יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 18 באוגוסט, 2020
מספרי מינוי: 758-759-761-2020
מספרנו: 541-758-759-761-2020.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקשות,
אורלייט תעשיות (מילניום 2000) בע"מ;
אינרום[1] תעשיות בע"מ;
באמצעות השמאים
רלי טרייסטמן – אגמי ורועי צרפתי
בדוא"ל: office@traistman

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, נס ציונה
באמצעות השמאית
מלכה דור
Malka.dor@gmail.com

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה גוש 3850 חלקות 49 (ח'), 50 (ח'), 52 ו-99;
מפעל "אורלייט", צומת הרחובות ויצמן ובן גוריון, אזור התעשייה א', נס ציונה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.
בתאריך 22/06/2020 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו[2] עם שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**
אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**
אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בגין מימוש מלא בדרך של מכר.

3. **מועד קובע לשומה[3]:**

תכנית	י.פ.	פרסום לאישור ברשומות	פרסום לאישור בעיתונים	מועד קובע
נס/1/2	3978	27/02/1992	20/05/1992	04/06/1992
נס/1/2/ב	5231	20/10/2003	24/10/2003	08/11/2003
נס/126/ב	7272	25/05/2016	24/06/2016	09/07/2016

4. **ביקור בנכס:**
ביקור אחרון בנכס וסביבתו נערך ביום 31/07/2020.

[1] לשעבר אורלייט תעשיות (1959) בע"מ.
[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים בשיחת וידאו בשל מגפת הקורונה.
[3] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

5. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות הנכס	חטיבת קרקע הכוללת מבני תעשייה			
גוש	3850			
חלקה [1]	49 (חלק)	50 (חלק)	52	99
שטח החלקה הרשום בשלמות במ"ר	7,333	9,246	3,344	2,393
שטח נשוא השומה (עפ"י חוזי חכירה)	3,300	6,340	3,344	2,393
סה"כ שטח נשוא השומה	15,377			
זכויות	חכירה מהוונת ; בכפוף להערות אזהרה ס' 126			
כתובת הנכס	בן גוריון פינת ויצמן, א. תעשיה א', נס ציונה			

[1] מס' ישנים של החלקות 3850/48

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. המקרקעין נשוא השומה, מהווים חלק מחטיבת קרקע הממוקמת באזור תעשיה א', בצידה הדרום-מזרחי של העיר נס ציונה.

6.2. הסביבה מאופיינת במבני תעשייה ומלאכה וותיקים לצד מבני מגורים הממוקמים מצפון לרח' בן גוריון. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.3. המקרקעין נשוא השומה ממוקמים מדרום למפגש הרחובות בן גוריון וויצמן. רחוב בן גוריון מהווה ציר תנועה ראשי אשר תחילתו ברחוב הבנים וסיומו ברחוב ויצמן (בצומת "אברהם ילובסקי"). רחוב ויצמן מהווה עורק תחבורה ראשי החוצה את העיר לאורכה. תחילתו בצפון במחלף ראשונים (כביש 431) וסיומו מדרום בהתמזגות לרחוב הרצל ברחובות.

6.4. המקרקעין נשוא השומה, נחלק לשני מתחמים: מתחם הממוקם מזרחית לרחוב העבודה הכולל את חלקות 52 ו-99 (להלן: מקרקעי "אינרום תעשיות בע"מ") ומתחם הממוקם מערבית לרחוב העבודה אשר [להלן: מקרקעי "אורלייט תעשיות (מילניום 2000) בע"מ"], הכולל את חלקי חלקות 49 ו-50. שני המתחמים מאופיינים בצורה אי-רגולרית.

6.5. בתחום החלקות מספר מבני תעשייה (חד/דו-קומתיים), סככות, ומחסנים כמפורט בהרחבה בפרק הרישוי, ובסה"כ כ-7,430 מ"ר בנוי. יתרת השטח סלול אספלט ומשמש כשטח תפעולי ואחסנה פתוחה.

6.6. בעת הביקור הפנימי נמצא כי, המבנים במתחם המערבי מאופיינים ברובם במבני תעשיה פשוטים בני קומה אחת לצד סככות ומחסנים. כמו כן במתחם המערבי מבנה דו מפלסי בבניה קשיחה המשמש כאגף משרדים, חדר אוכל, חדרי שירותים וחדר תצוגה, מבנה זה בנוי רמת גמר בסיסית התואמת משרדים. המבנים במתחם המזרחי אינם בשימוש ומצבם הפיזי ירוד.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקות שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. <u>תכנית מתאר מקומית נס/1/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1874 מיום 2/11/1972.</u>

בהתאם לתשריט התכנית מרבית שטח החלקות שבנדון סווג ביעוד "אזור תעשיה". כמו כן, סומנו דרך מוצעת ורצועת שצ"פ[4] (בתחום חלקות 49 ו-50) לשם הסדרת הצומת במפגש הרחובות בן גוריון וויצמן. להלן עיקרי הוראות התכנית לאזור תעשיה:

שטח מגרש מינימלי:	700 מ"ר
מספר קומות או גובה מקסימלי:	15 מ'
אחוז בניה מקסימאלי משטח המגרש:	בקומת הקרקע – 40%; בקומות – 40%; סה"כ – 120%
אורך חזית מינימלי:	22 מ'
מרווחים מינימליים:	קדמי - 5 מ' או כמסומן בתשריט, או לפי תכנית מפורטת; צדדי – 4 מ' או 0 מצד אחד בלבד; אחורי - 7 מ' או 0. מותר לבנות בקיר משותף (בתנאים).
תקן החניה (לאזור תעשיה ומלאכה):	1 מקום חניה: לכל 70 מ"ר שטח מבנה תעשיה; לכל 50 מ"ר מבנה מלאכה; לכל 100 מ"ר מבנה אחסנה; לכל 15 מ"ר של שטח מוסך; יתר היעודים כגון משרדים, מעבדות וכו' בהתאם לתקן של אותו היעוד.

<u>מצב חדש:</u>

7.2. <u>תכנית מתאר נס/2/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3978 מיום 27/02/1992 ובעיתונים ביום 20/05/1992.</u>

התכנית מתירה הקמתם של מרתפים בשטח מירבי של 50% משטח קומת הכניסה בבניין ובגובה מירבי של 2.4 מ' (נטו), בכפוף, בין היתר, להוראות הבאות: הקמתם של מרתפים תותר אך ורק מתחת למבני קבע[5]; השימוש לאחסנה בלבד למפעלים באותו מגרש. לא יהיה שימוש עצמאי; הגישה מתוך הבניין שמעליו; לא תותר הקמת מתקנים סניטריים; המרתף יבנה בתוך קווי הבניין.

הועדה המקומית רשאית להתנות הקמתם של מרתפים בהריסתם של מחסנים קיימים הבנויים מחוץ לבניין והכללתם בתוך הבניין העיקרי או במרתף. הקמתם של מרתפים בבניינים חדשים תורשה רק בתנאי שתימנע הקמת מחסנים מחוץ לשטח הבניין העיקרי.

[4] שטחים להפקעה.

[5] לא מתחת לסככה או בניין שאיינו בנוי בלוקים, אבן וכיו"ב, ולא בבניין ארעי.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של מרתפים לחניה תת קרקעית מחוץ לאחוזי הבניה.

7.3. <u>תכנית מתאר נס/2/1/ב פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5231 מיום 20/10/2003 ובעיתונים ביום 24/10/2003.</u>

בין מטרות התכנית, קביעת הוראות למרתפי חניה באזורי תעשיה. בהתאם להוראות התכנית, באזורי תעשיה, יותרו מרתפי חניה בהתאם, בין היתר, למפורט להלן: הבניה התת קרקעית לא תעלה על 70% משטח המגרש; מס' הקומות התת"ק יקבע בהתאם לתקן החניה שיידרש; גובה מרתפי חניה 2.4 מ' (נטו).

7.4. <u>תכנית מתאר מקומית[6] נס/126/ב "לב העיר מזרח", פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7272 מיום 25/05/2016 ובעיתונים ביום 24/06/2016.</u>

התכנית כוללת שני מתחמי תכנון, מתחם צפוני – מתחם א', ומתחם דרומי – מתחם ב' לאיחוד וחלוקה. המקרקעין נשוא השומה כלולים במתחם הצפוני.

התכנית מסווגת את מרבית שטח המקרקעין שבנדון ביעוד "אזור תעסוקה" כחלק ממתחם א', בנוסף, בתחום חטיבת הקרקע שטחים לדרך מוצעת וחניה ציבורית, לצד דרך לביטול. בחזית לרחוב ויצמן מסומנת ארקדה.

באזור תעסוקה תותר הקמת תעשיות לא מזהמות: תעשיות עתירות ידע, מלאכה בלתי מזהמת, אחסנה, אולמות תצוגה, חנויות, מסעדות, משרדים, אולמות שמחות ומועדונים. השימושים למסחר יוגבלו לשתי קומות בבניין. לא יותרו שימושים מעורבים באותה קומה. במידה וקיימים שימושים נפרדים בבניין, תופרדנה הכניסות.

במסגרת הוראות התכנית נקבעו הוראת ותנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית[7].

להלן עיקרי טבלת זכויות הבניה:

שטח מגרש בדונם		גובה מרבי		אחוז תכסית מרבית		אחוזי בניה מרביים משטח נטו			הערות
						ש"ע	ש"ש		
מס' מגרש	תעסוקה	מס' קומות	מ'	בק"ק	שטח מגונן מינ'		עילי	תת"ק	
49	3.22	5	20	50%	20%	135 + 15	30	15	3 ;1
50	8.08								3 ;1
52	3.17								3 ;1
99	2.3								1-3

הערות

1. שטחי השירות אינם כוללים חניה תת"ק אשר תבוצע לפי התקן הנדרש ע"י הוועדה המקומית אך לא פחות מהתקן הארצי המאושר לעת הבקשה להיתר הבניה וע"פ החניות מה"ע, שטחי החניה יתווספו לשטחים המפורטים בטבלת זכויות הבנייה.
2. שטח הארקאדה המסחרית אינו כלול בזכויות הבנייה.
3. 15% מזכויות הבניה העיקריות מציינות גלריות בקומת הקרקע

[6] עם הוראות של תכנית מפורטת.

[7] יצוין כי בתקנון התכנית הוגדרו הוראות למתן היתרי בניה ושלביות ביצוע כמפורט בהרחבה בסעיף 19 לתכנית (אשר כותרתו הוראות למתן היתרי בניה: מתן היתרי בניה במתחם ב' בתחום התכנית יהיה בתנאים הבאים) ואולם למיטב הבנתי הוראות למתן היתרי בניה ושלביות ביצוע תחת סעיפי משנה לסעיף 19 זה, התייחסו גם לכלל מתחם התכנית.

8. **<u>רישוי:</u>**

להלן מסמכי הרישוי שהוצגו בפני ו/או אותרו ע"י באתר מנהל הנדסה של עיריית נס ציונה:

<u>חלקה 49:</u>

8.1. היתר בניה מס' 81/85 מיום 17/12/1984, ניתן לאולם יצור וחדר מכונות. בהתאם לטבלת השטחים עולה כי סך שטחי הבניין מסתכמים ב-**1,452.05 מ"ר** (מתוכם 1,032.47 מ"ר אולמות יצור).

8.2. היתר בניה מס' 40/86 מיום 17/12/1984 ניתן לבניית מקלט, מרתף ומלתחות של מבנה תעשייתי. בהתאם לטבלת השטחים עולה כי סך שטחי הבניין מסתכמים ב-630.96 מ"ר[8] (הכוללים: 157.46 מ"ר מרתף; 98.96 מ"ר בקומת קרקע; 103.24 מ"ר מקלט; 14.88 חדרי מדרגות; 256.42 מ"ר בנייני עזר).

8.3. היתר בניה מס' 77/86 מיום 25/11/1986, ניתן לאולם יצור, חדר מכונות, שלב ב' (היתר מילולי בלבד).

<u>חלקה 50[9]:</u>

8.4. תשריט נושא חותמת רישיון מס' 2542 אושר ע"י הועדה ביום 22/09/1959 לפיו שטח הבניה המותר 971.92 מ"ר.

8.5. היתר בניה מס' 797 אושר בישיבה מס' 2/64 מיום 03/03/1964, ניתן לחב' אורליט לתוספת למבנה הקיים. בהתאם לטבלת השטחים עולה כי סך שטחי הבניין מסתכמים ב-1,232 מ"ר (מתוכם: 972 מ"ר קיים ו-260 מ"ר מבוקש).

8.6. היתר בניה מס' 1018 מיום 26/10/1965, ניתן למבנה תעשיה ליצור פיברגלס. בהתאם לטבלת השטחים עולה כי סך שטחי הבניין מסתכמים ב-1,658.67 מ"ר (מתוכם: 1,098 מ"ר אולמי מלאכה קיים ו-351.07 מ"ר מוצע; 209 מ"ר שירותים קיים).

8.7. היתר בניה מס' 1379 אשר אושר בישיבה מס' 2/69 מיום 07/04/1969, ניתן לתוספת סככות לבניין קיים. בהתאם לטבת השטחים עולה כי סך שטחי הבניה מסתכמים ב-2,215.56 מ"ר (מתוכם: 2,127.11 מ"ר קיים + 176.60 מ"ר מוצע).

8.8. היתר בניה מס' 1535 אשר אושר בישיבה מס' 6/69 מיום 19/10/1969, ניתן לתוספת קומה למשרדי תעשייה ושינויים ומקלט. בהתאם לטבלת השטחים עולה כי סך שטחי הבניין מסתכמים ב-1,832.19 מ"ר (מתוכם: 1,658.67 מ"ר בק"ק ו-173.52 מ"ר בקומה א').

8.9. היתר בניה מס' 109/75 מיום 30/12/1975, ניתן לתוספת מבנה למחסנים. בהתאם לטבלת השטחים עולה כי סך שטחי הבנייה מסתכמים ב-2,510 מ"ר (מתוכם: 1,867 מ"ר בקומת הכניסה; 174 מ"ר בקומה א'; 469 מ"ר בנייני עזר).

8.10. היתר בניה מס' 72/76 מיום 30/05/1976 ניתן לתוספת חדר מדרגות למשרדים (73.18 מ"ר).

8.11. היתר בניה מס' 88/76 אשר ניתן עפ"י ישיבתה מס' 5/76 מיום 11/07/1976, ניתן לבצע שינויים. בהתאם לטבלת השטחים עולה כי סך שטחי הבנייה מסתכמים ב-2,963 מ"ר

[8] נסכם מתמטית ע"י החו"מ.

[9] מגרש מס' 17 עפ"י תכניות נס/24 ו-נס/2/24.

(מתוכם: 2,697 מ״ר בקומת הכניסה ו- 266 מ״ר בקומה א׳) + 50 מ״ר מקלט, 73 מ״ר ח. מדרגות, ו- 469 מ״ר בנייני עזר.

8.12. היתר בניה מס׳ 66/79 מיום 26/10/1978, ניתן לשינויים פנימיים בבניין קיים + תא שומר וגגון למחסה. בהתאם לטבלת השטחים עולה כי סך שטחי הבניה מסתכמים ב-3,527.28 מ״ר קיים + 7.5 מ״ר מוצע למבנה לשומר + 163.80 מ״ר מוצע לגגון (מתוכם: 2,620 מ״ר אולמות מלאכה; 291.20 מ״ר משרדים בקומה ב׳; 11.60 מ״ר ח. שירות מוצע; 542.60 מ״ר בנייני עזר + 7.5 מ״ר מוצע; 73.48 מ״ר ח. מדרגות קיים).

8.13. היתר בניה מס׳ 69/81 מיום 20/07/1981 ניתן לביצוע שינויים – הרחבת המעבר בגלריה ל-1.7 מ׳, ותוספת גגון מעליו. בהתאם לטבלת השטחים עולה כי סך שטחי הבניה מסתכמים ב-**3,527 מ״ר** (מתוכם: 2,620 מ״ר בקומת הכניסה הקובעת; 291 מ״ר בק״א; 543 מ״ר בנייני עזר; 73 מ״ר ח. מדרגות).

<u>חלקה 52:</u>

8.14. אותר באתר הועדה המקומית רישיון מס׳ 1563 אשר אושר בישיבה מס׳ 24 מיום 11/03/1955, ניתן למגרשים מס׳ 168, 169 בגוש 3850, לתוספת מחלקות לביח״ר למוצרי גומי. בהתאם לתשריט נושא חותמת היתר עולה כי סך השטח הבנוי מסתכם ב-875.52 מ״ר (מתוכם: 487.32 מ״ר קיים + 388.20 מ״ר תוספת).

8.15. אותר באתר הועדה המקומית רישיון מס׳ 2283 אשר אושר בישיבה מס׳ 42 מיום 19/03/1958, לתוספת לבניין חדש לתעשיית גומי (בגוש 3850 חלקות 168,169). בהתאם לתשריט נושא חותמת רישיון בניה מס׳ 2283 מיום 27/03/1958 עולה כי סך שטחי הבניין בחלקות 168,169 בגוש 3850 מסתכמים ב-1,172 מ״ר (מתוכם: קיים 752 מ״ר + מוצע: 75 מ״ר משרד ו-345 מ״ר תעשייה).

8.16. אותר באתר הועדה המקומית רישיון מס׳ 230 מיום 25/03/1960 אשר ניתן לתוספת חדר הלבשה ומקלחות (היתר מילולי בלבד).

<u>חלקה 99:</u>

8.17. תשריט היתר בניה מס׳ 623 מיום 14/02/1963 המתיר בית חרושת, בשטח של 1,130.75 מ״ר בגוש (3850 חלקה 14/ב).

8.18. היתר בניה מס׳ 97/71 מיום 24/11/1971, ניתן לשינויים במבנה קיים. בהתאם לטבלת השטחים עולה כי סך שטחי הבניין מסתכמים ב-1,543.7 מ״ר (מתוכם 1,140.4 מ״ר בקומת הכניסה ו-403.3 מ״ר בק״א).

8.19. היתר בניה מס׳ 19/74 מיום 18/04/1974 ניתן לתוספת 2 עמודי אנטנה. מעיון בתשריט ההיתר עולה כי מסומן בניין קיים בתחום חלקה 52.

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

9.1. הוצגו בפני העתקי רישום מפנקס הזכויות, המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין רחובות, מיום 26/04/2020, מהם עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש	3850			
חלקה	49	50	52	99
שטח במ"ר	7,333	9,246	3,344	2,393
בעלויות	קק"ל; בשלמות			
חכירה	לא צויין	אינרום תעשיות בע"מ		
הערות	הערה על אי התאמה תקנה 29 (אי התאמה להיתרי בניה); תיקונים שונים בהערה על הפקעת חלק מחלקה – ס' 19	הערה על אי התאמה תקנה 29; תיקונים שונים בהערה על הפקעת חלק מחלקה – ס' 19; הערות אזהרה ס' 126	הערות אזהרה ס' 126	הערה על אי התאמה תקנה 29; הערות אזהרה ס' 126

9.2. הוצג בפני חוזה חכירה מהוון, מיום 08/09/1988, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין אורלייט חברה להנדסה בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המקום:	נס ציונה
השטח:	3,300 מ"ר בערך
מגרש מס':	21/2 לפי תכנית 2/24
גוש:	3850
חלקה:	49 (חלק)
תקופת החכירה:	49 שנים החל ביום 13/02/1983 ועד 12/02/2032
מטרת החכירה:	תעשיה
קיבולת הבניה:	3 קומות ובסה"כ 120% המסתכמים ב-3,960 מ"ר/מבונה
היעוד:	תעשיה
הערך היסודי של המגרש:	₪ 4,210.67

9.3. הוצג בפני הסכם חכירה מהוון, מיום 01/07/2015, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכירה") לבין אינרום תעשיות בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המקום:	נס ציונה
השטח:	6,340 מ"ר בערך
גוש:	3850
חלקה:	50 (בחלק)
מגרש:	מס' 17 לפי תכנית מפורטת נס/2/24
תקופת החכירה:	49 שנים החל ביום 11/02/2009 ועד 10/02/2058
מטרת החכירה:	מפעל תעשייתי
היעוד:	אזור תעשייה
קיבולת בניה:	6,340 מ"ר
דמי חכירה:	₪ 967,805.05

9.4. הוצג בפני הסכם חכירה מהוון, מיום 22/12/1998, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכירה") לבין אלביט בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המקום:	נס ציונה
השטח:	3,344 מ"ר בערך
גוש:	3850
חלקה:	52 (בשלמות)
תקופת החכירה:	49 שנים החל ביום 27/02/1996 ועד 26/02/2045
מטרת החכירה:	אזור תעשיה
קיבולת הבניה:	40 אחוזים בקומה ב-3 קומות ובסה"כ 120% המסתכמים ב-4,013 מ"ר מבונה
הערך היסודי של המגרש:	2,162,139.72 ₪
היעוד:	תעשיה ומלאכה

9.5. הוצג בפני הסכם חכירה מהוון, מיום 22/12/1998, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכירה") לבין אלביט בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המקום:	נס ציונה
השטח:	2,393 מ"ר בערך
גוש:	3850
חלקה:	99 (בשלמות)
תקופת החכירה:	49 שנים החל ביום 27/02/1996 ועד 26/02/2045
מטרת החכירה:	מבנה תעשיה
קיבולת הבניה:	40 אחוזים בקומה ב-3 קומות ובסה"כ 120% המסתכמים ב-2,872 מ"ר מבונה
הערך היסודי של המגרש:	1,160,436.68 ₪
היעוד:	תעשיה ומלאכה

9.6. הוצג הסכם שנחתם ביום 16/05/2000 בין אורלייט תעשיות (1959) בע"מ (להלן: "החברה המעבירה") לבין אורלייט תעשיות (מילניום 2000) בע"מ (להלן: "החברה הקולטת")[10], ממנו עולה כי ביום 30/03/2000 נחתם הסכם בין החברה המעבירה והחברה הקולטת לפיו תעביר החברה המעבירה לחברה הקולטת את פעילותה התעשייתית של החברה המעבירה ובכלל זה הנכסים הניתנים להעברה עפ"י ס' 104 לפקודת מס הכנסה, בתמורה להקצאת מניות בלבד (להלן: "הסכם העברת הנכסים"). בהתאם להסכם העברת הנכסים הוסכם כי יועברו מלא זכויות החכירה במקרקעין הידועים כגוש 3850 חלקות 49 ו-50 (להלן: "המקרקעין").

9.7. הוצג בפני הסכם מכר מיום 01/08/2019, אשר נערך בין אורלייט תעשיות (מילניום 2000) בע"מ ואינרום תעשיות בע"מ (להלן: "המוכרות"), לבין גינדי מגורי יוקרה בע"מ ויבניר יזמות והשקעות 2009 בע"מ (להלן: "הקונה"), ממנו עולה כי המקרקעין שבנדון ("מקרקעי אורלייט"[11] ו-"מקרקעי אינרום"[12]) נמכרו תמורת 56.1 מש"ח, אשר תחולק בין המוכרות כדלקמן: אורלייט – 33.7 מש"ח ואינרום – 22.4 מש"ח. המיסוי כדין.

[10] החברה הקולטת הינה חברת בת בבעלות ובשליטה מלאים של החברה המעבירה.

[11] מקרקעי אורלייט - זכויות חכירה מהוונות במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 49 ו-50 בגוש 3850 בנס ציונה, אשר הועברו לבעלותה של אורלייט במסגרת עסקת מכר מיום 16/05/2000 ונמצאים בחזקתה בהתאם להסכם מכר עם אינרום מיום 16/05/2000, וטרם נרשמו על שמה.

[12] זכויות חכירה של מקרקעין הידועים כחלקות 52 ו-99 בגוש 3850 שבנס ציונה ומצויים בבעלות ובחזקתה של אינרום.

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

תכנית	מועד קובע [1]	חלקות/נישום	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקשות ב-₪
נס/2/1	14/03/1992	49 (ח') ו-50 (ח') אורלייט תעשיות (1959) בע"מ	31,947	לא חלה השבחה
		152ו-99 אינרום בע"מ	19,012	
נס/2/1/ב	04/11/2003	49 (ח') ו-50 (ח') אורלייט תעשיות (מילניום 2000) בע"מ	506,083	לא חלה השבחה
		152ו-99 אינרום בע"מ	301,182	
נס/126/ב	09/06/2016	49 (ח') ו-50 (ח') אורלייט תעשיות (מילניום 2000) בע"מ	10,751,581	לא חלה השבחה
		152ו-99 אינרום בע"מ	6,692,065	
[1] עפ"י שומות הצדדים ; לעניין המועדים הקובעים ראה סעיף 3 לעיל				

10.2. **<u>תכנית נס/2/1 למועד הקובע 04/06/1992</u>**

10.2.1. **<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>**

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה בגין תוספת זכויות למרתפים בשיעור של 50% מקומת הקרקע (המחושבת לפי תכסית של 40% משטח המגרש). ההשבחה חושבה בכפוף למקדם דחייה (0.14) להריסת המבנים הקיימים עד לאישור תכנית נס/126/ב'.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

לטענת שמאית המשיבה, השווי במועד הקובע הינו בסך של 50 $/למ"ר מבונה אקוויוולנטי במרתף. שווי זה נקבע בהתבסס על שומה מכרעת של דורית פריאל לנכס בגו"ח 3850/25.

<u>תחשיב שמאית המשיבה:</u>

חלקות	49,50	52,99
שטח עפ"י חוזה החכירה	9,640	5,737
תכסית קומת הקרקע (40%)	3,856	2,295
שטח המרתף 50% מקומת הקרקע	1,928.0	1,147
שווי מ"ר מבונה מרתף ב-$	50	50
מקדם דחייה	0.14	0.14
ההשבחה ב-$	13,295	7,912
ההשבחה ב-₪ (לפי 2.4 ₪/$)	**31,947**	**19,012**
היטל ההשבחה ב-₪	**15,974**	**9,506**

<u>בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשות:</u>

בערר פלדמן, אליה מפנה שמאית המבקשות דובר על תב"ע שלאחר מכן נוספו לה זכויות בניה מכח תמ"א/38 ובערר נקבע שלא ניתן לחזור לאחור (לתכנית ע'1) ולצפות פני עתיד. על החלטת ועדת הערר, עליה מבוססת טענת שמאי המבקשת להיעדר השבחה, הוגש ערעור. אין ספק כי זכויות הבניה ינוצלו ולכן יש להביאן בדחיה. בשומות מכריעות נטענו טענות דומות, אשר נדחו ע"י שמאים מכריעים (לתימוכין, הפנתה לשומת אבישי זיו לנכס ברח' ברק 23 ורח' בניה 44 בתל אביב; לשומת יצחק ברמן לנכס ברח' אלוף דוד 195 ברמת גן; לשומת אמנון נזרי לנכס ברח' שמגר 28).

10.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשות:</u>**

לטענת שמאי המבקשות, בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין "פלדמן"[13], בבחינת חבות בהיטל השבחה יש לבחון האם קיימת השבחה מכח התכנית במועד הקובע של כל תכנית, ללא התייחסות לאירועים עתידיים. במועד הקובע, במקרקעין קיים מפעל פעיל ורווחי (חברה ציבורית). בהתחשב בבינוי הקיים אין כדאיות כלכלית להריסת המבנים או בניית מרתפים מתחת לבינוי הקיים, ומכאן שהתכנית אינה משביחה.

[13] ערר (ת"א) 85047/17 "שמואל ושרה פלדמן ו-3 אח' נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב – יפו".

10.2.3. **<u>הכרעה:</u>**

תכנית מתאר נס/2/1 קובעת הוראות בדבר הקמת מרתפים. המחלוקת הינה באם התכנית משביחה במועד הקובע, זאת לאור הבינוי הקיים. שמאי המבקשות מפנים להחלטת ועדת ערר בעניין "פלדמן"[14], בה נקבע כי בבסיס שומת הוועדה המקומית (שם) נפלה טעות משפטית בכך שהשומה מתעלמת מהמועד הקובע ומתחשבת בתוספת זכויות אשר מקורן מאוחר למועד הקובע[15]. לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים, כמו גם את החלטת ועדת הערר דלעיל, אני סבור כי המתודולוגיה בה נקטה שמאית המשיבה הינה סבירה, תוך שהביאה את תרומת התכנית בדחייה לתום החיים הכלכליים של המבנה.

מאחר ובמועד הקובע בנויים בתחום המקרקעין שבנדון מבנים אשר הוקמו בין השנים 1968-1984, אני מוצא כי מקדם הדחייה (0.14) אשר נקבע בשומת המשיבה, המגלם דחייה של כ-34 שנים לפי שיעור היוון 6% מצוי במתחם הסבירות ועל כן אאמצו.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

לטענת שמאית המשיבה השווי במועד הקובע הינו בסך של 50 $ למ"ר מבונה אקווי' במרתף, בהתבסס על שומה מכרעת של השמאית המכריעה דורית פריאל לנכס בגו"ח 3850/25. שמאית המבקשות לא התייחסה לשווי במועד הקובע, לאור עמדתה כי התכנית אינה משביחה. אציין כי לא איתרתי את שומת פריאל, אולם השמאי המכריע שלומי יפה בשומתו לנכס בגו"ח 3850/10,11 קבע אף הוא שווי למ"ר מבונה למרתף בסך 50$ (בהתאם לקביעתן של השמאיות המכריעות גב' פריאל וגב' אשד), לפי שער החליפין במועד הקובע 1$=2.401.

בהתאם לאמור לעיל, אני מאמץ את השווי בשומת המשיבה.

<u>תחשיב השבחה:</u>

חלקות	49,50	52,99
שטח עפ"י הסכמי החכירה	9,640	5,737
תכסית קומת הקרקע (40%)	3,856	2,295
שטח המרתף 50% מקומת הקרקע	1,928	1,147
שווי מ"ר מבונה מרתף ב-$	50	50
מקדם דחייה	0.14	0.14
ההשבחה ב-$	13,295	7,912
ההשבחה ב-₪ (לפי 2.401 ₪/$)	**31,921**	**18,997**
היטל ההשבחה ב-₪	**15,960**	**9,498**

[14] ערר (ת"א) 85047/17 "שמואל ושרה פלדמן ו-3 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב – יפו".

[15] בבסיס שומת הוועדה המקומית (שם) נפלה טעות משפטית בכך שהשומה מתעלמת מכך כי המועד הקובע לקביעת ההשבחה בגין תכנית ע/1 הוא שנת 2003, וכפועל יוצא מכך אין מקום להתחשב בתוספת הזכויות, אשר מקורן בתמ"א 38 המאוחרת למועד הקובע.

10.3. **<u>תכנית נס/2/1/ב למועד הקובע 08/11/2003</u>**

10.3.1. **<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>**

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה בגין אפשרות הרחבת שטח המרתף לשיעור של 70% משטח המגרש, בכפוף למקדם דחייה עד לאישור תכנית נס/126/ב' (מקדם 0.47).

בהתייחס לטענה כי אין צורך במרתפי חניה, נטען כי טענה זו אינה מדויקת שכן תקן החניה לפי נס/1/1 הוא בין 70-50 מ"ר באזורי תעשיה. התחשבות בתקן ובצורך בשטחי גינון יהיה צורך במרתפי חניה.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאית המשיבה טענה כי שווי מ"ר מבונה למועד הקובע הינו בסך של 50 $/ למ"ר מבונה בקומת המרתף, בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה דורית פראיל לנכס בגו"ח 3850/25.

<u>תחשיב שמאית המשיבה:</u>

חלקות	49,50	52,99
שטח עפ"י חוזה החכירה	9,640	5,737
תכסית המרתף (70% משטח המגרש	6,748	4,016
בניכוי שטח המרתף במצב תכנוני קודם	1,928	1,147
שטח לחישוב ההשבחה	4,820	2,869
שווי מ"ר מבונה מרתף ב-$	50	50
מקדם דחייה	0.47	0.47
ההשבחה ב-$	112,990	67,243
ההשבחה ב-₪ (לפי 4.48 ₪/$)	**506,083**	**301,182**
היטל ההשבחה ב-₪	**253,042**	**150,591**

10.3.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשות:</u>**

לטענת שמאי המבקשות התכנית קובעת הוראות למרתפי חניה, ואינה מאפשרת בניית מרתפים לשימושי אחסנה או שימושים מסחריים אחרים. נכון למועד הקובע, אין צורך במרתפי חניה, זאת לאור היקף התכסית (40%) ותקן החניה הדרוש (1 ל-100 מ"ר). עוד נטען כי אין כדאיות כלכלית לבניית מרתפים / מרתפי חניה תת קרקעית לאור תרומת הבינוי הקיים (לעניין גישת השווי הדחוי הפנו לערר "פלדמן").

10.3.3. **<u>הכרעה:</u>**

התכנית מאפשרת <u>מרתפי חניה</u> באזורי תעשייה בהיקף שלא יעלה על 70% משטח המגרש, ובגובה של 2.4 מ' (נטו). הצדדים חלוקים באם חלה השבחה מכח תכנית זו. לאחר שבחנתי את הוראות התכנית, אני סבור כי לא חלה השבחה בגינה. תרומת התכנית הינה בתוספת שטחים תת קרקעיים לצרכי חניה בלבד. בהתחשב בפרמטרים הבאים: היקף שטחי המגרש עפ"י הסכמי החכירה, שיעור התכסית הפנויה (60%), ותקן החניה הדרוש (1 מקום חניה לכל 70 מ"ר תעשייה עפ"י נס/1/1), אני מוצא כי ניתן לממש את תקן החניה הדרוש כחניה עילית, מבלי להידרש לתוספת שטחי מרתף (ראה תחשיב להלן).

למעלה מן הצורך, אפנה לתכנית נס/2/1, בה נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של מרתפים לחניה תת קרקעית גם מחוץ לאחוזי הבניה.

<u>תחשיב לבחינת הצורך במרתפי חניה:</u>

חלקות	49,50	52,99
שטח עפ"י הסכמי החכירה	9,640	5,737
תכסית פנויה (60%)	5,784	3,442
היקף זכויות בניה (120%)	11,568	6,884.4
חניות דרושות (1:70)	165	98
שטח חניה עילי (לפי 25 מ"ר למקום)	4,131	2,459
יתרת תכסית פנויה	1,653	983

לפיכך אני מאמץ את קביעת שמאי המבקשות כי במועד הקובע אין כדאיות כלכלית בהקמת מרתפי חניה תת קרקעיים.

10.4. **<u>תכנית נס/126/ב' למועד הקובע 09/07/2016</u>**

10.4.1. **<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>**

לטענת שמאית המשיבה, השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו הריסת הבינוי הקיים וניצול מלא זכויות הבניה. בשומתה, במצב חדש, הובאו בחשבון שטחי המגרשים עפ"י הקטן מבין השטח המוחכר או השטח עפ"י התכנית[16]. הובאו בחשבון זכויות בניה בהיקף של 135% ש"ע (מתוכם קומת קרקע מסחרית בשיעור של 30%) + 15% ש"ע לגלריות (בכפוף למקדם 0.4). בנוסף באומדן השווי הובאה בחשבון דחייה לשנה בגין רכישת חלק מחלקה 50, מקדם הפחתה לגודל (0.9), ודחייה נוספת בהתחשב בתנאים להיתר. במצב קודם, הובאו בחשבון זכויות בנייה לתעשייה בשיעור של 120%, כנגזרת משטח הקרקע עפ"י חוזי החכירה.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאית המשיבה טענה כי ערכי השווי למ"ר מבונה למועד הקובע הינם כדלקמן: מסחר - 5,250 ₪/למ"ר מבונה; תעסוקה - 1,600 ₪/למ"ר מבונה; תעשייה - 1,300 ₪/למ"ר מבונה, וזאת על בסיס נתוני השווי כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת הנכס	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה ב-₪		
				מסחר	תעסוקה	תעשייה
בצלאל קציר	3850/72	החרש 8	ל.צ.[17]	5,250	1,600	1,300
גיל הרצברג	3750/368	הקציר 5	28/10/2015	6,000		
נאוה סירקיס	3695/147,174	פארק תמר, רחובות	08/08/2009	1,600	1,600	

תאריך	תיאור הנכס	תמורה ב-מש"ח	שטח המגרש במ"ר	זכויות בניה ב-%	זכויות בניה במ"ר	שימושים ותכליות	שווי מ"ר ברוטו ב-₪	שווי מ"ר עיקרי ב-₪
05/12/2018	מגרש 8 עפ"י תכנית נס/123	32	10,196	142% ש"ע + 25% ש"ש	14,478	תעשיה עתירת ידע; 20% למשרדים	1,768	2,210
23/06/2016	11.325% ממגרש 4003 עפ"י תכנית נס/145/א'	1.9			990 מ"ר[18]			1,920
14/01/2018	מגרש 110 עפ"י תכנית נס/מק/128/א'[19]	כ-36.6[20]	13,359	150% ש"ע (מתוכם 500 מ"ר למסחר[21] + 355 ש"ש עילי (מש"ע) + ש"ש תת"ק 200%		תעשיה עתירת ידע		1,760

[16] דהיינו ההשבחה בגין חלקה 49 חושבה לפי 3,220 מ"ר/קרקע וההשבחה בגין חלקה 50 חושבה בגין 6,340 מ"ר/קרקע.

[17] לא צויין.

[18] 8,734 מ"ר למגרש בשלמות.

[19] גו"ח 3849/85 א.ת. בדרום-מערב נס ציונה.

[20] עפ"י מכרז רמ"י (תמורה + הוצ' פיתוח).

[21] זכויות הבניה למסחר חושבו בכפוף למקדם אקווי' 2.5.

<u>בהתייחס לנתוני המבקשות, נטען:</u>

- **ניתוח מכרזי רמ"י מיום 17/07/2016:** ניתוח שווי מ"ר מבונה בשומת המבקשות שגוי שכן לא הובאו בחשבון הוצאות הפיתוח. מניתוח מכרזים אלו לאחר תוספת הוצאות הפיתוח (1,648,439 ₪ לכ"א מהמגרשים), מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך של 1,002 ₪ במגרש 111 ו-923 ₪ במגרש 112. בנוסף, יש להביא בחשבון כי שטח התכנית לא היה מפותח. במועד המכרז לא היה ברור מתי יתחילו בפיתוח המתחם, עובדה שהשפיעה הן על היקף הרוכשים הפוטנציאלים שנגשו למכרז והן על הסכום המוצע, ולראיה כשנתיים, עם הודעת העירייה על תחילת פיתוח המתחם מחירי הקרקע הכפילו את עצמם.
- **ניתוח מתחם ביעוד תעסוקה לפי תכנית נס/145/א':**
  - בהתייחס לעסקאות בחלקה 3850/10, נטען כי קיים הסכם שיתוף המייחד שטחים בבניין המתוכנן לבעלים שונים. בשומה מכרעת של השמאי הכריע שלומי יפה לחלקות 10 ו-11 בגוש 3850, נקבע שווי למ"ר מבונה לתעסוקה למועד הקובע 20/05/2016, בסך של 1,660 ₪. שווי מ"ר מבונה למסחר בשומתו הינו 3,200 ₪, בהתחשב במיקום הנכס באזור תעסוקה, לעומת הנכס הנדון הממוקם במרכז העיר. בשומה זו נתנה התייחסות לעסקאות שנערכו בחלקה.
  - בהתייחס לעסקאות בחלקה 3850/25, נטען כי שתי עסקאות נערכו טרם אישורה של תכנית נס/145/א' ואינן כוללות היטל השבחה בגינה. כמו כן, מטבלאות ההקצאה עולה כי כל דונם בחלקה 25 קיבל זכויות בסך 228 מ"ר מבונה במגרש. חלקה 25 קיבלה תמורה גם בתכנית נס/16 ב' ולכן לא ניתן להתבסס על עסקאות אלו לשם קביעת שווי מ"ר מבונה.
- **עסקה בנשוא השומה, משנת 2019:** לטענת שמאית המשיבה, את השווי במצב חדש ניתן לגזור משווי המכירה בהתאם להסכם המכר שהינו בסך של 56.1 מש"ח, בהתאמה למועד הקובע. שווי זה אינו מגלם את הפוטנציאל לשינוי יעוד למגורים, שכן תוספת השווי למגורים כרוכה בהכנת תכנית מתאר לנס ציונה, בה יקבעו מתחמים בהם יותר עירוב שימושים.
- **עסקאות בגוש 3850 (חלקות 51 ו-66):** לטענת שמאית המשיבה, עסקאות אלו נערכו ימים בודדים לפני אישור תכנית נס/126 ב' ולכן לא ניתן לשייך את השווי למצב קודם.
- **סבירות ערכי השווי:** לטענת שמאית המשיבה, שמאי המבקשות קובעים כי שווי מ"ר מבונה תעסוקה במצב החדש הינו 840 ₪. הכפלת שווי זה ב-120% (ז.ב עיקריות) מתקבל שווי בסך של כ-1 מש"ח /לדונם, בעוד שלטענתה שווי דונם לתעשייה צריך להיות לפחות 2.5 מש"ח. אין זה סביר כי שווי דונם לתעשייה שווה פחות משווי דונם לתעסוקה, בשעה שהתכנית מרחיבה את

השימושים המותרים באזור תעשיה [כאן המקום לציין כי שמאי המבקשות טענו כי בתכנית נס/126 ב׳ לא ניתן לאשר שימושי תעשיה, לכן טענת שמאית המשיבה כי היא מרחיבה שימושים אינה נכונה].

<u>תחשיב שמאית המשיבה:</u>

חלקות		**52,99**			**49,50**
שווי מצב קודם					
שטח מגרש במ״ר (עפ״י חוזי חכירה)		5,737			9,640
זכויות בניה לתעשייה (120%) במ״ר		6,884			11,568
שווי מ״ר מבונה בייעוד תעשייה ב-₪		1,300			1,300
סה״כ שווי מצב קודם ב-₪		**8,949,720**			**15,038,400**
שווי מצב חדש					
שטח מגרש במ״ר		5,470			9,560
סה״כ שטח עיקרי (135%)		7,385			12,906
שטח עיקרי גלריות (15%)		821			1,434
חלוקת השטחים:	שווי ב-₪	מ״ר	סה״כ	מ״ר	סה״כ
קומת קרקע מסחרית (30%)	5,250	1,641	8,615,250	2,868	15,057,000
גלריות מסחרית (מקדם אקווי׳ 0.4)	2,100	821	1,723,050	1,434	3,011,400
שטח עיקרי לתעסוקה	1,600	5,744	9,189,600	10,038	16,060,800
סיכום ביניים			19,527,900		34,129,200
דחייה בשנה בגין רכישת חלק מחלקה 50					32,197,358
הפחתה לגודל (0.9)			17,575,110		28,977,623
דחייה בגין תנאים להיתר (שנתיים)			15,641,785		25,789,981
סה״כ שווי מצב חדש ב-₪			**15,641,785**		**25,789,981**
ההשבחה ב-₪			**6,692,065**		**10,751,581**
היטל ההשבחה ב-₪			**3,346,033**		**5,375,790**

<u>עיקרי התייחסות שמאית המשיבה לעיקרי טיעוני שמאי המבקשות:</u>

- **שווי מיטבי במצב קודם:**

- **בהתייחס לתחשיב שמאי המבקשות**: נטען כי שווי במצב קודם שגוי, שכן הובאו בחשבון זכויות בניה שלא ניתן לנצלן מבלי להרוס את המבנים הקיימים. הבינוי הקיים הינו מבני בלוקים עם גג איסכורית/אסבסט, המתאימים ברובם לאחסון או לאולמות יצור בלבד. ככל שיקבע כי המבנים תורמים לשווי יש להביא בחשבון בשווי מצב חדש שימוש ביניים עד למימוש הזכויות עפ״י התכנית.
- **בהתייחס לשומת השמאי גיורא אנגלהרט:** שמאית המשיבה טענה כי המתחם נמכר בשנת 2019 תמורת 56.1 מש״ח, בעוד שעפ״י הערכת השווי נקבע בשומת אנגלהרט שווי בסך של 65 מש״ח. עוד צוין כי בתחשיב

מתוקן, הובאה בחשבון תרומת הקרקע בלבד ללא הבינוי הקיים. זאת ועוד, שמאי המבקשות בשומותיהם טענו כי אין שווי למבנים הקיימים.

- **שווי במצב חדש:**
  - **שטחי המסחר:** עפ"י הוראות התכנית שימוש למסחר יותר בשתי הקומות בבניין. תכסית הבניין הינה 50%. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח למסחר בשיעור של 30% בלבד, בהתחשב במיקום המקרקעין בצומת מרכזית בעיר בו ניתן לפתח מרכז מסחרי שוקק ומעורב בשימושים.
  - **עלויות הריסה:** עלויות ההריסה מתקזזות עם האגרות והיטלי הפיתוח ולכן אין להביא אותן בחשבון.
- **סבירות שומת המבקשות:** לא יתכן שתכנית המאפשרת שינוי שימושים מתעשיה למסחר בקומת הקרקע אינה משביחה. ההשבחה המינימאלית היא שינוי הייעוד בקומת הקרקע למסחר.

10.4.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשות:</u>**

לטענת שמאי המבקשות, לא חלה השבחה בנכס שבנדון בגין שינוי ייעוד מתעשייה לתעשייה עתירת ידע ומסחר, שכן במועד הקובע קיים בנכס מפעל פעיל ומשגשג, והביקוש[22] והשווי לקרקע ביעוד לתעשייה במועד הקובע גבוהים מהביקוש והשווי לקרקע ביעוד לתעשייה עתירת ידע.

בהתייחס לשווי מצב קודם, נטען כי יש להביא בחשבון את הפרמטרים הבאים:

- **שומת השמאי גיורא אנגלהרט:** במהלך שנת 2016 התקיימו דיונים בין עיריית נס ציונה והנהלת החברה בכדי להגיע להסכמה לפינוי המפעל בתמורה לשינוי ייעוד הקרקע למגורים. העירייה שכרה את שירותיה של חברת "אמן" ואת שירותיו של שמאי המקרקעין גיורא אנגלהרט, בכדי לאמוד את עלויות הפינוי של המפעל ואת מספר יחה"ד השוות ערך לעלות הפינוי. השמאי אנגלהרט אמד את שווי המקרקעין במצב קודם, בייעוד תעשייה עם הבינוי הקיים, כדלקמן: רכיב הקרקע בסך של 39.211 מש"ח[23] + תרומת הבינוי הקיים בסך של 25.955 מש"ח[24], ובסה"כ 65.166 מש"ח.
- **המפעל הקיים:** מפעל "אורלייט" הינו ספק אסטרטגי לצה"ל ולמשרד הבטחון. האומדן במצב קודם מחושב לנכס כבנוי, בהתייחס לשטחים

[22] לטענת שמאי המבקשות, רמ"י ניסתה לשווק 3 מגרשים לתעשייה עתירת ידע בנס ציונה. ב-9/2014 פורסם מכרז ל-3 מגרשים וכל ההצעות שהוגשו היו נמוכות מהמינימום הנדרש; ב-2/2015 הוצע אחד מהמגרשים בשנית אך לא הוגשו הצעות; 2 מגרשים שווקו בשנת 2016; מגרש אחד שווק בשנת 2018. לטענת שמאי המבקשות אין להתייחס אליה, מאחר ונערכה שנתיים לאחר המועד הקובע, ויש שתי עסקאות הסמוכות למועד הקובע.

[23] 15,377 מ"ר לפי 2,550 ₪/למ"ר קרקע (בממוצע).

[24] 9,438 מ"ר לפי 2,750 ₪/למ"ר בנוי (בממוצע).

הקיימים ולפוטנציאל תוספת זכויות הבניה עפ"י התכניות המהוות את המצב הקודם.

- **תרומת המחוברים:** אין כדאיות כלכלית להרוס את המבנים ויש להביא בחשבון את תרומתם לשווי, המסתכמת ב-18.46 מש"ח.

בהתייחס לשווי מצב חדש, נטען כי יש להביא בחשבון את הפרמטרים הבאים:

- **שטחי מסחר:** תכנית נס/126 ב' אינה קובעת את היקף שטחי המסחר במפלס הקרקע. שטח המסחר שהובא בחשבון בשומת המשיבה כנגזרת בשיעור של 30% משטח המגרש הינו גדול לאור העובדות הבאות: בסמוך למתחם ממוקם מרכז מסחרי "ישפרו סנטר"; שטחי המסחר הינם שטחים נלווים לשימושי המשרדים; במתחמים סמוכים היקף השטחים למסחר קטן ביחס לשטחי המשרדים (לדוגמא: תכנית נס/145/א' – קובעת כי שטחי המסחר לא יעלו על 15% מהשטח המותר לבניה במגרש; מגרש 110 בתכנית נס/128 – התכנית קובעת כי סך השטח למסחר הינו 500 מ"ר המהווים 2.6% מסך זכויות הבניה במגרש); הנכס קרוב למרכז העיר, אולם אין אליו גישה מהרחוב הראשי. קיימת רצועה ירוקה רחבה המפרידה בינו לבין הכביש הראשי ובכל הדיונים שהיו בעניין שינוי הייעוד למגורים, הוועדה התעקשה שלא תהיה גישה מהרחוב הראשי.

  בהתאם לאמור לעיל, נטען כי יש להביא בחשבון שטחי מסחר בשיעור של 15% משטח המגרש.

- **שטחי גלריות:** שווי מ"ר מבונה מגלם את שטחי גלריות ואין להביא בחשבון תוספת בגין שטחי הגלריות.
- **עלויות הריסת הקיים:** שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון עלויות הריסת המבנים הקיימים. עלות ההריסה מוערכת בגבולות של 743,000 ₪ (לפי 100 ₪/למ"ר בנוי).
- **מקדם הפחתה לגודל:** אין מחלוקת לעניין מקדם ההפחתה לגודל (0.9) שנקבע בשומת המשיבה.

ערכי שווי:

שמאי המבקשות טענו כי ערכי השווי למ״ר מבונה למועד הקובע הינם בסך של מסחר - 5,250 ₪/למ״ר מבונה (מגלם גלריות); תעסוקה - 840 ₪/למ״ר מבונה; תעשייה – 2,500 ₪/למ״ר קרקע, וזאת על בסיס נתוני השווי כדלקמן:

תעסוקה:

- **ניתוח מכרזי רמ״י מיום 17/07/2016, כדלקמן:**

מס׳ מגרש	111	112
שטח הקרקע במ״ר	7,489	7,489
מחיר זכיה	9,609,061	10,101,600
זכויות בניה	150%	170%
שטח במ״ר	11,234	12,731
מחיר למ״ר ב-₪	855	793

לטענת שמאי המבקשות ראוי להשוות את המקרקעין שבנדון למיקום מגרשי מכרז רמ״י הממוקמים מאחורי מתחם ״ישפרו סנטר״, ולא לפארק המדע[25].
בהתייחס לטענת שמאית המשיבה כי מדובר באזור לא מפותח נטען כי טענה זו אינה נכונה. במסמכי המכרזים עצמם, מצוין כי חברת ערים ביצעה כבר את כביש הגישה [כאן המקום לציין כי בהתייחס לטענה זו, שמאית המשיבה טענה כי יתכן ובמסמכי המכרזים נכתב כי המתחם מפותח, אולם רוכשים פוטנציאלים שבדקו ערב המכרז בוועדה המקומית קיבלו תשובה אחרת. באתר ה GIS של העירייה ניתן לראות תצלומים של אזור זה בכל שנה ולראות כי המקום פותח בשנת 2018].

- **ניתוח נתוני שווי ממתחם ביעוד תעסוקה, לפי תכנית נס/145/א׳:**

גו״ח	3850/25			3850/10		
מגרש תמורה	4005			4003		
שטח מגרש תמורה (כולל שפ״פ) במ״ר	11,808			5,886		
זכויות בניה עיקרי עילי במ״ר	26,048			8,734		
תאריך עסקה	05/05/2016	17/05/2016	11/07/2016	23/06/2016	28/06/2017	28/05/2017
שטח נמכר במ״ר	1,000	1,000	521	1,063	1,848	1,232
חלק יחסי נמכר מהמגרש	8.47%	8%	4%	18.06%	31.40%	20.93%
זכויות בניה (ש״ע) מיוחס לממכר	2,206	2,206	1,149	1,577	2,742	1,828
מחיר מכירה	1,872,000	2,000,000	700,000	1,900,000	2,200,000	1,450,000
שווי מ״ר מבונה	849	907	609	1,205	802	793
ממוצע כולל ב-₪	861					
ממוצע ללא עסקה מיום 23/06/2016 ב-₪	792					

[25] לפארק המדע יש אופי של אזור היי-טק ושטחים מסחריים הנלווים להיי-טק (מסעדות וכו׳).

- **בהתייחס לנתוני המשיבה נטען:**
- באשר לשומה מכרעת של בצלאל קציר לנכס בגו״ח 3850/72 – המועד הקובע הינו 29/10/2014. שווי מ״ר מבונה נקבע על בסיס קביעת שמאי המשיבה. בחוו״ד השמאי המכריע אינו מתייחס לתוצאות מכרזי רמ״י שנערכו לאחר עריכת חוות דעתו.
- עסקה מיום 23/06/2016 – ניתוח שמאית המשיבה שגוי. מניתוח בהתחשב בחלק היחסי מזכויות הבניה שנמכרו בהיקף של 1,577 מ״ר (18.06%), מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך של 1,205 ₪.
- עסקה מיום 05/12/2018 – עסקה זו אינה ברת השוואה לאור הבדל המועדים (כשנתיים וחצי לאחר המועד הקובע).
- עסקה מיום 14/01/2018 – עסקה זו אינה ברת השוואה לאור הבדל המועדים (כשנתיים לאחר המועד הקובע); בהפחתת שווי מ״ר מבונה למסחר לפי שווי של 5,250 ₪/למ״ר מתקבל שווי מ״ר מבונה לתעשיה עתירת ידע בסך של 1,739 ₪.
- **עסקה בנשוא השומה, משנת 2019:**

הרוכשת הינה חברה מתחום המגורים והתמורה משקפת את הפוטנציאל לשינוי ייעוד למגורים, לאחר שהתקבלה הסכמה עקרונית של הוועדה המקומית ועיריית נס ציונה. בשום שלב, במו״מ למכירת הזכויות לא חשבו רוכשים פוטנציאליים לממש את הזכות לבנות מסחר ותעסוקה. לפיכך, אין לראות בתמורה בעסקה כמשקפת שווי של הזכויות המאושרות לפי תכנית כס/126 ב׳.

<u>תעשייה:</u>

- בתאריך 23/03/2011 נמכרה חלקה 338 בגוש 3946 בחלקו המזרחי של א.ת. המערבי בראשל״צ. שטח החלקה 8,778 מ״ר, התמורה 31.31 מש״ח (3,567,000 ₪/לדונם; ז. בניה 120%).
- נתוני שווי מא.ת. מעיין שורק בדרום מערב העיר ראשון לציון:

תאריך	גו״ח	ז. בניה ש״ע	שטח במ״ר	תמורה ב-₪	מחיר לדונם ב-₪
30/09/2013	5418/23	120%	4,250	3,562,500	2,250,000
07/08/2014	5418/17	120%	8,559	23,843,535	2,785,785
11/03/2014	5418/17	120%	9,000	21,400,000	2,377,778
29/05/2014	5418/28	120%	44,353	106,119,674	2,392,615
שווי ממוצע לדונם					2,451,545
שווי ממוצע למ״ר מבונה					2,043

- הוצג סקר מחירים של חב' נת"מ לחציון השני לשנת 2016 באזור השפלה. מסקר המחירים עולה כי שווי דונם לתעשייה באזור יבנה, אשדוד וכנות נע בגבולות של 1.8 מש"ח – 2 מש"ח/לדונם.
- בתאריך 14/04/2016 נמכרה חלקה 66 בגוש 3850, שטח של 3,156 מ"ר + מבנה בשטח של 1,241 מ"ר (משנת 1960), תמורת 11.5 מש"ח. מניתוח העסקה מתקבל כי שווי מ"ר בנוי במפלס הקרקע הינו בסך של 9,266 ₪ (מגלם יתרת זכויות בניה). שווי החלקה בהפחתת המחוברים מגלם שווי של 2.56 מש"ח לדונם - 2.46 מש"ח לדונם (לפי 2,750 ₪/למ"ר בנוי או 3,000 ₪ למ"ר בנוי, בהתאמה).
- בתאריך 07/12/2015 נמכרה חלקה 51 בגוש 3850, שטח של 3,008 מ"ר + מבנה בשטח של 2,365 מ"ר (משנת 1992), תמורת 15.95 מש"ח. מניתוח העסקה מתקבל כי שווי מ"ר בנוי במפלס הקרקע הינו בסך של 6,744 ₪ (מגלם יתרת זכויות בניה). שווי החלקה בהפחתת המחוברים מגלם שווי של 3.14 מש"ח לדונם - 2.94 מש"ח לדונם (לפי 2,750 ₪/למ"ר בנוי או 3,000 ₪ למ"ר בנוי, בהתאמה).

<u>תחשיב שמאי המבקשת:</u>

חלקות				**49,50,52,99**
שווי מצב קודם				
שטח המגרשים במ״ר				15,377
שווי מ״ר קרקע ב-₪				2,500
סה״כ שווי רכיב הקרקע (במעוגל) ב-₪				38,440,000
תרומת המחוברים ב-₪ (ראה תחשיב להלן)				18,460,000
סה״כ שווי מצב קודם ב-₪				**56,900,000**
שווי מצב חדש				
שטח מגרש במ״ר				15,110
סה״כ שטח עיקרי (135%)				20,399
חלוקת השטחים :	שווי ב-₪	מ״ר	סה״כ	
קומת קרקע מסחרית (15%)	5,250	2,267	11,899,125	
שטח עיקרי לתעסוקה	840	18,132	15,230,880	
סיכום ביניים			27,130,005	
הפחתת עלויות הריסה			-743,000	
הפחתה לגודל			0.9	
סה״כ שווי מצב חדש ב-₪			**23,670,000**	
ההשבחה ב-₪			**לא חלה השבחה**	

<u>שווי המחוברים:</u>

חלקה	קומה	תיאור	שטח בנוי	עלות למ״ר ב-₪	סה״כ
	קרקע	אולמות יצור, מקלט, שירות	1,115	2500	2,787,650
	ביניים	משרדים וחדרי שירות	383	3500	1,338,750
49		סה״כ	1,498		4,126,400
	קרקע	מבנה יצור, אחסנה, ח. אוכל	3,163	2500	7,907,500
	א׳	משרדים	364	3500	1,274,000
50		סה״כ	3,527		9,181,500
	קרקע	מפעל מלאכה + מחסנים	651	2000	1,301,720
	קרקע	סככות	211	0	-
52		סה״כ	862		1,301,720
	קרקע	אולם אחסנה/ ייצור	1,140	2500	2,851,000
	א׳	שטחי שירות	403	2500	1,008,250
99		סה״כ	1,544		3,859,250
		סה״כ	7,431		18,468,870
סה״כ במעוגל ב-₪					**18,460,000**

10.4.3. **<u>הכרעה:</u>**

תכנית נס/126/ב' מסווגת את המקרקעין שבנדון ביעוד לאזור תעסוקה, כחלק ממתחם א'. באזור תעסוקה תותר הקמת תעשיות לא מזהמות: תעשיות עתירות ידע, מלאכה בלתי מזהמת, אחסנה, אולמות תצוגה, חנויות, מסעדות, משרדים, אולמות שמחות ומועדונים. השימושים למסחר יוגבלו לשתי קומות בבניין. לא יותרו שימושים מעורבים באותה קומה. במידה וקיימים שימושים נפרדים בבניין, תופרדנה הכניסות. זכויות הבניה הינן בשיעור של 135% עיקרי + 15% לגלריות בקומת הקרקע (תכסית מרבית בקומת הקרקע 50%). במצב קודם, יעוד המקרקעין אזור תעשייה בו תותר בניה בשיעור מירבי של 120% (40% בקומת הקרקע). להלן הכרעתי בסוגיות שבמחלוקת:

בהתחשב בגיל המבנים, אופי הבינוי – ברובו אולמות יצור בני קומה אחת בבניה ותיקה לצד מבני סככות ואחסנה הבנויים ברובם ברמת בניה בסיסית, ובכלל זה אופי הבינוי באגף המשרדים המאופיין אף הוא בבניה ותיקה, וכן הבינוי הוותיק במתחם המזרחי (שאינו פעיל כיום), וכן בהתחשב באינטנסיביות הניצול הקיים שהינו בשיעור של כ-48% ביחס לשטח הקרקע. אני סבור כי הבינוי הקיים אינו תורם לשווי, וכי השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו כקרקע ריקה ופנויה על זכויות הבניה המוקנות בה.

בהתייחס להיקף שטחי המסחר, לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים, ולאור הוראות התכנית (כמפורט לעיל), אני סבור כי יש להביא בחשבון היקף שטחי מסחר בקומת הקרקע בלבד (כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה), בשיעור של 27% וזאת בהתאם לחלוקה שווה של זכויות הבניה בין הקומות (135% ל-5 קומות). תרומת שטחי הגלריות לשווי תובא בחשבון, ככל שזו אינה מגולמת בנתוני ההשוואה.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון במצב חדש מקדמי הפחתה כדלקמן: מקדם דחייה לשנה בגין רכישת חלק מחלקה 50, מקדם הפחתה לגודל (0.9), ודחייה נוספת בהתחשב בתנאים להיתר. בשומת המבקשות הובאה בחשבון הפחתה לגודל בלבד, וזאת ביחס לשווי במצב חדש - 0.9. לאחר שבחנתי את שומות הצדדים, אני סבור כי אין להביא בחשבון דחייה לשנה בגין רכישת חלק מחלקה 50, כפי שבאה לידי ביטוי בתחשיב שומת המשיבה, שכן שטח זה סומן להפקעה בעבר ואף הוחרג משטח החכירה, בהתאם למפה המצורפת להסכמי החכירה. לפיכך, באומדן ההשבחה יובא בחשבון השטח הקטן מבין שטח החכירה או שטח המגרש עפ"י התכנית.

הנני סבור כי אין להביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל, זאת בשני מצבי התכנון, שכן מדובר על שני מתחמים נפרדים אשר שטחם אינו חריג ביחס לסביבה וביחס לנתוני ההשוואה שצוינו. הנני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור

של כ-10% במצב חדש, זאת בשל התנאים למתן היתרי בניה ושלביות ביצוע במתחם התכנית[26].

בהתייחס לנושא עלויות ההריסה, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי עלויות אלו, מתקזזות עם אגרות הבניה, ובהתאם לא תובא בחשבון הפחתה בגינן.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי במועד הקובע. להלן ערכי השווי בשומתם:

שומת	מסחר	תעסוקה	תעשיה
המשיבה	5,250 ₪ למ״ר מבונה לא מגלם גלריה המחושבת במקדם אקווי׳ 0.4	1,600 ₪ למ״ר מבונה	1,300 ₪ למ״ר מבונה (1,560 ₪ למ״ר קרקע[27])
המבקשות	5,250 ₪ למ״ר מבונה מגלם גלריה	840 ₪ למ״ר מבונה	2,500 ₪ למ״ר קרקע

בחנתי את נתוני הצדדים, כמו גם נתוני שווי כדלקמן:

- **הכרעות שמאים מכריעים:**

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת הנכס	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה ב-₪		
				מסחר	תעסוקה	תעשייה
שלומי יפה	3850/10,11	מגרש 4003 לפי תכנית נס/145 א (חטיבת קרקע לא מפותחת)	20/05/2016	3,200	1,660	
גיל הרצברג	3750/368	הקציר 5	28/10/2015	6,000		
בצלאל קציר	3850/72	החרש 8	29/10/2014	5,250	1,600	1,300
אמנון נזרי	3849/47,48,60	הפטיש 3 אזה״ת ב׳ נס ציונה	30/07/2013			1,200
נאוה סירקיס	3695/147,174	הרצל פינת אופנהיינר, פארק תמר, רחובות	08/08/2009		1,600	

- **ניתוח מכרזי רמ״י מיום 17/07/2016:**

רמ״י שווקה שלושה מגרשים ביעוד לתעשייה עתירת ידע בגו״ח 3849/85,86,87 (מגרשים 110-112 עפ״י תכנית נס/128 ו-נס/128 א׳), כמפורט להלן:

- במכרז מיום 28/09/2014 הוצעו לשיווק שלושת המגרשים, אולם ההצעות שהוגשו (2-3 לכל מגרש) היו נמוכות ממחיר המינימום הנדרש (מחיר השומה שיקף שווי של כ-2.5 מש״ח/לדונם; מחיר המינימום המהווה כ-46% ממחיר השומה עמד על כ-1.15 מש״ח).
- במכרז מיום 16/08/2015 הוצע לשיווק מגרש מס׳ 110 אולם ההצעות שהוגשו (2) היו נמוכות ממחיר המינימום הנדרש (מחיר המינימום עמד על כ-1.24 מש״ח).

[26] יצוין כי בתקנון תכנית נס/126/ב׳ נכתב בס׳ 19 הוראות למתן היתרי בניה - מתן היתרי היתרי הבניה במתחם ב׳ בתחום התכנית יהיה בתנאים הבאים..., ואולם חלקים מתוך פרק 19 מתייחסים לתנאים והוראת לכלל שטח התכנית. עוד יצוין לעניין זה כי אף שמאית המשיבה הביאה בחשבון בשומתה הפחתה בגין תנאים אלה.

[27] חושב ע״י החי״מ לשם הבאת ערכי הצדדים למכנה משותף (ז. בניה בשיעור של 120% לדונם).

- בתאריך 17/07/2016 שווקו בהצלחה מגרשים 111 ו-112, ובתאריך 14/01/2018 שווק בהצלחה מגרש מס׳ 110. בהתייחס לאופן ניתוח השווי, עמדתי כעמדת שמאית המשיבה, לפיה יש להביא בחשבון בתמורה גם את הוצאות הפיתוח. לעניין זה אציין כי בחנתי את תצלומי האוויר המצויים באתר ההנדסי של עיריית נס ציונה, מהן ניתן להיווכח כי ביצוע עבודות הפיתוח הכוללות כביש גישה למתחם בוצעו בין השנים 2017-2018[28]. ראה ניתוח להלן:

תאריך		17/07/2016	17/07/2016	14/01/2018
מס׳ מגרש		111	112	110
גו״ח		3849/86	3849/87	3849/85
שטח המגרש עפ״י מכרז במ״ר		7,489	7׳489	13׳359
שטח לחישוב זכויות (עפ״י מנהל הנדסה) במ״ר		7,443	7,489	13,301
סכום זכיה ב-₪		9,609,061	10,101,600	33,594,176
הוצאות פיתוח ב-₪		1,648,439	1,648,439	3,009,484
סכום הזכיה + הוצ׳ פיתוח ב-₪		11,257,500	11,750,039	36,603,660
זכויות הבניה	מקדם אקווי׳	150%	170%	150% מתוכם מקס׳ 500 מ״ר למסחר
סה״כ ז. בניה במ״ר		11,165	12,731	19,952
סה״כ זכויות למסחר (מקדם מגלם 50% גלריות)	3.00	0	0	500
יתרת זכויות לתעשיה עתירת ידע במ״ר		11,165	12,731	19,452
סה״כ מ״ר מבונה אקווי׳ במ״ר		11,165	12,731	20,952
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ ב-₪		1,008	923	1,747
שווי מ״ר מבונה לתעשיה עתירת ידע ב-₪		966		**1,747**
שווי מ״ר מבונה תע״י מתואם להיעדר פיתוח ותנאים להיתר (5 שנים) ב-₪	0.75	**1,292**		
שווי מ״ר מבונה למסחר (מגלם 50% גלריות) ב-₪				**5,241 (*)**
(*) לעניין הגלריות, ראה הוראות תכנית נס׳/128 - ס׳ 10.9 המתיר גלריות כדלקמן: ״תותר בניית גלריות. סה״כ השטח המותר לגלריות יהיה 50% משטח הקומה. סה״כ השטח העיקרי המותר לגלריות יהיה מכס׳ 10% מסך הזכויות העיקריות של הבניין״. לאחר נטרול רכיב הגליות מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך של 4,375 ₪.				

[28] שמאית המשיבה הציגה מסמכים המצביעים על מועדי ביצוע תשתיות לתכנית נס/128. מהם עולה כי התחלת סלילת כרח׳ שביט – שלב א׳ החל ביום 16/07/2017 והסתיים ב-12/2018; תחילת עבודות קיר אקוסטי החלה ביום 28/05/2018 והסתיימה ב-04/2019; כביש הנפת הדגל שלב א׳ – בביצוע.

- **ניתוח מתחם ביעוד תעסוקה לפי תכנית נס/145/א':**

- עפ"י לוח הקצאות וטבלת האיזון לתכנית נס/145/א', אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין אינג' שמואל פן, עולה כי שווי במצב חדש לתעסוקה נקבע בסך של 1,500 ₪/למ"ר עיקרי, נכון למועד הקובע 15/10/2014. שווי זה נקבע בהתבסס על שומה מכרעת של השמאית המכריעה נאוה סירקיס מיום 22/11/2012 לגוש 3695 חלקות 147 ו-174 בה נקבע כי שווי מ"ר מבונה ברוטו בפארק המדע ברחובות הינו בסך של 1,600 ₪ נכון ליום 08/08/2009, וכן בהתבסס על עסקה בגו"ח 3849/4 מיום 06/05/2013 בה נמכר מגרש 4 בשטח של 38 דונם המיועד לתעשייה עתירת ידע עם זכויות בניה בשיעור של 80% ש"ע, תמורת 1.1 מש"ח/לדונם (המגלם שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה בסך של 1,375 ₪).
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע שלומי יפה לחלקות 10 ו-11 בגוש 3850, נקבע שווי למ"ר מבונה לתעסוקה למועד הקובע 20/05/2016, בסך של 1,660 ₪, ושווי מ"ר מבונה למסחר נקבע בסך של 3,200 ₪. בשומה זו בחן השמאי המכריע עסקאות מכר של חלקים מחלקות 10 ו-11 בגוש 3850 (מגרש תמורה 4003 בתכנית נס/145 א'), המשקפות לטענתו, בדרך הטובה ביותר את ערכי השווי במגרש, כדלקמן:

השווי למ"ר מבונה למסחר נקבע על בסיס ניתוח עסקת מכר מיום 25/05/2017 בה נמכרו 12.5% מקומת הקרקע למסחר (וכן חלק יחסי במקומות החניה הצפויים להבנות) בלבד. בניתוחו הביא בחשבון כי עפ"י הוראות התכנית שטחי הבניה למסחר הינם בשיעור של 15% מסך שטחי הבניה העיקריים (8,734 מ"ר), דהיינו 163.76 מ"ר. התמורה הינה בסך של 575,000 ₪ ומכאן כי שווי מ"ר מבונה למסחר (מגלם שטחי שירות וחניות) כ-3,500 ₪, ובהתאמה לזמן נקבע שווי בסך של 3,200 ₪ (במעוגל).

מניתוח עסקת המכר ביום 23/06/2016 בה נמכר שטח זהה מקומת הקרקע למסחר (12.5%) ובנוסף קומה אחת מקומות המשרדים (קומה 5), בתמורה ל-1.9 מש"ח, תוך שימוש בשווי המתואם המתקבל מניתוח העסקה מיום 25/05/2017 (דהיינו, קיזוז 525,000 ₪ לפי 163.76 מ"ר * 3,200 ₪ למ"ר מבונה), מותיר יתרה בסך של כ-1.375 מלש"ח לקומת המשרדים. שטח קומת משרדים הינה כ-825 מ"ר עיקרי, ומכאן כי שווי מ"ר מבונה למשרדים (מגלם ש"ש וחניות) הינו בסך של 1,660 ₪/למ"ר מבונה.

- לאחר שבחנתי את האמור לעיל, אני מוצא כי ניתוח עסקאות המכר בתחום תכנית זו, בהתבסס על מידע המופק מאתר רשות המיסים, ללא אפשרות הצלבת המידע עם הסכמי המכר (כפי שביצע השמאי שלומי יפה כמפורט לעיל), יכול ליצור עיוותים בערכי השווי. בהתאם, אני סבור כי

אופן ניתוח הסכמי המכר בשומתו המכרעת של השמאי שלומי יפה, הינו בעל תוקף גבוה ביחס לנשוא השומה. יצוין כי השווי למסחר אינו מגלם גלריות.

- **עסקה בנשוא השומה, משנת 2019:**

בהתחשב בפער הזמנים בין המועד הקובע למועד ביצוע העסקה, כמו גם האפשרות כי בעסקה גלום פוטנציאל לשינוי יעוד, אני מוצא כי אין להתחשב בתמורה בעסקה זו בכדי לאמוד את השווי למועד הקובע.

- **שומות מקרקעין מקיפות**

1. בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה – אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין אברהם כץ ז"ל, למתחם "פאואר סנטר" כלל/ישפרו אזה"ת ב', נס ציונה, (גו"ח 3849/47,48,60), נכון למועד הקובע 30/06/2016, עולים הפרטים הבאים[29]:

- בגין שטח מושכר (תפוס[30]) בהיקף של 23,375 מ"ר מתקבלים דמ"ש חודשיים בסך של 1,629,750 ₪ (נכון ל-30/06/2016), שהם כ-70 ₪/למ"ר בנוי ממוצע.
- במהלך השנה האחרונה ועד למועד הקובע של שומה זו, נחתמו הסכמי שכירות עם 14 שוכרים (8 מהם שוכרים חדשים), לשטח כולל של כ-2,143 מ"ר בנוי, בדמ"ש ממוצעים של כ-83 ₪/למ"ר לחודש (לא כולל דוכנים).
- שווי הנכס נקבע לפי ש.ה. של 7.6%.
- שווי מ"ר בנוי במועד למסחר הינו כ-11,000 ₪/למ"ר (לא כולל מע"מ).

2. בהתאם לשומת מקרקעין מלאה – אשר נערכה ע"י משרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות', לבניין מסחר, משרדים ומלון – "מטרו מול" בבעלות חב' עוגן נדל"ן מניב (בעבר חברה ציבורית) הממוקם, בפינת הרחובות הרצל ואופנהיימר, רחובות, (גו"ח 3695/213) למטרת אומדן שווי הנכס למטרת שעבודו לבנק[31], נכון למועד הקובע 31/12/2016, עולים הפרטים הבאים:

- שטחי המסחר בנשוא השומה מושכרים בדמ"ש חודשיים של 96 ₪/למ"ר בנוי ממוצע. השווי בגישת היוון הכנסות הינו כ-14,870 ₪ למ"ר בנוי (לפי ש.ה. 7.75%)[32].

[29] נערכה עבור ישפרו חב' ישראלית להשכרת מבנים, אותרה באינטרנט.
[30] 58 שוכרים.
[31] נערכה עבור חב' עוגן נדל"ן מניב, אותרה באינטרנט.
[32] השווי לשטחי המסחר לשיווק חושב לפי דמ"ש של 100 ₪ למ"ר לחודש לפי ש.ה. 8.25%.

- שטחי המשרדים בנשוא השומה מושכרים בדמ״ש חודשיים של 74 ₪/למ״ר בנוי ממוצע. השווי בגישת היוון הכנסות הינו כ-11,445 ₪ למ״ר בנוי (לפי ש.ה. 7.75%).
- בשומה פורטו עסקאות מכר לשטחי משרדים, מאתר רשות המיסים אשר בוצעו בשנת 2015, מהן עולה כי המחיר למ״ר בנוי בגו״ח 3695/192,200 (5 עסקאות ברח׳ המדע 8 וברח׳ אופנהיימר 5) הינו כ-10,060 ₪ בממוצע, ובגו״ח 3850/233 כ-10,700 (4 עסקאות ברח׳ גולדה מאיר 3).
- בשומה פורט דיווח ממערכת מאיה[33] של חב׳ ״גב ים״ מיום 02/04/2015, ממנו עולה כי נמכרו מלא הזכויות במגרש בשטח של כ-17 דונם בפארק גב-ים רחובות (גו״ח 3688/133) תמורת 153 מש״ח. הממכר כולל מבנה בשלבי הקמה בשטח של כ-11,700 מ״ר וחניון תת״ק הכולל 270 מקומות חניה, שהמוכרת תשלים את הקמתו, וזכויות בניה לשני מבנים נוספים בשטח של כ-36,000 מ״ר עילי. העסקה משקפת עפ״י ניתוח עורכי השומה כ-8,200 ₪ למ״ר בנוי ברמת מעטפת, כ-65,000 ₪/למקום חניה וכ-1,500 ₪/למ״ר עיקרי מבונה.

לסיכום, לאחר שבחנתי את מכלול נתוני השווי הגעתי לכלל דעה כי ערכי השווי במועד הקובע, למ״ר מבונה, הינם כדלקמן: שווי לתעסוקה: 1,600 ₪/מ״ר מבונה; שווי למסחר (ללא גילום רכיב הגלריה): 4,000 ₪/מ״ר מבונה; שווי גלריה בכפוף למקדם אקווי׳ 0.4: 1,600 ₪/למ״ר מבונה;
שווי לתעשיה: 1,520 ₪/למ״ר מבונה. אומדן השווי נקבע בשים לב כי בהתאם לתכליות המותרות בתכנית נס/1/1 אין מניעה לעשות שימוש של תעשיה עתירת ידע בא.ת. התעשייה. דמי השכירות לתעשיה עתירת ידע אינו שונה באופן מהותי מדמי השכירות למשרדים, אך עם זאת, שימוש למשרדים (בלתי מוגבלים) הינו סחיר יותר, ולכן אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה 0.95 לשווי מ״ר מבונה לתעסוקה, זאת בשים לב למיקום הנכס בעיר נס ציונה ומאפייני השימושים בסביבה.

[33] מערכת להפצת הודעות החברות הנסחרות (מערכת אינטרנט להודעות החברות/בורסה).

<u>תחשיב הכרעה:</u>

חלקות		52,99			49,50
שווי מצב קודם					
שטח מגרש במ״ר (עפ״י חוזי חכירה)		5,737			9,640
זכויות בניה לתעשייה		120%			120%
שווי מ״ר מבונה בייעוד תעשייה ב-₪		1,520			1,520
סה״כ שווי מצב קודם ב-₪		**10,464,288**			**17,583,360**
שווי מצב חדש					
שטח מגרש במ״ר		5,470			9,560
סה״כ שטח עיקרי + גלריות		135%+15%			135%+15%
חלוקת השטחים:	שווי ב-₪	מ״ר	סה״כ	מ״ר	סה״כ
קומת קרקע מסחרית (27%)	4,000	1,477	5,907,600	2,581	10,324,800
גלריות מסחרית (15% ; מקדם אקווי׳ 0.4)	1,600	821	1,312,800	1,434	2,294,400
שטח עיקרי לתעסוקה (108%)	1,600	5,908	9,452,160	10,325	16,519,680
סיכום ביניים			16,672,560		29,138,880
הפחתה בגין תנאים בתכנית למתן היתרים ושלביות ביצוע			0.9		0.9
סה״כ שווי מצב חדש ב-₪			**15,005,304**		**26,224,992**
ההשבחה ב-₪			**4,541,016**		**8,641,632**
היטל ההשבחה ב-₪			**2,270,508**		**4,320,816**

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס במרקם הכללי של העיר נס ציונה .

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

11.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. המימוש המבוקש בדרך של מכר.

11.6. זכויות חכירה מהוונת.

11.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

11.8. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **שומה:**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כגוש 3850 חלקות 49 (ח'), 50 (ח'), 52 ו-99; מפעל "אורלייט", הממוקם בצומת הרחובות ויצמן ובן גוריון, באזור התעשייה א', בנס ציונה, בגין המימוש במכר, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	חלקות	ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪
נס/1/2	04/06/1992	49,50	31,921	15,960
		52,99	18,997	9,498
נס/1/2/ב	08/11/2003	49,50	לא חלה השבחה	
		52,99	לא חלה השבחה	
נס/126/ב	09/07/2016	49,50	8,641,632	4,320,816
		52,99	4,541,016	2,270,508

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב