ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

5 מרץ 2026
מספר מינוי 1769-2025
מספרנו 294

לכבוד
המבקשת:
פלקו בע"מ
באמצעות השמאי אסף אדלשטיין
דוא"ל: ede1@bezeqint.net

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות
באמצעות השמאי אוהד דנוס
דוא"ל: ohad@danco.co.il

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>חלקה 43 בגוש 3652</u>

<u>רח' היצירה 16, רחובות</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי חלקה 43 בגוש 3652 (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישורן של תמ"ל/1086 ותכנית רח/2000/ב/7.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – מכר מלוא הזכויות עפ"י הסכם[1] מיום 27/01/2025.

2. <u>מועדים</u>

- המועד הקובע:

תכנית	מועד קובע
תמל/1086[2]	04/01/2020
רח/2000/ב/7	02/12/2023

- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים[3] ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 16.11.2025 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).
- מועד הסיור בנכס – סיור בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 16/01/2026.

[1] מידע בגין הסכם המכר הועבר ע"י שמאי המשיבה. ההסכם לא הועבר לעיוני אם כי אותר על ידי דיווח של העסקה באתר מידע נדל"ן – רשות המיסים.
[2] שמאי המשיבה קבע את יום תחילת התכנית ליום פרסומה בעיתונים, דהיינו 20/12/2019 (בהתאם למידע המפורט באתר מינהל התכנון).
[3] את המשיבה ייצג השמאי רועי אייל.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

3. <u>המסמכים שהוצגו בפני</u>

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים להכרעה כפי שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 23.6.2025 ושובר תשלום מיום 26.6.2025.
- שומת המבקשת מיום 1.9.2025.
- תגובת המשיבה מיום 24.10.2025.
- פרוטוקול הדיון בהליך הנדון, מיום 16.11.2025.
- התייחסות שמאי המבקשת לפרוטוקול הדיון (לא מתוארכת, הועברה במייל מיום 23.11.2025).
- התייחסות שמאי המשיבה לפרוטוקול, במייל מיום 12.1.2026, בדבר השימושים בחלקה.
- התייחסות שמאי המבקשת להתייחסות שמאי המשיבה בדבר השימושים בחלקה, במייל מיום 15.1.2026.
- העתק רישום מפנקס הזכויות לגבי החלקה שבנדון, מיום 25.12.2024.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- מסמכים מתוך תיק הבניין המקוון המצוי באתר ההנדסי של עיריית רחובות.
- מסמך שכותרתו "מדיניות תכנון חניה עיריית רחובות, להיתרי בניה אוקטובר 2022" (אותר במרשתת).
- נתונים ממחירון דקל לחודש 11/2019 (אותר במרשתת).
- החלטות שמאים מכריעים, ועדות ערר ובתי משפט רלבנטיות, המפורסמות במרשתת.
- נתוני שווי רלבנטיים המפורסמים במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	3652
חלקה :	43
שטח החלקה:	1,876 מ"ר (רשום)
מהות הנכס:	קרקע בייעוד תעשייה עליה מבנה תעשייה ווותיק בן קומה אחת וסככה, מעל מרתף חלקי
מיקום:	רח' היצירה 16, אזור התעשייה ע"ש רכטמן, רחובות

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

סביבת הנכס הינה אזור התעשייה ע"ש רכטמן, אזור תעשייה ותיק בדרום העיר רחובות.

אזור התעשייה משתרע על מתחם הממוקם ברביע הצפון מזרחי של צומת כפר גבירול, מדרום מזרח לדרך הים (כביש 410) ומצפון מזרח לכביש 411, התוחם את העיר רחובות מדרום. מצפון וממזרח לאזור התעשייה, שכונות המגורים "חצרות המושבה" ו"קריית משה".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אזור התעשייה ע"ש רכטמן מאופיין בבינוי וותיק בן 1-3 קומות, חלקו בבניה קונבנציונאלית קשיחה וחלקו בבנייה קלה. מסיור במקום עלה כי השימושים השכיחים באזור הן מלאכות ותעשיות מסורתיות, כדוגמת מוסכים ושירותים לרכב, נגריות ומסגריות, וכן מפעלים מסורתיים בענפים כגון מזון, מתכת וכדומה.

בחלק מהמבנים קיימים שימושי מסחר (מזון, חומרי בניין, חלקי חילוף לכלי רכב) ושירותים (חינוך, בידור וכיוצ"ב).

הפיתוח והתשתיות העירוניות במקום אופייניים לאזור תעשייה מסורתי ותיק, ולשימושים המצויים בו.

החלקה שבנדון ממוקמת מעברו הדרומי של רח' היצירה, במרכז הרחוב לערך. הרחוב ממוקם בחלק הדרום מערבי של אזור התעשייה. הרחוב דו סטרי, מקביל לדרך הים ומשתרע בין רח' גבריאלוב ממזרח, לבין רח' מפוח ממערב. החנייה מוסדרת לאורך הרחוב משני צידיו ובתחומי המגרשים.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 43 בגוש 3652 בשטח של 1,876 מ"ר, בעלת צורה מלבנית, עם חזית צפונית באורך של כ- 39 מ' הפונה לרח' היצירה ועומק של כ – 48.1 מ'. החלקה גובלת בחלקות מבונות לתעשייה.

בחלקה ניצב מבנה תעשייה ותיק חד קומתי, עם גג משופע דו מפלסי. המבנה בשטח של כ- 386 מ"ר[4], כולל שטח סככה. החצר סלולה אספלט. החלקה מגודרת בלוחות פח (איסכורית). מהתרשמותי מהסיור במקום, החלקה אינה מאוכלסת.

[4] שטח הבנוי בהתאם להיתר הבניה כמפורט בסעיף 8 להלן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

<u>פירוט התכניות הרלבנטיות לשומה</u>:

תכנית **רח/1102**, אזור תעשייה רחובות, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2407, מיום 26/01/1978.

תכנית מפורטת החלה על שטח של כ- 166 ד' באזור תעשייה רחובות ליד דרך יבנה, ומטרתה לקבוע תכליות, הנחיות ומגבלות בניה, ולמקם תעשיות בדרך אשר תמנע מטרד סביבתי כגון זהום אוויר, מים, קרקע, רעש מפגעי תחבורה, מטרד אסתטי בטיחותי או אחר.

עפ"י מסמכי התכנית סומן מושא השומה כמגרש מס' 11 בשטח של 1,876 מ"ר, בייעוד **"אזור תעשייה ומלאכה"**. להלן עיקרי הוראות ומגבלות הבניה ביעוד זה:

שטח מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר
שימושים:	בניית בתי מלאכה, תעשייה[5], אחסנה, תיקונים ושירותים עירוניים. תותר בניה של מסעדות וקיוסקים לעובדים ולמבקרים, שירותי מסחר ושירותי חרום
אחוזי בניה:	40% בקומה[6], כולל סככות ומבני עזר
מספר קומות:	3
גובה מירבי:	12 מ'
מספר מבנים:	מבנה אחד בכל מגרש. הועדה רשאית להתיר יותר ממבנה אחד על מגרש לאחר שיקול אופי המפעל, תהליכי היצור וכו' ובתנאי שימולאו כל התנאים האחרים בתכנית, ובאישור מיוחד של ועדת המשנה
קווי בניין:	קדמי - 5 מ'; צידי ואחורי – 4 מ' או אפס בתנאים

<u>הוראות נוספות</u>:

- בחזית המגרשים לדרך תוקם גדר מבלוקים ומעמודים וקורות בטון, בגובה של 1.8-2.4 מ'.
- הועדה רשאית לאשר בניית סככות לאחסנה בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש, עד לגבולות המגרש הפונים לאזור מגורים או לדרך יבנה, בתנאי שתיבנה גדר מבלוקים כאמור לעיל.
- בסמכות הועדה לאשר שינויים באופי המפעלים ומהוראות התכנית, לאחר שתיבדק השפעתם ע"י ועדת חריגות שהוקמה ע"י הועדה הבינמשרדית לאיתור תעשיות.
- לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית ללא אישור הג"א ו/או מכבי אש לגבי אחסון חומרים רעילים ודליקים.

[5] בסמכות הועדה המקומית לאשר הקמת בתי מלאכה ותעשייה בתחומים מוגדרים בהתאם לסיווג התעשיות, ובקבוצות לפי סוגי תעשייה שמטרדיהם הסביבתיים דומים (תעשיות שאינן גורמות למטרד סביבתי, תעשיות הרגישות למטרד ממפעלים שכנים כמו מפעלי מזון, תעשיות שאינן רגישות למטרדים סביבתיים), וכן בהתאם למרחקם מאזורים אחרים.

[6] מותר להציע בתכנית מפורטת 4 קומות, בתנאי שאחוזי הבניה לא יעלו על 30% בקומה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תכנית **רח/2000/ב/1,** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4412, מיום 28/05/1996.

מטרת התכנית הנה קביעת הוראות בניה למרתפים. בין היתר מפרטת התכנית הוראות למרתפים באזור תעשייה, כדלקמן:

- תותר הקמת מרתף בקו בניין אפס בגבולות המגרש.
- יותרו שימושים במרתפים בהתאם לשימושים המותרים באזור עפ"י התב"ע החלה.
- שטחי המרתף המשמשים לתעשייה או למלאכה, בהתאם לשימושים המותרים באזור עפ"י התב"ע החלה, יחשבו כשטח בניה עיקרי. יתרת השטחים במרתף יחשבו כשטחי שרות.
- הועדה המקומית רשאית להתנות הקמתם של מרתפים בהריסת מחסנים קיימים מחוץ לבניין, והכללתם בתוך המרתף.
- אוורור המרתף יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, באופן שתימנע הצטברות של גז רדון במרתף.

תכנית **רח/2000/ב/6**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7014, מיום 31/03/2015.

מטרת התכנית הנה קביעת שטחי שירות מרביים לייעודי הקרקע השונים, בתחום מרחב תכנון העיר רחובות. בקרקע בייעוד תעשייה, מתירה התכנית שטחי שירות בשיעור של 40% משטח החלקה מעל לכניסה הקובעת, ו- 80% משטח החלקה מתחת לכניסה הקובעת, בקומה אחת ועד 3 קומות.

<u>הוראות נוספות</u>

- התכנית אינה מקטינה זכויות בניה כפי שנקבעו בתכניות בניין עיר מאושרות, ובכל מקרה בו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתכניות אלה מאשר בתכנית זו, יחולו השטחים עפ"י התכנית המאושרת לפי הגדול, ולא במצטבר. תוספת שטחי שירות הנדרשים ע"י רשות מוסמכת בהתאם להוראות החוק והתקנות, יתווספו לש"ש המוגדרים בתכנית זו.
- בכל מקרה בו נקבע כי תכנון מרתפים יעשה עד 80% משטח המגרש נטו, יובטח כי 20% לפחות משטח המגרש יישארו פנויים (מעל ומתחת לפני הקרקע), לצורך ניקוז מי נגר עילי והבטחת חלחול לאקוויפר.
- שטח עיקרי – עפ"י התכניות בתוקף.
- מימוש זכויות הבניה מתוקף תכנית זו יהא כפוף להוראות הבינוי שנקבעו בתכנית מאושרת.

תמ"ל/1086, תכנית מועדפת לדיור להתחדשות עירונית קריית משה, רחובות, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 8579 מיום 15/12/2019[7].

מטרת התכנית הנה התחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי בשכונת קריית משה ברחובות.

בין יתר הוראותיה, כוללת התכנית התייחסות פרטנית לאזור התעשייה הקיים ולממשק בינו לבין שכונות המגורים הסמוכות, הכוללת בין היתר הגדרת שימושים, זכויות והנחיות בינוי ופיתוח לרבות הנחיות סביבתיות.

[7] פורסמה בעיתונים ביום 20/12/2019.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בתשריט התכנית הוגדר מושא השומה כמגרש 1615 בייעוד תעשייה. להלן עיקרי הוראות הבניה הרלבנטיות למגרש זה:

שטח מגרש מזערי:	400 מ"ר
שימושים:	תעסוקה נקייה; מסחר בהיקף של עד 25% מזכויות הבניה העל קרקעיות; אולמות תצוגה ואחסון; מבנים למלאכה כגון נגריה, מסגריה וכיוצ"ב; מפעלים העומדים בדרישות הגורם הסביבתי המוסמך; מבנים לשירות השימושים שלעיל, כגון: חנויות מפעל, מזנון ומסעדה לשירות העובדים, מלתחות ומחסנים
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת:	250%
ש"ש מעל הכניסה הקובעת:	100%
ש"ש מתחת לכניסה הקובעת:	255%
אחוזי בניה כוללים:	605%, עד 25% משטח הבניה העל קרקעי במגרש יורשה לשימוש מסחרי
תכסית:	85%
קווי בניין:	בהתאם למסומן בתשריט (קידמי – 5 מ', לצדדים ולאחור – 5 מ')
מספר קומות:	6 קומות מעל הכניסה הקובעת (או 5 קומות מעל הקיים) ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת
גובה מירבי:	30 מ'

<u>הערות</u>:

- עבור מגרשים שיצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד הגדול משני דונם, ניתן יהיה לממש בניה בשיעור של עד 300% עיקרי. במגרשים אלה יותר קו בניין אפס.
- הועדה המקומית רשאית לאשר מרווח צדדי או אחורי אפס, בין היתר בתנאי שהמבנים בשני המגרשים ישמשו לתעשייה או מלאכה דומות מבחינת המטרדים הסביבתיים, הסכמת השכנים או המשתמשים הצמודים ובקיום גישה לכבאית לעורף החלקות.
- חנייה – עפ"י תקן חניה תקף בעת מתן היתר בניה. במגרשים בהם ישנה פעילות מסחרית בקומת הקרקע, ניתן לתכנן חניות תפעוליות במפלס קומת הקרקע שיוסתרו מחזית הבניין.

<u>הוראות נוספות</u>:

- כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להיות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם עפ"י הוראות הגורם הסביבתי המוסמך.
- ייאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד לאיכות הסביבה.
- תנאי למתן היתר בכל מגרש באזור התעשייה יהיה עריכת סקר זיהום קרקע, כמפורט בנספח איכות הסביבה.

עפ"י המפורט בנספח מס' 8 – דו"ח סקר היסטורי לזיהום קרקע המופיע בכרך נספחים מס' 3 לדו"ח סביבה, הקרקע מושא השומה חשודה בזיהום ובשל כך, תנאי למתן היתר הינו עריכת סקר זיהום קרקע והגשת חוו"ד לבחינת עמידה

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

במסמך "...מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים..." שתפורסם מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה לאישור הגורם הסביבתי המוסמך. במידה ויימצא כי הקרקע מזוהמת, היא תטופל בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ורק בתום הטיפול כאמור, ניתן יהיה להתקדם לקבלת היתר הבנייה.

- תנאי להיתר בניה עבור קרקע בייעוד תעשייה ותעסוקה ומסחר, המחזיקים חומרים מסוכנים ומחויבים בהיתר רעלים, יהיה עריכת סקר סיכונים לבחינת רדיוסי הסיכון הצפויים בגין אירועי חומ"ס, לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.
- תנאי להיתר בניה בתאי שטח 1603-1310, 1616-1618, 1630-1633 ביעוד תעשייה, הנמצאים בתחום רדיוסי מגן ב' ו – ג', של באר "ט" (גלידה), יהיה סגירת הבאר. יוער כי בהתאם למסמכי התכנית, מגרש 1615 מושא השומה אינו ממוקם בתחום רדיוסי המגן של קידוח ט' בו אסורה הבניה עד לסגירתו (ר' הרחבה בהמשך).

תכנית **רח/2000/ב/7** (414-0644799), אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 11795, מיום 14/11/2023[8].

מטרת התכנית הנה "***קביעת הוראות בניה לתכניות נושאיות שונות בתחום המרחב התכנוני של העיר רחובות***". בין היתר מוסיפה התכנית שטחי שירות על קרקעיים, תת קרקעיים ומרפסות, לקרקע בייעוד תעשייה, כמפורט להלן:

ש"ש מעל הכניסה הקובעת:	100%
ש"ש מתחת לכניסה הקובעת:	300% (80% לקומה)
מספר קומות:	4 קומות מתחת לכניסה הקובעת
מרפסות:	10% משטח כל קומה ועד 30 מ"ר, לקומה

שטחי השרות הנ"ל כוללים את סה"כ שטחי השרות המותרים לבניה מתכנית זו ומתכניות תקפות. תכנית זו אינה מקטינה שטחי שירות אשר אושרו בתכנית טרם אישורה של תכנית זו.

<u>הוראות נוספות</u>:

- מימוש זכויות הבניה לשטחי שירות מתוקף תכנית זו, יהא כפוף להוראות הבינוי (קווי בניין, תכסית וכיוצ"ב) שנקבעו בתכנית מאושרת החלה במקום.
- בכל מקרה בו נקבע כי תכנון מרתפים ייעשה עד 80% משטח המגרש נטו, יובטח כי 20% לפחות משטח המגרש יישאר פנוי (מעל ומתחת לפני הקרקע), לצורך ניקוז נגר עילי והבטחת חלחול מים לאקוויפר.

  על אף האמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית להתיר תכסית גדולה יותר של מרתפים, בתנאי שיוכח עפ"י חוו"ד הידרולוג כי קיימים פתרונות ניקוז ואגירת מי נגר בהתאם לתמ"א 1.
- ניתן לנייד ש"ש בין הקומות ובין השימושים, עד 50% מסך ש"ש המותרים, ללא שינוי בסך ש"ש המותרים. לא ניתן לנייד ש"ש מהמרתף אל מעל לכניסה הקובעת. לא ניתן לנייד שטחי מרפסות לשטחי המבנה.
- יותר קו בניין אפס ל- 3 חזיתות מרתף לכל היותר, בתנאים הבאים: קו הבניין לחזית הרביעית לא יקטן מ- 3 מ', בשטח הנותר ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות לרבות ציבוריות, ויימצא פתרון לחלחול מי גשם.
- גובה הקרקע מעל גג המרתף - 1.2 מ' לפחות לצורך שתילת עצים.

[8] פורסמה בעיתונים ביום 17/11/2023.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

8. <u>רישוי</u>

בתיק הבניין של הנכס[9] המצוי בארכיון המקוון של הוועדה המקומית לתו"ב רחובות, אותר רישיון מס' 7943 מיום 2/12/1966 ותכנית ההיתר הנלווית לו, שמהותו ***"בניין בית שחיטה לעופות"***.

בהתאם לתכנית ההיתר, שטח המבנה הוא 386 מ"ר.

9. <u>המצב המשפטי</u>

- <u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 25.12.2024 (והועבר לעיוני), עולים לגבי חלקה 43 בגוש 3652, בין היתר, הפרטים הרלבנטיים הבאים:

שטח החלקה (רשום):	1,876 מ"ר
בעלות:	רשות הפיתוח
חכירה (מהוונת):	עיריית רחובות; מועד סיום – 27.3.2066
חכירה משנית (מהוונת):	סויסה מיכל - 1/2; סויסה יצחק - 1/8; בורשט יפית - 1/ 8; הררי לימור - 1/8; סויסה אודי - 1/8; מועד סיום – 24.12.2063
הערות:	נרשמה ביום 15.8.2018 הערה על הפקדת תכנית ס' 123 לחוק התכנון והבניה, לטובת הועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל), בדבר תמ"ל/1086 רחובות

- <u>חוזי חכירה – בהתאם לדיווח הצדדים</u>[10]

  - ביום 25.12.1979 וביום 4.8.1980 נחתמו חוזי חכירת משנה, בין עיריית רחובות לבין יוסף סויסה.
  - ביום 31.12.2015 נחתם הסכם בין עיריית רחובות, יורשי יוסף סויסה ז"ל ופלקו בע"מ, להסדרת הזכויות בנכס.

- <u>חוזי מכר – בהתאם לדיווח הצדדים</u>[11]

  - ביום 31.12.2015 נחתם הסכם למכירת זכויות יורשי יוסף סויסה ז"ל בנכס מושא השומה, לחב' פלקו בע"מ, בתמורה לסך של 3,900,000 ₪[12].
  - ביום 27.1.2025 נחתם הסכם למכירת זכויות חב' פלקו בע"מ בנכס, לאלירן טואיטו החזקות בע"מ, בתמורה לסך של 10,350,000 ₪[13].

---

[9] ע"ג הרישיון והבקשה להיתר הנילווה לו, נרשם כי המדובר בחלקה 28 המהווה את מגרש מס' 11 - התואם את מיקום מושא השומה עפ"י תשריט התב"ע החלה.
[10] חוזים אלה לא הוצגו בפני הח"מ.
[11] חוזים אלה לא הוצגו בפני הח"מ.
[12] עפי הדיווח שאותר ע"י הח"מ באתר רשות המיסים, התמורה בגין המכר הינה בסך 4,658,658 ₪ , והמחיר המוערך הינו בסך 6,178,657 ₪.
[13] אותר ע"י הח"מ דיווח באתר רשות המיסים ביחס למכר במועד זה ובסכום זה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

10. <u>שומות הצדדים</u>

להלן פירוט ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
תמ"ל/1068	04/01/2020	₪3,190,100	אין השבחה
רח/2000/ב/7	02/12/2023	₪52,200	

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[14], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות למועד תחילתה. במקרה הנדון ההשבחה נבחנה לגבי אישור תמ"ל/1086 ותכנית רח/2000/ב/7.

ג. מיקום הנכס באזור התעשייה הוותיק של העיר רחובות, בחלק הדרום מערבי של העיר ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה לרבות שטחה וממדיה, ומאפייני הבינוי הקיים בהתאם למסמכי הרישוי וכפי שנצפו בעת הסיור במקום, לרבות שטחו וממדיו.

ה. המצב התכנוני – כמפורט לעיל.

ו. מצב הרישוי – כמפורט לעיל

ז. המצב המשפטי – כמפורט לעיל.

הצדדים פירטו כל אחד בשומתו, את מצבו המשפטי של הנכס, ללא שצירפו מסמכים תומכים. בהיעדר מחלוקת בין הצדדים, תיערך השומה המכרעת בהנחה כי המבקשת חב' פלקו בע"מ, רכשה ביום 31.12.2015 את זכויותיה מיורשי יוסף סויסה, הרשומים בספרי המקרקעין כבעלי זכות חכירה מהוונת. כאמור, באתר מידע נדל"ן מדווחת עסקה בנכס הנדון במועד זה.

כמו כן, מובא בחשבון כי המבקשת מכרה את זכויותיה בנכס ביום 27.1.2025.

מובהר כי **אין לראות** בחוות דעת זו כקביעה לעניין זהות ומעמדו המשפטי של הבעלים ו/או החייב בהיטל השבחה בחלקה מושא השומה.

ח. ערכי שווי רלוונטיים במועדים הקובעים.

במסגרת קביעת השווי במועדים הקובעים, נבחנו נתונים שאותרו ע"י הח"מ במרשתת, הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים, וכן החלטות של שמאים מכריעים אשר פסקו לגבי נכסים בסביבה הסמוכה.

[14] רע"א 4217/04, ציון פמיני נ' הועדה לתכנון ובניה ירושלים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>תיאור הסוגיות שבמחלוקת, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים אציין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, מאפייני הנכס וסביבתו, זהות התכניות הרלבנטיות לשומה, זהות התכניות המשביחות והמצב המשפטי. לאחר שבחנתי את מכלול המידע שעמד בפני, אני מקבל את הסכמות הצדדים המתוארות לעיל.

להלן פירוט המחלוקות כפי שעלו מכלל מסמכי הצדדים והטענות שהועלו בפני, דיון והכרעה:

12.1. <u>תמ"ל/1086</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

- השימוש המיטבי במצב הקודם – השמאי הביא בחשבון את שווי הבנוי בתוספת שווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, אותן דחה למשך 4 שנים בריבית של 6%. השמאי ציין כי דחייה זו משקפת בקירוב, הפחתה עבור עלויות התאמה במקדם 0.8 לבניה חדשה על ישנה (20%). השמאי ייחס לשטחי הבניה את מקדמי התועלת הבאים:
  - קומת הקרקע - 1.0 לשטח העיקרי; 0.5 לסככות; 0.6 לש"ש.
  - קומה א' - 0.6 לשטח העיקרי; 0.3 לש"ש.
  - קומה ב' - 0.4 לשטח העיקרי; 0.2 לש"ש.
  - מרתף - 0.4.
- השימוש המיטבי במצב החדש – השמאי הביא בחשבון כי במצב החדש ייהרס המבנה הקיים וייבנה מבנה חדש תחתיו. השמאי הביא בחשבון בנוסף למלוא הזכויות המוקנות, זכויות פוטנציאליות בשיעור של 50% משטח החלקה, שיתווספו לנכס במידה ויבוצע איחוד עם חלקה סמוכה.

  משווי הזכויות הנ"ל הפחית השמאי עבור עלות בלתי מכוסה להקמת חניה במרתף, הכוללת 69 מקומות חניה ע"פ תקן חניה ממוצע, לפי עלות עודפת למקום חניה בסך של 50,000 ₪. לכך הוסיף הפחתה בעבור עלות עודפת לחניה אותה ייחס לזכויות הבניה הפוטנציאליות המתקבלות בעת איחוד מגרשים, המצריכות 9 מקומות חניה נוספים. עלות זו חושבה על ידו בסך של 15,000 ₪ למקום חניה. השמאי לא פירט את מקור הסכומים שקבע ולא את תקן החניה הממוצע.

  לגבי השווי שמצא לאחר הפחתת העלות העודפת כאמור, יישם השמאי דחייה למימוש של 5 שנים בריבית 6%, וזאת לשיטתו בשל אי וודאות ותנאים להיתר.
- הכנסות בתקופת ביניים – השמאי הביא בחשבון שימוש ביניים במבנה, עפ"י הכנסה שנתית ששיעורה 6.9% מערך הבנוי, כפי שחושב על ידו במצב הקודם, וזאת למשך 5 שנים (בריבית של 6% לשנה).
- ערכי השווי – השמאי ביסס את ערכי השווי שקבע על שומה מכרעת של תמיר שדה בגו"ח 3653/18 (להלן "**שומת תמיר שדה**"), לגבי חלקה הגובלת בשטח עליו חלה תמ"ל/1086, אשר קבע שווי של 2,000,000 ₪ לדונם. שווי זה הינו ביחס לזכויות בניה לשטח עיקרי בשיעור של 40% וש"ש מכח תכנית רח/2000/ב/6. השמאי חישב את השווי למ"ר מבונה, כמפורט להלן:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תחשיב שווי מ"ר מבונה אקוו' - לפי דונם				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	ס"ה	הערות
עיקרי	400.00	1.25	500	
שרות - אחסנה	80.00	0.60	48	מהווה 20% מעיקרי
שרות - מעברים ומתקנים	80.00	0.30	24	מהווה 20% מעיקרי
חצר	440.00	0.25	110	
ס"ה - מ"ר אקו'			682	
שווי דונם במעוגל			₪2,000,000	
שווי מ"ר מבונה			₪2,900	

בנוסף הפנה השמאי לערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים בסביבת הנכס, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה תעשייה	שווי מ"ר מבונה מסחר	הערות
יהודה פלד	3652/68	₪2,900	₪4,950	שווי מ"ר בנוי לא מגלם חצר- 7,600 ₪
גיל הרצברג	3652/68	₪2,000	₪5,000	השמאי הביא בחשבון זכויות לשטח עיקרי 120% במקום 40%. שווי מ"ר בנוי מגלם חצר - 6,600 ₪
רמה מאור	3653/168	₪3,200	₪5,000	שווי מ"ר בנוי לא מגלם חצר- 10,700 ₪

שומות השמאים המכריעים בטבלה לעיל, יוצגו להלן כ"**שומת יהודה פלד**", "**שומת גיל הרצברג**" ו"**שומת רמה מאור**".

- <u>תחשיב ההשבחה שהוצג</u>

שווי מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם דחייה	ס"ה
עיקרי בנוי ק"ק	223.00	1.00	1.000	₪2,386,100
עיקרי בנוי סככות ק"ק	103.40	0.50	1.000	₪553,190
שרות בנוי - תת קרקעי	19.00	0.40	1.000	₪81,320
יתרת זכויות בניה עיקרי ק"ק	424.00	1.00	0.792	₪973,843
יתרת זכויות בניה ש"ש בק"ק	250.00	0.60	0.792	₪344,520
זכויות בניה עיקרי ק"א	750.00	0.60	0.792	₪1,033,560
זכויות בניה ש"ש ק"א	250.00	0.30	0.792	₪172,260
זכויות בניה עיקרי ק"ב	750.00	0.40	0.792	₪689,040
זכויות בניה ש"ש ק"ב	250.00	0.20	0.792	₪114,840
שווי מ"ר בנוי מגלם חצר				₪10,700
שווי מ"ר מבונה				₪2,900
שווי מצב קודם				**₪6,350,323**

שווי מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	ס"ה
עיקרי ק"ק - מסחר במגבלת תכסית	1,329.0	1.00	₪6,644,167
שרות ק"ק - מסחר	266.0	0.60	₪797,300
עיקרי בקומות	3,361.0	0.60	₪5,848,430
שרות בקומות (33% משטח עקרי אופטימלי)	1,109.0	0.30	₪964,991
עיקרי קומות - פוטנציאל לאיחוד חלקות	938.0	0.30	₪816,060
שרות בקומות (33% משטח עקרי אופטימלי)	310.0	0.15	₪134,650

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

סה"כ שווי מצב חדש ביניים			**₪15,205,598**
עלות בלתי מכוסה עבור 50 חניות	69.0	-₪50,000	-₪3,450,000
עלות בלתי מכוסה לחניה - פוטנציאל בדחייה	9.0	-₪15,000	-₪135,000
שווי במצב חדש - גולמי			₪11,620,598
השבחה בדחייה לאי וודאות ותנאים להיתר (5 שנים)			₪8,683,586
תוספת שווי בגין שימוש ביניים (6.9% לשנה לפי שווי בנוי של 3,020,610 ₪)			₪856,865
שווי מצב חדש			**₪9,540,451**
שווי מ"ר מבונה תעשייה			₪2,900
שווי מ"ר מבונה מסחר			₪5,000

תחשיב ההשבחה	
שווי הנכס במצב החדש	₪9,540,451
שווי הנכס במצב הקודם	₪6,350,323
ההשבחה	₪3,190,128

<u>שמאי המבקשת</u>

- זכויות המבקשת בנכס – לעמדת שמאי המבקשת, זכויות המבקשת בחלקה הינן במושע שכן הן מעוגנות בחוזה משולש בין רמ"י, לבין עיריית רחובות ובין בעלי הנכס. עקב אי הודאות לגבי אפשרות מימוש הזכויות בעתיד וריבוי הבעלים, טען השמאי להפחתה בשווי בשיעור של 10%-5%.

יוער כי למרות טענתו, השמאי לא ביצע את ההפחתה למושע בתחשיביו.

- השימוש המיטבי במצב הקודם – לעמדת השמאי, ניתן לבנות על החלקה יותר מבניין אחד, מה שמאפשר לקבוע כי השימוש המיטבי הוא המשך השימוש בחלק הבנוי בהיתר, המצוי בחזית החלקה, ומימוש הזכויות שטרם נוצלו במבנה נפרד שייבנה בעורפה. השמאי מצא על בסיס מפת מדידה שהציג בשומתו, כי תכסית הבניה המרבית האפשרית במגבלות קווי הבניין, הנה בשטח 1,210 מ"ר (39X31), שטח אשר לעמדתו יאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה במצב הקודם.

השמאי הביא בחשבון כי בהתאם להוראות התכניות החלות, ניתן לבנות מעל הקרקע מבנה בן 3 קומות, בשטח עיקרי של 120% ושטחי שירות של 40% ובנוסף סככות בשטח ששיעורו 10% משטח החלקה. כן ניתן לנייד ש"ש בין הקומות. השמאי ציין כי בחר להגדיל את שטח קומת הקרקע ע"ח שתי הקומות העליונות[15].

השמאי הביא בחשבון כאמור את ערך הבנוי בפועל (שטחי המרתף, הבניה מעל הקרקע והסככה כשטח עיקרי), את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות (שטח עיקרי, ש"ש ושטח לסככה), וכן את שטח החצר התפעולית המתאימה לאחסנה פתוחה ולחניה[16]. את שטח יתרת החצר חישב בניכוי שטח החצר הנורמטיבית שקיבל ביטוי בשווי המבנה הקיים.

מקדמי התועלת שייחס השמאי לרכיבים השונים, הינם כדלקמן:

- קומת קרקע – שטח עיקרי – 1; שטחי השירות - 0.6; סככות בנויות - 0.7; זכות לסככות – 0.5.
- קומה א' וקומה ב' – שטח עיקרי - 0.6; שטח שרות - 0.3.

[15] בתחשיב שהציג לא הוצג ניוד זכויות בין הקומות. כן לא הובא בחשבון שטח שירות בתת הקרקע.
[16] השמאי צירף צילומים ביחס לשימוש שנעשה בחצר ע"י המבקש.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מרתף - 0.4.
- שטחי החצר (הבלתי מגולמים כאמור) - 0.35.

- השימושים במצב החדש – לעמדת השמאי, תמ"ל/1086 הגבילה את השימושים במושא השומה, שכן היא התירה תעסוקה נקייה בלבד, אולמות תצוגה ואחסון, ומבנים למלאכה כגון נגריה, מסגריה וכיוצ"ב.

מניתוח השימושים בייעודי קרקע אחרים כפי שמוגדרים בתקנון התכנית, הסיק השמאי כי השימושים ביעוד תעשייה בהשוואה לשאר הייעודים, הינם נחותים. כך לעמדתו, לא נכללים ברשימת השימושים האפשרית במושא השומה, שימושים כדוגמת תעשייה עתירת ידע, מרפאות, מכללות, משרדים ומסחר לא מוגבל, המותרים בייעוד "מסחר ותעסוקה", וכן לא נכללים שימושים המפורטים בייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה", כדוגמת מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, משרדים, מרפאות, סניפי בנקים מסחריים, ושירותים לרווחת הציבור, מסעדות ובתי אוכל, תעסוקה – שימושים מעורבים של משרדים ותעשייה נקיה, תעשיית עתירת ידע, מרפאות, וכיוצ"ב.

לטענת השמאי, על מנת להנות מניצול גבוה של זכויות הבניה בקומות הגבוהות, יזדקק הבעלים להליך תכנוני להרחבת השימושים או לשינוי ייעוד.

- השימוש המיטבי במצב החדש – לעמדת שמאי המבקשת, השימוש המיטבי במצב החדש הוא הריסת הקיים, ובניית בניין חדש המנצל את כלל זכויות הבניה שהתירה תמ"ל/1086. השמאי הביא בחשבון בתחשיב השווי במצב החדש, את מגבלת התכסית כפי שפורטה לעיל.

בהתאם לכך חישב את שטחי הבניה ומקדמי התועלת כמפורט להלן:

- שטח למסחר בקומת הקרקע – השמאי קבע כי שטחי המסחר בקומת הקרקע האפשריים למימוש הם 810.7 מ"ר עיקרי ו- 399.3 מ"ר שירות. בניגוד לשמאי המשיבה, קבע שמאי המבקשת שטחי שרות בשיעור של 33% מכלל שטח קומת הקרקע, שכן להערכתו הדרישה להפרדה בין שטחי השרות לשימושים השונים, יידרשו שטחים נרחבים יותר בקומת הקרקע לפריקה/טעינה ותשתיות.

לשטח העיקרי ייחס מקדם תועלת 1, ולשטחי השרות, ייחס מקדם תועלת של 0.6.

- שטח בקומות א'-ה' – לשאר השטח העיקרי שניתן לנצל בקומות א'-ה', ייחס השמאי מקדם תועלת 0.6 וליתרת שטח השרות - 0.3. לטענת השמאי, שטחי הבניה בקומות א'-ה' "סובלים" מהיעדר גישה לכלי רכב (לפריקה/טעינה של סחורות), שכן קומת הקרקע "תפוסה" עבור שימושים מסחריים.

- מרחבים מוגנים – יש להפחית מהשטחים בכל קומה את שטחי המרחבים המוגנים, שעפ"י חישוב שערך מתמצים בשטח של 280 מ"ר (40 מ"ר בכל אחת מהקומות א'-ה', ו-81 מ"ר בקומת המסחר). יוער, כי למרות טענתנו, השמאי לא הפחית שטח זה בתחשיב שערך.

- זכויות נוספות הנובעות מאיחוד חלקות – השמאי הביא בחשבון כי מיקומו של הנכס בסמוך לשטחים קטנים יותר בייעוד דומה, מהווה פוטנציאל לאיחוד חלקות. לשטח העיקרי הנוסף ייחס השמאי מקדם תועלת 0.3 ולשטח השירות ייחס מקדם תועלת 0.15.

- עלות עודפת לחניה – עפ"י תמ"ל/1086, על החניה בקומת הקרקע להיות מוסתרת. כן נדרש להקצות שטח למעבר כבאית לעורף החלקה. שתי דרישות אלה מחייבות את התקנת מקומות החניה בתת הקרקע. השמאי הפחית מהשווי עלות עודפת לבניית חניה (אחת) בסך של 55,000 ₪, אותה קבע עפ"י מחירון "דקל" לבניה

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

של חניה תת קרקעית במשרדים, בסך של 3,058 ₪ למ"ר, מתואם למיקום הנכס[17]. השמאי ציין כי עלות חניה למשרדים גבוהה בשיעור של כ-26% מעלות בנית חניה למגורים. בנוסף ציין השמאי, כי העלות העודפת בשומת תמיר שדה נקבעה על סך של 55,600 ₪ למקום חניה, אך יש להביא בחשבון כי עניינה של שומה זו בעלות עודפת לחניה למגורים.

כן ציין כי השמאי כי העלות העודפת בשומת גיל הרצברג ובשומה שערך השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 3704/341, נקבעה על סך של 60,000 ₪, ובשומת יהודה פלד על סך של 64,000 ₪. סכומים אלה אינם כוללים הכנה להטענה חשמלית המוערכת בכ- 2,500 ₪ למקום חניה, וכן עלות מיגון נוספת למרתפים (כולל חיישנים, אוורור וכו'), בשל מיקומם בתחום רדיוסי המגן שנקבעו בתמ"ל/1086, שהוערכה על ידו בסך של כ- 250 ₪ למ"ר נוספים.

מכל המקובץ הביא השמאי בחשבון בתחשיבו, עלות לא מכוסה לחניה בסך של 55,000 ₪.

את מספר מקומות החניה הדרוש קבע השמאי עפ"י תקן החניה, כפי שמפורט בשומת יהודה פלד בגו"ח 3653/153, כמפורט להלן:

ייעוד	שטח במ"ר	תקן תקף	מקדם	ס"ה נדרש
תעשייה עיקרי	3,879.30	60.00		64.66
מסחר	810.70	25.00		32.43
עיקרי קומות פוטנציאל	938.00	60.00	0.30	4.69
ס"ה				**101.77**

- מגבלות איכות סביבה – לעמדת השמאי, יש לבצע דחייה במימוש זכויות הבניה מתמ"ל/1086, עקב מגבלות איכות הסביבה. השמאי טען כי מקדם בשיעור של 30%, בדומה למקדם ניצול זכויות נוספות עקב מימוש פוטנציאל לאיחוד חלקות, הינו ראוי. עם זאת, בתחשיב שערך הביא בחשבון דחייה לתקופה של 10 שנים בריבית 6% לשנה, וציין כי בשומת רמה מאור נקבעה דחייה ל - 8 שנים. להלן הגורמים שטען כי משפיעים על תקופת הדחיה:

  - מיקום הנכס בתחום רדיוסי המגן לקידוח ט' – לטענת השמאי, הנכס ממוקם בטווח רדיוס המגן של קידוח מי השתיה ט', בו לא תותר תוספת בניה כל עוד לא יבוטל הקידוח. כן נדרש באזור זה שדרוג של מערכת הביוב, והפיתוח צריך להתבצע בהתאם לתקנות בריאות העם, הנחיות המשרדים הרלוונטיים ובכפוף לאישורים של משרד הבריאות והגורם הסביבתי המוסמך. לטענת השמאי, מעבר לעלויות הנוספות הנדרשות לצורך הפיתוח, לא ניתן לקצוב את משך הזמן עד לביטול הקידוח, ולראייה תיאר השמאי שיחה שערך לפני כ- 5 שנים עם מנהל המחלקה בתאגיד המים, וכן צירף לשומתו תגזיר (חלקי ולא מתוארך), ממייל שקיבל מתאגיד המים "הבאר השלישית", לפיהם קידוח "ט" משמש "כבאר תצפית", ואין כוונה לסגרו. לפיכך קבע השמאי כי המבקשת לא תוכל לממש את זכויות הבניה הנוספות ב- 10 ואף ב – 20 השנים הקרובות.

  - זיהום קרקע עקב שימושי עבר – עפ"י הוראות תמ"ל/1086, בעת שיש חשד לזיהום קרקע, נדרש המבקש טרם הוצאת היתר בניה, לסקר קרקע מפורט הכולל דיגומי קרקע, ניטור והעברת מידע למשרד לאיכות הסביבה. במידת הצורך יידרש לנקות/ להחליף את הקרקע[18]. לעמדת השמאי, יש להביא בחשבון מקדם

[17] ללא שפירט תיאום זה.
[18] השמאי צירף לשומתו מאמר בנושא.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

התאמה בשיעור שבין 80%-90% לגבי נכסים החשודים בזיהום קרקע, לעומת נכסים שאינם חשודים בזיהום קרקע. השמאי כלל הפחתה זו בדחייה שביצע, כמפורט לעיל.

- ערכי השווי לתעשייה – את השווי לתעשייה קבע השמאי בסך של 2,000 ₪/מ"ר מבונה, בהתבסס על אומדן שווי מ"ר מבונה בטבלת ההקצאות שערך השמאי אלי כהן, המהווה נספח לתמ"ל/1086. כן התבסס על החלטת השמאי המכריע גיל הרצברג במסגרת המענה שנתן לוועדת הערר מיום 26/10/2023. השמאי ציין כי בשומת גיל הרצברג נקבעו ערכי השווי בגישת היוון הכנסות וחילוץ הקרקע ובגישת ההשוואה, על בסיס ערכי השווי שנקבעו בטבלת ההקצאות ולוח איזון בתמ"ל/1086.

השמאי הביא דוגמאות למחירים הנמוכים המאפיינים את אזור התעשייה, מהם מתקבל שווי ממוצע בסך של 3,300 ₪/מ"ר בנוי, המעיד כי ערכי השווי עליהם התבסס, סבירים. להלן הדוגמאות שהציג:

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	קומה	שטח בנוי (מ"ר)	הצמדות	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
26/06/2019	3652/79/35	היצירה 19	1994	2	1,822.00	גג	₪6,000,000	₪3,293
14/03/2018	3652/79	היצירה 19	1994	ק"ק	209.00	3 חניות	₪800,000	₪3,586
17/01/2018	3652/110	היצירה 6	1994	2	1,272.00	14 חניות	₪4,500,000	₪3,000

הערה: בעסקה מיום 14.3.2018, השמאי ניכה מתמורת העסקה את שווי מקומות החניה לפי 50,000 ₪ למקום חניה.

ביחס לשומות המכריעות עליהן התבסס שמאי המשיבה, טען שמאי המבקשת כדלקמן:

- שומת תמיר שדה בגו"ח 3653/18 – בשומה זו נקבע כי שווי לתעשייה של 1,700 ₪/מ"ר מבונה. תחשיב שמאי המשיבה אשר קיבל סך של 2,900 ₪/מ"ר, נובע מניתוח עקיף של השווי.
- שומת יהודה פלד – השמאי המכריע קיבל בשומה זו את הסכמת הצדדים, אשר התבססו על שומת תמיר שדה.
- שומת רמה מאור – בשונה ממושא השומה דכאן, עניינה של שומת מאור בנכס שייעודו "מסחר ותעסוקה", בו מותרים שימושים כגון משרדים ותעשייה עתירת ידע, מרפאות ומכללות.

השמאי סבר כי אזור התעשייה רכטמן נחות אל מול אזורי התעשייה האחרים בעיר, וכי רמת המחירים לנכסים באזור זה לא עלתה מזה מספר שנים. דוגמא לכך הוא שווי של 1,959 ₪/מ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה דכאן בשומתו, ע"פ עסקת המכר של מושא השומה מחודש 1/2025. לדבריו, שווי זה דומה אף לשווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה דכאן ע"פ עסקת מכר קרקע שבוצעה ביום 31.12.2024, לגבי גו"ח 3652/82 המצויה בסמוך למושא השומה ברח' הנחושת, המשקפת לדבריו שווי של 1,931 ₪/מ"ר מבונה.

- ערכי השווי למסחר – השמאי קבע שווי למסחר בסך של 3,745 ₪/מ"ר מבונה, תוך שהתבסס הן על עסקאות השוואה וחילוץ רכיב קרקע, והן על קביעת שמאים מכריעים בסביבה.

עסקאות ההשוואה:

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה	שטח נטו במ"ר	מחיר למ"ר בנוי
12/01/2020	3654/28	דרך הים 1	₪234,000	29.00	₪8,069
18/04/2019	3654/28	דרך הים 1	₪1,300,000	90.00	₪14,444

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

14/02/2019	3654/28	דרך הים 1	₪310,000	22.00	₪14,091
20/01/2019	3654/28	דרך הים 1	₪350,000	36.00	₪9,722
09/12/2018	3654/28	דרך הים 1	₪550,000	38.00	₪14,474
22/11/2018	3654/28	דרך הים 1	₪2,200,500	165.00	₪13,336
20/11/2018	3654/28	דרך הים 1	₪950,000	80.00	₪11,875
14/11/2018	3654/28	דרך הים 1	₪250,000	18.00	₪13,889
04/11/2018	3654/28	דרך הים 1	₪475,000	40.00	₪11,875
04/10/2018	3654/28	דרך הים 1	₪210,000	25.00	₪8,400
ממוצע				54.00	₪12,018

מניתוח העסקאות ששטחן הממוצע 54 מ"ר[19], קיבל השמאי שווי בסך של 12,018 ₪/מ"ר בנוי.

לצורך חילוץ שווי הקרקע, הפחית השמאי יזמות (18%) ועלות בניה (5,560 ₪ למ"ר), וביצע התאמה לגודל השטח בשיעור של 10%, בשל היעדר התאמה בשטחים (שטח עסקאות ההשוואה קטן משטח קומת הקרקע במושא השומה), ובגין סחירות נמוכה הצפויה עקב גידול בשטח המוצע ואי הוודאות בשימוש בשטח זה.

מחילוץ כנ"ל, קיבל השמאי שווי למסחר בסך של 3,746 ₪. להלן פירוט תחשיב החילוץ:

חילוץ שווי קרקע למסחר		
שווי מ"ר בנוי		₪12,018
בניכוי יזמות	18%	₪10,184
עלות בניה למ"ר		₪5,560
שווי מ"ר מבונה		₪4,624
לאחר הפחתה לגודל	10%	₪4,162
לאחר הפחתה לאי השכרה	10%	₪3,746

השווי שמצא נתמך גם בהחלטות שמאים מכריעים כדלקמן: שומת תמיר שדה - 3,650 ₪/מ"ר מבונה למסחר; שומת יהודה פלד - 4,800 ₪/מ"ר מבונה למסחר. עניינן של שתי שומות אלה הוא בשטחי מסחר גדולים.

- <u>תחשיב ההשבחה שהוצג</u>

השמאי קבע כי לא חלה השבחה על בסיס התחשיב הבא:

שווי מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**ס"ה שווי**
עיקרי ק"ק למסחר במגבלת תכסית	810.70	1.00	₪3,745	₪3,036,072
שרות ק"ק למסחר	399.30	0.60	₪3,745	₪797,300
עיקרי בקומות	3,879.30	0.60	₪2,000	₪4,655,160
שטח שרות בקומות (33% משטח עקרי אופטימלי)	969.83	0.30	₪2,000	₪581,895
שטח עיקרי בקומות - פוטנציאל לאיחוד חלקות	938.00	0.30	₪2,000	₪562,800
שרות בקומות (33% מעקרי אופטימלי)	234.50	0.15	₪2,000	₪70,350
שווי גולמי				**₪9,703,577**
עלות בלתי מכוסה לחניות		101.77	₪55,000	-₪5,597,515
שווי מצב חדש - זמין				₪4,106,062
הנ"ל לאחר דחייה למימוש באר מים "ט"		10	6%	₪2,217,273
שווי שימוש ביניים (10 שנים, לפי שיעור תשואה 6.9%)				₪1,502,000
שווי במצב החדש				**₪3,719,273**

[19] עפ"י תחשיב 57 מ"ר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שווי מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם דחייה	ס"ה שווי
עיקרי בנוי ק"ק	223.00	1.00	1.0	₪2,386,100
עיקרי בנוי סככות ק"ק	103.40	0.70	1.0	₪553,190
שרות בנוי - תת קרקעי	19.00	0.40	1.0	₪81,320
יתרת זכויות בניה עיקרי ק"ק	424.00	1.00	1.0	₪848,000
זכויות לסככה בק"ק	187.60	0.50	1.0	₪187,600
יתרת חצר שאינה מגולמת	552.00	0.35	1.0	₪386,400
יתרת זכויות בניה ש"ש בק"ק	250.00	0.60	1.0	₪300,000
זכויות בניה עיקרי ק"א	750.00	0.60	1.0	₪900,000
זכויות בניה ש"ש ק"א	250.00	0.30	1.0	₪150,000
זכויות בניה עיקרי ק"ב	750.00	0.60	1.0	₪900,000
זכויות בניה ש"ש ק"ב	250.00	0.30	1.0	₪150,000
שווי מ"ר בנוי מגלם חצר				₪10,700
שווי מ"ר מבונה				₪2,000
שווי מצב קודם				**₪6,842,610**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- זכויות המבקשת בנכס – קיים חוזה חכירה מוסדר ביחס לזכויות המבקשת, ואין מניעה משפטית לניצול הזכויות, כך שאין ליישם הפחתה למושע.

- השימושים במצב החדש – תמ"ל/1086 הרחיבה את השימושים ובין היתר אפשרה בייעוד תעשייה, שימוש למסחר, תעשייה ותעסוקה נקייה, לגביה טען השמאי כי המדובר בייעוד כללי הכולל מספר רב של שימושים. השמאי ציין כי ייעוד הקרקע זהה לייעוד הנכסים שהוערכו בשומת גיל הרצברג ובשומת יהודה פלד.

- השימוש המיטבי במצב הקודם – מבנה בן 3-4 קומות בבינוי וותיק לשימוש תעשייה לא נקייה. השמאי ציין כי בתקנון תכנית רח/1102 מצוין במפורש כי יוקם מבנה אחד בחלקה ורק בתנאים מסוימים, באישור מיוחד של ועדת המשנה, תינתן אפשרות להקמת מבנה נוסף.

גם הזכות לסככות לעמדת השמאי אינה וודאית שכן היא תלויה בהסכמת הועדה המקומית. השמאי הסביר כי בשונה מסככה שנועדה לאחסנה, שטח הסככה שהביא בחשבון (במקדם 0.5 שמגלם שוליות) הינו חלק ממערך הזכויות לשטח עיקרי.

השמאי ביסס את מקדמי התועלת שייחס לשטח העיקרי בקומות א' וב' (0.6 ו-0.4 בהתאמה), על שומת יהודה פלד, וציין כי בשומת הרצברג נקבע מקדם 0.6 לקומה א', שהינה הקומה היחידה מעל הקרקע.

- שימוש מיטבי במצב החדש – בניין בן 6 קומות בבינוי מודרני לשימוש תעשייה נקיה.

ביחס למגבלת התכסית שקבע שמאי המבקשת, טען השמאי כי בהיעדר הוראות לקווי בניין בתקנון התכנית, מתייחס קונה סביר למגבלת התכסית ולזכויות הבניה, ללא צורך לנצל בניה בקו בניין אפס (המאושר בתנאים דומים לאלה המפורטים ברח/1102). ביחס לתחשיב שערך שמאי המבקשת, טען כי למפה המצבית עליה הסתמך (שלא הומצאה לעיונו), אין משמעות סטטוטורית.

ביחס להפחתת השטח המיועד למרחבים מוגנים, הפנה השמאי לערר 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה לתו"ב ירושלים, בו נקבע כי הפטור בגין שטחי מיגון לא חל במכר.

עקב הבינוי והשימושים, קבע השמאי מקדם אחיד בכל הקומות מעל הקרקע (0.6).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עלות עודפת לחניה – השמאי הפנה לשומת גיל הרצברג שקבע את מספר מקומות החניה הדרוש, בהתאם לתקן החניה לשימוש תעשייה באזור ג' בישוב עם מתע"ן.

השמאי ציין כי העלות העודפת שקבע (50,000 ₪ למקום חניה), הינה "על הצד הגבוה", והפנה לשומת גיל הרצברג ולשומת יהודה פלד, בהן נקבעה עלות עודפת דומה, וכן לשומת רמה מאור שקבעה עלות נמוכה יותר בסך 40,000 ₪ למקום חניה. שומות מכרעות אלה הינן למועד תחילתה של תמ"ל/1086. בנוסף ציין השמאי כי גם בשומות מכרעות שערכו השמאים המכריעים ערן ירקוני בגו"ח 3650/62 ודוד בריל בגו"ח 3650/74, למועד קובע 5/3/2022 ולמועד 17/2/2022 בהתאמה, נקבעה עלות עודפת למקום חניה בסך של 50,000 ₪.

- דחיה במימוש הזכויות במצב החדש – בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחייה למשך 5 שנים, עקב תנאים להיתר ואי וודאות. לטענת השמאי, דחייה זו הינה על הצד המחמיר.

בהשוואה לשומות מכרעות, מדובר בדחייה דומה לזו שקבעו שמאים מכריעים בגין נכסים שמרכיב אי הוודאות בהם גבוה משמעותית ממושא השומה. השמאי הפנה לשומת גיל הרצברג שנערכה לנכס הגובל באתר הקידוח, ולשומת יהודה פלד שנערכה לנכס הגובל בתחנת דלק, אשר בשתיהן נקבעה דחייה זהה. כן הפנה לשומת רמה מאור בה קבעה השמאית דחיה למשך 8 שנים עבור נכס במושע, אשר לצורך מימוש זכויות הבניה נדרשת תכנית מפורטת, ושמיקומו בתחום רדיוס המגן.

מיקום בתחום רדיוס המגן של באר "ט" – לעמדת השמאי, במקרה דכאן מושא השומה אינו ממוקם בתחום רדיוס המגן של באר "ט", שכן הוא אינו רשום ברשימת תאי השטח הממוקמים בתחום זה, כפי שמופיעה בס' 6.1 (10) בתקנון תמ"ל/1086, וכן לא כלול בשטח הרדיוס כפי שמשורטט בתשריט מצב מוצע ובנספח המים. זאת מעבר לעובדה כי קידוח "ט" עפ"י מסמכי התכנית, מבוטל.

זיהום קרקע עקב שימושי עבר – השמאי ציין כי מדובר בחשד לזיהום ולא בזיהום וודאי. גם אם החשד יאומת, הרי במרבית המקרים מדובר על זיהום של חלק קטן מהקרקע ולא נדרשת החלפת קרקע בכל שטח החלקה. לעמדת השמאי, סביר שיבוצעו בדיקות קרקע טרם רכישה אשר יבואו לידי ביטוי במחיר העסקה. בכל מקרה, עלות ניקוי הקרקע, במידה ותידרש, קיימת בשני מצבי התכנון ולכן מתקזזת.

- ערכי השווי לתעשייה – שמאי המשיבה טען כי קיימת התאמה בין השווי הבנוי למבונה, ובחירת ערכי השווי כבנוי וכמבונה ממקורות שונים, כפי שנבחרו ע"י שמאי המבקשת, יוצרת עיוות.

ביחס לעסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה, נטען כדלקמן:

- עסקה בגו"ח 3652/79 ברח' יצירה 19 – שטח של 209 מ"ר לו צמודות 3 חניות, הינו בקומה ראשונה ולא בקומת קרקע, כפי שתיאר שמאי המבקשת. השמאי הציג תגזיר חלקי מתשריט הבית המשותף להוכחת טענתו.

- השמאי הציג עסקה נוספת שנעשתה בבניין בקומת הקרקע, גו"ח 3652/79/8, לפיה נמכר שטח של 97 מ"ר בתמורה לסך של 1,200,000 ₪, המשקף שווי (משנת 1980) בסך 12,371 ₪/מ"ר בנוי וותיק. השמאי צירף תגזיר מאתר רשות המיסים וממסכי הבית המשותף.

ביחס לערכי השווי לתעשייה עפ"י שומות מכרעות:

- שומת תמיר שדה – השמאי חזר על טענתו כי לפי שווי של 2 מש"ח לדונם, שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 2,900 ₪. השמאי הסביר כי שווי זה הינו בזמינות מלאה ולפני הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניה. בגילום ההפחתה והתאמה מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 1,950 ₪, שהינו על הצד הזהיר שכן הוא מבטא שווי בחכירה עם זכויות בניה מופחתות בחוזה החכירה, כפי שאף נטען בשומת המבקשת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שומת יהודה פלד – השמאי המכריע קיבל את הסכמת הצדדים והציג בשומתו, לצורך בחינת הסבירות, את שומת תמיר שדה (ר' לעיל) ואת שומת רמה מאור, בה נקבע שווי של 3,200 שווי/מ"ר מבונה למועד קובע 4.1.2020. בנוסף ציין השמאי את שומת גיל הרצברג כמפורט להלן.
- שומת גיל הרצברג – לעמדת השמאי, ערכי השווי בשומה זו הינם חריגים, שכן בתשובתו לוועדת הערר ביסס השמאי הרצברג את הערכים שקבע, בין היתר על טבלת ההקצאות שנערכה על בסיס עסקאות בנכסים שאינם ממוקמים בקומת הקרקע, ואשר בוצעו בין השנים 2015-2018, ללא התאמות לקומה ולמועד. בנוסף טען השמאי כי הנכס עליו הסתמך תמיר שדה במצב הקודם הנו ראוי להשוואה, שכן אינו ממוקם בתחום התכנית המשביחה תמ"ל/1086, כפי שטען השמאי המכריע.
- שומת רמה מאור – לעמדת השמאי, ערכי השווי במצב הקודם בשומת רמה מאור הינם לתעשייה, ותואמים את ייעוד הנכס דכאן במצב הקודם.

- ערכי השווי למסחר – ערכי השווי עליהם הסתמך שמאי המבקשת הינם ממתחם "אמריקן סיטי", המהווה מתחם מסחרי שהיה על סף סגירה, נמכר לאחרונה ועובר שיפוץ מסיבי. גם השוואה לשומת תמיר שדה שהובאה בחשבון הנה בעייתית, שכן עניינה בנכס מסחרי בשטח נרחב של כ - 9,000 מ"ר.
- סבירות שווי הקרקע במצב החדש – השווי שקבע שמאי המבקשת לנכס במצב החדש, בסך של 3,719,273 ₪ לבעלות מלאה, לאחר אישורה של תמ"ל/1086, אינו סביר הן ביחס לתמורות שנתקבלו ממכירת הנכס מושא השומה בשנים 2015 ו-2025, בסך של 3.9 מש"ח ו- 10.35 מש"ח בהתאמה, והן ביחס לעליית השווי שחלה בין השנים הנ"ל, שלא באה לידי ביטוי בהערכת ההשבחה (השלילית) שקבע שמאי המבקשת שלמעשה מבטאת פגיעה בשווי. השמאי ציין כי לא נתקבלה תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מבעלי נכסים בתחום התמ"ל.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

- זכויות המבקשת בנכס – השמאי חזר על טענתו כי בעת שקיימת בעלות מורכבת, דוגמת חוזה חכירה משולש, יש להביא בחשבון הפחתה למושע.
- השימוש המיטבי במצב הקודם – אזור התעשייה רכטמן הוא אזור תעשייה וותיק בו ממוקמות תעשיות מסורתיות. הבינוי הקיים באזור תואם לוותק ולסוג השימושים וכולל סככות, מבנים בבניה קלה ובבניה מסורתית. בחלק מהחלקות קיים יותר ממבנה אחד. לדברי השמאי, קיים יתרון בשימור המבנה הקיים המתחבר היטב לרחוב ולנראות הכוללת של האזור, כך שהבניה החדשה בעורף החלקה משתלבת בפרט שהמדובר בחלקה ששטחה נרחב. התב"ע אף היא מאפשרת בנייה של בנין נוסף שכן עפ"י הרשום בה, הועדה רשאית להתיר בניית יותר ממבנה אחד בתנאים הכוללים את אופי המפעל, תהליכי הייצור וכיוצ"ב.

  השמאי הדגיש כי במצב הקודם, השימוש בקומת הקרקע לתעשייה איפשר בניה של תקרה גבוהה לקומה זו, מה שמדגיש את הפערים במקדמי התועלת בין ק"ק לק"א וק"ב (שאף לא בהכרח מוקמות).
- השימושים במצב החדש – השמאי חזר על טענתו כי במצב החדש צומצמו אפשרויות השימוש בקרקע בייעוד זה, והוסיף כי דוגמא להשפעה זו היא העובדה כי המבקשת לא הצליחה לקבל אישור להקמת למרכז לוגיסטי בחלקה שבנדון (הוגש תיק מידע ותשריט), מה שאילץ אותה למכור את החלקה.

לאחר הדיון, בתגובה לתשובת המשיבה בעניין השימושים (כפי שתפורט בהמשך), טען שמאי המבקשת כי השימוש למשרדים נעדר מרשימת השימושים בייעוד תעשייה, והעובדה ששימוש למשרדים מופיע ברשימת השימושים בייעוד אחר, מעידה על כוונת מכוון.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לעמדתו, היעדר התייחסות עניינית וברורה של הועדה המקומית, כמו גם דחייה במתן תגובתה ביחס לשימושים, מעידה כי אכן לא ניתן להשתמש בשטחים המאושרים בייעוד תעשייה, עבור תעשיית ההייטק/משרדים וכו', אלא לתעשייה מסורתית ואחסנה בלבד. כל המפורט מעיד כי שימוש ל"תעשייה נקיה" כפי שנקבע כחלק משימושי התעשייה, משמעו תעשייה מסורתית העומדת בתנאים מחמירים של איכות הסביבה, ובפועל הנ"ל מלמד כי תמ"ל/1086 צמצמה למעשה את אפשרויות ניצול הקרקע, וכי הרחבתם תחייב הליך תכנוני.

- השימוש המיטבי במצב החדש – השמאי הפנה להערה א' לסעיף 5 בתקנון התכנית, בה נרשם כי קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט. עפ"י בדיקתו, ציין השמאי כי בתשריט התכנית מסומנים קווי הבניין שתוארו בשומתו.

לאחר הדיון שלח השמאי העתק מדוא"ל שנשלח אליו ביום 29.10.2025 מאת מינהל ההנדסה של העיר רחובות, המאשר את טענתו ביחס לקווי הבניין, בליווי תגזיר מתשריט תמ"ל/1086 עליו מסומנים קווי הבניין. עוד הוסיף השמאי כי תכסית בניה בשיעור של 85% משטח החלקה, כפי שהותרה בתמ"ל, לא תאפשר הקצאת מעבר לכבאית לעורף החלקה, כפי שדורשת התכנית.

פוטנציאל זכויות נוספות באמצעות איחוד חלקות – השמאי טען כי התמריץ לאיחוד חלקות (בניה משותפת, תוספת זכויות וכיוצ"ב), הנו משמעותי במצב בו שתי חלקות צמודות הינן בבעלות אחת, וכאשר השימושים בשתי החלקות לא סותרים זה את זה, כפי הקיים במגרשים בצידו השני של רח' היצירה. יחד עם זאת, במקרה דכאן הבעלות שונה, ואין ודאות לגבי השימושים בחלקות הגובלות, כך שמרכיב המושע משמעותי ויש לבצע הפחתה בגינו (5%-10%).

שטחי מיגון (ממ"ד/ממ"ק) – השמאי חזר על טענתו בעניין הפטור הקיים לשטחי מיגון, וציין את הפסיקה בעניין סיגייט ואת החלטת ועדת הערר מרכז 8107-11-22 גבעת שמואל החדשה נ' ועדה מקומית לתו"ב גבעת שמואל (להלן – "**ערר גבעת שמואל**"), שעניינה אמנם עסקת קומבינציה, אם כי העקרון לגביה דומה (מכר שאחריו מתבצע הליך להוצאת היתר בניה).

מקדמי התועלת – השמאי טען כי אלה צריכים להיות זהים בשני מצבי התכנון, שכן בשני המצבים, מדובר בבניינים שטרם נבנו (ויש אפשרות לבנותם בבנייה מודרנית) ובשימושים זהים. מקדם בשיעור 0.4 לשטח בקומות שמעל הקרקע רלוונטי לדעתו כשהמבנה ישן. בנוסף ציין כי הקומות העליונות "*פחות שוות ממה שחושבים*" והמקדם המוכר של 0.6, אינו מתאים לתועלת שמפיקים מקומות אלה.

לאחר הדיון הוסיף השמאי כי חולשתו של אזור התעשייה באה לידי ביטוי ביחס הנמוך בין שווי קומת הקרקע לבין שווי הקומות העליונות, ועסקאות ההשוואה מוכיחות זאת.

- דחייה עקב מגבלות איכות הסביבה

- מיקום בתחום רדיוס המגן של באר "ט" – לעמדת השמאי, בתקנון התכנית נרשם כי אם קיים נספח או רישום בתקנון הסותר את התשריט הראשי, האחרון גובר. מכאן שתשריט תמ"ל/1086 הוא המסמך המחייב, ולא נספח המים או הרישום בתקנון כפי שטען שמאי המשיבה.

בתשריט התכנית ניתן לראות כי מסומנים 3 רדיוסים. מושא השומה ממוקם בין רדיוס 2 לרדיוס 3. כך גם נטען לדבריו ע"י מידעניות הוועדה המקומית, אם כי השמאי לא הציג מסמך התומך בטענה זו. לדבריו, העובדה כי 5 שנים לאחר מועד אישור תמ"ל/1086, כמעט ולא נוצלו זכויות מכוחה, מוכיחה כי קיימת אי וודאות תכנונית ותומכת בעמדתו כמתואר לעיל.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- זיהום קרקע – בדיקת הקרקע הינה יקרה. פעולת הניקיון/החלפת קרקע מהווה הליך לו השפעה משמעותית על השווי. לעמדת השמאי, גם מבלי לכמת עלות של בדיקה וניקוי, ורק בשביל לכמת את אי הודאות, נדרש לקבוע דחייה.

- ערכי השווי לתעשייה

- השמאי הסכים כי בשנים האחרונות חלה עליית מחירים משמעותית של מגרשי תעשייה בכל הארץ. השפעתה ניכרת גם באזה"ת רכטמן. עם זאת, עליית המחירים לא נבעה מזכויות הבניה שנוספו אלא מעלייה כללית בשוק. עסקת הרכישה של הקרקע משנת 2015, היא עסקה מיוחדת, שכן המבקשת רצתה להרחיב את פעילותה, והמגרש הקרוב למפעל הגלידות, יצר עבורה ערך.

- ביחס לטענת שמאי המשיבה כי אחוזי בניה מופחתים אמורים להעלות את השווי למ"ר מבונה, טען השמאי כי שווי של 2,900 ₪ למ"ר מבונה נקבע ע"י המשיבה גם לגבי שטח בבעלות מלאה, עם זכויות מלאות (ברח' היצירה 27), כך שאין משמעות לכך שזכויות המבקשת הן בחכירה.

בנוסף טען כי השווי, לגביו טען שמאי המשיבה כי הנו לפני הפחתת עלות עודפת לחניה ודחיה, שימש את המשיבה גם במצב הקודם בו לא נדרשו חניות בתת הקרקע ולא נדרשה דחיה. השמאי הסיק מריבוי הרכיבים שיש להביא בחשבון, כגון הפחתת עלות עודפת לחניה ודחייה, כי המדובר במצב חדש לא וודאי, "ספקולטיבי" לדבריו.

- ביחס לעסקאות ההשוואה, השמאי הסכים כי העסקה שאיתר שמאי המשיבה (גו"ח 3652/79/8), הינה עסקה התורמת לקביעת השווי.

- ביחס לשומות המכריעות – שומת תמיר שדה הנה לגבי נכס עליו לא חלה תמ"ל/1086. בחינת נכס זה מעלה כי ערכה של הקרקע הושפע מזכויות למגורים ומסחר שאושרו לאחר המועד הקובע. שווי הקרקע שקבע השמאי שדה, בסך של 2 מש"ח לדונם, התבסס על שומת הבעלים ועל שווי של 1,700 ₪/מ"ר מבונה, שאינו תואם את החלטת השמאי המכריע שקבע שווי של 2,900 ₪ למ"ר מבונה.

ביחס לשומת גיל הרצברג – השמאי העביר לח"מ את תגובת השמאי המכריע הרצברג לוועדת הערר.

- ערכי שווי למסחר – במסגרת התמ"ל אושרו שטחי מסחר רבים באזה"ת שאינם תואמים לאופיו ולמיקומו. כמו כן, שילובם של שטחים אלה עם שימושי תעשיה בקומות העליונות (שמחייבת פריקה וטעינה ע"י מנופים), לא תורם לביקוש. לעמדת השמאי, שווי בסך של 5,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר, כפי נקבע עפ"י עסקאות לקומות מסחר בבניני מגורים בני 20 קומות, לא מבטא את עודף ההיצע ואת הבעייתיות הנובעת מעירוב השימושים.

- עלות עודפת לחניה

- במצב הקודם מדובר על שטחי בניה מצומצמים ובתכסית מרבית בשיעור של 40%, כך שנותרת חצר אשר יכולה לשמש לחניה. לעומת זאת, לצורך עמידה בתקני החניה במצב החדש, לא ניתן להסתפק בשטח החצר שכן מרבית שטח החלקה מבונה. כמו כן, עפ"י הוראות התמ"ל, החניה במפלס הקרקע צריכה להיות מוסתרת מהרחוב. לאור האמור נדרשת בניה של חניה בתת הקרקע.

- תקן חניה – קביעת מספר החניות הנדרש נקבע ע"י השמאי בהתאם לתקן החניה המפורסם באתר המקוון של עירית רחובות, אליו הופנה ע"י העירייה. השמאי שלח לאחר הדיון העתק מדוא"ל שנשלח אליו ביום 27.10.2025 מאת מינהל ההנדסה, ובו ההפניה הנ"ל. לטענת השמאי, התקן מחושב ע"פ שטחי הבניה ברוטו לתעשייה ולמסחר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עלות עודפת לחניה – העלות קשורה גם לצורך בהגנה על המבנה מזיהום הקיים באקוויפר, שמקורו לא בהכרח במפעלים המקומיים. לעמדת השמאי, עלות זו מוסיפה 250 ₪ למ"ר. לדבריו, העלויות הנוספות במקרה הנדון מסתכמות בכ – 5,000 ₪ למקום חניה, כך שסך העלות העודפת לחניה הינה בסך שבין 55,000 ₪ ל- 60,000 ₪.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי העלות מתקזזת בין שני מצבי התכנון, טען השמאי כי במצב הקודם לא היו דרישות מסוג זה.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

- זכויות המבקשת בנכס – בהתייחס לטענת שמאי המבקשת, כי בניגוד למגרש ברח' היצירה 27, לו בעלים יחיד, מעמד המבקשת במושא השומה הוא חכירה משנית, טען השמאי כי כל עוד יכולה המבקשת לנצל את זכויות הבניה ללא הסכמה מהחוכר הראשי, אין צורך בהפחתה למושע.
- השימוש המיטבי במצב הקודם – השמאי חזר על טענתו כי ניתן לבנות על החלקה בניין אחד בלבד. ביחס לסככות טען כי יש להביא בחשבון מקדם אי וודאות ואת העובדה שהמקדם מגלם חצר. לדבריו, בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח הסככה הוא ע"ח שטח עיקרי בבינוי ירוד.
- השימושים במצב החדש – לעמדת השמאי, תמ"ל/1086 הגדירה שימושים חדשים. "תעשייה נקיה" הינה הגדרה ל"סעיף סל" הכולל שימושים רבים, שמהותם מתמצית בעובדה שאינם מזהמים. זו הוראה מאפשרת ולא מגבילה, ואין סיבה שלא לאפשר תעשייה עתירת ידע.

בהמשך לבקשת הח"מ ביחס לקבלת הבהרה מהמשיבה לגבי השימושים המותרים, ולאחר בירור עם המשיבה, כתב השמאי בדוא"ל מיום 12/01/2026, כי "***לא ניתן היה לקבל את תגובת הועדה המקומית לסוגיה התכנונית הנ"ל (התכנית ברמת ותמ"ל). לפי מה שניתן להבין, יותרו שימושים לתעסוקה (משרדים) ובלבד שאינה מזהמת. לצערנו פרשנות זו אינה מחייבת את הועדה המקומית אך נראית סבירה בנסיבות העניין***".

- השימוש המיטבי במצב החדש – השמאי חזר על טיעוניו בעניין היעדר מגבלת קווי הבניין. לעמדתו התמ"ל גוברת על תכנית קודמת בה הוגדרו קווי בניין. השמאי הוסיף כי 15% משטח המגרש מספיקים עבור גישה לכבאית לעורף החלקה.

השטח הפוטנציאלי ניתן לניצול בהינתן הסכמת בעלי החלקות, באמצעות תשריט איחוד. לדבריו הובא בחשבון במקדם 0.3 הכולל הן את מרכיב אי הוודאות והן את השפעת המושע.

- פטור בגין שטחי המיגון – ערר גבעת שמואל עסק בעסקת קומבינציה שכבר עברה הליך של בקשה להיתר. בערר (ת"א-יפו) 81015-02-22 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א (להלן "**עניין סיגייט**"), "נצבעו" דירות בהליך ההיתר לצורך הפטור. ענייננו דכאן הוא עסקת מכר של קרקע עליה מבנה תעשייה ותיק. השמאי לא הסכים לטענת שמאי המבקשת, אשר כלל תחת כנפי עסקת קומבינציה, את כלל עסקאות המכר של מגרשים לבניה.
- דחייה עקב מגבלות איכות הסביבה – מושא השומה נמצא מחוץ לרדיוס ג'. השמאי הסביר כי נספח המים מסביר מהם הרדיוסים המופיעים בתשריט. בנוסף טען כי ההוראה הספציפית בתכנית הכוללת את מספרי המגרשים הנכללים במגבלה ואינה כוללת את המגרש הנדון, גוברת על התשריט.

זיהום הקרקע – יש חשד לזיהום ורק לאחר שתבוצע בדיקה יתברר אם אכן קיים. בכל מקרה, דחייה בגין רכיב זה חופפת לדחייה שהובאה בחשבון בשל הקירבה לבאר, ככל שקיימת.

ביחס לדחייה שיוחסה לנכסי ההשוואה בשומות רמה מאור, יהודה פלד וגיל הרצברג, ציין השמאי כי אלה ממוקמים בתחום מגבלות מחמיר יותר ממיקום מושא השומה דכאן, והדחיה לכן צריכה להיות קצרה יותר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עלות עודפת לחניה – השמאי ציין כי בחר להיות על הצד הזהיר, ולכן הביא בחשבון הפחתה עבור כלל החניות הנדרשות, מבלי שהביא בחשבון חניות עיליות. ההבדל בעלות העודפת בין 50,000 ₪ לחניה לבין 60,000 ₪ לחניה (או 55,000 ₪), יתקזז במידה ויבוצע תחשיב עם פיצול כאמור.
- ערכי השווי לתעשייה – השמאי חזר על טענתו בתגובה שערך לשומה האחרת, בעניין היעדר סבירות השווי בשני מצבי התכנון, בהשוואה לעסקאות שבוצעו בנכס עצמו.

לגבי שומת תמיר שדה – זו מתייחסת לנכס לתעשייה שלא שונה ייעודו למגורים (כמו מרבית חלקה 12 בגוש 3652) וגם לא חלה עליו תמ"ל/1086. זכויות הבניה הן 40% עיקרי[20] בקומה אחת. בהתאם לניתוח[21] מתקבל שווי מ"ר מבונה 2,950 ₪

השמאי הסביר כי שווי של 2,950 ₪ למ"ר מבונה שהובא בחשבון, הנו זהה לשווי של 1,950 ₪ למ"ר מבונה לאחר הפחתת עלות עודפת לחניה ודחייה.

תמורת העסקה במכירת מושא השומה בשנת 2015, גבוהה מהמצב הקודם שקבע שמאי המבקשת בשנת 2020, מה שמוכיח שערכי השווי של המבקשת אינם סבירים.

לעמדת השמאי, יש לנתח עסקאות השוואה לקומת קרקע. כמו כן אין "לערבב" בין נתוני שווי בנוי לשווי מבונה שלא מאותו נכס.

- ערכי שווי למסחר – מיקום הנכס ברחוב ראשי מעניק לו יתרון על פני נכסים אחרים. ערכי השווי שנקבעו משקללים את הביקוש וההיצע באזור. השמאי ציין כי ביחס לערכי שווי מ"ר בנוי למסחר בעיר רחובות (20,000 ₪ למ"ר -25,000 ₪ למ"ר), נראה כי השווי באזה"ת רכטמן נמוך משמעותית.

<u>הכרעה</u>

א. <u>זכויות המבקשת בנכס</u>

בהתאם למידע שהתקבל מהצדדים וע"פ הרישום בפנקס הזכויות, כמפורט בסעיף 9 לעיל, המבקשת רכשה את זכויות יורשי סוויסה, הרשומים כחוכרי משנה בתנאי חכירה מהוונת ל – 49 שנים, המסתיימת ביום 24.12.2063.

לא הוצג בפני חוזה רכישת הזכויות ע"י המבקשת, אם כי אותר דיווח עסקה משנת 2015 לגבי רכישת הזכויות בחלקה. כמו כן, בדיווח באתר מידע נדל"ן - רשות המיסים, קיימת אינדיקציה כי הזכויות שנרכשו בשנת 2015 הן זכויות חכירה מרמ"י. יוער, כי בהתאם להעתק הרישום שעמד בפני, מיום 25.1.2024, לא נרשמה הערת אזהרה לטובת המבקשת, הגם שחלף זמן רב ממועד רכישת הזכויות.

בהתאם לאמור לעיל ובהיעדר מחלוקת בין הצדדים, הנחת העבודה הנה כי המבקשת היא בעלת זכות חוזית להירשם כחוכרת יחידה בחלקה שבנדון, בתנאי חכירה מהוונת, כמפורט לעיל.

לאור כך, לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת, בדבר כך שהמבקשת הינה בעלים במושע, באופן בו הרכב הבעלות מצריך הפחתה בשווי הנכס, שכן להבנתי המבקשת רשאית לנהוג בנכס מנהג בעלים ולממש את

[20] כפי שנקבע בערר רח/8059/1222
[21] הניתוח כפי שמופיע בשומת המשיבה כולל גם ש"ש וגם חצר

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

זכויות הבניה המוקנות בחלקה ע"פ תב"ע, גם אם היא עשויה להידרש לתשלומים לרמ"י ו/או לעיריית רחובות, כתנאי להסכמתם לניצול הזכויות.

אחדד, כי איני רואה הבדל בין מעמדן של זכויות המבקשת לבין זכויות של חוכר מרמ"י, בתנאי חכירה עירונית מהוונת, אשר רשאי לנצל את הזכויות המוקנות ע"פ תב"ע, בכפוף להסכמת רמ"י.

כאמור, שמאי המבקשת אשר טען להפחתה למושע, לא כלל הפחתה זו בתחשיבי ההשבחה שפורטו בשומתו.

לאור האמור לעיל, לא תובא בחשבון בתחשיב ההשבחה, הפחתה למושע.

ב. <u>השימוש המיטבי במצב הקודם</u>

- השימוש במבנה הקיים

הצדדים מסכימים כי במצב הקודם קיים ערך כלכלי להשארת המבנה הקיים. המחלוקת הינה לגבי אופן שילוב המבנה הקיים והמבנה החדש. שמאי המשיבה טען כי ניתן לממש את זכויות הבניה שטרם נוצלו מעל ולצד המבנה הקיים, והביא בחשבון דחייה למימוש של 4 שנים אשר לעמדתו הינה שוות ערך להפחתה בשיעור של 20% בשל עלויות התאמת התוספת למבנה הקיים. שמאי המבקשת לעומתו, טען כי הבינוי הקיים יישאר בחזית החלקה והזכויות הנוספות ימומשו בעורף החלקה במבנה נפרד, ולפיכך ניצול הזכויות הנוספות זמין לבניה, ולא נדרשים דחיה למימוש ו/או עלויות התאמה.

בהתאם למסמכי הרישוי שעמדו בפני, המבנה הקיים בחלקה הוקם ע"פ היתר בניה משנת 1966 לשימוש כמשחטת עופות. המבנה עשוי בטון ובלוקים בן קומה אחת, עם גג משופע (ללא תקרה יצוקה) וסככה. במועד הקובע המבנה הנו בן כ- 53 שנים.

נוכח גיל המבנה, מאפייני הבינוי ומצבו הפיזי הכללי של המבנה, וכן לאור שטחו הנמוך ביחס להיקף הזכויות המוקנות במצב הקודם, אני סבור כי במועד הקובע, המבנה סיים את חייו הכלכליים והוא אינו תורם לשווי המקרקעין, כך שהשימוש המיטבי במצב הקודם (ואף במצב החדש), הוא בהריסת המבנה הקיים ובניית מבנה תעשייה חדש ומודרני תחתיו.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת בדבר רצונה של המשיבה לשמר מבנים ותיקים באזור התעשייה, שכן הנ"ל נטען ללא תימוכין. סבורני כי אף אם ברצון העירייה היה לשמר מבנים כלשהם, הרי שהמבנה הקיים בחלקה שבנדון, אינו בעל מאפיינים ייחודיים כלשהם, ואף לא הוכח שהתקיימה בו פעילות כלשהי בעבר, המצדיקה את הותרתו בשטח.

יוער, כי הכרעתי זו מייתרת את הדיון בעניין מספר המבנים המותר בחלקה.

- ניתוח זכויות הבניה

שמאי הצדדים ניתחו את זכויות הבניה תוך ייחוס מקדמי תועלת (אקוויוולנטיים) לרכיבים השונים, המבטאים את השימושים ואת המיקום/קומה בבניין. להלן התייחסותי לרכיבי המבנה ולמקדמים הראויים:

- סככות – שמאי המבקשת טען כי בנוסף לשטחי השירות, הותרה במצב הקודם הקמת סככות בשטח ששיעורו 10% משטח החלקה. שמאי המשיבה טען כי ניצול הזכויות לסככות אינו וודאי, שכן הוא תלוי בהחלטת הועדה המקומית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בס' 3ג להוראות תכנית רח/1102, נקבע כי באזורי מלאכה ותעשייה, ***"אחוזי הבניה המותרים באזור יהיו 40% משטח המגרש בהשלכה אופקית, אחוזי הבניה כוללים סככות ומבני עזר"***(ההדגשה אינה במקור).

בטבלת הזכויות בתכנית רח/1102, מצוין שיעור בניה כולל בשיעור של 40%, ומספר קומות מרבי של 3 קומות, ללא התייחסות כלשהי לזכויות בניה עבור סככות.

בס' 6 להערות שבתחתית טבלת הזכויות, נרשם כדלקמן: "***הועדה רשאית לאשר בניית סככות לאחסנה בלבד, בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש, עד לגבולות המגרש הפונים לאזורי מגורים או לדרך יבנה, בתנאי שתיבנה גדר בנויה מבלוקים כמפורט בפרק ח' סעיף 2 ובפרק ד'***".

לא מצאתי בתכנית הוראה המלמדת כי זכויות הבניה לאחסנה הן בנוסף לזכויות הבניה המוקנות. למעלה מכך, ס' 3ג' המפורט לעיל, כולל הוראה פוזיטיבית בדבר כך שאחוזי הבניה שנקבעו בתכנית כוללים סככות ובמבני עזר.

ביחס להערה בס' 6 בתחתית טבלת זכויות הבניה, אני סבור כי עניינה של הערה זו הוא בדבר קווי הבניין לסככות אחסנה, והאפשרות להקמתן בגבולות המגרש. אציין כי ההערה הכוללת איזכור של היקף זכויות הבניה לסככות, שותקת ביחס להיותן של הזכויות לסככות כלולות בזכויות הבניה המרביות, או היותן נוספות לזכויות המרביות.

אוסיף כי דומה שההערה בס' 6 שעניינה כאמור בקווי הבניין, מהווה המשך להוראה בס' 5, העוסקת בבניה במרווחים הצדדיים והאחורי.

לאור האמור לעיל ובדגש על הוראות ס' 3ג' לתכנית, יובא בחשבון כי שטחי הסככות כלולים בשטח הבניה המירבי. לאור כך ובהתחשב בעדיפות ניצולם של שטחים בנויים כחלק מהמבנה, לעומת ניצול זכויות לסככות, לא יובאו בחשבון זכויות לסככות בשווי המצב הקודם.

- שטחי שירות בתת הקרקע – הצדדים לא הביאו בחשבון בתחשיביהם שטחי שירות לחניה תת קרקעית.

תכנית רח/1102 קבעה כאמור שיעור בניה מירבי של 40% לקומה. תכנית רש/2000/ב/6 הוסיפה בין היתר, זכויות בניה לשטחי שירות מעל הקרקע. נוכח שטח המגרש והיקף הזכויות לניצול בחלקה, הרי שנותרת חצר בשטח משמעותי לחניה ולתפעול.

תקן חניה - ע"פ מסמך מדיניות תכנון חניה של עיריית רחובות, מחודש 10/2022, הוגדרו ברחבי העיר 3 סיווגי אזורים, בהתאם למרחק מתחנת רכבת ישראל ו/או מרצועת קו המטרו המתוכננת בתת"ל 101/א. נקבע כי מעל מרחק מסוים מהנ"ל, מסווג השטח כאזור ג' לצורך קביעת תקן החניה הרלבנטי.

ע"פ בדיקתי במערכת מפות ישראל (גוב מאפ), מושא השומה תואם להגדרות אזור ג'. יוער, כי הגם קרבתו של מושא השומה למסילת הרכבת, הרי שהוא מרוחק מעל 600 מ' מתחנות הרכבת הקרובות אליו ביותר (תחנת רחובות ותחנת יבנה מזרח).

כאמור במסמך המדיניות, התקן החל בעיר רחובות הוא בהתאם לתקן חניה ארצי 1983 תיקון 2016, אלא אם חלה בתכנית מפורטת הוראה הקובעת תקן אחר. אבהיר כי בעניינו, לא מצאתי כי במצב הקודם חלה הוראה הקובעת תקן חניה אחר מזה שבתקן הארצי.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתאם לתקן החניה לאזור ג', נדרשת בתעשייה חניה אחת לכל 60 מ"ר. בהינתן ניצול של כל זכויות הבניה במצב הקודם, נדרשים 38 מקומות חניה[22]. בהתחשב בשטח לחניה של כ – 25 מ"ר ברוטו, הרי שנדרש שטח של כ – 950 מ"ר לחניה. הנ"ל מהווה שיעור של 50% משטח החלקה.

בהתחשב בבניה של 40% לקומה, הרי שלא קיימת מניעה במצב הקודם להסדיר את מקומות החניה בחצר, וזאת בין היתר תוך שמירה על שטחים לצורך חילחול. אבהיר כי ניתן לבצע את החניה באופן שהמעברים ו/או חלק ממקומות החניה ישמשו לצורך חלחול מי נגר לאקוויפר.

לאור האמור, ולאור כך שאני סבור כדעת הצדדים, כי הקמת חניה תת קרקעית כרוכה בעלות בלתי מכוסה, שכן שווי חניה בנויה במרתף נמוך מעלות הקמתה (ר' התייחסות בהמשך), מובא בחשבון כי הניצול המיטבי במצב הקודם, כולל בין היתר הסדרת חניה עילית בשטח החצר, ללא בניה של שטחי שירות במרתף.

- שטחי השרות מעל הקרקע – שמאי הצדדים קבעו כי בכל קומה יידרשו 250 מ"ר שטחי שרות. שטחים אלה מהווים שיעור של 33% מהשטח העיקרי, ובסה"כ שטחי השירות בכל הקומות מתמצים ב – 750 מ"ר, קרי שיעור של 40% משטח החלקה, במימוש מלא של הזכויות המוקנות במצב הקודם.

בתכנית רח/2000/ב/6 הוקנו במגרשי תעשייה ומלאכה, זכויות לשטחי שירות בשיעור של 40% משטח המגרש. בהתחשב בשיעור השטחים העיקריים המתמצה ב – 120%, הרי שכפי עמדת הצדדים, ניתן לנצל שטחי שירות קומתיים ששיעורם 33% מהשטח הקומתי העיקרי (250/750).

יחד עם זאת, לאור השימושים המותרים במצב הקודם, שהינם במהותם לתעשייה מסורתית, הרי שסבורני כי שטחי השרות הסחירים אשר ניתן לשווקם, מתמצים לכל היותר לכדי 20% מהשטח העיקרי המותר. במילים אחרות, סבורני כי בעת ניצול של 33% עבור שטחי שירות קומתיים, מובאים בחשבון שטחים שאינם נדרשים במבני תעשייה, ושהקמתם אינה כלכלית.

אוסיף, כי בפרק יז' בקווים המנחים של משרד המשפטים – אגף שומת מקרקעין, שעניינו "ניתוח זכויות בניה לשטחי שירות בשומות מקרקעין", נקבע בין היתר, שיעור שטחי השירות הממוצע ביחס לשטחים העיקריים, ע"פ סקר שערך מינהל התכנון ע"פ היתרי בניה רבים בשימושים שונים. בהתאם לסקר זה, במבני תעשייה נמצא כי שיעור שטחי השירות (ללא חניה), הנו בגבולות של 17% מהשטח העיקרי. הנ"ל מהווה כמחצית משיעור שטחי השירות ביחס לשטח עיקרי, שהביאו בחשבון הצדדים בעניינו (33%).

לאור האמור, בתחשיב השווי במצב הקודם יובאו בחשבון שטחי שירות בשיעור של 20% משטח החלקה.

- מקדמי תועלת

המחלוקת בין הצדדים מתמצית במקדמי התועלת שיוחסו לקומה ב'. שמאי המשיבה טען לנחיתות הקומה, תוך שייחס לשטח העיקרי מקדם 0.4 ולשטח השירות 0.2. לעומתו, שמאי המבקשת שטען כי יש לייחס מקדם אחיד (0.6) לכל השטחים בכל הקומות שמעל הקרקע (כפי שייחס במצב החדש).

בהתחשב בייעוד הקרקע ובשימושים המותרים לתעשייה ומלאכה במצב הקודם, שעיקרם במקרה הנדון לתעשייה מסורתית העושה שימוש אינטנסיבי בשטח חצר תפעולית לצורך אחסנה, פריקה וטעינה וכד',

[22] 120%x1876 /60

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הרי שקיימת עדיפות משמעותית לקומת הקרקע לעומת הקומות שמעליה, ואף סביר להניח כי בחלק מהמגרשים יבוצע שימוש בקומה אחת גבוהה, ע"ח ניצול הזכויות לקומות הנוספות. להבנתי, קיים אף הבדל בתרומת קומה א' לעומת קומה ב', שכן קשה יותר לשנע חומרי גלם וסחורות מהקומה העליונה, ולתפעל מיכון תעשייתי.

על מקדמי התועלת לקומות לשקף עדיפות זו, כך שאייחס לשטח העיקרי בקומה א' מקדם 0.6 ולשטח בקומה ב' מקדם 0.4, כפי שקבע שמאי המשיבה במצב הקודם. לשטחי השירות אייחס מקדמי תועלת בשיעור של מחצית מהמקדם לשטח העיקרי בקומה.

כן מובא בחשבון כי החצר מיועדת במקרה הנדון לשמש כחניה, ולכן ייוחס לה מקדם תועלת 0.35.

ג. <u>השימושים המותרים במצב החדש</u>

בין הצדדים מחלוקת מהותית לגבי השימושים המותרים בחלקה במצב החדש, שעיקרה בפרשנות השימושים החוסים במסגרת השימוש ל"תעשייה נקיה", כפי שנקבע בתמ"ל/1086 כחלק מהשימושים המותרים ביעוד תעשייה. אציין, כי בתקנון התכנית, לא קיים פירוט של שימושים קונקרטיים, תחת השימוש לתעשייה נקייה.

שמאי המשיבה טען כי כוונת המתכנן והמשיבה היא כי מותר שימוש תעשיית הייטק ומשרדים. שמאי המבקשת טען מנגד, כי מנוסח התקנון ובהשוואה "על דרך השלילה" לשימושים שנקבעו ביחס לייעודי הקרקע האחרים בתכנית, כמו גם מתשובות המשיבה למבקשת ביחס לסוגייה זו, כי השימושים לתעשייה נותרו כשהיו במצב הקודם, לתעשייה מסורתית. התכנית לגישתו אף הגבילה את השימושים המסורתיים שהותרו במצב הקודם, שכן היא השיתה מגבלות משמעותיות הקשורות לאיכות סביבה, בעטיין מפעלים או בתי מלאכה היוצרים זיהום (מים/אויר/קרקע), לא יוכלו לפעול באזור.

טרם הדיון בסוגייה, אפרט להלן את השימושים שהותרו בס' 4.6.1 בתכנית, ביחס למגרשים לתעשייה:

" 1***.תעסוקה נקייה***

2.מסחר בהיקף של עד 25% מסך זכויות הבניה העל קרקעיים במגרש.

3. אולמות תצוגה ואחסון.

4. מבנים למלאכה כגון: נגריה , מסגריה וכיו"ב.

5. מפעלים העומדים בדרישות הגורם הסביבתי המוסמך.

6. מבנים לשירות השימושים שלעיל כגון: חנויות מפעל, מזנון ומסעדה לשירות העובדים, חדרי

הלבשה, מלתחות, מחסנים.

7. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום".

בפתח הדיון אחדד, כי להכרעה בסוגיית השימושים המותרים במגרשי התעשייה במצב החדש, השלכה ניכרת על השווי, שכן ככל ומותרים שימושים לתעשייה עתירת ידע ו/או משרדים, הרי שאלה מאפשרים במצב החדש הקמת בניין בשימוש מעורב, הכולל מסחר בקומת הקרקע ומשרדים/תעשיית היי טק בקומות העליונות. במקרה זה, השווי במצב החדש מושפע בין היתר, מהעובדה כי השווי בכל הקומות (שמעל קומת הקרקע המסחרית) דומה (ואף גבוה יותר בקומות הגבוהות יותר), ולא מיוחסת לקומות אלה הפחתה בשל מיקומן הגבוה במבנה. זאת בשונה ממבנה בשימוש לתעשייה מסורתית, אשר כמתואר בהתייחסותי לעיל לגבי מקדמי התועלת במצב הקודם, השווי פוחת עם העלייה בקומות. כמו כן, שיעור שטחי השירות לשיווק גם הוא עשוי להיות גבוה יותר במשרדים ותע"י, בהשוואה לשיעור שטחי השירות שניתנים לשיווק בשימוש לתעשייה מסורתית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עיון בשימושים המותרים לתעשייה, מעלה כי פרט לשימוש לתעסוקה נקייה, נקבעו בתכנית 6 שימושים נוספים, אשר מהותם ברורה ולא נדרשת פרשנות לגביהם. יחד עם זאת, קיימת אי בהירות לגבי השימוש לתעסוקה נקייה, אשר לא מפרט שימושים מסוימים.

לאור המחלוקת שעלתה ביחס לשימושים המותרים בחלקה במצב החדש, ולאור אי הבהירות כאמור בהוראה בתכנית ביחס לשימוש לתעסוקה נקייה, ולאור כך שלא השתכנעתי במעמד הדיון מעמדת שמאי המשיבה, אשר טען כי השימושים המותרים כוללים תעשייה עתירת ידע, ביקשתי משמאי המשיבה כי יעביר לאחר הדיון "***את התייחסות הגורם המוסמך בוועדה המקומית, ביחס לשימושים המותרים ביעוד "תעשייה" בתמ"ל 1086, ובין היתר מהם השימושים הכלולים ב"תעסוקה נקייה" הכלולה בשימושי התעשייה***".

בתגובה לכך העביר השמאי את ההתייחסות הבאה מטעמו:

"***לא ניתן היה לקבל את תגובת הועדה המקומית לסוגיה התכנונית הנ"ל (התכנית ברמת ותמ"ל). לפי מה שניתן להבין, יותרו שימושים לתעסוקה (משרדים) ובלבד שאינה מזהמת. לצערנו פרשנות זו אינה מחייבת את הועדה המקומית אך נראית סבירה בנסיבות העניין***".

על רקע אי הבהירות כאמור העולה מהוראות התכנית, ולאור העובדה כי למרות בקשתי, לא ניתן היה לקבל מהמשיבה את התייחסותה לנושא (הגם שהתבקשו ע"י שמאי המשיבה ואושרו הארכות מועדים לצורך כך), ולאור אמירתו של השמאי מטעמה כי פרשנותו שלו אינה מחייבת את הוועדה המקומית, הרי שהמסקנה המתבקשת היא שהמשיבה עצמה אינה מוכנה להתחייב על כך ששימוש למשרדים ו/או תעשייה עתירת ידע, הינו שימוש המוקנה בתמ"ל/1086, ומההיבט המעשי וכפועל יוצא, הרי שהיא אינה מוכנה להתחייב כי תאשר בניה הכוללת שימושים אלה.

לאור האמור ובנסיבות המפורטות לעיל, אין לי אלא לאמץ את עמדת שמאי המבקשת, ולקבוע כי השימושים המותרים בחלקה אינם כוללים תע"י ו/או משרדים, כך שהשימושים המותרים הרלבנטיים בעניינו, מתמצים במסחר בקומת הקרקע ובתעשייה מסורתית בקומות העליונות, שאינה מזהמת.

בסיפת הדברים, אני מוצא את התנהלות המשיבה במקרה הנדון, המהווה רשות ציבורית, בעייתית בלשון המעטה, שכן אין זה מתקבל על הדעת כי הגוף האמון על התכנון בעיר, אינו מספק את המידע התכנוני המינימלי הנדרש ביחס לשימושים החוקיים המותרים במקרקעין, המעוגן בתכנית בנין עיר תקפה – תמ"ל/1086 – שהינה בבחינת חיקוק.

בעניינו המצב חמור שבעתיים, כאשר המידע נדרש במסגרת הליך השגה, כנגד דרישת המשיבה לגבות היטל השבחה, הנסמך על פרשנות המשיבה ביחס להוראות תמ"ל/1086.

ד. <u>השימוש המיטבי במצב החדש</u>

המחלוקת בין הצדדים בנוגע לשימוש המיטבי במצב החדש, נסובה בין היתר לגבי תכסית הבניה המכסימלית בחלקה, קיום או אי קיום של פטור לשטחי מיגון (ממ"ד/ממ"ק), היקף שטחי השירות לשיווק, מקדמי התועלת לרכיבי המבנה ושימוש ביניים עד למימוש הבניה. להלן התייחסותי:

- תכסית הבניה – שמאי המשיבה קבע את שטחי הקומות (עיקרי ושירות) עפ"י מגבלת התכסית המפורטת בתקנון תמ"ל/1086, קרי בשיעור של 85% משטח החלקה. לעמדתו לא מפורטים בהוראות התכנית קווי בניין המגבילים מימוש של תכסית זו. מנגד, שמאי המבקשת הפנה לקווי הבניין המשורטטים בתשריט התכנית, אליו מפנה הערה א' בס' 5 (טבלת השטחים) להוראות התכנית. בהתאם לקווי הבניין הנ"ל, קבע שמאי המבקשת מגבלת תכסית בשטח של 1,210 מ"ר (שטח כלוא בקווי הבניין). יוער, כי שטח זה מהווה שיעור של כ – 65% משטח המגרש.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בחנתי את מסמכי תמ"ל/1086. אכן כפי עמדת שמאי המשיבה, בתקנון התכנית אין קביעה של קווי בניין במגרשי התעשייה. יחד עם זאת, כעולה מטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע, דומה כי התכנית הכוללת עשרות רבות של מגרשים, לא קובעת לגבי אף אחד מהמגרשים את קווי הבניין, אלא בהערה א' להערות ברמת הטבלה, קובעת התכנית כי "***קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט***".

עיון בתשריט התכנית העלה כי אכן מסומנים בו קווי הבניין במגרשים השונים, ובין היתר מסומנים במגרש הנדון, קווי בניין של 4 מ' לצדדים ולאחור, וקו בניין קדמי של 5 מ'. יוער כי קו הבניין הקדמי כאמור אף מסומן ברוזטה המסומנת בשטח רח' היצירה, בסמוך למגרש הנדון.

לאור כך, לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ביחס לתכסית אפשרית של 85%, שכן נדרשת עמידה במגבלות קווי הבניין.

בהתחשב במגבלות כאמור, חישבתי את השטח "הכלוא" בקווי הבניין ומצאתי כי שטח זה הנו כ – 1,212 מ"ר (39-4-4)X(48.1-4-5).

- שטחי שירות – שמאי המשיבה הביא בחשבון בקומת הקרקע המסחרית, ש"ש בשיעור של 20% מהשטח העיקרי. שמאי המבקשת הביא בחשבון ש"ש בשיעור של 49.25% מהשטח העיקרי.

בקומות העליונות הביא בחשבון שמאי המשיבה ש"ש בשיעור של 33% מהשטח העיקרי. מנגד, שמאי המבקשת אשר ציין כי הביא בחשבון שיעור שטחי שירות אופטימלי של 33%, יישם בתחשיב שערך שטח שירות בקומות המהווה שיעור של 25% מהשטח העיקרי.

השטח העיקרי במצב החדש הינו בשיעור של 250% משטח החלקה. שטחי שירות המותרים מעל הקרקע הינם בשיעור של 100% משטח החלקה, דהיינו 40% מהשטח העיקרי הכולל לכל השימושים (כולל מסחר בק"ק).

ביחס לשימושי התעשייה - שיעור שטחי השירות שנקבע בחלקה שבנדון, הינו שיעור התואם לבניה מגדלית מודרנית של מגדלי תעסוקה. יחד עם זאת, נוכח הבינוי שנקבע בחלקה וכן בהתחשב בשימושים המותרים, כפי קביעתי לעיל, הרי שהשיעור הנ"ל גבוה מהמקובל במגרשי תעשייה. כך גם עולה מהמפורט בפרק יז' בקווים המנחים ביחס לשיעור שטחי השירות בתעשייה העומד בממוצע על 17% מהשטח העיקרי (כפי שפורט לעיל בהחלטתי ביחס למצב הקודם).

ביחס לשימוש למסחר - בפרק י"ז נקבע כי השיעור הממוצע של שטחי השירות בשימוש מסחרי הוא כ-26% (ללא אחסנה, פסאג' ומעברים בקניון). רוצה לומר כי שיעור שטחי השירות שהותר בתכנית, גם ביחס למסחר, הינו גבוה מהממוצע בשימוש זה.

לאור האמור ובהתחשב בשימושים המותרים בתכנית, הרי שהזכויות לשטחי השירות המוקנים בתכנית, גבוה מהשיעור המקובל לשיווק בשימושים אלה. לאור האמור ובהתחשב בשימושים המותרים ובאופי הבניה שניתן לתכנון בחלקה, יובא בחשבון לגבי שני השימושים שיעור שטחי שירות של 20% על העיקרי.

שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת – שטחים אלה נדרשים על מנת לעמוד בתקני החניה. ר' פירוט בהמשך.

- פטור עבור שטחי מיגון – שמאי המבקשת טען לפטור מהיטל השבחה עבור שטחי מיגון, בטענה כי הרוכש מתכוון לבנות באופן מידי. השמאי ביסס את עמדתו על ערר גבעת שמואל וערר סיגייט. יוער כי השמאי לא הביא בחשבון בתחשיבו את הפטור לו טען. שמאי המשיבה הפנה לערר 417/11 חשדר

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה לתו"ב ירושלים (להלן – "**ערר חשדר**"), בו נקבע כי הפטור בגין שטחי מיגון לא חל במכר.

המימוש בענייננו הינו במכר. בערר חשדר נקבע בין היתר, כדלקמן: ***"ברור כי מתן פטור מהיטל השבחה לממ"ד גם במכר מקרקעין, לא רק שאינה מגשימה את הרציונל והתכלית של התיקון לעודד בנייה מהירה של מרחבים מוגנים, אלא שיש בפטור שכזה אף לעקר את התמריץ לבניית מרחבים מוגנים..."***.

ובהמשך נקבע כי ***"העוררת לא תהא פטורה מתשלום היטל ההשבחה בגין שטחי השירות הנכללים בתכנית ואשר השימוש המיטבי שלהם הוא לחדרים ממגונים לגבי המימוש בדרך של מכר".***

מעבר לצורך אציין, כי ההחלטות בערר גבעת שמואל החדשה ובערר סיגייט, אליהן הפנה שמאי המבקשת, מתייחסות למקרים בהם בפרויקטים לבניה נמכרות דירות "על הנייר" כחלק מהפרקטיקה בהתנהלות הקבלן/יזם, ולעיתים גם כתנאי לליווי בנקאי – טרם קבלת היתר. דירות אלה מוגדרות בתכנית שהוגשה לוועדה המקומית, ועסקת המכר מותנית בקבלת ההיתר.

בערר סיגייט נכתב בין היתר, כי ***"ניתן לראות העסקאות המכר המותנות בהוצאת היתר, שנרקמו טרם הוצאת ההיתר, בבחינת מימוש מותנה הנכנס לתוקפו לעת מתן ההיתר וזאת בהינתן כי המדובר בדירות המהוות חלק ממכלול (85 דירות מתוך 230 במבנה בפרויקט) ולאור הרציונל הגלום במתן פטור בעת מימוש בדרך של היתר, שהינו להבטיח את בניית הממ"ד (להבדיל ממכר שבו בניית הממ"ד היא "על הנייר" ואין ערובה כי הממ"ד אכן ייבנה)".***

בענייננו אין מדובר בעסקת מכר המותנית בהיתר, ואיני רואה במקרה הנדון זיקה כלשהי בין המימוש במכר לבין המימוש בהיתר, ככל שיתבקש בעתיד.

לאור האמור, לא יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה, פטור עבור שטחי מיגון.

- <u>מיקום שטחי הבניה ומקדמי התועלת</u>

הצדדים אינם חלוקים על העובדה כי בקומת הקרקע ימוקמו שטחי המסחר. השטח הניתן לבניה בקומת הקרקע המתמצה בכ – 1,210 מ"ר, כאמור בהחלטתי לעיל, הנו בקירוב בשיעור של 25% מסך זכויות הבניה (לשטח עיקרי), ועומד במסגרת המגבלות שהכתיבה התכנית.

נוכח ערכי השווי למסחר בהשוואה לערכי השווי לתעשייה (כפי שיפורט להלן), אני סבור כפי הצדדים, כי השימוש המיטבי כולל ניצול מירבי של שטחי מסחר בקומת הקרקע.

יתרת שטחי הבניה מיועדת כאמור בהחלטתי לעיל, לתעשייה מסורתית, אשר תמוקם בקומות א' - ה'. פריסת שטחים זו מצריכה ייחוס מקדמי תועלת המבטאים את נחיתות השימוש לתעשייה עם העלייה בקומות.

אני סבור כי מקדם השווי בקומות א' ו-ב', הינו כפי שנקבע במצב הקודם - 0.6 ו-0.4 בהתאמה, משווי קרקע לתעשייה. בכך אני מקבל את גישת שמאי המבקשת לאחידות המקדמים בשני מצבי התכנון. ליתרת הזכויות לתעשייה מסורתית אשר ימוקמו בקומות הגבוהות יותר, אייחס מקדם בשיעור 0.3, המשקף את אי וודאות לניצולן.

- <u>פוטנציאל לבניה משותפת/איחוד חלקות</u> – הצדדים תמימי דעים כי יש להוסיף לזכויות הבניה המוקנות בתכנית, פוטנציאל להגדלת זכויות הבניה עקב אפשרות לבניה משותפת עם מגרשים גובלים. הצדדים גם תמימי דעים לגבי היקף השטח הנוסף המתמצה בשטח עיקרי של 938 מ"ר. את שטחי השירות הנוספים קבעו באותו היחס, כפי שקבעו ביחס לזכויות הבניה המוקנות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בבר"מ 2090/16 הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' אקרו בע"מ, נקבע כי יש להביא בחשבון בשומת ההשבחה זכויות פוטנציאליות שמימושן אינו דורש הליך תכנוני נוסף.

בס' 4.6.2 ס"ק ג' ו- ד' להוראות התכנית, מפורטות זכויות בניה עבור מגרשים אשר יוצאים לבניה משותפת בשטח מאוחד, ללא שצוין הצורך בהליך של הקלה או תכנית נוספת. נקבע כי במגרשים משותפים ששטחם עולה על 2 דונם, ניתן יהיה לממש בניה בשיעור של 300% עיקרי במקום השיעור שנקבע בטבלת הזכויות בתכנית, ובעניינו המדובר על תוספת זכויות לשטח עיקרי בשיעור של 50% משטח החלקה, ס"ה 938 מ"ר כפי שקבעו הצדדים.

עפ"י הוראות התכנית, ניתן למקם את הבניה בקו בניין אפס (בגבול שבין החלקות), כך שתכסית המבנה גדלה בכ- 160 מ"ר בכל קומה. ביחס לשטחי השירות הנדרשים לשטח זה, התכנית שותקת ולא בכדי, שכן שטחי השירות המוקנים כפי שתוארו לעיל, נותנים מענה לשטחי השירות הנדרשים בעת האיחוד.

בניגוד לגישת הצדדים, אני סבור כי בשל היכולת לבנות בקו בניין אפס, ניתן למקם את השטחים הפוטנציאלים במידה וייבנו, בין קו הבניין לגבול המגרש, שבעניינו כאמור המדובר בשטח של כ- 160 מ"ר לקומה ((4X(49-5-4). לפיכך, בניגוד לצדדים שייחסו לשטח הפוטנציאלי העיקרי מקדם תועלת 0.3 ולשטח השרות 0.15, יש לייחס לשטחים אלה את מקדמי התועלת לפי מיקומם בקומות הבניין, ובנוסף לייחס להם מקדם 0.3, בשל אי הוודאות לניצולם.

- <u>עלות עודפת לחנייה</u> – שני השמאים הפחיתו במצב החדש את העלות העודפת לחניות הנדרשות. שמאי המשיבה קבע כי נדרשים 69 מקומות חניה, ובניצול פוטנציאל לבניה נוספת, יזדקקו ל - 9 מקומות נוספים. את העלות העודפת קבע שמאי המשיבה ע"ס 50,000 ₪ למקום חניה.

שמאי המבקשת קבע כי נדרשים 101 מקומות חניה, בהתאם לתקן שפורסם בשומת יהודה פלד. העלות העודפת חושבה על ידו בסך של 55,000 ₪ למקום חניה, תוך שציין (ללא תחשיב שווי חניה) כי העלות המתואמת למ"ר חניה הינה 3,058 ₪ למ"ר, בהתאם למחירון דקל. השמאי הציג דוגמאות משומות מכרעות בהן נקבעו עלויות עודפות לחניה גבוהות מהסכום שקבע.

הוראות התכנית כוללות את הצורך בהתקנת מקומות חניה ע"פ תקן. בהתחשב בניצול השטח הכלוא בתחום קווי הבניין, והצורך בהשארת גישה חופשית ברוחב של 3 מ' לרכב כיבוי אש, לחלקו האחורי של המגרש (ס' 4.6.2 ד' להוראות התכנית), וכן בהתחשב בצורך בשטח לפריקה וטעינה הן עבור המסחר בק"ק והן עבור התעשייה בקומות, והוראות התכנית כי יש למקם חניה למסחר באופן המסתיר אותה מהרחוב, וכן לאור הצורך להקים רמפת גישה למרתף, מובא בחשבון כי לא ניתן יהיה למקם חניה בחצר.

תקן החניה שפרסמה הועדה המקומית ביחס לאזור ג', כמפורט לעיל בהחלטתי לגבי המצב הקודם, מחייב ביחס לתעשייה חניה אחת לכל 60 מ"ר וחניה אחת לכל 25 מ"ר למסחר.

מהתחשיב המוצג להלן, עולה כי נדרשים 123 מקומות חניה תת קרקעיים, עבורם נדרש שטח של כ - 4,322 מ"ר (ע"פ כ – 35 מ"ר למקום חניה), כולל "שריון" מקומות חניה לשירות השטחים הנוספים הפוטנציאלים (המתקבלים בעת בניה משותפת עם חלקה סמוכה). יצוין כי שטח זה קטן בכ- 450 מ"ר מהשטח המותר לניצול עפ"י התמ"ל, ששיעורו 255% משטח החלקה (ס"ה 4,783 מ"ר).

מהות	שטח במ"ר	תקן - שטח במ"ר לחניה	מספר חניות
שטח עיקרי לתעשייה	3,478.00	60.00	58.0
שטח עיקרי למסחר	1,212.00	25.00	48.5
ס"ה			**106.4**
שטח עיקרי פוטנציאלי לתעשייה	778.00	60.00	13.0

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שטח עיקרי פוטנציאלי למסחר	160.00	25.00	6.4
סה"כ חניות לשטח פוטנציאלי			**19.4**
סה"כ מקומות חניה נדרשים			125.8
שטח חניה נדרש במ"ר (35 מ"ר לחניה)			4,403.47

עלות בניית החניה – העלות נקבעה בהתאם לעלות בניית חניה תת קרקעית בהתאם למחירון דקל לחודש 2/2019, בסך של 2,710 ₪/מ"ר, ובתוספת עלויות עקיפות (25%), ס"ה 3,390 ₪ למ"ר. עבור חניה ששטחה 35 מ"ר, מתקבלת עלות בסך של כ - 118,500 ₪.

עבודות נוספות בגין זיהום הקרקע אינן נדרשות בענייננו, שכן עלות ניקיון הקרקע במידה והינה מזוהמת, מובאות בחשבון בסעיף תחשיבי נפרד, כפי שיפורט בהמשך.

שווי חניה בנויה – עד למועד אישורה של תמ"ל/1086, לא נבנו חניות בתת הקרקע באזור התעשייה, מה שמסביר את העובדה כי לא אותרו עסקאות מסוג זה. בשומת רמה מאור ציינה השמאית כי בדו"חות IFRS בגו"ח 3695/193 (פאר המדע בצפון העיר), צוינו עסקאות דמי שכירות ראויים למקום חניה בסך של 500 ₪ לחודש. אני סבור כי ביחס למושא השומה, ניתן לקבוע דמי שכירות נמוכים בשיעור של 15%, היינו בסך של 425 ₪ לחניה לחודש, המשקפים לפי שיעור תשואה של 7%, שווי מקום חניה בסך של כ - 75,000 ₪.

מכאן, כי העלות העודפת לחניה הינה בסך בגבולות 43,500 ₪. העלות העודפת שתיוחס לחניה פוטנציאלית הינה בסך של 13,000 ₪ (0.3X43,500).

ה. <u>ערכי השווי לתעשייה</u>

המחלוקת בין הצדדים על ערכי השווי הבסיסיים לתעשייה (לפני התאמות).

שמאי המשיבה קבע את השווי ע"ס 2,900 ₪/מ"ר מבונה, בהתבסס על שומת תמיר שדה, ואת הערך שקבע על פיה, תמך בערכי שווי משומות מכרעות של גיל הרצברג, יהודה פלד ורמה מאור, תוך הסבר לפערים. שמאי המבקשת קבע את השווי ע"ס של 2,000 ₪/מ"ר מבונה, בהתבסס על תגובת השמאי גיל הרצברג ביחס לערר רח/8059/1222 (לגבי שומתו), על טבלת ההקצאה שהוכנה ע"י השמאי אלי כהן, המהווה נספח לתמ"ל/1063, ועל העובדה כי בניתוח שווי בנוי מתקבלים ערכים נמוכים המבטאים את מעמדו הנחות של אזור התעשייה, ואת העובדה כי עליית מחירי הנדל"ן "פסחה" על אזור זה.

לצורך בחינת ערכי השווי לתעשייה במועד הקובע, אסקור להלן את מקורות המידע השונים:

שומות מכרעות

- שומת גיל הרצברג בגו"ח 3652/68, ותשובתו מיום 26/10/2023 לוועדת הערר – במסגרת ערר רח/8059/1222, נקבע כי השמאי המכריע שגה כאשר קבע את השווי למ"ר מבונה על בסיס שווי לדונם, אשר נקבע בשומת תמיר שדה, שכן למרות ששני הנכסים בייעוד תעשייה (של שדה ושל הרצברג), זכויות הבניה שונות, וכך גם השימוש המיטבי וסוג המשתמשים[23]. במענה לערר תמך השמאי המכריע בערכי השווי שקבע בשומה המכרעת שערך, בסך של 2,000 ₪ למ"ר מבונה, בניתוח עסקת מכר של

[23] זכויות הבניה בשומת תמיר שדה הינן מתכנית נקודתית רח/53/ד/4/א', המקנה שטח עיקרי בשיעור של 40% בקומה אחת, ובגובה של עד 12 מ'.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

יחידה בקומת קרקע בבניין ברח' היצירה 22, אשר מניתוחה קיבל שווי בסך של 1,600 ₪/מ"ר מבונה, בעסקאות של נכסי תעשייה בנויים ובחוזה שכירות בנכס בגינו נערכה השומה.

- שומת רמה מאור – השמאית המכריעה קבעה את השווי במצב הקודם לזכויות בניה עפ"י תכניות המאפשרות בנייה של שטח עיקרי בשיעור 40%, בקומה אחת[24], בתוספת לשטחי שירות, בדומה לזכויות הנכס מושא שומת תמיר שדה, אשר עפ"י ההחלטה בערר רח/8059/1222 אינו בר השוואה לנכס שבענייננו.

בנוסף קבעה השמאית את השווי לתעשייה במצב הקודם כבנוי, וזאת ע"פ ניתוח עסקאות של יחידות תעשייה בנויות (עבור 30% מהזכויות שטרם נוצלו, חישבה השמאית שווי קרקע בחילוץ), זאת בהתאם להכרעתה בנוגע לשימוש המיטבי. מכאן, ערכי השווי עפ"י שומת מאור לא יכולים לשמש כהשוואה לשומה דכאן.

- שומת יהודה פלד – השמאי המכריע קבע שווי מ"ר מבונה טרם ההחלטה בערר רח/8059/1222, על בסיס הסכמת הצדדים שהתבססה על שומת תמיר שדה.

טבלת ההקצאה ולוח איזון בתמ"ל/1086

הטבלה הוכנה ע"י השמאי אלי כהן עבור "מפעל הבטון" באזור התעשייה רכטמן, לגבי שטח של 13.2 דונם בייעוד תעשייה עפ"י תכנית רח/1102 ותכנית רח/2000/ב/6, אשר יועד בתמ"ל/1086 למספר ייעודי קרקע לרבות מגורים, מסחר ותעסוקה, מוסדות ציבור ושצ"פ.

את השווי לתעשייה במצב הקודם העריך השמאי באמצעות ניתוח עסקאות מכר מבני תעשייה בשנים 2015-2018, כפי שהתפרסמו באתר רשות המיסים. מהניתוח עלה שווי לתעשייה של 4,900 ₪ למ"ר בנוי, ולאחר חילוץ התקבל סך של 2,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

השמאי אלי כהן הדגיש כי רגישות ההקצאה לערכי השווי זניחה, וזאת להבנתי לאור מטרת חוות דעתו (טבלת הקצאה). ככל הנראה השמאי כהן כתב זאת, נוכח המועד המוקדם של העסקאות עליהן הסתמך, ביחס למועד הקובע של התכנית.

לאור כך סבורני כי העסקאות עליהן התבסס השמאי כהן, פחות רלבנטיות בענייננו.

עסקאות מכר מבנים לתעשייה שפורסמו באתר רשות המיסים

- ביום 15/1/2017 נמכר ברח' יצירה, גו"ח 3652/66/8, תא לתעשייה בשטח של 96 מ"ר בקומת הקרקע בתמורה לסך של 700,000 ₪. שנת הבניה 1995. בניכוי יזמות שחוקה (10%) ותרומת מחוברים של בסך 3,000 ₪ למ"ר, ובתוספת שווי לחצר וחניה (35%), משקפת העסקה שווי בסך 2,660 ₪/מ"ר מבונה. לאחר התאמת שטח לפי מקדם 0.9, מתקבל שווי בסך של 2,394 ₪/מ"ר מבונה.
- ביום 26/04/2017 נמכר תא לתעשייה בשטח של 88 מ"ר ברח' יצירה 19, בגו"ח 3652/79/28, בתמורה לסך של 575,000 ₪. עפ"י מסמכי הבית המשותף, הבניין בן 3 קומות ומיקום הממכר הוא בקומה א' (ראשונה מעל קומת קרקע). לממכר לא מוצמדים שטחים נוספים. ניתוח העסקה בניכוי 10% יזמות ו- 3,000 ₪ תרומת מחוברים, ולאחר העמסה של 20% שטחי שירות, מתקבל שווי של 3,545 ₪ למ"ר מבונה. לאחר התאמת שטח לפי מקדם 0.9, מתקבל שווי בסך של 3,191 ₪ למ"ר מבונה.

[24] תכנית רח/53/ד.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ביום 17/01/2018 נמכר שטח של 1,272 מ"ר בקומה ב' בבניין בן 3 קומות, בתמורה לסך של 4,500,000 ₪. הממכר כולל גם את הגג הצמוד. עפ"י תשריט שנילווה לבקשה להיתר שאותר בתיק הבניין המקוון, קומה ב' הינה בשטח של 840 מ"ר עיקרי. הובא בחשבון שטח שירות בשיעור של 20% מהשטח העיקרי וכן יוחס לשטח השירות מקדם תועלת 0.2. להלן ניתוח העסקה:

חלקה 110גוש 3652			
תמורת המכר	₪4,500,000		
רכיב	שטח במ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
קומה ב' - שטח עיקרי	840.00	0.4	336
ק"ב - שטח שירות	168.00	0.2	33.6
ס"ה			369.6
תרומת מחוברים	1,008.00	₪3,000	₪3,024,000
יתרה לקרקע			₪1,066,909
שווי מ"ר מבונה			₪2,887

- ביום 13/05/2018 נמכר שטח של 643 מ"ר בקומת הקרקע, בבניין בן 3 קומות ברח' יצירה 22 הידוע כתת חלקה 5 בגו"ח 3652/41-42, בתמורה לסך 5,150,000 ₪. מעיון בצו תיקון הבית המשותף, תת חלקה 5 מהווה אולם בשטח של 643 מ"ר שנוצר מפיצול אולם גדול יותר. האולם ממוקם בקומת הקרקע של מבנה מס' 1 ולו צמודים רחבת חניה בשטח של 89.7 מ"ר, קרקע בשטח של 311.90 מ"ר ופרגולה בשטח של 53.3 מ"ר. בנוסף, צמודים לתת החלקה יחד עם תתי חלקות אחרות, שטחי שירות כדוגמת מעליות, חלקי גג ומדרגות. להלן ניתוח העסקה:

תת חלקה 5 , חלקות 41 -42 בגוש 3652			
תמורת המכר	₪5,150,000		
רכיב	שטח במ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
ק"ק	643.00	1.00	643.00
חצר ורחבת חניה	401.60	0.35	140.56
פרגולה	53.30	0.40	21.32
ש"ש מוצמדים	160.00	0.15	24.00
ס"ה			828.88
תרומת מחוברים	771.60	₪3,000	₪2,314,800
חילוץ שווי קרקע			₪2,367,018
שווי מ"ר מבונה			₪2,856

- ביום 26/06/2019 נמכר אולם לתעשייה בשטח של 1,779 מ"ר ברח' יצירה 19, גו"ח 3652/79/35, בתמורה לסך של 6,000,000 ₪. עפ"י מסמכי הבית המשותף הבניין בן 3 קומות. כמו כן, הממכר כולל אולם במרתף הבניין, אולם בקומה ב', שטחי מעבר (מדרגות, מעליות וכדומה) בכל קומות הבניין ואת גג המבנה. להלן ניתוח העסקה:

תת חלקה 35 בחלקה 79 גוש 3652			
תמורת המכר	₪6,000,000		
קומה	שטח במ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
מרתף	106.58	0.30	31.974
קומה ב'	1,553.76	0.40	621.504
מרפסת קומה ב'	323.40	0.08	25.872
ש"ש מוצמדים	118.66	0.20	23.732
סה"כ שטח אקוו'			703.082
תרומת מחוברים	₪3,558,000	₪3,558,000	₪3,558,000

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שווי קרקע בחילוץ	₪1,896,545
שווי מ"ר מבונה	₪2,697

שטחי האולמות נקבעו בחישוב גרפי מתשריט הבית המשותף. תרומת המחוברים נקבעה בסך של 2,000 ₪/מ"ר, שכן מדובר על שטחים גדולים אשר עפ"י תשריט בקשה להיתר שאותרה בתיק הבנין, נבנו 40 שנים טרם המועד הקובע.

להלן סיכום עסקאות המכר:

תאריך	גו"ח	שווי מר"מ לאחר התאמה לשטח
15/01/2017	3652/79/8	₪2,394
26/04/2017	3652/79/28	₪3,191
17/01/2018	3652/110	₪2,887
13/05/2018	3652/42/5	₪2,856
26/06/2019	3652/79/35	₪2,697
שווי ממוצע		**₪2,805**

<u>סיכום ערכי השווי</u>

- קביעת השווי לתעשייה נערכה על בסיס ניתוח עסקאות מכר טרם המועד הקובע. ניתוח זה מורכב שכן נדרש מצד אחד לבחון נתוני עסקאות שבוצעו סמוך למועד הקובע, ומהצד השני לנטרל את עליית השווי הנובעת מהשפעת תמ"ל/1086. במקרה דכאן אותרו עסקאות שנערכו 3 שנים לפני המועד הקובע, ועד כחצי שנה לפני המועד הקובע, ולא מצאתי כי ניתוחן הראה מגמת שינוי מחירים כזו או אחרת. לא מצאתי כי ניכרת עלייה בשווי לקראת המועד הקובע ואף להיפך, שכן תמ"ל/1086 פורסמה להפקדה בעיתונים בחודש 6/2018, בעוד 4 מתוך 5 עסקאות ההשוואה בוצעו טרם מועד זה, אולם הן מצביעות על שווי גבוה בהשוואה לעסקה שבוצעה לאחר מועד ההפקדה.
- על רקע מכלול הנתונים שעמדו בפני, העדפתי להתבסס בקביעת השווי על נתוני העסקאות שאותרו בסביבת הנכס, שכן להערכתי אלה משקפות באופן המהימן ביותר את מאפייני מושא השומה.
- השווי למר"מ לתעשייה כפי שעלה מהעסקאות לעיל, משקף שווי בסך של 3.1 מ' ₪ לדונם תעשייה באזור"ת רכטמן רחובות. בהתאם לדו"ח נת"מ, גיליון 44 למחצית השנייה של שנת 2019, הוערך שווי מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה בעיר יבנה, בסך של 3 מש"ח לדונם, באשדוד 3.5 מש"ח לדונם ובכנות 3 מש"ח לדונם. יש לציין כי השוואה זו מהווה אינדיקציה בלבד לסבירות השווי שנקבע לעיל.
- לאור זאת שנכסי ההשוואה כוללים מבנים פעילים, לא הובאו בחשבון בניתוחם מגבלות איכות הסביבה החלות על מבנים חדשים.

על בסיס מכלול הנתונים, ההשבחה תחושב ע"פ שווי בסיסי לתעשייה בסך **של 2,805 ₪/מר"מ**.

ו. <u>ערכי השווי למסחר</u>

שמאי המשיבה קבע את השווי לשטחי המסחר בסך של 5,000 ₪ למ"ר, בהסתמך על שומות מכרעות של רמה מאור, גיל הרצברג ויהודה פלד. שמאי המבקשת קבע את השווי בסך של 3,745 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על עסקאות השוואה מפרויקט אמריקן סיטי, וחילוץ רכיב הקרקע, וביצוע הפחתות הן בשל שטחי המסחר הכלולים בנתוני ההשוואה והן בשל היקף שטחי המסחר שנקבעו בתמ"ל בסביבת מושא השומה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בחנתי את הנתונים עליהם הסתמכו הצדדים. בניגוד למסחר במרכזים מסחריים שכונתיים או ברחובות העיר, המאופיין בשטחי חנויות קטנים ובמגוון שימושים קמעונאיים, מסחר באזור תעשייה מסורתית כבעניננו, מאופיין בשטחים גדולים ובפעילות המשיקה למפעלי התעשייה, כדוגמת אולמות תצוגה, חנויות מפעל, חנויות למכירה בסיטונאות או בקמעונאות הדורשת שטח נרחב לתצוגה ולאחסון (כדוגמת חנויות למכשירי חשמל, מזון, ריהוט, מוצרים לבית וכיוצ"ב).

נוכח מאפייני סביבת הנכס במועד הקובע, עלה קושי באיתור נתוני השוואה למסחר בסביבתו. כמו כן, קיים קושי להסתמך בקביעת השווי על עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקשת, למרות קרבתן למושא השומה, שכן הן מאופיינות בשטחי מסחר קטנים, במבנה אחד, עם פעילות מסחרית בעלת אופי שונה מזו הצפויה בנכס הנדון.

אני סבור כי למרות שטח המבנה הגדול יותר (6,285 מ"ר ברוטו), נתוני השכירות המתקבלים עבור סניף שופרסל, אשר נדון בשומת תמיר שדה, משקפים את מאפייני מושא השומה דכאן. עפ"י נתונים שמסר שמאי המשיבה בהליך שהתנהל אצל השמאי שדה, דמי השכירות הינם בסך של 58 ₪ למ"ר אקוו'.

בהתאמה לאופן ניתוח השטחים מתקבלים דמ"ש בסך של 57 ₪/מ"ר עיקרי. ע"פ הנ"ל ובהתחשב בשיעור תשואה של 6.2% (כפי שיושם ע"י השמאי תמיר שדה), מתקבל שווי בנוי של 11,030 ₪ למ"ר.

בחילוץ ע"פ שיעור יזמות של 15%, ו- 4,000 ₪/מ"ר מחוברים, מתקבל שווי קרקע בסך של 5,600 ₪/מ"ר מבונה.

בשומת רמה מאור קבעה השמאית שווי למסחר של 5,000 ₪/מ"ר מבונה, על סמך נתונים לשטחי מסחר בנוי, מותאמים לשטח ולמיקום, ונתונים מסקר מאן נכסים (רבעון 4 שנת 2021).

מכל המקובץ, קיבלתי את שווי הקרקע שקבע שמאי המשיבה, בסך של 5,000 ₪/מ"ר מבונה.

ז. <u>מטלות איכות הסביבה</u>

שמאי הצדדים הסכימו כי קיימות בתכנית מגבלות הקשורות באיכות הסביבה, והתמקדו בזיהום הקרקע בו חשוד מושא השומה, ועל מיקומו בסמוך לבאר "ט".

שניהם יישמו הפחתה לזמינות. שמאי המשיבה טען לדחייה למשך 5 שנים תוך שלעמדתו מדובר בבעיה של זיהום קרקע בלבד, בעוד שמאי המבקשת טען לדחייה של 10 שנים, שכן בנוסף לזיהום הקרקע, הנכס ממוקם בתחום רדיוס המגן של באר "ט", בו אסורה בניה עד לעצירת פעילות הבאר. להלן התייחסותי:

- מיקום מושא השומה ביחס למיקום באר "ט" – בחנתי את תשריט התכנית ואת נספח המים המהווה חלק ממסמכי התכנית. בהתאם לתשריטים סומנו סביב באר ט' 3 רדיוסי מגן, אחד שאורכו 10 מ' (מגן א'), שני שאורכו 69 מ' (מגן ב') ושלישי שאורכו 138 מ' (מגן ג'). בהתאם לסימון רדיוסים אלה, הרי שהחלקה מושא השומה אינה מצויה בתוך רדיוס המגן.

  אציין, כי הנ"ל אף מתיישב עם הוראת ס' 6.1 (10) בתכנית, אשר אינה כוללת את מגרש 1615 (המהווה את מושא השומה), כמגרש המצוי ברדיוסי המגן של באר ט'.

  לאור כך, לא מצאתי כי מושא השומה כלול בתחום רדיוס המגן לבאר זו, כך שלא תובא בחשבון הפחתה/דחייה בגין רכיב זה.

- קרקע מזוהמת – לחוות הדעת הסביבתית המהווה נספח לתמ"ל/1086, מצורף דו"ח לפיו הקרקע מושא השומה חשודה בזיהום. עפ"י ס' 6.1 להוראות התכנית – "תנאים למתן היתרי בניה", תנאי למתן היתר

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בנייה בכל מגרש בשטחי אזור התעשייה (עפ"י המצב המאושר), יהיה עריכת סקר זהום קרקע כמפורט בסעיף 5.6 בנספח איכות הסביבה.

לפי ס' 5 בנספח, נדרש בעל מגרש טרם הגשת בקשה להיתר, לערוך על חשבונו סקר לבחינת זיהום הקרקע. הסקר יבוצע לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. לאחר שיתקבלו התוצאות, יוגש לקבלת הנחיות המשך. במידה ויתברר כי הקרקע מזוהמת, יידרש בעליה כתנאי להיתר כאמור, לטפל בזיהום לפי ההוראות שיקבל.

תמ"ל/1086 מרחיבה ומפרטת תנאים ומגבלות הנובעים מהשימושים המזהמים שהותרו בעבר באזור התעשייה, ומקרבתו לאזורי מגורים. קיבלתי את טענות הצדדים כי הוראות התכנית מכתיבות מגבלות במתן היתר, אלא שלעומתם אני סבור כי הנחיות איכות סביבה אלה לא נולדו יש מאין בהוראות התמ"ל, שכן עוד בהוראות תכנית רח/1102 (שפורסמה למתן תוקף בשנת 1978), ניתנה בנושא התייחסות מקיפה, כמפורט להלן:

פרק ג' – מטרות התכנית, אחת ממטרות התכנית היא ***"למקם תעשיות בדרך אשר תמנע מטרד סביבתי כגון: זיהום אויר, מים, קרקע, רעש, מפגעי תחבורה, מטרד אסתטי בטיחותי או אחר".***

פרק ד' - ***"תנאים מיוחדים ואופן פיתוח התכנית"*** נרשם בין היתר:

"1. לבקשת היתר בניה יצורפו הנספחים כדלקמן:

א. תשובות ל"שאלון על השלכות סביבתיות" וכל הפרטים הנוספים הנדרשים ע"י הרשות המוסמכת (משרדי הבריאות ו/או אחר)

...

2. בסמכותה של הועדה לאשר שינויים באופי המפעלים ומהוראות התכנית, לאחר שתבדוק השפעת השינויים על ידי "ועדת חריגות" שהוקמה ע"י הועדה הבינמשרדית לאיתור תעשיות.

3. לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית ללא אישור הג"א ו/או מכבי אש. לגבי אחסון חומרים רעילים ודליקים והכמויות המרביות של כל חומר וחומר"

בהערה 2 לטבלת הזכויות, נכתב כדלקמן: "***הועדה תאשר בתוך האזור המיועד לתעשייה ולמלאכה, הקמת מפעלים בהתאם לקריטריונים של מטרדי זיהום ומרחקם מאזורים אחרים, כמפורט בתנאים המיוחדים בפרק ד'".***

מכל המפורט אני למד כי מעת אישורה של תכנית רח/1102, קונה סביר אמור להביא בחשבון כי יידרש לבחון את הנכס אותו הוא מבקש לרכוש, על רקע חוקים ותקנות סביבתיים המפורסמים מעת לעת. יש להניח כי הנ"ל יבוא לידי ביטוי במחיר הנכס. להבנתי, מסמכי התמ"ל וההוראות שנקבעו בנושא, יצרו וודאות שכן מפורטת בהם הפעולות הנדרשות, אשר מן הסתם התחדדו במהלך השנים.

בענייננו, סקר קרקע וטיהורה במידה ויידרש, היה נדרש גם במצב הקודם, והעלות (הכספית) להכנתו ולטיפול שיידרש לאחריו, זהה בשני מצבי התכנון ולפיכך מתקזזת. עם זאת, אני סבור כי ביצוע הסקר והפעולות שיידרשו אחריו, דורשים זמן התארגנות בשני מצבי התכנון, אשר יש בו כדי לדחות את המימוש. לאור כך תובא בחשבון דחיה לטיפול בזיהום הקרקע, של שנתיים.

ח. <u>שימוש ביניים בתקופת הדחייה</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון בתקופת הדחייה (כל אחד לפי משך הדחיה שקבע), שימוש ביניים בנכס הבנוי. בהמשך להכרעתי בעניין השימוש המיטבי במצב הקודם ובמצב החדש, לפיה בשני מצבי התכנון מדובר על

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הריסת הקיים ובניית בניין חדש תחתיו, ובשל הכרעתי בעניין תקופת דחייה זהה בשני מצבי התכנון, איני מוצא מקום להביא בחשבון במקרה הנדון, תרומת שימוש ביניים.

ט. <u>תחשיב ההשבחה</u>

המצב הקודם

מצב קודם			
מהות	שטח (במ"ר)	מקדם אקוו'	שטח במ"ר אקוו'
שטח עיקרי ק"ק	750.40	1.00	750.4
שטח עיקרי ק"א	750.40	0.60	450.2
שטח עיקרי ק"ב	750.40	0.40	300.2
שטחי שירות ק"ק	150.08	0.50	75.0
שטחי שירות ק"א	150.08	0.30	45.0
שטחי שירות ק"ב	150.08	0.20	30.0
חצר לחניה	975.5	0.35	341
סה"כ שטח אקוו'			1,992
שווי מ"ר אקוו'			₪2,805
שווי מצב קודם - כזמין			₪5,588,471
שווי מצב קודם לאחר דחייה למימוש	6%	2	₪4,973,719

המצב החדש

מצב חדש					
מהות	שטח (במ"ר)	מקדם אקוו'	שטח במ"ר אקוו'	שווי מ"ר מבונה	שווי הזכויות
שטח סחיר בק"ק - מסחר	1,212.0	1.00	1,212.0	₪5,000	₪6,060,000
שטח עיקרי ק"א	1,010.0	0.60	606.0	₪2,805	₪1,699,841
שטח עיקרי ק"ב,	1,010.0	0.40	404.0	₪2,805	₪1,133,227
שטח עיקרי ק"ג-ק"ה	1,458.0	0.30	437.4	₪2,805	₪1,226,915
ש"ש ק"א	202.0	0.30	60.6	₪2,805	₪169,984
ש"ש ק"ב	202.0	0.20	40.4	₪2,805	₪113,323
ש"ש ק"ג -ק"ה	291.6	0.15	43.7	₪2,805	₪122,691
שטח עיקרי פוטנציאלי- ק"ק- מסחר	160.0	0.30	48.0	₪5,000	₪240,000
שטח עיקרי פוטנציאלי ק"א	133.3	0.18	24.0	₪2,805	₪67,320
שטח עיקרי פוטנציאלי ק"ב	133.3	0.12	16.0	₪2,805	₪44,880
שטח עיקרי פוטנציאלי ק"ג- ק"ה	511.3	0.09	46.0	₪2,805	₪129,087
ש"ש פוטנציאלי ק"ק מסחר	-				
ש"ש פוטנציאלי ק"א	26.67	0.09	2.4	₪2,805	₪6,732
ש"ש פוטנציאלי ק"ב	26.67	0.06	1.6	₪2,805	₪4,488
ש"ש פוטנציאלי ק"ג-ק"ה	102.27	0.045	4.6	₪2,805	₪12,909
ש"ש פוטנציאלים	555.80	0.045	25.0	₪2,805	₪70,156
שווי מצב חדש לפני הפחתות					₪11,101,554
עלות עודפת לחניות	106.4			₪43,563	₪4,637,083
עלות עודפת לחניות פוטנציאליות	19.4			₪13,069	₪253,098
סה"כ הפחתה לעלות עודפת					₪4,890,181
שווי מצב חדש - כזמין					₪6,211,373
שווי מצב חדש לאחר דחייה למימוש		6%	2		**₪5,528,100**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השבחה

ההשבחה	
מצב חדש	₪5,528,100
מצב קודם	₪4,973,719
ההשבחה	**₪554,381**

12.2. תכנית רח/2000/ב/7

שמאי המשיבה

- מהות ההשבחה – ההשבחה נובעת מתוספת זכויות להקמת מרפסות בשיעור של 10% משטח הקומה, ועד 30 מ"ר לקומה – ס"ה 150 מ"ר. השמאי ייחס לשטחי המרפסות מקדם תועלת 0.3.
- ערכי השווי – השמאי בחן שתי עסקאות השוואה, מתאריכים מאוחרים למועד הקובע, וקבע שווי של 1,933 ₪/מ"ר מבונה. לעמדתו, עפ"י דו"חות נת"מ לא קיימת מובהקות לשינוי במחירי מגרשים לתעשייה, בין מועד תחילת תכנית רח/2000/ב/7 לבין מועדי המכר בעסקאות עליהן הסתמך. להלן ניתוח העסקאות כפי שהוצג בשומה:

גו"ח	3652/82		
מועד העסקה	31/12/2024		
תמורה	₪7,375,000		
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוו'**	**ס"ה**
שטח עיקרי ק"ק מסחרי במגבלת תכסית	958.00	1.72	1,647.76
שטח שרות ק"ק מסחרי	192.00	1.03	197.76
שטח עיקרי בקומות	2,422.00	0.60	1,453.20
שטח שרות בקומות - 33% מעיקרי אופטימלי	799.00	0.30	239.70
עיקרי קומות - פוטנציאל לאיחוד	676.00	0.30	202.80
שטח שרות בקומות - 33% מעיקרי אופטימלי	223.00	0.15	33.45
מרפסות בקומות	150.00	0.30	45.00
סה"כ שטח אקוו'			3,819.67
שווי מ"ר אקוו'			₪1,930.8

גו"ח	3652/43		
מועד העסקה	27/01/2025		
תמורה	₪10,350,000		
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוו'**	**ס"ה**
שטח עיקרי ק"ק מסחרי במגבלת תכסית	1,329.00	1.72	2,285.88
שטח שרות ק"ק מסחרי	266.00	1.03	273.98
שטח עיקרי בקומות	3,361.00	0.60	2,016.60
שטח שרות בקומות - 33% מעיקרי אופטימלי	1,109.00	0.30	332.70
עיקרי קומות - פוטנציאל לאיחוד	938.00	0.30	281.40
שטח שרות בקומות - 33% מעיקרי אופטימלי	310.00	0.15	46.50
מרפסות בקומות	150.00	0.30	45.00
סה"כ שטח אקוו'			5,282.1
שווי מ"ר אקוו'			₪1,959.5

לאחר ייחוס מקדם קומה 0.6, קבע השמאי שווי בקומות העליונות בסך של 1,160 ₪/מ"ר מבונה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תחשיב ההשבחה

מספר קומות	שטח מרפסות במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם אקוו'	השבחה
5	150	₪1,160	0.3	₪52,200

<u>שמאי המבקשת</u>

מהות ההשבחה – התכנית התירה בניית מרפסות פתוחות. זכויות אלה אינן יוצרות השבחה בשל כך שתרומת המרפסות לקומה בייעוד תעשייה נמוכה מעלות בנייתן, וכן מאחר שקיימים שטחי שירות עודפים, ובאם נדרשות מרפסות, ניתן לבנותן ע"ח השטחים המאושרים.

כטענה חלופית, חישב השמאי ומצא כי בשל העובדה שמדובר במבנה בן 4 קומות, סך שטחי המרפסות הוא 120 מ"ר בלבד, להם ייחס מקדם תועלת בשיעור של 10%. לאחר שאימץ את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה, קבע כי ההשבחה בחלופה זו הינה בסך של 13,920 ₪ (120X1,160X0.1).

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

במבנה לתעשייה נקיה, בדומה למשרדים, קיים ביקוש למרפסות.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

השמאי חזר על טענתו כי בשימושים המוגדרים בתמ"ל/1086, מרפסות אינן נדרשות ואינן כלכליות. הגג העליון של המבנה או שטחי שירות עודפים, יכולים לשמש כמקום מנוחה ו/או התכנסות לעובדים.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

- השימוש המיטבי – השמאי הדגיש כי השימוש המיטבי בקומות העליונות הוא לתעשייה נקיה, אשר כמו במשרדים, יכולה להפיק ערך ממרפסות.
- ערכי השווי – ביחס לשתי העסקאות שניתח בשומתו, ציין השמאי כי השווי בעסקה אחת הוא ללא שינוי מהשווי במועד הקובע לתמ"ל, וכן כי בניתוח השווי בעסקה השנייה שהנה מכר מושא השומה, לא הובאו בחשבון הזכויות המופחתות במצב הקודם בשל המצב המשפטי, שכן נדרש לרכוש זכויות נוספות מרמ"י בעלות של 31% משווין.

יוער, כי השמאי הבהיר כי השווי שמצא מניתוח שתי העסקאות, תואם לשווי שקבע למועד הקובע לתמ"ל/1086, שכן השווי שעלה מהעסקאות הוא לאחר הפחתות בגין עלות עודפת לחניה ודחיה למימוש, בעוד השווי שקבע למועד הקובע לתמ"ל (2,900 למר"מ), הוא טרם הפחתות אלה.

<u>הכרעה</u>

- מהות ההשבחה – התכנית התירה להגדיל את שטחי השרות בתת הקרקע מ - 255% ל - 300%, וכן להוסיף שטחי מרפסת בשטח של עד 30 מ"ר בקומה.

אני מסכים עם הצדדים כי לא חלה השבחה בגין תוספת השטחים בתת הקרקע, שכן עלות בנייתם גבוהה מהתועלת כפי שהובהר לעיל, וכן כי ללא שינוי בשימושים, בשטח העיקרי ובמספר הקומות, שטחים נוספים אלה אינם אפקטיביים.

המחלוקת בין הצדדים נסובה על תרומת המרפסות, והיא נובעת בעיקר מהמחלוקת בגין השימושים המותרים בקומות העליונות. כפי הכרעתי לעיל, שימושים המותרים הם לתעשייה מסורתית, ולכן אני מסכים עם שמאי

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

המבקשת, כי לאור שימושים אלה וכן לאור שטחי השירות הרבים שאושרו, כמו גם העובדה כי אין מדובר באישור של מרפסות מעבר לקווי הבניין, הרי שיעילות המרפסות נמוכה.

לאור כך, קיבלתי את מקדם התועלת כפי שנקבע בתחשיב החלופי שערך שמאי המבקשת (10%).

- ערכי השווי – שמאי המבקשת לא חלק ביחס לערכי השווי שקבע שמאי המשיבה, אשר טען במעמד הדיון כי לא חל שינוי בשווי מ"ר מבונה לתעשייה, בין מועד תחילת תמ"ל/1086, לבין מועד תחילתה תכנית רח/2000/ב/7, וכי ערכי השווי שקבע למועד זה מגלמים את העלות העודפת לחניה ואת הדחייה. לא מצאתי כי השמאי ניתח את העסקאות שהציג בדרך אותה הסביר במעמד הדיון. שמאי המבקשת לא סתר את החלטת המשיבה.

בהיעדר מחלוקת, קיבלתי את השווי כפי שמוסכם על הצדדים.

- <u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	מקדם תועלת לשטח עיקרי	מקדם משוקלל	שטח קומתי	ס"ה
קומה א'	0.60	0.06	30.00	1.80
קומה ב'	0.40	0.04	30.00	1.20
קומה ג'-ה'	0.30	0.03	90.00	2.70
סה"כ שטח במ"ר				5.70
שווי מ"ר מבונה				₪1,950
ההשבחה				**₪11,115**

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכניות בנין עיר, למועדים הקובעים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
תמ"ל/1068	04/01/2020	₪554,381	₪277,190
רח/2000/ב/7	02/12/2023	₪11,115	₪5,558

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע

ארנון גולדברג * שמאי מקרקעין * Real Estate Appraiser

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il