דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 22 בינואר 2017

מספר מינוי: 1256-2017

לכבוד

צוות עומרי עבודות עפר בע"מ	**ועדה מקומית לתו"ב קסם**
ע"י מר עודד האושנר, שמאי מקרקעין	**ע"י מר עלא אלדין זידאן, שמאי מקרקעין**
(להלן: "המבקשת")	(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 8866, חלקה 6 (חלק)

מגרש מס' 18 עפ"י תכנית מס' 451-0330993

מתחם לוגיסטי "לב הארץ",

כפר קאסם

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 20/08/2017 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של התכניות כמפורט בסעיף 4 להלן, עקב מימוש על דרך של בקשה להיתר בניה מס' 20170152.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	8866
חלקה	-	6 (חלק)
מס' מגרש	-	18 עפ"י תכנית מס' 451-0330993
שטח המגרש	-	6,116 מ"ר
מהות הנכס	-	קרקע בייעוד מרכז לוגיסטי.
כתובת	-	מתחם לוגיסטי "לב הארץ", כפר קאסם.

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
ק/3414	03/05/2008
451-0330993	31/12/2015

5. **<u>דיון</u>**

ביום 06/11/2017 התקיים דיון במשרדי בנוכחות: מר עלא אלדין זידאן - שמאי המשיבה, ה"ה עודד האושנר ואסף ניב – שמאים מטעם המבקשת, עו"ד ליאנה שעשוע - שמאית מקרקעין ממשרדי ומר מאור נובוגרוצקי- טרום מתמחה ממשרדי.

פרוטוקול הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר עלא אלדין זידאן, מיום 29/07/2017 (ק60932/17), על נספחיה ובמסמכי התגובה מטעם שמאי המשיבה מיום 20/09/2017 ו- 16/11/2017.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר עודד האושנר, מיום 29/08/2017 (מס' 43-14484.1), על נספחיה.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור עצמאי בנכס נערך ביום 14/01/2018.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס מהווה את מגרש 18 עפ"י תכנית מס' 451-0330993, הידוע כחלק מחלקה 6 בגוש 8866, בחלקו המערבי של המתחם הלוגיסטי "לב הארץ", בכפר קאסם (להלן: "הנכס").

מתחם "לב הארץ" מהווה פארק לוגיסטי בשטח של כ- 605 דונם, הממוקם בסמוך לעורקי תנועה מרכזיים, דוגמת כביש מס' 5 ו- 6 ובסמוך לפארק אפק בראש העין. המתחם נמצא כיום בשלבי בניה ופיתוח.

סביבת הנכס מאופיינת במבני לוגיסטיקה לצד מגרשים בשלבי בניה ו/או מגרשים פנויים.

הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל תשתיות חשמל, כבישים, מדרכות חלקיות וכד'.

מגרש 18 ממוקם בחלקו המערבי של המתחם, הינו בשטח של 6,116 מ"ר ובעל צורה הנדסית דמויית טרפז, כאשר פינתו הדרום מערבית של המגרש משוננת.

במועד הביקור, החלו בעבודות עפר במגרש.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

להלן פרטי רישום הנכס, בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 20/08/17:

- חלקה 6, בגוש 8866
- שטח רשום : 11,976 מ"ר
- בעלים : צוות עומרי עבודות עפר בע"מ – 1119/11976 חלקים

  עיסא עומר -570/11976[1]

  עיסא אעתדאל – 287/11976[1]
- ביום 19/03/1978 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים (י.פ. מס' 3815, עמ' 715, משנת 1978).
- ביום 26/12/1000 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים (ק"ת 6067, מיום 20/11/00).

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1. **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1 **<u>תכנית מתאר מקומית אפ/100 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4132 מיום 08/08/1993</u> התכנית יעדה את הקרקע ל"אזור חקלאי".

מטרת התכנית לקבוע הוראות בניה לבנייני משק חקלאי באזור שייעודו חקלאי. התכנית קובעת הוראות בניה, בין היתר, למבנים הבאים: בתי אריזה לפרחים וצמחי נוי, דירי צאן, רפתות, מבנה לול, מחסן חקלאי ועוד.

[1] לא רלוונטי להכרעה.

10.1.2 **<u>תכנית מח/32</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2549 מיום 05/07/1979</u>

מטרות התכנית הינן ליעד את השטחים המסומנים בצבע אדום לדרך וסלילת כביש, ליעד את השטח המתוחם להקמת גשרים, גשרונים, תעלות, גדרות, וקירות תומכים, סגירה וביטול דרכים כנדרש על ידי התכנית והסדרת הסתעפויות וצמתים. התכנית מייעדת חלק מחלקה 6 לדרך.

10.1.3 **<u>תכנית מח/114</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4675 מיום 01/09/1998</u>

מטרת התכנית הרחבת כביש 5 בקטע המחבר בין מחלף אבן העזר למחלף קסם ושינוי יעוד משטח חקלאי לדרך מהירה.

התכנית משנה את יעודה של חלק מחלקה 6 לצורך הרחבת דרך.

10.1.4 **<u>תמ"מ 21/3</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12/11/2003</u>

מטרות התכנית הינן, בין היתר, יצירת התנאים הנאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסיה, יצירת תנאים נאותים שיאפשרו תמורות במבנה התעסוקה, שיפור רווחת התושבים בתעסוקה, ושמירה על רצף שטחים פתוחים ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי.

התכנית מסווגת את המגרש הנדון ביעוד "**אזור מטרופוליני משני**", בו יותרו התכליות והשימושים, כולם או מקצתם, בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית או מפורטת: תעשיה עתירת ידע, מעבדות מחקר ופיתוח, משרדים, שטחים לירידים ותערוכות, בתי מלאכה, תעשיה ושטחי אחסנה שאינם גורמים מטרד סביבתי, מסחר, מוסד (שטח המיועד, בין היתר; למבנים למטרות חינוך, דת, תרבות, קהילה, בריאות, ספורט וכיו"ב), מגורים, אכסון תיירותי, בתי אבות, מבני תרבות ובידור, מתקני תשתית, מרכזי תחבורה, דרכים, שטחי חניה ותחנות דלק.

10.2. **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית ק/3414</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5790 מיום 02/04/2008 ובעיתונות ביום 18/04/2008</u>

מטרות התכנית הינן שינוי ייעוד הקרקע מקרקע חקלאית לאזור למרכזים לוגיסטיים, שטח משולב לבנייני ציבור וספורט, שטח ציבורי פתוח ושטח למתקנים הנדסיים ודרכים.

בהתאם לתשריט התכנית, מסומנת החלקה כחלק ממגרש 5, בשטח של 19.22 דונם, ביעוד "**אזור למרכזים לוגיסטיים**".

בהתאם להוראות התכנית באזור זה יותרו השימושים הבאים: מרכזים לקליטה והפצה של מוצרים, אחסנה של מוצרים, חומרים, רכב וחלקיו, מגרשי חניה לאוטובוסים ורכב כבד, מתקני תקשורת, מסופי תחבורה, מגרשי הדרכה לנהגים, שטחי מסחר, מתקני אריזה ותעשיה ומשרדים לשימוש העסקים במקום.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

במגרשים המיועדים למרכזים לוגיסטיים תתאפשר חלוקה למגרשי משנה שגודלם לא יפחת מ- 4.5 דונם במסגרת תכנית מפורטת שתוכן בכל מגרש באישור הועדה המקומית.

היקף המסחר בתחום התכנית יעמוד על 20,000 מ״ר שטח עיקרי ומימושו יתאפשר רק עם מימוש זכויות למרכזים לוגיסטיים ולתעשייה, ויהיה עד 5.23% בכל מגרש למרכזים לוגיסטיים.

היקף התעשיה בתחום התכנית יעמוד על 18,000 מ״ר שטח עיקרי, סה״כ לכל התכנית.

גובה המבנים המרבי בגגות שטוחים יהיה 18 מ׳ ובגגות משופעים עד 22 מ׳. גובה קומה לא יקטן מ- 3.5 מ׳.

תכסית המבנה לשימושים לוגיסטיים לא תעלה על 60% משטח המגרש ולשימושים של מסחר תעשיה ומבני ציבור - על 50% משטח המגרש.

תותר הקמת מרתפים עד גובה של 4 קומות תת-קרקעיות. בקומת המרתף העליונה יותרו התכליות הבאות: חניה, שירותים טכניים, חדרי כושר, מחסנים, ייצור והרכבה, אחסון ציוד ועוד.

להלן הוראות וזכויות הבניה במרכזים לוגיסטיים:

שטח מגרש מינימאלי	-	15 דונם
שטח עיקרי מעל הקרקע	-	100%
שטח עיקרי מתחת לקרקע	-	20%
שטח שירות מעל הקרקע	-	35%
שטח שירות מתחת לקרקע	-	280%
תכסית קרקע מרבית	-	60%
מספר קומות מרבי	-	5 קומות
קווי בנין	-	קדמי - 8 מ׳, צדדי מערבי – 20 מ׳[2], צדדי מזרחי – 8 מ׳, אחורי – 14 מ׳.

10.2.2 **<u>תכנית 451-0330993</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7167 מיום 16/12/2015</u>

מטרות התכנית הינן איחוד וחלוקה מחדש של מגרש 5 לשני מגרשים, 17 ו- 18, שינוי קווי בנין ותוספת שטחי בניה לשימושי לוגיסטיקה.

בהתאם לתשריט התכנית מסווג הנכס כמגרש מס׳ 18 ביעוד ״**אחסנה**״, עליו מבנה המסומן להריסה.

ביעוד אחסנה הותרו התכליות והשימושים בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית ק/3414, כדלקמן: מרכזים לקליטה והפצה של מוצרים, אחסנה של מוצרים, חומרים, רכב וחלקיו, מגרשי חניה לאוטובוסים ורכב כבש, מתקני תקשורת, מסופי

[2] רלוונטי למגרש 5

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

תחבורה, מגרשי הדרכה לנהגים, שטחי מסחר, מתקני אריזה ותעשיה, משרדים לשימוש העסקים שבמקום, והכל בכפוף למגבלות והוראות הבניה שבסעיף 14 בהוראות תכנית ק/3414.

להלן הוראות וזכויות הבניה הרלוונטיים לנכס:

שטח מגרש	-	6,116 מ״ר
שטח עיקרי לאחסנה מעל לכניסה הקובעת	-	6,275 מ״ר
שטח שירות לאחסנה מעל לכניסה הקובעת	-	2,141 מ״ר
שטח עיקרי למסחר מעל לכניסה הקובעת	-	320 מ״ר
שטח עיקרי לאחסנה מתחת לכניסה הקובעת	-	1,223 מ״ר
שטח שירות לאחסנה מתחת לכניסה הקובעת	-	17,125 מ״ר
אחוזי בניה כוללים	-	438%
תכסית	-	64%
גובה מבנה מעל לכניסה הקובעת	-	18 מטרים
מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	-	5 קומות
קווי בנין	-	קדמי - 8 מ׳, צדדי שמאלי – 12 מ׳, צדדי ימני – 8 מ׳, אחורי – 0 מ׳.

11. **<u>רישוי</u>**

ביום 09/07/17 אושרה במליאת הועדה המקומית בקשה להיתר בניה מס׳ 20170152 להקמת מבנה לוגיסטיקה, משרדים וחדר טראפו.

- להלן טבלת שטחי הבניה המאושרים בבקשה להיתר בניה:

מפלס	שטחים עיקריים, במ״ר			שטחי שירות, במ״ר				סה״כ הבנין
	אחסנה	משרדים	סה״כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	סה״כ	
קרקע	3,184.8	150.10	3,334.99	34.36	28.20	127.21	189.77	3,524.76 מ״ר
1		235.20	235.20	17.56		57.88	75.44	310.64 מ״ר
2		608.56	608.56	17.00		56.54	73.54	682.10 מ״ר
3		249.22	249.22	17.00		20.00	37.00	286.22 מ״ר
סה״כ	**3,184.89**	**1,243.08**	**4,427.97**	**85.92**	**28.20**	**261.63**	**375.75**	**4,803.72 מ״ר**

הבקשה הוגשה במסגרת הקלה בקו בניין צדדי מערבי בשיעור עד 10% ואישור לחדר שומר בגבול המגרש.

12. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

12.1. שטח מצב קודם – לצורך חישוב שטח הקרקע במצב קודם הובאו בחשבון סך השטחים שהופקעו ע"י תכנית ק/3414, בשיעור של כ- 31.7%, לטובת שטחי ציבור.

12.2. המצב הקודם של הנכס, טרם אישורה של תכנית ק/3414, הינו חלקה 6 בגוש 8866, עליה קיימות הערות על הפקעה בהתאם לפקודת הדרכים, מיום 20/11/2000 ומשנת 1979. כמו כן, תכנית מח/32 יעדה חלק מחלקה 6 לדרך. שטח מופקע לא נלקח בחשבון במצב קודם.

12.3. בהתאם לפס"ד קריית בית הכרם, "היה ניתן להגיש תביעה לירידת ערך ופיצויי הפקעה בעקבות שינוי הייעוד לדרך ולא לפצות את המבקשת בחישוב ההשבחה".

12.4. בהכרעת שושי שרביט שפירא, מיום 30/05/11, במגרש 2 שבמתחם הנדון (להלן: "הכרעת שרביט שפירא") נקבע כי לצורך חישוב השטח במצב קודם לא נלקחות בחשבון הפקעות קודמות.

12.5. שמאי המשיבה צירף בתמיכה מכתב ממר מאג'ד בדיר, מהנדס ומזכיר הועדה, מיום 31/10/2017, בו צויין כי "יעודי החלקה טרם אישורה של תכנית ק/3414 היו כדלקמן: שטח של כ- 4,290 מ"ר ביעוד חקלאי ושטח של כ- 7,686 מ"ר הופקע לטובת כביש חוצה שומרון (דרך מס' 5).

12.6. שווי מצב קודם – הובא בחשבון שווי קודם לפי 180,000 ₪ לדונם חקלאי, בהתאם לשומות מכריעות שנערכו במתחם לב הארץ נכון למועד הקובע.

12.7. שווי מצב חדש – הובא בחשבון מקדם שווי 1 לשטח עיקרי בשיעור של עד 80% מזכויות הבניה ומקדם שווי 0.8 לזכויות הבניה שמעל 80%.

12.8. הובא בחשבון מקדם שווי של 0.5 לשטחי השירות העיליים, אך במסמך התגובה שהוגש ע"י שמאי המשיבה נטען כי השטחים במתחם מושכרים כשטחי ברוטו ולכן סביר כי בחישוב ההשבחה יחושבו שטחי השירות במלואם. שמאי המשיבה מפנה בתמיכה להכרעות במתחם:

- בהכרעותיו של רן וירניק, מיום 19/10/10, למגרשים 6 ו- 7 ולמגרש 13 נקבע כי יש להוסיף 10% לשטח העיקרי בגין שטחי שירות.
- בהכרעת שרביט שפירא נקבע כי יש לקחת בחשבון העמסת שטחי שירות בהתאם לשטחים בבקשה להיתר בפועל.
- בהכרעת עאטף עאלם, מיום 18/02/17, במגרש מס' 15 הוצג בפני השמאי המכריע הסכם שכירות במגרש שלא כלל חלק משטחי השירות. שמאי המשיבה טען כי אין לכך רלוונטיות לנכס הנדון.
- שמאי המשיבה הציג חוזה שכירות של שטחי לוגיסטיקה ומסחר, מיום 15/08/2011, במגרש מס' 6, לפיו השטח המושכר כלל תוספת של 15% בגין שטחים משותפים.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

12.9. היות ובמתחם כולו לא היתה בניה תת קרקעית לא הובאו זכויות הבניה התת קרקעיות בחישוב השווי.

12.10. שווי מ״ר מבונה במתחם שבנדון עבור שימושי לוגיסטיקה בקומת הקרקע ומשרדים בקומות הינו 700 ₪ למ״ר מבונה, בהתאם לשומות מכריעות שנערכו במתחם לב הארץ נכון למועד הקובע.

12.11. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין גודל/אי תפוסה, בהתאם לשומות מכריעות במתחם ושומות ועדה קודמות.

12.12. ההשבחה נבחנה תחילה בגין המימוש המלא של זכויות הבניה מכוח תכנית ק/3414 ובשלב השני, נבחנה ההשבחה בגין המימוש החלקי במסגרת הבקשה להיתר נשוא המימוש, שנאמד בשיעור של 66% מההשבחה המלאה.

12.13. ליתרת זכויות הבניה בקומות קיים ערך כלכלי. הענין נדון בהכרעת שרביט שפירא, שם נקבע כי שווי אקו׳ לשימוש לוגיסטיקה בקומה ב׳ הינו 80% משווי בקומת קרקע ושווי מ״ר אקו׳ למשרדים זהה בכל הקומות.

12.14. כמו כן, על המגרש חלה תכנית מס׳ 451-0330993, אשר מטרתה תוספת שטחי בניה, דבר המראה על הערך הכלכלי גם עבור זכויות מעבר לזכויות הקיימות. כמו כן, פעמים רבות טופלו ע״י הועדה בקשות לתוספת בניה, למשל תוספת שטחים במגרש 7, דבר המעיד כי קיים ביקוש לזכויות שטרם נוצלו. שמאי המשיבה מציג כדוגמא גם את מגרש 2 בו נוצלו זכויות בשיעור של כ- 90%.

שמאי המבקשת הגיב כי ערב הבקשה לתוספת זכויות בניה במגרש 2, לא נוצלו כל זכויות הבניה בקומת הקרקע, שהינן בעלות ערך כלכלי. זאת להבדיל מהנכס הנדון, בו נוצלו כל הזכויות הכלכליות.

12.15. שיטת חישוב חלקיות המימוש – השיטה הנכונה והמקובלת היא בחישוב השווי הקודם ביחס זהה למימוש החלקי בפועל במצב החדש. שמאי המשיבה הפנה בתמיכה להכרעותיו של רן וירניק במתחם אשר קבע כי נלקח בחשבון ייחוס מלוא השטח לשווי של המצב הקודם לצורך שמירה על עקביות עקרונות החישוב. כמו כן, מפנה שמאי המשיבה לשומות ועדה קודמות במתחם, בהם נלקח בחשבון בתחשיב ההשבחה שווי קודם חלקי זהה למימוש חלקי בפועל לפי הבקשה להיתר.

12.16. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שווי מצב קודם	
שווי מ״ר חקלאי	₪180
שטח מגרש	6,116 מ״ר
שטח חלקה מס׳ 6	11,976 מ״ר
שטח חלקה לאחר הפקעה של 31.7%	8,955 מ״ר
שווי מצב קודם	₪1,611,900

שווי מצב חדש – מימוש מלא				
שטח מגרש	6,116 מ״ר			
שימוש	**זכויות בניה**	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי עילי	80%	4,893 מ״ר	1.0	4,892.80 מ״ר
שטח עילי בקומות	20%	1,223 מ״ר	0.8	978.56 מ״ר
שטח שירות עילי	35%	2,141 מ״ר	0.5	1,070.30 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳				6,941.66 מ״ר
מקדם גודל/ אי תפוסה			0.9	6,247.49 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				₪700
שווי מצב חדש				₪4,373,246
השבחה בגין מימוש מלא				₪2,761,346

שווי מצב חדש – מימוש במסגרת בקשה להיתר				
קומה	**שימוש**	**שטח עיקרי במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
קרקע	מחסנים לוגיסטיים	3,184.89 מ״ר	1.0	3,184.89 מ״ר
קרקע	משרדים	150.10 מ״ר	1.0	150.10 מ״ר
1	משרדים	235.20 מ״ר	1.0	235.20 מ״ר
2	משרדים	608.56 מ״ר	1.0	608.56 מ״ר
3	משרדים	249.22 מ״ר	1.0	249.22 מ״ר
	שטח שירות	375.75 מ״ר	0.5	187.88 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ לפי הבקשה להיתר				4,615.85 מ״ר
שטח אקו׳ במימוש מלא של הזכויות				6,941.66 מ״ר
חלקיות המימוש				66%
השבחה בגין מימוש חלקי				₪1,822,877

13. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

13.1. שטח במצב קודם – במקרה הספציפי ניתן היה לעקוב אחר שטח החלקה הנכנסת (חלקת מקור 6) ולהיווכח כי שטחה ברוטו הינו 11,976 מ״ר. המבקשת רכשה מהבעלים במועד אישורה של התכנית, 93% מהזכויות בקרקע ולכן השטח ברוטו לחישוב השווי במצב קודם הינו 11,138 מ״ר.

13.2. ניסיון שמאי המשיבה להיאחז כעת בנתונים תכנוניים, כדוגמת מכתב מהנדס הועדה מיום 31/10/17, אינו במקומו. אין במקרה הנוכחי כל השפעה לנושא ייעודי הקרקע על שווי המצב הקודם, לאור סכומי השווי הדומים בייעוד החקלאי וביעוד לדרך, וזאת על בסיס העקרונות לפיהם נערכה תכנית ק/3414 וטבלאות האיזון בה. הדרך עוברת בכלל התכנית ואין להביא בגינה נחיתות שהיא.

13.3. שוויה של דרך עפ"י עקרונות השמאות הינו בגבולות של 10% מקרקע לתעשיה/מגורים בסביבה ולא משווי חקלאי, ולכן שוויה של הדרך יתכן ואף גבוה מהשווי החקלאי.

13.4. מן הידועות שהופקעו שטחים לדרכים, אך אלו מקבלים בתכנית התייחסות מלאה כשווי חקלאי ב"מצב קודם".

13.5. שווי מצב קודם – לצורך קביעת השווי הובא בחשבון מיקומה של הקרקע בסמיכות לצירי תנועה ראשיים והיות צמודת דופן לאזור מגורים בראש העין. לאור זאת, מגולמות בה אינהרנטית מערכת כללית של ציפיות לשינוי יעוד.

13.6. שמאי המבקשת אימץ את השווי הנטען ע"י שמאי המשיבה של 180,000 ₪ לדונם ברוטו, בהסתמך על פסיקות של שמאים מכריעים בסביבה ועל 2 שומות ועדה לנכסים סמוכים בתחום התכנית.

13.7. השימוש המיטבי במצב החדש – המימוש במגרש הנדון, בהתאם לזכויות הבניה כמפורט בבקשה להיתר בניה נשוא הדיון, מהווה למעשה כבר את השימוש הטוב והיעיל בנכס. מאחר וקיימות זכויות נוספות לניצול, ניתן לחשוב כאילו מדובר במימוש חלקי, אך לא הוא. ליתרת הזכויות (העובדה כי נקבעו בתכנית זכויות אין בה כדי להעיד על ערכן של אלו) אין כל ערך כלכלי ממשי.

13.8. הפרויקט המתוכנן במגרש, מהווה מחסן לוגיסטי בגובה של כ- 12 מ' עם אגף משרדים ושירותי רווחה לעובדים, בן 3 קומות קטנות יחסית מעל ק"ק. בפרויקטים מעין אלו הבינוי האופייני הינו בקומה אחת + אגף משרדים, תוך ניצול מלוא התכסית האפשרית. לכן אין כל חשיבות וערך כלכלי לזכויות בניה מעבר לכך.

13.9. אי הכדאיות נובעת הן מעלויות החניה העודפות והן מהעדר הביקושים לשימושי לוגיסטיקה בקומות עליונות.

13.10. הבינוי החדש המתוכנן הינו אופטימלי אם כן מבחינת רמות הביקושים. לחיזוק טיעונו, הציג שמאי המבקשת מספר דוגמאות מהמתחם הנדון לנושא אי ניצול כלל זכויות הבניה האפשריות לפי התכנית:

מס' מגרש	שטח קרקע	שטח עיקרי בבניין	% בניה עיקרי	תכסית
15	11,263 מ"ר	6,594 מ"ר	59%	49%
7	30,170 מ"ר	16,897 מ"ר	56%	55%
6	26,740 מ"ר	17,195 מ"ר	64%	48%
13	17,040 מ"ר	10,111 מ"ר	59%	58%
2	30,860 מ"ר	24,081 מ"ר	78%	57%
1	23,865 מ"ר	12,214 מ"ר	51%	48%
8	24,580 מ"ר	16,363 מ"ר	67%	60%
ממוצע			62%	53%
מגרש מס' 18			**72%**	**58%**

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

13.11. שווי מצב חדש – הובא בחשבון מקדם שווי 1 לשטח העיקרי המבוקש במסגרת הבקשה להיתר בניה וכן מקדם שווי לשטחי שירות עיליים של 0.2, בהתאם להכרעת עאטף עאלם.

13.12. הובאה בחשבון הפחתה לגודל/אי תפוסה בשיעור של 20%, לאור הוראות תכנית ק/3414 הקובעת מגבלות בניה וזמינות, ובהתבסס על הכרעת עאטף עאלם.

13.13. שמאי המבקשת אימץ את השווי של 700 ₪ למ״ר מבונה, כנטען ע״י שמאי המשיבה, וזאת בהתבסס על ערכי השווי בפסיקות של שמאים מכריעים ושומות ועדה במגרשים 1 ו- 8, כמוצג להלן.

שומות מכריעות לתכנית ק/3414 (למועד קובע 17.04.2008)				
מועד **השומה**	השמאי/ת	מס׳ מגרש	שווי **מ״ר מבונה** ללוגיסטיקה בק״ק	שווי **מ״ר מבונה למשרדים**
18.02.2017	**עאטף עאלם**	15	700 ₪	
30.05.2011	**שושי שרביט שפירא**	2	700 ₪	700 ₪
29.05.2011	נורית גירבי	7	700 ₪	700 ₪
19.10.2010	רן וירניק	13	700 ₪	700 ₪

שומות וועדה לתכנית ק/3414 (למועד קובע 17.04.2008)				
מועד השומה	השמאי/ת	מס׳ מגרש	שווי מ״ר מבונה ללוגיסטיקה בק״ק	שווי **מ״ר מבונה למשרדים**
25.01.2013	עלא אלאדין זידאן	1	700 ₪	700 ₪
31.05.2012	עלא אלאדין זידאן	8	700 ₪	700 ₪

13.14. חלקיות מימוש – שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב הקודם 66% מהשווי בלבד והתעלם מהעובדה כי אין כדאיות כלכלית בניצול יתרת זכויות הבניה. בקביעתו זו הוא לא משקף את מצב השוק וסותר פסיקות של שמאים מכריעים במתחם ואת קביעותיו שלו במגרשים 1 ו- 8 במתחם, שם הובא בחשבון שווי מצב חדש חלקי, לפי המימוש המבוקש, ושווי מצב קודם במלואו.

13.15. במידה ולא יתקבל הטיעון העיקרי לענין אופן החישוב וכי המימוש הנדון מהווה את השימוש הטוב והיעיל בנכס, טען שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון את שיטת החישוב שנקבעה בפס״ד זעירא. יודגש, כי ההלכה שנקבעה בפס״ד זעירא רלוונטית רק במקרה בו נותרה יתרת זכויות בעלת ערך כלכלי וזאת בשונה מהמצב בנכס הנדון.

13.16. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

שווי מצב קודם	
שווי דונם חקלאי ברוטו	₪180,000
שווי מגרש ברוטו (דונם)	11.138
שווי מצב קודם, במעוגל	**₪2,004,800**

שווי מצב חדש - בקשה להיתר				
קומה	**ייעוד**	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
0	אחסנה / לוגיסטיקה	3,334.99 מ"ר	1.0	3,334.99 מ"ר
1	משרדים	235.20 מ"ר	1.0	235.20 מ"ר
2	משרדים	608.56 מ"ר	1.0	608.56 מ"ר
3	משרדים	249.22 מ"ר	1.0	249.22 מ"ר
בכל הקומות	שטחי שירות	375.75 מ"ר	0.2	75.15 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				4,503.12 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪700
מקדם הפחתה לגודל/ אי תפוסה וזמינות				0.80
שווי מצב חדש				₪2,521,747
שווי מצב קודם				₪2,004,800
השבחה				**₪516,947**

14. **<u>עקרונות, גורמים שיקולים והכרעה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון את העקרונות והשיקולים הבאים:

14.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתן של כ"א מהתכניות המפורטות בסעיף 15 להלן.

14.2. המימוש הינו בדרך של בקשה להיתר מס' 20170152.

14.3. בחנתי את ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה להיתר הבניה והגעתי למסקנה כי אינן משביחות את הנכס, כפי שיפורט להלן: הקלה בקו בנין צידי מערבי של 10% - כאמור בהכרעתי בסעיף 14.15 להלן, קווי הבנין בבקשה להיתר נשוא המימוש תואמים את קווי הבנין המותרים מכוחה של תכנית 451-0330993, כך שבמסגרת הבינוי המאושר לא נוצלה ההקלה בקו בנין. הקלה לחדר שומר בגבול המגרש – מיקומו של ביתן השומר בשטח המגרש אין בה כדי להשפיע על שווי הנכס.

<u>הקדמה</u>

14.4. במסגרת המימוש הנדון, התמקדו שומות הצדדים בבחינת ההשבחה עקב אישורה של תכנית ק/3414 בלבד, אשר שינתה את יעוד הקרקע מיעוד חקלאי ליעוד של מרכזים לוגיסטיים, וזאת לאור היקף זכויות הבניה המנוצלות בפועל בבקשה להיתר בניה.

14.5. על אף העובדה כי הצדדים התייחסו לתכנית 451-0330993 בפרק התכנוני בשומותיהם, לא ניתן לה בפועל כל ביטוי לצורך בחינת ההשבחה במסגרת המימוש נשוא הכרעתי, וזאת על אף שנוצלו קווי הבנין המקלים מכוחה, ואבאר.

14.6. עיון בתשריט הבקשה להיתר מלמד כי הבינוי המוצע תואם את קווי הבנין המקלים, אשר אושרו במסגרת תכנית 451-0330993, קרי – קו צידי מערבי של 12 מ׳ במקום 20 מ׳ מכוח תכנית ק/3414 וקו בנין עורפי של 0 מ׳ במקום 14 מ׳ מכוח תכנית ק/3414. דהיינו, הבינוי המבוקש אמנם אינו עולה על זכויות הבניה המותרות מכוחה של תכנית ק/3414, אך מתאפשר בפועל, במתכונתו הנוכחית, לאור הוראותיה של תכנית 451-0330993 המאוחרת, הקובעת הוראות מקלות לקווי בנין, ויש בו כדי לתרום לשוויו של הנכס.

14.7. לאור האמור לעיל, ההשבחה בהכרעתי דנן תיבחן הן ביחס לאישורה של תכנית ק/3414 והן ביחס לאישורה של תכנית 451-0330993, וזאת במסגרת המימוש בפועל בבקשה להיתר בניה.

<u>תכנית ק/3414 – מועד קובע 03/05/2008</u>

<u>שטח המגרש במצב קודם</u>

14.8. הצדדים חלוקים בנוגע לאופן חישוב שטח המגרש במצב קודם. שמאי המשיבה טען כי השטח במצב קודם הינו 8,955 מ״ר, בהתחשב בשיעור הפקעות לצורכי ציבור בשיעור של 31.7% בתכנית ק/3414. מאידך, טען שמאי המבקשת כי במקרה הנדון ניתן היה לעקוב אחר שטח החלקה הנכנסת ולהיווכח כי שטחה ברוטו הינו 11,976 מ״ר, ובהתאם לשיעור החלק של המבקשת בזכויות, בשיעור של כ- 93%, הרי שהשטח במצב קודם הינו 11,138 מ״ר. לחלופין, נטען ע״י שמאי המבקשת כי יעוד החלקה במצב הקודם לדרך או ליעוד חקלאי אינו משנה לאור ערכי השווי הדומים ביעודים אלו ובהתבסס על העקרונות לפיהם נערכה טבלת ההקצאות והאיזון בתכנית ק/3414.

<u>הכרעה</u>

14.9. תכניות מח/32 ו- מח/114, אשר מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם, סימנו חלק משטח החלקה הנדונה (חלקה 6) להפקעה לצורך הרחבת כביש מס׳ 5. מידע תכנוני זה קיבל ביטוי בטבלאות ההקצאה והאיזון של תכנית ק/3414, כאשר בפרק העקרונות והשיקולים צויין מפורשות כי באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, שטחי ההפקעות שבוצעו לצורך סלילת כביש מס׳ 5.

14.10. לאור האמור, איני מקבלת את טיעון שמאי המבקשת לפיו יש להביא בחשבון במצב הקודם, את מלוא שטח החלקה ולגזור ממנה את החלק היחסי של המבקשת, בהתעלם משטחי ההפקעה לטובת דרך. כמו כן, איני מקבלת את טיעונו של שמאי המבקשת לפיו אין אבחנה בין השווי החקלאי לבין השווי ביעוד לדרך, באשר ניתן להיווכח באופן מפורש בטבלאות האיזון כי שטח הקרקע אשר יוחס לבעלי החלקה הנדונה במגרש 5 היוצא הינו נמוך משמעותית מהשטח הנכנס במצב קודם, והינו נגזרת של שווי השטח המסומן להפקעה לדרך ביחס לשווי החקלאי.

14.11. בהתאם להכרעות של שמאים מכריעים במתחם התכנית הנדונה, ולצורך חישוב שטח המגרש במצב קודם, התבססתי על השיעור הממוצע של ההפרשות לצורכי ציבור

בתכנית ק/3414, אשר עומד על כ- 31.7% מהשטח הכלול בתכנית ובניכוי הדרכים הקיימות. בהתאם לאמור, הובא בחשבון כי שטח הקרקע במצב קודם הינו 8,955 מ״ר [(1- 31.7%)/6,116 מ״ר].

<u>שווי מצב קודם</u>

14.12. בין הצדדים קיימת הסכמה לשווי מצב קודם של 180,000 ₪ לדונם ברוטו, ללא פיתוח.

<u>הכרעה</u>

14.13. בהתחשב בערכי השווי שנקבעו בהכרעות של שמאים מכריעים במתחם הנדון, כמפורט בטבלה שלהלן, מקובלת עלי הסכמת הצדדים לשווי מצב קודם של 180,000 לדונם ברוטו.

שמאי מכריע	יום ההכרעה	מגרש	שווי לדונם
רן וירניק	19/10/2010	13	₪180,000
שושי שרביט שפירא	30/05/2011	2	₪180,000
עאטף עאלם	18/02/2017	15	₪180,000

<u>הבינוי המיטבי במצב החדש</u>

14.14. בין הצדדים ישנה מחלוקת מהותית בנוגע לבחינת השווי במצב החדש ומשמעות המימוש החלקי של זכויות הבניה מכוח תכנית ק/3413 במסגרת הבקשה להיתר בניה נשוא המימוש.

14.15. שמאי המשיבה טען כי ליתרת זכויות הבניה בנכס, אשר טרם נוצלו במסגרת הבקשה להיתר נשוא המימוש, קיים ערך כלכלי, ולכן אומדן ההשבחה התבצע בשני שלבים. בשלב הראשון, נבחנה ההשבחה בגין מימוש מלוא זכויות הבניה במצב החדש, ואילו בשלב השני, נבחנה ההשבחה בגין המימוש המבוקש ע״י הכפלת שיעור המימוש (66%) בהשבחה בגין מימוש מלוא זכויות הבניה. לצורך חישוב שיעור המימוש, הובאו בחשבון סך שטחי הבניה האקו׳ המבוקשים ביחס לשטחי הבניה האקו׳ המותרים.

14.16. שמאי המבקשת טען מאידך כי המימוש הנדון מהווה למעשה את השימוש הטוב והיעיל בנכס, שכן ליתרת זכויות הבניה אין כל ערך כלכלי ממשי, הן לאור אי הכדאיות הנובעת מעלויות חניה עודפות והן בשל העדר ביקושים לשימושי לוגיסטיקה בקומות העליונות. לחלופין, ובמידה ולא יתקבל הטיעון העיקרי, יש לפעול לצורך חישוב חלקיות המימוש לפי שיטת החישוב שנקבעה בפס״ד זעירא.

<u>הכרעה</u>

14.17. תכנית ק/3414 חלה על שטח של כ- 605 דונם ושינתה את יעוד הקרקע מקרקע חקלאית ליעוד אזור מרכזים לוגיסטיים, שטח משולב לבנייני ציבור וספורט ושצ״פ. בהתאם להוראות התכנית, השטח שיועד בתכנית למרכזים לוגיסטיים משתרע על כ- 383 דונם וכולל 16 מגרשים. הנכס הנדון מהווה חלק ממגרש 5, בשטח של 6,116 מ״ר.

14.18. התכנית קבעה כי זכויות הבניה ביעוד למרכזים לוגיסטיים הינן בשיעור של 100% משטח המגרש לשטח עיקרי ובשיעור של 35% לשטחי שירות עיליים[3]. כמו כן, התכנית קבעה בסעיף 14.1.1 להוראותיה את השימושים המותרים באזור למרכזים לוגיסטיים, כדלקמן: "**מרכזים לקליטה והפצה של מוצרים, אחסנה של מוצרים, חומרים, רכב וחלקיו, מגרשי חניה לאוטובוסים ורכב כבד, מתקני תקשורת, מסופי תחבורה, מגרשי הדרכה לנהגים, שטחי מסחר, מתקני אריזה ותעשייה, <u>משרדים לשימוש העסקים שבמקום</u>, והכל בכפוף למגבלות והוראות הבנייה שבסעיף 14 להלן**" (הדגשה אינה במקור, ד.ש).

14.19. הבינוי הרווח למרכז לוגיסטי כולל לרוב קומת קרקע, בגובה רב, המשתרעת על פני שטח התכסית המותרת במגרש, תוך מתן העדפה לשטחי החצר התפעולית, לצד אגף משרדים לאורך אחת מצלעות המבנה, המשתרע על פני מספר קומות. השימוש העיקרי בקומת הקרקע הינו לצורכי אחסנה/לוגיסטיקה, תוך ניצול מירבי של הגובה.

14.20. הבינוי המבוקש במסגרת הבקשה להיתר נשוא המימוש כולל קומת קרקע, בשטח בניה, של כ- 3,525 מ"ר (עיקרי + שירות), וכן אגף משרדים בן 3 קומות מעל ק"ק, בשטח של כ- 1,279 מ"ר, עיקרי ושירות (בקומות העליונות בלבד).

14.21. התכנית כוללת מגבלת תכסית של 60% בניה משטח המגרש, כך שלמעשה הבינוי המבוקש כיום בקומת הקרקע, שהינו בשיעור של כ- 58% משטח המגרש, מהווה את הניצול המקסימלי, תוך שיתרת הקרקע הפנויה משמשת לצורכי חניה ותמרון בשטח המגרש.

14.22. בהתאם להוראות התכנית, כמפורט בסעיף 14.18 לעיל, יתרת שטחי הבניה מיועדת לשרת את המרכז הלוגיסטי, כחלק אינהרנטי ממנו. אני בדעה כי שטחי המשרדים המבוקשים, של 1,243.08 מ"ר עיקרי, המהווים כ- 20% מהשטח העיקרי המותר, הינם בשיעור ראוי וסביר לשטחים הנלווים לשימוש העיקרי.

14.23. כמו כן, אין להתעלם מן העובדה כי ניצול יתרת זכויות הבניה לשימושי משרדים כרוך במתן פתרונות חניה, אשר לא ניתן יהיה לספקם באופן מלא בשטח המגרש, מבלי לפגוע באופן משמעותי בחצר התפעולית ויחייב ירידה למרתף חניה תת קרקעי, הכרוכה בעלויות עודפות.

14.24. בחינת הבינוי הקיים והמאושר כיום במתחם התכנית, מחזק את מסקנתי כי שטחי הבניה המבוקשים במסגרת הבקשה נשוא המימוש, מהווים את השימוש המיטבי בנכס במצב החדש, כפי שיוצג להלן:

[3] התכנית כוללת בנוסף גם זכויות בניה תת קרקעיות (עיקרי + שירות).

מגרש	שטח קרקע	שטח עיקרי מבוקש	סה"כ שטח עיקרי מנוצל
1	23,865 מ"ר	12,214 מ"ר	51.18%
2	30,860 מ"ר	24,081 מ"ר	78.03%
3	22,250 מ"ר	17,716 מ"ר	79.62%
6	26,740 מ"ר	17,195 מ"ר	64.30%
7	30,170 מ"ר	16,897 מ"ר	56.01%
8	24,580 מ"ר	16,363 מ"ר	66.57%
13	17,040 מ"ר	10,111 מ"ר	59.34%
15	11,263 מ"ר	6,594 מ"ר	58.55%
ממוצע			64.20%
18	**6,116 מ"ר**	**4,428 מ"ר**	**72.40%**

14.25. מן הסקירה לעיל, עולה כי שיעור זכויות הבניה העיקריות המנוצלות במתחם, ב- 8 מגרשים מתוך 16 מגרשים המאושרים בתכנית, עומד בממוצע על כ- 64% בלבד, בעוד שאחוז הניצול במגרש נשוא הכרעתי עומד על כ- 72%, העולה על הממוצע במתחם.

14.26. לאור כל האמור לעיל, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת לפיה המימוש המבוקש במסגרת הבקשה להיתר בניה, מהווה את השימוש המיטבי במצב החדש, באופן שהשווי במצב חדש יחושב בהתאם לשטחי הבניה המנוצלים בפועל.

14.27. נוכח הכרעתי זו, מתייתר הצורך לדון בטיעוני הצדדים בנוגע לאופן חישוב חלקיות המימוש מההשבחה מלאה.

<u>שווי מצב חדש</u>

14.28. בין הצדדים ישנה הסכמה לפיה מקדם השווי לשטח עיקרי, בין אם לאחסנה/לוגיסטיקה ובין אם למשרדים בקומות, הינו מקדם שווי 1[4]. כמו כן, מסכימים הצדדים לגבי ערכי השווי של 700 ₪ למ"ר מבונה.

14.29. המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בשני עניינים: האחד - מקדם השווי לשטחי השירות העיליים, האם 0.5 לשיטת שמאי המשיבה או 0.2 לשיטת שמאי המבקשת. השני - מקדם ההפחתה לגודל מגרש/אי תפוסה, האם 0.9 לשיטת שמאי המשיבה או 0.8 לשיטת שמאי המבקשת.

<u>הכרעה</u>

14.30. כאמור בהכרעתי בסעיף 14.6 לעיל, קווי הבנין המותרים מכוח תכנית ק/3414 הינם: קדמי – 8 מ', צידי מערבי – 20 מ', צידי מזרחי – 8 מ' ואחורי – 14 מ', ואלה אינם

[4] שמאי המשיבה עושה אבחנה בין שטח עיקרי עילי, בשיעור של עד 80%, לפי מקדם שווי 1 לבין יתרת השטח העיקרי המותר, בשיעור של 20%, לפי מקדם שווי 0.8.

תואמים בחלקם את קווי הבנין המאושרים במסגרת הבקשה להיתר בניה, הלקוחים בפועל מתכנית 451-0330993.

14.31. בהתאם למדידה שערכתי, ובהתחשב במידות המגרש, עולה כי לאור מגבלת קווי הבנין עפ"י תכנית ק/3414, תכסית הבניה המקסימלית בק"ק, במצב החדש, הינה כ- 3,280 מ"ר בלבד. דהיינו, לא ניתן היה לנצל במסגרת קווי הבנין המותרים את השטח המבוקש בק"ק, של כ- 3,335 מ"ר, במסגרת הבקשה להיתר בניה.

14.32. לאור הכרעתי בסעיף 14.26 לעיל, לפיה שיעור ניצול הזכויות בבקשה להיתר נשוא המימוש הנדון מהווה את השימוש המיטבי בנכס, אמדתי את השווי במצב החדש בהתבסס על שטחי הבניה המבוקשים בבקשה להיתר, תוך העברת חלק משטחי הבניה בק"ק, המשמשים לאחסנה והחורגים מקווי הבנין, בשטח של 244.76 מ"ר, לקומה א'. שטחי המשרדים תואמים את המבוקש בבקשה להיתר בניה.

14.33. כמצוטט לעיל, התכנית נוקטת בלשון מפורשת לפיה המשרדים ישרתו את העסקים שבמקום, דהיינו שימושי המשרדים בקומות העליונות, הינם חלק אינהרנטי משימושי הלוגיסטיקה/אחסנה שבנכס ולפיכך אין לייחס להם שווי נפרד. נוכח האמור, מקובלת עלי הסכמת הצדדים, לפיה השטח העיקרי לצורכי אחסנה בקומת הקרקע והשטח העיקרי לצורכי משרדים בקומות העליונות יכנס בשווי זהה, לפי מקדם שווי 1.

14.34. בהתחשב כי ישנה העדפה ברורה לשטחי אחסנה בק"ק, מטעמי נגישות וגובה, הובאו בחשבון שטחי האחסנה בקומה א', לפי מקדם שווי של 0.8.

14.35. **ערכי שווי** - בהתחשב בערכי השווי שנקבעו בהכרעות של שמאים מכריעים במתחם הנדון, כמפורט בטבלה שלהלן, מקובלת עלי הסכמת הצדדים לשווי של 700 ₪ למ"ר מבונה, ללא פיתוח.

שמאי מכריע	מועד ההכרעה	מגרש	שווי מ"ר מבונה
רן וירניק	19/10/2010	13	₪700
נורית ג'רבי	29/05/2011	7	₪700
שושי שרביט שפירא	30/05/2011	2	₪700[5]
עאטף עאלם	18/02/2017	15	₪700[6]

14.36. **מקדם השווי לשטחי שירות** – בהתאם לטבלת שטחי הבניה בבקשה להיתר נשוא המימוש, שטחי השירות בנכס הינם בשיעור של 6% בלבד משטח המגרש, ומשמשים למקלט בקומות, מבואות וחדרי מדרגות וכן מתקנים ומערכות טכניות בק"ק. בנסיבות כאמור, אני בדעה כי מקדם השווי הראוי לשטחי שירות בנכס הינו של 0.2, כנטען ע"י שמאי המבקשת.

[5] ניתנה הפחתה בשיעור של 20% לשווי מ"ר לוגיסטיקה בקומה ב'.
[6] ניתנה הפחתה בגין שוליות, בשיעור של 30%, בגין שטח עיקרי העולה על 60%.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

14.37. **מקדם גודל/אי תפוסה וזמינות** – בהתחשב בשטחו של הנכס ובהתאם להכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% מהשווי במצב חדש בגין גודל, תפוסה וזמינות הקרקע במועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

שווי מצב קודם	
שווי מ״ר חקלאי	₪180
שטח קרקע ברוטו	8,955 מ״ר
שווי מצב קודם	**₪1,611,900**

שווי מצב חדש				
קומה	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ שווי**
קרקע	אחסנה / משרדים	3,090.23 מ״ר	1.00	3,090.23 מ״ר
	שטחי שירות	189.77 מ״ר	0.20	37.95 מ״ר
קומה א׳	לוגיסטיקה	244.76 מ״ר	0.80	195.81 מ״ר
	משרדים	235.20 מ״ר	1.00	235.20 מ״ר
	שירות	75.44 מ״ר	0.20	15.09 מ״ר
קומות ב׳ ו- ג׳	משרדים	857.78 מ״ר	1.00	857.78 מ״ר
	שטחי שירות	110.54 מ״ר	0.20	22.11 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ - מימוש חלקי				4,454.17 מ״ר
מקדם גודל/ אי תפוסה				0.90
שווי מ״ר מבונה				₪700
שווי מצב חדש				**₪2,806,127**
שווי מצב קודם				**₪1,611,900**
השבחה				**₪1,194,227**

<u>תכנית 451-0330993 – מועד קובע 31/12/2015</u>

14.38. תכנית 451-0330993 מהווה תכנית איחוד וחלוקה, במסגרתה נוצר, בין היתר, מגרש 18, נשוא הכרעתי. התכנית הוסיפה 479 מ״ר[7] עיקרי לשימושי אחסנה ולוגיסטיקה וקבעה קווי בנין מוקטנים, כדלקמן: קדמי – 8 מ׳, צידי ימני – 8 מ׳, צידי שמאלי – 12 מ׳ ואחורי – 0 מ׳.

14.39. כאמור לעיל, הבינוי המבוקש במסגרת הבקשה להיתר בניה תואם את קווי הבנין בהתאם להוראות תכנית 451-0330993.

[7] בתקנון התכנית צויין כי התכנית מוסיפה 500 מ"ר אולם בטבלת הזכויות והוראות הבניה, מתקבלת תוספת שטחי בניה של 479 מ"ר בלבד.

14.40. הצדדים התעלמו בשומותיהם מההשבחה הנובעת מהקטנת קווי הבנין במסגרת תכנית 451-0330993, אשר אפשרה הלכה למעשה את הבינוי המבוקש נשוא המימוש הנדון. בהקשר זה יצויין, כי שמאי המבקשת אך ציין בהערת שוליים כי אין כדאיות כלכלית במימוש הזכויות מכוחה של תכנית זו, אולם לא התייחס להשפעת הקטנת קווי הבנין על השווי.

<u>הכרעה</u>

14.41. ההשבחה בגין אישורה של תכנית 451-0330993, במסגרת הבינוי המבוקש בבקשה להיתר בניה נשוא המימוש, נובעת מהגדלת תכסית הבניה בק"ק עקב הקטנת קו הבנין הצידי מערבי.

14.42. המשמעות האופרטיבית הינה כי שטחי האחסנה/לוגיסטיקה בקומה א', אשר הובאו בחשבון במצב הקודם בגין תכנית ק/3414, לפי מקדם שווי 0.8, ינוידו לקומת הקרקע בשימוש אופטימלי ולפי מקדם שווי 1.

14.43. **מקדמי שווי** – ראו הכרעתי בסעיפים 14.33 ו- 14.34 לעיל.

14.44. **מקדם שווי לשטחי שירות** – ראו הכרעתי בסעיף 14.36 לעיל.

14.45. **מקדם גודל/אי תפוסה וזמינות** – ראו הכרעתי בסעיף 14.37 לעיל.

14.46. **ערכי שווי** – בהעדר נתוני השוואה מהימנים לקרקע ביעוד מרכזים לוגיסטיים במתחם הנדון, התבססתי לצורך ניתוח השווי על הסכם שכירות, מיום 15/08/2011, במגרש 6 הממוקם במתחם הנדון, לשטח של 200 מ"ר (50% למסחר ו- 50% לאחסנה) בתוספת 15% שטחים משותפים, והכולל התייחסות לדמי שכירות חודשיים בהתאם לתקופות שכירות שונות. נכון למועד הקובע בגין אישורה של התכנית, נקבעו בהסכם דמי שכירות חודשיים של 75 ₪ למ"ר ברוטו. מניתוח הנתונים ובהתאמה לשימושי המסחר והאחסנה, התקבל כי דמי שכירות לאחסנה הינם כ- 36 ₪ למ"ר ברוטו.

14.47. כמו כן, בחנתי דמי שכירות מבוקשים לצורכי אחסנה ולוגיסטיקה ב"פארק אפק" שבראש העין, הממוקם בסמיכות למתחם הנדון, כמוצג להלן:

דמי שכירות מבוקשים לשטחי אחסנה/לוגיסטיקה			
כתובת	**שטח להשכרה**	**דמי שכירות מבוקשים**	**מקור**
פארק אפק	5,000-8,000 מ"ר	₪37	נת"מ
פארק אפק	1,000 מ"ר	₪35	נת"מ
פארק אפק	520 מ"ר	₪38	יד 2
פארק אפק	640 מ"ר	₪38	יד 2
פארק אפק	520 מ"ר	₪40	יד 2

14.48. מהנתונים לעיל, ותוך ביצוע התאמה למועד הקובע, למחירי ביקוש וגודל, הגעתי למסקנה כי דמי השכירות הראויים לשימושי אחסנה ולוגיסטיקה בנכס הנדון הינם בשיעור של כ- 35 ₪ למ"ר, שהינם כ- 900 ₪ למ"ר מבונה, במעוגל, לפי התחשיב שלהלן:

דמי שכירות חודשיים למ״ר	₪35
דמי שכירות שנתיים למ״ר	₪420
שיעור היוון	8.00%
רווח יזמי	1.20
עלויות בניה	₪3,500
שווי מ״ר מבונה, במעוגל	₪900

14.49. **תחשיב ההשבחה**:

שווי מצב קודם				
קומה	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**מקדם שווי**	**סה״כ שווי**
קרקע	אחסנה / משרדים	3,090.23 מ״ר	1.00	3,090.23 מ״ר
	שטחי שירות	189.77 מ״ר	0.20	37.95 מ״ר
קומה א׳	לוגיסטיקה	244.76 מ״ר	0.80	195.81 מ״ר
	משרדים	235.20 מ״ר	1.00	235.20 מ״ר
	שירות	75.44 מ״ר	0.20	15.09 מ״ר
קומות ב׳ – ג׳	משרדים	857.78 מ״ר	1.00	857.78 מ״ר
	שטחי שירות	110.54 מ״ר	0.20	22.11 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ - מימוש חלקי				4,454.17 מ״ר
מקדם גודל/ אי תפוסה				0.90
שווי מ״ר מבונה				₪900
שווי מצב קודם				₪3,607,878

שווי מצב חדש – בהתאם לבקשה להיתר בניה				
קומה	**ייעוד**	**שטח עיקרי**	**מקדם שווי**	**סה״כ שווי**
קרקע	אחסנה / משרדים	3,334.99 מ״ר	1.00	3,334.99 מ״ר
	שטחי שירות	189.77 מ״ר	0.20	37.95 מ״ר
קומות א׳ – ג׳	משרדים	1,092.98 מ״ר	1.00	1,092.98 מ״ר
	שטחי שירות	185.98 מ״ר	0.20	37.20 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ - מימוש חלקי				4,503.12 מ״ר
מקדם גודל/ אי תפוסה				0.90
שווי מ״ר מבונה				₪900
שווי מצב חדש				**₪3,647,527**
שווי מצב קודם				**₪3,607,878**
השבחה				**₪39,649**

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

15. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, במסגרת המימוש הנדון:

תכנית	מועד קובע	השבחה
ק/3414	03/05/2008	₪ 1,194,227
451-0330993	31/12/2015	₪ 39,649

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ויישאו ריבית על פי חוק.

דנה שיחור

דנה שיחור
רשיון מס' 383
שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com