחלטות לעניין שווי מ"ר מבונה על היבטיו הרבים. בהתייחס לירידת מחירים בין השנים 2023 למועד הקובע, בחנתי עסקאות השוואה בגוש 5640 חלקות 76 בין השנים 2020 ל- 2025:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב- ₪	מהות	שנת בניה	שטח לפי ארנונה במ"ר	שטח רשום במ"ר	שווי למ"ר ארנונה ב- ₪	שווי מ"ר רשום ב- ₪
5640-76	17/08/2020	1,332,000	משרד + 2 חניות	2019	116	100	11,483	13,320
5640-76	16/12/2020	1,915,000	משרד + 3 חניות	2019	127	89	15,079	21,517
5640-76	26/01/2021	2,100,000	משרד + 3 חניות	2019	141	101	14,894	20,792
5640-76	17/02/2021	1,920,000	משרד + 3 חניות	2020	136	100	14,118	19,200
5640-76	21/12/2021	2,100,000	משרד + 2 חניות	2021	140	126	15,000	16,667
5640-76	04/04/2022	2,350,000	משרד + 3 חניות	2020	138	138	17,029	17,029
5640-76	31/05/2022	2,580,072	משרד + 3 חניות	2021	143	143	18,042	18,042
5640-76	31/05/2022	2,596,472	משרד + 3 חניות	2020	165	127	15,736	20,445
סה"כ שווי למ"ר ממוצע ב- ₪							**15,173**	**18,376**

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב- ₪	מהות	שנת בניה	שטח לפי ארנונה במ"ר	שטח רשום במ"ר	שווי למ"ר ארנונה ב- ₪	שווי למ"ר רשום ב- ₪
5640-76	05/01/2025	2,600,000	משרד + 2 חניות	2021	102	74	25,490	35,135
5640-76	05/09/2023	2,920,000	משרד + 3 חניות	2023	139	98	21,007	29,796
5640-76	15/08/2023	2,665,000	משרד + 3 חניות	2023	126	88	21,151	30,284
סה"כ שווי למ"ר ממוצע ב- ₪							**22,549**	**31,738**

ובחנתי עסקאות השוואה בגוש 5640 חלקה 77 בין השנים 2023 ל- 2025:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב- ₪	מהות	שנת בניה	שטח לפי ארנונה במ"ר	שטח רשום במ"ר	שווי למ"ר ארנונה ב- ₪	שווי למ"ר רשום ב- ₪
5640-77	27/02/2025	867,338	משרד + 2 חניות	2028	82	62	10,577	13,989
5640-77	19/02/2025	2,326,536	משרד + 3 חניות	2028	212	159	10,974	14,632
5640-77	17/11/2024	920,499	משרד + 2 חניות	2021	89	67	10,343	13,739
סה"כ שווי למ"ר ממוצע ב- ₪							10,631	14,120
גוש חלקה	**יום מכירה**	**תמורה מוצהרת ב-** ₪	**מהות**	**שנת בניה**	**שטח לפי ארנונה במ"ר**	**שטח רשום במ"ר**	**שווי למ"ר ארנונה ב-** ₪	**שווי למ"ר רשום ב-** ₪
5640-77	05/06/2023	2,400,427	משרד + 4 חניות	2021	211	211	11,376	11,376
5640-77	12/03/2023	974,154	משרד + 2 חניות	2021	83	83	11,737	11,737
סה"כ שווי למ"ר ממוצע ב- ₪							11,557	11,557

השטחים עפ"י ארנונה ורשום אינם כפי שרשום במידע נדל"ן, הנחתי, עפ"י ניסיוני, כי שטח ארנונה הוא שטח ברוטו ואילו שטח רשום הוא שטח נטו. בסופו של דבר הצגתי את כל הנתונים ומעסקאות ההשוואה עולה בברור, כדלקמן:

- לא חלה ירידת מחירים בין שתי התקופות.
- המחירים מגלמים מקומות חניה.
- ההפרשים בערכי השווי בין שתי החלקות, הסמוכות זו לזו, הם גבוהים. לכן, סביר להניח שהעסקאות בגוש 5640 חלקה 76 בין השנים 2023 ל- 2025 הן ברמת גמר. לכן, גם אם נפחית עלויות גמר סבירות בעלות של 3,500 ₪ נווכח עדין שאין ירידות מחירים.
- פערי השווי בין שתי החלקות מגלמים מצד אחד (חלקה 76) עסקאות בשוק החופשי במשרדים זמינים לאיכלוס ומצד שני (חלקה 77) עסקאות בקבוצת רכישה במשרדים שעדין לא החלו בבנייתם (היתר הבניה הונפק בתאריך 09.07.2025).

לאור האמור לעיל ולאחר שביקרתי בנכס ובסביבתו, אני מוצא כי אכן קיימת אבחנה ברורה במאפייני סביבת הנכס שבנדון לבין מאפייני סביבת הנכסים דלעיל בחלקות 76 ו- 77. חלקות אלה נמצאות במיקום עדיף ביחס לנכס שבנדון, (ממוקמות בחלק הדרומי של שד' דם המכבים), בו קיימים פרויקטים רבים לתעסוקה ובנייני מגורים חדשים (בקרבת תחנת הרכבת וקניון עזריאלי), ואליו מתנקזת עיקר הפעילות במע"ר. הבדלים במאפייני הנכס שבעניינו עלולים לפגוע במעט בשווי המשרדים ולפגוע מעט יותר בשווי למסחר. אמנם אין בידנו עסקאות

השוואה בשני אזורים אלה, אך יש בידנו נתוני עסקאות השוואה בהחלטותיהם של השמאים המכריעים ה"ה ארנון גולדנברג ורמה מאור. בהחלטותיהם שנערכו לשני נכסים השונים במיקומם נקבעו ערכי שווי למשרדים ולמסחר בשנת 2023. להלן ריכוז ערכי השווי כפי שנקבעו בהחלטתה של גב' רמה מאור בנכס בשכונת משואה בעיר, ברחוב נחל זוהר 20 (5684 חלקה 62):

ריכוזי נתוני ההשוואה וקביעת שווי מ"ר מבונה:

מקור השוואה	שווי מ"ר מבונה	משקל יחסי	סה"כ
עסקות מכר ליחידות מסחריות בנויות באזורים שונים בעיר מודיעין-מכבים-רעות	₪ 15,115	0.15	₪ 2,267
עסקות מכר ליחידות מסחריות בנויות בשכונות "מורשת" בעיר מודיעין-מכבים-רעות לפי דו"ח תקופתי של קבוצת חנן מור לבורסה לניירות ערך	₪ 15,747	0.15	₪ 2,362
נתוני דמ"ש ממוצעים ליחידות מסחריות בנכס מושא ההחלטה	₪ 14,883	0.6	₪ 8,930
נתוני דמ"ש צפויים ביחידות מסחריות בנויות בשכונות "מורשת" בעיר מודיעין-מכבים-רעות לפי דו"ח תקופתי של קבוצת חנן מור לבורסה לניירות ערך	₪ 15,153	0.1	₪ 1,515
סה"כ (במעוגל)			**₪ 15,100**

בהחלטתו של השמאי המכריע מר ארנון גולדנברג בנכס הנמצא בשד' דם המכבים בגוש 5640 חלקה 77, עמדו לפניו חוזי מכר (הצעות רכישה) בנכס עצמו הן לגבי שטחי מסחר והן לגבי שטחי משרדים. השמאי המכריע קבע כי שווי מסחר בנוי ברמת מעטפת 30,000 ₪ ומשרדים ברמת מעטפת 15,000 ₪. להלן תחשיב שערכתי בהתאם לנתונים שבתחשיב ההשבחה שהציג בהחלטתו:

מסחר	
מסחר בנוי ב- ₪	30,000
יזמות 20%	25,000
עלויות בניה ב- ₪	6,292
יתרה לקרקע ב- ₪	**18,708**

משרדים	
משרד בנוי ב- ₪	15,000
יזמות 20%	12,500
עלויות בניה ב- ₪	6,292
יתרה לקרקע ב- ₪	**6,208**

מהנתונים דלעיל עולה כי היחס בשווי קרקע למסחר לשווי קרקע למשרדים באזור המרכזי של המע"ר עומד על בערך פי 3. אולם מאחר בענייננו כאמור לעיל שווי המשרדים נמוך במעט משווי המשרדים במרכז המע"ר אזי סביר לקבוע את היחס ביניהם ל- פי 2.3. זאת בהנחה ששווי משרדים בנכס שבנדון נמוכים בכ- 15% ושטחי המסחר נמוכים בכ- 35% משווי שימושים אלה בחלקה 77 (הנכס שבהחלטתו של השמאי המכריע מר ארנון גולדנברג. מהאמור לעיל עולה כי שווי מ"ר מבונה למשרדים הוא בגבולות 5,300 ₪.

- בהתייחס לשווי שטחי האחסנה שלא צמודה למסחר, שמאי המבקשת טוען כי שמאי המשיבה חישבו את כל שטחי השירות, כולל שטחי אחסנה שאינה צמודה למסחר, לפי שווי למסחר. לטענתו, שטחי מחסנים תת קרקעיים בפרויקט, שאינם צמודים לשטחי המסחר, משמשים את כל הבניין, לרבות שטחי המשרדים. לכן, יש להביא בחשבון שווי משוקלל לשטחי האחסנה הלא צמודה למסחר, לפי יחס

השטחים העיקריים בפרויקט. שמאי המשיבה טוענים כי בהתאם לתכנית מד/28/23 אשר יזמה המבקשת. שטחי השרות נלקחו מתכנית הבקשה להיתר ולדרישות המבקשת וחושבו לפי מקדם שווי מקובל של 0.6 ומקדם שווי לשטחי אחסנה למסחר הובא כממוצע. לטענתם, ישנם 292.46 מ"ר שטחי מסחר במפלס 2- שצמודים פיזית למסחר ומהווים בפועל חלק אפקטיבי ישיר של המסחר. לשטח זה יש להביא מקדם שווי גבוה יותר. בהתייחס לשטחי האחסנה שאינם צמודים פיזית למסחר, טוענים כי שמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם שווי של 0.2 ובנוסף שווי מופחת של כ- 3,000 ₪ למ"ר מבונה, כך ששמאי המבקשת טוען למעשה לכפל הפחתה כאשר לגישתו שטחי השרות שווים כ- 600 ₪ למ"ר, בעוד ששווי מ"ר מסחרי עומד על 20,000 ₪. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים איני מוצא שיש הבדל בשימושי האחסנה בין הקומות ו/או בין אם היא צמודה למסחר ו/או למשרדים ולראיה 3 עסקאות למחסנים שבוצעו בשנים האחרונות במתחם:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב- ₪	מהות	שנת בניה	שטח עפ"י ארנונה במ"ר	שטח רשום במ"ר	שווי מ"ר ארנונה ב- ₪	שווי מ"ר רשום ב- ₪
5640-76	03/03/2022	100,000	מחסנים	2021	12	12	8,333	8,333
5640-76	07/07/2022	156,000	מחסנים	2021	21	21	7,429	7,429
5640-77	04/08/2025	915,575	מחסנים + חניה	2028	74	56	12,373	16,350

העסקה האחרונה היא מחסנים בקומה 6 מתוך 7 קומות, אמנם כוללת מקום חניה, אך גם בנטרולו לא סביר שיהיו ערכי שווי שונים לאחסנה בין הקומות ו/או למסחר. לראיה, במתחם בסר סיטי בפתח תקווה נמכרו בסמוך למועד הקובע מחסנים בקומות שונות, כולל קומת גלריה במחיר השווה ל- 5,000 ₪ למ"ר ברוטו. לאור האמור לעיל אייחס שווי לאחסנה שאינה צמודה במקדם 0.6 משווי משרדים. להלן תחשיב שווי מצב קודם במ"ר אקו':

מצב קודם						
קומה	שימוש	מהות	שטח במ"ר	מקדם מהות	מקדם המרה משרדים/מסחר	שטח במ"ר אקו'
תת קרקעי	מסחר	עיקרי	405.00	1.0	2.30	931.50
		אחסנה	87.59	0.6	2.30	120.87
עילי	מסחר	עיקרי	890.00	1.0	2.30	2,047.00
		שירות	267.00	1.0	2.30	614.10
	משרדים	עיקרי	7,810.00	1.0	1.00	7,810.00
		שירות	2,343.00	1.0	1.0	2,343.00
		אחסנה	2,090.00	0.6	1.0	1,254.00
		מרפסות	250.00	0.4	1.0	100.00
סה"כ שטח במ"ר אקו' במצב קודם						**15,220.47**

- מצב חדש: שמאי המבקשת טוען כי המצב החדש הוא בהתאם לבקשה להיתר בניה וכי יש לחייב רק את שטחי השירות האפקטיביים שמשמשים בפועל את שטחי המסחר היות ומרבית שטחי השירות, אותם חייבו שמאי המשיבה אינם מהווים שטחי שירות אפקטיביים להם קיים שווי ממשי, אלא שטחים ללא שווי כלל (או שווי זניח) כגון: זיקת הנאה בקומת קרקע (מעבר), שטחים טכניים וחדרי מדרגות במפלסים תת קרקעיים, מסדרונות גישה, מחסנים תת קרקעיים וכו'. לטענתו, שטחי השירות האפקטיביים של שטחי המסחר הם בשטח של 589 מ"ר בלבד, המהווה שטחים בהיקף של 25.3%[12] מכלל השטח המסחרי (סביר ביחס לנתוני ההשוואה). שמאי המשיבה טוענים כי בהתאם לתכנית מד/28/23 אשר יזמה המבקשת, שטחי השרות נלקחו מתכנית הבקשה להיתר ולדרישות המבקשת וחושבו לפי מקדם שווי מקובל של 0.6 ומקדם שווי לשטחי אחסנה למסחר הובא כממוצע. לטענתם, ישנם 292.46 מ"ר שטחי מסחר במפלס 2- שצמודים פיזית למסחר ומהווים בפועל חלק אפקטיבי ישיר של המסחר. לשטח זה יש להביא מקדם שווי גבוה יותר. לטענתם, לשטחי האחסנה שאינם צמודים פיזית למסחר, שמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם שווי של 0.2 ובנוסף שווי מופחת של כ- 3,000 ₪ למ"ר מבונה, כך ששמאי המבקשת טוען למעשה לכפל הפחתה כאשר לגישתו שטחי השרות שווים כ- 600 ₪ למ"ר, בעוד ששווי מ"ר מסחרי עומד על 20,000 ₪. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים ומאחר ומוסכם עליהם כי השווי המיטבי במצב החדש הוא בהתאם לבקשה להיתר בניה ומאחר והבקשה להיתר בניה מפורטת, הרי שבהתאם להחלטתי לעיל, שטחי השירות הכוללים בפרוייקט ואשר מהווים חלק משטח ברוטו של השימושים העיקריים שבבקשה, הרי הם מגולמים בשווי מ"ר מבונה. לגבי שטחי אחסנה, הרי ששווים נגזר משווי מ"ר אקו' משרדים, כפי שנקבע לעיל.
- שטח קומת עמודים מפולשת (שטח זיקת ההנאה): שמאי המבקשת טוען כי עפ"י חישובי השטחים בתכנית הבקשה להיתר, התבקש במפלס הכניסה שטח של 984.66 מ"ר עבור קומת עמודים מפולשת אשר בפועל שטח זה מהווה מעבר בין שני הבניינים ובהיקף הבנין עם זיקת הנאה לציבור. לטענתו, מסכימה של השטחים בתחשיב המצב החדש בתחשיב שמאי המשיבה עולה כי שטח זה חויב במלואו באופן שגוי במקדם 0.6 ביחס לשווי מ"ר מסחר. טוען כי על אף שסווג כשטח שירות, לשטח זה אין שווי בגינו נדרש לחייב בהיטל השבחה, ועלות הקמתו גבוהה מתרומתו לשווי. לכן, יש להסיר את שטח זה מהתחשיב של שווי הנכס

[12] 589 מ"ר שטחי שירות למסחר / 2,324 מ"ר עיקרי למסחר = 25.3%.

במצב החדש. לחילופין, טוען כי גם במצב הקודם קיים מעבר זה בין הבניינים ובהיקף הבניין, כאשר בבקשה להיתר שהוכנה בשנת 2021 ולא מומשה (מכוח תב"ע מד/8/23 אשר חלה במצב הקודם), התבקשה קומת עמודים מפולשת בשטח של כ- 324 מ"ר. לכן, ככל ומביאים שטח זה בחשבון במצב החדש, אזי יש להביא בחשבון שטח זה גם במצב הקודם, אך בוודאי שלא במקדם 0.6 ביחס לשווי מ"ר מסחר. לטענתו, אין כל תרומה לשווי לשטח זה, או לכל היותר שווי זניח במקדם 0.1. שמאי המשיבה טוענים כי מדובר בחזית מקורה מעל שטחי מסחר וככזו יש לה יתרון על פני חזית פתוחה. שטחי המסחר בחזית המקורה מבוקשים כשטחי מסחר והסעדה. בהתאם למפורט בסעיף 4.1ד' להוראות התכנית, בתחום זיקת ההנאה ניתן יהיה להקים סגירת חורף, רחבות ישיבה וכן תותר הצבת שולחנות וכסאות. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים, בבקשה להיתר בניה ולאחר ביקורי בנכס ובסביבתו, אני מוצא כי מדובר מצד אחד בשטחי מעבר ומצד שני בהתאם לסעיף 4.1ד' בהוראות התכנית ניתן יהיה להשתמש בשטח זה לסגירת חורף, רחבות ישיבה והצבת שולחנות וכסאות. לכן, המקדם הראוי לשטח זה הוא 0.1, בהנחה שהתרומה הכלכלית היא בכמחצית מהשטח במקדם רווחה 0.2. השטח יחולק בין שני השימושים בהתאם לחלקיהם בקומה (0.79 מסחר, 0.21 משרדים, במעוגל).

- בהתייחס לעלות עודפת לשטח עילי, שמאי המבקשת טוענים לעלות עודפת עקב השינוי בבינוי בבניין בן 5 קומות לבניין בן 7 קומות. שמאי המשיבה טוענים כי הבקשה שהוגשה ע"י המבקשים בשנת 2022 כוללת בינוי של 6 קומות (5 קומות משרדים מעל קומת מסחר), כאשר במצב החדש מדובר בבינוי כולל של 7 קומות. לכן לא ניתן לטעון לעלות עודפת לשטח עילי. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים איני מוצא שיש להתייחס לעלות עודפת בין שני סוגי הבניינים.

– להלן תחשיב שווי מצב חדש במ"ר אקו':

סוג שטח	קומה	שימוש	מהות	שטח במ"ר	מקדם מהות	מקדם המרה משרדים/מסחר	שטח במ"ר אקו'
תת קרקעי	-4	אחסנה	שירות - אחסנה	120.84	0.6	1.00	72.50
	-3	אחסנה	שירות - אחסנה	87.89	0.6	1.00	52.73
	-2	מסחר (מפלס תחתון - דם המכבים)	עיקרי	836.66	1.0	2.30	1,924.32
			שירות	251.00	1	2.30	577.30
			שירות - אחסנה	307.84	0.6	1.00	184.70
	-1	מסחר	עיקרי	74.05	1.0	2.30	170.32
			שירות - אחסנה	72.51	0.6	1.00	43.51
עילי	קרקע	מסחר	עיקרי	1,413.21	1.00	2.30	3,250.38
		משרדים	עיקרי	366.77	1	1.00	366.77
		קומת עמודים מפולשת	שירות מסחר	894.29	0.1	2.30	205.69
			שירות משרדים	232.10	0.1	1.00	23.21
	ביניים	מפלס עליון	שירות - אחסנה	77.82	0.60	1.00	46.69
	קומות 1 עד 6	משרדים	עיקרי	11,847.69	1.00	1.00	11,847.69
			מרפסות	379.39	0.40	1.00	151.76
סה"כ שטח במ"ר אקו' במצב החדש							**18,917.56**

להלן תחשיב ההשבחה:

שטח לחיוב במ"ר אקו'	3,697.09
שווי מ"ר מבונה ב- ₪	5,300
השבחה ב- ₪	**19,594,579**

12. <u>ההחלטה</u>:

לאור האמור לעיל, ההשבחה שחלה על במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
420-0788356	30.07.2024	19,594,579	9,797,290

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב