רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 23 פברואר, 2025
מינוי: 2085-2024
מספרנו: מכרעת.706

לכבוד

המבקשים,
גב' שקרצי עדנה ואח'
ע"י מר דרור כהן, שמאי מקרקעין

המשיבה,
הוועדה המקומית לתו"ב נתניה
ע"י מר נתי נוימן, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 8236 חלקה 29
רחוב האורג 19, קרית אליעזר, נתניה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפניי מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר נתי נוימן, מיום 31 יולי 2024 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשים, מיום 30 אוקטובר 2024.

עמדת המבקשים, גב' שקרצי עדנה ואח' מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר דרור כהן, מיום 30 ספטמבר 2024.

ביום 19 דצמבר 2024 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות מס' נת/7/400, נת/מק/96/7/400ב' והחלטת ועדה מס' הס/3/348/א הסבה 2. שומת המשיבה נערכה בעקבות בקשה למידע מוקדם.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 16 פברואר 2025.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועדים הקובעים להערכה

תיאור	מועד קובע[1]
תכנית נת/7/400	10.9.1982
תכנית נת/מק/400/7/96ב'	16.12.1996
החלטת ועדה הס/3/348/א הסבה 2	8.5.2023

4. פרטי הנכס

גוש: 8236
חלקה: 29
שטח החלקה: 2,064 מ"ר
מהות הנכס: חלקה עליה מבנה תעשייה ותיק
כתובת: רחוב האורג 19, קרית אליעזר, נתניה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

אזור התעשייה קרית אליעזר, הידוע גם כאזור התעשייה הצפוני, ממוקם במזרח העיר נתניה, ברביע הדרום מזרחי של מחלף נתניה. גבולותיו: כביש החוף (כביש מס' 2) ממערב, דרך הירדן (כביש מס' 57) מצפון, דרך אריאל שרון ממזרח ואזור התעשייה קריית יהלום מדרום.
אזור התעשייה הוקם בשנת 1950 והוא מהווה את אזור התעשייה הוותיק של העיר. אזור התעשייה נהנה מנגישות לאור סמיכותו לעורקי תנועה ולתחנת רכבת נתניה.
סביבת הנכס מאופיינת במבני תעשייה ותיקים בני 1-2 קומות לצד סככות לשימושי תעשייה מסורתית, מוסכים, מלאכה ואחסנה.
רחוב האורג מהווה רחוב דו סיטרי, המצוי משני עבריו של רחוב פנקס. תחילתו ברחוב האורזים ממערב וסופו ברחוב הפלדה ממזרח.
הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 29 בגוש 8236 בשטח רשום של 2,064 מ"ר. לחלקה צורה מלבנית. פני הקרקע מישוריים. לחלקה חזית מזרחית בת כ-28 מ' לרחוב האורג. עומקה כ-76 מ'. על החלקה בנוי מבנה תעשייה ותיק דו קומתי המהווה חלק ממתחם בשימוש חברת "גרין מנדל ובניו בע"מ", המשווקת עצים, לבידים ופרזול. חלק מקומת הקרקע של המבנה משמשת לתצוגה. המבנה ותיק. בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח.

[1] מועד תחילת התכניות, 15 יום מפרסום דבר אישורן ברשומות וכן מועד החלטת הוועדה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6. המצב התכנוני ונתוני הרישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית נת/3/348

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 792 מיום 21.9.1960.

התכנית מסווגת כמגרש מס' 1118 בייעוד תעשייה. התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח מגרש מינימלי- 500 מ"ר.

רוחב חזית מינימלי- 20 מ'.

שיעור בניה- 40%.

קווי בניין- צדדי ואחורי 4 מ'.

6.1.2 תכנית מס' נת/3/348/א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2447 מיום 22.6.1978.

התכנית חלה על שטח של כ-1,350 דונם. התכנית ייעדה את החלקה לתעשייה וקבעה זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח מגרש מינימלי- 500 מ"ר.

רוחב חזית מינימלי- 20 מ'.

שיעור בניה- 120% בחלוקה לשלוש או ארבע קומות.

גובה- 12 מ' בבניין בן 3 קומות, 15 מ' בבניין בן 4 קומות.

קווי בניין- חזית 5 מ', צדדי ואחורי 4 מ'.

6.1.3 היתר

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית נתניה, נמצא, בין היתר, היתר בניה מס' 14670 מיום 9.6.1982 לשינויים פנימיים ללא תוספת שטח. להלן שטח הבניה:

תיאור	שטח קיים במ"ר (בבניה)	שטח מוצע במ"ר
קומת קרקע	802.93	
קומה א'		99.87
ח.חשמל	5.98	
מקלט	38.7	

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שטחי הבניה בחלוקה כדלקמן:

תיאור	שטח במ"ר		גובה במ'
אולמות מלאכה	375.62		4.5
אולמות מלאכה	327.44		6.5
גלריה	75.58	75.58	3.5/2.75
משרדים	24.29	24.29	2.1
סה"כ	**802.93**		
חדר חשמל	5.98		2.5
מקלט	38.7		2.5

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מתאר נת/7/400

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2844 מיום 26.8.1982.

התכנית מייעדת את החלקה לאזור תעשייה מתחם תכנון מס' מ9 א וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח מגרש מינימלי- 2,500 מ"ר.

שימושים- תעשייה או מלאכה באישור הוועדה המקומית ולשכת הבריאות המחוזית; מחסנים; מוסכים, תחנות דלק וסיכה, מתקני חניה; שרותים ציבוריים ועירוניים; בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום; מסעדות ומזנונים לשירות העובדים במקום; מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז.

גובה- 3 קומות או 12 מ'.

מרתף- ניתן להקים קומת מרתף לשימושי אחסנה, חניה ומתקנים טכניים אחרים לשימוש הבניין. כמו כן, ניתן להקים מרתפים מסחריים לפי אישור הוועדה המקומית.

קווי בניין- לפי תכנית מפורטת הכוללת בינוי.

6.2.2 החלטת ועדה הס/3/348/א' הסבה

בהתאם להחלטת ועדה מס' 5 מיום 28.3.1996 לתוספת שטח שירות ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין. שטחי שירות מעל פני הקרקע יהיו עד סה"כ 40% מהשטח העיקרי המבוקש המחולק לכל הקומות, בתנאי שעד 20% משטח המגרש יוותר לשטח פרטי מגונן, עפ"י המלצת והנחיית מהנדס העיר.

בקשה להיתר הכוללת תוספת שטח שירות תנתן בהקלה.

6.2.3 תכנית נת/מק/400/7/96ב'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4462 מיום 1.12.1996.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

התכנית קובעת כי בכל מקום בו ניתן להקים מרתפים, למעט בבתים צמודי קרקע, ניתן יהיה להקים את המרתפים בקווי בניין צדדי ואחורי אפס.
בסמכות מהנדס העיר לסרב לבקשות בקווי בניין אפס או להתנותן במקרים בהם הנסיבות לא מאפשרות הקמת המרתף בקווי הבניין שנקבעו.

6.2.4 החלטת ועדה הס/3/348/א הסבה 2

הודעה בדבר ההחלטה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11323 מיום 8.5.2023.
בהתאם להחלטת הוועדה בישיבה מס׳ 35, מיום 7.12.2022, שטחי שירות במרתף בקו בניין צדדי ואחורי אפס. קדמי עפ״י רוזטה עפ״י נת/96/7/400/ב׳. שטחי שירות מעל פני הקרקע יהיו 60% מהשטח העיקרי המבוקש.
תכליות שטח השירות יהיו עפ״י המפורט ברשימה שבתקנות התכנון והבניה.
ההסבה מבטלת הסבות קודמות.

6.2.5 תכנית כוללנית 408-0176057, מתאר נת/1000 אזור תעשיה מטרופוליני משני נתניה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12066 מיום 7.2.2024.
מדובר בתכנית כוללנית לאזור התעסוקה של העיר. מטרתה קביעת ייעודים, שימושים ונפחי בניה מרביים, שיפור ושדרוג הנגישות אל אזור התעסוקה, חיזוק הקשרים בין אזור התעסוקה ובין יתר חלקי העיר ממזרח וממערב, העצמת זכויות הבניה בשטחים פנויים והתחדשות עירונית באזורים בנויים, קביעת מתחמים ויחידות תכנון ועיצוב עירוני של נפחי הבניה וחלל המרחב הציבורי העיקרי.
מתחם קריית אליעזר יתוכנן כאזור משולב של תעשיה ותעסוקה, עצימות בניה תלוית קרבה למתחם קריית אליעזר ולצירי הפעילות המרכזיים. רחובות הפלדה, דגניה, שכטרמן, פנקס והאורזים יפותחו כרחובות פעילים מרכזיים בעלי חזית מסחרית.
החלקה נכללת במתחם תכנון מס׳ 1 ״אזור התעשיה קרית אליעזר״ (מתחם בשטח 906 דונם, גבולות: כביש 57 בצפון, דרך דגניה במזרח, מתחם קרית יהלום בדרום, רחוב האורזים במערב), אזור תכנון מס׳ 1.3 בייעוד תעשיה ומשרדים. תא שטח 1503.
עצימות הבניה- בהתאם להוראות התכנית באזור תכנון 1.3 עצימות הבניה תהיה 200-300%. ניתן יהיה לעלות לעצימות 500% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש.
גובה- באזור תכנון 1.3 עד 8 קומות. ניתן יהיה לעלות לגובה 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטח שימוש.
השימושים המותרים- שימושים עיקריים מעורבים של תעשיה ומשרדים לרבות מלאכה ומלאכה זעירה, מוסכים, בתי דפוס, בתי קירור קטנים, ייצור מזון, מעבדות, תחנות מעבר לפסולת מוצקה לא מסוכנת; בנייני משרדים; שימושי תעסוקה כתעשיה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מרפאות ושירותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, שטחים לירידים ותערוכות, מכוני העתקה, לוגיסטיקה ואחסנה, מכירה והשכרת כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעה וחדרי כושר.
הותרו גם שימושים משניים כשטחי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים; מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים; מסחר נלווה לתעשיה ומשרדים בהיקף של עד 5%

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מסל הזכויות המוצע; שימושי בילוי ופנאי, אולמות שמחות; תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.
סה"כ שטח בניה כולל לאזור תכנון 1.3 בייעוד תעשיה ומשרדים 871,250 מ"ר, מהם יוקצה שטח למסחר לחלקות עם חזית מסחרית.
מוסד התכנון רשאי להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון ככל שאושר מסמך מדיניות למתחם כולו. מסמך המדיניות יהווה הנחיה מנהלתית לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך.
מוסד התכנון יאשר תכנית מפורטת למתחם כולו. במתחמים 1, 3, 5 ניתן יהיה לקדם תכניות מפורטות למגרש בשטח מינימלי של 3.5 דונם עוד טרם אישור מסמך מדיניות ובלבד שזכויות הבניה באופן מצטבר בתכניות אלה, לא יעלה על 20% מסה"כ זכויות מוקצות למתחם.
באזור תכנון 1.3 ניתן להכין תכנית מפורטת ללא התניות, דוגמת מסמך מדיניות לכל המתחם.
בכל מתחם תכנון המקדם עבור צרכי ציבור יהיה עד 25% עבור הרחבת דרכים, תשתיות ושטחי ציבור.

יצוין כי מסמך מדיניות לפי התכנית אושר בוועדה המקומית בישיבתה מס' 40 ביום 26.6.2023. מסמך המדיניות מחלק את המתחם ל-17 מתחמי תכנון. החלקה הנדונה ממוקמת במתחם תכנון מס' 9 בשטח של כ-50.6 דונם, אשר גבולותיו: רחוב האורג מדרום, רחוב פנקס דוד ממערב, רחוב שכטרמן צבי מצפון ורחוב הפלדה ממזרח.

7. הזכויות בנכס

נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, של לשכת רישום מקרקעין נתניה, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 1 יולי 2024, עולה כי חלקה 29 בגוש 8236, בשטח של 2,064 מ"ר. החלקה בבעלות רשות הפיתוח, בשלמות. על הבעלות רשומה חכירה ראשית של החוכרים הבאים:

תאריך	מהות	שם החוכר	החלק בזכות
27.9.1987	שכירות	שקרצי עדנה	1/6
27.9.1987	שכירות	אלוני תמר	1/6
2.6.2016	העברת שכירות בירושה	שקרצי אלנאורה	1/6
2.6.2016	העברת שכירות בירושה	אלוני תמר	1/6
2.6.2016	העברת שכירות בירושה	שקרצי רודיטי עדנה	1/6
2.6.2016	העברת שכירות בירושה	בן יעקב אברהם	1/24
2.6.2016	העברת שכירות בירושה	שקרצי אלי	1/24
2.6.2016	העברת שכירות בירושה	נחמיאס אורית	1/24
2.6.2016	העברת שכירות בירושה	שקרצי אורי	1/24

תאריך סיום החכירה 4.10.2029.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תכנית נת/7/400	10.9.1982	15.7 ₪	15.7 ₪
תכנית נת/מק/400/7/96ב'	16.12.1996	28,420 ₪	28,420 ₪
החלטה הס/3/348/א הסבה 2	8.5.2023	943,558 ₪	247,600 ₪ (*)

(*) לחלופין, 163,740 ₪.

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תכנית נת/7/400 לשווי הנכס

שטח מרתף לחיוב (40%* 2,064 מ"ר)	825.6 מ"ר
מקדם שווי מרתף	0.1
שווי מ"ר מבונה	1.728 ₪
מקדם דחייה (45 שנה, 5%)	0.11
השבחה	**15.7** ₪

8.1.2 תרומת אישור תכנית נת/מק/400/7/96ב' לשווי הנכס

תוספת שטח מרתף לחיוב (825.6 מ"ר- 1,920 מ"ר)	1,094 מ"ר
מקדם שווי מרתף	0.1
מקדם שוליות	0.8
שווי מ"ר מבונה	1,476 ₪
מקדם דחייה (31 שנה, 5%)	0.22
השבחה	**28,420** ₪

8.1.3 תרומת החלטה הס/3/348/א הסבה 2 לשווי הנכס

שטח שירות במצב חדש (60%* 120%* 2,064 מ"ר)	1,486 מ"ר
תוספת שטח שירות לחיוב (60%* 1,486 מ"ר)	892 מ"ר
מקדם שווי שטח שירות	0.3
שווי מ"ר מבונה	4,300 ₪
מקדם דחייה (4 שנים, 5%)	0.82
השבחה	**943,558** ₪

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס - המבקשים

8.2.1 תרומת אישור תכנית נת/7/400 לשווי הנכס

שמאי המבקשים לא חלק על ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.

8.2.2 תרומת אישור תכנית נת/מק/400/7/96ב' לשווי הנכס

שמאי המבקשים לא חלק על ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.2.3 תרומת החלטה הס/3/348/א הסבה 2 לשווי הנכס

מצב קודם

שטח שירות בקומת קרקע (20%* 40%* 2,064 מ״ר)	165 מ״ר
שטח שירות בקומות (20%* 80%* 2,064 מ״ר)	330 מ״ר
שטח שירות מצב קודם	495 מ״ר

מצב חדש

שטח שירות בקומת קרקע (25%* 40%* 2,064 מ״ר)	206 מ״ר
שטח שירות בקומות (28%* 80%* 2,064 מ״ר)	462 מ״ר
שטח שירות מצב חדש	668 מ״ר

סיכום

תוספת שטח שירות בק״ק	41 מ״ר
הפסד שטח חצר (0.15* 41 מ״ר)	(6 מ״ר אקו׳)
תוספת שטח בקומת קרקע בהתחשב בהפסד חצר	35 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה בק״ק שימוש תומך תעשיה (מקדם 1.67)	₪ 3,340
השבחה בקומת הקרקע	₪ 116,900

תוספת שטח שירות בקומות	132 מ״ר
שווי מ״ר מבונה בקומת קרקע	₪ 2,000
השבחה בקומות	₪ 264,000

השבחה בקומת הקרקע	₪ 116,900
השבחה בקומות	₪ 264,000
סה״כ	₪ 380,900
מקדם מושע	0.95
מקדם דחייה (6 שנים, 6%)	0.70
השבחה	₪ **247,600**

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בשומת המבקשים תחשיב חלופי, כמפורט להלן:

מצב קודם

קומה	שטח עיקרי במ"ר (40%)	מקדם שווי עיקרי	שטח שירות במ"ר (20% מעיקרי)	מקדם שווי שטח שירות	שטח במ"ר אקו'
קרקע	825.6	1.0	165.1	0.50	908.15
א'	825.6	0.6	165.1	0.30	544.85
ב'	825.6	0.5	165.1	0.25	454.00
חצר	1,073.3	0.3			322.00
סה"כ מצב קודם					2,229.00

מצב חדש

קומה	שטח עיקרי במ"ר (40%)	מקדם שווי עיקרי	שטח שירות במ"ר (30% מעיקרי)	מקדם שווי שטח שירות	שטח במ"ר אקו'
קרקע	825.6	1.0	248	0.50	949.6
א'	825.6	0.6	248	0.30	569.8
ב'	825.6	0.5	248	0.25	474.8
חצר	990.4	0.3			297.1
סה"כ מצב חדש					2,291.3

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	62.3 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה בק"ק שימוש תומך תעשיה (מקדם 1.67)	3,340 ₪
הפחתה למושע	0.95
מקדם דחיה (שנתיים, 6%)	0.89
השבחה	**163,740** ₪

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.1 תרומת אישור תכנית נת/7/400 לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

שמאי המבקשים לא חלק על ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה נקבע מקדם שווי 0.1 לקומת המרתף. הובא בחשבון מימוש הזכויות בתום החיים הכלכליים של המבנה, 45 שנה לאחר המועד הקובע, זאת בשיעור היוון 5%.

ערכי שווי

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 1.728 ₪ (60 $). ערך דומה נקבע בשומות מכרעות שנערכו באזור התעשייה כמפורט להלן:

גו״ח	כתובת
8236/160	הנגר 7
8236/65	אורט 12
8236/55	השיש 22
8234/49	המסגר 4

הכרעה

בחנתי את הסכמת הצדדים לעניין ההשבחה בגין אישור התכנית הנדונה ומצאתי לנכון לאמצה בהיותה תואמת שומות מכרעות בסביבה.

9.2 תרומת אישור תכנית נת/מק/396/7/400ב׳ לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

שמאי המבקשים לא חלק על ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.

טיעוני המשיבה

התוכנית אפשרה הגדלת שטח המרתף בקווי בניין צידי ואחורי 0. במצב החדש הובא בחשבון מרתף בשטח 1,920 מ״ר ובמצב הקודם 825.6 מ״ר. מקדם השווי שיוחס למרתף 0.1. הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.8 לשוליות. הובא בחשבון מימוש הזכויות בתום החיים הכלכליים של המבנה, 31 שנה לאחר המועד הקובע, זאת בשיעור היוון 5%.

ערכי שווי

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 1,476 ₪ (450 $). ערך דומה נקבע בשומות מכרעות באזור התעשייה כמפורט להלן:

גו״ח	כתובת
8236/160	הנגר 7
8236/65	אורט 12
8236/55	השיש 22

הכרעה

בחנתי את הסכמת הצדדים לעניין ההשבחה בגין אישור התכנית הנדונה ומצאתי לנכון לאמצה בהיותה תואמת שומות מכרעות בסביבה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9.3 תרומת החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות הס/3/348 הסבה 2 לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

לטענת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון כי במצב הקודם התאפשרה הקמת שטחי שירות, בשיעור 20% מהשטח העיקרי, עפ"י נוהג הוועדה, אשר מצא ביטוי בהיתרי בניה שניתנו בסביבה וזאת ללא חיוב בהיטל השבחה. השמאי הפנה לפסק דין בית המשפט העליון **בר"מ 168/20 אליה ברקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** בו נקבע, לעניין החלטת ועדה מקומית ביחס לשטחי שירות, כי גביית היטל השבחה עבור שטחי שירות תתאפשר רק כאשר קיימת השבחה במקרקעין בפועל. דהיינו כי החלטת הוועדה המקומית אכן הובילה להרחבת שטחי השירות כך ששווי הקרקע בשוק החופשי עלה לעומת המצב שקדם לכך. ככל שניתן יהיה להוכיח קיומו של נוהג ברור להתיר שטחי שירות בהיקף מסוים במצב הקודם, שהשפיע על שווי השוק, יהיה מקום לחייב רק בגין תוספת שטחי השירות מעבר לאותו נוהג.

לטענת שמאי המבקשים בשומת ועדה בגו"ח 8218/10[2] ביחס למועד קובע 29.11.2022, קבע שמאי הוועדה כי יש להביא בחשבון שטח שירות על קרקעי בשיעור 25% מהשטח העיקרי במקדם 1.0, שטח שירות בשיעור 25-50% במקדם שווי 0.4.

בקווים המנחים פרק יז' צוין שבשומות שהמועד הקובע שלהן הוא לאחר 23.2.1992 ואשר בתכניות שחלות לגביהן לא נקבעו זכויות בניה לשטחי שירות, אם לא ניתנה ע"י ועדת התכנון החלטה אשר מקנה זכויות לשטח שירות, יניח השמאי כי יוקנו בהם שטחי שירות בהתאם למקובל באותו סוג נכס ויעזר במידת האפשר בתכניות דומות באותו מרחב התכנון שנקבעו בהם שטחי שירות. לטענת שמאי המבקשים בשומת המשיבה עמימות לעניין שטח השירות שהובא בחשבון במצב הקודם.

שמאי המבקשים הפנה לשלוש הכרעות בהשגה ראשונה בהן הובאו בחשבון שטחי שירות בשיעור 20% בעת ניתוח עסקאות ההשוואה בהתחשב באפשרות להקלה לשטח שירות בשיעור של עד 40% בכפוף לחיוב בהיטל השבחה, זאת בגו"ח 8237/85, בגו"ח 8235/109 ובגו"ח 8236/90.

כן הפנה שמאי המבקשים לשומות המכרעות הבאות:

א. שומה מכרעת בגו"ח 8235/61 ברחוב פנקס צבי בקריית אליעזר בה בעת ניתוח נתוני ההשוואה הובאו בחשבון שטחי שירות במצב הקודם, בשיעור 8% לקומה ובסה"כ 24%, זאת בהתחשב בהפחתה בשיעור 50% לזכויות מותנות ובתשלום היטל השבחה בהקלה.

ב. שומה מכרעת בגו"ח 7962/77 בה הובאו בחשבון שטחי שירות במצב הקודם בהתחשב בפסק הדין בעניין ברקול וברשימת השימושים שעפ"י תכנית נת/7/400. בשומה המכרעת נסקר היתר הבניה שניתן בשנת 1993 ובו 8.9% שטח שירות ללא הקלות. כן אזכור של היתר בגו"ח 7962/14 (גיבורי ישראל 13) משנת 1993 ובו שטח שירות בשיעור 8.5%.

באשר לשטח לחיוב במצב החדש, לטענת שמאי המבקשים שיעור שטח השירות שניתן להעמיס כשטח לשיווק במבני תעשייה ומשרדים הוא לכל היותר 30%. בשומתו הציג תחשיב לפיו שטח השירות שיש להביא בחשבון במצב החדש בקומת הקרקע הוא 30% ושטח שירות שיש להביא

[2] השומה לא הוצגה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בחשבון בקומות הוא בשיעור 28%. בתחשיב החלופי הביא בחשבון שטח שירות בשיעור 30% בכל הקומות במצב החדש. לביסוס טענתו הפנה לנתונים הבאים:

א. בגו"ח 8236/26 (האורג) נתבקשה ואושרה בשנת 2011 בקשה להיתר לתוספת 25% שטחי שירות למטרת ממ"ק, אחסנה וחדרי מדרגות. לא מומשו מלוא שטחי השירות שמאפשרת החלטת הוועדה הקודמת (עד 40% משטח עיקרי).

ב. במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 7940/298 (הגביש 4) הובא בחשבון כי שטח השירות הסחיר בקומת הקרקע הוא 20%.

ג. בשומה מכרעת בגו"ח 9137/191 (אוסקר שינדלר) אימץ השמאי המכריע את הסכמת הצדדים להעמסת 30% שטח שירות, בכל הקומות לרבות קומת הקרקע.

ד. בהיתר לפרויקט ברחוב יהלום ברחוב האורזים נתבקש שטח שירות בשיעור 30%. גם במקרה זה לא מומשו מלוא שטחי השירות האפשריים (40% לפי החלטת הוועדה הקודמת ו-60% לפי התכנית החלה) בפרויקט שווקו משרדים לפי העמסה של 30% שטח שירות.

ה. בסעיף 6 של הקווים המנחים פרק יז' ניתוח זכויות בניה לשטחי שירות בשומות מקרקעין צוין כי במינהל התכנון נערך סקר ארצי ערב אישור תיקון 33 לחוק התכנון והבניה, לשם בדיקת שיעור הניצול בפועל של שטחי שירות ביחס לשטח עיקרי בסוגי מבנים שונים. לטענת השמאי מהסקר עולה כי בבנייני תעשייה ובבניני משרדים ללא שטחים מרווחים משותפים מנוצלים בפועל 17-20% שטחי שירות לא כולל חניה השמאי הפנה לדוגמה תחשיבית שבדברי ההסבר של הקווים המנחים. בדוגמה התחשיבית שטח השירות שהועמס על השטח לשיווק בקומות הוא 17% ועל שטח המסחר 25% כשטח מחסנים. בדוגמה צוין כי שאר שטח השירות אינו סחיר.

ו. בשומה מכרעת בגו"ח 7961/35 ברחוב גיבורי ישראל 48 קבע השמאי המכריע כי את בחינת ההשבחה בגין ההקלה לתוספת שטח שירות יש לבחון ביחס לשטח השירות הסחיר בלבד. השמאי המכריע מצא כי השטח לשיווק בבניין כולל העמסה בשיעור של 28%.

ז. לטענת שמאי המבקשים בבניין מטרופולין בגו"ח 8265/8 ברחוב אלון צבי 20, בהתאם להסכמי מכר, שיעור העמסה בקומת קרקע הוא 15% ובקומות 28%.

כמפורט בסעיף 8.2.3 לעיל שמאי המבקשים ערך שני תחשיבים באחד ייחס לשטח השירות במצב החדש מקדם שווי 1.0 כחלק מהשטח לשיווק. בתחשיב החלופי ייחס לשטח השירות מקדמי שווי שונים בקומות השונות (מקדם שווי 0.5 לשטח שירות בקומת הקרקע, מקדם שווי 0.3 לשטח שירות בקומה א' ומקדם שווי 0.25 לשטח שירות בק"ב).

לטענת שמאי המבקשים תקופת הדחייה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה 4 שנים אינה ראויה יש מקום לקבוע תקופת דחייה של 6 שנים, בשיעור היוון 6%. בחלקה 9 בעלי זכויות. לטענת השמאי תקופת הדחייה צריכה להביא בחשבון את הזמן שיידרש להבשלת האזור למעבר לתעשייה עתירת ידע. בנוסף לשיטתו יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין מרכיב מושע.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המבקשים נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 2,000 ₪ בקומות ו-3,340 ₪ בקומת הקרקע (לפי מקדם 1.67), זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

א. בשומה מכרעת בגו"ח 8218/10[3] נקבע כי שווי מ"ר מבונה הוא 2,000 ₪, תוך אימוץ הערך שנקבע בשומת הוועדה, זאת בהסתמך על נתוני מכר של שטח משרדים בנוי "במתחם אופל" הממוקם בשדרות לנטוס בקרית השרון (גו"ח 9086/21). הוצגו 32 נתוני עסקאות שנערכו בתקופה שבין 13.4.2021-16.4.2023 למשרדים בשטח שבגבולות 58-112 מ"ר ובממוצע 76 מ"ר, זאת ברמת מעטפת. לאחר התחשבות בחניות צמודות לפי 100,000 ₪ למקום חניה מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע לשיווק בסך 12,106 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך 3,000 ₪ למשרדים בשימוש בלתי מוגבל. כן הוצגו 37 נתוני מכר שנערכו בתקופה שבין 27.1.2022-29.12.2022 במתחם היהלום 2 הממוקם ברחוב האורזים 30 (8239/165) למשרדים בשטח שבגבולות 22-206 מ"ר ובממוצע 101.7 מ"ר, זאת ברמת מעטפת. לאחר התחשבות בחניות צמודות לפי 100,000 ₪ למקום חניה מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע לשיווק בסך 12,250 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך 3,000 ₪. לטענת שמאי המבקשים מדובר במשרדים בשימוש בלתי מוגבל אשר שווים עולה על שווי שטחי תעשייה.

ב. בשומה מכרעת בגו"ח 7961/35 ברחוב גיבורי ישראל 48 באזור התעשייה ספיר, שהוא אזור חדש ויוקרתי יותר, נקבע שיעור העמסה של 28% שירות ושווי מ"ר עיקרי לפי 3,085 ₪ למ"ר תעשייה עתירת ידע, למועד קובע 1.9.2020.

ג. בשומה מכרעת בגו"ח 9137/191 ברחוב אוסקר שינדלר הוערך שווי משרדים בקרבת מרכז העיר לפי 2,600 ₪ למ"ר משרדים לשיווק, למועד קובע 23.6.2023.

ד. בשומה מכרעת בגו"ח 7962/77 ברחוב הבונים 9, אזור התעשייה ספיר, נקבע סך של 1,700 ₪ למ"ר מבונה לתעשייה, זאת למועד קובע 22.2.2021.

ה. בשומה מכרעת בגו"ח 8235/61 ברחוב פנקס דוד 9, קרית אליעזר, נקבע שווי מ"ר מבונה לתעסוקה לפי 2,740 ₪, למועד קובע 5.7.2021.

ו. במסגרת הכרעה ראשונה בגו"ח 8235/109 ברחוב צבי שכטרמן 25, קריית אליעזר, נקבע שווי מ"ר מבונה לתעשייה בסך 3,257 ₪ ליום 22.4.2020.

ז. בשומה מכרעת בגו"ח 7940/298 ברחוב הגביש 4 באזור התעשייה ספיר נקבע מקדם שווי לקומת מסחר לפי 1.67 ביחס למשרדים בקומות. המקדם משקף מקדם שווי של 0.6 בקומות לעומת קומת הקרקע.

ח. לטענת שמאי המבקשים בשומת השבחה בגו"ח 7961/35 ברחוב גיבורי ישראל באזור התעשייה ספיר קבע שמאי הוועדה מקדם שווי 0.6 בקומות לתעשייה ביחס לקומת הקרקע.

טיעוני המשיבה

ההחלטה מאפשרת שטח שירות בשיעור 60% מהשטח העיקרי (120%). הובא בחשבון שיעור של 60% לחיוב, בהתחשב כי במצב הקודם התאפשר שטח שירות וכן בהתחשב במרכיב שוליות. לשטח השירות לחיוב יוחס מקדם שווי 0.3 בהתחשב בהתפלגות לקומות ולאובדן חצר.
הובא בחשבון מימוש הזכויות בתום החיים הכלכליים של המבנה, 4 שנים מהמועד הקובע, בשיעור היוון 5%.

[3] השומה המכרעת לא אותרה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בתגובה לשומת המבקשים טען שמאי המשיבה כי פעל לקולא במקרה זה. במועד הקובע המבנה בן למעלה מ-40 שנה. הוא אינו מנצל את מרבית זכויות הבניה. אין בו מרתף. במבנה חריגות בניה. חלק מקומת הגלריה נאטם ואינו בשימוש. השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הוא מימוש מלוא זכויות הבניה.

לטענת שמאי המשיבה שמאי המבקשים לא הציג היתרי בניה אשר מוכיחים קיומו של נוהג בוועדה המקומית להתיר במצב הקודם שטח שירות בשיעור 20%. עפ"י היתרי הבניה אליהם הפנה הותרו שטחי שירות בשיעור 8.5-8.9% בלבד.
אין בהחלטות בהשגה ראשונה, בהן הובא בחשבון שטח שירות בשיעור 20%, בכדי להוכיח נוהג. זאת ועוד, בהחלטה מאוחרת יותר לנכס בגו"ח 7961/21 בניתוח העסקאות הובא בחשבון שטח שירות בשיעור 15%. בהחלטה הפניה להיתר מיום 11.4.1995 לפיו שטח השירות הוא בשיעור 6.8% מהשטח העיקרי.
לטענת שמאי המשיבה ככל שאושרו שטחי שירות במצב הקודם הם היו לשימוש גרם מדרגות מוגבל בשטחו ולמתקנים ולמערכות. בדיון שהתקיים בפניי ציין שמאי המשיבה כי לא ניתן לכמת את שטח השירות במצב הקודם באחוזים מוחלטים. הוועדה הכירה בצורך במדרגות, ממ"קים וכדומה.
לטענתו, בהחלטת הוועדה הקודמת בדבר תוספת שטח שירות הס/3/348/א' הסבה, מיום 28.3.1996, שטחי השירות העל קרקעיים יהיו בשיעור של עד 40% מהשטח העיקרי המבוקש המחולק לכל הקומות. בקשה להיתר לתוספת השטח תינתן בהקלה.

לטענת שמאי המשיבה ניתן להשתמש בשטח השירות העל קרקעי למטרת אחסנה, חניה, רמפות גישה ועוד. מדובר בשטח אשר היה לו ביקוש באזור התעשייה. לא בכדי אושר. השמאי הציג דוגמאות למקרים בהם נתבקש ניצול מקסימום הזכויות הניתנות במסגרת הקלה:

א. בגו"ח 8234/49 (המסגר 4) ניתן בשנת 2021 היתר להקמת מבנה תעשייה חדש. שיעור שטח השירות שנתבקש 39.8%.
ב. בגו"ח 8234/37 (הקדר 8-4) יזמו בעלי הזכויות את תכנית נת/35/348/ב משנת 2014. במסגרת התכנית הוקנה שטח שירות על קרקעי בשיעור 40.7% למסחר ובשיעור 40.6% לתעשיי
ג. ה.
ד. בגו"ח 8234/195 (רחוב הקדר) נתבקשה תוספת שטח שירות לגלריה בקומת הקרקע. סך שטח השירות העל קרקעי בשיעור 37.5%.
ה. בגו"ח 7962/24,65 (גיבורי ישראל 22) נתבקשה הקמת 2 מבני תעשייה חדשה תוך מימוש 43.84% שטח שירות על קרקעי.

לטענת שמאי המשיבה אין מקום להביא בחשבון דחייה והפחתה למושע, כבשומת המבקשים. במקרה הנדון נתבקשה בקשה למידע מוקדם לצורך מכירה, כך שמרכיב המושע מתבטל. זאת ועוד, מדובר בכפל הפחתה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה ממוצע (לקומת הקרקע ולשתי הקומות העליונות) במועד הקובע הוא 4,300 ₪ למ״ר, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. בהתאם לדוח Natam בגיליון מס׳ 51 מחיר מבוקש ממוצע לדונם באזור תעשייה נתניה צפון, בחציון הראשון של שנת 2023, הוא 6,000,000 ₪.

ב. נתוני מכר כמפורט להלן:

(1) בתאריך 22.7.2021 נמכרו הזכויות במגרש המהווה את גו״ח 8234/53 הממוקם ברחוב שכטרמן פינת האורזים, בשטח 1,490 מ״ר, תמורת 11,000,000 ₪. המחיר משקף שווי מ״ר קרקע בסך 7,382 ₪.

(2) בתאריך 28.12.2021 נמכרו חלק מזכויות במגרש המהווה את גו״ח 8236/175 הממוקם ברחוב הפלדה, בשטח 166.72 מ״ר, תמורת 1,000,000 ₪. המחיר משקף שווי מ״ר קרקע בסך 6,000 ₪.

(3) בתאריך 20.4.2023 נמכרו הזכויות במגרש המהווה את גו״ח 8234/49 הממוקם ברחוב המסגר 4, בשטח 1,184 מ״ר, תמורת 11,000,000 ₪[4]. המחיר משקף שווי מ״ר קרקע בסך 9,290 ₪.

(4) בתאריך 26.12.2023 נמכרו הזכויות במגרש המהווה את גו״ח 8236/73 הממוקם ברחוב הרכב 1, בשטח 1,083 מ״ר, תמורת 9,400,000 ₪. המחיר משקף שווי מ״ר קרקע בסך 8,680 ₪. על החלקה מחוברים ותיקים.

ג. בהחלטה בהשגה ראשונה בגו״ח 7961/21 רחוב הבונים 22, אזור תעשייה ספיר, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 4,349 ₪ לתעשייה לתאריך 20.12.2022.

בתגובה לשומת המבקשים הציג שמאי המשיבה את נתוני העסקאות הבאות של חלקות הכוללות מחוברים ותיקים:

תאריך	כתובת	גו״ח	שטח במ״ר	מחיר	מחיר לדונם	לדונם מתואם לגודל בניכוי מחוברים
28.11.2022	פנקס דוד	8234/45	1,158	6,050,000 ₪	5,224,525 ₪	5,224,525 ₪
11.10.2021	האורג 14	8236/38	567	2,150,000 ₪	3,791,887 ₪	3,791,887 ₪
28.6.2021	הפלדה 7	8236/175	6,000	44,647,720 ₪	7,441,287 ₪	5,439,677 ₪
ממוצע						4,818,696 ₪
שווי מ״ר מבונה[5]						4,349 ₪

לטענת שמאי המשיבה ממועד העסקאות ועד המועד הקובע חלה עליית מחירים.

לטענת שמאי המשיבה נתוני ההשוואה עליהם הסתמך שמאי המבקשים אינם רלוונטיים, זאת מהסיבות הבאות:

[4] המחיר המוצהר בהתאם לאתר רשות המיסים 12,870,000 ₪. על החלקה מחוברים.

[5] 1,108 מ״ר אקו׳ לדונם. לפי שטח עיקרי בקומה 40% ושטח שירות בשיעור 15% משטח עיקרי. הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים ק״ק עיקרי 1.0 שירות 0.5, ק״א וק״ב עיקרי 0.6 שירות 0.3. חצר בשיעור 54% במקדם שווי 0.3.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

א. נתוני ההשוואה ממתחם אופל וממתחם יהלום הם של שטח בנוי באזור שונה מהנכס הנדון. כשאין רישום בית משותף לא ניתן לאמת את השטח, המיקום וההצמדות. בשומת המבקשים לא נערכה התאמה למועד על אף שהנתונים הם לשנים 2022-2021.

ב. ערכי השווי בשומות מכרעות ובהשגה ראשונה הם לנכסים הממוקמים במיקום שונה ו/או במועד קובע שונה. החלטה בהשגה ראשונה בגו"ח 8235/109 משנת 2021 מתבססת על נתוני השוואה מהשנים 2016-2017. בהחלטה מאוחרת בהשגה ראשונה של אותה שמאית מחוזית בגו"ח 7961/21 המבוססת על נתונים משנת 2021-2022 נקבע כי שווי מ"ר מבונה ביום 20.12.2022 הוא 4,349 ₪. המועד הקובע בענייננו מאוחר יותר, כך שהערך שנקבע בשומת המשיבה 4,300 ₪ למ"ר מבונה במועד הקובע (8.5.2023) זהיר.

ג. בסביבת הנכס נתוני השוואה למגרשים. לפיכך, שימוש בגישת החילוץ מתייתר.

לשיטת שמאי המשיבה בעת ניתוח נתוני ההשוואה אין להביא בחשבון פוטנציאל לקבלת שטח השירות בהקלה, זאת ממספר טעמים:

א. עפ"י עקרון שנקבע בפסיקה הבאה:

(1) בהתאם להלכת לוסטרניק (רע"א 4487/01) יש לעקר משווי מצב תכנוני קודם השפעה של תכניות לגביהן קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לעליית הערך.

(2) בע"א 7664/08 עו"ד אסף ניב כונס נכסים על זכויות נ' נכסי נירד בע"מ נדונה סוגיית תוספת שטח שירות בהקלה בעיר נתניה. בית המשפט קבע כי החלטת הוועדה בנוגע לתוספת שטח שירות בדרך הקלה לא יצרה השבחה שכן זו נוצרת רק לאחר אישור ההקלה.

(3) בעמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ. קבע בית המשפט המחוזי כי הזכות להקלה התגבשה רק במועד אישור ההקלה. בית המשפט העליון בבר"מ 9287/17 נזרי בטי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה דחה את רשות הערעור.

(4) עש"א 9313-02-09 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' מיכאל נויברגר נקבע כי אירוע המס במקרה של הקלה המעוגנת בתכנית הוא מתן ההקלה.

(5) בעמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח' ובעמ"נ 23304-06-14 יצחק כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה עקרון דומה.

ב. הקונה הסביר מביא בחשבון כי זכויות בהקלה אינן ודאיות והן כרוכות בעלויות נלוות כגון עלות פרסום. זאת ועוד, קיים סיכון שבעתיד לא תתאפשר בקשה להקלות. בחלק גדול מהבקשות להיתר לא מבוקשות הקלות.

ג. הקלות מתכללות בתום חייו הכלכליים של הנכס להבדיל מזכויות מוקנות בתכנית.

ד. שמאי המבקשים לא הציג אסמכתאות מהן ניתן ללמוד כי הוועדה אישרה כבדרך שבשגרה הקלות לתוספת שטחי שירות ובאיזה שיעור.

לטענת שמאי המשיבה במסגרת מסמך הבהרות לשומה מייעצת בגו"ח 6419/41 (יהושע בן נון 42) במסגרת ערר הר/8310/1218 אביתר מחלב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הבהיר השמאי המכריע כי לא הביא בחשבון פוטנציאל להקלות בעת ניתוח נתוני ההשוואה שכן לשיטתו לא ניתן להביא בחשבון פוטנציאל של זכויות הכפופות להליך הכולל חובת פרסום ומתן אפשרות להגשת התנגדויות ע"י הציבור ולשיקול דעת הוועדה המקומית. ועדת ערר קבעה כי מדובר בקביעה שמאית שאינה מוצאת עילה להתערב בה.

הכרעה

לטענת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון כי במצב הקודם התאפשרה הקמת שטחי שירות, בשיעור 20% משטח עיקרי, זאת לטענתו בהתחשב בנוהג, עפ"י העיקרון שנקבע בפסק הדין בעניין ברקול. בשומת המשיבה הובא בחשבון כשטח לחיוב 60% משטח השירות שאפשרה החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות (60% משטח עיקרי), זאת בהתחשב בשטחי שירות שהותרו במצב הקודם ובשוליות.

אני סבורה כי שמאי המבקשים לא עמד בנטל של הוכחת נוהג ברור להתיר שטח שירות בשיעור הנטען על ידו במצב הקודם, כנדרש עפ"י פסק הדין בעניין ברקול.

בסעיף 2.17 לפרק ב' של תכנית נת/7/400 רשימה של חלקי בניין שאין לקחת בחשבון ב"שטח בניה מותר": חדרי מדרגות עד לשטח של 16 מ"ר, מקומות חניה, חדר הסקה, חדר מכונות קירור או איוורור, חדר חשמל, חדר גנרטור, חדר טרנספורמטור, מקלט, חדר מכונות להפעלת מעלית, פיר מעלית, חדר גז, חדר אשפה, ארובות איוורור ואינסטלציה סניטרית.

לעניין זה אפנה להחלטה ב**ערר רה/809/0219 ועדה מקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' נכסי מינץ בע"מ.**

זאת ועוד, משנתקבלה החלטה קודמת לתוספת שטחי שירות (הסבת תכנית נת/3/348/א') בשנת 1996, לפיה תוספת שטח שירות מותנית בהקלה, אני סבורה כי לא ניתן להביא בחשבון שטח שירות אשר אינו נכלל ברשימת שטחי השירות שהתירה תכנית נת/7/400 כחלק מהמצב הקודם.

לאור האמור, אני סבורה כי יש להביא שטח שירות בשיעור של 14%, במצב הקודם כממוצע הטווח שנצפה בסקר אליו הפנה שמאי המבקשים בקווים המנחים פרק יז'. יודגש כי במצב הקודם שטח השירות שהותר לא כלל שטח אחסנה.

לעניין זה יצוין כי לא מצאתי רלוונטיות להחלטות בהשגה ראשונה אליהן הפנה שמאי המבקשים בעניין זה, אשר הביאו בחשבון פוטנציאל לשטח שירות במסגרת ניתוח נתוני ההשוואה. בבחינת ההשבחה יש לנטרל פוטנציאל זה משווי המצב החדש בהתאם לעיקרון שנקבע בפסק הדין בעניין לוסטרניק, אליו הפנה שמאי המשיבה.

באשר לשטח לחיוב במצב החדש, לטענת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון לכל היותר שיעור של 30% שטח שירות במצב החדש, שכן לטענתו זה השטח המקסימלי אותו ניתן להעמיס כשטח לשיווק. לא קיבלתי את עמדתו. החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות מאפשרת שימושים כמפורט בתקנות התכנון והבניה. בסעיף 9 של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992 רשימת שימושים הנמנים על שטחי שירות והם: ביטחון ובטיחות; מערכות טכניות ומתקני שירות (הסקה, תקשורת, קירור, חשמל, שנאים, גנרטור, מעלית, מקום למכל גז, לאצירת אשפה, מעברים לצנרת, חדר בקרה וכדומה); אחסנה; חניה;

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מבואות וחדרי מדרגות; קומות עמודים; מעברים ציבוריים. דהיינו, ההחלטה אפשרה את היקף שטח השירות המותר וכן אפשרה שימושי אחסנה. בהתאם לקווים המנחים השיעור המקסימלי של טווח שטח השירות המיוחס לאחסנה בהתאם לקווים המנחים 40%. בהתחשב באופי אזור התעשייה ובגידול בביקושים לשטחי אחסנה במועד הקובע, אני סבורה כי מדובר בתוספת ראויה ואאמצה.

בשומת המשיבה יוחס למלוא תוספת שטח השירות מקדם שווי 0.3. בתחשיב החלופי של שמאי המבקשים הובא בחשבון מקדם שווי ממוצע של 0.35. בהתחשב בהיקף התוספת, בחלוקה לקומות, מצאתי לנכון לאמץ במקרה זה את מקדם השווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה, כמגלם הפסד חצר, 0.3.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 4 שנים למימוש הזכויות בעוד שבשומת המבקשים הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 6 שנים ובנוסף הפחתה בגין מרכיב מושע. בהתחשב בשטח המבנה, בגיל המבנה וביתרת זכויות הבנייה קיבלתי את תקופת הדחייה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה. כן קיבלתי את עמדתו כי ההפחתה לדחייה חופפת להפחתה בגין מרכיב מושע.

<u>ערכי שווי</u>

הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי במועד הקובע. בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה ממוצע במועד הקובע הוא 4,300 ₪ ובשומת המבקשים נקבע שווי מ״ר מבונה בקומת הקרקע 3,340 ₪ ובקומות 2,000 ₪.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי אין רלוונטיות לנתוני השוואה בנויים ממיקומים אחרים ובשימושים שונים. יחד עם זאת קיים קושי לנתח את נתוני המכר אותם הציג שמאי המשיבה, שכן התמורה בהם מושפעת מאישורה של תכנית כוללנית נת/1000 אשר מעצימה את שטחי הבניה בצורה משמעותית ומרחיבה את השימושים באזורי התעשייה בעיר, זאת כמפורט בסעיף 6.2.5 לעיל. יצוין כי התכנית פורסמה להפקדה כבר בחודש נובמבר 2019. בהקשר זה יצוין כי לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי בניתוח נתוני ההשוואה אין להביא בחשבון פוטנציאל לזכויות נוספות שאינו בר חיוב, אשר נטענה בהקשר של פוטנציאל לאישור הקלה לתוספת שטח שירות, שכן השוק מביא אותה בחשבון בעת קביעת התמורה. כך נהגתי בשומות מכרעות קודמות[6].

ממועד הפקדת התכנית ועד למועד הקובע חלה עליה משמעותית במחירי הקרקע לתעשייה בעיר. לצורך המחשה עפ״י דו״ח נת״מ, גיליון מס׳ 44, בחציון השני של שנת 2019 מחיר מבוקש לדונם באזור התעשייה הנדון היה 2,700,000 ₪ בעוד שהמחיר המבוקש בחציון הראשון של שנת 2023, עפ״י דו״ח נת״מ, גיליון מס׳ 51, היה 6,000,000 ₪. יצוין שכפי שעולה מדו״חות נת״מ מחירי קרקע ומבנים בשימוש תעשייה ולוגיסטיקה עלו בצורה מאד משמעותית בתקופה

[6] ראה דוגמה שומות מכרעות בשכונת הרצליה פיתוח בגו״ח 6668/788, בגו״ח 6668/537, בגו״ח 6667/614 ובגו״ח 6669/326.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

זו בכלל הארץ, גם באזורים בהם לא קיים פוטנציאל קונקרטי להעצמת זכויות. בהתחשב בשוני במאפייני אזורי התעשייה, מצאתי לנכון לבסס את השווי על דמ״ש למבני תעשייה באזור התעשייה. בהתאם לדו״ח נת״מ גיליון 52 דמ״ש ממוצעים בקומות קרקע של מבני תעשייה בחציון הראשון של שנת 2023 היו בגבולות 45 ₪. בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי שיעור ההיוון הראוי למבני תעשייה במועד הקובע הוא בגבולות 6.5%. מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 8,300 ₪. בהתחשב במצב המבנים באזור התעשייה הנחתי יזמות שחוקה ותרומת מחוברים לפי 3,000 ₪ למ״ר. מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 5,300 ₪ למ״ר מבונה בקומת קרקע ו-3,190 ₪ למ״ר מבונה בקומות העליונות (מקדם שווי 0.6). מתקבל שווי מ״ר מבונה ממוצע בסך 3,900 ₪.

כבקרה הערך המתקבל לדונם במצב החדש הוא 4,976,00 ₪ ללא פוטנציאל להעצמת זכויות, זאת בהתחשב בשטח אקוויוולנטי בסך 1,276 מ״ר אקו׳ לפי הפירוט הבא:

מפלס	עיקרי (40%)	מקדם שווי	שטח שירות (60%)	מקדם שווי	סה״כ במ״ר אקו׳
קומת קרקע	400	1.0	240	0.6	544
קומה א׳	400	0.6	240	0.3	312
קומה ב׳	400	0.6	240	0.3	312
חצר	360	0.3			108
שטח במ״ר אקו׳					1,276

10. תחשיב השומה

10.1 תרומת אישור תכנית נת/7/400 לשווי הנכס

כבשומת המשיבה.

10.2 תרומת אישור תכנית נת/מק/96/7/400ב׳ לשווי הנכס

כבשומת המשיבה.

10.3 תרומת החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות הס/3/348 הסבה 2 לשווי הנכס

שטח שירות מיוחס למצב חדש ((40%+ 14%)* 120%* 2,064 מ״ר)	1,337 מ״ר
שטח שירות מיוחס למצב קודם (14%* 120%* 2,064 מ״ר)	347 מ״ר
תוספת שטח שירות לחיוב	990 מ״ר
מקדם שווי שטח שירות	0.3
שווי מ״ר מבונה	3,900 ₪
מקדם דחייה (4 שנים, 6%)	0.79
השבחה	**918,149 ₪**

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

11. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית נת/400/7	10.9.1982	₪ 15.7	₪ 7.85
תכנית נת/מק/400/7/96ב'	16.12.1996	₪ 28,420	₪ 14,210
החלטת ועדה הס/348/3/א הסבה 2	8.5.2023	₪ 918,149	₪ 459,075

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com