אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11 בפברואר 2024
מספרנו: 30/963
מספר בקשה: 2417-2023

לכבוד

המבקשת:	**המשיבה:**
הרסוף יזמות בע"מ	הועדה המקומית לתכנון ולבניה זמורה
ע"י מר אבי פרס, שמאי מקרקעין office@press-sharet.co.il	ע"י מוטי כהן, שמאי מקרקעין Cohen001@012.net.il

א.ג.נ.,

הנדון : שומה מכרעת – רח' המלך חסן , קריית עקרון

מגרש 125A לפי תכנית זמ/350, גו"ח 3797 חלקה 249

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 453-0212399.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 01/7/2019 שנערכה ע"י השמאי מר מוטי כהן ובתגובתו לשומה האחרת מיום 11/01/2024.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 04/12/2023 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי מר אבי פרס.

3. המועד הקובע:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישורה של תכנית 453-0212399 הינו 01/01/2019.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך על ידי הח"מ ביום 08/02/2024.
3. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 22/01/2024 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	3797
חלקה	:	249
שטח חלקה (רשום)	:	8,946 מ״ר
כתובת הנכס	:	חסן מלך מרוקו השני 5, קריית עקרון
תיאור הנכס	:	מגרש ביעוד לתעסוקה המשמש כיום לאחסנה ומכירת כלי רכב.

5. המעמד המשפטי:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות מיום 04/12/2023 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח: 3797/249

שטח: 8,946 מ״ר

בעלות: רשות הפיתוח, בשלמות.

חוכרים: הרסוף יזמות ובניה בע״מ - 72/100 ויאמין עמית בע״מ - 28/100. בחכירה ראשית לתקופה של 49 שנים, בשלמות, על כל הבעלים.

הערות: קיימת הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת הולתו״ב זמורה.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כמגרש A125[1] המיועד לתעסוקה בגו"ח 3797/249 ברח' המלך חסן השני 5 באזור התעשיה 'עקרון 2000' בקרית עקרון.

אזור התעשייה ממוקם מזרחית לכביש 40 בסמוך ומדרום לצומת בילי"ו וממערב למתחם "בילי"ו סנטר". אזור התעשייה מאופיין במבנים חד ודו קומתיים המשמשים למסחר ותעשייה וכן בבניה גבוהה יותר לשימוש תעשיה/משרדים/מסחר. רחוב המלך חסן מהווה עורק תנועה ראשי וממוקם בחלקו הדרומי של אזור התעשייה. במתחם חנויות מסחר רבות ובין היתר לממכר חומרי בניין, מגרשי מכוניות, אולמות שמחה, תחנת דלק, מגרשי מכירת רכבים ועוד. אזור התעשיה נהנה מנגישות נוחה לכבישים מרכזיים ובין היתר לכביש 40 וכביש 6.

הנכס ממוקם בכניסה למתחם 'עקרון 2000' ומהווה מגרש פינתי ששטחו 8,946 מ"ר. המגרש פונה בחזיתו הצפונית לרחוב הראשי חסן מלך מרוקו השני ובחזיתו המערבית לכביש ארצי מס' 40.

על החלקה קיים שימוש למגרש לאחסנה ומכירת כלי רכב עליו ניצב מבנה המשמש כמשרד למכירה והשכרת כלי רכב של חברת 'אלבר'.

בסביבת הנכס קיים פיתוח עירוני ברמה התואמת אזור תעשייה.

[1] לפי תכנית זמ/350.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1 <u>מצב קודם/תכנית זמ/בת/329:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4487 בתאריך 6/2/1997.

מטרת התכנית הינה שינוי יעוד מאזור חקלאי ליעוד שטחים לתעשייה, מלאכה, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקנים הנדסיים. התכנית מחלקת את השטח למגרשי בנייה, מתווה רשת דרכים וקובעת הנחיות ומגבלות בניה.

השטחים לתעשיה ישמשו למבנים לתעשיה ומלאכה מכל סוג שהוא למעט: תעשיית הי-טק, תכנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת והכל בכפוף לעמידה בתנאים.

בהתאם לתכנית מסווג הנכס הנדון (מגרש 38) ביעוד לתעשיה.

הוראות הבניה כדלקמן:

שטח עיקרי עילי:	100%
שטח שירות עילי:	30%, יותר שימוש לאחסנה עד 10%
תכסית:	40%
מס' קומות:	3, בגובה עד 15 מ'
שטח שירות תחתי:	100%
קווי בניין:	קידמי – כמסומן בתשריט, אחורי וצידי - 5 מ'.

- במבנים לתעשייה יותרו שימושי מסחר עד 15% מהשטח העיקרי וכן, קומת מרתף בגבולות המגרש לשימושי חניה.

7.2 <u>מצב חדש/תכנית 453-0212399 (זמ/350):</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8041 בתאריך 17/12/2018.

עפ"י התכנית סווג הנכס ביעוד לתעסוקה וסומן כתא שטח 125A. בתחום הדרומי והמזרחי בחלקה קיים סימון ל'הנחיות מיוחדות'.

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להסדרה ופיתוח השטחים שבתחום התכנית המיועדים בעיקר לתעשייה, ע"י שינוי ייעודם לשטחי תעסוקה ומסחר קביעת שימושים ראשיים של מסחר, משרדים, תעסוקה עתירת ידע, אולמי שמחות ומסחר, ספורט ונופש.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד קרקע המיועדת לתעשיה ליעודים חדשים של תעסוקה ומסחר ותעסוקה המיועדת לתעשיה עתירת ידע.
2. שמירה על ייעודי קרקע המיועדים למסחר בתכניות מאושרות.
3. קביעת זכויות בניה והוראות לבינוי ופיתוח, לרבות קווי בנין.
4. קביעת אזורים חלקיים, מצומצמים בהיקפם, בתחום התכנית כאזורים לאיחוד וחלוקה חדשה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.
5. התוויית מערכת דרכים וקביעת הנחיות לפיתוח נופי והתווית שבילים להולכי רגל.
6. קביעת שטחים למטרות ציבוריות ולמטרות מסחר, ספורט ונופש והשימושים המותרים בהם.
7. קביעת קווי בנין לדרך מס' 40 ולדרך מס' 411.

השימושים באזור תעסוקה:

השימושים המותרים באזור תעסוקה כוללים תעסוקה ותעשיה עתירת ידע, משרדים, מכוני ספורט, מעבדות, מרפאות, בתי מרקחת, שירותים מסחריים נילווים בקומת קרקע כגון: מסעדות בתי קפה ומזנונים. כ"כ, מרתפי חניה ת"ק ושטחי שירות, עבודות גינון ונטיעות, תשתיות הנדסה תת קרקעיות ומצללות. לא תותר פעילות תעסוקה הכוללת שימוש/אחסנת חומרים מסוכנים שטווח הסיכון מהם חורג מגבול המגרש. כ"כ יאסרו שימושים הכוללים תעשיה ומלאכה מטרידה והפעלת עסקים הגורמים לזיהום סביבתי.

זכויות הבניה בתא שטח A125 הינן כדלקמן:

שטח מגרש:	7,430 מ"ר
עיקרי עילי מסחר:	450 מ"ר
עיקרי עילי תעסוקה:	8,500 מ"ר
שטח שירות עילי:	1,880 מ"ר
שטח שירות תחתי:	17,830 מ"ר
תכסית:	40%
מס' קומות עילי:	4, עד 20 מ'
מס' קומות תחתי:	3
קווי בניין:	5 מ' - צידי, קידמי ואחורי

7.3 רישוי:

7.3.1 בקשה להיתר 4-10000096874:

מהות הבקשה: הקמת מבנה תעסוקה ומסחר חדש הכולל שטחי מסחר עפ"י 453-0212399 והריסת מבנים שלא בהיתר במגרש 125.

להלן שטחי הבניה המוצעים עפ"י הבקשה להיתר:

קומה	עיקרי			שטחי שירות					
	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	סה"כ עיקרי מוצע	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות ומ.שירות	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ עיקרי+ שירות
מרתף 2					16.64		199.44			216.08	216.08
מרתף 1					169.31		109.52	5245.4	66.83	5591.06	5591.06
קומת קרקע	442.44	2507.22	2949.7	88.26	123.84	73.54	94.68			380.32	3329.98
גלריה			0	91.92						91.92	91.92
קומה א'		2771.75	2771.8	88.87	93.14	234.4	6.6			423.01	3194.76
קומה ב'		2409.63	2409.6	88.66	93.02	449.54	7.38			638.6	3048.23
קומה ג'		798.17	798.17	58.75	93.28	105.12	7.14			264.29	1062.46
גגות			0				63.49			63.49	63.49
מעל הקרקע	**442.44**	**8486.77**	**8929.2**	**416.46**	**403.28**	**862.6**	**179.29**	**0**	**0**	**1861.63**	**10790.84**
מתחת הקרקע	**0**	**0**	**0**	**0**	**185.95**	**0**	**308.96**	**5245.4**	**66.83**	**5807.14**	**5807.14**
סה"כ	**442.44**	**8486.77**	**8929.2**	**416.46**	**589.23**	**862.6**	**488.25**	**5245.4**	**66.83**	**7668.77**	**16597.98**

אחר			
מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	הורדה
		235.68	109.65
95.32			108.21
179.16			90.99
	1371.06		70.05
274.48	**1371.06**	**235.68**	**378.9**
0	**0**	**0**	**0**
274.48	**1371.06**	**235.68**	**378.9**

בהתאם לישיבת מליאת הוועדה המקומית מס' 2023008 מיום 13/08/2023 הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים.

7.3.2 היתר בניה:

הוצג בפני היתר מספר 20220818 לביצוע עבודות עפר וכלונסאות עפ"י בקשה מספר 20170237.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין האפשרות לתוספת זכויות בניה, שינוי יעודים באזור והפיכת אזור התעשיה לאזור מסחר ותעסוקה.

לשיטת שמאי המשיבה הדרך הנכונה לחישוב ההשבחה מבוססת על הפרש השווי בין מצב חדש למצב קודם בהתאם לפס"ד 'קונפינו'.

לעניין השווי במצב חדש, לשיטתו התכנית המשביחה מאפשרת בבניה הקיימת את השימושים המותרים לפי היעוד החדש וזאת מבלי להוסיף בניה חדשה ו/או שינויים/תוספות בניה והכל בכפוף למתן מענה לפתרונות חניה. יחד עם זאת, עפ"י חלופה זו מתקבל על ידו היטל השבחה גבוה לעומת ההיטל בתחשיב לקרקע ריקה ללא מחוברים. עוד נטען על ידו כי, תחשיב בדחיה עד לתום חייו הכלכליים עלול ליצור עיוות כתוצאה מאי וודאות ובין היתר בהשבחת יתר, שיעור היוון, התאמות שנעשו בנכס בעבר וכו'. לאור זאת ועל הצד הזהיר אימץ שמאי הועדה את גישת השווי לקרקע פנויה המנטרלת את חוסר ההלימה בין הפרמטרים השונים למצבו של הנכס.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי בניה כדלקמן:

במצב החדש הובאו בחשבון שטחי בניה לתעסוקה עפ"י זמ/350 עבור המגרש הנדון (A125) ששטחו 7,430 מ"ר. בקומת הקרקע הובאו בחשבון 450 מ"ר מסחר + 627 מ"ר ש"ש + 1,895 מ"ר לתעסוקה. בקומות העליונות הובאו בחשבון 6,605 מ"ר תעסוקה + 1,253 מ"ר ש"ש. בנוסף, הובאו בחשבון חצר/חניה בשטח של 5,085 מ"ר.

במצב קודם נבחן שווי הנכס כקרקע ריקה (טרם הבקשה לשימוש חורג) ביעוד לתעשייה עפ"י תכנית זמ/בת/329 המתירה זכויות בניה של 15% מסחר בק"ק, 15% תעשיה בק"ק, 10% ש"ש בק"ק, 70% תעשיה בקומות, 20% ש"ש בקומות ו - 10% שטח גינון.

<u>בנוסף נבחנה ההשבחה ביחס למרכיבים הבאים:</u>

- **עלות עודפת לחניה -** לשיטת שמאי המשיבה עפ"י התכנית במצב הקודם, החניה תתאפשר בתחום המגרש. כ"כ, ניתן לבנות חניון ת"ק בשיעור של 100% משטח החלקה (כולל חניה תפעולית). לעומת זאת, במצב החדש קיימת דרישה שמחצית מהחניות תהיינה תת קרקעיות. לפיכך, הובאה בחשבון במצב החדש עלות עודפת לחניה בהתאם לתקן החדש ולפי תמהיל שימושים ממוצע. בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות עודפת עבור 60 מ"ח (לפי 50% ת"ק) לפי עלות של 2,400 ₪/מ"ר ועלות כוללת של 72,000 ₪/מ"ח (30 מ"ר).
- **מגבלות קו מתח עליון** – לטענת שמאי המשיבה במצב הקודם עפ"י תכנית זמ/בת/329 קיימת מגבלת שמירת מרחק של 20 מ' מציר קו המתח. לעומת זאת, במצב החדש עפ"י התכנית הנדונה נקבע בנספח 'סקר שטף מגנטי' כי מבני תעשיה ומשרדים יוקמו בטווח של 25 מ' מציר הסימטריה של מעגלי המתח.

לשיטת המשיבה, הגדרה זו עומדת בסתירה לס' 6.21.1 להוראות התכנית ולפיו, כל ההוראות הנוגעות לפרוזדור החשמל נותרות עפ"י תכנית זמ/329, דהיינו 20 מ'. שמאי המשיבה סבור כי לא קיימת מגבלה במבנים קיימים ואילו במבנים חדשים ניתן לבנות בטווח של 25 מ'. כ"כ, הוראות התכנית מגדירות קווי בנין קדמי/אחורי של 5 מ' מפרוזדור החשמל ובתוספת מרחק של 20 מ' מקו המתח נשמר מרחק של 25 מ'. ביחס לסעיף 6.21.3 להוראות התכנית ולפיו, ביחס לבניה חדשה בסמיכות לקו החשמל נקבע כי יש לשמור על מרחק של 35 מ' – נטען כי לדעתו נפלה טעות קולמוס.

לאור זאת, סבור שמאי המשיבה כי אין פגיעה מהוראה זו בנכסים הגובלים בפרוזדור חשמל.

מעבר לרכיבים הנ"ל, הובא בחשבון כי יש לקזז את היטל ההשבחה ששולם בעבר החופף לתקופה שלאחר מועד אישור התכנית.

<u>לעניין ערכי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון נתוני השווי הבאים:

<u>ערכי שווי למשרדים:</u>

- נתוני היצע, עפ"י אתר 'יד 2', להשכרת שטחי משרדים לפי מחירי היצע בגבולות של 45 – 56 ₪/מ"ר.
- סקר שוק של 'מאן נכסים' ברבעון רביעי בשנת 2015:

סקר שוק לפי מדד מאן רבעון רביעי בשנת 2015		
שימוש	ישוב	מחיר למ"ר
משרדים	רחובות	50
משרדים	לוד	46

לאור הנ"ל הובאו בחשבון בשומת המשיבה דמ"ש של 46 ₪/מ"ר/לחודש בממוצע.

בחישוב שווי הקרקע בגישת היוון הכנסות ובשיעור תשואה של 7.5% מתקבל על ידו שווי של 7,360 ₪/מ"ר בנוי. בניכוי יזמות (20%) ועלות בניה (כ - 3,500 ₪/מ"ר) מתקבל שווי של 2,633 ₪/מ"ר מבונה משרדים/תעסוקה.

<u>ערכי שווי לתעשיה:</u>

- סקר שוק של 'מאן נכסים' ברבעון רביעי שנת 2015:

סקר שוק לפי מדד מאן רבעון רביעי בשנת 2015		
שימוש	ישוב	מחיר למ"ר
לוגיסטיקה ואחסנה	רחובות	35
תעשיה	רחובות	32
לוגיסטיקה ואחסנה	לוד	35
תעשיה	לוד	40

- חוזי שכירות מתאריכים 27/11/2017, 24/09/2017 לאחסנה בקומת קרקע במתחם 'הום סנטר' (לא הוצגו בפני) ולפיהם דמי השכירות החודשיים נעים בטווח של 43-39 ₪/מ"ר.

הנתונים הנ"ל משקפים לשיטת המשיבה דמש"ח של 40 ₪/מ"ר בק"ק ודמש"ח של 30 ₪/מ"ר בקומה א'. בגישת היוון הכנסות ובשיעור היוון של 7.6% לתעשיה מתקבל שווי של 6,316 ₪/מ"ר בנוי. בניכוי יזמות (20%) ועלות בניה (3,500 ₪/מ"ר) מתקבל שווי של 1,763 ₪/מ"ר מבונה לתעשיה.

<u>ערכי שווי למסחר:</u>

- נתוני היצע לשטחי מסחר ('יד 2') ולפיהם דמי השכירות החודשיים נעים בגבולות 62 ₪ - 95 ₪/מ"ר. בגישת היוון הכנסות לפי דמ"ש של 70 ₪/מ"ר בממוצע ובשיעור היוון של 7.2% מתקבל שווי של 11,667 ₪/מ"ר בנוי. בחילוץ יזמות (25%) ועלות בניה (3,500 ₪/מ"ר) מתקבל שווי של 5,833 ₪/מ"ר מבונה למסחר במתחם 'עקרון 2000'.

- <u>שומות מכריעות בסביבה</u>:

שמאי מכריע	מועד הכרעה	דמ"ש/מ"ר מסחר
בצלאל קציר	26/01/2017	63
שאול אשרת	03/10/2012	65

- <u>ניתוח עסקאות מכר למגרשים המסווגים ביעוד למסחר</u>:

תאריך	גוש	חלקה /מגרש	מחיר מכירה	שטח	עיקרי	שירות	מקדם	סה"כ
25/09/2018	**3715**	**425**	**13,500,000**	3,212	2,370	710		
			עיקרי ק"ק		1,604		1	1,604
			שירות ק"ק			500	0.5	250
			עיקרי קומה א'		766		0.5	383
			שירות קומה א'			210	0.25	52.5
			חצר	1,108			0.25	277
			תכסית	2,104				2,567
			שווי מ"ר מבונה					**5,260**
22/04/2018	**5143**	**301 15-34**	**7,470,461**	2,515	1130	250		
			עיקרי ק"ק	1,130	1		1	1130
			שירות	250			0.5	125
			חצר	1135			0.25	283.7
			סה"כ מ"ר אקו'					1539
			שווי מ"ר מבונה					**4,855**

<u>להלן מקדמי השווי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה</u>:

מקדמי שווי מסחר ותעשיה ביחס לתעסוקה		
מקדם מסחר בק"ק ביחס לתעסוקה		2.22
מקדם לתעשיה בק"ק ביחס לתעסוקה		0.67
מקדם לתעסוקה		1

מקדם לתעסוקה בק"ק		1.1
מקדם מסחר במפלס נמוך מ-0.00 - 50% ממסחר בק"ק	50%	1.11
מקדם למסחר ספורט ונופש בקומות עליונות - 50% ממסחר בק"ק	50%	1.11

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

שווי מצב חדש (תכנית זמ/350)					
תאור	**אחוז**	**שטח**	**מקדם שוליות**	**מקדם שווי**	**סה"כ מר"א**
ק"ק מסחר		450	1	2.22	999
ק"ק שירות		627	0.5	1	314
ק"ק תעסוקה		1,895	1	1.1	2,085
קומות עליונות תעסוקה		6,605	1	1	6,605
קומות עליונות שירות		1,253	0.5	1	627
שטח גינון		0	0.25	1	0
שטח חצר/חניה		5,085	0.25	1	1,271
מגבלות קו מתח עליון					
מגרש	7,430				
תכסית	40%	2,972			
סה"כ	חניות	**120**			11,898
סה"כ שווי מצב חדש			שווי תעסוקה	2,633	**31,330,177**
חניה במצב חדש - ממוצע מצב ג'					120
חניה לפי מצב קודם		לחניה	72,000		191
סה"כ עלות חניה עודפת - לפחות 50% תת קרקעי				60	4,320,000
סה"כ שווי מצב חדש לאחר הפחתת עלות עודפת לחניה					**27,010,177**
שווי מצב קודם (תכנית זמ/329)					
תאור	**אחוז**	**שטח**	**מקדם שוליות**	**מקדם שווי**	**סה"כ מר"א**
ק"ק מסחר	15%	1,242	1	2.22	2,758
ק"ק שירות	10%	828.3	0.5	1	414
ק"ק תעשיה	15%	1,242	1	1	1,242
קומות עליונות תעשיה	70%	5,798	0.75	0.67	2,914
קומות עליונות שירות	20%	1,657	0.5	0.67	555
שטח גינון	10%	828.3	0.25	1	207
שטח חצר/חניה		4,970	0.25	1	1,243
מגבלות קו מתח עליון					
מגרש	8,283				
תכסית	40%				
סה"כ	חניות	**191**			9,325
סה"כ שווי מצב קודם			**שווי תעסוקה**	**2,633**	**24,554,736**
סה"כ השבחה בש"ח					**2,464,441**

8.2 **<u>עמדת המבקשת:</u>**

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי בהתאם לערר הר/85092/16 'הולתו"ב נ' כרמון מינצר' מן הראוי לאמוד את שווי המקרקעין בהתאם לשימוש היעיל והטוב בשני מצבי התכנון דהיינו, שווי במצב התכנוני הקודם טרם אישורה של תכנית זמ/350 ובמצב החדש לאחר אישור התכנית.

שווי מצב קודם הוערך בהתאם לזכויות הבניה בהתאמה לשימושים המותרים עפ"י תכנית זמ/בת/329. במצב החדש הובא בחשבון כי מדובר במגרש בלתי מבונה כך שניצול זכויות הבניה כפוף לדחיה של מס' שנים. בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחיה של 5 שנים בהתבסס על שומת השמאי יפה לנכס הידוע כמגרש 124 הסמוך.

לטענת שמאי המבקשת, בניה בתחום התכנית תותר רק במימוש של כלל הזכויות בהינף אחד. מדובר בהוראה משמעותית ויש בה כדי להשפיע על שווי המקרקעין במס' דרכים:

א. ההשקעות הקיימות בחלקה אינן יכולות להשתלב בבינוי המוצע ובכך נפגע שווי המקרקעין בשווי עלות הקמת המבנה, עלות אשר לה תרומה מהותית לשווי החלקה במצב הקיים טרם אישור התכנית.

ב. חיוב ניצול כלל שטחי הבניה האפשריים יעשה רק במידה וקיימת כדאיות כלכלית מתאימה לכך. כלכליות זו תתבטא ע"י סך הביקושים הקיימים, תקופת הקמת המבנה, הצורך בהתקנת מ"ח, עלויות מימון מוגדלות וכד'.

<u>לעניין היקף שטחי הבניה:</u>

במצב חדש הובאו בחשבון 450 מ"ר מסחר + 8,500 מ"ר תעסוקה + 1,880 מ"ר ש"ש לתעסוקה בהתאם לשטחי הבניה הקבועים בתכנית.

במצב קודם הובאו בחשבון 1,342 מ"ר מסחר בק"ק + 2,237 מ"ר עיקרי לתעשיה בק"ק + 5,368 מ"ר עיקרי לתעשיה בקומות + 2,684 מ"ר תעשיה ש"ש + יתרת חצר 1,677 מ"ר עפ"י תכנית זמ/בת/329.

<u>לעניין מרתף החניה:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי עפ"י הנחיות התכנית, החניה העילית לא תעלה על 50% ולכן, לפחות 50% מהחניות הנדרשות במגרשים לתעסוקה ומסחר תהיינה תת קרקעיות.

לטענת המבקשת, נושא החניה הינו מהותי בביצוע פרוייקטים ובפרט במתחמי תעסוקה ומסחר. לנושא זה משקל יתר במקום בו נדרשת חניה תת קרקעית אשר ברוב המקרים אינה מכסה את עלות הקמתה ובכך פוגעת באופן ישיר בערך הקרקע.

לשיטתו, עפ"י תקן החניה נדרשים בנכס הנדון 173 מ"ח למשרדים[2] ו- 15 מ"ח למסחר[3] ובסה"כ 188 מ"ח. תמורה של 60,000 ₪ עובר כ"א מ - 94 מ"ח ת"ק, ותמורה של 30,000 ₪/למ"ח עילי

[2] 1 מ"ח לכל 60 מ"ר משרדים.
[3] 1 מ"ח לכל 30 מ"ר מסחר.

לכ"א מ - 94 מ"ח עיליות ובקיזוז עלות בניה בסך של 108,000 ₪/מ"ח (2,700 ₪/מ"ר * 40 מ"ר/מ"ח) עבור 94 חניות ת"ק, מתקבלת על ידו עלות עודפת בסך של 1,692,000 ₪.

<u>לעניין הצמידות לקו מתח גבוה</u> - הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% במצב חדש. לטענת שמאי המבקשת בשל אופי הפעילות ביעוד לתעשיה במצב הקודם הרי שאין לכך השפעה על שווי הנכס במצב הקודם.

<u>לעניין תרומת ההשקעות בפיתוח המגרש</u> – בשומת המבקשת הובאה בחשבון במצב הקודם תוספת שווי בסך של 300,000 ₪ בגין עלות הקמת המבנה הקיים ותרומתו לשווי החלקה וזאת בהתבסס על שומת הח"מ בנכס ולאחר התאמה לזמן.

<u>לעניין ערכי השווי</u>:

לשיטת שמאי המבקשת אומדן השווי למ"ר בנוי לתעשיה/מסחר/תעשיה חושב בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בסביבה בשילוב עם גישת היוון ההכנסות לנתוני היצע של דמ"ש ראויים. אומדן השווי למ"ר מבונה באותם שימושים הוערך בהתאם לגישת החילוץ.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

<u>נתוני שווי לתעשיה:</u>

- מכרז רמ"י 09/2019 באזור התעשיה גדרה ל - 3 מגרשי תעשיה. מניתוחם מתקבל שווי בגבולות של 2,211 ₪ - 3,263 ₪/מ"ר מבונה.
- עסקאות מכר מתאריך 08/2017 (לפי דווח רשות המיסים) למגרשי תעשיה במושב עשרת. מניתוחן מתקבל שווי בגבולות של 2,615 ₪ - 2,923 ₪/מ"ר מבונה.
- עסקאות מכר משנים 2017-2018 (לפי דווח רשות המיסים) למגרשי תעשיה במושב עשרת, משקף שווי בגבולות 2,615 ₪ - 2,923 ₪/מ"ר מבונה.
- 2 שומות מכריעות באז"ת עקרון (גו"ח 3797/221, 3797/325) ולפיהן נקבעו דמ"ש ראויים של 40 ₪/מ"ר בין השנים 2017-2020. (בגין שימוש חורג בק"ק).
- נתוני היצע באז"ת קריית עקרון לדמ"ש חודשיים של 30-60 ₪/מ"ר תעשיה.
- נתוני היצע באז"ת גן רווה לדמ"ש חודשיים של 28-60 ₪/מ"ר תעשיה.

לאור הנתונים הנ"ל הובא בחשבון בשומת המבקשת שווי של 3,000 ₪/מ"ר מבונה לתעשיה בק"ק ושווי של 8,000 ₪/מ"ר בנוי לתעשיה בק"ק. מגלם דמ"ש חודשיים של 50 ₪/מ"ר מבונה בהיוון של 7.5%.

<u>נתוני שווי לתעסוקה:</u>

- מכרז רמ"י בשנת 2019 בצריפין מתחם 4 – ראשל"צ ל- 2 מגרשי תעסוקה בתחום תכנית 413-0180570. סכום הזכיה משקף שווי של 1,770 – 1,803 ₪/מ"ר מבונה (בהנחה לשיעור היוון של כ-7% למסחר בק"ק).
- מכרז רמ"י מתאריך 14/01/2018 למגרש ביעוד לתעסוקה באז"ת נס ציונה בתחום תכנית נס/128. הזכיה משקפת שווי של 1,353 ₪/מ"ר מבונה לתעסוקה (בהנחה לשיעור של 2.5% למסחר בק"ק).

- 2 עסקאות מכר משנים 2018-2019 למגרשי תעסוקה בנס ציונה. מניתוחן מתקבל שווי בגבולות 1,274 ₪ - 1,879 ₪/מ״ר מבונה (בהנחה למסחר בשיעור של 5.9%-8%).
- מכרזי רמ״י משנים 2018-2019 במתחם ה- ׳1000-ראשל״צ׳ מניתוחם מתקבל שווי הנע בין 951 ₪ - 1,800 ₪/מ״ר מבונה (בהנחה לשיעור מסחר כ- 2%).
- שומה מכרעת בנס ציונה, גו״ח 3851/13 תכנית 407-0530501 ולפיה נקבע שווי של 2,000 ₪/מ״ר מבונה לתעסוקה.
- שומה מכרעת ברחובות, גו״ח 3703/1495 תכנית רח/550/ג/30 ולפיה נקבע שווי של 2,100 ₪/מ״ר מבונה לתעסוקה.
- עסקאות מכר משנים 2018-2020 לשטחי משרדים בבניה חדשה בראשל״צ. ניתוח העסקאות משקף שווי של 10,500 ₪/מ״ר – 12,900 ₪/מ״ר בנוי משרדים.
- עסקאות מכר משנים 2016-2017 לשטחי משרדים בבניה חדשה ב׳פארק תמר׳ ברחובות. ניתוח העסקאות משקף שווי של 9,365 ₪ - 13,169 ₪/מ״ר בנוי משרדים.
- נתוני היצע לשטחי משרדים בבניה חדשה ב׳פארק תמר׳ ברחובות מהם מתקבלים דמ״ש ראויים בגבולות 45 ₪ - 67 ₪/מ״ר.

לאור הנתונים הנ״ל מתקבל על ידו שווי של 10,500 ש״ח/מ״ר בנוי. בגישת החילוץ ובניכוי יזמות (20%) ועלות בניה ישירה (4,500 ₪/מ״ר) + עקיפה מתקבל שווי של 2,500 ₪/מ״ר מבונה לתעסוקה.

לאור זאת ובשים לב למאפייני הנכס ומיקומו באזה״ת הובא בחשבון בשומת המבקשת שווי של 2,400 ₪/מ״ר מבונה לתעשיה.

<u>נתוני שווי למסחר:</u>

- 2 שומות מכריעות בגוש 3797, אזה״ת עקרון ולפיהן נקבעו דמ״ש ראויים של 70 ₪/מ״ר מסחר (בשנים 2017-2021).
- 2 נתוני היצע מאתר ׳יד 2׳ ברח׳ בוסי סנט ג׳ורג׳ לדמ״ש חודשיים בגבולות 85-110 ₪/מ״ר מסחר.
- 2 שומות IFRS במתחם ׳בילי״ו סנטר׳ ולפיהן נקבעו דמ״ש ראויים של 108-112 ₪/מ״ר מסחר.
- שומת IFRS במתחם ׳ישפרו סנטר׳ בנס ציונה ולפיה הוערכו דמ״ש ראויים של 77-102 ₪/מ״ר מסחר בשנת 2017.
- עסקת מכר מתאריך 25/01/2016 במזכרת בתיה, גו״ח 5725/196, ולפיה נמכר שטח מסחר של 101 מ״ר בתמורה ל- 1,053,000 ₪, משקף שווי של 10,426 ₪/מ״ר בנוי.
- 7 עסקאות מכר משנת 2018 בגוש 3694 ברחובות ולפיהן נמכרו שטחי מסחר בגבולות 335,000 ₪ - 2,720,000 ₪ (35-235 מ״ר בהתאמה) משקף שווי בגבולות 10,000 ₪ - 17,765 ₪/מ״ר מסחר.
- עסקת מכר מתאריך 21/11/2017 בנס ציונה, גו״ח 3703,31, ולפיה נמכר שטח מסחר של 31 מ״ר בתמורה ל- 314,000 ₪, משקף שווי של 10,129 ₪/מ״ר בנוי.

בהתאם לעסקאות הנ"ל מתקבל על ידי שמאי המבקשת שווי ממוצע של 12,700 ₪/מ"ר בנוי למסחר, מגלם דמ"ש חודשיים של 75 ₪/מ"ר לפי שיעור היוון של 7%. בניתוח השווי לפי גישת החילוץ ובהפחתת עלות בניה ישירה (4,500 ₪/מ"ר) וניכוי יזמות (25%) והפחתת עלויות עקיפות + אגרות מתקבל על ידו שווי של 4,000 ₪/מ"ר מבונה מסחר.

<u>נתוני שווי לחניות:</u>

- בהתאם לדיווח מס שבח, נמכרו בתאריך 31/07/2017 מקומות חניה בבניין 'לב התמר' ברח' פלאוט 4, רחובות בתמורה ל- 50,000 ₪ / 70,000 ₪/מ"ח.
- נתון היצע מתאריך 02/04/2018 למקום חניה ב'קמפוס עסקים חברת יובלים', נס ציונה בתמורה ל- 100,000 ₪.
- נתוני היצע מתאריך 02/04/2018 לדמ"ש חודשיים של 350 ₪ - 500 ₪ למקום חניה ברחובות.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:</u>

מצב חדש				
שטח מגרש - 3,769 מ"ר				
יעוד	מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
מסחר	עיקרי	450	1	450
	שירות	0	0.5	0
סה"כ מ"ר אקו'				450
שווי מ"ר מבונה				4,000
סה"כ שווי למסחר				**1,800,000**
תעסוקה	עיקרי	8,500	1	8,500
	שירות	1,880	0.5	940
סה"כ				9,440
שווי מ"ר מבונה				2,400
סה"כ שווי למסחר				**22,656,000**
ניכוי עלות עודפת לחניות				
מס' חניות למשרדים (1 מ"ח לכל 60 מ"ר)		173		
מס' חניות למסחר (1 מ"ח לכל 30 מ"ר)		15		
סה"כ		188		
דרישה ל- 50% בתת הקרקע		94		
עלות הקמת חניות ת"ק		94	108,000	10,152,000
שווי חניות ת"ק		94	60,000	5,640,000
שווי חניות עיליות		94	30,000	2,820,000
סה"כ עלות עודפת לחניה				**-1,692,000**
סה"כ שווי מגרש A125				22,764,000
ניכוי 10% בגין צמידות למתח גבוה			0.9	20,487,600
שווי מגרש A125 במצב חדש לאחר דחיה של 5 שנים				**16,052,035**

מצב קודם - קרקע ריקה ופנויה, חלקה 249				
יעוד	מהות	שטח	מקדם	מ״ר אקו׳
תעשיה				
ק״ק	עיקרי	2,237	1	2,237
קומות עליונות	עיקרי	5,368	0.5	2,684
	שירות	2,684	0.25	671
סה״כ מ״ר אקו׳ לתעשיה				5,592
שווי מ״ר מבונה				3,000
סה״כ שווי לתעשיה				**16,773,750**
מסחר				
ק״ק	עיקרי	1,342	1	1,342
שווי מ״ר מבונה				4,000
סה״כ שווי למסחר				**5,368,000**
חניות				
מס׳ חניות לז״ב לא מנוצלות (1 מ״ח לכל 100 מ״ר)		103		
מס׳ חניות לתעשיה (1 מ״ח לכל 30 מ״ר תעשיה)		45		
שטח קרקע נדרש לחניה בתחום המגרש		25	למ״ח	
סה״כ שטח קרקע נדרש לחניה בתחום המגרש		3,690		
יתרת חצר פנויה לתעשיה		1,677	0.35	586.95
סה״כ שווי חצר לתעשיה			3,000	**1,761,244**
תרומת השקעות בפיתוח המגרש לשימוש נוכחי				**300,000**
סה״כ שווי הנכס במצב קודם לתעשיה				**24,202,994**
סה״כ השבחה בש״ח				**אין השבחה**

לאור הנ״ל מתקבל ע״י שמאי המבקשת כי במקרה הנדון, התכנית אינה משביחה.

8.3 **<u>תגובת המשיבה:</u>**

לעניין שיעורי התשואה – בשומתו התבסס על פרסום השמאי הממשלתי כדלקמן:

חציון / שנה	שיעור תשואה במשרדים	שיעור תשואה במסחר	שיעור תשואה בתעשייה ולוגיסטיקה
ינו-19	7.10%	7.00%	7.20%

לעניין שומות מכריעות קודמות שניתנו לאור לוח השומה – נטען כי ההשבחה בנכס נשוא השומה נבחנה לאור הכרעות רבות שנערכו ע"י השמאי שלומי יפה שעל חלקם הוגשו עררים ועל חלקם האחר יוגשו עררים. כ"כ, בהתבסס על שומת השמאית חגית רבינסון בגוש 3797 חלקות 219,220,233 ו- 234 שם נקבעה דחיה של כשנתיים במצב חדש בגין התכנית המשביחה.

בתגובת המשיבה נערכה השוואה של פרמטרים שונים (ערכי השווי, שווי חניות, עלויות בניה ודמ"ש ראויים) בין שומת הערר ובין שומת הועדה, שומת השמאי שלומי יפה ושומת השמאית רבינסון. בנוסף, נבחנה ההשבחה לפי הפרמטרים וערכי שווי בשומת שלומי יפה ובהתאם למתודולוגיה בשומתו בחלקה 251. יתרת השטח העיקרי בק"ק ביעוד לתעסוקה נבחנה עפ"י 2 חלופות שנקבעו בשומת השמאית רבינסון: חלופה א' - לפי שווי של 5,833 ₪/מ"ר מסחר וחלופה שניה לפי מקדם 1.3 ביחס לשווי תעשיה בסיסי של 2,340 ₪/מ"ר המשקף את צמצום השימושים למסחר (מסעדות ואולמות אירועים).

לעניין מקדם הדחיה – נטען כי עפ"י שומת השמאי שלומי יפה נקבע כי מימוש מיידי של התכנית אינו בר התכנות ועל כן מצב סביר הוא כי התכנית תקרום עור וגידים תוך 5 שנים מיום תחילתה. לטענת שמאי המשיבה מדובר בטענה שנטענה ללא בסיס וללא כל הסבר המניח את הדעת. עוד נטען, כי במגרשים ריקים אין כל מניעה לבצע מימוש מיידי ולקבל היתר בניה ובוודאי שלא נדרשה ארכה עד שיהיה מיצוב של האזור. מעבר לכך, השמאי המכריע התעלם מכך שבמגרש 251 וגם בשני המגרשים הסמוכים (238 ו- 249) הוגשו לוועדה בקשות להיתר בניה למיצוי מלוא הזכויות בתכנית.

בנוסף, במגרשים ריקים אין מניעה לבצע מימוש מיידי עפ"י הוראות התכנית. לפיכך, אין מקום לקבוע מקדם דחיה. לכל היותר יש לפעול לפי המתווה בפסיקת השמאית המכריעה רבינסון.

8.4 **<u>סיכום עמדות הצדדים:</u>**

תכנית	המשיבה	המבקשת
453-0212399	₪ 2,464,441	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 כללי:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. בנכס הנדון לא דווח על מימוש באחת מ- 3 החלופות הנ"ל. השומה דנא נערכה לאור החלטת הועדה המקומית להוציא שומת השבחה לתכנית וזאת בהתאם לס' 5 לחוק התו"ב בתוספת השלישית הקובע, כדלקמן: "אושרה תכנית ולא החליטה הועדה המקומית על דחיית השומה עד למימוש הזכויות, תערוך הועדה המקומית, עפ"י חוות דעת של שמאי מקרקעין, לוח שומה לכל התכנית שאושרה ובו יפורטו המקרקעין שהושבחו עקב אישור התכנית ושיעור השבחתם". לאור זאת, נבחנה ההשבחה בנכס נשוא השומה בהתייחס לטענות שהועלו בשומות הצדדים.
4. מיקום הנכס בגו"ח 3797/249, רח' המלך חסן 5, קריית עקרון.
5. המועד הקובע לתכנית 453-0212399 הינו 01/01/2019.

9.2 נקודות שבהסכמה:

- המועד הקובע.
- פרטי הנכס.
- המצב המשפטי.
- השימוש המיטבי הינו קרקע ריקה ופנויה וניצול מלוא זכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית החדשה.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1 <u>אופן חישוב ההשבחה:</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים ולפיה הדרך הנכונה לחישוב ההשבחה מתבססת על הפרש שווי הקרקע כריקה ופנויה בניצול מלא זכויות הבניה המותרות בין מצבי התכנון.

<u>הכרעה:</u>

התכנית משנה את יעוד הקרקע מתעשיה ליעודים חדשים של תעסוקה מסחר ותעשיה עתירת ידע.

הנכס הנדון מהווה מגרש המשמש כיום לאחסנה ומכירת רכבים. בנכס הנדון נערכה שומה מכרעת ע"י הח"מ מיום 02/12/2019 וזאת, בגין הבקשה לשימוש חורג במבנה משימוש מותר לתעשיה לחניה/מכירה/השכרת רכבים לתקופה שבין מיום 01/11/2016 ועד ליום 01/04/2020.

ככלל, עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה 'השבחה' מוגדרת כ'עליית שווים של <u>מקרקעין</u> עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג'. במקרה הנדון, התכנית המשביחה אושרה במהלך תקופת השימוש החורג. כלומר, חלק מתקופת השימוש חורג, חופפת לתחילתה של התכנית המשביחה. לכאורה, היה מקום לקיזוז התמורה בגין התקופה החולפת. יחד עם זאת, הואיל ולצורך תחשיב ההשבחה, הובאו בחשבון מספר רכיבים ובין היתר שיעור תשואה, התאמות שנעשו בעבר בנכס, דמ"ש ראויים וכן, זמינות למימוש הזכויות, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה תחושב ההשבחה לנכס המהווה קרקע ריקה.

לעניין אופן חישוב ההשבחה, יצויין כי לצורך קביעת אומדן ההתעשרות נדרש להעריך את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון: פעם לפני האירוע המשביח ופעם לאחריו.

בערר הר/85092/16 מיום 12/02/2020 בעניין **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ**, נקבע בין היתר כדלקמן:

"דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים. וראו לעניין זה גם <u>דנ"א 3768/98</u> קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, נו(5) 49 *(פורסם בנבו, 27.06.2002), כן ראו <u>ערר (חי') 8001/12</u>* ***פישמן מפעלי קירור בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה שומרון*** *(פורסם בנבו, 07.05.2012), <u>ע"א (ת"א) 2184/01</u>* ***הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקווה נ' גנים חברה לבניה הנדסה השקעות והשכרת מבנים בע"מ*** *(פורסם בנבו, 17.10.2004), <u>ערר (י-ם) 98/11</u>* ***רון אלה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים*** *(פורסם בנבו, 17.05.2011).*

אכן, לעתים קיימים מצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. שיטה זו ידועה כשיטת הדלתא. ***אולם, וזה העיקר, על מנת שניתן יהיה לשום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים, על השמאי לנמק ולהסביר מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים,*** *ראו, למשל, <u>ערר (י-ם) 210/11</u>* ***בנדהיים יונתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים*** *(פורסם בנבו,*

*19.04.2012). וכן ערר (ת"א) 85249/11 **אורנית ואריה בכר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (פורסם בנבו, 31.12.2011).*

...מאחר ששיטת הדלתא רלבנטית למצבים בהם כתוצאה מהאקט התכנוני עיקר השווי אינו משתנה כתוצאה מן האקט התכנוני (על כן ניתן לשום רק את הפער), הרי ששיטה יכול ותתאים למקרים בהם מדובר בתוספת בניה כזו או אחרת על נכס קיים. זאת, כמובן, לאחר שהתאמתה למקרה נבחנת על ידי השמאי ומוסברת ומנומקת על ידו...

...אופן עריכת השומה לפיה נבחן שווי המקרקעין בהתייחס לבנוי בפועל ולאור הזכויות הקיימות למבנה במצב הקודם אל מול שווי המצב החדש המשתקף בהיתר הבניה שניתן מכוח התכנית עולה בקנה אחד עם הוראות התוספת ועם ההלכה הפסוקה.

***השאלה האם לנקוט בדרך המלך דהיינו בשיטת השווי המלא או בשיטת הדלתא הינה בלב שיקול דעתו השמאי של השמאי המכריע ואיננו רואים מקום להתערב בשיקול דעת זה, ובוודאי שאיננו סבורים כי יש לקבוע כי היה על השמאי המכריע לנקוט בשיטת הדלתא דווקא.** זאת, בהינתן השוני בין שני מצבי התכנון ולאור הריסת הבניין".*

מהחלטת ועדת הערר עולה כי חישוב ההשבחה בשיטת הדלתא אפשרי כל עוד ניתן נימוק מפורט ולא חל שינוי מהותי בין שני מצבי התכנון.

ומן הכלל אל הפרט בענייננו,

במקרה הנדון אושרה במצב החדש תכנית זמ/350 המאפשרת בין היתר שימושי תעסוקה והמשך השימושים החורגים הקיימים בסביבה. התכנית קובעת הובאו בחשבון זכויות בניה ביעוד לתעסוקה ושימושי מסחר. לעומת זאת, במצב הקודם הוקנו זכויות הבניה לתעשיה מכוח תכנית זמ/329.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה עפ"י הפרש השווי בין סך הזכויות המוקנות במצב החדש עפ"י התכנית המשביחה לעומת שווי סך הזכויות המוקנות מכוח תכנית קודמת וזאת, לנכס המהווה קרקע ריקה ופנויה.

10.2 **<u>תרומת ההשקעות בפיתוח המגרש במצב קודם:</u>**

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון את עלויות ההתאמה בתחשיב ההשבחה שכן אלו הופחתו מסך ההשבחה בעבר.

לגישת שמאי המבקשת ההשקעות הקיימות בחלקה כיום אינן יכולות להשתלב בבינוי המוצע ובכך נפגע שווי המקרקעין בלפחות סכום עלויות הקמת המבנה, עלות אשר לה תרומה מהותית לשווי החלקה במצב הקיים טרם אישור התכנית.

<u>הכרעה:</u>

כאמור, בנכס נשוא השומה נערכה ע"י החי"מ שומה מכרעת מיום 02/12/2019 וזאת, בגין אישור הבקשה לשימוש חורג מתעשיה למסחר לתקופה מיום 1/11/2016 ועד ליום 1/4/2020. בתחשיב ההשבחה בגין המימוש הקודם, הובאה בחשבון עלות התאמה בסך כולל של 220,000 ₪ נכון למועד הקובע אשר קוזז מההשבחה. יצויין כי העלות כוללת הכשרת קרקע וביתני מכירה.

לאור זאת, הרי שהפחתה נוספת בתחשיב ההשבחה במימוש הנוכחי מהווה בפועל הפחתה כפולה ומיותרת. מעבר לכך, תחשיב ההשבחה בגין אישורה של התכנית המשביחה בשומה זו כולל רכיבים המייתרים הפחתה נוספת.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון תרומת ההשקעות בפיתוח המגרש במצבו הקודם.

10.3 **<u>שטחי הבניה בשני מצבי התכנון:</u>**

בשומת המשיבה הובאו בחשבון במצב החדש שטחי בניה כדלקמן: בקומת הקרקע – 450 מ"ר מסחר, 627 מ"ר ש"ש ו - 1,895 מ"ר תעסוקה. בקומות עליונות – 6,605 מ"ר עיקרי לתעסוקה ו- 1,253 מ"ר ש"ש (השלמה ל- 1,880 מ"ר ש"ש) וכן שטח חצר – 5,085 מ"ר. במצב קודם הובאו בחשבון בקומת הקרקע – 1,242 מ"ר מסחר (15%), 828 מ"ר ש"ש (10%) ו- 1,242.5 מ"ר תעשיה (15%). בקומות העליונות חושבו 5,798 מ"ר תעשיה (70%) ו- 1,656.6 מ"ר ש"ש (20%). בנוסף חושב שטח גינון 828 מ"ר (10%) ויתרת שטח חצר של 4,970 מ"ר.

לשיטת שמאי המבקשת הובא בחשבון במצב חדש 450 מ"ר מסחר, 8,500 מ"ר תעסוקה עיקרי ו- 1,880 מ"ר ש"ש (ללא פירוט חלוקת השטחים בקומות). במצב קודם חושבו 1,342 מ"ר מסחר בק"ק, 2,237 מ"ר תעשייה בק"ק, 5,368 מ"ר תעשיה עיקרי בקומות, 2,684 מ"ר ש"ש בקומות ו- 1,677 מ"ר חצר.

<u>הכרעה:</u>

כאמור לעיל, בשומה זו הובא בחשבון כי השימוש היעיל והטוב הינו הריסת הבנוי הקיים וניצול הקרקע הריקה לבניה חדשה תוך מיצוי מלוא הזכויות המותרות.

במצב החדש (453-0212399) הובאו בחשבון זכויות בניה לתעסוקה במגרש A125 הנדון בהתאם למותר בתכנית המשביחה. כ"כ, ככל ונדרש, הובאו בחשבון שטחי הבניה עפ"י הבקשה להיתר.

עפ"י התכנית הובאו בחשבון במצב החדש שטחי הבניה כדלקמן:

450 מ"ר מסחר, 8,500 מ"ר עיקרי עילי לתעסוקה ו- 1,880 מ"ר ש"ש עילי. שטחי הבניה פוצלו בין הקומות כך שהובאו בחשבון בקומת הקרקע - 450 מ"ר מסחר[4], 387 מ"ר ש"ש (בהתאם לשיעור היחסי של שטחי השירות לשטחי המסחר עפ"י הבקשה המוצעת בנכס הנדון) ו - 2,135 מ"ר לתעסוקה (השלמה לתכסית של 40% - 2,972 מ"ר).

בקומות העליונות – 6,365 מ"ר תעסוקה (השלמה ל- 8,500 מ"ר) ו - 1,493 מ"ר ש"ש (השלמה ל- 1,880 מ"ר ש"ש עילי).

במצב הקודם הובאו בחשבון שטחי בניה מכוח תכנית זמ/329 המתירה ניצול של 100% לתעשיה ב- 3 קומות (כולל 15% עיקרי בק"ק) ובנוסף, 30% שטחי שירות בהתאם לפירוט כדלקמן:

בקומת קרקע – 1,342 מ"ר מסחר (15%) + 1,342 מ"ר תעשיה[5] + 894.7 מ"ר ש"ש לתעשיה (10%).

בכל אחת מהקומות העליונות (א' ו- ב') – 3,131 מ"ר תעשיה עיקרי (35%) + 895 מ"ר ש"ש (10%).

<u>לעניין שטחי החצר</u>:

בשומה זו הובא בחשבון שטח חצר פנויה שנוספה במצב החדש וזאת, לאור הגדלת שטח החצר ע"ח שטח חניות עיליות שנוידו לקומת המרתף עפ"י הוראות התכנית בשטח של 2,650 מ"ר כדלקמן:

מצב קודם - מס' חניות בהתאם לס' 11 בתכנית זמ/329						
שימוש	תקן חניה לפי תכנית		בממוצע מ"ח לכל	קיבולת בניה	מס' חניות	במעוגל
תעשיה	לכל 50 מ"ר	עד 70 מ"ר	60	7,605	126.7	127
מסחר		לכל 25 מ"ר	25	1,342	53.7	54
			100%	8,947		
סה"כ מ"ח עיליות - מצב קודם						**181**
מצב חדש - מס' חניות בהתאם לתקן.						
ביישוב ללא מטען			מ"ח לכל	קיבולת בניה	מס' חניות	במעוגל
משרדים			60	8,500	141.7	142
מסחר	לכל 25 מ"ר	עד 50 מ"ר	50[6]	450	9.0	9.0
סה"כ						**151**
לפחות מחצית ת"ק						76
סה"כ מ"ח עיליות במצב חדש						**75**
תוספת שטח חצר במצב חדש:						
הפרש מס' החניות בתחום המגרש						106
שטח ברוטו מ"ח עילי (לפי קווים מנחים פרק י')						25
תוספת שטח חצר במ"ר - מצב חדש						**2,650**

[4] עפ"י הקבוע בהוראות התכנית.
[5] השלמה לתכסית של 40%.
[6] בהתאם לתקן עפ"י הבקשה המוצעת בנכס הנדון.

10.4 ערכי השווי בתמהיל השימושים:

10.4.1 ערכי שווי - תעשיה:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון דמ"ש ראויים של 40 ₪/מ"ר תעשיה. בשיעור היוון של 7.6% מתקבל שווי של 6,316 ₪/מ"ר בנוי. בניכוי יזמות (20%) ועלות בניה (3,500 ₪/מ"ר) מתקבל על ידו שווי של 1,763 ₪/מ"ר מבונה לתעשיה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 3,000 ₪/מ"ר מבונה לתעשיה בק"ק ושווי של 8,000 ₪/מ"ר בנוי, מגלם דמש"ח של 50 ₪/מ"ר לפי שיעור היוון של 7.5%.

הכרעה:

נתונים לדמי שכירות לתעשיה - בגישת היוון ההכנסות:

- דו"ח נת"מ למחצית ראשונה בשנת 2019:

ישוב	דמ"ש/מ"ר	
	class a	class b
רמלה	42	37
יבנה	42-40	35

בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבל בממוצע דמ"ש חודשיים של 42 ₪/מ"ר תעשיה בקלאס A ו- 36 ₪/מ"ר תעשיה בקלאס B ובממוצע 39 ₪/מ"ר תעשיה.

- שומות מכריעות במתחם 'עקרון 2000' לשימושים חורגים מתעשיה למסחר:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	דמש"ח תעשיה/מ"ר
אליהו כהן	3797/327	חסן מלך מרוקו השני	01/05/2018	45
בועז קוט	3797/217	חסן מלך מרוקו השני	01/01/2019	40
אורית גלן	3797/235	חסן מלך מרוקו השני	28/2/2018-28/1/2021	40
אולין דודסון	3797/218	חסן מלך מרוקו השני	25/01/2019	40
יעל הרון	3797/221	בוסי סנט ג'ורג'	03/07/2018	40
יעקב פז	3797/325	אזת"ע 'עקרון 2000'	06/07/2017-07/03/2020	40

הנתונים הנ"ל משקפים דמש"ח שכיחים של 40 ₪/מ"ר תעשיה בסמוך למועד הקובע בנכס נשוא השומה.

בניתוח השווי בגישת היוון הכנסות ובהתאם לדמ"ש חודשיים של 40 ₪/מ"ר בשיעור תשואה של 7.2% (עפ"י סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי – מחצית ראשונה 2019) מתקבל שווי של כ- 6,667 ₪/מ"ר בנוי. בניכוי יזמות (20%) ועלות בניה (3,500 ₪/מ"ר[7]) מתקבל שווי קרקע בגבולות של 2,056 ₪/מ"ר מבונה לתעשיה.

[7] התואם לעמדת המשיבה.

נתוני שווי נוספים - גישת השוואה:

- <u>דו"ח נת"מ למחצית ראשונה בשנת 2019:</u>

ישוב	שווי דונם תעשיה	
	מ-	עד
רמלה/לוד	3,500,000	4,000,000
באר טוביה	2,500,000	2,700,000
יבנה	3,000,000	3,000,000

בהתאם לערכים הנ"ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 3,100,000 ₪ לדונם קרקע לתעשיה. בניתוח השווי בהתאם לזכויות בניה מכוח תכנית זמ/329 של 100% עיקרי +30% ש"ש ובהתחשב במגבלת תכסית של 40% מתקבל שווי בגבולות של 3,150 ₪/מ"ר מבונה.

- <u>החלטת ועדת השגות בגו"ח 3797/227 מיום 15/06/2022:</u>

עפ"י החלטת ועדת ההשגות במגרש 146 (חלק) בגו"ח 3797/227 (בתחום התכנית הנדונה) אימצה הועדה את החלטת השמאית המחוזית לשווי קרקע של 2,786 ₪/מ"ר מבונה לתעשיה נכון למועד קובע בתאריך 21/05/2019.

- <u>החלטת ועדת השגות בגו"ח 3850/51 מיום 03/04/2023:</u>

בהתאם להחלטת ועדת השגות למגרש המצוי באזור תעשיה א' בנס ציונה (מגרש 51 בתכנית נס/126ב') נקבע שווי קרקע של 3,330 ₪/מ"ר מבונה לתעשיה נכון למועד קובע בתאריך 10/09/2020.

- <u>הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 5403/19 מיום 25/04/2022:</u>

בהכרעה על השגה ראשונה באזת"ע הצפוני יבנה נקבע ע"י השמאי המחוזי שווי של 2,922 ₪/מ"ר מבונה תעשיה לקרקע נכון למועד קובע בתאריך 30/08/2021.

- בשומות שלומי יפה בגוש 3797 במתחם 'עקרון 2000' נקבע שווי של 2,340 ₪/מ"ר מבונה לתעשיה נכון למועד קובע בתאריך 01/01/2019.

לאור הנתונים הנ"ל, מתקבל שווי משוקלל של 2,500 ₪/מ"ר מבונה תעשיה.

לעניין מקדמי השווי לתעשיה במצב קודם – עיקרי תעשיה בק"ק – 1, תעשיה בק"א - 0.6 ותעשיה בקומה ב' – 0.4. מקדמים אלו תואמים להכרעה בהשגה ראשונה מיום 25/04/2022 באזור התעשיה הצפוני יבנה, גו"ח 5403/19.

לעניין מקדם השווי בחצר – הובא בחשבון מקדם שווי 0.3 המגלם שימוש אינטנסיבי הן לחניות והן לפריקה וטעינה. מקדם זהה נקבע אף בהחלטת ועדת השגות מתאריך 21/05/2019 במתחם הנדון וכן, בהחלטת ועדת השגות בגו"ח 3850/51 באזת"ע נס ציונה. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה לפי מקדם 0.9 עבור שוליות לשטח החצר הנוסף מעבר לקיים במצב הקודם.

שטחי השירות בכל אחת מהקומות הוערכו לפי מקדם שווי 0.5 ביחס לשווי העיקרי באותה קומה.

10.4.2 <u>ערכי שווי - משרדים/תעסוקה:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון דמ"ש ראויים של 46 ₪/מ"ר בשטחי תעסוקה ובשיעור היוון של 7.5% מתקבל על ידו שווי של 2,633 ₪/מ"ר מבונה למשרדים/תעסוקה.

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 2,400 ₪/מ"ר מבונה לתעסוקה.

<u>הכרעה:</u>

לצורך אומדן השווי הראוי לתעסוקה עיינתי בנתוני ההשוואה כדלקמן:

נתוני השוואה למשרדים עפ"י גישת היוון ההכנסות:

- <u>דו"ח נת"מ למגדלי משרדים בחציון ראשון שנת 2019:</u>

מיקום	רמה	דמ"ש/מ"ר בש"ח
רחובות - נס ציונה	class a	70.57
	class b	59.6

בהתאם לסקירה הנ"ל מתקבלים דמ"ש ממוצעים של כ- 65.1 ₪/מ"ר משרדים.

בניתוח השווי עפ"י גישת היוון ההכנסות בהתאם לדמ"ש של 65 ₪/מ"ר ובשיעור תשואה של 7.1% (בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של השמ"מ במחצית ראשונה בשנת 2019) מתקבל שווי של 11,000 ₪/מ"ר בנוי. בניכוי יזמות (25%) ועלות בניה (6,000 ₪/מ"ר) מתקבל שווי של 2,800 ₪/מ"ר מבונה משרדים.

נתוני השוואה למשרדים עפ"י גישת ההשוואה:

- <u>עסקאות מכר למשרדים במתחם 'פארק הורביץ' ברחובות (חצי שנה לפני ואחרי המועד הקובע):</u>

גוש חלקה	תאריך	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
003651-0095-320	13/08/2018	399,138	2017	89	9,966
003651-0095-320	13/08/2018	221,743	2017	89	9,966
003651-0095-320	13/08/2018	221,743	2017	89	9,966
003651-0095-320	13/08/2018	44,348	2017	89	9,966
003651-0095-226	13/08/2018	438,430	2017	90	10,825
003651-0095-226	13/08/2018	243,572	2017	90	10,825
003651-0095-226	13/08/2018	243,572	2017	90	10,825
003651-0095-226	13/08/2018	48,714	2017	90	10,825
003651-0095-414	13/08/2018	370,972	2017	68	12,123
003651-0095-414	13/08/2018	206,095	2017	68	12,123
003651-0095-414	13/08/2018	206,095	2017	68	12,123

12,123	68	2017	41,219	13/08/2018	003651-0095-414
11,507	68	2017	352,123	13/08/2018	003651-0095-424
11,507	68	2017	195,624	13/08/2018	003651-0095-424
11,507	68	2017	195,624	13/08/2018	003651-0095-424
11,507	68	2017	39,125	13/08/2018	003651-0095-424
10,544	80	2017	379,572	12/11/2018	003651-0095-612
10,544	80	2017	210,873	12/11/2018	003651-0095-612
10,544	80	2017	210,873	12/11/2018	003651-0095-612
10,544	80	2017	42,175	12/11/2018	003651-0095-612
10,143	42	2003	213,000	02/07/2018	003654-0028-043
10,143	42	2003	213,000	02/07/2018	003654-0028-043
12,502	60	2017	337,562	10/04/2019	003651-0095-619
12,502	60	2017	187,534	10/04/2019	003651-0095-619
12,502	60	2017	187,535	10/04/2019	003651-0095-619
12,502	60	2017	37,506	10/04/2019	003651-0095-619
11,817	90	2017	478,588	11/03/2019	003651-0095-525
11,817	90	2017	265,882	11/03/2019	003651-0095-525
11,817	90	2017	265,882	11/03/2019	003651-0095-525
11,817	90	2017	53,177	11/03/2019	003651-0095-525
9,262	90	2017	375,109	27/06/2019	003651-0095-526
9,262	90	2017	208,394	27/06/2019	003651-0095-526
9,262	90	2017	208,394	27/06/2019	003651-0095-526
9,262	90	2017	41,679	27/06/2019	003651-0095-526
11,626	108	2017	565,040	14/03/2019	003651-0095-603
11,626	108	2017	313,911	14/03/2019	003651-0095-603
11,626	108	2017	313,911	14/03/2019	003651-0095-603
11,626	108	2017	62,782	14/03/2019	003651-0095-603

ממוצע העסקאות הנ"ל משקף שווי של כ- 11,080 ₪/מ"ר בנוי משרדים. בניכוי יזמות (25%) ועלות בניה (6,000 ₪/מ"ר) מתקבל שווי של 2,860 ₪/מ"ר מבונה משרדים/תעסוקה.

- <u>החלטת ועדת השגות מיום 15/06/2022 בגו"ח 3797/227</u>:

בהתאם להחלטת ועדת השגות למגרש המסווג ביעוד לתעסוקה ומסחר בקרית עקרון נקבע שווי קרקע של 2,170 ₪/מ"ר מבונה תעסוקה (בק"ק/בקומות) נכון למועד קובע בתאריך 21/05/2019.

- <u>החלטת ועדת השגות בגו"ח 3850/51 מיום 03/04/2023</u>:

בהחלטת ועדת השגות למגרש המצוי באזור תעשיה א' בנס ציונה (מגרש 51 עפ"י תכנית נס/126ב') נקבע שווי קרקע של 2,638 ₪/מ"ר מבונה משרדים נכון למועד קובע בתאריך 10/09/2020.

- <u>הכרעה בהשגה ראשונה בגוש 3850/102 מיום 29/09/2022:</u>

בהתאם להחלטת השמאי המחוזי למגרש המצוי ברח' החרש 2, נס ציונה, נקבע שווי קרקע של 2,691 ₪/מ"ר מבונה משרדים נכון למועד קובע בתאריך 26/01/2021.

בהתאם לכלל נתוני ההשוואה הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של 2,580 ₪/מ"ר מבונה למשרדים/תעסוקה.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו **שווי של 2,600 ₪/מ"ר מבונה תעסוקה/משרדים**.

לעניין מקדם השווי למשרדים – במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לשטחי המשרדים בקומת הקרקע לעומת שטחי המשרדים בקומות. בהתאם לבקשה להיתר (כמפורט בס' 7.3.1) ואשר אינה נדונה בשומה זו, מוצעת קומת קרקע מוגבהת של 7.6 מ' נטו ואילו בקומות העליונות גובה קומה טיפוסית הינו כמחצית ועומד על 3.56 מ' נטו.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם 1.1 לקומת הקרקע ביעוד לתעסוקה המשקף רווחה תכנונית.

10.4.3 <u>ערכי שווי - מסחר:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי 2.22 למסחר ביחס לשווי תעסוקה ששוויו כ- 2,633 ₪/מ"ר מבונה. מתקבל על ידו שווי של 5,833 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 4,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר ושווי של 12,700 ₪/מ"ר בנוי למסחר. מגלם דמ"ש חודשיים של כ- 75 ₪/מ"ר בשיעור היוון של 7%.

<u>הכרעה:</u>

נתוני שווי למסחר – עפ"י גישת היוון ההכנסות:

להלן דמ"ש חודשיים למסחר כפי שנקבעו במספר שומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	דמ"ש למסחר
אליהו כהן	3797/327	חסן מלך מרוקו השני	01/05/2018	80
בועז קוט	3797/217	חסן מלך מרוקו השני	01/01/2019	70
אורית גלן	3797/235	חסן מלך מרוקו השני	[8]28/2/2018-28/1/2021	70
אולין דוידסון	3797/218	חסן מלך מרוקו השני	25/01/2019	70
יעל הרון	3797/221	בוסי סנט ג'ורג'	03/07/2018	70
יעקב פז	3797/325	מתחם יעקרון 2000'	[5]06/07/2017-07/03/2020	70

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבלים דמ"ש שכיחים של 70 ₪ למ"ר מסחר. בהיוון דמי שכירות

[8] בהתאם לתקופת השימוש החורג.

השנתיים בשיעור של 7% בנכסי מסחר (עפ"י סקירת השמאי הממשלתי במחצית ראשונה בשנת 2019) מתקבל שווי של 12,000 ₪/מ"ר בנוי. בניכוי יזמות (25%) ועלות בניה (4,500 ₪/מ"ר) מתקבל שווי של 5,100 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

נתוני שווי למסחר עפ"י גישת ההשוואה:

- <u>החלטת ועדת השגות בגו"ח 3797/227 מיום 15/06/2022</u>:

בהחלטת ועדת ההשגות במגרש 146 (חלק) בגו"ח 3797/227 אימצה הועדה את החלטת השמאית המחוזית לשווי קרקע של 4,766 ₪/מ"ר מבונה למסחר במועד קובע 21/05/2019.

- <u>שומות שלומי יפה בגוש 3797 במתחם 'עקרון 2000'</u>:

בשומות השמאי יפה במתחם הנדון נקבע שווי של 5,833 ₪/מ"ר מבונה למסחר נכון למועד קובע בתאריך 01/01/2019.

- <u>עסקאות מכר לשטחי מסחר[9] בסמוך ל'פארק הורביץ' ברחובות כדלקמן</u>:

יום מכירה	גוש חלקה	שנת בניה	שטח	מחיר מכירה בש"ח	שווי מ"ר בנוי
02/05/2018	003654-0028-053	2003	34	360,000	10,588
15/04/2018	003654-0028-000	2003	67	906,000	13,522
15/04/2018	003654-0028-000	2003	24	296,000	12,333
29/05/2018	003654-0028-000	2003	40	395,000	9,875
06/06/2018	003654-0030-000	2002	81	903,650	11,156
14/05/2018	003654-0028-026	2003	47	460,000	9,787
16/04/2018	003654-0028-047	2002	35	355,000	10,143
18/04/2018	003654-0028-000	2003	230	2,000,000	8,696
24/04/2018	003654-0028-038	2001	104	1,310,000	12,596
03/06/2018	003654-0028-020	2003	39	380,000	9,744
21/05/2018	003654-0028-000	2003	25	250,000	10,000
04/11/2018	003654-0028-000	2001	40	475,000	11,875
22/11/2018	003654-0028-000	2002	165	2,200,500	13,336
20/11/2018	003654-0028-000	2003	80	950,000	11,875
20/01/2019	003654-0028-000	2002	36	350,000	9,722
13/08/2018	003654-0028-019	2003	235	2,720,000	11,574
14/11/2018	003654-0028-075	2003	18	250,000	13,889
18/04/2019	003654-0028-000	2003	90	1,300,000	14,444
02/06/2019	003654-0028-000	2003	58	900,000	15,517
09/12/2018	003654-0028-066	2003	38	550,000	14,474
14/02/2019	003654-0028-065	2004	22	310,000	14,091
02/12/2019	003654-0028-060	2001	80	1,255,000	15,688

[9] בהתאם לדיווח של רשות המיסים.

בהתאם לעסקאות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 12,040 ₪/מ"ר בנוי למסחר. בניכוי יזמות (20%) והפחתת עלות בניה (4,500 ש"ח/מ"ר) מתקבל שווי של 5,535 ₪/מ"ר מבונה למסחר במועד הקובע.

עפ"י הנתונים הנ"ל ובהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי בגבולות של 5,400 ₪/מ"ר מבונה מסחר.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו **שווי של 5,400** ₪/**מ"ר מבונה מסחר במעוגל במועד הקובע.**

<u>להלן סיכום ערכי השווי:</u>

יעוד	שווי בש"ח
תעשיה	2,500
משרדים/תעסוקה	2,600
מסחר	5,400

10.5 <u>עלות עודפת לחניה:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי עפ"י התכנית החדשה קיימת דרישה ולפיה מחצית מהחניות תהיינה תת קרקעיות וזאת, לעומת המצב הקודם בו נתאפשרה כל החניה בתחום המגרש כחניה עילית. בשומת המשיבה הובאה בחשבון במצב חדש עלות עודפת לחניה בהתאם לתקן החדש עפ"י תמהיל השימושים המוצע. בשומתו, חושבה עלות עודפת עבור 60 מ"ח (לפי 50% ת"ק) לפי עלות בניה בסך של 72,000 ₪/מ"ח (30 מ"ר) ובסה"כ עלות עודפת בסך של 4,311,000 ₪.

לטענת שמאי המבקש, עפ"י תקנות התו"ב נדרשים 173 מ"ח לשטחי המשרדים (1 מ"ח לכל 60 מ"ר משרדים) וכן, 15 מ"ח למסחר (1 מ"ח לכל 30 מ"ר מסחר) ובסה"כ 188 מ"ח במגרש הנדון. בחישוב 94 מ"ח עיליות לפי 30,000 ₪/מ"ח ושווי של 94 מ"ח ת"ק לפי 60,000 ₪/מ"ח ובניכוי עלות בניה (108,000 ₪/מ"ח, 40 מ"ר * 2,700 ₪/מ"ר) עבור 94 מ"ח ת"ק מתקבלת עלות עודפת בסך של 1,692,000 ₪.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לס' 6.8 להוראות התכנית נקבעו בין היתר ההנחיות הבאות:

(3).כל הריסה ובניה מחדש במגרשים הבנויים בתכנית לעת אישורה מחייבת בניה של חניה ת"ק בהתאם לתקן.

(4)לפחות 50% מהחניות הנדרשות במגרשים המיועדים לתעסוקה....תהיינה תת קרקעיות.

(5) החניה העילית לא תעלה על 50%, בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר...

עפ"י האמור לעיל, במצב החדש עפ"י הוראות תכנית זמ/350 מחצית מהחניות יהיו ת"ק.

לעומת זאת, במצב הקודם עפ"י תכנית זמ/בת/329 לא נדרשה חניה תת קרקעית. לאור שימושי הקרקע המותרים לתעשיה ולאור תקן החניה הרלוונטי לשימושים אלו, ניתן להסדיר את כל מקומות החניה בתחום החצר.

<u>לעניין מס' החניות להקמה במרתף:</u>

בהתאם להוראות התכנית, החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף. בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 נקבעו הנחיות לחישוב מס' מקומות החניה בכל אחד מהשימושים המוצעים. לאור מיקום הנכס הנדון בטבעת החיצונית של המטרופולין והעובדה כי קריית עקרון ידועה כעיר ללא מטען חושבו מס' החניות בהתאם לקטגוריה של "יישוב בלא מטע"ן".

בהתאם לתמהיל השימושים המותר במגרש A125 הנדון נדרשים עפ"י התקן 9 מ"ח עבור 450 מ"ר מסחר (1 מ"ח לכל 25 מ"ר עד 50 מ"ר)[10] וכ - 142 מ"ח במעוגל[11] עבור 8,500 מ"ר תעסוקה (1 מ"ח לכל 60 מ"ר משרדים), סה"כ נדרשים 151 מ"ח עפ"י התקן.

בהתאם להוראות התכנית, לפחות מחצית מהחניות יבנו בקומת המרתף. במקרה הנדון מדובר ב- 76 מ"ח שתהיינה ת"ק.

אין חולק כי, חפירת חניות תת קרקעיות כרוכה בעלות גבוהה שלעיתים עולה על התמורה הצפויה ממכירתה. העלות העודפת, ככל וקיימת, משתנה בהתאם למיקום הנכס ורמת הביקושים בסביבה.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות עודפת של 72,000 ₪/מ"ח[12] לעומת עלות עודפת של 48,000 ₪ בשומת המבקשת[13]. לצורך בחינת העלות העודפת למ"ח עיינתי במספר נתונים כדלקמן:

- בהתאם לדו"ח נת"מ נכון למחצית ראשונה לשנת 2019 הוערכו באזור רחובות – נס ציונה דמ"ש חודשיים של 432.14 ₪/מ"ר חניה. בגישת היוון הכנסות לפי שיעור תשואה של 7%[14] מתקבל שווי בגבולות של 73,000 ₪/מ"ח. בניכוי עלות הקמה בסך של 113,100 ₪/מ"ח לפי 3,200 ₪/מ"ר[15] * 35 מ"ר[16] מתקבלת <u>עלות עודפת בגבולות 40,065 ₪/מ"ח.</u>

- ערכים דומים נקבעו בהחלטת ועדת השגות בגו"ח 3850/51 באזת"ע נס ציונה ולפיה נקבעה עלות <u>עודפת של כ- 41,700 ₪[17] לחניה ת"ק</u> נכון למועד קובע בתאריך 10/09/2020 (68,571 ₪/ שווי מ"ח ת"ק - 110,285 ₪ עלות הקמה). כ"כ, בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 3850/102 ברח' החרש 2 נס ציונה נקבעה עלות עודפת זהה בתת הקרקע.

- בהחלטת ועדת השגות בגו"ח 3797/227 באזור תעשיה 'עקרון 2000' נקבעה עלות <u>עודפת של כ- 29,155 ₪ לחניה ת"ק</u> (65,695 ₪ שווי מ"ח ת"ק– 94,850 ₪ עלויות הקמה) נכון למועד קובע בתאריך 21/05/2019.

---

[10] הובא בחשבון מ"ח לכל 50 מ"ר בהתאם למוצע בבקשה להיתר בנכס נשוא השומה.

[11] בהתאם לתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 נקבע כי: "בעת חישוב מספר מקומות חניה הנדרשים לפי התוספת לכל שימוש קרקע, **יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה**".

[12] 30 מ"ר * 2,400 ₪/מ"ר = 72,000 ₪.

[13] 108,000 ₪ עלות חניה ת"ק (2,700 ₪/מ"ר * 40 מ"ר) – 60,000 ₪/מ"ח ת"ק = 48,000 ₪.

[14] בהתאם להחלטת ועדת השגות בא.ת נס ציונה, גו"ח 3850/51 מיום 10/09/2020.

[15] בהתאם למחירון 'דקל' עלויות בניה נובמבר 2018 עלות ישירה לבנית חניה ת"ק 2,810 ₪/מ"ר * 1.15 עקיפות = 3,230 ₪/מ"ר.

[16] בהתאם לפרק י' בקווים מנחים – 'עריכת שומות לחניונים' נקבע כי השטח הממוצע ברוטו השכיח למקום חניה תקני בחניון בנוי הינו כ- 35 מ"ר.

[17] = 41,714 ₪.

- בשומת שלומי יפה במתחם 'עקרון 2000' בגוש הנדון נקבע שווי חניה ת"ק לפי 60,000 ₪ ועלות הקמה של 125,000 ₪/מ"ח, סה"כ מתקבלת <u>עלות עודפת של 65,000 ₪ לחניה ת"ק</u>.

- בשומת חגית רבינזון בגו"ח 3797/219-220 באזת"ע 'עקרון 2000' הוערכה עלות חניה ת"ק בסך של 94,850 ₪ (35 מ"ר * 2,710 ₪/מ"ר). בהנחה לשווי חניה של 65,695 ₪ בהתאם להחלטת וועדת השגות מיום 21/05/2019 במתחם הנדון <u>מתקבלת עלות עודפת של 29,155 ₪/מ"ח</u>.

<u>ריכוז נתונים רלוונטיים בגוש הנדון</u>:

הכרעה/השגות	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי חניה ת"ק	עלות הקמת חניה ת"ק	עלות עודפת
חגית רבינסון	3797/220	א.ת עקרון 2000	01/01/2019	65,695	94,850	29,155
שלומי יפה		א.ת עקרון 2001	01/01/2019	60,000	125,000	65,000
החלטת ועדת השגות	3797/227	א.ת עקרון 2000	21/05/2019	65,695	94,850	29,155

עפ"י הטבלה, מתקבלת בממוצע עלות עודפת בסך של 41,000 ₪/מ"ח במעוגל.

לאור כל הנתונים המפורטים לעיל, ובשים לב למיקום הנכס נשוא השומה ובהתחשב במועד הקובע הובאה בחשבון במקרה הנדון עלות עודפת בגבולות של 41,000 ₪/מ"ח עבור 76 מ"ח ובסה"כ 3,116,000 ש"ח.

10.6 <u>צמידות לקו מתח גבוה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מרחקי הבניה מקו המתח העליון שהוגדרו בתכנית אינם פוגעים בשווי הנכסים הגובלים עם פרוזדור החשמל.

בשומת המבקש הובאה בחשבון במצב החדש הפחתה של 10% בגין צמידות לקו מתח גבוה במגרש הנדון.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת המבקש באופן חלקי.

עפ"י תשריט התכנית החדשה מסומן בתחום המזרחי והדרומי במגרש הנדון אזור ל'הנחיות מיוחדות' בו מצוי פרוזדור חשמל.

בהתאם לתכנית זמ/329 (סעיף 13.1) במצב תכנוני קודם נקבע כי: *"לא ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה...בקו מתח עליון 161-100 ק"ו – **<u>20 מטרים מציר הקו".</u>***

לעומת זאת, בס' 6.21 בתכנית החדשה זמ/350 נקבעו ההנחיות כדלקמן:

1. *בתחום המסומן כהנחיות מיוחדות מצוי פרוזדור חשמל מאושר בתכנית זמ/בת/329 **<u>וכל ההוראות הנוגעות לו נותרות בעינן עפ"י התכנית המאושרת.</u>***

כ"כ,

2. *לתכנית זו מצורף מסמך רקע "סקר שטף מגנטי" אשר ממנו עולה כי אין בתחמ"ש ובקווי המתח המוליכים אליו בכדי להטיל מגבלות פיתוח או בינוי, הנובעות מקרינה אלקטרו-מגנטית, על המגרשים הסמוכים.*
3. ***כל היתר בניה חדש בסמיכות לקו החשמל ישמור על מרחק של 35 מ' מציר הקו.***

בנוסף,

עפ"י נספח 'סקר שטף שדה מגנטי' בתכנית נקבע, בין היתר, כי ניתן לבנות מבני תעשיה ומשרדים בשטף שדה מגנטי של MG8, <u>דהיינו בטווח של 25 מ' מציר הסימטריה של מעגלי המתח</u>.

עפ"י המפורט לעיל, קיימת אי בהירות בכל הנוגע למרחק הבניה הנדרש מקו המתח העליון שכן, עפ"י התכנית במצב הקודם (זמ/בת/329) נדרש לשמור מרחק של 20 מ' ואילו עפ"י סעיף 3 לתכנית החדשה נקבע מרחק של 35 מ' בבניה חדשה. כ"כ, עפ"י נספח 'סקר שדה מגנטי' הנלווה לתכנית במצב החדש נקבע מרחק בטווח של 25 מ'.

עוד יצויין כי, עפ"י תשריט הבקשה להיתר בנכס הנדון, נראה כי מרחק המבנה המתוכנן קטן מהמרחק המינימלי של 20 מ' מקו החשמל העליון. עפ"י מדידה גרפית ע"ג תשריט ההיתר מתקבל מרחק אופקי הקטן מ - 10 מ' לקו מתח עליון בגבול המזרחי בחלקה. כ"כ, המרחק המכס' לקו החשמל מדרום לחלקה הינו כ - 20 מ', בדומה לדרישת התכנית במצב קודם. לאור אי הבהירות ולאור העובדה כי מדובר בקו חשמל גבוה הקיים בשני מצבי התכנון, הרי שבשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה בגין צמידות לקו מתח עליון בשני מצבי התכנון.

10.7 **<u>לעניין הדחיה:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי במגרשים ריקים אין כל מניעה למימוש מיידי וקבלת היתר בניה. לשיטת שמאי המשיבה במגרש הנדון ואף בשני מגרשים סמוכים אושרו בקשות להיתר הכוללות מימוש של מלוא זכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית. לפיכך, אין להביא בחשבון מקדם דחיה ולכל היותר, יש להביא בחשבון דחיה של שנתיים עפ"י שומת השמאית רבינזון.

לשיטת שמאי המבקש הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 0.747 המשקף דחיה של 5 שנים ובשיעור היוון של 6%.

<u>הכרעה:</u>

כמפורט בשומות הצדדים, אפשרה הוועדה המקומית שימושים חורגים המותרים עפ"י התכנית במצב החדש. ואכן, נערכה בנכס הנדון שומת השבחה בגין שימוש חורג ע"י החי"מ וזאת, לתקופה של 1/11/2016 – 1/4/2020.

התכנית הנדונה אושרה בראשיתה של שנת 2019 ויוצרת מסגרת תכנונית להסדרת השטחים שבתחום התכנית המיועדים בעיקר לתעשיה ע"י שינוי ייעודם לשטחי תעסוקה ומסחר.

בהתאם להוראות התכנית נקבעו בין היתר, תנאים למתן היתרי בניה כדלקמן:

- היתר יוצא לכל בניין בשלמותו <u>ותוך מיצוי כל זכויות הבניה שלו,</u> ללא אפשרות של בניית הקומות הנמוכות בלבד.
- אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הומ"ק <u>על כל שטח התכנית.</u>
- היתר בניה לתוספת זכויות או לבניה חדשה יחוייב בהוצאת היתר בניה <u>עבור כל המבנה בשלמותו.</u>
- הכנת תכנית פיתוח לאישור הומ"ק בקנ"מ 1:500 של מגרש או קבוצת מגרשים במתחם...
- תנאי להיתר עד 50% מזכויות בניה בתכנית למגרשים ריקים יהיה סיום שדרוג כביש 411. תנאי להיתר ליתרת זכויות הבניה יהיה ביצוע של המחלפונים על כביש 40 בצומת בילו ובצומת עקרון.
- לא ינתנו היתרים מכח תכנית זו, אלא לאחר קבלת חוו"ד של המנהלת שתוקם מטעם המועצה המקומית עקרון שתטפל בניהול השטחים בתחום התכנית.

לאור הנ"ל ובשים לב לשימושים החורגים בסביבת הנכס כאמור (עד לשנת 01/01/2027[18]) והזמן הדרוש להטמעת התכנית החדשה, הובא בחשבון כי מימוש הזכויות כפוף לדחיה ביחס למועד הקובע.

בהתאם למידע בתיק הרישוי נפתחה בקשה להיתר בנכס הנדון בתאריך 15/11/2022 והיתר הבניה להריסה הופק בתאריך 04/05/2023.

בנוסף, אותרו על ידי 2 בקשות נוספות לניצול הזכויות עפ"י התכנית החדשה. בחלקה 251 (מגרש A124) הוגשה בקשה בתאריך 14/03/2022 להריסת המבנה הקיים ובניה חדשה בהתאם לניצול מלוא זכויות הבניה המותרות.

[18] בהתאם להבהרת הועדה במהלך הדיון המקצועי.

בנוסף, בחלקה 239 (מגרש 153) הוגשה בתאריך 20/10/2020 בקשה לתוספת שני מבנים בחלקה הכולל מבנה שמיועד למסחר ותעסוקה. הבקשות כאמור טרם אושרו וטרם ניתן בגינן היתר בניה.

כאן המקום להדגיש כי דחית מימוש הזכויות עפ"י התכנית החדשה מצביעה על העדפתו הסובייקטיבית של המבקש. לעיתים היא כפופה לתום תקופת השימוש החורג, ככל וקיימת, ואינה משקפת בהכרח את השימוש המיטבי. יחד עם זאת, מדובר במימוש בדרך של העברת זכויות, מדובר במתחם בהיקף רחב שסביר להניח שלא ייבנה בהינף אחד אלא לאורך זמן, כ"כ, מדובר במגבלה שאינה מאפשרת מימוש חלקי. לאור זאת, קיבלתי את עמדת המבקש ולפיה, יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה דחיה עד למימוש הזכיות עפ"י התכנית החדשה.

לעניין מקדם הדחיה - בשומות המכריעות שנערכו ע"י השמאי שלומי יפה במתחם הנדון הובאה בחשבון דחיה בטווח של 5 עד 12 שנים וזאת, בהתאם לאופי הנכס. במגרש 124 הצמוד הובאה בחשבון בשומת השמאי יפה, דחיה של 5 שנים למימוש הזכויות לאור אישורה של התכנית הנדונה. בשומת השמאית רבינסון לנכס בגו"ח 3797/219+220, הובאה בחשבון דחיה של שנתיים בלבד.

למרות העובדה כי בנכס הנדון הוגשה בקשה להיתר, הרי שנכון למועד הקובע מדובר בהליך שאינו וודאי, וסביר כי המתחם לא ייבנה בהיקף אחד. בהערת אגב יוער כי לא קיבלתי במקרה הנדון את הדחיה של 5 שנים, בין היתר בשל העובדה כי נכון למועד הקובע מדובר בקרקע ריקה ופנויה.

לאור כל האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו דחיה של 3 שנים (מקדם 0.84) המשקפת תקופה סבירה למילוי תנאי התכנית ו'הבשלת' המתחם לתכנון החדש.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

שווי מצב חדש - (תכנית זמ/350)						
שטח מגרש	7,430					
תכסית	2,972	40%				
קומה	**תאור**	**אחוז**	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ מר"א**
קרקע	מסחר עיקרי		450	1	5,400	2,430,000
	תעסוקה עיקרי		2,135	1.1	2,600	6,106,619
	תעסוקה שטחי שירות		387	0.55	2,600	553,151
	תכסית (40%)		**2,972**			
קומות עליונות	תעסוקה עיקרי		6,365	1	2,600	16,548,528
	תעסוקה שטחי שירות		1,493	0.5	2,600	1,941,136
חצר	הגדלת חצר תפעולית ע"ח חניות שנוידו למרתף		2,650	0.27	2,600	1,860,300
סה"כ						**29,439,734**
עלות עודפת לחניה:						
מס' חניות למשרדים במעוגל (1 מ"ח לכל 60 מ"ר)			142			
מס' חניות למסחר (1 מ"ח לכל 50 מ"ר)			9			
סה"כ חניות נדרשות עפ"י תקן			151			
דרישה שלפחות- 50% תמוקמנה בתת הקרקע			**76**			
עלות עודפת לחניה ת"ק					-41,000	-3,116,000
סה"כ שווי בניכוי עלות עודפת לחניה						26,323,734
דחיה והתארגנות (N=3, I=6%)						0.84
סה"כ שווי מצב חדש						**22,101,914**
שווי מצב קודם - (תכנית זמ/329)						
שטח מגרש במצב נכנס			**8,947**			
קומה	**תאור**	**אחוז**	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שווי**	**סה"כ מר"א**
קרקע	מסחר עיקרי	15%	1,342	1	5,400	7,247,070
	תעשיה עיקרי	15%	1,342	1	2,500	3,355,125
	תעשיה ש"ש	10%	894.7	0.5	2,500	1,118,375
קומה א'	תעשיה עיקרי	35%	3,131	0.60	2,500	4,697,175
	תעשיה ש"ש	10%	895	0.3	2,500	671,025
קומה ב'	תעשיה עיקרי	35%	3,131	0.40	2,500	3,131,450
	תעשיה ש"ש	10%	895	0.2	2,500	447,350
סה"כ שווי מצב קודם						**20,667,570**
סה"כ השבחה בש"ח במעוגל						**1,434,300**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס נשוא השומה הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
זמ/350 (453-0212399)	01/01/2019	₪ 1,434,300	₪ 717,150

היטל ההשבחה ישא הצמדה בחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה