יגאל יוסף

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

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

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

י' אלול תשפ"ג (27 אוגוסט 2023)

מינוי מס': 1833-2021

לכבוד

המבקשת	המשיבה
החברה לפיתוח קיסריה	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה
באמצעות השמאי מוטי וקראט	באמצעות השמאית נורית ג'רבי
בדוא"ל: v_g@zahav.net.il	בדוא"ל: nurit@gerbi.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 12427 חלקה 66, פארק תעשייה קיסריה

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

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה זו פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, כהגדרתו בסעיף 1(א)(1) לתוספת השלישית.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של תכניות כמפורט בשומה.

3. מועדים קובעים לשומה[1]

תכנית	מועד קובע
ג/322/א'	26.06.1989
ג/322ב'	09.02.2000
ג/322ג'	20.06.2007
399-0600692	20.07.2019
308-0586800	26.10.2019

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

---

4. <u>פרטי הנכס</u>

נושא	פרטים
מהות הנכס	מגרש ריק ביעוד מסחר ותעסוקה.
גוש	12427
חלקה	66
שטח החלקה הרשום	22,759 מ"ר.
מגרש	מגרש 801 לפי תכנית 308-0586800.
שטח המגרש	22,800 מ"ר.
זכויות קנייניות	חכירה.
מיקום	פארק תעשייה קיסריה.

חלקה 66 ומגרש 801 שפרטיהם לעיל ייקראו להלן גם "**מגרש הנכס**".

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 6.12.2022 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. כמו כן, במהלך התקופה שלאחר הדיון הועברו מסמכים ונתונים נוספים. הצדדים העבירו התייחסותם לסיכום הדיון ולמסמכים הנוספים שהועברו.

5.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 5.6.2023, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

חלקה 66 נמצאת בפארק תעשיה קיסריה, המשתרע על חטיבת קרקע של כ- 3,500 דונם, שהיא בשטח גלילי הממוקם ממזרח לדרך מספר 4, ובסמוך וממערב למסילת הרכבת אשר ממערב ליישוב פרדס חנה-כרכור (להלן: "**הפארק**").

את הפארק חוצה, במרכזו לערך, ממערב למזרח, דרך מספר 651, המסתעפת מזרחה מדרך מספר 4, חוצה כאמור את הפארק ואת מסילת הברזל הסמוכה לו ממזרח, ובהמשכה מזרחה עוברת לאורך פאותיו הצפוניים הבנויים של היישוב פרדס חנה-כרכור, עד למפגשה עם דרך מספר 652 (דרך הנדיב).

הפארק נהנה מגישה נוחה לצירי תנועה ארציים (דרך מספר 2, 4, 65) ומתחנת רכבת הממוקמת בצדו הצפון-מזרחי, והוא מנוהל על-ידי מנהלת פארק עסקים של החברה לפיתוח קיסריה.

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

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

יגאל יוסף

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

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

הבנייה בפארק מאופיינת במבנים בגובה של 1-4 קומות, המשמשים לתעשייה קלאסית ולתעשייה עתירת ידע, ומשולבים בהם מסעדות, בתי קפה, סניף בנק, סניף דואר, לרווחת העובדים בפארק.

הפיתוח הסביבתי מלא ובאיכות טובה וכולל, בין היתר, כבישים רחבים הסלולים באיכות טובה, מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות, מגרשי חניה ושטחים מגוננים.

חלקה 66 ממוקמת בצידו הצפוני של הפארק, בין רחוב הטוחן מצפון לרחוב תרשיש מדרום, ובסמוך וממערב לתחנת הרכבת.

6.2. <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 66, ששטחה כאמור 22,759 מ"ר, צורתה אינה רגולרית, דמויית טרפז ישר-זווית, לערך, שגבולה המזרחי מהווה את צלע הבסיס הקצרה שלו, וגבולה הדרומי של החלקה, הגובל ברחוב תרשיש, את צלע היתר שלו.

גבולותיה של החלקה הינם:

גבול צפוני, שאורכו כ- 124 מ', והוא מהווה את חזית החלקה לרחוב הטוחן.

גבול מזרחי, שאורכו כ- 167 מ', ומעברו חלקה 3 עליה בנויה צידה המערבי של תחנת הרכבת, והיא משמשת גם לחניית כלי רכב לבאי הרכבת.

גבול דרומי, שאורכו כ- 147 מ' והוא מהווה את חזית החלקה לרחוב תרשיש.

גבול מערבי, שאורכו כ- 188 מ', ומעברו המערבי חלקות 45 ו- 42 עליהן בנויים מבני תעשייה.

במועד הסיור מבוצעות בחלקה עבודות בנייה שהן במצב של שלד ראשוני של קומת קרקע שנבנתה מעל לקומת מרתף.

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית מפורטת לפיתוח קיסריה מס' 322 הנקראת אזור התעשיה קיסריה</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 945 מיום 19.7.1962, נועדה להתוויית דרכים חדשות וקביעת שטחים לייעודי תעשיה ומלאכה, בניינים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים.

לפי תשריט התכנית, בתחומה של חלקה 66 סומנו ייעודים של "אזור תעשיה ומלאכה", "דרך חדשה", "שטח רכבת".

---

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

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

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

לפי הוראות התכנית, שטח מגרש מינימלי באזור תעשיה ומלאכה הינו 2,000 מ"ר, ועליו תותר בניה בשיעור מרבי של 75% משטח המגרש. גובה הבניינים יהא באישור הועדה הגלילית.

"מצב חדש"

7.2. תכנית מפורטת לפיתוח קיסריה מספר ג/322/א' ש/316, אזור התעשיה- קיסריה, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3667 מיום 11.6.1989, חלה על שטח של כ- 3,600 דונם, והיא נועדה לעדכן את התכנון של אזור התעשיה במזרח קיסריה ולקבוע הוראות בניה.

לפי תשריט התכנית, בתחומה של חלקה 66 סומנו ייעודים של "אזור תעשיה", דרך חדשה" ו"דרך לביטול".

הוראות הבניה שנקבעו בעניינו של "אזור תעשיה", הינן כלהלן:

נושא	הוראה
תכליות	במרחק של עד 500 מ' מאזורי המגורים: תעשייה עתירת מדע ואלקטרוניקה ללא ייצור מעגלים מודפסים; תעשיה ללא מוסכים. במרחק של מעל 500 מ' מאזורי המגורים: השימושים שלעיל; תעשיית טכסטיל; תעשייה יבשה; מוסכים ומפעלים לחומרי בניין.
שטח מגרש מינימלי	דונם.
אחוזי בניה	סך-הכול שטחי בניה לא יעלו על 75% נטו משטח המבנן (חלקה מוצעת) בכל הקומות.
תכסית	60% משטח המבנן.
גובה בניינים	עד 20 מ' ממפלס הכביש בחזית המגרש.
מספר קומות	3
קווי בניין	קדמי- לפי תשריט (5 מ'); צדדי- 4 מ'; אחורי- 8 מ'.

לשטח יוגש תשריט איחוד וחלוקה מחדש, המבוסס על תכנית זו.

היתרי בניה יוצאו לפי תכנית בינוי למבנן שלם שתאושר ע"י הועדה המקומית. מבנן לצורך תכנית זו הינו אזור תעשיה רציף המוגבל ע"י דרכים/שצ"פ/גבול התכנית.

תותר חלוקת משנה של המבננים שבתחום התכנית.

שטח התכנית יפותח בשלבים.

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

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

בשלב א' יכללו המבנים בהם קיימים מפעלים ביום אישור תכנית זו (איטונג, סילבנה, כלל בטון), המבננים המותחמים בין דרך מספר 8 לבין המשכי דרך מספר 10 מזרחה ומערבה עד לגבולות התכנית והמבננים שממערב למבנן איטונג עד לגבול המערבי של אזור התעשייה.

שלב ב' יכלול את יתרת השטח מדרום לדרך מספר 8 או לחלופין את השטח המותחם בין דרכים מספר 4, 6, 11, 13 והמשכיהן עד לגבול אזור התעשיה.

יתרת השטח תפותח בשלב ג'.

פיתוח מבננים חדשים יותר בתנאי שהשלב הקודם יפותח בשיעור של 70%, שהמבנן יהיה צמוד למבנן שפותח בשלב קודם, ושפתוח מערכת דרכים מאפשרת גישה נוחה למבנן.

לפי שומת המשיבה, תכנית בינוי לתכנית זו אושרה בישיבה מספר 17 מיום 15.1.1997 של ועדת המשנה של הועדה המחוזית, ובה נקבעו ההוראות שלהלן:

אחוזי בניה	75% (שטחים עיקריים ושטחי שירות).
תכסית	50%
גובה מבנה	3 קומות מעל קומת מרתף המשמשת לחניה ולא יותר מ- 20 מ'.
גלריה	בכל קומה תותר גלריה ששטחה ייכלל במניין שטחי הבניה.

7.3. <u>תכנית מפורטת מספר ג/322ב' אזור התעשיה קיסריה שלב א + ב</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4846 מיום 25.1.2000, חלה על שטח של כ- 2,716 דונם, והיא נועדה לקבוע מגרשים לצרכי רישום, לשנות את תוואי הדרכים, לקבוע ייעודי קרקע, תכליות והוראות בניה.

לפי תשריט התכנית, במרכזה של החלקה לערך סומנה דרך חדשה, החוצה את החלקה מצפון לדרום, ורוחבה 24 מ'. שטח החלקה שממזרח לדרך סומן כמבנן 20 בייעוד של "שטח לתכנון מיוחד" והוא בשטח של כ- 10,158 מ"ר (לפי מדידה ידנית), ובשטח החלקה שממערב לדרך החדשה נקבעו 4 מגרשים בייעוד של "שטח המיועד לתעשייה" והם חלק ממבנן מספר 19, ושטחם הכולל כ- 8,601 מ"ר (לפי שטחן הרשום של חלקות 46-49 שנרשמו בהמשך במיקומם של ארבעת מגרשי התעשיה).

יתרת שטח החלקה נקבעה ביעוד של דרך חדשה.

להלן הוראות התכנית ביחס ליעודים שלעיל:

נושא	תכנון מיוחד	תעשיה
תכליות	מסחר, משרדים, חניה מבונה, תעשייה קלה ונקיה, מחסנים.	מבני תעשייה כמוגדר בתכנית ג/322א' בתוספת יעודים כגון: משרדים, חניות, מחסנים (לא למסחר קמעונאי), וכל תכלית

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

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

נושא	תכנון מיוחד	תעשיה
		דומה אחרת המשרתת את היעודים הנ"ל.
שטח עיקרי ושירות מעל כניסה קובעת	75%	
שטח שרות מתחת כניסה קובעת	עד 100%	עד 75%
מספר קומות ותכסית	3 קומות בתכסית של 30%, 2 קומות בתכסית של 40%, קומה אחת בתכסית של 50%.	
גובה	20 מ'.	
הערות	היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית מפורטת.	
	שטחי שירות כלולים באחוזי הבניה והיקפם יקבע בהתאם לצורך, באישור הועדה המקומית.	
קווי בניה	קדמי- כמסומן בתשריט ; צידי- 5 מ' ; אחורי- 8 מ'.	

לאחר אישור התכנית תוכן תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לתשריט. ניתן לאחד מספר מגרשים למגרש בניה אחד, וניתן לחלק מגרש בניה אחד למספר מגרשי בניה ובלבד ששטח מגרש לא יקטן מ- 950 מ"ר.

7.4. <u>תכנית מספר ג/322ג' אזור תעשיה קיסריה שלב א + ב</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5676 מיום 5.6.2007, מדייקת את התכליות המותרות בייעוד של "שטח לתעשייה" וקובעת, כי: שטחים לתעשייה ישמשו למבנים לתעשייה כמוגדר בתכנית ג/322א', בתוספת יעודים נלווים לשימוש התעשייתי כגון חניות, מחסנים (לא למסחר קמעונאי) וכל תכלית דומה אחרת שמטרתה לשרת את השטחים לתעשייה לרבות משרדים של המפעל. לא תותר הקמת מבנה משרדים שאינו משמש בלעדית את המפעל; לא תותר הקמת מבנה משרדים במגרש נפרד.

7.5. <u>תת"ל 18- חשמול מערך המסילות הארצי</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6942 מיום 15.12.2014, נועדה לקבוע הוראות מפורטות לצורך בניית מערכת חשמול לאורך מסילת ברזל קיימת או מאושרת.

לפי תשריט התכנית, לאורך גבולה המזרחי של חלקה 66 סומנה רצועה ביעוד של מגבלות בניה ופיתוח (אלמ"ג), ולפי הוראות התכנית, בשטח זה מותרים כל השימושים שהותרו או יותרו לפי כל דין. לא תותר בניית מבנים ולא תאושר תכנית למבנים למעט אלו אשר בהם הוכח למוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית, לאחר התייעצות עם יזם התכנית

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

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

וקבלת חוות דעת מהממונה על קרינה בלתי מיינת ממתקני חשמל, כי לא מתקיימת קרינה החורגת מהסף המגביל.

7.6. תכנית 399-0600692- פארק תעשיה קיסריה, שדבר אישורה שפורסם בי.פ. 8316 מיום 30.6.2019, ובעיתונות ביום 5.7.2019, נועדה להסדיר את ההוראות שבתכניות ג/322/א ו-ג/322 ב', ולקבוע הוראות בנושאים הבאים: כניסה למגרשים דרך רצועת שצ"פ; מרתפים; אגף מנהלה במבנה תעשיה; רישוי עסקים מתחלפים במבנה רב תכליתי; ניקוז נגר עילי; שפכים; רעש; וחיזוק מבנים קיימים לפי תמ"א 38.

בין היתר נקבע, כי במבני תעשיה אחסנה ולוגיסטיקה בלבד, תותר הקמת אגף מנהלה בגובה של עד 3 קומות בחלל המבנה, ובו ירוכזו משרדי המפעל, חדר ישיבות, מלתחות, שירותים, מרחבים מוגנים, מטבח, חדר אוכל, חדרים טכניים וכדומה. סה"כ שטחי אגף המנהלה בכל קומותיו יהיה עד 20% משטח קומת הקרקע, ובמקרה זה, קומות אלו לא יחשבו כקומות נפרדות לצורך חישוב תכסית המבנה. מרחבים מוגנים ושירותים, יתכנו גם מחוץ לאגף המנהלה.

7.7. תכנית 308-0586800- מתחם הרכבת בפארק תעשיות קיסריה, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 8466 מיום 6.10.2019, ובעיתונות ביום 11.10.2019, חלה על שטחה של חלקה 66, וכן על שטחי הדרכים שמצפון ומדרום לה, בשטח כולל של 31.243 דונם, והיא נועדה להסדיר בתחומה את השימושים, התכליות וזכויות בניה.

לפי תשריט התכנית, מגרש הנכס נקבע כמגרש מספר 801 בייעוד של "מסחר ותעסוקה". כמו כן, במרכזו של המגרש סומן שטח של "דרך/מסילה לביטול" ובצדו המערבי, שטח של "חורשה לעקירה".

להלן עיקר הוראות התכנית שנקבעו למגרש הנכס:

נושא	הוראה
שימושים	שימושים לתעשייה (ללא מוסכים), תעשייה עתירת ידע ואלקטרוניקה, תעשיה יבשה, בתוספת יעודים נלווים לשימוש התעשייתי כגון חניות, מחסנים (לא למטרות מסחר קמעונאי), וכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את השטחים לתעשייה, לרבות משרדים של המפעל. כמו כן, שימוש לתעסוקה לרבות משרדים, בנקים, מכוני כושר, מסעדות, בתי קפה, מכון צילום תכניות, חנויות ומסחר וכדומה. שימושי תעסוקה יותרו בכל הקומות.

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

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

יגאל יוסף

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

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

נושא	הוראה
	השימושים המסחריים יהיו בקומת הקרקע בלבד, בקטע הצמוד לרכבת בהיקף של עד 10% משטח המגרש שיקווז מסך-הכול השטח המותר.
גודל מגרש	22,800 מ"ר.
שטח בניה מעל כניסה קובעת (עיקרי ושירות)	200% (מהם כאמור 10% למסחר).
שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת	150%
תכסית	50%
גובה מבנה	26 מ' מעל כניסה קובעת ומעליהם יותרו מתקני גג, גרמי מדרגות לגג, מעקות ומתקנים טכניים.
מספר קומות	6 מעל הכניסה הקובעת ו- 2 מתחת לכניסה הקובעת.
מרתף	יותר בקו בניה אפס באישור הועדה המקומית, פרט למרווח מזרחי שישמר לצורך העברת רצועת המים.
קווי בניין	לפי תשריט- לצפון ולדרום 5 מ'; למזרח ולמערב 10 מ'. מבנה טרפו וחדר אשפה מותרים מחוץ לקווי הבנין.

הוראות נוספות:

- החניה תהיה בתחום המגרש ולפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- תנאי להיתר בניה יהיה הקצאת מקומות חניה ציבוריים למשתמשי תחנת רכבת ישראל בהיקף של לפחות 100 מקומות חניה, כפי שמופיע בנספח התנועה ונספח הבינוי.
- תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע כל המיגונים הנדרשים כתוצאה מקרבה למסילות רכבת קיימות ועתידיות, לרבות מיגונים אקוסטיים, אלקטרומגנטיים, רעידות וכיוצא בזה.

לפי נספח התנועה של התכנית, בתחום המגרש סומנה קומת מרתף אחת ובה כ- 292 מקומות חניה לכלי רכב, מהם 100 מקומות חניה ציבוריות, וכ- 217 מקומות חניה לאופנועים. במפלס החצר תוכננו עוד כ- 88 חניות פרטיות + 4 חניות תפעוליות.

לפי נספח הבינוי של התכנית, בתחומו של מגרש הנכס סומנו ארבעה מבנים בגובה של 6 קומות עיליות. שניים מהמבנים בצדו המזרחי של המגרש, ובהם קומת הקרקע מתוכננת לשימושי מסחר, ושניים נוספים בצדו המערבי של המגרש.

8. <u>רישוי</u>

לפי שומת המשיבה, ביום 4.7.2021 אושרה תכנית בקשה להיתר מס' 13/17/41/149, להקמת קמפוס הרכבת הכולל 3 מבני תעשייה ומשרדים בגובה 5 קומות מעל קומה מסחרית וקומת מרתף לחניה, הכוללת את השטחים שלהלן:

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

יגאל יוסף

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

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

מפלס	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	סה"כ עיקרי	מרחבים מוגנים	מבואות ומדרגות	טכני	סה"כ שירות
בניין 2 מבנה S							
0.00	397.31	1,608.38	2,005.7	97.26	43.62		140.88
5.12		1,928.54	1,928.54	97.26	43.62		140.88
9.28		2,744.93	2,744.93	97.26	43.62		140.88
13.44		2,631.06	2,631.06	97.26	43.62		140.88
17.60		2,603.37	2,603.37	97.26	43.62		140.88
21.76		2,488.27	2,488.27	97.26	43.62		140.88
25.92						75.78	75.78
סה"כ	**397.31**	**14,004.55**	**14,401.87**	**583.56**	**261.72**	**75.78**	**921.06**
בניין 3 מבנה E							
0.00	650.18	1,069.04	1,719.22	76.4	44.28		120.68
5.12		1,647.66	1,647.66	91.79	43.69		135.48
9.28		2,587.83	2,587.83	91.79	43.69		135.48
13.44		2,476.43	2,476.43	91.79	43.69		135.48
17.60		2,476.43	2,476.43	91.79	43.69		135.48
21.76		2,359.98	2,359.98	91.79	43.69		135.48
25.92						74.79	74.79
סה"כ	**650.18**	**12,617.26**	**13,267.44**	**535.35**	**262.73**	**74.79**	**872.87**
בניין 4 מבנה W							
0.00	1,158.04	1,060.22	2,218.26	97.27	50.83		148.10
5.12		2,126.77	2,126.77	97.27	43.49		140.76
9.28		2,746.00	2,746.00	97.27	43.49		140.76
13.44		2,661.81	2,661.81	97.27	43.49		140.76
17.60		2,661.52	2,661.52	97.27	43.49		140.76
21.76		2,632.76	2,632.76	97.27	43.49		140.76
25.92						75.26	75.26
סה"כ	**1,158.04**	**13,889.08**	**15,047.12**	**583.62**	**268.28**	**75.26**	**927.16**
בניין 5 (מרכז אשפה)							
0.00						**136.15**	**136.15**
סה"כ	**2,205.53**	**40,510.89**	**42,716.42**	**1,702.53**	**792.73**	**361.98**	**2,857.24**

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

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

שטחי שירות במפלס חניה 4.16-:

מעלית	מבואות ומדרגות	טכני	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ
81.84	398.46	355.06	7,687.8	1,571.76	10,094.92

9. <u>מצב קנייני</u>

להלן פרטים מהעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק על ידי ביום 18.4.2023:

<u>מספר גוש</u> : 12427

<u>מספר חלקה</u> : 66

<u>שטח החלקה</u>: : 22,759 מ"ר.

<u>בעלויות</u> : מדינת ישראל.

<u>חכירה</u> : קרן קיסריה.

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון ברע"א 4217/04 **פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, פ"ד סא(3), 386 (2006), במקרה בו אושרו מספר תוכניות משביחות, שלא נגבה בגינן היטל השבחה, תחושב ההשבחה בגין כל תוכנית ותוכנית, נכון למועד הקובע של אותה התוכנית.

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

באומדן ההשבחה בכל אחד ממצבי התכנון יובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של הנכס בפארק תעשייה קיסריה, ובצמידות לתחנת הרכבת.

10.2. מאפייניו של מגרש הנכס בכל אחד ממצבי התכנון.

10.3. אפשרויות הבניה במגרש הנכס ערב אישורה של תכנית שהשבחתה נבחנת, ולאחר אישורה.

10.4. רמת המחירים בסביבה הקרובה, בהתאם לאופי הסביבה.

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

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

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

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

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

סכום ההשבחה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
ג/322/א'	26.06.1989	322,657 ₪	302,854 ₪
308-0586800	26.10.2019	53,920,793 ₪	10,267,264 ₪

11.1. <u>**תכנית ג/322/א'** (מועד קובע 26.06.1989)</u>

התכנית נועדה לעדכן את התכנון של אזור התעשיה במזרח קיסריה ולקבוע הוראות בניה.

אין מחלוקת בין הצדדים שאת ההשבחה עקב אישורה של תכנית זו יש לקבוע לפי המתווה שנקבע בישיבה מיום 24.3.2013 שהתקיימה במשרד המשפטים (להלן: "**מתווה שרית דנה**").

בשומת המשיבה המקורית נקבע, שההשבחה אותה יש לייחס למגרש הנכס לפי מתווה שרית דנה הינה 335,158 ₪. עם זאת, לאחר עיון בשומת המבקשת, הסכימה שמאית המשיבה, כי נכון לקבוע ההשבחה לפי הסכום שבשומת המבקשת.

לפיכך, לאור הסכמות הצדדים, ההשבחה עקב אישורה של תכנית זו הינה בסכום של 302,855 ₪, נכון למועד הקובע.

11.2. <u>**תכנית ג/322ב'** (מועד קובע 9.02.2000)</u>

התכנית משנה את ייעודי השטחים שבחלקה מתעשייה ודרך, לייעודים של תעשייה, תכנון מיוחד ודרך.

11.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

לעמדת שמאית המשיבה, התכנית הרחיבה את השימושים המותרים באזור תעשייה ואזור לתכנון מיוחד, לשימושים נוספים של משרדים ומחסנים לשימוש לא קמעונאי, וכן הוסיפה זכויות בניה למרתפים התורמות לשווי הנכס.

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

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

לצורך קביעת ההשבחה, קובעת שמאית המשיבה את שטח ייעודי הקרקע בכל אחד ממצבי התכנון, כלהלן:

ייעוד	"מצב קודם"	"מצב חדש"
תעשייה	20,951 מ"ר	8,603 מ"ר
תכנון מיוחד		10,156 מ"ר
דרך	1,808 מ"ר	4,000 מ"ר

<u>ערכי השווי</u>

לצורך קביעת ההשבחה, מפנה שמאית המשיבה לשומות מכריעות שנערכו בגושים 12408, 12348, 12426, 12350, ו- 10,658, בהן נקבע שווי מ"ר קרקע בטווח של 135 $ - 185 $, וכן לנתוני עסקאות שהוצגו בשומות המכריעות שלעיל, שנערכו בשנים 1999-2003, בגושים 10661, 10662, 10,657, 10,658, ולפיהן נמכרו מגרשים בשטח של 987 מ"ר עד שטח של 35,000 מ"ר, תמורת מחיר למ"ר קרקע בטווח של 89 $ - 242 $.

ובהתאם לנתונים שלעיל, קובעת שמאית המשיבה שווי מ"ר קרקע לתעשייה של 143 $ ב"מצב קודם", וב"מצב חדש" שווי מ"ר קרקע של 153 $ ליעוד תעשייה ו- 136 $ ליעוד אזור מיוחד (בהתחשב במקדם 0.84 לדחיה לאישור תכנית מפורטת), ושווי של 14 $ למ"ר קרקע ביעוד דרך.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

ייעוד	שטח מגרש במ"ר	שווי מ"ר קרקע ($)	סה"כ שווי ב $
"מצב קודם"			
תעשייה	20,951	143	2,995,993
דרך	1,808	14	25,312
סה"כ שווי ($)			3,021,305
סה"כ שווי לאחר הפחתה לגודל (0.85)			**2,568,109**
"מצב חדש"			
תעשייה	8,603	153	1,316,259
אזור מיוחד	10,156	136	1,381,216
דרך	4,000	14	56,000
סה"כ שווי ($)			2,753,475
סה"כ שווי לאחר הפחתה לגודל (0.85)			**2,340,454**

בנתונים שלעיל, לעמדת שמאית המשיבה, לא חלה השבחה בגין אישורה של התכנית.

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

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

11.2.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת לא מתייחס להשבחה מכוחה תכנית זו.

11.2.3. **הכרעה**

זמינות הבניה

לפי הוראותיה של תכנית ג/322/א', שהיא המהווה את ה"מצב הקודם", בתחומו של מגרש הנכס נקבע שטח בהיקף של כ- 1,808 מ"ר ביעוד של דרך, ויתרת השטח, כ- 20,951 מ"ר ביעוד של "אזור תעשייה".

עוד נקבע, שפיתוח שטח התכנית ייעשה בשלבים, כאשר מגרש הנכס כלול בשטח שפיתוחו אפשר שיהיה בשלב ב' (בתכנית נקבעו שתי חלופות לפיתוח בשלב ב'), וכי כתנאי להיתר בניה יש לאשר תכנית בינוי.

התכליות שהותרו כוללים שימושים של תעשייה מסורתית ותעשייה עתירת מדע ואלקטרוניקה, ושטחי הבנייה הם בשיעור של 75%, אותם ניתן לבנות ב- 3 קומות ובתכסית של 60%.

בחודש ינואר 1997 אישרה הועדה המחוזית את תכנית הבינוי. עיון בתשריט התכנית מלמד, כי מגרש הנכס כלול באזור שנקבע כשלב פיתוח ב-2, והמבננים המזרחיים שבאזור זה (21-19, 24, 29), סומנו כאזור בינוי ג'.

לפי הוראותיה של תכנית הבינוי, באזור בינוי ג', הבנייה תהא של 2 קומות, ובתכסית אפשרית של 37.5% או 40% או 50%.

ב"מצב חדש" כ- 10,158 מ"ר משטח המגרש נקבע ביעוד של "שטח לתכנון מיוחד", שהשימושים המותרים בו כוללים, בין היתר, שימושי מסחר, משרדים ותעשייה קלה, בכפוף לאישור תכנית מפורטת, ושטח של כ- 8,601 מ"ר ביעוד לתעשייה. יתרת השטח נקבעה ביעוד של דרך.

שטחי הבנייה העיליים הינם בשיעור של 75% משטח המגרש, בתכסית משתנה לפי מספר הקומות. כמו כן קובעת התכנית תוספת של שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת, בשיעורים של 100% במגרש לתכנון מיוחד ו- 75% במגרשי התעשייה.

בתחשיב שערכה שמאית המשיבה לא הובאה בחשבון ב"מצב קודם" דחייה למימוש הזכויות בשל שלבי הפיתוח.

עיון בתצלום אויר משנת 2005 באתר GOVMAP מלמד, כי קיים בינוי בחלקות רבות בתחומו של שלב ב', לרבות במגרשים הצמודים ממערב למגרש הנכס.

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

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

לפיכך יובא בחשבון, שעל-אף שבתשריט תכנית הבינוי שאישרה הוועדה המחוזית בשנת 1997 (כ- 3 שנים לפני המועד הקובע בעניינו), עדיין סומנו שלבי הפיתוח, הרי שבמועד הקובע התקיימו התנאים לקבלת היתר במגרש הנכס.

לעניין הזכויות ב"מצב חדש", תובא בחשבון תקופת דחייה של שנתיים להכנת תכנית מפורטת במגרש שייעודו "שטח לתכנון בעתיד". בשיעור היוון של 6% ובהתחשב בתשלום היטל השבחה עתידי, מקדם הדחייה הינו- 0.8.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי של 143 $ למ"ר קרקע ביעוד תעשיה ב"מצב קודם" ו- 153 $ למ"ר קרקע לתעשייה ב"מצב חדש", ו- 136 $ למ"ר קרקע ביעוד של אזור מיוחד (בהתחשב בדחיה עד להכנת תכנית מפורטת).

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בתחום הפארק, למועד הקובע בעניינה של תכנית זו, (הערכים ב- $):

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	שווי למר"א מבונה	שווי למ"ר קרקע
זיו	רח' אלון התבור	12348/20	44,047	164	130
אריאל	רח' חלמיש	12408/38	2,690	195	165
מלוכנא	רח' השחם	12426/18	3,678		183.5
דודזון	רח' לשם 3	12408/24	1,207	190	

בהתאמה לגודל המגרשים בנכס כאן יובא בחשבון שווי של 160 $ למר"א מבונה בקומת קרקע לתעשייה, ושווי של 130 $ למ"ר קרקע ביעוד תעשייה.

עוד יצוין, כי אני מקבל את מקדמי השווי שקבעה שמאית המשיבה לשטחי מסחר ולשטחי מרתף (1.5 ו- 0.075, בהתאמה).

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

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

יגאל יוסף

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

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

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח קרקע/אחוזי בניה	שטח בניה (מ"ר)	מקדם שווי	מר"א/שווי
"מצב קודם"				
קרקע לתעשייה	20,951 מ"ר			
קומת קרקע	60%	12,571	1.0	12,571
קומה א'	15%	3,143	0.6	1,886
חצר	40%	8,380	0.3	2,514
סה"כ מר"א				**16,970**
שווי מר"א				$ 160
שווי שטח לתעשייה				$ 2,715,250
שווי דרך	1,808 מ"ר		$ 13	$ 23,504
סה"כ שווי "מצב קודם"				**$ 2,738,754**
"מצב חדש"				
תכנון מיוחד	10,158 מ"ר			
מרתף	100%	10,158	0.075	762
ק' קרקע מסחר	25%	2,540	1.50	3,809
ק' קרקע תעשיה	25%	2,540	1.00	2,540
קומה א'	25%	2,540	0.60	1,524
חצר	50%	5,079	0.30	1,524
סה"כ מר"א				10,158
הפחתה בשל דחיה להכנת תכנית מפורטת (0.8)				**8,126**
תעשיה	8,601 מ"ר			
מרתף	75%	6,451	0.075	484
קומת קרקע	50%	4,301	1.00	4,301
קומה א'	25%	2,150	0.60	1,290
חצר	50%	4,301	0.30	1,290
סה"כ מר"א בשטח לתעשייה				**7,365**
סה"כ מר"א לשטחים סחירים				**15,491**
שווי מר"א				$ 160
שווי שטחים סחירים				**$ 2,478,561**
שטח דרך	4,000 מ"ר		$ 13	**$ 52,000**
סה"כ שווי "מצב חדש"				**$ 2,530,561**

לפיכך, אני מקבל את קביעתה של שמאית המשיבה לפיה תכנית זו לא השביחה את מגרש הנכס.

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

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

11.3. **תכנית 308-0586800** (מועד קובע 26.10.2019)

התכנית קובעת את הנכס כמגרש אחד ביעוד של "מסחר ותעסוקה" ששטחו 22,800 מ"ר (שטח רשום- 22,759 מ"ר), שהשימושים המותרים בו הינם לתעשייה, תעסוקה ומסחר (בקומת הקרקע), ושטחי הבנייה העיליים הינם בשיעור של 200% משטח המגרש ב- 6 קומות מעל לקומת מרתף, ובתנאים הנוספים שפורטו לעיל.

11.3.1. עיקרי עמדת שמאית המשיבה

ערכי השווי

"מצב קודם"

לצורך קביעת ערכי השווי, מפנה שמאית המשיבה לנתונים שלהלן:

תעשייה

- עסקאות מכר:

תאריך	גו"ח	מחיר מוערך (₪)	שטח נמכר במ"ר	מחיר למ"ר קרקע (₪)
20.01.20	12346/6	38,392	9	4,266
20.01.20	12346/5	38,393	9	4,266

- מדו"ח נת"מ למחצית השניה של שנת 2019 עולה שדמי השכירות למשרדים Class A עומדים על 42 ₪ למ"ר ו- Class B 35 ₪ למ"ר. כמו כן נקבע שם כי שווי דונם לתעשייה באזור התעשייה קיסריה עומד על 2.5 מיליון ₪.

- מהסכמי שכירות שהועברו מהחברה לפיתוח קיסריה להשכרת 3 מבנים בהקמה (אופק 13, 14 ו- 15), בשטח כולל של 30,715.41 מ"ר, עם חצר לוגיסטית בגוש 12427 חלקות 15-19 (כיום חלקה 56 בשטח 19.681 דונם), עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	תקופה בשנים	דמ"ש לפני הצמדה (₪)	חניה חיצונית 1 (₪)	חניה חיצונית 2 (₪)
5.12.18	5	45	350	-
	5	47	350	-
	5	50	390	-
	5	53	390	-
3.06.20	5.5	46	350	250
	5	47	358	256

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

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

תאריך	תקופה בשנים	דמ"ש לפני הצמדה (₪)	חניה חיצונית 1 (₪)	חניה חיצונית 2 (₪)
	5	49	376	268
	5	52	394	282
	4.5	54	414	296

- בשומה שערכה השמאית המכריעה בן פורת בעניינו של נכס באזור התעשייה הצפוני באור עקיבא (גו"ח 10202/19) נקבע שווי של 2,887 ₪ למ"א ביעוד לתעשייה, נכון ליום 4.8.2018. בשומה צוינה גם עסקה מיום 15.3.2019 לפיה נמכר מגרש D214 (גו"ח 1022/70) ששטחו 1,729 מ"ר, תמורת סכום של 5,500,000 ₪, המשקף מחיר של 3,181 ₪ למ"ר קרקע.
- במכרז 59/2020 מיום 13.7.2020, למגרש 32 באזור התעשייה הצפוני באור עקיבא (גו"ח 10102/70) ששטחו 3,495 מ"ר, שילם הזוכה סכום של 12,100,000 ₪ (אין הוצאות פיתוח), מחיר המשקף שווי של 3,462 ₪ למ"ר קרקע. מעיון בפרטי המכרז עולה שהמגרש נכלל ביעוד תעשייה ומלאכה בשיעור 100% עיקרי ושירות בתכסית של 50% ב- 3 קומות. במסגרת הסבת תכניות נוספו למגרש זכויות בשיעור של 40% מהשטח העיקרי לחניה במרתף.

לפי מידע בשומת השמאית המכריעה בן פורת שצוינה לעיל, הרוכש הוא בעלים של מגרש סמוך.

<u>משרדים</u>

- ערכי שווי למשרדים שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	מיקום	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
הרצברג	10037/7	חדרה	03.05.18	2,200
דיאמנט	10036/272	חדרה	11.01.18	1,500
עאלם	10310/138	אור עקיבא	11.01.18	3,000

- משיחה עם משרד השיווק של הפרויקט נמסר כי דמי השכירות המוצעים למ"ר משרדים עומד על 55 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.

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

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

יגאל יוסף

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

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

מסחר

- ערכי שווי למסחר שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	מיקום	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
טיגרמן	10036/122,124	חדרה	06.10.14	5,633
דיאמנט	10036/272	חדרה	11.01.18	6,000
עאלם	10310/138	אור עקיבא	11.01.18	6,200

- מנתוני רכבת ישראל עולה כי מספר הנוסעים בשנת 2019 בתחנה עומד על 1,339,506 נוסעים (685,351 עולים מהתחנה ו- 654,155 יורדים ממנה). נתונים אלו דומים למספר הנוסעים בתחנת מודיעין (כ- 1.7 מיליון נוסעים בשנה).

בשומה שערכה השמאית המייעצת הרון בעניינו של נכס בגו"ח 5883/1 נמצא שהשווי למ"ר בנוי למסחר נאמד ב- 22,000 ₪, ודמ"ש החודשיים בסך 140 ₪, ובמסוף תחבורה נאמדו דמי שכירות חודשיים לפי 46 ₪ למ"ר. בערר 47/17/48 רכבת ישראל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין, הוחזר התיק לשמאית המייעצת, בין היתר, לצורך השלמת נתונים בעניין ערכי השווי. מנתוני רכבת ישראל שפורטו בשומה המכרעת עולה כי דמי השכירות החודשיים לדוכן קפה, במרכז שפורסם ביוני 2013 ל- 51 דוכנים, עומדים בממוצע על כ- 16,000 ₪ לדוכן. במכרז שפורסם בספטמבר 2014 ל- 4 דוכנים, עומד המחיר הממוצע על כ- 8,500 ₪. דמי השכירות המשולמים לדוכן קפה בתחנת מודיעין, בפטור ממכרז, עומדים על 11,500 ₪ לחודש.

- בשיחה שנערכה עם משרד השיווק של הפרויקט נמסר כי דמי השכירות המוצעים למ"ר מסחר עומדים על 120 ₪ ברמת מעטפת.

לאור מכלול הנתונים שלעיל קובעת שמאית המשיבה שווי של 2,500 ₪ למ"ר קרקע לתעשייה, ושווי של 2,900 ₪ למ"א[3].

בקרקע שביעוד של אזור מיוחד הובאו בחשבון שטחי מסחר בשיעור של 10% משטח המגרש, לפי מקדם שווי של 1.5, והשווי למ"ר קרקע באזור זה, בהתחשב בדחיה (מקדם 0.84), נקבע ל- 2,200 ₪[4].

מאחר שנתוני השווי לתעשייה משקפים גם שימוש למשרדים ולהיי טק, השווי הבסיסי למ"א נכון גם לייעוד ב"מצב חדש", ולכן שווי מ"ר קרקע ביעוד

---

[3]. לפי תחשיב של סה"כ 856.25 מ"א במגרש של 1,000 מ"ר, לפי השטחים והמקדמים שלהלן: 75% שטח מרתף במקדם 0.075, 50% קומת קרקע במקדם 1.0, 25% קומה א' במקדם 0.6, 50% שטח חצר במקדם 0.3.

[4]. 2,900 ₪/מ"א x 0.84 מקדם דחיה x 906.25 מ"א (75% שטח מרתף במקדם 0.075, 40% עיקרי ק' קרקע במקדם 1.0, 10% ק' קרקע למסחר במקדם 1.5, 25% קומה א' במקדם 0.6, 50% שטח חצר במקדם 0.3).

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

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

לתעסוקה ומסחר נקבע כ- 6,200 ₪[5], ולאחר הפחתה של 30% בשל שוליות ודחייה לשיווק (בשל גודל המגרש), השווי למ"ר קרקע הינו כ- 4,400 ₪, והוא משקף שווי של כ- 2,000 ₪ למ"א (לפי תחשיב של 2,150 מ"א לדונם- ראה ה"ש 5).

מאחר שבאזור התעסוקה שטח המרתף משמש לחניה, הובאה בחשבון עלות עודפת של כ- 30,000 ₪ למקום חניה לרכב פרטי בשטח ממוצע של כ- 35 מ"ר, ובהינתן שמספר מקומות החניה הנדרש לרכב פרטי הינו כ- 221 מקומות (כ- 176 מקומות למשרדים בשטח של 42,104 מ"ר לפי 240 : 1 + כ- 46 מקומות למסחר בשטח של כ- 2,276 מ"ר לפי 50 : 1), הרי שסך העלות העודפת הינה 6,630,000 ₪.

לאור הביקושים למקומות חניה בסביבת תחנות הרכבת, ועל הצד הזהיר, לא הובאה בחשבון יתרה חיובית בגין הצורך להקצות 100 מקומות חניה בתשלום לרשות באי הרכבת.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

ייעוד	**שטח מגרש במ"ר**	**שווי מ"ר קרקע (₪)**	**סה"כ שווי ב ₪**
"מצב קודם"			
תעשייה	8,603	2,500	21,507,500
אזור מיוחד	10,156	2,200	22,343,200
דרך	4,000	250	1,000,000
סה"כ שווי (₪)			44,850,700
סה"כ שווי לאחר הפחתה לגודל (0.85)			**38,123,095**
"מצב חדש"			
תעסוקה ומסחר	22,759	6,200	141,105,800
עלות עודפת לחניה (₪)			(6,630,000)
סה"כ שווי לאחר הפחתת עלות עודפת (₪)			134,475,800
סה"כ שווי לאחר דחיה ושוליות (0.7)			**94,133,060**
השבחה מלאה (₪)			**56,009,965**

לצורך אומדן חלקיות המימוש, הובא בחשבון המימוש היחסי לפי השטחים העיקריים המבוקשים בהשוואה לשטחים העיקריים בזכויות הבניה, כמפורט להלן:

[5] . 2,900 ₪/מ"א x 2,150 מ"א ב"מצב חדש" (185% עיקרי תעסוקה במקדם 1.0, 10% עיקרי מסחר במקדם 1.5, 50% חצר במקדם 0.3).

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

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

שימוש	אחוזי בניה	שטח בניה	מקדם שווי	סה"כ מר"א
מימוש מלא				
עיקרי	185%	42,104.15	1.0	42,104.15
עיקרי למסחר	10%	2,275.9	1.5	3,413.85
סה"כ מר"א במימוש מלא				**45,518**
מימוש מבוקש				
עיקרי		40,510.89	1.0	40,510.89
עיקרי למסחר		2,205.53	1.5	3,308.3
סה"כ מר"א במימוש מבוקש				**43,819.19**
שיעור מימוש מבוקש				**96.27%**
השבחה למימוש יחסי (₪)				**53,920,793 ₪**

11.3.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת ערכי השווי מפנה שמאי המבקשת לנתונים שלהלן:

- דיווח לבורסה של קרן הריט "מניבים", ולפיו ביום 5.1.2022 נמכרו 50% מהזכויות במגרש בנוי בגו"ח 12348/15, ששטחו 16,217 מ"ר ובנויים בו מבנים בשטח 12,600 מ"ר (המהווים ניצול של 77.7% מזכויות הבניה) שהתפוסה בהם בשיעור של 97% (19 שוכרים), תמורת 71,000,000 ₪.

  לפי ניתוח שמאי המבקשת, שווי הנכס כבנוי הינו 142,000,000 ₪, ובהפחתת יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה של 81,900,000 ₪ (לפי 6,500 ₪ למ"ר), מתקבלת יתרה לקרקע של 36,433,333 ₪, שהם 2,246,198 ₪ לדונם מפותח.

- לפי נתונים בשומה שערכה השמאית המכריעה דודזון בעניינו של נכס בפארק (רח' שחם 8, גו"ח 12408/24) (להלן: "**עסקת גליל און**") ביום 9.9.2020 נמכר מגרש לתעשייה בשטח של 1,207 מ"ר ועליו מבנה בשטח של 448 מ"ר + 147 מ"ר סככה, תמורת סכום של 4,700,000 ₪. בניכוי רווח יזמי של 20% ועלות בניה של 1,760,325 ₪ (לפי 3,500 ₪ ל- 503 מ"ר), מתקבל שווי של 1,786,530 ₪ לדונם מפותח, ובתוספת 27,945 ₪ דמ"ח למימוש האופציה (לפי 5% מהשווי מהוונים ב- 6% לעוד 21 שנה), מתקבל שווי של 1,814,475 ₪ לדונם מפותח בבעלות.

- לפי דיווח לבורסה של קרן הריט "מניבים", ביום 5.1.2022 נמכר מגרש ריק ולא מפותח בשטח של 7,557 מ"ר ביעוד לתעסוקה באזור תעסוקה "אילנות"

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

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

(גו"ח 10124/11) (להלן: "**עסקת שלד פלדה**"), עליו ניתן לבנות 150% שטחים עיקריים ו- 50% שטחי שירות, בתמורה ל- 16,850,000 ₪, המשקפת מחיר של 2,229,721 ₪ לדונם לא מפותח. סה"כ השקעה הצפויה הינה 180,000,000 ₪ והכנסה השנתית הנקייה- 15,000,000 ₪, המשקפת שיעור תשואה צפוי של 8.33%.

- לפי פרסום באתר רשות המיסים, ביום 12.2.2020 נמכרו מגרשים 101-100 לפי תכנית 308-0296897 שבאזור תעסוקה "אילנות" (להלן: "**עסקת לרנר**"), ששטחם 12,613 מ"ר והם ביעוד לתעסוקה, וניתן לבנות עליהם 150% שטחים עיקריים + 50% שטחי שירות, בתמורה ל- 25,000,000 ₪, המשקפת שווי של 1,982,082 ₪ לדונם לא מפותח.
- נתוני שכירות ברמת מעטפת בקמפוס גרניט שבפארק, אשר התאכלס בשנת 2020:

שוכר	מיקום הנכס	תחום עיסוק	שטח מושכר	תקופת שכירות	ניהול	דמ"ש חודשיים למ"ר
א'	אופק 15	מכשור רפואי	10,153 מ"ר	120 ח' + 2 תקופות אופציה של 60 ח' כ"א.	עצמי	45 ₪ ל- 60 חודשים ראשונים, 47.25 ₪ ל- 60 חודשים עוקבים. מקום חניה- 350 ₪.
ג'	אופק 13	מכשור רפואי	5,912 מ"ר	67 ח' + 5 שנים.	Cost+20%	46 ₪ לתקופה הראשונה. גרייס 6 חודשים. 350 ₪ למקום חניה.

- לפי נתונים שנמסרו לשמאי המבקשת, בקמפוס גרניט מושכרות 131 חניות (מתוך 211 מקומות), לפי עלות ממוצעת של 350 ₪ למקום חניה לחודש. אין חניה על בסיס יומי "מזדמן".
- בהערכות שווי לדוחות הכספיים של חברת וילאר לשנת 2017, כלולים אומדנים של השמאי גלעד יצחקי עבור נכסים שונים בפארק התעשיות קיסריה, ובמסגרתם הוערך שווי לדונם קרקע מבונה לפי 1,700,000 ₪.

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

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

"מצב קודם"

על בסיס הנתונים שלעיל קובע שמאי המבקשת את ערכי השווי ואת שווי הנכס, כלהלן:

העסקה	מיקום	גו"ח	תאריך	שווי מ"ר קרקע	התאמות			מר"א	משקל
					עיתוי	ז.ב	מיקום		
מניבים	פארק קיסריה	12348/15	5.1.22	2,245	0.93	1.0	1.0	2,088	40%
גליל און		12408/24	9.9.20	1,810	0.95	1.0	1.0	1,720	30%
שלד פלד	אילנות	10124/11	5.1.22	2,230	0.93	0.8	1.1	1,825	15%
לרנר		10095/15	12.2.20	1,980	0.98	0.8	1.1	1,708	15%
שווי מ"ר קרקע (₪)								**1,881**	100%

על בסיס השווי של 1,881 ₪ למ"ר קרקע, קובע שמאי המבקשת שווי של 2,023 ₪ למר"א מבונה, לפי תחשיב של 930 מר"א לדונם[6].

את השווי למ"ר קרקע באזור תכנון מיוחד קובע שמאי המבקשת ל- 1,806 ₪, לפי התחשיב שלהלן:

קומה	אחוזי בניה	מקדם שווי	מר"א/ש"ח
מרתף	75%	0	0
קרקע	15%	1.0	150
עיקרי למסחר	10%	1.2	120
ק"א	25%	1.0	250
ק"א	25%	1.0	250
חצר	60%	0.3	180
סה"כ מר"א			950
מר"א בדחיה לשנה (0.94)			893
שווי לדונם (893 מר"א x 2,023 ₪/מר"א)			1,807,000 ₪
שווי מ"ר קרקע לתכנון מיוחד (₪)			**1,806 ₪**

שווי "מצב קודם"

יעוד	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר קרקע (₪)	סה"כ (₪)
תעשיה/תעסוקה	8,603	1,881	16,180,895
אזור תכנון מיוחד	10,156	1,806	18,341,879
דרך (10%)	4,000	185	740,000
סה"כ	**22,759**		**35,262,774**

[6] . מרתף בשטח של 75% במקדם שווי 0, 75% שטחים עיליים במקדם 1.0, חצר בשטח של 60% במקדם 0.3.

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

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

יגאל יוסף

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

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

"מצב חדש"

- את השווי ב"מצב חדש" קובע שמאי המבקשת לפי השטחים בבקשה להיתר.
- מיקומו של הנכס באזור תעשייה מפותח, וסמיכותו לתחנת הרכבת שהינה בעלת תרומה חיובית מחד בשל הנגישות הגבוהה אך יוצרת עלות נוספת הכרוכה בהכשרת חניות ציבוריות לטובת המשתמשים בתחבורה הציבורית ועלויות בניה עודפות בשל הצורך לעמוד בתקנים מחמירים של בידוד אקוסטי, רעידות וקרינה אלקטרו מגנטית.
- תחשיב השווי בוצע בדרך של חילוץ שווי קרקע מתוך נתוני השכירות ב"קמפוס גרניט" שהתאכלס בשנים 2019/2020 ולפיהם: שכ"ד צפוי למ"ר משרדים- 48 ₪ למ"ר לחודש; שכ"ד צפוי למסחר- 95 ₪ למ"ר לחודש; מקום חניה- 350 ₪ למקום חניה לחודש, לפי תפוסה של 60%.
- התכנית כוללת מטלה ציבורית הכרוכה בביצוע 100 חניות לטובת באי תחנת הרכבת. מטעמי שמרנות לא הופחתו עלויות עודפות הנובעות מהצורך בהכשרת 100 מ"ח אלו. יצוין, כי ניתן לטעון שביטול חובת הקמת 100 מ"ח ציבוריים עיליים תאפשר הקמת 100 מ"ח עיליים סחירים ותצמצם את סך החניות התת-קרקעיות הנדרשות ל- 121 מ"ח, תוך חסכון ניכר של מלוא עלות החניה עבור 100 מ"ח.
- עלויות עודפות נוספות הקיימות במסגרת ביצוע הפרויקט נובעות מדרישות התכנית למיגון אקוסטי ורעידות, אותן מעריך שמאי המבקשת בסכום של 4,914,200 ₪ (עלות עודפת של 378 ₪ למ"ר זכוכית x 13,000 מ"ר, לפי המפורט מכתבו של מר מעוז מוסלי מחברת ניצן ענבר פרויקטים), ועלות הסטת כביש תרשיש, אותן קובע שמאי המבקשת בסכום של 5,089,58 ₪, לפי תוצאות מכרז.

שווי "מצב חדש"

יעוד	יחידה	דמ"ש חודשיים ליחידה (₪)	סה"כ שווי ב ₪[7]
הכנסות			
משרדים	43,091 מ"ר	48	349,579,581
מסחר	2,345 מ"ר	95	37,659,520
חניות (60%)	132.6	350	7,843,944
סה"כ צפי הכנסות ב"מצב חדש" (₪)			**395,083,045**
עלויות			

[7]. לפי שיעור היוון שנתי של 7.1%.

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

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

שטח עילי	45,436 מ"ר	4,604	209,167,727
שטח תת"ק	10,094 מ"ר	2,700	27,253,800
סה"כ עלות ישירה (₪)[8]			236,421,527
בתוספת 20% עלויות עקיפות (₪)			**283,705,833**
רווח יזמי (20%)			**65,847,174**
יתרה לקרקע (₪)			**45,530,038**

<u>סיכום תחשיב השבחה</u>

סה"כ שווי "מצב קודם"	₪ 35,262,774
סה"כ שווי "מצב חדש"	₪ 45,530,038
השבחה	₪ **10,267,264**

<u>התייחסות לשומת המשיבה</u>

- בשומת המשיבה אין נתוני השוואה ישירים מאזור התעשייה קיסריה. מאחר ובשומת המבקשת קיימים נתונים שכאלה וכן מאזור התעשייה אילנות הגובל בו, קיימת עדיפות להסתמכות על נתונים אלו בקביעת השווי.
- הקשר שבין נתוני השוואה לגזירת השווי למ"ר לתעשייה אינו ברור. כך למשל נתון דמי השכירות בגובה של 45-53 ₪ למ"ר מעטפת, ובהנחת שיעור היוון של 7.1% מתקבל שווי של 8,150 ₪ מ"ר בנוי. בהפחתת יזמות של 20% ועלות בניה של 4,500 ₪ למ"ר, מתקבל שווי של 2,400 ₪ למ"ר מבונה, המלמד על שווי של 1,800 ₪ למ"ר קרקע, לעומת שווי של 2,500 ₪ בתחשיב שבשומת המשיבה.
- בניתוח השטחים ב"מצב קודם" נקבעו מקדמי שווי כאילו היעוד הוא לתעשייה בלבד, ולא כך הדבר. התכניות ב"מצב קודם" מאפשרות שימושי תעסוקה ולפיכך התחשיב של מ"א לא צריך להיעשות לפי מקדם של 0.6 לקומות העליונות, אלא לפי השווי של קומת הקרקע (מקדם 1.0).
- ב"מצב קודם" מאחר והשטח שביעוד של אזור מיוחד אחוז ביד אחת וכל הנתונים המהותיים לתכנון כבר נקבעו, כך שהצפי להתנגדויות נמוך, תקופת הדחייה הנכונה היא של שנה אחת בלבד.
- רמת הביקוש למסחר במתחם אינה גבוה וקיימת תחלופה בעסקים המועטים המתנהלים בו. לפיכך מקדם השווי הראוי לשטחי מסחר הינו 1.2 ולא 1.5.

[8] . כולל עלות עודפת לסלילת רחוב תרשיש.

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

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

לפי מידע שבידי שמאי המבקשת, מסעדה אסייתית בשטח הפארק הצפוני, ששטחה 315 מ"ר, שילמה בשנת 2019 כ- 91 ₪ למ"ר שכירות חודשית, וסה"כ הכנסות משכירות בשנת 2019 הם של 344,048 ₪.

דוגמא נוספת הינו בית הקפה בבניין אופק 11 שלאחר שסבל מתחלופה של זכיין שהתקשה להגיע לרווחיות, הושכר מחדש לאחר שנתיים (בשנת 2019) למפעיל חלופי, בגמר מלא, בתמורה לדמי שכירות של 14,760 ₪. שטח בית הקפה 149 מ"ר ברוטו, כך שדמי השכירות החודשיים הם של כ- 100 ₪ למ"ר ברוטו.

כמו כן, בקמפוס גרניט קיימים שטחי הסעדה שאינם מושכרים.

כל זאת לעומת טווחי שכ"ד של 120-140 ₪ למ"ר לחודש המאוזכרים בשומת המשיבה.

- בקביעת שווי מר"א ב"מצב חדש" יש להפחית את העלות העודפת של בניית שטחי חנייה התת-קרקעיים, שהיא לפי תחשיב שמאי המבקשת 531 ₪ למר"א, כך שבהשוואה לשווי של 2,023 ₪ למר"א מבונה ב"מצב קודם", השווי ב"מצב חדש" הינו 1,491 ₪ למר"א מבונה.
- מקדמי הדחיה בשומת המשיבה אינם סבירים ואינם מוסברים. ב"מצב קודם", בהיקף זכויות מצומצם של 75% (כ- 17 א' מ"ר), ניתנה הפחתה לגודל של 85%, ואילו ב"מצב חדש" שבו כ- 45,000 מ"ר עיקרי, המהווים גידול של פי 2.6, חושב מקדם דחייה ושוליות של 0.7.

בתחשיב הבקרה שנעשה על-ידי שמאי המבקשת נקבע מקדם דחיה רק ב"מצב חדש" של 0.78, המהווה בקירוב חלוקה ל- 3 שלבי ביצוע, שנתיים לכל שלב, לפי 6%, וב"מצב קודם" לא חושבה דחייה מאחר וניצול הזכויות אינו אינטנסיבי.

בעת הדיון בהיתר הבניה בוועדה צוין, כי למרות שההיתר יוצא באבחה אחת, הקמפוס יבנה בשלביות. תחילה מבנה S, אחריו מבנה E ולבסוף מבנה W. לפיכך תוקף היתר הבניה נקבע ל- 5 שנים.

בהתאם לגורמים המפורטים לעיל, מציג שמאי המבקשת את תחשיב הבקרה שלהלן, שנערך לפי שיטת התחשיב שבשומת המשיבה, אך בתיקונים הנדרשים לעמדתו לפי המצוין לעיל:

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

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

יגאל יוסף

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

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

שווי "מצב חדש"

שימוש	אחוזי בניה	שטח במ"ר לדונם	מקדם שווי	מר"א
ברוטו לתעסוקה	190%	1,900	1.0	1,900
ברוטו למסחר	10%	100	1.2	120
חצר	50%	500	0.3	150
סה"כ מר"א				**2,170**
שווי מ"ר מבונה לתעשייה בניכוי עלות עודפת לחניה (₪)				1,491
שווי דונם לתעסוקה ומסחר (₪)				**3,235,470**
שווי למ"ר קרקע				**3,236 ₪**

ייעוד	שטח מגרש	שווי מ"ר קרקע	סה"כ (₪)
תעסוקה	22,759	3,236	73,653,995
עלויות עודפת להסטת כביש ואקוסטיקה			[9](12,004,306)
סה"כ שווי בניכוי עלויות עודפות			61,649,689
סה"כ שווי "מצב חדש" לאחר הפחתה לגודל (0.78)			**48,086,758**
סה"כ שווי "מצב קודם"			**35,262,774**
השבחה בהתאם לעקרונות שומת המשיבה			**12,823,983**

1.1.1. תגובת שמאית המשיבה

מהות ההשגה

עסקינן בשומת השבחה בגין מימוש של רצף תכניות ולכן, העקרונות הנקבעים בתכנית אחת משפיעים על התכנית האחרת. ככל שבמסגרת הדיון עולה טענה שיש בה כדי להשפיע על אומדן השבחה במדרגה קודמת, יש לבחון במסגרת הליך בפני השמאי המכריע את שומת השבחה גם למדרגה קודמת.

כל החלטה הנוגעת לשימושים המותרים ב"מצב קודם" של תכנית 308-0586800, מחייבת בחינת השבחה בתכנית קודמת, שאם לא כן ייוצר עיוות בסכום השבחה הפוגם ברצף הנדרש לחישובו.

[9] . 12,004,306 ₪= 1.2 עלויות עקיפות x (5,089,588 ₪ להסטת כביש תרשיש + 4,914,000 ₪ עלות עודפת לזיגוג)

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

יגאל יוסף

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

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

מבחן הסבירות

תכנית 308-0586800 מאפשרת איגום קרקעות ליצירת שווי מיטבי וניצול מלוא הפוטנציאל הנובע ממיקום בסמוך לתחנת רכבת. היתרון לאיגום קרקעות וביטול הדרך היה גם חלק מהנימוקים לקידום התכנית בדיון הוועדה המחוזית מיום 26.2.2018 (נספח 1), לפיהם מגרשים קטנים אינם מתאימים לתגבור זכויות.

מרכיבי ההשבחה כוללים:

שינוי יעוד- מדרך, תעשייה ותכנון בעתיד, לתעסוקה ומסחר.

איחוד מגרשים- שיפור תכנוני, בביטול קווי בניין וקבלת תכסית מיטבית.

תוספת זכויות בנייה- יותר מהכפלת הזכויות מ- 75% ל- 200%.

שיפור מיקום- ע"י הצמדת המגרשים שהיו מעבר לכביש למתחם הרכבת.

שיפור זמינות- השלמת התכנון המפורט שנדרש ב"מצב קודם" לשטח לתכנון בעתיד.

שווי מ"א

לעמדת שמאי המבקשת שווי קרקע ב"מצב קודם" לדונם לתעשייה 75% ברוטו עילי עומד על 1,806,000 ₪ ושווי מ"א על 2,023 ₪. ב"מצב חדש" שווי הקרקע לעמדתו עומד על 2,000,529 ₪, לזכויות בניה של 200% ברוטו עילי ושווי מ"א של 897 ₪ (50,789 מ"א[10] : 45,530,038 ₪).

הטענה לפיה שווי מ"א ירד מכ- 2,000 ₪ לכ- 900 ₪ למ"א אינה סבירה בעליל ונובעת מאומדן שגוי של שווי הנכס ב"מצב חדש", לפיכך יש לדחות על הסף את עמדת שמאי המבקשת.

שווי תחליפי

משומת המבקשת עולה כי השטח האקוויוולנטי לדונם תעשייה ב"מצב קודם" עומד על 930 מר"א, וב"מצב חדש" על 50,786 מ"א ל- 22.759 דונם. מכאן, שלצורך מימוש 50,786 מ"א לפי זכויות הבנייה ב"מצב קודם", היו נדרשים למבקשת כ- 55 דונם (930 מ"א : 50,786) בשווי של כ- 103 מש"ח לפי 1,881,000 ₪ שקבע שמאי המבקשת.

אומדן שמאי המבקשת לשווי בסך 45,530,038 ₪ לאותו שטח בנייה (50,786 מ"א) מהווה כ- 44% משווי זה ואינו עומד במבחן הסבירות.

[10] . 10,094 מ"ר מרתף במקדם 0, 43,091 מ"ר משרדים במקדם 1.0, 2,345 מ"ר מסחר במקדם 1.2, 16,270 מ"ר חצר במקדם 0.3.

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

יגאל יוסף

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

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

מיקום הנכס

הנכס ממוקם בצמידות לתחנת הרכבת. ב"מצב קודם" רק מחצית מהשטח גבל ברכבת (ביעוד אזור מיוחד הכפוף לתכנון מפורט). ב"מצב חדש" השטח הגובל ברכבת הוכפל והותאמו בו השימושים למשרדים ומסחר, להם קיים יתרון למיקום הנכס, בשל הנגישות הבלתי אמצעית למערכת הסעת המונים.

שיטוט קצר באתר החברה לפיתוח קיסריה מצביע על המיתוג והיתרונות שהחברה וגם העיתונות הכלכלית מעניקים לכך.

בנוסף, הנכס הנדון ממוקם באזור תעשייה פעיל ומפותח, בניגוד לאזה"ת אילנות שאינו מפותח וכלל לא ידוע מהו הצפי להשלמת הפיתוח בו, לרבות המועד להוצאת היתרי בניה.

ערכי שווי

המבקשת היא בעלת הזכויות במתחם כולו. בהתאם לכך היא מנהלת/מפתחת/ מוכרת/ משכירה קרקעות/מבנים בתחום הפארק. בהעדר שקיפות להכנסות החברה ולחוזים שהיא עורכת מול הרוכשים/שוכרים, התבקשו נציגיה להעביר חוזי מכר/שכירות ודו"ח כלכלי ו/או דו"ח אפס להקמת הפרויקט. הבקשה נענתה באופן חלקי ביותר והעבירה באופן סלקטיבי רק 2 חוזי שכירות במתחם אופק בלבד.

יודגש, כי על אף שניתנה למבקשת הזדמנות להציג תחשיבים ועלויות, היא לא עשתה כן בטענה שאין ברשותה תחשיבים כאלו.

לפיכך, יש לדחות על הסף את המסמכים הנוספים שהמבקשת הציגה במתחמים שבניהולה, לרבות הטענות בעניין עלויות עודפות למיגון אקוסטי והסטת רחוב תרשיש.

בנוסף ובהתאם לסמכות השמאי המכריע, מבוקש כי המבקשת תציג את כל חוזי המכר והשכירות שנערכו בתקופה שבין 2019-2022.

בפס"ד 1183-09 אבי קינן נ' מועצה מקומית באר יעקב ובהתאם לפסקי דין נוספים[11] נקבע כי במקום בו בחרה הנתבעת שלא להציג ראיות ומסמכים שברשותה, יש בכך הודעה שמסמכים אלו פועלים לרעתה.

שמאי המבקשת בחר לטעון באופן כללי שממוצע דמי השכירות בקמפוס גרניט עומד על 48 ₪ למ"ר לשטחים בהיקף של כ- 4,800 מ"ר ו- 68 ₪ למ"ר בשטחים של כ- 8,600 מ"ר. מנתונים אלו אנו למדים שרמת התפוסה במבנים גבוהה מאוד

---

[11]. ע"א 27/91 שמעון קבלו נ' ק' שמעון עבודות מתכת, ע"א 548/78 אלמונית נ' פלוני, 205365/02 ר.ב עמית ייצור ושיווק דברי מאפה קפואים נ' ברזילאי לימור.

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

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

(כ- 96%) ושדמי השכירות לתעשייה גם עולים על 68 ₪ למ"ר בקומות עליונות (מאחר ומדובר בממוצע), במפעלים עתירי ידע ועתירי שטח ולא משרדים למקצועות חופשיים.

בנוסף מפנה שמאית המשיבה להחלטת הח"מ בשומה מכרעת שנערכה לנכס ברחוב הגביש 4 שבאזור תעשייה נתניה (גו"ח 7940/298), לעניין הפער בשווי למשרדים לעומת תע"י.

<u>נתוני השוואה בשומת הוועדה</u>

לטענת שמאי המבקשת, בשומת המשיבה אין נתוני השוואה ישירים מהפארק. טענה זו אינה הנכונה שכן בשומת המשיבה הוצגו דמי שכירות מבוקשים מהפרויקט (משרדים- 55 ₪ למ"ר ברמת מעטפת, מסחר- 120 ₪ למ"ר ברמת מעטפת, וזאת בשלב הנוכחי, טרם התחלת בנייה במתחם), וכן הוצגו שני נתוני מכר במגרשי תעשייה- אלון תבור 1, הממוקמים בחלק הדרומי של הפארק, המלמדים על שווי של 4,266 ₪ למ"ר קרקע ו- 5,041 ₪ למ"א.

מדו"ח נת"מ למחצית השנייה של שנת 2019 עולה שדמי השכירות למשרדים Class A עומדים על 42 ₪ למ"ר וב- Class B על 35 ₪ למ"ר. כמו כן נקבע שם ששווי דונם בממוצע לתעשייה בפארק עומד על 2.5 מש"ח.

כמו כן הוצגו נתוני שכירות מהמתחם וסביבתו.

<u>נתוני השוואה נוספים</u>

- חוזה מכר מיום 9.9.2020 (גו"ח12408/24)- גליל און, ברחוב השחם 8 (נספח 3), לפיו נמכר מגרש בשטח של 1,207 מ"ר, עליו בנויים 595 מ"ר תעשייה + 147 מ"ר סככה, תמורת 4,700,000 ₪, המשקפים מחיר של 6,334 ₪ למ"ר בנוי. ההיתר להקמת הנכס ניתן ביום 13.3.1995.

הנכס מהווה מבנה ותיק בגובה קומה אחת הכולל חלל תעשייתי ברמת שלד וסככה בחצר המבנה.

שמאי המבקשת מקנה לשטחים הבנויים שווי של 3,500 ₪ למ"ר. מעיון בחוברת דקל מחודש מאי 1995 עולה שעלות ההקמה למבנה תעשייה עומדת על 385 – 405 ₪ ולמשרדים ברמת גמר ממוצעת 2,250 ₪.

כמו כן, מאחר ועסקינן במבנה ותיק יש להביא בחשבון שיעור שחוק לרווח יזמי.

לפיכך, בניתוח התמורה בעסקה זו הובאה בחשבון יזמות בשיעור של 10% ושווי בניה של 2,250 ₪ למ"ר למבנה ו- 405 ₪ למ"ר סככה. בנתונים אלו

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

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

מתקבל שווי קרקע של 2,874,442 ₪ שהם 2,381,477 ₪ לדונם, וכ- 2,800 ₪ למ"א (לפי 1,021.42 מ"א לדונם[12]).

- חוזה מכר מיום 2.5.2022 (גו"ח 12408/9)- בארות אנרגיה- רחוב ברקת 21 פינת האשל 25, לפיו נמכר מגרש בשטח של 1,050 מ"ר, הכולל שטח בנוי לתעשייה של 1,155 מ"ר תמורת 15,000,000 ₪, המלמדת על מחיר של 12,987 ₪ למ"ר בנוי.

המבנה מהווה מבנה תעשייה ותיק בגובה של 2 קומות, הכולל באזור הכניסה חלל קבלה.

השטח בנוי בהיתר (שניתן בשנת 2011) הינו 786.44 מ"ר בלבד, והותרו בו שינויים פנימיים להתאמת מבנה תעשייה לתעשיית הייטק. השטח הבנוי הנוסף הוקם ללא היתר.

לפי מחירון דקל מחודש אוקטובר 2011, עלות הקמת מבנה תעשייה הינה בטווח של 1,200-1,300 ₪, ולמשרדים ברמת גמר ממוצעת 4,270 ₪. בהתחשב בכך שמדובר בשינויים פנימיים בבנייה ותיקה קיימת והתאמתה לתעשייה עתירת ידע, הובא בחשבון על הצד הזהיר שווי בניה לפי 5,000 ₪ למ"ר.

על הנכס אושרה בשנת 2011 תכנית חדשה (399-0449769) המאפשרת להכשיר את הבניה קיימת. בהתחשב ברווח יזמי של 20% ובכך שהמוכר ישלם את היטל ההשבחה [לפי תחשיב שמאית המשיבה וכן לפי הסכם, הקונה הוא הנושא בהיטל בגין תוספת הזכויות- י.י.], מתקבל שווי קרקע של 6,155,000 ₪, ושווי של 5.9 מש"ח לדונם תעשייה עם 110% בנייה[13].

היטל ההשבחה שהובא בחשבון הינו 570,000 ₪ (0.5 היטל x 5,700 ₪ למ"א x 199.5 מ"א). ככל שהתחשיב היה נעשה לפי השווי שקבע שמאי המבקשת, ההיטל היה כ- 202 אש"ח, ושווי דונם כ- 6.2 מש"ח.

- עסקת קרן מניבים מיום 5.1.2022 שצוינה גם בשומת המבקשת, לפיה נמכרו מחצית בלתי מסוימת במקרקעין שברחוב אלון התבור 20 שבפארק התעשיות (גו"ח 12348/15) תמורת 76.25 מש"ח (כולל הוצאות רכישה). שטח הקרקע הינו 8,108.5 מ"ר והשטח הבנוי- 6,300 מ"ר (6,000 מ"ר לפי נתוני מידע נדלן).

הנכס ממוקם בחלק הדרומי של פארק התעשייה ומהווה מתחם הכולל קומפלקס עם 3 מבנים. שני מבנים המשמשים לתעשיית היי טק ומבנה אחד לתעשייה קלאסית.

[12] . 75% שטח מרתף לפי מקדם של 0.08, 40% לקומת קרקע לפי מקדם 1.0, 35% לקומה א' לפי מקדם 0.6, 60% שטח חצר לפי מקדם 0.3).

[13]. הפחתת שווי בנוי של 5,775,000 ₪ עבור 1,155 מ"ר, יזמות בשיעור 20%, והיטל השבחה.

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

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

מפרוטוקול הדיון בבקשה להיתר עולה שהמבנה הקיים הוקם בשנת 1996. בשנת 2009 הוקם מבנה תעשייה תלת קומתי לחברה העוסקת בתחום עיבוד המתכת. בשנים 2011, 2012, ו- 2018 ניתנו בו היתרים לשינויים.

מכתבה שפורסמה ביום 5.1.2022 בעיתון כלכליסט עולה שדמי השכירות נטו יעמדו של 8.5 מש"ח בשנה. בהתחשב בשטח מבנים של 12,600 מ"ר, מתקבלים דמ"ש של 56 ₪ למ"ר לחודש.

לפי חוברת דקל מחודש מרץ 2009, עלות הקמת מבנה תעשייה עומדת על 800- 900 ₪ ולמשרדים ברמת גמר ממוצעת 3,840 ₪.

בהפחתת עלות בניה של 3,000 ₪ למ"ר ויזמות של 20%, מתקבל שווי קרקע של 44,641,667 ₪, ושווי של 5,505,539 ₪ לדונם.

- מנתוני מכר במערכת מידע נדלן נמצא כי ברח' האשל 7 (גו"ח 12346/24) שטח של 167 מ"ר בקומת קרקע, נמכר תמורת 1,800,000 ₪ המשקפים מחיר של 10,778 ₪ למ"ר בנוי.

מהנתונים במערכת עולה שהמבנה הוקם בשנת 1996.

הנכס ממוקם בחלק הדרומי של פארק התעשייה וכולל בחזית תעשיית היי טק ובעורפו חללים גבוהים המשמשים לאחסנה ברמת גמר בסיסית הכוללת רצפת בטון טיח ותריסי גלילה ממתכת.

לפי חוברת דקל מחודש מאי 1996, עלות ההקמה למבנה תעשייה עומדת על 475-525 ₪ ולמשרדים ברמת גמר ממוצעת 2,400 ₪.

בהפחתת יזמות שחוקה בשיעור 10% ועלויות בניה של 2,400 ₪ למ"ר מתקבל שווי של 7,399 ₪ למ"ר מבונה (מגלם שווי חצר).

- שמאי המבקשת מפנה לדו"ח IFRS שהוכן עבור וילאר לנכס ברחוב האשל 22 (גו"ח 12348/19), ממנו עולה שהשמאי גלעד יצחקי העריך את שווי הנכס, שהוא בשטח קרקע של 20,000 מ"ר ועליו מבנה בשטח של 10,625 מ"ר, בשווי של 54,360,000 ₪, נכון ליום 31.12.2019.

הנכס נכלל בחלקו הדרומי של אזור התעסוקה ומהווה מבנה תעשייה ותיק עם קירות בטון חלקיים ומעליהם מסבך פלדה עם חיפוי וקירוי קל.

בהפחתת יזמות בשיעור של 10% ושווי בנוי של 10,265,000 ₪ (לפי 1,000 ₪ למ"ר), מתקבלת יתרה לקרקע של 39,153,182 ₪, המשקפת שווי של 1,957,659 ₪ לדונם, ושווי של 2,313 ₪ למ"א (חושבו על-ידי שמאית המשיבה 16,925 מ"א לפי המקדמים שצוינו בניתוחי העסקאות שלעיל).

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

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

להלן ריכוז הנתונים בעסקאות שלעיל:

מועד	גו"ח	כתובת	מחיר למ"ר בנוי (₪)	שווי דונם (₪)	שווי מ"א (₪)
20.01.20	12346/6			4,266,000	5,041
09.09.20	12408/24	השחם 8	6,334	2,381,477	2,814
07.12.21	12346/24	האשל 7	10,778	7,590,578	7,399
31.12.19	12348/19	האשל 22	4,827	1,957,659	2,313
02.05.22	12408/9	ברקת 21	12,987	5,861,905	5,657
05.01.22	12348/15	אלון תבור 20	12,103	5,505,539	6,196

ביום 13.1.2022 נמכרה בפרדס חנה כרכור (גו"ח 10124/11) קרקע בשטח של 7,557 מ"ר תמורת 18,531,923 ₪, המשקפת מחיר של 3,832,813 ₪ לדונם (לאחר התאמות לפי לוח איזון והקצאה) ו- 2,020 ₪ למ"א.

<u>דמי שכירות ראויים</u>

למיטב ידיעת שמאית המשיבה, המבקשת מחזיקה בבעלותה את מרבית הנכסים בפארק, ולמרות זאת בחרה היא להציג רק שני חוזים, ולמיטב ידיעת שמאית המשיבה, ברשות המבקשת חוזי שכירות נוספים המצביעים על דמי שכירות גבוהים יותר. בסמכות השמאי המכריע לדרוש דו"ח הכנסות מפורט לדמי השכירות ומכר לפי חוזים שנחתמו בכל הפארק בשנים 2019-2020 וכן בבניינים חדשים שהיעוד בהם הוא למשרדים או תעשייה.

נספח ט' לשומת המבקשת מהווה דוגמא למידע בדבר הכנסות שנתיות משכ"ד, אלא שהנתונים הם חלקיים מפרויקט אחד ואינם כוללים את שטח המושכר לצד הכנסה ממנו.

בשומת המשיבה הוצגו נתוני דמי שכירות באופק 15 ובאופק 13-15, שהם לפי החוזים שהועברו מהמבקשת, ולפיהם דמי השכירות החודשיים הם של 45-46 ₪ למ"ר.

עסקינן בחוזה מוקדם להשכרה (Pre Rent), בחלקה ששטחה כפול משטח הנכס. החוזה נחתם לפני הקמת המבנים לתקופה כוללת של 20-25 שנים, למטרה התואמת לתכליות המוגדרות לתעשייה. בחוזה מצוין במפורש כי השימוש

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

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

למשרדים מותר למשרדי השוכרת בלבד ולשימוש על ידה בלבד. המרחק האווירי בין הנכס לתחנת הרכבת עומד על כ- 370 מ'.

שמאי המבקשת מציג נתוני השכרה של שוכר באופק 15 (45 ₪ למ"ר לתקופה הראשונה) ושל שוכר באופק 13 (46 ₪ למ"ר) מבלי לציין את מועד החוזים והסבר להשתתפות המבקשת בהתאמות בסך של 978 אש"ח (בחוזה שבאופק 15).

יש להעביר את ההסכמים.

יצוין כי אומדן דמי השכירות בשומת המבקשת עומד על 48 ₪ למ"ר משרדים במתחם זה.

<u>דמי שכירות לחניה</u>

מהחוזים שהועברו עולה שבמתחם גרניט משולמים דמי שכירות חודשיים של 350 ₪ למקום חניה עילית. נתונים אלו מצביעים על יתרה חיובית לקרקע לחניה עילית. מאחר שהחברה עתידה לגבות תשלום בגין החניה שהיא מעמידה לרשות ציבור הנוסעים ברכבת, יש להוסיף לשווי הקרקע את השווי הנגזר מחניה מניבה זו.

בהנחה שעלות מקום חניה ליום תעמוד על 24 ₪, עבור 22 ימים בחודש, ותפוסה של 80%, מתקבל שווי מקום חניה של 72,000 ₪ (לפי שיעור היוון של 7%).

בהתבסס על נתוני שמאי המבקשת, עלות מנוי חודשי עומד על כ- 350 ₪, המשקפת שווי מקום חניה של כ- 60,000 ₪.

עלות הקמת מקום חניה עילי לפי 350 ₪ למ"ר מובילה לעלות של 41,000 ₪ למקום חניה, כך שעבור 100 מקומות חניה, שלא היו מתקבלים ללא אישור התכנית, יש להוסיף לשווי הקרקע ב"מצב חדש" 4,100,000 ₪.

<u>עלות עודפת לחניה תת-קרקעית</u>

לעמדת שמאי המבקשת, העלות העודפת למקום חניה עומדת על 110,800 ₪. מאחר ועלות זו משקפת את מלוא עלויות ההקמה לחניה, יש להסיק שעמדת שמאי המבקשת היא ששווי קרקע למקום חניה הוא אפס, שווי שאינו סביר בהתחשב בעלות מנוי לחניה והשימושים בסביבה.

יצוין, כי שטח החניה במרתף לפי תכנית הבקשה להיתר הינו 7,687.8 מ"ר ולא 10,094 מ"ר כפי שקבע שמאי המבקשת. את עלות הבניה לחניה במרתף יש לחשב לפי מרכיב החניה בלבד ולא לכלול שטחים סחירים אחרים כגון אחסנה, או שטחי שירות המגולמים במ"ר עיקרי.

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

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

אזור התעסוקה אילנות מערב פרדס חנה כרכור- תכנית 308-0296897

אזור זה מהווה כיום שטח בור/מטעים, ללא תשתיות למעט הדרך המובילה לתחנת הרכבת.

למיטב ידיעתה של שמאית המשיבה, תכנית הפיתוח והתקציב לפיתוח המתחם אינם נראים באופק, זאת למרות שהתכנית נכנסה לתוקף בשנת 2020. בחודש יולי 2022 פורסם מכרז לבחירת צוות תכנון פיתוח תשתיות ציבוריות לפיתוח המתחם. מכאן שאין עדיין צוות תכנון ובוודאי שאין צפי לביצוע התשתיות הנדרשות באזור זה ששטחו 438 דונם.

הוצאת היתר בניה מותנית באישור תכנית בינוי ופיתוח וכן בתכנית ביוב ותצ"ר לכל שטח התכנית. התכנית קובעת שרמת הרעש לא תחרוג מהקבוע בתקנות למניעת מפגעים ומתייחסת גם לנושא מיגון נדרש מפני קרינה. ביצוע התכנית מותנה בתיאום עם חח"י, משרד הבריאות, רשות הגז, רכבת ישראל, מקורות וכיוצ"ב. היתר ראשון מותנה בהיתר להקמת שאיבה לביוב.

זכויות הבניה באזור תעסוקה (מגרשים 112-100, 125-118) הינם 150% עיקרי עילי + 50% שירות עילי + 200% מרתף שירות. גובה 7 קומות + 3 קומות מרתף, תכסית 50%.

אומדן שווי דונם לפי לוחות האיזון והקצאה 1,190 אש"ח ליום 12.12.2018, לעומת 1,860,000 ₪ בקיסריה צפון, משמע שמחיר דונם באזה"ת אילנות מוערך בכ- 64% מהשווי במתחם הנדון.

בהתאם לאומדן שמאי המבקשת שווי דונם בעסקה מיום 5.1.2022 בגו"ח 10124/11 עומד על 2,229,721 ₪. מכאן שהפעלת מקדם התאמה המתקבל מלוחות האיזון על השווי בשומתו משקפת שווי של כ- 3.5 מש"ח במתחם נשוא השומה.

בהתאם לנתוני העסקה במערכת מס שבח, המחיר ששולם למ"ר קרקע הינו 2,453 ₪. ככול ויופעל מקדם 0.64 המתקבל בלוחות האיזון וההקצאה, השווי המתואם לנכס יעמוד על כ- 3.8 מש"ח לדונם, ושווי מ"א על כ- 2,020 ₪[14].

לטענת שמאי המבקשת, בעסקת מניבים שבוצעה בחודש ינואר 2022 היזמים הביאו בחשבון שהיתר יתקבל תוך שנתיים וסיום הבנייה תוך 4-5 (סה"כ 7 שנים). מאחר והתכנית במתחם האילנות נכנסה לתוקף בשנת 2020, סה"כ הדחיה עומדת על 9 שנים ביחס לפארק תעשיות קיסריה, הזמין באופן מיידי בשנת 2019.

[14] . סה"כ 14,336 מ"א לפי שטח מרתף בשיעור של 200% במקדם שווי אפס, 150% עיקרי עילי לפי מקדם 1.0 ו- 50% שטח חצר לפי מקדם 0.3).

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

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

יגאל יוסף

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

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

נתוני השוואה למשרדים בפרדס חנה כרכור

אחוזה 37 (גו"ח 10074/140)- בניין חדש הכולל מסחר בקומת קרקע. משרדים בקומה 1:

תאריך	תת"ח	מחיר (₪)	שטח במ"ר	מחיר למ"ר (₪)
10.05.21	35	924,300	60	15,405
30.05.21	7	1,345,500	115	11,700
26.01.22	1	2,637,180	126	20,930
26.01.22	4	1,258,293	65	19,358
27.02.22	6	1,610,500	88	18,301

מחירים אלה מצביעים על שווי של כ- 17,000 ₪ למ"ר בנוי.

הבנים 9 (גו"ח 10074/753)- בניין חדש למשרדים כולל חניה עילית. משרדים בקומות 1-2:

תאריך	מחיר (₪)	שטח במ"ר	מחיר למ"ר (₪)
04.01.18	1,623,000	151	10,748
16.05.19	605,000	44	13,750
16.05.19	605,000	44	13,750
26.05.19	640,000	46	13,913
18.06.20	1,183,700	86	13,764
19.02.20	1,378,000	66	20,879
08.11.20	1,170,000	67	17,463
26.04.21	1,500,000	59	25,424

מחירים אלו מצביעים על שווי ממוצע של כ- 16,000 ₪ למ"ר בנוי. בשנת 2019 ממוצע המחירים במהלך הקמת הבניין עמדו כ- 14,000 ₪ והם משקפים שווי של כ- 6,000 ₪ למ"א.

שמאים מכריעים

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מיקום	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	יעוד
פריאל	10202/70	אזה"ת צפון אור עקיבא	14.08.18	2,389	תעשייה
בן פורת	10202/19		04.08.18	2,887	תעשייה
פלד	10162/51	אזה"ת בנימינה	28.01.20	2,200	תעשייה
סרחאן	10101/191	אזה"ת צפון פרדס חנה כרכור	27.03.21	2,275 למשרדים ו- 4,100 למסחר	מסחר ומשרדים

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

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

יגאל יוסף

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

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

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מיקום	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	יעוד
צדיק	10073/383	מגרש למסחר ומגורים פרדס חנה כרכור	01.06.19	5,500	מסחר
עאלם	10102/182-183, 288-291	הדקלים פרדס חנה כרכור	26.05.18	4,000	מסחר

נתוני השוואה משומת סרחאן שלעיל:

מועד	גו"ח	מיקום	יעוד	שווי מ"א (₪)	מקור הנתונים
05.12.19	10099/71	פח"כ	תעשייה ומלאכה	2,530	מכר
20.03.18	10103/410		מסחר במגרש מגורים	5,100	ועדת השגות
22.07.20	10202/70	אור עקיבא	תעשייה ומלאכה	3,100	מכרז רמ"י
29.05.17	10162/204	בנימינה	משרדים	2,150	מכר
			מסחר	3,870	
05.12.17	10162/52		משרדים	2,400	מכר
			מסחר	4,320	

<u>מקדם התאמה למסחר</u>

בהתאם לנתוני השוואה שהציג שמאי המבקשת (95 ₪ למ"ר בנוי למסחר לעומת 45 ₪ בתעשייה), מקדם התאמה לשווי מ"ר מסחרי עומד על 2.11. מקדם זה נתמך גם בדמי השכירות המבוקשים בנכס עצמו העומדים על 120 ₪ למ"ר מסחר לעומת 55 ₪ למשרדים (יחס של 2.2).

בעניין זה יש להביא בחשבון גם את נתוני השוואה שהוצגו בשומת המשיבה מרכבת ישראל.

יש לדחות את טענת שמאי המבקשת כי רמת הביקוש למסחר במתחם אינה גבוהה, שכן עסקינן בשטח מסחרי הצמוד לתחנת רכבת הכוללת תנועה של כ- 1.4

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

מיליון נוסעים בשנה. אזורים מעין אלו מהווים פוטנציאל גבוה לקהל לקוחות ורמת ביקוש גבוהה למסחר ולתעסוקה באזור.

<u>מקדם שווי בקומות עליונות בתעשייה</u>

שמאי המבקשת קובע מקדם שווי 1 לקומות העליונות באזור תעשייה, משום שלטענתו ניתן להשתמש בקומות אלו לתעסוקה.

התכליות המותרות בקרקע ביעוד תעשייה כוללות מפעלים, מחסנים שלא למטרות מסחר קמעונאי, ומשרדים של המפעל. בתכנית ג/322ג' הובהר שהשימוש למשרדים הוא נלווה בלבד.

בתכנית 399-600692 הותרה ביעוד למבני תעשייה אחסנה ולוגיסטיקה בלבד הקמת אגף מנהלה בשיעור עד 20% למשרדי המפעל.

מסעיף 5.3.3.2 בעמ' 23 לפרוטוקול הוועדה המחוזית בתכנית 308-0586800 מיום 26.2.2018 עולה שעמדת הוועדה היא שבתאי שטח 46-49 ביעוד תעשיה השימוש למשרדים מותר לשירות השטח לתעשייה בלבד ולא כשימוש עצמאי.

ראוי לציין כי השימוש למשרדים במסגרת אזור תעסוקה מהווה סוגיה עקרונית שהוועדה המחוזית לא ששה לאשרה כעניין שבשגרה ובהעדר מדיניות כוללת (ראה לעניין זה החלטת הוועדה בעמ' 2 וכן החלטה באותו יום בתכנית שסורבה במתחם 399-0586479).

מכאן שביעוד לתעשייה יש להביא בחשבון שווי מופחת כמקובל לקומות העליונות, כפי שנקבע גם בשומות מכריעות שנערכו לתכנית ג/322ב'.

ככל שייקבע שהשימוש הותר למשרדים בכל הקומות, לרבות משרדים שאינם משמשים את התעשייה באופן ישיר, אזי יש לקבוע היטל השבחה בגין הוראות תכנית 399-0600692 או תכנית אחרת שלעמדת השמאי המכריע היא המתירה שימוש למשרדים רגילים.

בתגובת שמאית המשיבה לסיכום הדיון נטען, כי תכנית ג/322א' התירה בנוסף מפעלים לתעשייה עתירת ידע ואלקטרוניקה (ללא משרדים ומסחר). היתר הבניה שהוצג בבניין אופק תואם את הוראות התכנית, ובתשריט ההיתר קיימים חללים גדולים בלתי מחולקים של אולמות להשכרה, ללא סימון למשרדים.

<u>מקדם דחיה</u>

מקדם גודל 0.7 ב"מצב חדש" מבטא דחייה ממוצעת של 6 שנים בהיוון של 6%. מאחר שעסקינן ב- 4 בניינים, ובהנחה שכל בניין ישווק תוך שנתיים, ממוצע הדחייה יעמוד על 5 שנים. מכאן, שהדחייה הממוצעת ל- 6 שנים שנקבעה בשומת המשיבה היא על הצד הזהיר.

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

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

ראוי להדגיש כי בשומת המבקשת כלל לא נקבעה דחייה למימוש הזכויות.

<u>מיגון אקוסטי</u>

התכנית קובעת שתנאי להיתר בנייה הוא ביצוע כל המיגונים הנדרשים כתוצאה מקרבה למסילות רכבת. נוסח הסעיף נקבע על-ידי המשרד להגנת הסביבה (פרוטוקול ישיבת ועדה מחוזית מיום 26.2.2018) שביקש להטמיע את הוראות תכנית ג/322ב'.

תנאים דומים נקבעו גם באזור התעסוקה אילנות שבפרדס חנה כרכור.

מסילת הברזל קיימת גם ב"מצב קודם", ובתת"ל 18 נקבעו תנאים למיגון להפחתת קרינה ובעניין האקוסטיקה, ולכן המגבלות חלות בשני מצבי התכנון.

שמאי המבקשת קובע קיזוז בסך של 4,914,200 ₪ בהסתמך על מכתב חתום של עוז מוסלי. יש לדחות המסמך על הסף מאחר והוא אינו מוגש כתצהיר, אינו כולל את הפירוט הנדרש ואינו מהווה חוות דעת מומחה.

מהמכתב עולה שיש לבצע הפחתת ערך של 32 דציבלים בחזיתות מבנה המשרדים מבלי שהוצגו מדידות רעש קיימות ונדרשות להוכחת הורדת הרעש המבוקשת. לא הוצגה חוות דעת אקוסטית התומכת באמור במכתב או בפתרון המוצע.

בנוסף, רמת הרעש לפני ואחרי אישור התכנית לא השתנתה.

מהמכתב עולה ששטח החזית בה נדרש טיפול להפחתת רעש עומד על 13,000 מ"ר. מבדיקת תשריט ההיתר עולה שרק החזית המזרחית של בניינים E ו- S פונה למסילה, ושטחן כ- 3,100 מ"ר, וסך שטח החלונות בהן כ- 1,335 מ"ר בלבד.

מהמכתב עולה שההפרש לעלות המיגון הינו 437 ₪. אומדן ההפרש אינו נתמך בחוות דעת מומחה והוא אינו מתייחס לכך שגם ב"מצב קודם" חלו הדרישות למיגון אקוסטי.

לאור האמור לעיל, יש לדחות על הסף את קבלת המסמך וכן את טענת שמאי המבקשת לקיזוז עלות זו מההשבחה.

עוד נטען בעניין זה, שב"מצב קודם" קיימים 5 מגרשי בניה לעומת מגרש אחד ב"מצב חדש". בהנחה שב"מצב קודם" היו מתוכננים במגרש לתכנון בעתיד 2 מבנים ובחלקות 45-49 מבנה אחד בכל חלקה, כי אז שטח החזיתות ב"מצב קודם" היה גדול יותר משטח החזיתות המוצע ב"מצב חדש". לפיכך גם בהיבט זה התכנית משביחה את הנכס שכן היא מצמצמת את שטח החזית בו נדרש מיגון.

מתחשיב אדריכל התכנית שהוגש לאחר הדיון עולה שסך שטח החלונות כולל קירות המסך עומד על 4,358 מ"ר בלבד, כשליש מהשטח שנטען ע"י מר מוסלי.

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

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

בסעיף 5 לדו"ח מ.ג. יועצים לאקוסטיקה נקבע שבמקביל לתכנון החזית, מומלץ לפנות לבעל המסגריה שמהווה את מקור הרעש הדומיננטי והמטריד ביותר. לפיכך, מניעת הרעש נדרשת שלא כתוצאה מהוראות התכנית.

בנוסף, בסעיף 8 לדו"ח נקבע כי רעש הרכבות יפחת עוד לפני השלמת ביצוע הפרויקט כתוצאה ממעבר לרכבות חשמליות, ולכן רמת הרעש ב"מצב קודם" הייתה גבוהה מרמת הרעש החזויה בתקופת הקמת הפרויקט.

<u>הסטת הדרך</u>

שמאי המבקשת מקזז 5,089,58 ₪ בגין הסטת כביש תרשיש בהסתמך על מכתב לא חתום של עוז מוסלי מיום 24.8.2022. יש לדחות המסמך על הסף מאחר ואינו חתום, אינו מהווה חוות דעת מומחה ואינו מוגש כתצהיר. בנוסף, לא צורף אומדן מקצועי לרכיבי העבודות כולל פירוט השטח והעלויות לכל רכיב.

בנוסף, ולמעלה מן הצורך, רחוב תרשיש ממוקם מדרום למתחם ואינו מהווה את הדרך המבוטלת- רחוב בזלת.

ממפת המדידה של התכנית עולה כי רחוב תרשיש קיים ומפותח גם ב"מצב קודם", לפיכך עלות הסטה של רחוב זה אינה רלוונטית למימוש הנדון.

פיתוח התשתיות העירוניות הינו באחריותה של המבקשת המנהלת את האזור וגובה עלויות פיתוח (ראה לעניין זה הוראות סעיף 11 בהסכם החכירה של גליל און מול החפ"ק מיום 30.10.1996). יש להפריד בין העלויות המוטלות על המבקשת בתפקידה כחברה מנהלת ומפתחת בדומה לרשות מקומית, לבין העלויות החלות עליה כבעלת הקרקע.

ניתן ללמוד על תפקידה של החפ"ק בפארק מאתר האינטרנט שלה, שם מתוארים השירותים הניתנים על ידה, ואלה כוללים גם יזום ופיתוח והנחת תשתיות, ותיאור זה תואם גם את הפרסום בשלט שהוצב במסגרת העבודות המתבצעות ברחוב תרשיש.

לאור האמור, יש לדחות את הקיזוז שקבע שמאי המבקשת בגין עבודות אלו.

עוד נטען, כי טענת הקיזוז נטענה ביחס לרחוב תרשיש בלבד, והטענה בדבר הסטת תשתיות ברחוב בזלת מהווה הרחבת חזית אסורה.

תוואי רחוב תרשיש ב"מצב קודם" קיים בייעוד לתכנון בעתיד ולא בייעוד לדרך, ולכן, ככל שקיימת עלות להסטת תשתית או ביטולה היא נדרשת מכוחה של תכנית ג/322ב' שקבעה שטח זה כתוואי דרך לביטול.

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

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

יגאל יוסף

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

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

עלות בנייה ממוצעת למ"ר משרדים

לפי מחירון דקל משנת 2019, עלות בניית מ"ר מעטפת למשרדים הכוללים קיר מסך הינה של 3,600 ₪. בתוספת 20% לעלויות עקיפות כפי שקבע שמאי המבקשת, מתקבלת עלות של 4,320 ₪, ולמרתף חניה 2,700 ₪ ובתוספת 20% לעלות עקיפה- 3,240 ₪ למ"ר.

לפיכך, בהינתן שטח עילי של 45,573.66 מ"ר ושטח מרתף (כולל שטחים סחירים) של 10,094.92 מ"ר, סך העלות המתקבלת היא 229,585,572 ₪, והיא נמוכה בכ- 54 מש"ח מהעלות שקבע שמאי המבקשת.

עלות ההקמה בפרויקט

שמאי המבקשת מצרף עמוד אחד בלבד מהסכם הקמה שלא ברור בין מי למי הוא נחתם, וללא צירוף תכניות ומפרט טכני. מהמסמך לא ניתן להבין אילו עלויות נכללו בו, ולכן יש לדחות הטענה לפיה העלות המופיעה בו היא עלות סופית המשקפת את עלויות הבניה.

לפי נתון עלום זה סך עלות הבניה עומדת על 272 מש"ח בעוד שבתחשיב שמאי המבקשת נטען לעלות של 284 מש"ח.

בפרוטוקול הדיון נטען על-ידי שמאי המבקשת כי העלות לפי תוצאות המכרז עומדת על 269,855,000 ₪ לחודש אוגוסט 2022. לאחר מידוד לאוקטובר 2019 (ללא עלות הסטת רחוב תרשיש) עלות זו תעמוד על 232,048,314 ₪ בלבד.

כמו כן, יש לקזז מעלות הבניה כל עלות שאינה נוגעת לבניה עצמה, כגון עלות הסטת רחוב תרשיש.

חילוץ עלויות בניה ממבני תעשייה

בחילוץ שווי קרקע מבניה ותיקה, אין להביא בחשבון רווח יזמי. שווי הבנייה במבנים אלו ישקף את הבניה במצבה ברמת שלד או גמר בסיסי, בתחשב בגיל המבנה ורמת התחזוקה בו, ובוודאי שאין לחלץ השווי לקרקע לפי עלות בניה ברמת גמר מלאה לתעשייה, לא כל שכן למשרדים.

בשומת המשיבה, בגישה זהירה ומקלה הובא בחשבון רווח יזמי שחוק של 10% ועלות בנייה המשקפת את שווי הבנייה במצבה שהיא גבוהה מהעלות לבנייה חדשה לתעשייה במועד הקמת המבנים.

עלות עודפת לחניה תת קרקעית

בשומה מכרעת שערך השמאי המכריע בהליך כאן לנכסים באזור תעשייה מת"ם (להלן: "**שומת מת"ם**"), נקבע כי שווי מקום חניה בנוי עומד על כ- 80,000 ₪ ועלות עודפת בסך 25,000 ₪ לשטח ממוצע של 35 מ"ר.

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

בשומת המשיבה נקבע שווי מקום חניה עילי של 41,000 ₪ בהתבסס על דמי מנוי חודשיים שהוצגו על-ידי שמאי המבקשת. יצוין, שבשומת מת"ם נקבע שווי של 36,000 ₪ למקום חניה עילי בשנת 2017, לפי דמי מנוי חודשיים של 225 ₪.

יודגש כי הביקוש לחניה בסביבת התחנה גבוה מאוד וחניה ציבורית בתשלום (ללא מנוי חודשי) תשקף הכנסה גבוה מ- 350 ₪ לחודש (כ- 16 ₪ ליום חניה לפי 22 ימי עבודה בממוצע). לפי נתונים שנמסרו מהחברה עצמה, בכוונתה לגבות כ- 24 ₪ ליום חניה, משמע 528 ₪ לחודש לפי 22 ימי עבודה.

<u>שטח אחסנה במרתף</u>

לטענת שמאי המבקשת, שטח האחסנה הוא אילוץ והכוונה להעמידו לרשות הדיירים. כמו כן נטען שדמי השכירות לאחסנה מגולמים בדמי השכירות הגבוהים יותר במתחם זה בהשוואה לשכירות בפארק.

ראשית, מדברי שמאי המבקשת עולה שדמי השכירות במתחם הנדון אכן גבוהים יותר מדמי השכירות בקמפוס גרניט.

שנית, החברה משכירה שטחים לאחסנה בתחום הפארק בערכים גבוהים יותר מדמי שכירות לתעשייה. למצער, בשל סירובה העיקש של המבקשת להציג נתונים ובשל מעמדה כבעל קרקע מונופוליסטי במתחם לא ניתן להציג נתונים אלה.

שלישית, טענת שמאי המבקשת הינה הנחת עבודה שמאית שאינה מבוססת עובדתית וגם לא נמסרה מהמבקשת עצמה.

הנחת העבודה של שמאי המבקשת כי דמי השכירות הצפויים גבוהים במעט מנתוני ההשוואה בפארק, מאחר ולמשרדים מוצמדים מחסנים, אינה מבוססת עובדתית ולא נמסרה ע"י המבקשת עצמה.

1.1.2. <u>תגובת שמאי המבקשת</u>

- **שימוש ב"מצב קודם" למשרדים**- לא נטען כי השימוש למשרדים מותר ב"מצב קודם" אלא שתכנית ג/322 ג' מתירה שימושי תע"י/תעסוקה (הי טק) ב"מצב קודם" בכל הקומות. היתרי הבניה הקיימים בבנייני אופק יעידו כי זו גם הפרשנות של הוועדה המחוזית לשימושים האפשריים באזור התעשייה.

ההבדל בין השימושים המותרים באזור תעשייה לבין משרדים הינו מזערי, ולעניין זה מפנה להכרעת השמאי המכריע בהליך כאן בגו"ח 7940/298, בגין בקשה לשימוש חורג מתעשייה, ולפיה הפער בין שכירות בשטחים לתע"י לבין שכירות למשרדים, מזערי, אך רמת הוודאות להשכרתם עולה, ולכן יש לשקף את ההבדל דרך שיעור ההיוון.

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

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

בנוסף שמאית המשיבה מתעלמת מכך שהמגרש ב"מצב קודם" מפוצל בייעודיו, ורובו סומן כאזור לתכנון מיוחד בו הותרו שימושי משרדים ומסחר.

המאפיין העיקרי של מפעלים לתעשייה עתירת ידע הינו שהתוצרים העיקריים שלה מושתתים על פיתוח ומו"פ והיא גמישה בכל הקשור לאפיונים הפיזיים שלה. ההיתלות בהיתר הבניה שהוגש על ידינו כדוגמא מאפיינת לתכנון חללים לא מחולקים מטעה. בהתאם לסעיפים 21-22 לתקנון תכנית ג/322ב', נדרשת החברה להגיש בקשה להיתר בניה עבור כל שוכר במסגרת היתר שינויים. כך גם במקרה של אישור היתר הבניה שהוגש לעיון השמאי המכריע. לדוגמא לאחר אישור ההיתר הוגשה ב- 11.4.2006 בקשה להיתר שינויים בבניין אופק 15 שסימנה 13/17/41/127-1 ואושרה. הבקשה כללה חלוקה פנימית לצורך התאמות לשימושי השוכר.

בסקירת המצב הקיים בפארק המתואר במסמך המדיניות שהעבירה שמאית המשיבה מצוין, כי הפארק מאופיין בגיוון שימושים. לצד תעשייה מסורתית ולוגיסטיקה, פועלות בפארק בשנים האחרונות חברות ותעשייה עתירות ידע בתחומי הטכנולוגיה, ביוטכנולוגיה, רפואה תקשורת ועוד.

קיימת במסמך התייחסות לדיסוננס הקיים בהגדרת היי טק לעומת תעשיה וכן מצוין כי חברות עתירות ידע התמקמו ומתמקמות בפארק גם במצב הקודם. מדובר בחברות שאופי הבינוי בעבורם אינו חללי תעשייה או אולמות, אלא שטחי תעסוקה/משרדים שאכלוסן מאושר כדבר שבשגרה בוועדה המחוזית במסגרת היתרי שינויים והתאמות לשוכרים.

- **מבחן הסבירות**- הפרשי השווי בין שני מצבי התכנון אינם לוקים בחוסר סבירות כטענתה של שמאית המשיבה. ה"שיפורים" עליהם מדברת שמאית המשיבה אכן משביחים אולם יש בגינם "מחירים" שהיזם צריך לשלם.

חניות תת-קרקעיות והעתקת תשתיות ופתוח שקיימים כבר בקרקע מתוקף המצב הקודם שכן המגרשים היו מפותחים וכללו דרכים (כביש בזלת) ותשתיות חח"י, בזק, ביוב וכו', ולפיכך אחוד המגרשים דורש מהיזם לבצע על חשבונו את העתקת ושחזור התשתיות.

דווקא טענת שמאית המשיבה, לעליית שווי פנטסטית של פי 2.5, באופן המשקף גידול לינארי לפי יחס זכויות הבניה, תוך התעלמות מהעלות העודפת הכרוכה במעבר למצב התכנוני החדש, היא שנגועה בחוסר סבירות.

התחשיב בתגובת שמאית המשיבה, לפיו שווי מ"א בשומת המבקשת ירד מכ- 2,000 ₪ ל- 900 ₪ מטעה, מאחר ותוצאת השווי במצב חדש מגלמת את העלויות העודפות שבמצב חדש.

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

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

למעשה, השוואה על בסיס "נטרול" העלויות העודפות מביאה לשווי מ"א זהה למצב קודם (ב"מצב חדש"- 1,984 ₪ למ"א, וב"מצב קודם"- 2,022 ₪ למ"א).

מסמך המדיניות אליו הפנתה שמאית המשיבה הינו צופה פני עתיד ואינו מאפיין בהכרח את מצב הביקושים במועד הקובע.

- אין הבדל במיקום הנכס בקרבה לתחנת הרכבת בין "מצב קודם" ל"מצב חדש", שכן בשני מצבי התכנון תכסית הבינוי מתפרשת באופן דומה, למעט הכביש שחוצה המתחם מצפון לדרום במצב קודם שאינו משפיע על עצם הקרבה לתחנת הרכבת.
- אזה"ת אילנות צמוד גם הוא למתחם תחנת רכבת צפון-מערב פרדס חנה, ועל פי הנחת היזמים, כפי שמופיע בדיווח חברת מניבים, היתר יתקבל בתוך שנתיים וסיום הבניה תוך 4-5 שנים.

הציפיות ששררו במועד הקובע לצורך חישוב ההשבחה לגבי לוחות הזמנים לפיתוח אזור התעשייה הם הרלוונטיים לאומדן תקופת הדחייה לפיתוח המתחם. כך למשל, באותו אתר אינטרנט של המועצה המקומית אליו מפנה שמאית המשיבה קיים פרסום מ- 02/2020 לפיו במועצה המקומית פרדס חנה כרכור נערכים לקראת יציאה למכרז חברה מנהלת לתכנון וביצוע אזור תעסוקה "אילנות" כבר בשבועות הקרובים.

סיום הבניה תוך 4-5 שנים כולל גם את תקופת הוצאת ההיתר, ולכן אינה מסתכמת ב- 7 שנים. על פי הערכת היזמים, תקופת הדחיה בשל הזמינות לפיתוח מקבילה לתקופה הנדרשת ממילא לתכנן ולאשר את ההיתרים.

- **העדר שקיפות**- החברה העבירה חוזים מקמפוס גרניט הנכונים למועד הקובע, ברמת מעטפת, ה"מכסים" כ- 50% מהשטחים בקמפוס גרניט. בעיקרון, פעילות החברה מושתתת על בניה עצמית והשכרה של מבנים לשימושי מרלוגים לתקופות ארוכות טווח המהווה פעילות עיקרית לצד הקמת מבנים לתעשיה עת"י (כמו קמפוס גרניט ומתחם הרכבת), שהן נדירות יותר. התחלופה בשטחי משרדים קיימים אינה נפוצה ופחות רלוונטית, ולפיכך בחרה החברה להציג נתונים לגבי פרויקט חדש בבניה ברמת מעטפת המשקפים נכונה את דמי השכירות למבנים.

בניגוד לנטען, החברה שומרת על חסיון פרטי לקוחותיה וספקיה. נתוני ההשוואה המובאים בשמם הם ממקורות פומביים וגלויים (דיווחים לבורסה, שומות מכריעות וטבלאות איזון). נתוני ההשוואה שהוצגו מקמפוס גרניט הם ללא שמות השוכרים.

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

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

- **נתוני ההשוואה בשומת המשיבה**- לגבי הנתונים המוצגים בשומת המשיבה כנתוני השוואה ישירים:

שיחה עם מנהלת משרד השיווק שנערכה בשנת 2022 (3 שנים לאחר המועד הקובע) אינה ברת השוואה לחוזים קיימים שנחתמו בסמוך למועד הקובע (יולי 2019), והינה בגדר מחיר מבוקש.

מכר של 9 מ"ר בתוך מבנה תעשייתי וותיק, שלא ברור מה מהותו, והשלכה ממנו לפרויקט הכולל 50,000 מ"ר משוקלל, אינה הגיונית.

דו"ח נת"מ הינו דו"ח כללי שיכול לתמוך בשווי עסקאות אך אינו מהווה עסקת השוואה ישירה.

- **לגבי נתוני ההשוואה הנוספים שבתגובת המשיבה**-

באופן כללי, שמאית המשיבה עושה שימוש בנתוני עלות המבוססים על עלויות במחירון דקל שאינן כוללות פיתוח, תכנון, פיקוח, מיסים, אגרות היטלים ושיווק, ולכן הדבר מעלה את השווי בצורה מהותית של כ- 20% - 30%.

גליל און- לא ברור איך עלות ההקמה בדקל מחודש מאי 1995 רלוונטית. יש להביא בחשבון עלויות מהמועד הקובע. המבנה אכן ברמה בסיסית ולכן נלקחה עלות של 3,500 ₪ למ"ר המייצגת עלות של מבנה בסיסי שכזה.

קרן מניבים- לפי הדיווח לבורסה המתחם כולל 5 מבנים המשמשים לתעשיה, משרדים ואחסנה ו- 170 חניות. המבנים נבנו בשלבים, כשהמבנה האחרון שהוא בשטח של 4,400 מ"ר אוכלס בשנת 2019.

בניגוד לאמור בשומת המשיבה, המבנים במתחם כוללים בנין חדש שנבנה בשנת 2018 (היתר בניה בקשה 13/17/41/109-1) וגם יתרת המבנים עברו שדרוג ושינוי (ראה תכנית שינויים להיתרים קודמים (בקשה 13/17/41/109) שאושרה בשנת 2017 המתבטאת בהגבהת מבנה ולגליזציה לשינויים פנימיים ולתוספת שטחים.

הרכישה לא בוצעה מהחברה לפיתוח קיסריה אלא מחברת "שלד פלד הנדסה" שחוכרת מקרן קיסריה והחברה אינה צד להסכם. שמאית המשיבה לוקחת עלות בניה של 3,000 ₪ למ"ר משרדים בבניין משופץ שמושכר ל- 19 שוכרים בתפוסה של 98% בגמר מלא ברמה גבוהה.

האשל 7- כאמור, לא ברור מדוע הפחתת העלות מבוצעת לפי עלות בנייה הנגזרת ממחירון דקל למשרדים ברמת גמר של חודש מאי 1996 (ושוב ללא עלויות עקיפות).

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

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

וילאר- השמאית מחלצת משומתו של גלעד יצחקי את שווי הקרקע לפי עלות בניה לא סבירה של 1,000 ₪ למ"ר בנוי ואפילו כך מגיעה לשווי של 2,313 ₪ למר"א (לעומת שווי של 2,900 ₪ למר"א שבו היא עושה שימוש בשומתה) ובתחשיב לא נכלל הרווח היזמי השחוק של 10% (ככל הנראה טעות חישוב).

במקביל, שמאית המשיבה אינה מגיבה לשמאות מקיפה של מר יצחקי מיום 27.7.2016 לחלקים ממגרש 103 ו- 101 ולפיה דונם קרקע מוערך ב- 1,250 אש"ח ו- 1,350 אש"ח, המהווים בממוצע 1,300 ₪ למ"ר קרקע ו- 1,700 ₪ למ"ר מבונה.

נתוני ההשוואה בהם נוקטת שמאית המשיבה הינם ממיקומים בפרדס חנה כרכור, אור עקיבא, בנימינה וכיו"ב, ומדובר בהשוואה שאינה רלוונטית לפארק התעשייה בקיסריה.

- **דמי שכירות לחניה**- שמאית המשיבה משווה בין דמי שכירות לחניה עילית בקמפוס גרניט (המהווים חלק מתקן החניה של המבנים) ומתעלמת מהנתון שהתפוסה הינה 62% ולא 80% כפי שחושב על-ידה. יצוין, כי נתוני הגביה המאושרים לשנת 2021 עומדים על 384,000 ₪ המהווים (לפי מנוי ממוצע של 350 ₪) תפוסה של 42%.

השימוש בחניה ציבורית יותנה בתשלום על מנת למנוע חניה של עובדי המשרדים בחניות אלו. משתמשי הרכבת כמעט ואינם פוטנציאל לתשלום בגין החניה (ראה תחנות סמוכות נתניה, חדרה, בנימינה). עלות נסיעה הלוך ושוב מתחנת קיסריה לת"א הינה 48 ₪. שימוש בחניה יומית לפי תחשיבי שמאית המשיבה בעלות של 24 ₪ יעלה לנוסע כ- 50% מעלות הנסיעה, בעוד שקיימות לו חלופות חניה רבות באזור לחניה נוחה ובמרחק הליכה סביר.

להבנת שמאי המבקשת, אין אפשרות למכור מנוי בחניון ציבורי, וגם אין כדאיות למשתמשי הרכבת לרכוש מנוי כזה, כך שהתחשיב לכך אינו רלוונטי.

לולא היה נדרש להקים חניון ציבורי, יכול היה החניון לשמש כחניה שתשרת את המשרדים כחלק מהתקן ולחסוך הקמת חניה תת-קרקעית שגם לדעת שמאית המשיבה כרוכה בעלות עודפת.

- **עלות עודפת לחניה תת קרקעית**- תחשיב שמאית המשיבה מבוסס על דמי שכירות של 500 ₪ ועלות בניה של 112,000 ₪.

התחשיב מתעלם מהיצע החניה הרחב בסביבה (היצע החניה הקיים כיום באזור הינו ללא תשלום, והיצע החניה המתוכנן במסגרת תת"ל/65/א שבתהליכי אישור, הכולל את העתקת תחנת הרכבת צפונה, יהיה אף גבוה יותר- תוספת של 512 מ"ח), מנתוני התפוסה בקמפוס גרניט לחניות (40%-

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

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

60%) וממחיר ההשכרה של חניות אלו. התאמת התחשיב לנתונים אלו לפי הכנסה של 350 ₪ למ"ח, 60% תפוסה, היוון ב- 7.1% מלמדים על שווי של 35,493 ₪ למ"ח ולפיכך החניה מייצרת עלות עודפת המהווה נטל על הפרויקט.

שטחי אחסנה- המרתף נבנה בגלל הצורך בחניות. שטחי האחסנה הם בגדר אילוץ הנובע מחדירת המבנה למפלס תת הקרקע. לראיה, אין בשטח הפארק, כולל בקמפוס גרניט, שטחי אחסנה מושכרים (קיימים שטחים עיליים בודדים באופק 4-1). לפיכך, הנחת העבודה היא שהמחסנים מוצמדים לשטח המשרדים שיושכר והינם גם חלק מהסיבות שדמי השכירות הצפויים גבוהים מעט מנתוני השוואה לשכירויות בפארק.

- לגבי אזור התעשייה אילנות טוענת שמאית המשיבה כי לפי לוח הקצאות שווי דונם באזור תעשייה זה הינו 1,190,000 ₪ לעומת 1,860,000 ₪ לדונם באזה"ת קיסריה. השמאית משווה נתוני קרקע מפותחת לנתוני קרקע לא מפותחת. המחיר הממוצע למ"ר באזורי התעשייה קיסריה צפון, קיסריה דרום, בנימינה, אור עקיבא, הינו 1,867 ₪, ובהתאמה למיקום (85%) השווי המותאם הינו 1,587 ₪ למ"ר, ובהפחתת עלויות פיתוח נורמטיביות- 1,190 ₪ למ"ר.

השוואה הנכונה היא בין שווי של 1,860 ₪ לשווי של 1,587 ₪, כך שמקדם התאמה הינו 15%.

תשומת הלב שלמועד הקובע 12/12/2018, הערכה הכלולה בטבלה הינה ששווי דונם מפותח באזור התעשייה קיסריה הינו 1,860 אש"ח, לעומת 3,500 אש"ח לפי שומת המשיבה, למועד קובע שמאוחר ב- 7 חודשים.

בהתאמת נתוני העסקה של 18,531,923 ₪ לאזור התעשייה קיסריה לפי 0.85 מתקבל שווי של 21,802,262 ₪, ובחלוקה ל- 14,336 מ"א, מתקבל שווי של 1,520 ₪ למ"א, ולא 2,020 ₪ כפי שחישבה שמאית המשיבה.

- נתוני עסקאות מכר והכרעות שמאיות לנכסים בפרדס חנה כרכור, אור עקיבא, בנימינה וכיוצ"ב, אינם רלוונטיים לפארק שבו שימושי המסחר משרתים את באי ועובדי הפארק כך שהביקושים מוגבלים מאוד.

מספר המשתמשים ברכבת בשנת 2021- הנתונים מצביעים על 750,000 עוברים ושבים בתחנה לעומת 1,340,000 בשנת 2019.

- **מקדם השווי למסחר**- שמאית המשיבה קובעת כי יחס השכירויות קובע גם את יחס מקדמי התאמה לקרקע. השמאית אינה מביאה בחשבון את יחס החניה התת-קרקעית הנדרשת בנספח התנועה של 1:240 למשרדים לעומת 1:20 למסחר. כל העלות האמורה נזקפת ומועמסת על השווי ולפיכך גם על המקדמים. בבואנו לחלץ שווי קרקע מדמי שכירות מהוונים יש להביא בחשבון

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

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

רווח יזמי גבוה יותר למסחר, עלויות בניה גבוהות יותר למסחר בשל הגובה ותקן חניה מחמיר יותר למסחר הבא לידי ביטוי בעלויות בניה משמעותית גבוהות יותר במסחר שכן החניה הינה תת-קרקעית.

- **מקדמי שווי למשרדים**- שמאית המשיבה אינה לוקחת בחשבון, כי הניתוח אינו בין מצב של מבנה תעשייתי "קלאסי" אלא למצב קודם שבחלקו מותרים משרדים ובחלקו מותרים שימושי תעשייה עת"י שההבדל בשווים לעומת משרדים זניח.

שמאית המשיבה מביאה בחשבון בתחשיביה מקדם 0.6 עבור זכויות בקומות העליונות ובכך מקטינה את השווי ב"מצב קודם". הנימוק שמשרדים בקומות העליונות מייצגים שווי לשימוש נלווה לשימושי תעשייה אינו עומד במבחן העובדות. שימוש במקדמי שווי לתעשייה מסורתית מעוות את תוצאת התחשיב.

- **דחיה להכנת תכנית מפורטת**- על פי הנמסר מהנהלת החברה, קידום התכנית החדשה הכוללת שינוי משמעותי בבינוי וזכויות הבניה לקח שנתיים. מדוע יש לחשב דחיה לתכנית מפורטת לתקופה של 3 שנים?

על פי דו"ח מבקר המדינה לביקורת על ייעול הליכי התכנון המתארי המקומי והמפורט משנת 2021, משך הזמן הממוצע לשלבים בהליך אישור תכניות בוועדה המחוזית חיפה עמד על 24.69 חודשים בשנים 2016-2019. הדו"ח מצא כי פרק הזמן להליך האישור הכולל של תכניות בסמכות ועדה מחוזית התקצר מ- 3.5 שנים ל- 2.1 שנים כתוצאה מתיקון 101 שאושר בשנת 2014.

- **מיגון אקוסטי**- נדרש ב"מצב חדש" ולא ב"מצב קודם". לעניין המיגון הנדרש במדידות רעש נמצא כי בקומה הרביעית שבה צפויה הרמה המרבית, רמות הרעש הטיפוסיות במתחם הינן: בפינה הדרום מערבית של המגרש 71 דציבל ובמרכז החזית המזרחית 76 דציבל.

קיימים גם מוקדי רעש אחרים: רעש רקע קבוע ממפעל איטונג בדרום- 57-62 דציבל; רעש שיא מהמסגרייה במערב- 75 דציבל; מפעל כרמל פרנקל צפון-מערב- 61-62 דציבל.

נדרשת הפחתה של כ- 35 דציבל בחזיתות.

בעוד שלגבי הרעשים שמקורם במגרשים אחרים, ניתן לפנות אליהם שינקטו באמצעים אקוסטיים לרעשים החריגים ממגרשם שגבוהים מהתקנות. לגבי רעש הרכבות נדרש טיפול מבני באמצעות מיגון אקוסטי יעיל.

לפיכך, טענת שמאית המשיבה כי רק החזית המזרחית של המבנה הפונה למסילה מחייבת מיגון אקוסטי אינה תואמת את המציאות.

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

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

לגבי המצב הקודם, כלל סעיפי המשנה של סעיף 27 עוסקים במגבלות להיתר בניה כתוצאה מהשפעות סביבתיות שיש למגרש על סביבתו. כך גם סעיף 27.4 הקובע את רמות הרעש המקסימליות בגבול המגרש לגבי הרעש שהמגרש מייצר החוצה כתוצאה מפעילות התעשייתית ולא לגבי רמות הרעש שהמגרש סופג והחיוב למיגון אקוסטי כנגד.

תת"ל 18 קובעת הוראות בתחום האקוסטיקה וקובעת שבטרם הפעלת הרכבות ייבדקו מפלסי הרעש, ובמידה ויהיו מעל הערכים המירביים תנקוט הרכבת באמצעי מיגון להפחתת מפלס הרעש.

תמ"א 23 כלל לא עוסקת בנושא המיגונים הנדרשים בשל הקרבה לרכבת. הפניית שמאית המשיבה להנחיות המשרד לאיכות הסביבה הינה כללית מאוד וללא סימוכין, ואלה אינם חלק מהמצב התכנוני.

עלות המיגון האקוסטי תומחרה ע"י חברת ניצן ענבר במכתב חתום ומאושר. טענת הפסילה של חוות הדעת משום שאינה מלווה בתצהיר אינה עניינית ואינה מתייחסת לנתונים גופא.

חישוב שטחי החזיתות שנעשה ע"י האדריכלים מסתכם ב- 11,988 מ"ר ולא ב- 4,358 מ"ר (שמאית המשיבה חיברה בטעות את שטחי קיר המסך בקומות ב-ה המסומנים באות C בתחשיב ולא כללה את יתרת השטחים שבטבלה). התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990 מאוזכרות בחוו"ד מומחה האקוסטיקה מאחר והן מאפשרות לפנות למסגריה ולדרוש שתנקוט בצעדים להפחתת הרעש, והן אינן מקור לחיוב בעל נכס מקרקעין להתמגן כנגד רעש. מסמך ההבהרות שהוגש ע"י יועצי האקוסטיקה מתייחס לרמות הרעש בנטרול מוקדי הרעש שמקורם אינו ברכבת ומסקנתם ברורה, חזיתות המבנים נדרשות למיגון אקוסטי.

- **הסטת הדרך**- תוואי זכות הדרך של רחוב תרשיש במצבו "הישן" מצוי בתוך גבולות מגרש "קמפוס הרכבת". על מנת לבצע את הפרויקט בהתאם לתכנית 308-0586800 היה צורך להסיט את רחוב תרשיש דרומה. כמו כן קיים צורך בביטול של תוואי רחוב בזלת.

העבודות כוללות הסטת והעברת תשתיות, תשלומים לגורמי חוץ, תשלום לחברת חשמל בגין העתקת תשתיות וכיוצ"ב, כמפורט להלן:

תיאור	עלות בש"ח
חברת חשמל	524,195
ביצוע- רושדי	3,236,722
ניהול ופיקוח	172,529
יועצים	219,860

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

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

מדידות ורישום	11,340
גורמי חוץ והסטת תשתיות	233,636
סה"כ	3,498,282
בתוספת בצ"מ (15%)	5,058,024

ב"מצב קודם" ציר הכביש אינו משתנה והתשתיות במקומן ללא עלות נוספת.

הצעת הפסילה של חוות הדעת משום שאינה חתומה בשל שגיאה טכנית אינה עניינית ואינה מתייחסת לנתונים גופא.

רכיבי עלות התשתיות להעתקה מופיעים בשומה האחרת ולשומה צורף נספח הכולל את תיאור העבודות. שמאית המשיבה בוחרת שלא להתייחס למהות ומתמקדת בכותרת המסמך (הסטת כביש תרשיש) בעוד שברור שהעלות העודפת נובעת מהצורך להעתיק תשתיות שהוכנו זה מכבר בתחומי המגרש למימוש במצב קודם והתאמתם לנדרש תוך העתקתם לצורך מימוש המצב התכנוני החדש.

ברור שהעלות העודפת נובעת מהצורך להעתיק תשתיות שהוכנו זה מכבר למימוש ב"מצב קודם". מימוש הבניה ב"מצב קודם" אינו מחייב ביטול תוואי רחוב ברקת והתשתיות הקיימות מאפשרות את מימוש הבניה לפי תכנית ג/322ב'.

הסטת התשתיות אינה נכללת בגדר עלויות הפיתוח הנורמטיבית, אלא נופלות על המגרש כחבות עודפת בשל ביטול דרכים בתחום המגרש והסטת תשתיות וכבישים שכבר נסללו ובוצעו, אך ורק כתוצאה מהצורך שיצר מגרש הבעלים.

כמו בכל רשות מקומית, יזם שקידם תכנית על קרקע שחלקה ביעוד דרך וביטול דרך זו כתוצאה מכך היתה נדרשת הסטת תשתיות ציבוריות כשמימון ביצוע פתרון חלופי לעבודות אלו חל על היזם.

להיותה של החברה חברה מפתחת בתחומי הפארק אין קשר לסיווג העלויות כעלויות עודפות. החברה אכן מחכירה קרקע מפותחת לחוכרי קצה, אולם כמו כל יזם אחר שהיה מבקש שינוי תב"ע ותוספת זכויות הכרוכות בהעתקת תשתיות שכבר הוקמו ע"י החפ"ק ומהוות תנאי לשינוי תב"ע, הייתה נדרשת הסכמת החברה המפתחת לשינוי, ומטבע הדברים גם היה מחויב בעלות העתקה. מעמדה של החפ"ק כחברה מפתחת אינה משנה את העובדה שבמצב הקודם הקרקע כבר פותחה ועלויות הפיתוח שולמו ולפיכך דרישות הפיתוח הנובעות מהמצב החדש הינם בגדר עלות עודפת הנובעת ישירות מהשינוי התכנוני שבוצע.

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

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

- **עלות הבניה**- עלות הבניה שנקבעה בשומת המבקשת אינה אומדן והיא תוצאה של מכרז קבלני שנערך ותוצאותיו שמודדו למועד הקובע.

עלות הבנייה מגובה הן במסמך הפרוטוקול החתום המרכז את ההצעות הקבלניות מיום 14.8.2022 שצורף לשומת המבקשת, ובנוסף, לבקשת השמאי המכריע צורף גם צילום החוזה הקבלני שנחתם במקטע הרלבנטי העוסק בהסכמות לגבי עלות החוזה.

בפרוטוקול מוצגות 6 הצעות קבלניות ולא מובן כיצד ניתן לטעון כי המדובר בעלות העולה על המקובל ואלו גיבויים נוספים נדרשים כדי לשכנע שזו אכן עלות הקמה הישירה של הפרויקט.

העלות בסך 238 מש"ח המופיעה בתחשיב שהוצג בשומת המבקשת הינה עלות כוללת בנטרול מרתפים להמחשת עמדתנו בדבר העומס הכלכלי שנוצר לפרויקט כתוצאה מהצורך לרדת למפלס תת-הקרקע, והיא אינה העלות הקבלנית לביצוע הפרויקט המלא (כולל מרתפים). עוד הובהר, שעלות העתקת התשתיות אינה כלולה בעלות החוזה הקבלני, וכי היא מצטרפת כעלות נוספת בהסתמך על חוזה נפרד עם קבלן תשתיות.

להלן החישוב על בסיס תוצאות המכרז (בנטרול מרתפים):

עלות קבלנית- 269,855,000 ₪

הסטת תשתיות- 5,089,588 ₪

סה"כ עלות לאוגוסט 2022- 274,944,588 ₪

מדד ידוע אוגוסט 2022- 124.9 (מחירי תשומה בבניה למבני מסחר ומשרדים).

מדד ידוע אוקטובר 2019- 107.4

מקשר מדד- 1.16294227

עלות אוקטובר 2019- 236,421,527 ₪

מדובר בנתון אמת המגלם את תנאי הבינוי, הפיתוח, והמיקום באופן מיטבי, וזאת לעומת אומדן ממוצע על בסיס מחירון.

אומדן שמאית המשיבה אינו תואם את סטנדרט המבנה המתוכנן (לדוגמא גמר מעטפת- קיר מסך בחזית אחת בלבד) וללא מתקני מיזוג אוויר, ובלי העלויות העודפות.

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

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

11.3.3. **<u>הכרעה</u>**

<u>ערכי שווי</u>

<u>"מצב קודם"</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי של 2,500 ₪ למ"ר קרקע ב"מצב קודם" בייעוד של תעשייה (לפני הפחתה לגודל לפי מקדם של 0.85), ושווי של 2,619 ₪ למ"ר קרקע ביעוד של אזור מיוחד (לפני הפחתה לגודל כאמור, ולפני דחייה להכנת תכנית מפורטת), שהוא גבוה בכ- 5% משווי הקרקע ביעוד לתעשייה.

לעומתה, שמאי המבקשת קבע שווי של 1,881 ₪ למ"ר קרקע בייעוד של תעשייה/תעסוקה ו- 1,921 ₪ למ"ר קרקע באזור לתכנון מיוחד (ללא דחיה להכנת תכנית מפורטת), שהוא גבוה בכ- 2% מהשווי למ"ר קרקע בייעוד לתעשייה/תעסוקה.

את ערכי השווי קבעו שמאי הצדדים על-סמך עסקאות שנעשו במגרשים מבונים בפארק, ושמאי המבקשת הפנה גם לשתי עסקאות במגרשים ריקים באזור התעסוקה "אילנות".

לעמדתי, בשל העובדה שאזור התעסוקה "אילנות" עדיין אינו מפותח, וגם הצפי לפיתוחו אינו ברור, והוא אינו במתחם של פארק עסקים כדוגמת הפארק בו ממוקם מגרש הנכס, הרי שקיים קושי בהסתמכות על נתוני העסקאות באזור זה לצורך קביעת שוויו של מגרש הנכס.

גם בקביעת השווי על בסיס ניתוח העסקאות שנעשו במגרשים מבונים בפארק מתעוררים קשיים לא מעטים בגזירת שווי הקרקע, שכן ניתוח שכזה מושפע משיעור היזמות שיובא בחשבון (מלא/שחוק) והשווי שיוקנה לשטחים הבנויים.

שמאי המבקשת הפנה לשתי עסקאות במגרשים מבונים, שלאחר התאמות שערך בהן, השווי הממוצע הנלמד מהן הינו לעמדתו כ- 1,900 ₪ למ"ר קרקע. אחת העסקאות הינה העסקה שבצעה קרן הריט "מניבים" במגרש שעליו בנויים 12,600 מ"ר. שמאי המבקשת מייחס לשטחים הבנויים שווי של 6,500 ₪ למ"ר, כאשר במועד העסקה, לפי מחירון "דקל" עלות בנייה חדשה של מ"ר משרדים, כולל עלויות עקיפות, הינה כ- 5,000 ₪ ובמבני תעשיה כ- 2,150 ₪ למ"ר.

יצוין, כי ככל שהיה מיוחס לשטחים הבנויים שווי של 5,000 ₪ למ"ר, היתרה לקרקע שהייתה מתקבלת (בהנחת יזמות בשיעור מלא של 20%) הינה כ- 3,412 ₪ למ"ר, והשווי הממוצע עם העסקה הנוספת שניתח שמאי המבקשת היה כ- 2,445 ₪ למ"ר קרקע.

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

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

שמאית המשיבה, בהתייחסותה לשומת המבקשת, אף היא מנתחת העסקה אך היא מייחסת לשטחים הבנויים שווי של 3,000 ₪ למ"ר, והשווי המתקבל הינו 5,505 ₪ למ"ר קרקע.

הקושי בהתבססות על ניתוח העסקאות במגרשים המבונים עולה גם מניתוח העסקאות שערכה שמאית המשיבה בהתייחסותה לשומת המבקשת. שמאית המשיבה הציגה ניתוח של 6 עסקאות, וערכי השווי שנקבעו על-ידה הינם בטווח של 2,381 ₪ למ"ר קרקע ל- 7,591 ₪ למ"ר קרקע, והממוצע בעסקאות אלה הינו כ- 4,590 ₪ למ"ר קרקע, בעוד שבשומת המשיבה נקבע כאמור שווי של 2,500 ₪ למ"ר קרקע.

בשל הקשיים שלעיל, נכון לעמדתי לקבוע השווי למגרש הנכס, על בסיס דמי השכירות המשולמים בבנייני תעשייה שבחלק הצפוני של הפארק, ובסמוך למגרש הנכס.

לצורך זה, התבקשה המבקשת להעביר את הסכמי השכירות בבניינים שבסביבה.

מבין ההסכמים שהועברו ונבחנו, נכון לעמדתי להביא בחשבון את אלו שנערכו בסמוך למועד הקובע.

להלן עיקר הנתונים מהסכמים אלו:

מס"ד	בניין	קומה	מועד הסכם	מטרת השכירות	תקופת הסכם בשנים[15]
1	אופק 8	קרקע	04/19	מעבדת מחקר, פיתוח ושירות פרמצבטית	5+5
2		ראשונה	02/18	אולם לפיתוח וייצור שתל רפואי	3+3
3			08/18	שירותי מעבדה לנושאי מו"פ	5+5
4		שניה	04/17		2+3
5	אופק 10	רביעית	02/17	פיתוח שבבים	5+5
6		שלישית	06/17	שירותי רגולציה בתחומי הפרמצבטיקה	5+5+5
7			12/17	ניהול פרויקטים	5+5

[15] . תקופת השכירות מצוינת בקירוב.

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

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

יגאל יוסף

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

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

מס"ד	בניין	קומה	מועד הסכם	מטרת השכירות	תקופת הסכם בשנים[15]
8		חמישית	03/17	פיתוח, ייצור ושיווק של מוצרים בתחום המכשור הרפואי	5+5
9		רביעית	04/17	מחקר, פיתוח והרכבות של מכשור רפואי	3+3
10	אופק 11		08/17	הפעלה וניהול מרחבי עבודה	5+5
11	אופק 13	קרקע, שלישית, רביעית	06/20	מרכז פיתוח למכשור רפואי	3 + 10.5 תקופת של 5 שנים
12		קרקע	08/20	פיתוח בתחום העיבוד והתקשורת	5+5+5
13			09/21	פיתוח תוכנה	5+5
14	אופק 14	שניה+שלישית +רביעית	04/20	מו"פ של מעגלים משולבים	5+5.5
15	אופק 15		12/18		5+10

מס"ד	בניין אופק	שטח מושכר (מ"ר)	רמת הגמר	דמ"ש חודשיים לתקופה הראשונה
1	8	322	במועד ההסכם השטח מושכר לחברה אחרת. עבודות התאמה ע"י השוכרת. החברה תשתתף בעלות עבודות התאמה עד לסכום של 100 אש"ח	עד לחודש 08/20- 55 ₪ למ"ר + 80 ₪ לחניה לא מקורה. מחודש 08/20- 62 ₪ למ"ר + 250 ₪ לחניה לא מקורה.
2		432	מושכר AS-IS	60 ₪ למ"ר +80 ₪ למקום חניה.
3		619	מושכר AS-IS	55 ₪ למ"ר + 250 ₪ למקום חניה.
4		905		58 ₪ למ"ר ברוטו.

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

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

יגאל יוסף

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

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

5	10	1,041	גמר	62 ₪ למ"ר. חניה לא מקורה- 150 ₪, חניה מקורה- 400 ₪.
6		625		60 ₪ למ"ר. חניה לא מקורה- 150 ₪, חניה מקורה- 400 ₪.
7		186	מעטפת	45 ₪ למ"ר.
8		2,389		55 ₪ למ"ר. 100 ₪ לחניה לא מקורה, 250 ₪ לחניה מקורה
9		677	גמר	62 ₪ למ"ר. חניה לא מקורה- 150 ₪, חניה מקורה 400 ₪.
10	11	1,846	מעטפת	45 ₪ למ"ר.
11	13	5,912	מעטפת	46 ₪ למ"ר. חניה- כ- 300 ₪ בממוצע.
12		303	מעטפת	ב- 14 חודשים ראשונים- 52 ₪ למ"ר, ומהחודש ה- 15- 55 ₪ למ"ר. מקום חניה- 350 ₪.
13		612		החברה תשיב לשוכרת עד 2,000 ₪ למ"ר בשל עבודות התאמה. דמ"ש- 70 ₪ למ"ר (50 ₪ ללא רכיב השתתפות ו- 20 ₪ בגין ניצול מלא של השתתפות המשכירה). מקום חניה- 350 ₪.
14	14	8,022		החברה תשתתף בעלויות התאמה בסך של עד 2,000 ₪ למ"ר. דמ"ש- 68 ₪ למ"ר מקום חניה- 300 ₪.
15	15	10,153		45 ₪ למ"ר. מקום חניה- 350 ₪.

מהנתונים שלעיל, לאחר התאמה של מועד וגודל, נכון לעמדתי לקבוע דמי שכירות חודשיים ראויים של 50 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת, ובתוספת של 5% בשל קרבתו של הנכס לתחנת הרכבת- 52.5 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת.

דמי שכירות למקומות חניה יחושבו לפי 350 ₪ לחודש למקום חניה עילי ו- 500 ₪ למקום חנייה מקורה.

יצוין, כי איני מקבל את טענת שמאי המבקשת להפחתה של 40% מדמי השכירות למקומות חניה, וזאת לטענתו בשל דוח תקופתי אחד של הכנסה מדמי שכירות בקמפוס גרניט בשנת 2021. לצורך הוכחת הטענה נכון היה להציג נתוני הכנסה גם ממגרשים נוספים. כמו כן, במגרש הנכס, תקני החניה לרכב פרטי הינם מחצית

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

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

מאלו שבקמפוס גרניט, כך שגם אם הנתון של אחוז התפוסה משקף נכונה את הביקוש למקומות חניה בפארק, הוא אינו רלוונטי למגרש הנכס.

לצורך בחינת דמי השכירות הראויים לשטחי מסחר, התבקשו והוצגו על-ידי המבקשת הנתונים שלהלן של שטחי מסחר שונים בפארק:

מועד הסכם	תקופת שכירות בשנים	תאור המושכר	רמת הגמר	דמ"ש
06/12	5+5+5	כ- 316 מ"ר	שלד	26,000 ₪ לחודש. בתום כל תקופת שכירות תוספת ריאלית של 7.5%
10/13		כ- 218.5 מ"ר + מרפסת מקורה של כ- 127 מ"ר	השוכר נכנס בנעלי שוכר קודם	עד לחודש 10/18- 23,000 ₪. אח"כ תוספת ריאלית של 7%.
02/21	3+3	כ- 180 מ"ר ברוטו	מעטפת	החל מהחודש ה- 16- 7% מהמחזור או 65 ₪ למ"ר ברוטו.
09/22	5 + 5 + 7.5	כ- 211 מ"ר ברוטו + 90 מ"ר מרפסת מקורה	AS-IS. עבודות התאמה ע"ח השוכרת	22,000 ₪
12/22	3+ 3 + 4	כ- 123 מ"ר + 15 מ"ר מחסן	AS-IS. עבודות התאמה ע"ח השוכרת	100 ₪ למ"ר או 6.5% מהמחזור, לפי הגבוה ביניהם + 45 ₪ למ"ר מחסן.

בנתונים שלעיל, נכון לעמדתי לקבוע דמי שכירות חודשיים ברמת מעטפת של 85 ₪ למ"ר מסחר, ובתוספת של 5% בשל הקרבה לתחנת הרכבת- 89 ₪.

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

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

יגאל יוסף

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

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

שיעורי תשואה

לפי פרסומי השמאי הממשלתי הראשי, במחצית השנייה של שנת 2019, שיעור התשואה בממוצע כלל ארצי בנכסי משרדים הינו 7%, ובשטחי מסחר, תעשיה ולוגיסטיקה- 6.9%.

מגרש הנכס אינו במרכז הארץ, אך הוא גם לא באזור פריפריאלי. כמו כן, פארק התעשייה נהנה מגישה נוחה לצירי תנועה ארציים ומקרבה לתחנת רכבת, והוא מנוהל כפארק עסקים ברמה גבוהה.

בנתונים שלעיל, נכון לעמדתי לקבוע שיעור תשואה שנתי של 7.0%, הן לשטחי התעשיה בפארק והן לשטחי המסחר.

רווח יזמי

לפי המפורט בפרק י"ח לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים (עדכון ינואר 2020), הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים הינה, שבבניה למשרדים, תעשיה או מלאכה, שיעור הרווח היזמי הינו בטווח של 15%-20%, כאשר הגורמים המשפיעים על שיעור הרווח הינם: גודל ומשך הפרויקט, אופי הסביבה ורמת פריפריאליות, יעוד הנכס, מצב השוק, המורכבות המשפטית של הזכויות בנכס.

בנכס כאן, מן הצד האחד המדובר בפרויקט גדול, אך מאידך, סביבת פארק העסקים הינה סביבה ותיקה ויציבה, במועד הקובע מצב השוק יציב כלכלית, והמורכבות הקניינית אינה גבוה.

מטעמי זהירות, יובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20% לשטחי התעשייה/תעסוקה ו- 25% לשטחי מסחר.

עלות בניה

לפי מחירון "דקל" לחודש נובמבר 2019, עלות הבניה ברמת מעטפת למבנה משרדים בגובה של עד 5 קומות הינה 3,600 ₪ למ"ר, ולמבנה משרדים בגובה של 6-15 קומות- 4,400 ₪ למ"ר. המבנים במגרש הנכס מתוכננים לגובה של 6 קומות ולכן, על-בסיס מחירון "דקל" ניתן להניח עלות בניה של 3,800 ₪ למ"ר עילי בבניין בן 6 קומות (קיר מסך בשתי חזיתות, ללא תשתיות מיזוג מרכזי וללא עלות פיתוח מגרש).

לפי ההסכם הקבלני לבניית מבני המשרדים במגרש הנכס, עלות בניית השטחים העיליים הינה כ- 204,612 אש"ח, נכון למדד חודש יולי 2022, לשטח בנייה עילי של 45,552 מ"ר, שהם כ- 4,492 ₪ למ"ר, ובהתאמה למועד הקובע, כ- 3,872 ₪.

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

ועל-אף שהעלות הקבלנית כוללת את כלל רכיבי המעטפת, לאור העלות שבמחירון "דקל", תובא בחשבון עלות בניה כוללת של 4,050 ₪ למ"ר, ובתוספת 20% עלויות עקיפות- 4,860 ₪.

<u>השווי למר"א מבונה</u>

בנתונים שלעיל, בהנחת דמי שכירות חודשיים של 52.5 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת, שיעור תשואה שנתי של 7%, רווח יזמי של 20% ועלות בניה של 4,860 ₪ למ"ר, השווי למר"א מבונה הינו 2,640 ₪.

מכאן, שבמגרשים בהם הבניה העילית המותרת היא בשיעור של 75% משטח המגרש, והם בצמידות לתחנת רכבת בדומה למגרש הנכס, ומקומות החניה בהם מוסדרים בתחום החצר (חניות עיליות), השווי למ"ר קרקע הנגזר מהשווי המבונה שלעיל הינו כ- 1,980 ₪.

לעניין שטחי המסחר, בהינתן רווח יזמי בשיעור של 25% ועלות בנייה של 6,600 ₪ למ"ר (כולל עקיפות), השווי המבונה המתקבל הינו כ- 5,600 ₪ למ"ר מבונה.

כפי שיפורט בהמשך, בהשוואה לשווי של 2,640 ₪ למר"א מבונה ביעוד של תעשייה עתירת ידע, את השווי למר"א מבונה בייעוד לתעסוקה, הכולל גם שימוש של משרדים, נכון לעמדתי לקבוע כ- 2,750 ₪ למ"ר מבונה. לפיכך, בייעוד הקרקע של "אזור מיוחד", שבו הותרו גם שימושי מסחר וגם שימוש למשרדים, בהנחה שיוקצו 10% משטח המגרש לטובת שימושי מסחר, שווי המגרש המתקבל גבוה בכ- 19% משווי מגרש לתעשייה ללא שימושי מסחר, והוא- 2,347.5 ₪ למ"ר קרקע.

<u>שווי הנכס ב"מצב קודם"</u>

כמפורט לעיל, ב"מצב קודם" חלק משטחו של מגרש הנכס הינו ביעוד של "אזור מיוחד", שלצורך מימוש הזכויות בו נדרש להכין תכנית מפורטת.

תובא בחשבון תקופת דחייה של שנתיים להכנת התכנית (לפי שיעור היוון של 5%), ובהנחת תשלום היטל השבחה עתידי בשל אישורה של התכנית המפורטת, נכון להפחית משווי השטחים שביעוד זה כ- 17% (מקדם דחיה של 0.83).

עוד יובא בחשבון, כי ניתן היה לממש במגרש הנכס בנייה בהיקף של 14,068 מ"ר (75% משטח שאינו ביעוד דרך), מהם 1,016 מ"ר מסחר (10% משטח המגרש באזור מיוחד) ו- 13,052 מ"ר תעשייה, ולהם נדרש היה להסדיר 78 מקומות חניה לכלי רכב פרטיים[16].

[16] . 54 מקומות לשטחי תעשייה (לפי מקום אחד לכל 240 מ"ר), 21 מקומות לשטחי מסחר (לפי מפתח של מקום אחד לכל 50 מ"ר), ו- 3 מקומות חנייה נגישים.

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

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

בהנחת דמ"ש חודשיים של 350 ₪ למקום חניה עילית, מתקבל שווי של 60,000 ₪ למקום חניה, ובהפחתת יזמות (20%) ועלות הכשרה של 10,000 ₪, השווי המבונה למקום חניה הינו 40,000 ₪, ול- 78 מקומות חניה- 3,120,000 ₪.

לפיכך, על בסיס ערכי השווי שווי שנקבעו לעיל, להלן תחשיב שווי הנכס ב"מצב קודם":

ייעוד	**שטח מגרש במ"ר**	**שווי מ"ר קרקע (₪)**	**סה"כ שווי ב ₪**
"מצב קודם"			
תעשייה	8,603	1,980	17,033,940
אזור מיוחד	10,156	[17]1,948	19,788,204
דרך	4,000	200	800,000
מקומות חניה			3,120,000
עלויות פיתוח	18,759	[18]590	(11,067,810)
סה"כ שווי (₪, מעוגל)			**29,674,000**

<u>שווי הנכס ב"מצב חדש"</u>

ב"מצב חדש" השימושים המותרים במגרש הנכס רחבים יותר מאלו שהיו ב"מצב קודם" והם מאפשרים גם שימוש למשרדים.

בהעדר נתוני השוואה בתחום הפארק למגרשים ביעוד שכזה, נכון לעמדתי לקבוע השווי למ"ר מבונה ביעוד לתעסוקה, לפי שיעור תשואה שהוא נמוך יותר בהשוואה לשיעור התשואה שהובא בחשבון לצורך קביעת שווי מבונה ביעוד לתעשייה, וזאת בשל הגדלת מגוון השוכרים האפשריים.

עם זאת, מאחר ולהבנתי, אין כוונה לשנות באופן מהותי את הרכב השוכרים בפארק, יובא בחשבון שינוי מינורי של 0.1% בשיעור התשואה, כך שחלף שיעור תשואה של 7% שהובא בחשבון לצורך קביעת שווי מר"א מבונה ב"מצב קודם", ב"מצב חדש" ייקבע השווי למר"א מבונה לפי שיעור תשואה של 6.9%.

ולכן, בהינתן כל הפרמטרים הנוספים שהובאו בחשבון לצורך קביעת שווי מר"א מבונה ב"מצב קודם", ושיעור תשואה שנתי של 6.9%, מתקבל שווי של 2,750 ₪ למר"א מבונה לתעסוקה.

[17] . 1,948 ₪/מ"ר קרקע= 0.83 דחייה להכנת תכנית מפורטת והיטל השבחה x 2,347.5 ₪ למ"ר קרקע

[18] . לפי עלות הפיתוח בהסכם הקבלני לבניית הפרויקט (1.162 התאמת מועד / (22,759 מ"ר : 12,939,000 ₪), ובתוספת עלויות עקיפות של 20%.

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

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

במגרש בו מותרים שטחי תעסוקה בשיעור של 190% לפי שווי מבונה של 2,750 ₪ למר"א מבונה, ושטחי מסחר בשיעור של 10% לפי שווי של 5,600 ₪ למ"ר מבונה, שווי מ"ר קרקע הינו- 5,785 ₪, ול- 22,759 מ"ר, כ- 131,660,815 ₪.

שמאי הצדדים, קודם לקביעת השבחה, מביאים בחשבון נתונים נוספים המשפיעים על שווי הזכויות ב"מצב חדש".

שמאית המשיבה הביאה בחשבון עלויות עודפות של 6,630,000 ₪ בשל הצורך בבניית קומת המרתף, ובנוסף הפחתה של 30% משווי הזכויות בשל דחיה ושוליות.

שמאי המבקשת מביא בחשבון עלות עודפת של 32,704,560 ₪ בשל הצורך בבניית קומת מרתף, העתקת תשתיות בהיקף של כ- 4,376,634 ₪ (בהתאמה למועד הקובע), ועלות עודפת נוספת של 4,229,087 ₪ (לאחר התאמה למועד הקובע) בשל הצורך במיגון אקוסטי.

<u>דחיה למימוש הזכויות</u>

ב"מצב קודם" ניתן היה לבנות במגרש הנכס כ- 14,000 מ"ר שטחים עיליים, וב"מצב חדש" שטחי הבנייה העיליים הינם בהיקף של כ- 45,500 מ"ר, והם גדולים בכ- 31,500 מ"ר בהשוואה להיקף השטחים לשיווק ב"מצב קודם".

ולכן, ככל שיימצא שבמהלך תקופת הבנייה, אותה אני מעריך בכשנתיים, לא ניתן לשווק את התוספת של כ- 31,000 מ"ר, נכון להפחית משווים של שטחים אלו בהשוואה לשווים ב"מצב קודם".

לפי דברי סמנכ"ל המבקשת, מר רן אורן, בדיון שהתקיים בוועדה המחוזית ביום 26.2.2018 בעניינה של התכנית, הפארק צומח בכ- 30-60 אלף מ"ר בשנה (עמ' 83 לפרוטוקול הדיון).

כמו כן, במסמך שהוכן על-ידי המבקשת וכותרתו "מסמך מדיניות- פארק תעשייה קיסריה", שהוא מחודש מרץ 2019 צוין, כי בשנים האחרונות ניתן לזהות ביקושים הולכים וגדלים של חברות תעשייה עתירות ידע להתמקם בפארק, וכי התנופה באכלוס הפארק המאפיינת את השנתיים האחרונות (כ- 50,000 מ"ר בשנה) מבטאת, בין היתר, את הביקושים הגוברים של עסקים המעוניינים להתמקם בפארק תוך מיצוי זכויות הבניה.

אפשר שבשל הנתונים שלעיל, שמאי המבקשת לא הביא בחשבון תקופת דחייה למימוש השטחים שבתכנית החדשה.

עם זאת, בחינה של קצב שיווק השטחים בקמפוס גרניט, לפי המועדים של חתימת הסכמי השכירות והשטחים שהושכרו, מלמדת על קצב שיווק של כ- 7,000 מ"ר – 10,000 מ"ר בשנה.

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

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

בנתונים שלעיל, ומטעמי זהירות, יובא בחשבון שלצורך מימוש תוספת השטחים יידרשו 4 שנים נוספות (7,750 מ"ר בשנה), ודחייה זו, בהנחת שיעור היוון שנתי של 6%, מפחיתה משווים של שטחים אלו, המהווים כ- 70% מכלל השטחים לשיווק ב"מצב חדש" כ- 14%, ומכלל שווי השטחים כ- 10%.

לפיכך, תובא בחשבון הפחתה של 10% משווי השטחים ב"מצב חדש".

<u>עלות חניה תת-קרקעית</u>

שמאית המשיבה הפחיתה 6,630,000 ₪ משווי הזכויות ב"מצב חדש" בשל עלות עודפת של התקנת מקומות חניה בקומת מרתף (לפי תחשיב של 30,000 ₪ עלות עודפת למקום חניה x 221 מקומות חניה).

שמאי המבקשת מפחית משווי הזכויות ב"מצב חדש" סכום של 32,704,560 ₪, לפי שטח קומת המרתף בהיתר הבניה (10,094 מ"ר) ולפי עלות בנייה של 3,240 ₪ למ"ר (כולל עלויות עקיפות בשיעור של 20%).

עיון בהוראותיה של תכנית 308-0586800 לעניין החניה מעלה, כי זו קבעה שמקומות החניה הדרושים, לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, יוסדרו בתחום המגרש, אך לא נקבע שהן חייבות להיות בתת-הקרקע.

אכן, לפי נספח הבינוי והתנועה של התכנית, סומנה קומת חניה תת-קרקעית. ברם, נספחים אלו הינם מחייבים לעניין מספר מקומות החניה הציבוריים ולעניין הכניסות והיציאות למגרש, ובשאר הנושאים הם מנחים.

לפיכך התבקשה תגובת הצדדים לשאלה מדוע יש להביא בחשבון עלויות עודפות שמקורן בבניית מקומות החניה בקומת המרתף.

בתגובת שמאית המשיבה נטען, כי בנספחי התכנית נקבעו 2 כניסות ויציאות למגרש ובתוכו נקבעו שתי כניסות למרתף חניה שגם הוא מופיע בנספחים. שומת השבחה נערכה למימוש בהיתר הכולל מרתף חניה, לפיכך בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות עודפת לחניה ולא המימוש המיטבי.

בתגובת שמאי המבקשת נטען, כי נספח העיצוב והבניה של התכנית מצביעים על בינוי הכולל חניה תת-קרקעית וזו גם התפיסה התכנונית שהותוותה על-ידי הוועדה המחוזית. כמו כן, גם בהתעלם מעובדה זו, גם בתחשיב פשטני (ולא ישים) של חלוקת השימושים במגרש, ניתן לראות שלא ניתן לתכנן מתחם באיכות תכנונית סבירה המבוסס על חניה עילית. לעמדתו, במידה ולא היה מבוצע חניון תת-קרקעי, נדרש היה להסדיר במפלס הקרקע שטח עבור 152 מקומות חניה לרכב פרטי, 169 חניות לאופניים ו- 105 מקומות חניה לאופנועים, ואלא מצריכים שטח של 4,832 מ"ר (152 מ"ח לרכב פרטי x 25 מ"ר + 169 אופניים x 3 מ"ר+ 105 אופנועים x 5 מ"ר). ככל שמוסיפים לשטח זה את תכסית המבנים- 7,030

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

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

מ"ר, שטח מערך החניה ההיקפית- 6,827 מ"ר (30% משטח המגרש) ושטח חלחול של 3,414 מ"ר (15% משטח המגרש), הרי שסך השטחים הינו 22,103 מ"ר ובין המבנים מפרידים שטחי חניה וללא כל שטחי רווחה. המדובר בתכנון לא סביר ובלתי אפשרי למימוש.

עוד צוין, שנתוני השוואה בשומת המבקשת מבוססים על קמפוס גרניט המתוכנן באופן דומה, עם 3 מבנים שביניהם רחבה מפותחת, ללא חניות, וכי ירידה בסטנדרט התכנוני אמורה להתבטא גם בהתאמה של דמי השכירות לסטנדרט המופחת.

בנוסף נטען, כי מבלי לגרוע מהטיעונים שלעיל לגבי חוסר ההתכנות של חניון עילי "מלא", המימוש שנעשה הינו מימוש בהיתר הכולל חניון תת-קרקעי ולפיכך השבחה צריכה להיות מחושבת בהתאם.

אבהיר להלן עמדתי באשר לתגובות הצדדים:

כאמור, לעמדת שמאי המבקשת, אין כלל היתכנות להסדרת כל מקומות החניה בשטחי החצר, וכתמיכה בטענתו זו הציג את התחשיב שלעיל.

שטח מגרש הנכס הינו 22,759 מ"ר, והתכסית לפי היתר הבניה הינה כ- 6,500 מ"ר, כך שיתרת שטח החצר הינה- 16,259 מ"ר.

לפי היתר הבניה, שטחי הבנייה העיקריים הינם 40,511 מ"ר למשרדים ו- 2,205 מ"ר למסחר.

לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 (להלן: "**תקנות החניה**") מגרש הנכס הינו ב"אזור א'", שמספר מקומות החניה המרבי שניתן להתיר בו הינו לפי מפתח של מקום חניה אחד לכל 240 מ"ר שטחי תעסוקה, מקום חניה אחד לכל 50 מ"ר שטחי מסחר שעד 2,000 מ"ר, ומקום חניה אחד לכל 100 מ"ר שטחי מסחר שמעל ל- 2,000 מ"ר.

בנתונים שלעיל, במגרש הנכס נדרשת הסדרתם של 169 מקומות חניה עבור שטחי התעסוקה ו- 43 מקומות חניה לשטחי מסחר. בנוסף נדרשים עוד 7 מקומות חניה נגישים לפי תקנה 8.110 שבתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל-1970, כך שעבור שטחי הבנייה שבהיתר הבניה נדרשים 219 מקומות חניה לרכב פרטי, ולאלה יש להוסיף את 100 מקומות החניה שיש להסדיר במגרש לטובת באי הרכבת, ובסך-הכול- 319 מקומות חניה לרכב פרטי.

לפי טבלת מאזן החניה שבתכנית הבקשה להיתר, נדרשים 315 מקומות חניה לרכבים פרטיים (כולל 100 מקומות חניה לבאי הרכבת) + 5 מקומות לחניה תפעולית + 214 מקומות חניה לאופנועים + 171 מקומות חניה לאופניים.

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

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

לפי תקנות החניה, בהעדר הוראה אחרת בתכנית, שטח מקום חניה, הכולל את שטח התמרון לכניסה ויציאה, הינו 25 מ"ר לרכב פרטי ו- 60 מ"ר למשאית.

לפיכך, לצורך הסדרת 319 מקומות חניה לרכבים פרטיים ו- 5 מקומות לחניה תפעולית, נדרש שטח חצר של 8,275 מ"ר, ובהתחשב בשטח הנדרש לחניית אופנועים ואופניים, יובא בחשבון שטח כולל של כ- 9,500 מ"ר.

כך שיתרת שטח החצר לאחר הסדרת מקומות החניה הינה כ- 6,760 מ"ר, והיא בשיעור של כ- 30% משטח המגרש.

מכאן, שלא יכול שתהא מחלוקת שאין מניעה פיסית מלהתקין בשטח החצר את כל מקומות החניה הדרושים.

לטענת שמאי המבקשת, דמי השכירות לפיהם נקבע שווי מגרש הנכס ב"מצב חדש" התבססו על דמי השכירות בקמפוס גרניט, ששם המבנים נהנים משטחים מגוננים נרחבים, ללא חניות עיליות, וכי ירידה בסטנדרט התכנוני אמורה להתבטא גם בהתאמה של דמי השכירות לסטנדרט המופחת.

אלא שעיון בטבלת הסכמי השכירות מלמדת, שדמי השכירות בבניינים שבקמפוס גרניט אינם שונים באופן מובהק מדמי השכירות בבניינים האחרים, שבהם בשטח החצר מוסדרים מקומות חניה והשטחים המגוננים הינם בשיעור שהוא קטן מ- 20%. ובכל מקרה, דמי השכירות הראויים בשומה זו נקבעו בהתבסס על דמי השכירות ששולמו גם במבנים האחרים שבסביבת הנכס.

כפי שצוין לעיל, נספח הבינוי ונספח התנועה של התכנית אינם מחייבים שהחנייה תהא בתת-הקרקע וגם בהוראות התכנית נקבע שהחניה תוסדר בתחום המגרש. קביעה זו אף נתמכת בעובדה שבהיתר הבניה אכן הוסדרו 60 מקומות חניה בשטח החצר (בנוסף ל- 100 מקומות החניה עבור באי הרכבת), וגם בטענת שמאי המבקשת לפיה, אלמלא הצורך בהסדרת 100 מקומות חניה עיליים לבאי הרכבת, יכולה הייתה המבקשת לחסוך בעלות בניית קומת המרתף ולהסדיר מקומות חניה עיליים.

עוד יצוין בעניין זה, כי בדיון שהתקיים בוועדה המחוזית ביום 26.2.2018 בעניינה של התכנית, ציינה עורכת התכנית, הגב' חגית קלימור, כי התכנית מאפשרת חניה תת-קרקעית. לשאלת יו"ר הוועדה, מר בן דוד, האם התכנית מאפשרת או מחייבת, הבהירה עורכת התכנית, כי התכנית מאפשרת ולא מחייבת, וכי נספח התנועה הוא מנחה ושברמה התב"עית נכון לאפשר זאת (עמוד 80 לתמלול הדיון).

עוד יובהר, כי לעמדתי, העובדה שבהיתר הבניה התבקשה בניית קומת מרתף, היא לכשעצמה אינה מחייבת להביא בחשבון את העלות העודפת הכרוכה בבנייה שכזו, שכן את ההשבחה יש לקבוע לפי השימוש המיטבי האפשרי לפי הוראותיה

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

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

של התכנית, ומאחר וגם לעמדת שמאי המבקשת, הצורך בקומת מרתף לצרכי חניה מפחית בשיעור משמעותי את שווי הזכויות שב"מצב חדש", הרי שאין מקום לקבוע ההשבחה לפי העדפותיו של בעל הקרקע למימוש הזכויות, שעה שאין מחלוקת שמימוש שכזה אינו השימוש המיטבי (לעניין זה ראה ההחלטה בערר (ת"א) 81070-08-20 **מטלון (תם) 25 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו** (24.5.2023)).

ועל-אף האמור לעיל, מאחר וגם בשומת המשיבה הוחלט להתחשב בעלות בניית המרתף, תובא בחשבון גם בשומה זו העלות הכרוכה בהסדרת מקומות החניה בתת-הקרקע.

לפי היתר הבניה, שטחי המרתף כוללים השטחים שלהלן:

שימוש	שטח (מ"ר)
מעליות	82
מבואות וחדרי מדרגות	398
מערכות טכניות	355
אחסנה	1,572
חניה	7,688
סה"כ	**10,095**

יובא בחשבון השטח שנדרש למקומות החניה + 120 מ"ר עבור מעליות וחדרי מדרגות (עבור 6 חדרי מדרגות, 2 בכל בניין, ולפי 20 מ"ר לחדר מדרגות), והשטח עבור מערכות טכניות (על-אף שמיקומם של שטחים אלו בקומת המרתף מאפשר הקטנת שטחי שירות עיליים ושיפור היחס שבין השטחים עיקריים לשטחי השירות), ובסך-הכול- 8,163 מ"ר.

לא תובא בחשבון עלות עודפת לשטחי אחסנה, מאחר וניתן להשכיר שטחים אלו למשתמשי הבניין בדמי שכירות אשר סביר כי יכסו את עלות הבניה.

שמאי המבקשת חישב עלותם של שטחים אלו לפי עלות של 2,700 ₪ למ"ר.

לפי מחירון "דקל" לחודש נובמבר 2019, עלות בניית מ"ר בחניון תת-קרקעי הינה 2,710 ₪ (בדומה לעלות שקבע שמאי המבקשת), אך לאלו נכון להוסיף העלויות הנוספות של דיפון, מפוחים משאבות ומאגרי מים, ולכן תובא בחשבון עלות בניה של 3,160 ₪ למ"ר, ובתוספת 20% עלויות עקיפות- 3,790 ₪, ול- 8,163 מ"ר- 30,938,000 ₪.

מעלות זו נכון להפחית את שווים של מ- 154 מקומות חניה שתוכננו בקומת המרתף. בהנחת דמי שכירות חודשיים של 500 ₪, ניתן לקבוע את שוויו של מקום

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

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

חניה כ- 86,950 ₪, ובניכוי יזמות בשיעור של 20%- 72,460 ₪, ול- 154 מקומות חניה- 11,159,000 ₪.

לפיכך, תובא בחשבון עלות עודפת של 19,779,000 ₪.

<u>עלות עודפת בשל רעשי הרכבת</u>

כמפורט לעיל, מגרש הנכס ממוקם בצמוד לתחנת הרכבת. למיקום זה יתרונות המגולמים בשווי המקרקעין שנקבע לעיל, בשני מצבי התכנון.

עם זאת, המדובר ביתרון ששובר בצדו, הנובע מתוספת הרעש בשל תנועת הרכבות.

בשל תוספת הרעש, שמאי המבקשת מפחית מההשבחה סכום של כ- 5.9 מש"ח (כולל עלויות עקיפות של 20%) בשל הצורך בזיגוג חלונות כפול.

מנגד נטען על-ידי שמאית המשיבה, שהעלות העודפת הנטענת לא הוכחה, וכי מסילת הברזל קיימת גם ב"מצב קודם", ובתת"ל 18 נקבעו תנאים למיגון להפחתת קרינה ובעניין האקוסטיקה.

עוד נטען, כי לפי הדו"ח שהציג שמאי המבקשת, רעש הרכבות יפחת עוד לפני השלמת ביצוע הפרויקט כתוצאה ממעבר לרכבות חשמליות, וגם מטעם זה אין להביא בחשבון עלות עודפת זו.

ראשית אבהיר, כי איני מקבל את טענת שמאית המשיבה לפסילת טענות המבקשת מטעמים פרוצדורליים של אי הגשת תצהיר ו/או בשל העובדה שהמסמך אינו ערוך כחוות דעת מומחה.

מטעם המבקשת הוגש מסמך של יועצי אקוסטיקה, המפרט את מדידות הרעש שנעשו, ומבהיר שגם אם ינוטרלו כל מקורות הרעש בסביבה, עדיין נותר הצורך למגן את החזיתות הצפוניות והדרומיות של המבנים, וזאת בנוסף לחזית המזרחית הפונה לתחנת הרכבת.

מטעם המשיבה לא הוגש כל מסמך מקצועי נגדי.

כמו כן איני מקבל הטענה לפיה ההוראות שבתת"ל 18 בעניין האקוסטיקה מרפאות את פגיעת הרעש, שכן ההוראות בתת"ל מתייחסות למצב בו יימצא שהרעש שמקורו ברכבות החשמליות יעלה על זה שמקורו ברכבות הדיזל, והן אינן מתייחסות לרמת הרעש הקיימת עוד קודם להפעלת הרכבות החשמליות.

עוד יצוין, כי גם לאחר הפעלת הרכבות החשמליות, לא ברור האם ייפסק השימוש ברכבות הדיזל לחלוטין, ואם כן מתי.

ובשל כל האמור לעיל, לעמדתי נכון להביא בחשבון עלות עודפת להקטנת הרעש, בהשוואה למגרשים אחרים המרוחקים מתחנת הרכבת.

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

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

עם זאת, צודקת שמאית המשיבה בטענתה, שגם ב"מצב קודם" המקרקעין סמוכים לתחנת הרכבת. ולכן, תובא בחשבון העלות העודפת בקומות הרביעית והחמישית שהתווספו ב"מצב חדש", וב- 30% מהחזיתות שבשלוש הקומות הראשונות (הובא בחשבון שב"מצב קודם", שטח קומה הינו בשיעור של 25% משטח מגרש וב"מצב חדש"- 35%, כך שהיקף השטח המתווסף ב"מצב חדש" לכל אחת משלושת הקומות הראשונות, הינו בשיעור של 10%, המהווה 30% מסך שטח הקומה החדשה).

עיון במסמך יועצי האקוסטיקה מטעם המבקשת מלמד, כי לפי בדיקתם, הרעשים מפעילות הרכבת נמצאו בחזית המזרחית של המגרש, ובפינה הדרום-מערבית של המגרש. המדידות בפינה הצפון-מערבית של המגרש העלו שהרעש הבסיסי הקבוע מקורו במפעל כרמל פרנקל אריזות, והשיאים הרגעיים מקורם באירועים רגעיים כגון צפירת רכב חולף.

לפיכך, יובא בחשבון הצורך בזיגוג כפול לאורך החזית המזרחית והדרומית בבניינים E ו- S.

ב"מצב קודם" הגובה המותר הינו 20 מ', ולפי היתר הבניה, גובה הבניינים עד למפלס הגג הינו 25.9 מ', כך שתוספת הגובה היא של 5.9 מ'.

לפי בדיקות מהיתר הבניה, האורך הכולל של החזית הדרומית והמזרחית בבניינים E ו- S הינו כ- 225 מ'.

לפיכך, סך שטח החלונות שבו נדרשת תוספת זיגוג בהשוואה ל"מצב קודם" הינו כ- 1,330 מ"ר בשתי הקומות העליונות[19], וכ- 1,350 מ"ר בשלושת הקומות הראשונות[20], ובסך הכול, כ- 2,700 מ"ר. בהינתן העלות העודפת של 378 ₪ למ"ר שנקבע לפי יועצי המבקשת, תובא בחשבון עלות עודפת בהשוואה ל"מצב קודם" של 1,020,600 ₪, ובתוספת 20% לעלויות עקיפות- 1,225,000 ₪.

יצוין, שלפי כתב הכמויות הקבלני, עלות הבניה למ"ר עילי הינה כאמור כ- 3,872 ₪, וזו כוללת את עלות הזיגוג הכפול, ומאחר ובקביעת השווי למ"ר מבונה הובאה בחשבון עלות בנייה עילית של 4,050 ₪, הרי שלא נדרש היה להוסיף את העלות העודפת. עם זאת, מאחר והעלות נקבעה בהתבסס על מחירון "דקל", ובהנחה שעלות זו אינה כוללת את עלות הזיגוג הכפול, תובא בחשבון העלות העודפת שנקבעה לעיל.

[19] 1,327.5 מ"ר= 5.9 מ' גובה x 225 מ' חזיתות

[20] 1,350 מ"ר= 20 מ' גובה x 225 מ' חזית x 0.3

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

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

יגאל יוסף

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

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

<u>עלות עודפת בשל העתקת תשתיות</u>

שמאי המבקשת מפחית משווי הזכויות ב"מצב חדש" סכום של כ- 6,100,000 ₪ (כולל בצ"מ של 15% ועלויות עקיפות של 20%) בשל הצורך בהעתקה של תשתיות שונות המתחייבות לעמדתו לצורך מימוש הזכויות שבתכנית החדשה, ואשר כוללות את ראשי העלויות שלהלן: חברת חשמל כ- 723 אש"ח; "ביצוע- רושדי" כ- 4,467 אש"ח; ניהול ופיקוח כ- 238 אש"ח; יועצים כ- 303 אש"ח; מדידות ורישום כ- 16 אש"ח; גורמי חוץ והסטת תשתיות כ- 322 אש"ח.

בתגובה לטענתו זו של שמאי המבקשת נטען על-ידי שמאית המשיבה שיש לדחות הטענה על הסף מאחר שהיא נשענת על מסמך שאינו חתום, שאינו מוגש כתצהיר ולא כחוות דעת מומחה. עוד נטען, כי יש להבחין בין המבקשת בכובעה כבעלת הקרקע לבין המבקשת בכובעה כגורם האחראי על פיתוח התשתיות בפארק, ושאת העלויות הנובעות מכוח תפקידה כגורם המפתח של הפארק אין להפחית מההשבחה.

לעמדתי, מאחר והעלויות הנטענות אינן לעניין עלויות הפיתוח הרגילות, אלא כאלה המתחייבות בשל התשתיות שהוכנו בהתאם לתכניות עבר, ושלצורך מימוש הזכויות מכוח התכנית החדשה נדרש להעתיקן למיקום חדש בתחומו של רחוב תרשיש, הרי שנכון להביא עלויות אלה בחשבון.

לפיכך, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת בעניין זה.

מבין העלויות הנטענות, הוצגה אסמכתא לעלות הביצוע של הקבלן רושדי בלבד, וזאת באמצעות הצגת ההסכם הקבלני. לפי הצעת המחיר שצורפה, סך העלות, ללא מע"מ, הינה בסכום של 2,613,750 ₪ במחירי חודש אוקטובר 2021, כך שבהתאמה למועד הקובע (לפי מדד מחירי תשומה בסלילה וגישור), העלות הינה, כ- 2,568,000 ₪.

כמו כן, החלטתי לקבל העלויות הנוספות שהוצגו, על-אף שלא הוצגו בעניינן אסמכתאות, למעט שיעור העלויות הבלתי צפויות (בצ"מ), שחושבו בשיעור של 15%, ואותן נכון לעמדתי לקבוע בשיעור של 5%.

לפיכך, יובאו בחשבון עלויות להעתקת תשתיות בסכום של כ- 4,400,000 ₪.

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

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

יגאל יוסף

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

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

תחשיב ההשבחה

ייעוד	שטח מגרש במ"ר	שווי מ"ר קרקע (₪)	סה"כ ב ₪
"מצב קודם"			
שווי מגרש הנכס			**29,674,000**
"מצב חדש"			
תעסוקה ומסחר	22,759	5,785	131,660,815
מקומות חניה עיליים	60	40,000	2,400,000
עלות עודפת לזיגוג כפול			(1,225,000)
פיתוח שטח	[21]20,259	590	(11,952,810)
סה"כ שווי			**120,883,005**
הפחתה בשל גודל (0.90, מעוגל)			108,795,000
עלות עודפת להסדרת מקומות חנייה בקומת מרתף			(19,779,000)
העתקת תשתיות			(4,400,000)
סה"כ שווי לאחר הפחתת עלויות עודפות (₪, מעוגל)			**84,616,000**
מימוש נוכחי (94%)[22]			**79,539,000**
השבחה מלאה (₪)			**49,865,000**

11.4. שמאי הצדדים לא קבעו השבחה עקב אישורן של תכניות ג/322ג' ו- 399-0600692, ולאחר שבחנתי את הוראותיהן של תכניות אלה, אני מקבל עמדתם.

[21] . שטח המגרש בניכוי 2,500 מ"ר שיוחסו לחניות הציבוריות, מתוך הנחה שהכנסה ממקומות חניה אלו, לכל הפחות מכסה את עלות הכשרתן.

[22] . הובא בחשבון שהתכנית מאפשרת שטחי תעסוקה בהיקף של 43,241 מ"ר (190%) ושטחי מסחר בהיקף של 2,276 מ"ר (10%), והמימוש בפועל הוא של 40,511 מ"ר תעסוקה ו- 2,206 מ"ר מסחר. מאחר ומר"א מסחר שווה-ערך ל- 2 מר"א תעסוקה, המימוש בהיתר הוא בשיעור של 94%.

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

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

יגאל יוסף

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

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

12. <u>השומה</u>

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

תוכנית	מועד קובע	השבחה ב (₪)	היטל השבחה ב (₪)
ג/322/א'	26.06.1989	302,855	151,427.5
ג/322ב'	09.02.2000	התכנית אינה משביחה	
308-0586800	26.10.2019	49,865,000	24,932,500

להיטל ההשבחה שלעיל יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



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

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