תאריך: 19/08/2020
מספר מינוי: 584-2020
מספרנו: 23

לכבוד,

המבקשת, חברת מ.ס.שהם השקעות בע"מ
באמצעות השמאי, מר יוסף כהן
בדוא"ל: yossi@j-cohen.com

המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב שוהם
באמצעות השמאי, מר גיל קנטרוביץ
בדוא"ל: gil.k@012.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
בגוש 5522 חלקה 9 (חלק)
מגרש 2013 לפי תוכנית גז/ 10/401
א"ת שוהם

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה: אישור מליאת הוועדה לתוספת שטחי שירות.

אופן מימוש הזכויות: אישור בקשה להיתר בנייה מספר 20180504.

2. <u>מועדים</u>

- המועד הקובע לשומה: 29.01.2019, מועד החלטת הוועדה על תוספת שטחי השירות.
- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 18.08.2020.
- דיון: ביום 25.05.2020 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. <u>פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים</u>

<u>מטעם שמאי המבקשת</u>

- שומה מטעם המבקשת מיום 19.03.2020, שנערכה ע"י השמאי מר יוסף כהן.
- מסמכים מרשות מקרקעי ישראל: אישור זכייה במכרז מר/2017/131 מיום 03.09.2017, אישור זכויות מיום 02.04.2019 וחוזה חכירה מיום 12.11.2017.
- מכתב החלטה מיום 03.02.2019, מאת הוועדה לתו"ב שוהם בעניין בקשה מספר 20180504, אשר אושרה בישיבת מליאה מספר 20190001, מיום 29.01.2019.
- עותק חתום של היתר הבנייה מספר 20180504.
- מסמכים שהועברו לאחר הדיון: מסמך תגובה לדיון, שומות IFRS בגו"ח 8739/6 ובגו"ח 6832/137, חלקים מדו"ח אפס שהוכן עבור הפרויקט הנדון וטבלת עסקאות מכר.

<u>מטעם שמאי המשיבה</u>

- שומה מטעם המשיבה, מיום 02.10.2019, שנערכה ע"י השמאים יוסי אגסי וגיל קנטרוביץ.
- תיקון שומה מטעם המשיבה, מיום 27.01.2020, שנערכה ע"י השמאים יוסי אגסי וגיל קנטרוביץ.
- מסמך תגובה לשומת הבעלים, מיום 04.05.2020, שנערכה ע"י השמאים יוסי אגסי וגיל קנטרוביץ.

4. <u>פרטי המקרקעין</u>

מהות הנכס	-	קרקע ריקה ופנויה.
גוש	-	5522
חלק מחלקה [1]	-	[2] 13
מגרש [3]	-	מספר 2013 (15)
שטח מגרש	-	11,418 מ"ר
זכויות משפטיות	-	חכירה מהוונת
כתובת	-	אזור תעשייה צפוני, שוהם.

[1] בעת כתיבת השומה נערכה פרצלציה בחלקה וביום 16.6.2020 נרשמה כגו"ח 5522/13, בשטח של 11,411 מ"ר.

[2] מספר חלקה ישן - 9.

[3] מספר המגרש ושטחו בהתאם לאישור זכויות רמ"י מיום 2.4.2019 ובהתאם לחוזה החכירה.

5. <u>תיאור הנכס הסביבה</u>

נשוא ההכרעה מהווה את מגרש מס׳ 2013 בתכנית גז/401/ 10 המהווה את חלקה מספר 13 בגוש 5522 באזור התעשייה הצפוני שוהם, הממוקם בין כביש מספר 6 ממזרח ובין דרך מספר 444, שהנה ציר הגישה העיקרי לאזור התעשייה, ממערב.

אזור התעשייה הצפוני, המכונה ״היי פארק שוהם״, הנו חדש יחסית, ומשמש מרכז משרדים אחסנה ולוגיסטיקה לחברות שונות, ביניהן : טבע, אוסם, שטראוס, ויסוצקי, שופרסל יקבי רמת הגולן, ועוד. סביבת הנכס מאופיינת במבני תעשייה חדשניים ברמת גימור גבוהה.

הפיתוח בסביבה כולל מדרכות, כבישים, תאורה וכו׳ ומרביתו הושלם.

המגרש ממוקם בגבול הצפון מזרחי של אזור התעשיה, סמוך לכביש מספר 6, בצורה הדומה למלבן בשטח 11,418 מ״ר. המגרש פונה בחזית צפונית בת כ- 163 מ׳ לדרך מספר 105, ובחזית מזרחית בת כ- 70 מטר לדרך מתוכננת מספר 102.

הטופוגרפיה במגרש בשיפוע קל ממזרח למערב.

במועד הביקור בנכס נראה כי המבנה נמצא בשלבי בניית השלד.

להלן גבולות המגרש הנדון :

מצפון - דרך מספר 105 ומעברה מגרש 16 בייעוד תעשייה עתירת ידע.

מדרום - תא שטח 30 המהווה שטח עתיקות מוכרז.

ממערב - תא שטח 27 בייעוד שצ״פ ומעברו דרך מספר 101.

ממזרח - דרך מתוכננת מספר 102 שמעברה כביש מספר 6.

6. <u>מצב תכנוני</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1. <u>תוכנית גז /10/401 שפורסמה למתן תוקף ביום 03.01.1991, בי.פ 3831 :</u>

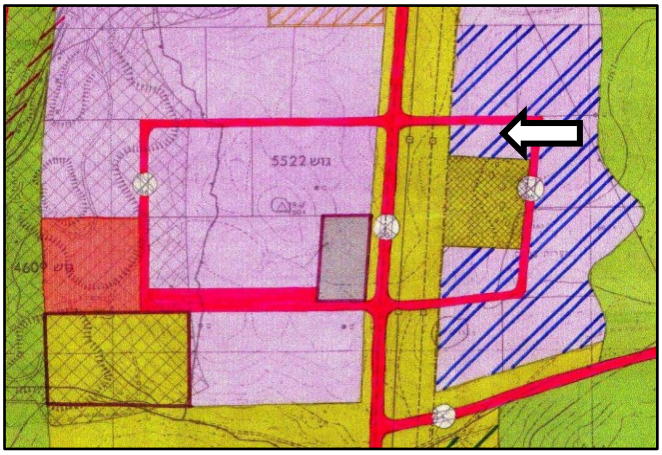
מטרות התוכנית - שינוי ייעוד הקרקע מאזור חקלאי לאזור תעשייה (לרבות עתירת ידע), וכן לייעודים נוספים, ובהם : אזור מסחר מיוחד, תחנות תדלוק, שב״צ, שצ״פ, עתיקות, שמורת נוף וייעור, שטח ספורט, אזור אחסנה ומסילת ברזל ודרכים.

בנוסף, ביטול והתווית דרכים, קביעת הוראות שיקום (מחצבות),קביעת הוראות פיתוח ושלבי ביצוע, קביעת הוראות ומגבלות בנייה בהתאם לייעודי הקרקע , קביעת הוראות פיתוח ומגבלות בנייה ושימוש לשימור ושיקום הנוף ולשמירה על איכות הסביבה.

המגרש נשוא השומה מסווג בייעוד "***אזור תעשייה עתירת ידע***":

- המיועד לתעשייה שהייצור בה מתבצע ע"י תהליכים עתירי מדע ו/או תעשייה שתוצרתה בעלת אופי מתוחכם וחדשני ו/או תעשייה שבתהליכיה מעורב כוח אדם ברמה אקדמית.
- בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
- מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים, לשירות עובדיהם.
- מתקנים הנדסיים לחשמל, מים ,ביוב, ניקוז, טלפון וגז.
- שטחים ומתקנים לחנייה, פריקה וטעינה ותמרון.

<u>נשוא ההכרעה (מסמן בחץ) על גבי תשריט תוכנית גז /10/401</u>



<u>זכויות הבנייה לאזור תעשיה עתירת ידע הנן כדלקמן</u>:

גודל מגרש מינימלי - 5 דונם

מספר מבנים למגרש - אחד[4]

זכויות בנייה[5] - 35% לקומה, 70% משטח המגרש.

מספר קומות/גובה - 3 קומות, עד 12 מ'. אולם, יותרו מעל 3 קומות לפי תוכנית בינוי ובאישור וועדה מקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבנייה לא יעלו על 70%.

קווי בנין - חזית - עפ"י תשריט, צד - 4 מ', אחורי - 5 מ', בין מבנים - 6 מ'.

חנייה - לפי תקן חנייה ארצי (ק.ת 4513).

גינון - 30% משטח המגרש מיועד לגינון רציף בחזית.

[4] יותרו 2 מבנים ומעלה לפי תוכנית בינוי ובאישור ועדה מקומית.

[5] כוללים מרתפים, מחסנים ומקלטים, אך אינם כוללים חנייה מקורה.

6.2. <u>החלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות לפי תקנה 13 לחוק התו"ב</u>

בישיבה מספר 20120003 מיום 01.05.2012, החליטה הוועדה המקומית בדיון עקרוני "לאשר תוספת 50% שטחי שירות לתכנית גז/401/ 10, בהתאם להוראת מעבר, תקנה 13, בכפוף לתשלום היטל השבחה".

תקנה 13 לחוק התו"ב מאפשרת הוספת שטחי שירות בתוכניות שהופקדו/אושרו טרם תקנות התכנון והבנייה[6].

6.3. <u>תוכנית בהכנה</u> מספר 421-0742312 שהודעה על הפקדתה פורסמה ביום 02.06.2020, בי.פ 8892.

יודגש כי התכנית טרם אושרה למתן תוקף.

באתר ההנדסה של עיריית שוהם צוין כי התוכנית התקבלה בוועדה המקומית ביום 16.06.2019, והפקדתה פורסמה ברשומות ביום 02.06.2020.

מעיון בתקנון התוכנית המופקדת באתר מנהל התכנון[7], עולה כי מטרת התוכנית הינה הגדלת השטח המותר לבנייה, מספר הקומות וגובה המבנים המתוכננים להיבנות במגרש מספר 15, וזאת על ידי:

1. הגדלת השטח המותר לבנייה, בהיקף שנקבע בתוכנית זו, מ- 7,992 מ"ר ל- 12,812 מ"ר, בהתאם לתוכנית המתאר הכוללנית שאושרה ומספרה 421-0485961.
2. שינוי גובה מ- 12 מ' ל- 20 מ', מותנה באישור רשות התעופה האזרחית (רת"א) ותוספת קומות למבנים מ- 3 קומות ל- 5 קומות, לגובה של 160 מ' מעל פני הים, לפי סעיף 62 א' (א) (4א).

מהאמור לעיל, עולה כי הוראות התוכנית (כאמור, טרם אושרה למתן תוקף) מגדילה את שטחי הבנייה בנשוא השומה ב- 6,269 מ"ר מבונה, מתוכם 4,819 מ"ר שטחים עיקריים ו-1,449 מ"ר שטחי שירות עיליים.

[6] חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים, מיום 23.02.1992.

[7] הוראות התכנית מיום 24.3.2020. באתר מנהל התכנון מצוין כי קיים עותק חדש יותר של פרטי התוכנית שטרם עודכן במערכת.

7. רישוי

מצב חדש

7.1. היתר מספר 20190097

ביום 12.5.2019 הופק היתר עבור חפירה דיפון ביסוס גידור ושילוט.

7.2. היתר מספר 20180504 (תיק בנין 353040115)

להקמת מבנה תעשיה עתירת ידע הכולל 2 קומות חניה + 3 קומות משרדים + קומת יציאה לגג. ודיון בבקשה לתוספת 55% שטחי שירות לחניה בלבד.

בדיון בבקשה זו שנערך בישיבה מספר 20190001 מיום 29.01.2019, החליטה הוועדה המקומית: "לאשר תוספת 55% שטח שירות עבור חניה מקורה בלבד, למגרש 15 בלבד, בהתאם להוראת מעבר תקנה 13, בכפוף לתשלום היטל השבחה".

ביום 05.01.2020 הופק היתר הבנייה לשטחים המוצעים כמפורט:

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר		
		משרדים	מסחר	סה"כ
מרתף 2	-8.30			
מרתף 1	-5.05			
קרקע	0.00	798.67	1,162.13	1,960.80
ראשונה	4.80	2,835.93		2,835.93
שנייה	8.40	2,835.93		2,835.93
שלישית	11.95			
סה"כ		6,470.53	1,162.13	7,632.66

קומה	שטחי שירות							
	מעברים	מבואות	חנייה	אחסנה	מתקנים	ממ"ק	מ. זיז מקורה	סה"כ
מרתף 2		94.68	4,229.36		126.34			4,450.38
מרתף 1		179.12	2,538.14	1,704.81	481.53			4,903.60
קרקע	338.38	395.65			40.50	89.46		863.99
ראשונה		539.29				87.56	145.23	772.08
שנייה		468.10				87.56	145.23	700.89
שלישית		36.86						36.86
סה"כ	338.38	1,713.70	6,767.50	1,704.81	648.37	264.58	290.46	11,727.80
שירות תת"ק	0.00	273.80	6,767.50	1,704.81	607.87	0.00	0.00	9,353.98
שירות עילי	338.38	1,439.90	0.00	0.00	40.50	264.58	290.46	2,373.82

7.3. בקשה להיתר בנייה מספר 20200337 (טרם אושרה)

בהתאם לתוכנית מספר 421-0742312 (בהכנה), מיום 18.06.2020 בקשה להיתר מספר 20200337. מהות הבקשה שינוי להיתר 20180504 , הכוללת תוספת 2 קומות לתעשייה עתירת ידע.

הבקשה טרם אושרה.

8. מצב משפטי

8.1. העתק רישום מפנקס רישום זכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס רישום הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 16.08.2020 , רשומות הזכויות בנכס כלהלן:

גוש - 522

חלקה - 13 (מספר ישן 5522/9)

שטח מגרש - 11,411 מ״ר

בעלות - מדינת ישראל, בשלמות.

8.2. אישור זכויות

בהתאם לאישור זכויות מיום 02.04.2019 מאת רמ״י, רשומות הזכויות כלהלן:

גוש - 522

חלקה - 9

מגרש - 2013 לפי תוכנית גז/401/ 10

שטח מגרש - 11,418 מ״ר

בעלי זכויות - חכירה מהוונת עד ליום 02.09.2066, לזכות מ.ס שהם השקעות בע״מ.

8.3. הסכם חכירה מהוון

בהתאם להסכם חכירה מהוון מיום 12.11.2017, מחכירה רמ״י לחברת מ.ס שהם השקעות בע״מ את המגרש הנדון, לתקופה של 49 שנים שסופן ביום 02.09.2066, עם אופציה להארכה ל- 49 שנים נוספות. מטרת החכירה וייעודה מגרש לתעשייה עתירת ידע. קיבולת הבנייה הנה על פי התוכנית התקפה החלה על המגרש במועד חתימת חוזה החכירה. התמורה הנה 12,111,413 ₪.

מגבלת מימוש הזכויות בגין המרחק מכביש מספר 6 מופיעה בהסכם החכירה, בסעיף 16(6).

8.4. <u>הסכם רכישה (מכרז רמ"י)</u>

בהתאם לתוצאות מכרז מר/2017/131 מיום 03.09.2017, שפורסמו באתר רמ"י, הזוכות במכרז לרכישת המגרש נשוא השומה הן החברות מישר פרויקטים מ.ר בע"מ ו-ז. ספיר השקעות, תמורת סך של 12,111,413 ₪, בתוספת מע"מ.

9. <u>מהות ההשבחה</u>

בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965, מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה בשומת הוועדה המתוקנת הנה בגין החלטת הוועדה מיום 29.01.2019 לתוספת שטחי שירות בשיעור 55% במגרש הנדון.

10. <u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>

ההשבחה לפי שמאי המשיבה	ההשבחה לפי שמאי המבקשת
4,101,105 ₪	אין השבחה

11. <u>עיקרי המחלוקת</u>

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

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
מהות ההשבחה עקב החלטת המליאה משנת 2019 לתוספת שטחי שירות	מאחר ושימוש שטחי השירות שנוספו הינו <u>לחנייה מקורה בלבד</u>, אשר עלות הקמתה גבוהה משוויה, הרי שאין השבחה	אין לקבוע עלות עודפת להקמת חניות ת"ק מאחר והחניות תורמות לשווי שטחי המשרדים. לכן ,שטחי השירות שנוספו בהחלטת המליאה הובאו במקדם 0.4 משווי מ"ר מבונה עיקרי ויש השבחה בגינם.
שווי מבונה	לא רלוונטי. חניה מהווה עלות עודפת	1,515 ₪ למ"ר מבונה
מקדם שווי שטחי השירות	לא רלוונטי. חניה מהווה עלות עודפת	0.4 משווי מ"ר מבונה
חלקיות מימוש	**מימוש חלקי** בסך 5,754.2 מ"ר עבור שטחי חנייה תת קרקעית המהווה 91.36% מתוך כ- 6,280 מ"ר, (55% משטח המגרש).	**מימוש מלא** בסך 6,767.5 מ"ר שטחי שירות עבור חניה ,כמבוקש בהיתר
תחשיב ההשבחה	שווי מקום חנייה ת"ק =74,000 ₪ שטח מקום חנייה ת"ק במ"ר =40 שווי מ"ר בנוי חנייה ת"ק = 1,859 ₪ בניכוי רווח יזמי (20%) = 1,549 ₪ <u>עלות בנייה חניה ת"ק=3,381 ₪</u> יתרה שלילית לקרקע = 1,838 ₪- אין השבחה	6,767.5 מ"רX0.4X1,515 ₪ למ"ר = 4,101,105 ₪

12. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת</u>

12.1. <u>טיעוני שמאי המבקשת</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

שמאי המבקשת סבור כי תוספת שטחי השירות בשיעור 55% מכוח החלטת המליאה משנת 2019 הנה עבור שטחי חנייה תת קרקעית בלבד, כלשון החלטת המליאה:

"לאשר תוספת 55% שטח שירות עבור חניה מקורה בלבד, למגרש 15 בלבד, בהתאם להוראת מעבר תקנה 13, בכפוף לתשלום היטל השבחה."

לשיטתו, מהות ההשבחה הנה אך ורק במידה והיא נוצרה כתוצאה מתוספת שטחי חנייה מקורה. ומכיוון שהקמת חניות תת קרקעיות מקורות מטילה עלות עודפת על הפרויקט, אזי אין השבחה בעקבות החלטת המליאה משנת 2019.

<u>הגדרת המצב הקודם</u>

שמאי המבקשת סבור כי בשווי המצב הקודם יש לכלול את הזכויות מכוח תוכנית גז/401/10, וכן זכויות לתוספת 50% שטחי שירות בהתאם להחלטת וועדה מספר 20120003 מיום 01.05.2012.

לטענתו, הניסיון לחייב בהיטל השבחה בגין תוספת שטחי השירות משנת 2012, שכפי שנערך בשומת הוועדה הקודמת, הינו חסר כל בסיס ואסמכתא. די היה בחו"ד יועמ"ש הוועדה המקומית שהורה לבטל את החיוב בהיטל השבחה בגין שטחים אלה, כדי לשלול כל טענה מהמשיב בעניין זה.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי שטחי השירות שנוספו בהחלטת המליאה מיום 01.05.2012, אינם מצוינים במכרז רמ"י ובחוזה החכירה ולכן אין להכלילם בשווי המצב הקודם, מפנה שמאי המבקשת לסעיף 2.1.4 למסמכי המכרז, הקובע במפורש כי המידע התכנוני בחוברת המכרז אינו מהווה מצג מחייב מצד הרשות, וכי על המציע לבדוק את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשות התכנון המוסמכת, באופן עצמאי. לטענתו, הוא עצמו קיבל מהוועדה את מלוא המידע, לרבות החלטת המליאה משנת 2012, והעביר מידע זה למבקשת טרם שניגשה למכרז.

<u>עלות עודפת להקמת חניות תת קרקעיות</u>

שמאי המבקשת טוען כי עלות בניית חנייה ת״ק עולה על שוויה, כדלקמן:

- על פי דו״ח האפס שנערך לנכס, ההכנסה החזויה למקום חנייה ת״ק הינה 70,000 ₪ ולמקום חנייה על קרקעי 50,000 ₪. בפועל נמכרו מקומות חנייה ת״ק במחיר ממוצע של 74,000 ₪ ומקומות חנייה על קרקעיים במחיר ממוצע של 50,000 ₪.
- בסקר שוק שערך במתחם יהב חמיאס מצא כי דמ״ש חודשיים למקום חנייה הנם בין 250 ₪-400 ₪ ובממוצע כ-350 ₪. בהיוון בשיעור היוון של 7% מתקבל שווי מקום חנייה כ-60,000 ₪.
- בשומת IFRS מיום 13.03.2018, שנערכה ע״י השמאי עדי נאור בגו״ח 8739/6, פארק התעשייה אפק ראש העין, נקבע שווי מקום חנייה ממוצע בסך 30,000 ₪ למועד הקובע 31.12.2017. שווי זה מהווה ממוצע הכולל גם חניות לא מקורות.
- בשומת IFRS מיום 25.03.2012, שנערכה ע״י השמאי ארז אבידן בגו״ח 6832/137, בקריית שדה התעופה, נקבע שווי מקום חנייה במרתף בסך 60,000 ₪ ומקום חנייה עלית בסך 40,000 ₪, למועד הקובע 31.12.2011.

בשקלול הנתונים שלעיל, קבע שמאי המבקשת שווי חנייה מקורה בסך 74,000 ₪, למועד הקובע. בחלוקה לשטח ממוצע של כ-40 מ״ר מתקבל שווי למ״ר בגבולות 1,850 ₪. בניכוי רווח יזמי בשיעור 20% ועלות הקמת מקום חנייה ת״ק, לפי מחירון דקל לשנת 2019, בסך 3,388 ₪ למ״ר, שמאי המבקשת קובע עלות עודפת בסך 1,838 ₪ למ״ר חנייה ת״ק.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

כאמור, שמאי המבקשת טוען כי תוספת שטחי השירות שאושרו במליאת הוועדה מיועדת **לחנייה ת״ק בלבד**. מאחר וכמפורט לעיל הקמת חניות ת״ק מייצרת עלות עודפת, הרי שאין השבחה. לפיכך, לא הציג שמאי המבקשת טיעונים נוספים לעניין השווי.

<u>חלקיות מימוש</u>

שמאי המבקשת טוען כי היתר הבנייה נוכחי מהווה מימוש חלקי של זכויות הבנייה בנכס, כלהלן:

<u>חלקיות מימוש שטח עיקרי</u>

זכויות בנייה לשטח עיקרי - 11,418 מ"ר X 70% = 7,992.6 מ"ר.

זכויות בנייה לשטח עיקרי כמאושר בהיתר הנוכחי = 7,632.66 מ"ר.

חלקיות מימוש שטח עיקרי 7992.6 / 7,632.66 = 95.5%.

<u>מימוש שטח שירות מכוח החלטת המליאה משנת 2012</u>

סה"כ תוספת שטחי שירות לפי החלטת המליאה משנת 2012:

11,418 מ"ר * 50% = 5,709 מ"ר.

שטח שירות עילי מאושר בהיתר נוכחי, בניכוי ממ"ק:

264.58 מ"ר- 2,373.82 מ"ר = 2,109.24 מ"ר.

שטח שירות תחתי מאושר בהיתר נוכחי בניכוי חנייה ת"ק:

6,767.5 מ"ר- 9,354.11 מ"ר= 2,586.61 מ"ר

יתרה לשטחי חנייה ת"ק:

2,109.24 מ"ר - 2,586.61 מ"ר - 5,709 מ"ר = 1,013.28 מ"ר

כלומר, מימוש שטחי חנייה ת"ק בסך 1,013.28 מ"ר שמקורם מכוח החלטת המליאה משנת 2012.

<u>מימוש שטחי שירות מכוח החלטת המליאה משנת 2019</u>

סה"כ שטחי חנייה ת"ק לפי החלטת המליאה משנת 2019:

11,418 מ"ר * 55% = 6,279.90 מ"ר

בניכוי שטחי חנייה ת"ק מכוח החלטת הוועדה בשנת 2012 <u>(1,013.28 מ"ר)</u>

יתרה לשטחי חנייה ת"ק מאושרים בהיתר נוכחי 5,754.22 מ"ר

חלקיות מימוש שטח שמקורו בהחלטת המליאה מ- 2019:

6,279.9 מ"ר / 5,754.22 מ"ר = **91.63%**

12.2. <u>טיעוני שמאי המשיבה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

שמאי המשיבה סבור כי מהות ההשבחה בעקבות החלטת המליאה משנת 2019 הינה בתרומת שטחי החניות המקורות לשווי שטחי המשרדים. לשיטתו, השטחים העיקריים למשרדים והחניות המקורות המוצמדות אליהם משווקים כמוצר אחד שאין להפרידו. אומדן ההשבחה בשומתו מכומת כמכפלת סך שטחי החנייה בהיתר הנוכחי במקדם 0.4 משווי מ״ר מבונה עיקרי.

<u>הגדרת המצב הקודם</u>

שמאי המשיבה סבור כי בשווי המצב הקודם יש לכלול אך ורק את הזכויות שנרכשו מרמ״י בפועל, כמפורט בנוסח המכרז ובחוזה החכירה. מאחר ו- 50% שטחי שירות שנוספו בהחלטת מליאה מספר 20120003 מיום 01.05.2012, אינם מצוינים בחוברת המכרז, אין להביאם בחשבון בשווי המצב הקודם. לטענתו, לוועדה לא שולמה כל תמורה בגין זכויות נוספות אלה, והחיוב בגינן הנו בעת מימושן בהיתר בנייה. זאת, על אף שקיימת חו״ד משפטית מטעם הוועדה שהכירה בהן כחלק מסל הזכויות במצב הקודם.

<u>עלות עודפת להקמת חניות תת קרקעיות</u>

שמאי המשיבה טוען כי אין עלות עודפת להקמת מקומות חנייה ת״ק, וכי הדרך הנכונה לאומדן שווי שטחי השירות הנה בקביעת מקדם שווי ראוי ביחס לשטח העיקרי, ובמקרה דנן 0.4 לשיטתו. בדיון טען כי בידו נתונים המפריכים את טענת העלות העודפת, אך נתונים אלה לא הועברו לעיוני.

<u>שווי מבונה ותחשיב ההשבחה</u>

שמאי המשיבה אומד את השווי בנשוא השומה ע״י ניתוח תוצאות מכרז מספר מר/2017/131 מיום 03.09.2017, בו זכו המבקשות, החברות מישר פרויקטים מ.ר בע״מ ו-ז. ספיר השקעות, תמורת סך של 12,111,413 ₪, בתוספת מע״מ. להלן התחשיב שערך:

היקף הזכויות העיקריות בנכס -	11,418 מ״ר X 70% = 7,993 מ״ר
שווי קרקע למ״ר מבונה -	12,111,413 ₪ / 7,993 מ״ר = 1,515 ₪
ההשבחה -	6,767.5 מ״ר[8] X 0.4 X 1,515 ₪ = 4,101,105 ₪

לביסוס טענתו מפנה לשומה מכרעת של מר תמיד שדה בגו״ח 5522/9, סמוך לנשוא ההכרעה, שם נקבע שווי מ״ר מבונה קרקע בסך 1,563 ₪, למועד הקובע 25.12.2012.

[8] זהו שטח החנייה ת״ק המבוקש בהיתר הנוכחי מספר 20180504

חלקיות מימוש

שמאי המשיבה טוען כי אומדן ההשבחה הנכון הנו מלוא שטח החניות הת״ק שאושרו בהיתר הבנייה בסך 6,767.5 מ״ר, על אף שבהחלטת הוועדה מ-2019 נוספו 55% המהווים 6,279.9 מ״ר בלבד.

זאת מאחר והמבקשת יכולה הייתה לבנות חלק מהחניות המקורות מעל הקרקע, ובחירתה ליישם החניון מתחת לפני הקרקע מנעה האפשרות לגביית היטל השבחה בגין חריגה בתכסית.

בחירה זו של המבקשת, בטענה לעלות עודפת ללא השבחה, ובמקביל הגבהת המבנה ל- 5 קומות לעומת 3 קומות המותרות בתוכנית, מונעת מהוועדה המקומית לגבות היטל השבחה כדין, אף שבפועל נוספו לנכס כ- 11,989 מ״ר זכויות לשטחי שירות, עבורן לא שולמה כל תמורה.

13. <u>הכרעה</u>

13.1. <u>מהות ההשבחה</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין מהות ההשבחה שנוצרה למקרקעין עקב החלטת המליאה משנת 2019 לתוספת שטחי שירות בשיעור 55% משטח המגרש, המהווים 6,279 מ״ר.

שמאי המבקשת נצמד לנוסח החלטת המליאה, המדגישה כי תוספת השטח הינה עבור חנייה מקורה בלבד. מאחר ולשיטתו הקמת חניות תת קרקעיות מקורות מטילה עלות עודפת על הפרויקט, אזי לא נוצרה השבחה עקב ההחלטה. שמאי המשיבה סבור כי מהות ההשבחה בתרומת החניות לשווי שטחי המשרדים, בהיותם משווקים כמוצר אחד שאין להפרידו. אומדן ההשבחה בשומתו מכומת כמכפלת סך שטחי החנייה המבוקשים בהיתר הנוכחי במקדם 0.4 משווי מ״ר מבונה עיקרי.

הבסיס החוקי לחיוב בהיטל השבחה במקרה שלפנינו נקבע בהלכה הפסוקה בעניין **רע״א 8538/99 סמפלסט בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית גת** מיום 03.04.2000, הקובעת כי ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין החלטת וועדה המוסיפה שטחי שירות מכוח תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים, למרות שהחלטה זו אינה מצוינת בשלוש הפעולות התכנוניות מחוללות ההשבחה שבסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

דומני שהצדדים מקבלים הלכה זו, ולכל הפחות לא טענו כנגדה. כך, מתמצה המחלוקת בינם בשאלת הדרך הראויה לאומדן גובה ההשבחה, בנסיבות המקרה שלפנינו.

בחנתי לעומקן את טענות הצדדים והאסמכתאות שהציגו לעניין מהות ההשבחה ולהלן התייחסותי:

שמאי המבקשת מייחס את מלוא תוספת שטחי השירות לשימוש חנייה ת"ק המטילה על הפרויקט עלות עודפת. מנגד, גישתו של שמאי המשיבה מהווה "תמונת ראי" לזו של שמאי המבקשת.

אין חולק על כך שהחלטת הוועדה הרחיבה את זכויות הבנייה בנשוא השומה, וזו מהות ההשבחה.

אקדים ואומר כי אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי קיימת עלות עודפת לחניה תת קרקעית. יחד עם זאת, מאחר והיקף השטח העיקרי לא השתנה בין שני מצבי התכנון, אני סבורה שיש לבחון את הקצאת שטחי השירות בשני מצבי התכנון, וכך לבחון את תרומת תוספת שטחי השירות הסחירים (שאינם מטילים עלות עודפת).

בבחינת ההשבחה, הקצאת תוספת שטחי השירות בין השימושים השונים אינה נקבעת לפי ההגדרה המילולית בהחלטת הוועדה, כטענת שמאי המבקשת, אלא בהתאם לשימוש הטוב והיעיל ובכפוף לשיקולי הרווחיות בפרויקט.

בבדיקתי נמצא כי במצב קודם, ניתן היה למצות את זכויות הבנייה בנכס תוך עמידה בתקן החניה הנדרש ובמסגרת שטחי השירות המותרים מתוקף החלטת המליאה משנת 2012. במצב חדש נמצא כי תוספת שטחי השירות אפשרה תוספת שטחי שירות נוספים " סחירים" מעבר לשטחי חניה בין היתר, כגון הקמת מחסנים בשטח כ- 1,700 מ"ר[9], שלא ניתן היה להקימם במצב התכנוני הקודם.

בהתאם לנתוני המגרש, השימוש המיטבי הינו למקם את מרבית מקומות החניה בחצר הפנויה. לכן, הקצאת מרבית מקומות החניה בתת הקרקע, כעולה מהבקשה להיתר, נועדה כפי הנראה כמענה על דרישות החנייה עקב תוספת הקומות המוצעות בתוכנית 421-0742312, המצויה בשלבי הכנה. במענה על דרישות החניה בגין תוספת השטח העתידי, הקצאת החניה ממוקמת בחצר הפנויה בהתאם לנספח התנועה לתכנית 421-0742312.

[9] בהתאם לדו"ח אפס שווי שטחי מחסנים 5,478 ₪ למ"ר בנוי, המהווה כ- 60% משווי שטחי תעשיה עתירת ידע.

13.2. <u>הקצאת שטחי השירות במצב הקודם, על פי עיקרון "השימוש היעיל והטוב"</u>

ביום 02.10.2019 הומצאה למבקשת שומת השבחה שנערכה ע"י שמאי המשיבה ובה שתי מדרגות השבחה: האחת, בגין תוספת שטחי שירות בהחלטת המליאה מיום 01.05.2012, והשנייה בגין הגדלה נוספת של שטחי השירות, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתו"ב , מיום 29.01.2019.

ביום 27.01.2020, הומצאה למבקשת שומת השבחה מתוקנת, שנערכה אף היא ע"י שמאי המשיבה. השומה המקורית תוקנה בהתאם לחו"ד היועמ"ש של הוועדה המקומית, אשר קבעה כי על מגישי הבקשה לא חלה חבות בהיטל השבחה בגין תוספת שטחי שירות בהתאם להחלטת המליאה מיום 01.05.2012, אלא מדרגת השבחה אחת בלבד, בגין ההגדלה הנוספת של שטחי השירות, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתו"ב, מיום 29.01.2019. [10]

עקרונית וגם ענייינית, איני מוצאת מקום להתערב בהחלטת יועמ"ש הוועדה. לכן, בשווי המצב הקודם כללתי את הזכויות ע"פ תוכנית גז/401 /10, ובנוסף את הזכויות לתוספת 50% שטחי שירות, בהתאם להחלטת וועדה מספר 20120003 מיום 01.05.2012 .

עם סל זכויות זה בלבד, וללא שטחי השירות שנוספו בהחלטת המליאה משנת 2019, בחנתי את התכנות הקמת הפרויקט, כלהלן:

לפי פרק י"ז לקווים המנחים "ניתוח זכויות בנייה לשטחי שירות בשומות מקרקעין", השיעור הממוצע הנורמטיבי של שטחי שירות מהשטח העיקרי בייעודי משרדים ומסחר הוא כלהלן:

<u>שיעור שטחי השירות הממוצעים לשימושי משרדים ומסחר, ביחס לשטח העיקרי</u>							
השימוש	מקלט	אחסנה	מבואות	מתקנים	חניה	סה"כ כולל חנייה	סה"כ ללא חנייה
משרדים ללא שטחים משותפים מרווחים	4%	1%	9%	3%	12%	29%	17%
משרדים בעלי שטחים משותפים מרווחים	7%	1%	20%	9%	43%	80%	37%
מסחר (ללא פסג' וללא מעברים בקניון)	9%	25%	10%	7%	42%	93%	51%

מתקבל כי השיעור הממוצע של שטחי השירות למשרדים הינו בטווח 17%-37% מהשטח העיקרי, ולשימושי מסחר שיעור של כ-51% (מחציתו לשטחי מחסנים), והכל ללא שטחי חנייה. בנוסף, בחנתי מספר היתרי בנייה שהוצאו באי"ת צפוני שוהם במגרשים בייעוד תעשייה[11], ונמצא כי שיעור שטחי השירות לשימושי משרדים מהווה כ- 30%-35% מהשטח העיקרי.

[10] חרף בקשתי שמאי המשיבה לא העביר לעיוני את חוו"ד המלאה של היועמ"ש.

[11] לדוגמא היתר 20110136 מיום 13.09.2012 בגו"ח 5522/1 להקמת מבני אחסנה ומשרדים לשירותי בריאות.

לאור הממצאים, אני סבורה כי שיעור שטחי השירות הראוי בנשוא השומה הינו כ-35% מהשטח העיקרי. קרי, למימוש מלא של זכויות הבנייה העיקריות בסך 7,992.6 מ״ר, נדרשים כ- 2,798 מ״ר שטחי שירות, לא כולל שטחי חנייה.

אולם, בהיתר הנוכחי שטחי השירות המבוקשים (ללא חניה ואחסנה) מסתכמים ל- 3,255 מ״ר שהינם כ- 43% מהשטח העיקרי המבוקש. בנוסף, שטחי המחסנים בסך 1,704.81 מ״ר, מהווים 22.34% מהשטח העיקרי המבוקש. כלומר סך שטחי השירות ללא שטחי החנייה מהווים כ- 66% מהשטח העיקרי, לעומת הערך הנורמטיבי ששיעורו 35%. וזאת, למרות שהשטח העיקרי לא השתנה בין שני מצבי התכנון.

לאור האמור נותר לבחון האם **במצב הקודם** ניתן היה לממש את מלוא זכויות הבנייה על רקע דרישות החנייה, ללא צורך בתוספת שטחי שירות שניתנו **במצב החדש** ?

לצורך כך הבאתי בחשבון את הגורמים השיקולים הבאים:

- הבאתי בחשבון כי בהתאם להוראות תוכנית גז/ 10/401 תכסית הבנייה הינה 35%, ובנוסף נדרש שטח מגונן בשיעור 30%, סה״כ 65%. מכאן שהשטח העילי המירבי שניתן להקצות לחניות עיליות הנו היתרה הבלתי מכוסה, בשיעור 35% משטח המגרש, קרי: 11,418 X 35% = 3,996.3 מ״ר
- מאחר ועל פי בדיקתי קיימת עלות עודפת להקמת מקומות חנייה ת״ק, ערכתי את הקצאת החניות בתיעדוף להקמת חניות לא מקורות תחילה, עד מלוא התכסית המותרת, ואילו יתר מקומות החנייה הנדרשים לפי התקן ימוקמו מתחת לקרקע.
- מספר החניות הנדרש חושב בהתאם לתקן החנייה, למימוש מלוא השטח העיקרי.
- שטח כל מקום חנייה נקבע בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), התשמ״ג - 1983 , ובהתחשב בהוראות הקווים המנחים ובשטח המוקצה בהתאם לבקשה להיתר הנוכחית [12]. להלן הפירוט:

רכב פרטי		**אופניים**		**אופנועים**		**רכב תפעולי**	
תקן	דרישה	תקן	דרישה	תקן	דרישה	תקן	דרישה
40	169.4	250	27.1	200	33.9		3.0
30	40.6	300	4.1	200	6.1	400	3.0
	209.9		**31.2**		**40.0**		**6.0**
חניה עילית בשטח ממוצע של 25 מ״ר ותת קרקעית בשטח 35 מ״ר			0.9		2.4		60
סה״כ נדרש במ״ר	5,750		28		96		363

נמצא כי בהתאם לתקן נדרשים סה״כ 6,236 מ״ר לכל כלי הרכב. מתוכם 5,750 מ״ר לרכב פרטי, ובנוסף 486 מ״ר לכל יתר כלי הרכב.

[12] קווים מנחים פרק י', עריכת שומות לחניונים.

- למזעור עלויות עודפות לחניות ת״ק, הוקצה תחילה השטח העילי בסך 3,996.3 מ״ר ל- 160 מקומות חניה לרכב פרטי. מכאן שבחניון ת״ק נדרשים 50 מקומות לרכב פרטי (160-210=50 מ.ח) בשטח 35 מ״ר למקום חניה המהווים 1,750 מ״ר, בתוספת 486 מ״ר לכלי הרכב האחרים, ובסה״כ 2,236 מ״ר.
- נמצאנו למדים כי שטחי השירות החיוניים לפרויקט מסתכמים ב- 5,034 מ״ר, לכל היותר: 2,798 מ״ר שטחי שירות נלווים המהווים 35% מהשטח העיקרי, (כשטחי שירות ממוצעים ראויים לפי הקווים המנחים ובהתחשב בהיתרי הבנייה שנדגמו באי״ת), ובנוסף 2,236 מ״ר לחנייה ת״ק. מכאן, שלאחר הקצאת החניות נותרו 3,473 מ״ר[13] שטחי שירות שאינם לשימוש חניה תת קרקעי.

מסקנתי היא שבמצב הקודם, ניתן היה למצות את זכויות הבנייה בפרויקט עם שטחי השירות שהוקצו, בסך 5,709 מ״ר , וללא צורך בשטחי השירות שנוספו בהחלטת הוועדה משנת 2019.

במצב החדש, לאחר ניכוי שטחי החניה התת קרקעיים המבוקשים בהיתר, נותרים שטחי שירות בהיקף של 5,221.4 מ״ר[14] בהשוואה ל- 3,473 מ״ר כאמור, במצב קודם. מכאן שתוספת שטחי השירות ״הסחירים״ היא כ - 1,748 מ״ר, כמפורט בטבלה להלן:

תיאור	מצב קודם	מצב חדש	הפרש
סה״כ שטחי שירות מרביים במ״ר	5,709.0	11,988.9	6,279.9
שטחי חנייה ת״ק נדרש/ מבוקש	2,236.0	6,767.5	4,531.5
יתרת שטחי שירות, לרבות מחסנים	3,473.0	5,221.4	1,748.4

13.3. <u>שווי מ״ר מבונה</u>

אומדן שווי מ״ר מבונה למשרדים בנשוא השומה מבוסס על נתוני ההשוואה הבאים:

- <u>ניתוח תוצאת מכרז מר/2017/131 לרכישת נשוא השומה</u>

מכרז מר/2017/131 לרכישת המגרש שבנדון, נקבעה שומת הקרקע ע״ס 11.63 מיליון ₪ בתוספת מע״מ. הוגשו 6 הצעות בתמורה ממוצעת של כ- 8.3 מיליון ₪, בתוספת מע״מ. ביום 03.09.2017, פורסם כי הזוכות במכרז הן החברות מישר פרויקטים מ.ר בע״מ ו- ז. ספיר השקעות, תמורת סך של 12,111,413 ₪, בתוספת מע״מ.

התמורה אינה כוללת היטלי פיתוח קרקע הנגבים בנפרד ע״י הוועדה המקומית ותשלום עבור חיתוכי הבדיקה והחפירות הארכיאולוגיות שביצעה רשות העתיקות בעלות של 391,249 ₪, כמפורט בסעיפים 1 ו- 5.4.1 בחוברת המכרז.

[13] 50% שהם 5,709 מ״ר בניכוי 2,236 מ״ר שטחי חניה ת״ק נדרשים= 3,473 מ״ר שטחי שירות נלווים.

[14] שטחי שירות מותרים 105% (50%+55%) שהם 11,988.9 מ״ר בניכוי שטח חניה ת״ק מבוקש 6,767.5 מ״ר = 5,221.4 מ״ר שטחי שירות נלווים.

בניתוח תוצאת המכרז לצורך אומדן השווי הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

<u>שווי הרכישה</u> - סעיף 4.9.6 בחוברת המכרז קובע: "ידוע לזוכה כי לאור מגבלת קוו הבניין מכביש 6 שעומד על 150 מ', לא ניתן יהיה לנצל מעל 50% משטח המגרש לצרכי בנייה. יצוין כי לפי מכתב מהנדס המועצה המקומית מיום 18.11.2015, הוועדה תתמוך ותמליץ להקטין את קוו הבניין לכביש 6 עד ל-75 מ' וזאת על מנת לאפשר ניצול זכויות הבנייה ע"פ התב"ע בכפוף לאישור הגורמים הרלוונטיים. למען הסר ספק, אין באמור כדי להוות התחייבות להקטנת קו הבניין וכי בכל מקרה של היעדר אפשרות לשימוש זכויות הבנייה המרביות המוגדרות בתוכנית, אם בשל מגבלות התוכנית ואם בשל הנחיות שיינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או וועדות התכנון והבנייה, לא תהיינה לזוכה כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כלשהן בקשר לכך."

כנספח לחוברת המכרז צורף מכתבו של מהנדס המועצה המקומית שוהם מיום 18.11.2015, ולפיו הוועדה תמליץ ותתמוך להקטין את קוו הבניין לכביש 6 עד ל- 75 מ' על מנת לאפשר ניצול זכויות הבנייה ע"פ התב"ע, בכפוף לאישור הגורמים הרלוונטיים.

לאור האמור מחיר הרכישה מגלם סיכון למימוש חלקי של הזכויות, שהוסר בפועל, בהתחשב בשטח המבוקש הממצה את מלא זכויות הבניה. לכן, יובא בחשבון כי שווי הזכויות החכירה במועד הקובע, לאחר הסרת המגבלה, גבוה בכ- 10% ממחיר הזכייה.

<u>היטלי פיתוח קרקע</u> - לשווי הזכויות החכירה המתואם יש להוסיף היטלי פיתוח קרקע עד לראש המגרש, עבור פיתוח של: כבישים , מדרכות , תיעול, ביוב, מים שצ"פ וכו', כדלקמן:

שטח מגרש, במ"ר		11,418
תיאור	עלות למ"ר קרקע בש"ח[15]	סה"כ עלות למגרש בש"ח
סלילת כביש	196.37	2,242,153
סלילת מדרכות	98.18	1,121,019
תיעול	52.34	597,618
שצ"פ	87.96	1,004,327
ביוב ציבורי	9.38	107,101
ביוב מאסף	8.39	95,797
הנחת צינורות	7.57	86,434
סה"כ היטלי פיתוח	437.18	5,254,449
התאמה למועד קובע	0.95	5,000,000 במעוגל

[15] לפי התעריפים באתר האינטרנט של הוועדה המקומית שוהם, למועד כתיבת השומה, בהתאמה למועד הקובע.

<u>רשות העתיקות</u>

בנוסף, הזוכה ישלם את עלות חיתוכי הבדיקה והחפירות הארכיאולוגיות שביצעה רשות העתיקות בסך 391,249 ₪, כמפורט בסעיפים 1 ו- 5.4.1 בחוברת המכרז.

לאור האמור, בתחשיב ההכרעה הובא בחשבון כי למחיר הזכייה יש להוסיף היטלי פיתוח ועלויות נלוות בסך של כ- 5,390,000 ₪.

<u>מקדמי שווי</u>

שטח שירות שאינו חנייה - 0.4

שווי מסחר ביחס למשרדים - 1.5 למ״ר מבונה[16]

מקדם שווי חצר - 0.3

<u>הקצאת שטחים עיקריים לפי ייעוד</u>

הקצאת השטחים העיקריים בין יעוד מסחר לייעוד משרדים נקבע בהתאם להתפלגות המבוקשת בהיתר הנוכחי.

<u>להלן ניתוח המכרז בהתאם לאמור לעיל</u>:

שטח מגרש - 11,418 מ״ר	זכויות בנייה עיקרי		70%	7,992.60
זכויות בנייה לשטחי שירות שנוספו בהחלטת מליאה משנת 2012			50%	5,709.00
תיאור	שיעור מעיקרי	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ
סה״כ שטח עיקרי	100.00%	7,992.60		
שטח עיקרי מסחר במימוש מלא של הזכויות	15.23%	1,216.93	1.5	1,825.40
שטח עיקרי משרדים במימוש מלא של הזכויות	84.77%	6,775.67	1	6,775.67
שטחי שירות לשימושים שאינם חנייה	43.45%	3,473.00	0.4	1,389.20
שטח חצר פנויה	35.00%	3,996.30	0.3	1,198.89
סה״כ שטח אקווי				11,189.16
שווי ההצעה הזוכה במכרז משנת 2017				₪12,111,413
מקדם התאמה לאחר הסרת מגבלת מרחק מכביש מספר 6				0.90
שווי המגרש למועד הקובע				₪13,457,126
עלויות פיתוח קרקע ונלוות, בעיגול				₪5,390,000
סה״כ עלות קרקע בנשוא השומה				₪18,847,126
שווי מ״ר אקוי׳ למועד הקובע				₪1,684

[16] בהתאם לדו״ח המכירות בפרויקט ודו״ח אפס שווי מ״ר בנוי בסיסי לתעשייה עתירת ידע הינו 9,130 ₪ לעומת שווי מ״ר בנוי בסיסי למסחר 12,800 ₪, פסיקת השמאי המכריע גד נתן בגו״ח 5522/1 וניתוח מכרז רמ״י 181/2017 מיום 15.10.2017.

- נתוני דו"ח אפס ועסקאות בנכס

עולה כי שווי מ"ר סחיר ממוצע למשרדים הינו כ- 9,100 ₪ בחילוץ לשווי מ"ר למבונה מתקבל שווי בסך כ- 1,800 ₪ למ"ר.

- פסיקות שמאים מכריעים בסביבה

בהכרעת מר תמיד שדה מיום 28.04.2014 בעניין גו"ח 5522/ 1,2,3 (מגרש 9 בתב"ע גז/401/10) נקבע שווי קרקע לתעשייה בסך 1,125,000 ₪ לדונם, כולל פיתוח בגין רכיב הקרקע בלבד.

שווי קרקע למ"ר מבונה אקו'[17] נקבע ל- 1,563 ₪, למועד הקובע 25.12.2012.

בהכרעת מר גד נתן מיום 25.05.2017 בעניין גו"ח 5522/ 1 (מגרשים 2 ו- 4 בתב"ע גז/401/10) נקבע שווי קרקע לתעשייה בסך 1,340,000 ₪ לדונם, למועד הקובע 15.11.2016.

בהכרעת מר גד נתן מיום 27.06.2018 בעניין גו"ח 5522/ 1 (מגרש 8 בתב"ע גז/401/10) בייעוד תעשייה, נקבעו ערכי שווי למ"ר מבונה- מסחר: 3,500 ₪, משרדים: 2,230 ₪, תעשייה: 975 ₪.

בהתחשב במכלול נתוני ההשוואה לעיל, תוך מתן משקל גבוה למכרז הקרקע במגרש נשוא השומה, אני קובעת כי שווי מ"ר אקווי בנשוא השומה הינו כ- 1,700 ₪.

13.4. חלקיות מימוש

שמאי המשיבה טוען כי אומדן ההשבחה מתייחס למלוא שטח החניות הת"ק בהיתר הבנייה, בסך 6,767.5 מ"ר. על אף שבהחלטת הוועדה מ-2019 נוספו 55% המהווים 6,279.9 מ"ר בלבד. לעומתו, שמאי המבקשת סבור כי שיש להביא בחשבון חלקיות מימוש, המביאה בחשבון ניצול שטחי חניה במצב קודם כפי שמפורט בתחשיביו.

עמדתי היא שחלקיות המימוש הינה היחס שבין שטח השירות המבוקש בהיתר הנוכחי, בסך 11,727.8 מ"ר, לבין שטחי השירות המרביים המותרים בסך 11,988.9 מ"ר (50% שנוספו בהחלטת המליאה משנת 2012, ובנוסף 55% שאושרו בהחלטת המליאה משנת 2019 , סה"כ 105%). מכאן שחלקיות המימוש היא 97.82%.

תחשיב ההשבחה יערך למימוש מלא וממנו תיגזר חלקיות המימוש.

[17] לפי 35% לקומה א' במקדם 1.0, 35% קומה ב' במקדם 0.5, 65% חצר במקדם 0.3. סה"כ 720 מ"ר אקו'.

14. <u>תחשיב ההשבחה</u>

תיאור	מצב קודם	מצב חדש	סה"כ
סה"כ שטחי שירות , במ"ר	5,709.0	11,988.9	6,279.9
שטחי חנייה ת"ק נדרש/ מבוקש	2,236.0	6,767.5	4,531.5
יתרת שטחי שירות, לרבות מחסנים	3,473.0	5,221.4	1,748.4
מקדם אקו' שטחי שירות			0.4
שטח אקו' לחיוב			699.4
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 1,700
השבחה מלאה			₪ 1,188,912
חלקיות מימוש			97.82%
השבחה חלקית			₪ 1,163,009
היטל חלקי (50%)			₪ 581,505

15. <u>השומה</u>

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

השבחה במימוש מלא	חלקיות מימוש	השבחה במימוש חלקי	היטל במימוש חלקי	מועד קובע
₪ 1,188,912	97.82%	₪ 1,163,009	₪ 581,505	29.1.2019

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב