ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

20 אוגוסט 2026
מספר מינוי 329-2026
מספרנו 359

לכבוד
המבקשת:
י.ב. פרץ קבלנים בע"מ
באמצעות השמאי אורן אוזן
דוא"ל: oranuzan@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה דימונה
באמצעות השמאי אבנר ביטון
דוא"ל: avnerbi@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

חלקה 3 (בשלמות) וח"ח 11,12,15 בגוש 39931

מגרש 101 בתכנית 607-0192088

רח' בריח פינת רח' פליקס זנדמן, דימונה

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה במגרש 101 בתכנית 607-0192088 (להלן - **"הנכס"**), וזאת עקב אישור תכניות בנין עיר, כפי שיפורט בהמשך.

השומה נערכה בעקבות בקשה למידע מוקדם לפי סעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

2. מועדים

- המועד הקובע

תכנית	מועד קובע
607-0192088	17/05/2019

- מועד הסיור בנכס – סיור בנכס ללא נוכחות שמאי הצדדים ובהסכמתם נערך ע"י הח"מ, ביום 30.7.2026.
- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים[1] והח"מ, נערך ביום 20.5.2026 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות שיחת וידאו).

3. המסמכים שעמדו בפני

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 18.12.2025.

[1] את המשיבה יצג השמאי אבנר ביטון ואת המבקשת ייצגו השמאים אורן אוזן ורועי אייל.

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

- הודעה מאת המשיבה בדבר חבות בהיטל השבחה, מיום 22.1.2026.
- שומת המבקשת מיום 24.3.2026.
- תגובת המשיבה לשומת המבקשת, מיום 29.4.2026.
- פרוטוקול הדיון בהליך שבנדון, מיום 20.5.2026.
- העתקי רישום מפנקס הזכויות לגבי חלקות 3,11,12,15 בגוש 39331.
- הסכם חכירה – שינוי ייעוד ו/או ניצול (מסחר ושירותים), ביחס למושא השומה, שאינו חתום ואינו מתוארך.
- הסכם מכר מיום 25.1.2026 ביחס למושא השומה וכן הצהרת מ.יוחננוף ובניו (1988) בע"מ לרשות לני"ע בת"א בע"מ, מיום 26.1.2026, בעניין שותפות לרכישת הקרקע שבנדון.
- סקר היסטורי ותכנית דיגום לשלב התב"ע – גרסה מס' 1, הוכן עבור מ.יוחננוף ובניו (1988) בע"מ, ביחס לנכס הנדון.
- הכרעה בהשגה ראשונה מיום 25.7.2023, ביחס למושא השומה כנגד שומת רמ"י (נשלח ע"י שמאי המשיבה).
- נתונים ביחס לצדדים בעסקה בגו"ח 39927/18.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות המפורסמות במרשתת.
- החלטות שמאים מכריעים, החלטות שמאים מחוזיים במשרד המשפטים כנגד שומות רמ"י, והחלטות ועדות ערר רלבנטיות.
- נתוני שווי רלבנטיים המפורסמים במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	39931
חלקה:	3 (בשלמות), 11(חלק), 12 (חלק), 15 (חלק)
מגרש:	101 בתכנית 607-0192088
שטח המגרש:	19,260 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש בלתי מבונה המיועד למסחר ומשרדים
כתובת עירונית:	רח' בריח פינת רח' פליקס זנדמן, אזור התעשיה "קריית עמל", דימונה

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

אזור התעשייה הוותיק של העיר דימונה ממוקם משני צדדיו של כביש באר שבע - דימונה (כביש מס' 25), וממזרח לכביש דימונה ירוחם (כביש מס' 220).

חלקו הדרומי של אזור התעשיה הממוקם מדרום לכביש 25, קרוי "אזור התעשייה ע"ש גבי ללוש", ומאופיין במגרשים עתירי שטח המשמשים לתעשייה מסורתית כבדה, לצד מרכזים לוגיסטיים, מפעלי היי-טק ומרכז מסחרי גדול, ולצד מגרשים בלתי מבונים. יוער כי בשנים האחרונות מתווספים באזור התעשיה שימושים למסחר ולמשרדים.

המגרש הנדון ממוקם בכניסה הצפונית לחלק הדרומי של אזור התעשיה, בפינת הרחובות בריח וד"ר פליקס זנדמן.

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

המגרש גובל בצפון – בשטח תחנת דלק ("מפגש האחים דביר") הממוקמת על כביש 25; במזרח – ברח' בריח ומעברו קניון "פרץ סנטר"; בדרום – ברח' ד"ר פליקס זנדמן ומעברו גן אירועים "גני דניאל"; במערב – בשטח בו פועל מוסך המשמש בחלקו לחניה תפעולית לכלים כבדים.

בסביבת הנכס פיתוח ותשתיות עירוניות מלאים.

6. <u>תיאור הנכס</u>

מגרש 101 סומן בתכנית 607-0192088 ביעוד למסחר, הנו בשטח של 19,260 מ"ר. המגרש בעל צורה בלתי רגולרית, עם חזית מזרחית באורך של כ – 180 מ' לרח' בריח, וחזית דרומית באורך של כ – 110 מ' לרח' פליקס זנדמן. פני הקרקע במגרש משופעים קלות ויורדים מדרום לצפון.

המגרש משתרע על שטחים מחלקות 3,11,12,15 בגוש 39931, כאשר עיקר שטחו מורכב משטח חלקה 3 בשלמותה.

כפי שנצפה בעת הסיור במקום, המגרש בלתי מבונה ומצויים בשטחו מספר שלדים של מבנים שהוקמו בעבר, ככל הנראה ללא היתר, ומיועדים להריסה. בצידו המזרחי של המגרש קיימת חומת בטון ומעברה מטע עצי זית הכולל כ – 20 עצים וכן עמוד חשמל הכולל קו מתח גבוה העובר באזור התעשיה. בפינה הצפון מערבית של המגרש קיים שטח מגודר שבתחומו ניצבת אנטנת תקשורת.

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

7. <u>המצב התכנוני</u>

להלן פירוט התכניות הרלבנטיות לשומה:

תכנית ד/101/02/25 – תכנית מתאר מקומית דימונה, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2933 מיום 9.6.1983.

התכנית חלה על שטח של 14,659 דונם, ומטרתה ***"הכנת תכנית מתאר מקומית לדימונה וקביעת ההוראות בעניינים המפורטים בסעיף 63 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965".***

בתשריט התכנית כלול השטח מושא השומה כחלק ממתחם "תע1" ששטחו 1,367 דונם, בייעוד תעשייה, לגביו נקבעו בין היתר, ההוראות הבאות:

- תכליות – כל תעשיה ואחסנה, בתנאי שיובטח תפעולה ללא הפרעה ביטחונית או הפרעה הנגרמת מזיהום סביבתי.

כל התכליות שהותרו באזור מלאכה ואחסנה (מלאכה ואחסנה שדרוש לה שטח עד חצי דונם מינימום בתנאי שאינם גורמים לריח או לעשן; מחסנים למכירה סיטונאית בגודל של עד 1 דונם; מוסכים שגודלם יקבע בתכניות מפורטות בהתאם להנחיות משרד התחבורה; שירותים ציבוריים או עירוניים) והכל לפי תכניות מפורטות. תעשיה העלולה לגרום לאחד המטרדים דלעיל, תמוקם בשטח דרומי יותר.

פירוט שאר הוראות הבניה והשימושים המותרים באזור תעשיה, יימצא בתכניות מפורטות מאושרות שהן בתוקף לאזור תעשיה.

- שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר
- מספר קומות - 3
- אחוזי בניה - 60% בקומה, ס"ה 180%
- תכסית - 60%
- מספר מבנים - תותר בניית יותר ממבנה אחד
- קווי בניין – צדדי - 5 מ'; אחורי - 10 מ'

<u>הוראות נוספות, בין היתר:</u>

- שלביות הביצוע – על מנת להבטיח פיתוח רצף אורבני נכון לעיר, תהיה רשאית הועדה המחוזית לתו"ב לאשר תכניות מפורטות למתחמים, רק עפ"י השלביות שתקבע בין הועדה המקומית למחוזית.

לגבי כל אזור או חלק ממנו, שגבולותיו יהיו אזור ציבורי פתוח, רחובות המוצעים בתכנית זו או גבול אזור כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית (בניין ערים) מפורטת בהתאם להנחיות תכנית מתאר זו.

- במגרשים שצורתם אינה רגולרית, מותר יהיה לפי הועדה המקומית, להפחית כדי רבע במרווחים או בקווי בניה עד למינימום הקבוע בתכנית, וכל זאת אם תורה כך תכנית מפורטת.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב לתת היתר בניה למגרש שאושר בחלוקה לפני היכנס תכנית זו לתוקף, אם צורת המגרש עלולה לדעתה להפריע לביצוע התכנית או לפגוע ברוחה.
- הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית, תהיה מוסמכת לקבוע תנאים לגובה של בניין שחזיתו בהצטלבות דרכים, או בניין המוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה והדבר נדרש מבחינת עיצוב ארכיטקטוני של המקום.

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

- עבור כל בניין לגביו מבוקש היתר, תאושר תכנית בינוי לעיצוב ארכיטקטוני של אותו הבניין ושל הבניינים שבסביבתו.
- יובטחו עבודות הפיתוח כולל סידורים לניקוז הקרקע, סלילת כבישים, הנחת קווי חשמל לשביעות רצון מהנדס העיר, הסדרת רשת אספקת מים וביוב לשביעות רצון רשויות הבריאות, ויובטח יישור חפירה ומילוי הקרקע לשביעות רצון מהנדס העיר.
- שטח הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים להפקעה, ויירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.
- בקשה להיתר תוגש בליווי תכנית חניה המציגה את סידור מקומות החניה, כולל שטחי גישה ותמרון, לשביעות מהנדס העיר. שטחי חניה הינם בנוסף לשטחים המותרים. כאשר מספר מקומות החניה הינו 40 או יותר, תהא הועדה המקומית רשאית לדרוש חניה במפלס השונה ממפלס הקרקע, כדי למנוע את כיסוי פני מגרש הבניה בשטחי אספלט גדולים.
- דרכים – בהסכמת הועדה המחוזית תוכל הועדה המקומית להטות או לחסום דרך קיימת, ולהכריז על הפסקת כל זכויות המעבר לציבור באותה הדרך.
- גדרות, משוכות – כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלים עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים, ולקבוע את גובהם, את החומר מהם ייעשו ואת אופן בנייתם וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור, ולצוות על נטיעה וגיזום של משוכות, עצים ושיחים או סילוק של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך, שיש בו משום הפרעת מבט.
- נטיעת עצים ושמירתם – כל בעל קרקע חייב בנטיעה ובהחזקה של עצי צל וגדר חיה בתחום מגרשו הגובל עם המדרכה. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי נכסים לנטוע עצים לאורכן של דרכים הגובלות עם נכסיהם, או בתחומי נכסיהם הגובלים עם דרכים כאלה, במקומות שייקבעו ע"י הועדה המקומית, ולתחזוקתם. הועדה גם רשאית לצוות על כל בעל קרקע, לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ, על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו ולנטוע עצים חדשים, שיחים, משוכות, לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים. צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמור, לדלל לתמוך, לכסות שורשים מגולים, וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים לשיחים ולמשוכות שלו, ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואיתורו של כל מטע חדש.
- בעלי נכסים שעליהם נטעו עצים בהתאם לעיל, יהיו אחראים לשמירתם של העצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים, והם חייבים לתקן ולנקוט כל אמצעים הדרושים לתיקון הנזק הנגרם ולמניעת הישנותו.
- מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים – לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי בניין עיליים קיימים מאושרים או מתוכננים בשטח בנוי, אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע, מהתיל הקיצוני או מציר הקו, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבניין, פרט למבנים המותרים במעבר חשמל: קו חשמל במתח נמוך - 2 מ' ו- 2.5 מ'; קו חשמל במתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ' ו-6.5 מ'; קו חשמל במתח עליון 150-100 ק"ו - 9.5 מ' ו-13 מ'; קו חשמל במתח "על" עד 400 ק"ו – 30 מ' מציר הקו או כמסומן בתשריט ומגבלותיו בתכנית הרלוונטית לפרוזדור חשמל.

תכנית 607-0192088 - מסחר בדימונה, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 8199 מיום 14.4.2019[2].

התכנית חלה על שטח של כ- 26 דונם בגוש 39931, הכולל את החלקות וחלקי החלקות שבנדון, ומטרתה "***יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז למסחר בכניסה לדימונה***".

[2] פורסמה בעיתונים ביום 2.5.2019.

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

בתשריט התכנית סומן בין היתר מגרש מס' 101 מושא השומה, ביעוד מסחר. להלן ריכוז הוראות הבניה שנקבעו ביחס למגרש זה:

- שימושים – שימושים מסחריים לרבות הסעדה, חנויות, שירותי אשנב, משרדים, מתקני הנדסה ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
- שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת - 9,100 מ"ר, מתוכו 7,100 מ"ר מסחר ו- 2,000 מ"ר משרדים.
- שטח שירות מעל הכניסה הקובעת - 3,000 מ"ר, מתוכו 2,100 מ"ר לגגונים (בגובה שלא יפחת מ- 3 מ').
- תכסית - 51%
- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת - 14 מ'
- מספר קומות - 2
- קווי בניין - לפי המסומן בתשריט (לרח' בריח – 5 מ'; לרח' פליקס זנדמן – 0 לגגונים; צפון – 5 מ'; מערב – 5 מ')
- גודל יחידה מסחרית לא יקטן מ- 150 מ"ר; המשרדים ימוקמו בקומה השנייה
- המבנה ילווה את הרחובות הצמודים. חזית החנויות תפנה לרחובות הצמודים ו/או לחלק הפנימי של המבנה. החניה כולל החניה התפעולית, תתוכנן בחלק הפנימי של המגרש

<u>תנאים להיתר בניה, בין היתר</u>:

- תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/קו ניקוז/דרך/עמודי תאורה/קווי תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, המצויים בתחום המקרקעין ובסמוך לו כפי שיקב מהנדס הרשות המקומית.
- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או יצוא חומרי חפירה מתחומי הפרויקט.
- אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית.
- אישור חברת נתיבי ישראל באשר לדרכים הארציות.
- עריכת סקר קרקע ושיקומה בהתאם לממצאי הסקר, בתיאום ואישור המשרד לאיכות הסביבה.
- קבלת אישור ממנהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות ממנו הדרושות לבטיחות הטיסה.

<u>הוראות רלבנטיות נוספות</u>:

- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר, לבין החלק הבולט/הקרוב ביותר של המבנה.

  קו חשמל במתח נמוך - 3 מ' ו- 3.5 מ'; קו חשמל במתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ' ו- 6 מ';
- מגבלות גובה – על תחום התכנית חלות מגבלות גובה הנובעות מקיומו של מנחת דימונה.
- שמירה על עצים בוגרים – עפ"י נספח עצים בוגרים. יישמר קו בניין מעץ בוגר של 4 מ'.
- ביצוע התכנית תוך 15 שנה מיום אישורה.

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

8. המצב המשפטי

8.1 העתקי רישום מפנקס הזכויות

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 11.2.2026[3] ומיום 4.8.2026, עולים לגבי החלקות שבנדון, בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלות	סוג מקרקעין
39931	3	20,684	מדינת ישראל - בשלמות	
	11	8,905		מקרקעי ייעוד - דרך
	12	9,264		מקרקעי ייעוד - דרך
	15	4,152		מקרקעי ייעוד - דרך

8.2 הסכם חכירה

הועבר לעיוני הסכם חכירה – שינוי ייעוד ו/או ניצול (מסחר ושירותים), בין המבקשת לבין רמ"י. ההסכם אינו חתום ואינו מתוארך. להלן עיקריו:

המוחכר: גוש 39931 חלקי חלקות: 3,11,12 ; מגרש 101 לפי תכנית 607-0192088

השטח: 19,261 מ"ר

תקופת חכירה: 49 שנים, החל מיום 15.6.2025 ועד 14.5.2074 (ללא תקופת חכירה נוספת)

מטרת ההקצאה: מסחר

בין יתר הוראות ההסכם, נכללו ההוראות הבאות:

- ***"ידוע ליזם כי עם חתימת חוזה זה, יבוטלו חוזי החכירה בתיק מס' 60042826א' - חוזה רמיטק 900075682 מיום 1.4.2015 ובתיק 60054664א'- חוזה רמיטק 900057687 מיום 22.11.2015".***
- ***"ידוע לחוכר כי בגין חלקו היחסי של מגרש מס' 41 במוחכר, יהיה פטור מתשלום דמי היתר לרמ"י. אם יבוצע שינוי תכנוני במגרש כולל תכנית/תשריט איחוד וחלוקה - לא יחול תנאי זה והנושא יבחן לעת הרלוונטית".***

יוער כי לא הוצגו הסכמי חכירה קודמים, לרבות אלה המצוינים כאמור בהסכם החכירה החדש.

8.3 אישורי זכויות

הועברו לעיוני (כנספחים לשומות הצדדים), אישורים על רישום זכויות, כמפורט להלן:

א. אישור על רישום זכויות ע"ש המבקשת, במגרש 41 לפי תכנית 41/106/03/25 בגו"ח 5100256/1, בשטח של 5,130 מ"ר.

---

[3] עבור חלקה 3.
[4] תכנית על שטח של כ- 2 דונם המיועדים למגורים בעיר דימונה . התכנית אינה חלה על מושא השומה
[5] שלא אותר

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

ב. אישור על רישום זכויות ע"ש המבקשת, במגרש לא ממוספר לפי תכנית 101/02/25[6], בשטח של 14,130 מ"ר, אליו צמוד שטח של 5,652 מ"ר (סה"כ יחדיו 19,782 מ"ר).

8.4. <u>הסכם מכר</u>

העובר לעיוני הסכם מכר מיום 25.1.2026, לפיו מכרה המבקשת את זכויות החכירה במגרש 101 עפ"י תכנית 607-01992088. התמורה - 30,500,000 ₪ בצירוף מע"מ.

במסגרת ההסכם הצהירה המבקשת כי היא בעלת זכויות החכירה המהוונות במגרש, לאחר שביצעה הליך שינוי ייעוד וניצול מול רמ"י ושילמה את כל התשלומים הנדרשים.

תנאי מתלה לעסקה הינו כי יתקבל הסכם החכירה חתום ע"י רמ"י וכן אישור זכויות עדכני ביחס למושא השומה.

בין יתר סעיפי ההסכם, הצהירה המבקשת "***כי למיטב ידיעתה אין דרישות כלשהן מצד המשרד לאיכות הסביבה ו/או כל גורם אחר הקשור לאיכות הסביבה ו/או חברת חשמל ו/או רשות העתיקות ו/או תאגיד המים הרלוונטי ו/או כל רשות אחרת, לביצוע פעולות כלשהן במקרקעין ו/או בתת הקרקע***".

כן נקבע בהסכם, כי במידה ויידרש טיפול בקרקע מזוהמת הרי שהעלות בניכוי 100,000 ₪, הינה ע"ח המוכר.

9. <u>שומות הצדדים</u>

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
607-0192088	17/05/2019	₪10,436,600	₪899,387

[6] תכנית שלא הגדירה מגרשים מכוחה.

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

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 11 להלן:

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

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[7] (להלן - "עניין פמיני"), ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתן.

במקרה הנדון נבחנית ההשבחה לגבי אישור תכנית 607-0192088 בלבד, למועד תחילתה.

ג. מיקום הנכס באזור התעשיה המצוי מדרום לכביש 25, ומאפייני הסביבה, לרבות רמת הפיתוח והתשתיות העירוניות, כפי שנצפו בעת הסיור.

ד. מאפייני המגרש מושא השומה לרבות מיקומו, שטחו, ממדיו והטופוגרפיה. כאמור, המדובר במגרש עליו חלקי מבנים להריסה ששטחם מצומצם.

ה. המצב התכנוני – כמפורט לעיל.

ו. המצב המשפטי – כמפורט לעיל.

המגרש הנדון טרם נרשם כחלקת רישום עצמאית.

מהמסמכים שהוצגו בפני על ידי הצדדים, קיימת אי בהירות בדבר הזיקה של המבקשת למגרש מושא השומה. יחד עם זאת ובהעדר מחלוקת בין הצדדים ביחס לכך שהמבקשת הנה בעלת הזכויות, וכן לאור כך שהמדובר בשומה שנערכת בעקבות בקשה לעריכת שומה בהתאם לס' 4(4)א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הונח בבסיס השומה כי המבקשת הינה בעלת הזכויות בחלקה שבנדון, וכי השטח המוחכר על ידה הנו מגרש בשטח של 19,261 מ"ר, כמפורט בהסכם החכירה אשר הועבר לעיוני, אשר כאמור דומה כי טרם נחתם.

יחד עם זאת יובהר, כי אין לראות באמור בשומה המכרעת דכאן, בדבר קביעה כלשהי ביחס לזכויות המבקשת במגרש ו/או בחלקות שבנדון.

ז. ערכי שווי רלבנטיים במועד הקובע.

[7] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.

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

11. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים אציין כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, מיקומו ומאפייני סביבתו, והתכניות הרלבנטיות לשומת ההשבחה[8].

המחלוקת בין הצדדים הנה בעיקרה ביחס לערכי הקרקע הבסיסיים בשני מצבי התכנון ולנתוני ההשוואה הראויים, לשטח מושא השומה במצב הקודם, וההפחתות שיש לייחס לשווי במצב החדש, אם בכלל.

<u>להלן תיאור המחלוקות כפי שעלו מהמסמכים שעמדו בפני ומטענות הצדדים, דיון והכרעה</u>:

11.1. <u>שומת המשיבה</u>

<u>המצב הקודם</u>

- שטח הנכס במצב הקודם – אישור רישום הזכויות בנכס, אינו תואם את השטחים הכלולים בתכנית 607-0192088. אולם מכיוון שלמבקשת זכויות ביחס לכל שטח המגרש במצב החדש, ששטחו 19.26 ד', הביא השמאי בחשבון כי השטח מושא השומה במצב הקודם, הוא כפי שטח מגרש 101 במצב החדש, אם כי בייעוד תעשייה, עם זכויות בשיעור של 60% לקומה, ס"ה 180% ב – 3 קומות, בהתאם לתכנית 101/02/25.
- ערכי השווי – השמאי הציג 3 עסקאות מכר קרקע ביעוד תעשיה בעיר דימונה, כמפורט להלן:

סידורי	תאריך	גו"ח/תת חלקה	שטח במ"ר	מחיר מכירה	ס"ה
1	04/02/2019	39928/43	2,100	₪854,701	₪407,000
2	15/09/2019	39929/1	3,640	₪860,869	₪236,502
3	05/11/2019	100256/23/2	3,053	₪3,500,000	₪1,146,413
ממוצע שווי לדונם					₪321,751

השמאי ציין כי עסקה מס' 3 הינה "מחוץ לתחום", ולכן ערך ממוצע ביחס לשתי העסקאות הראשונות, אשר כפי שציון הנו בסך של 321,751 ₪/דונם קרקע.

בנוסף הפנה לשומה מכרעת של יעל הרון, לגבי קרקע עליה פעל בעבר מפעל כיתן דימונה, בה נקבע שווי של 160,000 ₪/דונם ללא פיתוח, למועד קובע בחודש 8/2017 (להלן - "**שומת יעל הרון**"), ולשומה מכרעת של אורית גלן בגו"ח 39516/121,13, בה נקבע שווי של 150,000 ₪/דונם ללא פיתוח, למועד קובע בחודש 4/2016 (להלן - "**שומת אורית גלן**").

לעמדתו, בהתאמה למועד הקובע בענייננו, מבטאות ההחלטות הנ"ל שווי קרקע לתעשיה בסך 170,000 ₪/דונם ללא פיתוח.

על בסיס הנתונים לעיל קבע השמאי שווי קרקע בנכס הנדון בסך של 340,000 ₪/דונם.

<u>המצב החדש</u>

- במצב החדש מהווה מושא השומה מגרש למסחר הממוקם במיקום אסטרטגי סמוך לקניון פרץ סנטר, ובהשקה לשני כבישי גישה. המגרש בבעלות יחיד ולעמדת השמאי הוא זמין לבניה.

[8] בשומת המבקשת פורטו במצב התכנוני תכניות נוספות מעבר לאלה שנכללו בשומת המשיבה, אם כי אלה לא הובאו בחשבון בשומת המבקשת.

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

- ערכי שווי למסחר – השמאי קבע שווי קרקע למסחר למועד הקובע, בסך של 3,000 ₪/מ"ר מבונה, על בסיס ניתוח תוצאות שני מכרזי קרקע וכן על ערכים שנקבעו בשומות יעל הרון ואורית גלן.

תאריך המכרז	מגרש מס'	תב"ע	גו"ח	שטח עיקרי (מ"ר)	סכום זכיה ללא פיתוח	שווי מ"ר מבונה	התאמה למועד קובע
17/09/2018	702	146/03/25	39861/26	1,500	₪4,501,900	₪3,001	₪3,001
30/05/2022	300	607-0166878	100088/15	1,500	₪7,222,555	₪4,815	₪3,371

בשומת יעל הרון ובשומת אורית גלן, נקבע שווי למסחר בסך של 3,000 ₪/מ"ר מבונה.

- ערכי שווי למשרדים – השמאי קבע שווי קרקע למשרדים למועד הקובע, בסך של 940 ₪/מ"ר מבונה ללא פיתוח. השמאי התבסס על ניתוח עסקאות מכר (ללא שפירט את מקורן), כדלקמן:

תאריך	גו"ח	שטח (מ"ר)	מחיר מכירה	מקדם זמן	שווי מ"ר
24/05/2021	39515/39	62	₪200,000	0.95	₪3,065
17/09/2021	39522/3	68	₪488,000	0.95	₪6,818
23/02/2021	39510/139	39	₪223,000	0.95	₪5,432
ממוצע					₪5,105
בניכוי רווח יזמי למשרדים ישנים				15%	₪4,439
לאחר הפחתת עלויות בניה מופחתות				₪2,500	₪1,939
לאחר הפחתת עלויות פיתוח למ"ר				₪1,000	₪939
במעוגל					₪940

יוער כי בתחשיב ההשבחה שערך, הביא בחשבון השמאי שווי משרדים כולל פיתוח בסך של 1,940 ₪/מ"ר מבונה (ולא שווי של 940 ₪/מ"ר מבונה לא כולל פיתוח, כפי שחישב לעיל).

<u>תחשיב ההשבחה שהוצג</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח בדונם**	**שווי דונם**	**ס"ה**
קרקע לתעשיה	19.26	₪340,000	₪6,548,400
מצב חדש			
מהות	**זכויות (מ"ר)**	**מקדם אקוו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**ס"ה**
ז"ב מסחר	7,100	1	₪3,000	₪21,300,000
ז"ב ש"ש	900	0.5	₪3,000	₪1,350,000
ז"ב משרדים	2,000	0.6	₪1,940	₪2,328,000
שווי מצב חדש				₪24,978,000
התאמה למיקום וגודל				0.80
דחייה				0.85
שווי במצב חדש				₪16,985,040
השבחה				
ההשבחה				₪10,436,640
היטל השבחה				₪5,218,320

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

11.2. <u>שומת המבקשת</u>

<u>המצב הקודם</u>

- שטח הנכס במצב הקודם – השמאי הביא בחשבון כי השטח לתחשיב ההשבחה במצב הקודם הוא 14,861 מ"ר, וזאת עפ"י טבלת השטחים הכלולה בתקנון תכנית 607-0192088, המתארת את מצבת השטחים במצב המאושר. לעמדתו, בשטח זה ניתן לממש זכויות בניה לתעשיה בשיעור של 60% לקומה, ס"ה 180% ב – 3 קומות, בדומה לשיעור שנקבע ע"י שמאי המשיבה. השמאי קבע מקדם תועלת (אקוו') 1.0 לק"ק, 0.5 לקומה א' ו – 0.25 לקומה ב'.
- ערכי השווי – השמאי קבע שווי קרקע לתעשייה בסך של 800 ₪/מ"ר מבונה עיקרי, על בסיס עסקאות ותוצאות מכרזי רמ"י, כמפורט להלן:

א. מכר מגרש תעשיה – ביום 4/2/2019 נמכר מגרש 1002 בתוכנית 20/105/03/25, בגו"ח 39928/43. המגרש בשטח של 2,100 מ"ר בייעוד תעשיה. התמורה - 854,701 ₪. התוכנית התירה בניה בשיעור של 60%, ס"ה 1,260 מ"ר עיקרי, המשקף שווי קרקע לתעשייה בסך של 680 ₪/מ"ר מבונה.

הוראות התכנית כוללות מגבלות לשימושים העומדים בתנאי איכות הסביבה ותנאים להיתר, שהינם בין היתר, הגשת תכנית לטיפול בביוב ובניקוז, שמירה על איכות האוויר וכיוצ"ב. השמאי יישם התאמות בין הנכס הנ"ל לבין מושא השומה, באמצעות מקדם 1.1 עקב מגבלת זכויות בניה, ומקדם 0.9 לגודל, אשר לדבריו בעלי השפעה מקזזת, כך שלאחר התאמה הביא בחשבון שווי של 680 ₪/מר"מ.

ביחס לניתוח עסקה זו בשומת המשיבה, טען השמאי כי השווי לדונם אותו חישב שמאי המשיבה, לא מבטא את הפער בזכויות הבניה בין נכס ההשוואה (60%), לבין מושא השומה (180%).

ב. תוצאות מכרז רמ"י מס' 207/2019 מיום 10.11.2019, לגבי קרקע לתעשיה באזור התעשייה שגב שלום, בגו"ח 39972/71. השמאי הציג את הנתונים הבאים:

מגרש	שטח במ"ר	מחיר כולל פיתוח	שטח במ"ר מבונה	התאמה לגודל	שווי מ"ר מבונה מתואם
147	1,087	₪750,000	[9]835.9	0.85	₪763
150	1,000	₪847,093	[10]775	0.85	₪929
167	1,006	₪750,000	[11]929.2	0.85	₪686

ע"פ הנ"ל קיבל השמאי שווי קרקע ממוצע מתואם בסך של 790 ₪/מ"ר מבונה עיקרי לתעשיה.

את השטח האקוו' קבע השמאי עפ"י מקדמי תועלת 1.5 עבור 150 מ"ר בקומת הקרקע, היכולים לשמש למסעדה/מזנון (השמאי ציין כי קיים עודף היצע לשטחים אלה); מקדם 1.0 ליתרת השטח בקומת הקרקע ומקדם 0.5 לשטח העיקרי בקומה א'.

ג. מכר נכס בנוי לתעשייה – ביום 30.8.2021 נמכר מגרש מס' 9 בתכנית 24/101/02/25, גו"ח 39927/18, בשטח של 1,866 מ"ר, הכולל מבנה בשטח של 747 מ"ר. התמורה - 2,400,000 ₪.

[9] 150*1.5+502.2*1+217.4*0.5
[10] 150*1.5+450*1+200.4*0.5
[11] 150*1.5+603.6*1+201.2*0.5

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

זכויות הבניה במגרש הן בשיעור של 60% לשטח עיקרי ו- 5% שטחי סככות ומקלט. תכסית – 55%. השמאי הביא בחשבון שטח מבונה בשימוש מיטבי של 1,064 מ"ר אקוו', על בסיס השטח העיקרי בלבד (1026 מ"ר עיקרי בק"ק במקדם 1.0 ו- 93.3 מ"ר עיקרי בק"א במקדם 0.4), וכן הניח כי שטחי המיגון זניחים ושטחי הסככות לא ינוצלו.

עפ"י היתר בניה שהוצא למבנה ביום 15.6.2009, הוקם במגרש בית מלאכה בשטח התואם את הדיווח באתר רשות המיסים.

בחילוץ על בסיס רווח יזמי שחוק[12] בשיעור 15%, לגבי חלק הזכויות שנוצל (747/1064=70%), ועלויות בניה בסך של 1,400 ₪ (ע"פ בניה ישירה למבנה בגובה 4.3 מ', בהתאם למחירון דקל 3/201, בסך של 1,250 ₪/מ"ר, בתוספת 20% למבנה בגובה של 9 מ', תוספת 25% לעלויות עקיפות, והפחתה של 25% בשל גיל המחוברים לפי פחת של 2.5% לשנה), קיבל השמאי יתרה לקרקע בסך של 872 ₪/מר"מ. להלן התחשיב שערך:

תמורה מדווחת				₪2,400,000
בניכוי רווח יזמי שחוק	11%			₪2,171,262
בניכוי שווי מחוברים	₪1400	747		₪1,045,800
ס"ה שווי קרקע בניכוי יזמות ומחוברים				₪1,125,462
שטח מבונה (מ"ר)				1,064
שווי מ"ר מבונה				₪1,058
התאמה לגודל וזמן				0.8
התאמה לעלויות התאמה ומגבלה תכנונית למימוש זכויות לא מנוצלות				1.03
שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעשיה מתואם				₪872

ביחס לעסקאות שהציג שמאי המשיבה, טען השמאי כדלקמן:

א. עסקה מס' 2 בגו"ח 39929/1 מיום 15.2.2019 – השמאי ציין כי החלקה הינה בשטח רשום של 217,918 מ"ר, והדיווח באתר רשות המיסים כולל מספר רב של דיווחים (צורף כתגזיר לשומת המבקשת), ולפיכך אינו מספק כדי ללמוד על היקף העסקה.

ב. עסקה מס' 3 בגו"ח 100256/23/2 מיום 5.11.2019 – שמאי המשיבה התעלם מעסקה זו בשל היותה גבוהה משמעותית מהאחרות. התעלמותו תמוהה היות ובהשוואה לעסקה מס' 2, הדיווח בעסקה מס' 3 הינו על חלק מלא, ולא דווחו עסקאות נוספות באותו יום בחלקה. גם בעסקה זו לא ניתן לזהות מהו החלק הנמכר מהמגרש, ולכן לא ניתן להבין מהו היקף הזכויות ומהם המאפיינים הנוספים של הנכס אשר עתידים להשפיע על שוויו.

לעמדת שמאי המבקשת, ככל שיובאו בחשבון 3 העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה, וישוקללו בהתאם לחלק הנמכר בעסקה מס' 2 (למרות הפערים בהיקף הזכויות שלא באים לידי ביטוי ולמרות אי הוודאות), יתקבל שווי של 620,000 ₪ לדונם (עסקה מס' 1 – 407,000 ₪ לדונם; עסקה מס' 2 – 302,000 ₪ לדונם; עסקה מס' 3 - 1,146,000 ₪ לדונם), כאשר היקף הזכויות ידוע בעסקה אחת בלבד, ובשתי העסקאות האחרות אינו ידוע.

[12] הנכס נרכש בשנת 2009 ונמכר 10 שנים מאוחר יותר.

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

לעניין הסתמכות שמאי המשיבה על שומת אורית גלן, נטען כי הנכס מושא שומתה הינו בשטח קרקע של 40 דונם (גדול פי 2.6 ממושא השומה בענייננו), אשר שימש כחווה סולארית, וכן כי השמאית גלן קבעה את שוויו בהתאם לשומת יעל הרון.

ביחס לשומת יעל הרון, הנכס מושא שומתה הינו בשטח גדול משמעותית ממושא השומה בענייננו (580 דונם מתוכם 200 דונם לתעשיה), עליו בנוי מבנה בשטח נרחב של 55,000 מ"ר ובו מגוון שימושים. שימוש בשטח לתעשיה דורש עלויות פיתוח משמעותיות ואובדן שטח רב עבור דרכי גישה פנימיים, כפי שצינה השמאית הרון בשומתה, כך שהשווי שקבעה מגלם שוליות, עלויות פיתוח וחלוקה של השטח למגרשים קטנים, וכן אובדן שטחים עבור דרכי גישה. כמו כן, ההכרעה התבססה על הסכמת הצדדים בהיעדר נתונים סותרים. לכן הסתמכות על שומה מכרעת שנסמכת על שומה אחרת המבוססת על הסכמות הצדדים, עשויה להביא להחלטה שגויה.

<u>המצב החדש</u>

- זמינות – המגרש במצב החדש אינו זמין לבניה. טרם הגשת בקשה להיתר, התכנית מחייבת אישור איחוד וחלוקה, התאמת עבודות התשתית והגשת תכנית פיתוח הכוללת את אישור חברת נתיבי ישראל לדרכים ארציות. כן קיימת אי וודאות ביחס לתוצאות עריכת סקר קרקע ושיקומה. לעמדת השמאי, אי וודאות זו מהותה דחייה במימוש למשך 3 שנים בריבית 6% (מקדם 0.84), אותה יישם בתחשיבו.

- תכסית הבניה במצב החדש – עפ"י נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית, מצא השמאי כי תכסית קומת הקרקע הינה בשטח של 6,400 מ"ר[13]. לדבריו, תכסית זו נקבעה ע"י המתכננים תוך שילוב בין הצרכים המסחריים של המתחם (תמהיל חנויות, שטח חנויות וכו') לבין מגבלות התכנון, שמהותן: תכנון חניה בחלק הפנימי של המגרש, כך שהמבנה ילווה את הרחובות הצמודים; מיקום חצר המשק והחניה התפעולית בחלק הפנימי של המגרש תוך הסתרתם ככל הניתן מהרחובות הצמודים; התאמת מפלס החניות למפלס המדרכה הצמודה; הבטחה כי הטיפול השוטף בחזית לא יפגע בצירי ההליכה הרציפים במתחם וברחובות הסמוכים; קביעת גודל יחידה מסחרית בשטח שלא יקטן מ- 150מ"ר.

- יחס בין שטח שירות לשטח עיקרי בשימושים השונים – השמאי הביא בחשבון כי שטח השירות האפקטיבי למסחר הינו בשיעור של 15% מהשטח העיקרי, המהווה שיעור שווה או נמוך מהשיעור הקיים במכרזים למסחר עליהם התבסס בשומתו (ר' להלן).

כמו כן לעמדתו, שטחי השירות למשרדים הנם בשיעור של 35% מהשטח העיקרי למשרדים, וזאת בשל היותם ממוקמים בקומה א', יחד עם חלק משטחי המסחר, מה שמחייב הקצאת שטח רב עבור הפרדת כניסות, מבואות ושטחים ממוגנים, והקצאת שטח גדול יחסית למעבר ולחלוקה.

מגבלות אלה, כמו גם מגבלת היקף שטח השירות עצמו (הכולל בתוכו 2,100 מ"ר עבור לגגונים), מחייבות כי כלל שטחי השרות הנותרים ישמשו כשטח שרות למסחר, וחלק מהשטח העיקרי יידרש לשמש בפועל כשטח שרות.

לפי תכסית האופטימלית שמצא, קבע השמאי את שטחי הבנייה לניצול בכל קומה, במימוש מלוא הזכויות שבתכנית, כדלקמן.

- קומת קרקע – מסחר בשטח עיקרי של 5,564 מ"ר + 835 מ"ר שירות (מקדם 0.5).

[13] בהתאם למדידה גרפית

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

- קומה א' – מסחר בשטח עיקרי של 1,391 מ"ר במקדם 0.6 + 209 מ"ר שירות במקדם 0.3. משרדים בשטח של 1,481 מ"ר עיקרי + 519 מ"ר שירות (מקדם 0.5 משווי משרדים).

- ערכי השווי למסחר – השמאי קבע שווי קרקע למסחר בקומת קרקע בסך של 2,500 ₪/מ"ר מבונה עיקרי, על בסיס עסקאות, תוצאות מכרזי רמ"י ושומות מכרעות, כמפורט להלן:

א. מכרז רמ"י מס' 192/2018 לגבי מגרש 701 בתכנית 146/03/25, גו"ח 39868/9, מיום 17.9.2018.

שטח המגרש 13.619 ד'. זכויות הבניה הנן 6,653 מ"ר מבונה עיקרי[14], קרי בהיקף דומה לנכס הנדון. לא הוגשו במכרז הצעות והשמאי קבע כי מחיר המינימום במכרז בסך של 11,752,000 ₪, משקף שווי של 1,766 ₪/מ"ר עיקרי מבונה.

ב. מכרז רמ"י מס' 192/2018 לגבי מגרש 702 בתכנית 146/03/25, גו"ח 39862/26, מיום 17.9.2018.

שטח המגרש 4.535 ד'. זכויות הבניה הנן 2,050 מ"ר מבונה עיקרי למסחר[15]. התמורה - 8,219,228 ₪. לעמדת השמאי נתוני המגרש מחייבים התאמות למושא השומה כדלקמן: התאמה לגודל במקדם 0.9; התאמה למיקום במקדם 0.9 (המגרש הינו בסביבת שכונת מגורים הנמצאת בהליכי פיתוח, ולכן עדיף משמעותית על מיקום מושא השומה); התאמת מועד לפי 6% לשנה (ס"ה תוספת של 3%); הפחתה למגבלת תכנון במושא השומה (בדבר שטח מינימלי של 150 מ"ר ליחידה מסחרית) במקדם 0.85. לאחר ביצוע ההתאמות הנ"ל מתקבל שווי של 2,843 ₪/מ"ר מבונה עיקרי.

ג. מכרז רמ"י מס' 149/2022 לגבי מגרש 300 בתכנית 607/0166876, גו"ח 39862/26, מיום 1.8.2022.

שטח המגרש 2.536 ד'. זכויות הבניה הנן 2,150 מ"ר[16] מבונה עיקרי למסחר. התמורה - 10,162,223 ₪. לעמדת השמאי נתוני המגרש מחייבים התאמות למושא השומה כדלקמן: התאמה לגודל במקדם 0.9; התאמה למיקום במקדם 0.9 (המגרש הינו בסביבת שכונת מגורים הנמצאת בהליכי פיתוח, והוא עדיף משמעותית על מיקום מושא השומה); התאמת מועד לפי 6% לשנה (מקדם 0.84); הפחתה למגבלת תכנון במושא השומה (בדבר שטח מינימלי של 150 מ"ר ליחידה מסחרית) במקדם 0.85. לאחר ביצוע ההתאמות הנ"ל מתקבל שווי של 2,732 ₪/מ"ר מבונה עיקרי.

ד. שומת יעל הרון בה נקבע שווי קרקע למסחר בסך של 3,000 ₪/מ"ר מבונה, לו ייחס השמאי התאמה למיקום וגודל 0.8, התאמת מועד 1.12, והתאמה למגבלת תכנון 0.85, כך שקיבל שווי מתואם למסחר בסך של 2,292 ₪/למ"ר מבונה עיקרי.

ה. שומת אורית גלן בה נקבע שווי קרקע למסחר בסך של 2,400 ₪/מ"ר מבונה, לו ייחס השמאי התאמת מועד לפי 6% לשנה ובס"ה 1.18, והתאמה למגבלת תכנון 0.85, כך שקיבל שווי מתואם למסחר בסך 2,407 ₪/מ"ר מבונה.

---

[14] לפי שטח עיקרי בק"ק של 4,900 מ"ר במקדם 1; גלריה לאחסון ע"ח ש"ש בשטח של 1,925 מ"ר במקדם תועלת 0.6; ש"ש בק"ק של 875 מ"ר במקדם תועלת 0.5; ש"ש תת"ק של 400 מ"ר במקדם תועלת 0.4.

[15] לפי שטח עיקרי בק"ק של 1,500 מ"ר במקדם 1; גלריה לאחסון ע"ח ש"ש בשטח של 600 מ"ר במקדם תועלת 0.6; ש"ש בק"ק של 300 מ"ר במקדם תועלת 0.5; ש"ש תת"ק של 100 מ"ר במקדם תועלת 0.4.

[16] לפי שטח עיקרי בק"ק של 1,500 מ"ר במקדם 1; ש"ש בק"ק של 500 מ"ר במקדם תועלת 0.5; ש"ש תת"ק שטח של 2,000 מ"ר במקדם תועלת 0.2.

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

להלן טבלת נתונים מרוכזת:

מס' מכרז	תאריך	גו"ח	מגרש/תכנית	שטח מגרש (במ"ר)	שווי כולל פיתוח
192/2018	17/09/2018	39868/9	מגרש מס' 701 בתכנית 146/09/25	13,619	לא התקבלו הצעות מחיר מינ' 11,750,000 ₪
192/2018	17/09/2018	39861/26	מגרש מס' 702 בתכנית 146/09/25	4,535	₪8,219,228
149/2022	01/08/2022	100088/15	מגרש מס' 300 בתכנית -607 0166876	2,536	₪10,160,223
שומת יעל הרון		חלקות רבות בגוש 39226	מגרש 451 בתכנית 607-0180505	שווי מ"ר מבונה 3,000 ₪	
שומת אורית גלן		39516/12,13	מגרש 100 בתכנית 37/101/02/25	שווי מ"ר מבונה 2,400 ₪	

מס' מכרז	שטח מבונה עיקרי	התאמה למגבלת 150 מ"ר	התאמת מועד	התאמת מיקום	התאמה לגודל	שווי מ"ר מבונה מתואם
192/2018	6,653	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	₪1,786
192/2018	2,050	0.85	1.03	0.9	0.9	₪2,843
149/2022	2,150	0.85	0.84	0.9	0.9	₪2,732
שומת י.הרון	8,400	0.85	1.12	0.8		₪2,292
שומת א.גלן	9,804	0.85	1.18	1	1	₪2,407

לביסוס הנתונים שהציג, ציטט השמאי משומת אורית גלן את התייחסותה של השמאית לביקוש הנמוך ולעודפי ההיצע של שטחי מסחר בעיר בכלל ובשוליה בפרט, מה שמסביר לעמדתו את היעדר ההצעות למכרז מס' 192/2018 ולמחירים הנמוכים במועד הקובע.

כן ציין השמאי, כי בהוראות התכנית צוין כי נעשתה בדיקה כלכלית להיתכנות לתוספת שטחי מסחר באזור, אך זו בוצעה בשנים 2014-2015, מספר שנים לפני אישורה של התכנית. מבדיקה זו הסיקו בין היתר כי יש להגביל את שטח היחידה המסחרית למינימום של 150 מ"ר. לאחר מועד הבדיקה ועד לאישורה של התכנית, אושרו שטחי מסחר רבים בעיר כולל אלה שצוינו במסד הנתונים שלעיל.

ביחס לערכי השווי שקבע שמאי המשיבה, טען השמאי כי בתחשיב המשיבה הובאו בחשבון ערכי שווי למסחר שאינם כוללים פיתוח, והם אינם משקפים נאמנה את ההשבחה. כמו כן, מאפייני נכסי ההשוואה אינם דומים למושא השומה בהיקפי הבניה, במיקום, בשטח ומועד העסקאות. לגבי ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות עליהן התבסס, טען השמאי שעיון בשומות אלה מוכיח כי הערכים כוללים פיתוח.

- מגבלת שטח חנות – התכנית קובעת מגבלת שטח מינימלי של 150 מ"ר לחנות. מגבלה זו יוצרת שוליות לשטח המסחרי במושא השומה, המקבלת ביטוי הן בהפחתה בשווי הנכס (דמ"ש למ"ר לחנות גדולה, נמוכים מדמ"ש למ"ר לחנות קטנה), בצמצום הביקוש ובמגבלת תמהיל החנויות, שכן שוק גדול של שוכרים העושה שימוש בחנויות קטנות, לא יוכל לפעול במקום, כגון מזנונים, בתי קפה, חנויות סלולר, חנות פרחים וכיוצ"ב. השמאי אמד את ההפחתה במקדם 0.85.

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

- שווי משרדים – לעמדת השמאי קיים מחסור בנתונים לגבי משרדים בסביבת הנכס, ובשל כך הוא אימץ את גישת השמאית המכריעה יעל הרון, וקבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים בקומה א', הינו בשיעור של 25% משווי מ"ר עיקרי מבונה למסחר, קרי 625 ₪ (0.25X2500).

השמאי ציין כי בשומת יעל הרון נקבע שווי למשרדים בסך של 750 ₪/מ"ר מבונה, המהווה שיעור של 25% משווי מסחר, אותו קבעה בסך של 3,000 ₪/מ"ר מבונה.

בנוסף הציג השמאי סקר מחירים לגבי עסקאות לנכסים בנויים למשרדים בסביבת הנכס, כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	שטח (מ"ר)	מחיר מכירה	שנת בניה	שווי מ"ר	הערות
14/11/2022	39510/138/99	13	₪30,000	1960	₪2,308	מרכז חנויות ומשרדים לפי היתר
04/12/2017	39510/9/83	1,000	₪625,000	1970	₪625	מרכז חנויות ומשרדים לפי היתר - עסקה חריגה
24/05/2021	39510/139	62	₪200,000	1960	₪3,226	מרכז מסחרי לפי היתר מילולי. לא אותרה גרמושקה. מכר מחצית משרד
ממוצע לפני התאמות					₪2,053	

ביחס לנתוני ההשוואה עליהם התבסס שמאי המשיבה, טען השמאי כי בהתאם לבדיקה שערך בלשכת רישום המקרקעין לגבי גו"ח 39515/39, ובארכיון הועדה המקומית לגבי גו"ח 39522/3, המדובר בדירות מגורים ולא במשרדים. לגבי גו"ח 39510/139 טען כי מדובר בטעות של שמאי המשיבה, שכן המכר הוא של מחצית משרד בשטח של 63 מ"ר.

- הפחתות ביחס לשווי במצב החדש – לעמדת השמאי, בהתאם לפסק דין אברמוביץ יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה, הפחתה עקב עלויות/מטלות הנדרשות עפ"י מסמכי התכנית. השמאי התייחס להפחתות הבאות:
  - <u>טיפול בעצים</u>

    - שימור, נטיעה והעתקה – בהתאם להוראות התכנית נדרשת השקעה בצמחיה הקיימת הכוללת העתקה, גיזום, שימור ונטיעה. בהתאם למחירון החברה למשק וכלכלה לשנת 2016, עלות גיזום והעתקה של עץ זית הינה בסך של 3,616 ₪ לעץ, ובהתאמה למועד הקובע (ע"פ מדד המחירים לענף החקלאות), העלות הנה בסך של 3,800 ₪ לעץ.

      עפ"י תשריט התכנית מדובר במקרה הנדון בטיפול ב - 62 עצים, כך שהעלות הנה בסך של 235,600 ₪.

    - עלויות שימור בתקופת הבניה – השמאי הציג חוות דעת של מר נדב כדורי – אדריכל נוף, מיום 18.3.2026, לפיה עלות שימור למועד הקובע מוערכת בכ- 2,000 ₪ לעץ, ועבור 36 עצים ס"ה כ- 72,000 ש"ח.

      ס"ה עלות הטיפול בעצים להפחתה – 307,600 ₪.

  - עלות חפירה ומילוי – בהתאם להוראות התכנית נדרשים לעמדת השמאי, חפירה ומילוי לצורך התאמת המגרש למחלף אשר עתיד להיבנות בסמוך למגרש. השמאי הציג מסמך שנערך ע"י חב' ספיר טל – ייזום הנדסה וביצוע (שצורף לשומתו), בו נאמדה עלות החפירה בסך של 40 ₪ למ"ק, ועלות המילוי בסך של 140 ₪ למ"ק. הנ"ל לאחר התאמה שביצע השמאי למועד הקובע (בשיעור של 24%, לפי מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים שפורסם ע"י הלמ"ס) ולעיר דימונה, העלה עלות חפירה בסך של 28 ₪/מ"ק

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

ועלות מילוי בסך של 98 ₪/מ"ק. את היקף החפירה והמילוי קבע השמאי ע"פ מסמך הכולל חישוב עבודות עפר, המהווה חלק ממסמכי התכנית. ס"ה ההפחתה נקבעה בסך של 1,049,440 ₪.

- העתקת עמודי חשמל – בהתאם לתשריט המצב החדש, בשטח המגרש מושא השומה מצויים שני עמודי חשמל המעבירים מתח גבוה, הנדרשים להעתקה. השמאי צירף לשומתו צילום של עמוד החשמל וכן תגזירים מתשריט התכנית ומנספח הבינוי, המעידים על הצורך בהעתקה כאמור.

את עלות ההעתקה קבע השמאי בהתאם לעלות שנקבעה ע"י השמאי המכריע עומר סרחאן, בשומה מכרעת בגו"ח 10040/56 למועד קובע 27.8.2022, שהתבססה על אסמכתא שהוצגה מחברת חשמל. השמאי צירף תגזיר מהשומה המכרעת. השמאי ביצע התאמת מועד למועד הקובע בעניינו, עפ"י מדד תשומות הבניה למגורים, לפי שיעור של 11.6%. סך העלות לה טען השמאי עבור העתקת שני עמודי החשמל, נקבעה על 992,000 ₪.

- תחשיב ההשבחה שהוצג

שווי מצב קודם - תעשיה				
קומה	**זכויות במ"ר**	**מקדם אקוו'**		**ס"ה**
קרקע	8,917	1.00		8,917.0
קומה א'	8,917	0.50		4,458.5
קומה ב'	8,917	0.25		2,229.3
סה"כ שטח אקוו' לתעשייה				15,604.0
שווי מ"ר מבונה אקוו' לתעשייה				₪800
ס"ה שווי מצב קודם				**₪12,483,200**
שווי מצב חדש - מסחר ומשרדים				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שווי מ"ר אקוו'**	**ס"ה**
שטח מבונה עיקרי למסחר ק"ק	5,565.0	1.00	₪2,500	₪13,912,500
שטח מבונה שרות מסחר ק"ק	835.0	0.50	₪2,500	₪1,043,750
שטח מבונה עיקרי למסחר ק"א	1,391.0	0.60	₪2,500	₪2,086,500
שטח מבונה שרות מסחר ק"א	209.0	0.30	₪2,500	₪156,750
שטח מבונה עיקרי למשרדים ק"א	1,481.0	1.00	₪625	₪925,625
שטח מבונה שרות משרדים ק"א	519.0	0.50	₪625	₪162,188
ס"ה שווי מצב חדש ביניים				₪18,287,313
הפחתה לשימור והעתקה של עצי הזית				₪307,600
הפחתה להעתקת 2 עמודי חשמל				₪992,000
הפחתה לחפירה ולמילוי				₪1,049,440
סה"כ מצב חדש לאחר הפחתת עלויות בהתאם להוראות התב"ע				₪15,938,273
דחייה				0.84
ס"ה שווי מצב חדש				**₪13,382,627**
השבחה				
ההשבחה				₪899,387
היטל השבחה (במעוגל)				**₪450,000**

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

11.3. <u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- שטח מושא השומה – לעמדת השמאי, במצב הקודם המדובר על מגרש בשטח של 19,260 מ"ר (14,130 מ"ר + 5,130 מ"ר) בייעוד תעשייה, ובמצב החדש השטח זהה ובייעוד מסחר. התכנית ביצעה הצרחה של שטחים ללא שינוי בשטח הכולל, באופן בו חלק משצ"פ שהיה צמוד למגרש מדרום, התווסף למגרש למסחר, וחלקו המזרחי של המגרש המסחרי שינה ייעודו לשצ"פ. ההצרחה נועדה לאפשר בעתיד סלילת מחלף בכניסה לעיר.
- המצב הקודם
  - השווי במצב הקודם מבוסס על הכרעה בהשגה הראשונה לגבי הנכס הנדון, בה נקבע שווי של 340,000 ₪ לדונם, שהינו גבוה מהשווי הריאלי. בשווי זה לא הובאה בחשבון הפחתה לגודל, לא הובאה בחשבון החלטת השמאית המכריעה גלן באותה התכנית, ולא הובאו בחשבון ערכי שווי מאזור התעשיה הצפוני בייעוד תעשייה קלה ומלאכה.
  - ערכי השווי מאזור התעשייה "שגב שלום" עליהם התבסס שמאי המבקשת, אינם ברי השוואה לנכס דכאן. הנכסים בשגב שלום קרובים לכביש 6 ולמטרופולין באר שבע, ושווים דומה יותר לערכי השווי באזור התעשייה עמק שרה בבאר שבע, המרוחק ממנו כקילומטר בלבד. בקרבת אזור תעשיה שגב שלום צפוי לקום בית חולים שני בנגב, מה שיוצר ביקוש גבוה באזור.
  - עסקת מכר קרקע עדיפה להשוואה לעומת עסקת מכר של מבנה. עסקת המכר הכוללת מבנה שהוצגה בשומת המבקשת, דווחה באתר רשות המיסים כעסקת מכר של קרקע. כמו כן, מבדיקה באתר עירית דימונה, נמצא כי מדובר בעסקה בין בעלי עניין (חברת אברהם אוסקר בבעלות אוסקר אברהם, מכרה לחברת ד.א.ריף אחזקות בע"מ שאחד מבעליה הוא אוסקר דניאל) שאינה משקפת שווי. השמאי צירף מסמך המצביע על הבעלות כאמור.
  - השמאי הצביע על הבדלי שווי בין מגרשים בייעוד לתעשיה כבדה, לבין אלה המיועדים למלאכה, ובין מגרשים הממוקמים מדרום לכביש 25 לבין אלה הממוקמים מצפון לו.
- המצב החדש
  - מיקום המגרש הנדון בסמוך למרכז המסחרי "פרץ סנטר", ובסמיכות למחלף הכניסה העתידי לעיר, מהווה יתרון לשטח המסחרי וכן לשטחי המשרדים הממוקמים מעליהם, היכולים לשמש כמרפאות, משרדי ממשלה או משרדים מסחריים.
  - שטחי הגגונים המותרים במגרש הנדון, מהווים למעשה קולונדות, ובכך מאפשרים מעבר הולכי רגל והרחבת שטח המסחר של החנויות. השמאי טען כי במחשבה בדיעבד, יש להביאם בחשבון בתחשיב ההשבחה. לעמדתו, יתרת שטחי השירות בהיקף של 900 מ"ר, נדרשים בקומת הקרקע.
  - מנספח הבינוי הכלול במסמכי התכנית, ניתן לעמדת השמאי להסיק כי כלל זכויות הבניה מנוצלות. אחרת מן הסתם, לא היו נגבים דמי היתר מלאים.
  - בשומת אורית גלן ממנה ציטט שמאי המבקשת, נקבע שווי למסחר של 3,000 ₪/מ"ר מבונה, ולא 2,400 ₪/מ"ר מבונה, והמדובר בה על מגרש פנימי באזור התעשיה.
  - בהחלטה בהשגה הראשונה על שומת רמ"י ביחס למגרש הנדון, משנת 2019, נקבע שווי למסחר בסך של 3,500 ₪/מ"ר מבונה, כך שערכי השווי בשומת המשיבה הינם מקלים, במיוחד לאור העובדה כי מדובר במגרש חזיתי.

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

- שימור עצי הזית – בשטח השצ"פ מצויים מספר עצי זית שנשתלו ע"י העיריה ויועתקו על ידה. בצד הצפוני של המגרש, העצים הקיימים ממוקמים מחוץ לקו הבניין והם היו במקום זה גם במצב הקודם. השמאי ציין כי בביקור במקום הוא מצא כי אין עצים על המגרש כך שעלות שימור העצים אינה רלוונטית כיום.
- העתקת עמודי החשמל – לעמדת השמאי, עמודי החשמל הינם כהגדרתו "בתוך העיר", ואינם דומים לעמודי חשמל הממוקמים בשטחים חקלאיים.

ההשוואה לעלות העתקה שנקבעה בשומת עומר סרחאן, ביחס לאזור אחר, אינה מתאימה למקרה הנדון, שכן סוג קו המתח שעובר במגרש הנדון אינו ידוע ולא הוגשה חוות דעת מומחה לעניין העלות. השמאי ביקש כי העלות תחושב בנפרד, שכן ייתכן והמשיבה תחליט כי הטיפול בעמודי החשמל יהיה באחריות העיריה.

- עלות חפירה ומילוי – לפי סעיף 1.7 להוראות התכנית, הנספח ביחס לעלות חפירה ומילוי מהווה נספח מנחה שאינו מחייב. עבודות החפירה והמילוי הינן חלק מהכנת הקרקע לבניה, יחד עם פינוי הפסולת והריסת המבנים. גם בעסקאות ההשוואה נדרשות הכנות לבניה כאלה או אחרות ובכל מקרה, באם יילקחו בחשבון, יש להביאן בחשבון בשני מצבי התכנון.

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

- שטח מושא השומה – השמאי הסכים כי נושא השטחים אינו בהיר, אך עפ"י שני חוזי חכירה ישנים (לא מהוונים), המבקשת הינה בעלים לגבי שטח של כ - 19 דונם לתעשיה, טרם אישור התכנית המשביחה.

לדבריו, שומת המבקשת בוצעה על הצד הזהיר לפי המצב הקודם המתואר בתכנית המשביחה, שכן התכנית לא הוגדרה כתכנית איחוד וחלוקה.

- המצב הקודם

- שומת יעל הרון – השווי שנקבע בשומה זו מחייב התאמה משמעותית, שכן השומה נערכה עבור מתחם ששטחו כ- 200 דונם ועליו מבנים בשטח של 55,000 מ"ר להריסה, ונדרש פיתוח כדוגמת כבישים בתחום המתחם. כמו כן יש להביא בחשבון את פער הזכויות (60% בשומת הרון לעומת 180% בנכס הנדון), וכי החישוב בשומת הרון הינו לפי מ"ר קרקע ולא לפי מ"ר מבונה.

השמאי ציין כי שומת המבקשת לא הסתמכה על שומת יעל הרון ולא על שומת אורית גלן, אלא על נתונים מעסקאות לתעשייה.

- בתחשיב שווי קרקע שחולץ מנכס בנוי, שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות בניה מופחתות בסך של 2,500 ₪/מ"ר, כאשר ע"פ מחשבון דקל לשנת 2019, כולל תוספת לגובה מבנה (20%) ולעלויות קבועות (25%), מתקבלת עלות בסך של 2,100 ₪ למ"ר (1,400*1.2*1.25) לפני פחת. חילוץ לפי עלות בניה בסך של 2,100 ₪/מ"ר, מצביע על שווי קרקע של 950 ₪/מ"ר מבונה, בדומה לזה שנקבע בשומת המבקשת. כן טען השמאי כי שמאי המשיבה לא ביצע התאמה להיקף הזכויות.
- עסקאות באזור התעשיה שגב שלום – לעמדת השמאי, אופיו של האזור דומה יותר לדימונה מאשר לבאר שבע. לא בוצעה התאמה למיקום משום שהיא מתקזזת עם מצב הבטחון של העסקים בשגב שלום, אשר פוגע בשווי. לדבריו, ביחס לבית החולים אשר נטען כי צפוי לקום בסמוך לאזור התעשיה שגב שלום, טען השמאי כי מדובר על צפי רחוק שאינו משפיע על השווי במועד הקובע. לעמדתו יש להביא בחשבון שהשווי נקבע על בסיס נתונים נוספים, ולא התבסס רק על נתונים מאזור שגב שלום.

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

- העסקה בנכס הבנוי שהובאה בחשבון בשומת המבקשת, אינה עסקה בקרקע, אך אם לטענת שמאי המשיבה המדובר בקרקע, הרי שללא קיזוז תרומת המחוברים, השווי העולה מהעסקה יהיה גבוה יותר מזה שנטען.

טענת שמאי המשיבה כי המדובר בעסקה בין בעלי עניין לא הוכחה, וגם אם אכן היא כזו, הרי שסביר כי ההטיה תהא כלפי מטה (להפחתת מיסוי). השמאי ציין כי רשות המיסים אישרה את העסקה.

- בהחלטה בהשגה ראשונה ביחס לנכס הנדון, נקבע שווי לתעשייה על בסיס עסקאות בקרקע, בהן זכויות הבניה הן בשיעור של 60% בלבד, ולכן אין לתת להחלטה זו משקל. לדבריו, בעסקה מיום 15.2.2019 לא בוצעה התאמה ביחס להבדל בזכויות הבניה, והעסקה מיום 4.3.2021 דווחה לגבי מגורים ולכן לא ברורה.
- לגבי עסקה מיום 5.11.2019 שהוצגה בשומת המשיבה, טען השמאי כי המדובר בעסקה ראויה, אם כי זו לא הובאה בחשבון עקב אי בהירות לגבי הזכויות.

השמאי הוסיף כי שתי העסקאות שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה ממוקמות מצפון לכביש 25, מה שאינו תואם לטענתו לגבי היעדר התאמה בין נכסים משני עברי כביש זה. לדבריו יש לבחון נתוני שכירות ולחלץ שווי קרקע.

- המצב החדש

- מיקום הנכס – המחלף המתוכנן אינו רלוונטי לערכי השווי, שכן במועד הקובע לא הייתה עדין ציפייה לבנייתו.
- שטחי השירות למסחר ולמשרדים אינם מספקים. היחס שנלקח בשומת המבקשת תואם ליחס ש"ש לשטח עיקרי במכרזים לשטחי מסחר בעיר.
- הטעות המוכחת (לדבריו) ביחס לשטחי השירות שהגדירה התכנית, מעידה כי גם התכסית שגוייה כפי הטענה בשומתו. המבקשת סבורה כי נספח הבינוי משקף את הבינוי המיטבי ומביא בחשבון את כלל המגבלות המצוינות בתכנית. עוד ציין השמאי כי פירוט הזכויות תומך אף הוא בבינוי שצוין על ידו, כך לא הוגבלו שטחי המסחר לקומת קרקע בלבד, אם כי שטחי המשרדים הוגבלו לקומה א'.
- הסכם המכר – ההסכם נחתם 7 שנים לאחר המועד הקובע, והתמורה שנקבעה בו אינה מעידה על השווי. יש להביא בחשבון כי מחיר העסקה גבוה מהשוק, שכן הוא משקף גידור של רכיב סיכון לצורך בטיפול בזיהום קרקע, וגם כי המדובר ברכישה לשימוש עצמי. עפ"י דיווח לבורסה (של הרוכשת), הקרקע מיועדת למרכז מסחרי שישמש לסופרמרקט בשטח של 8,000 מ"ר, מה שמעיד שהרכישה אינה מבטאת סיכון הקשור במציאת שוכרים.

לדבריו, תוצאות מכרזים משנת 2025 בשטח סמוך המיועד למסחר/משרדים/תעשיה, מעידים על מחירים נמוכים יותר.

- מטרת הצגת קטע מהשומה המכרעת שעסקה בשימוש חורג ממסחר לאחסנה, הייתה במטרה להראות כי הפער בין שני השימושים אינו דרמטי.
- בשומת אורית גלן קבעה השמאית המכריעה שווי למסחר של 3,000 ₪ למ"ר מבונה, לפני הפחתות.
- השווי למסחר בהחלטה בהשגה הראשונה בנכס הנדון, התבסס על מכרז אחד, כשהמגרש שלידו לא הוצג, היות ולא הגישו לגביו הצעות, וכן על דמי שכירות ראויים למסחר בהם נפלה לדברי השמאי טעות (בתחשיב מתקבל 85 ₪ ולא 95 ₪). דמה"ש אלה מושפעים מדמי השכירות שמשלמת ארומה, המעלים

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

את הממוצע. בנוסף ביצע השמאי בהכרעה זו, נרמול לשטחי מסחר בשטח של 150 מ"ר בממוצע, כאשר בעניינו מדובר בשטח מינימלי של 150 מ"ר. לפי הנתונים ובנטרול עסקה חריגה, מתקבלים דמ"ש ממוצעים בסך 78 ₪/מ"ר, שמשמעותם שווי של 2,700 ₪ למ"ר מבונה ולא 3,500 ₪ למ"ר מבונה, כפי שקבע שמאי המשיבה.

- העתקת עצי הזית – השמאי הדגיש כי הביא בחשבון בשומת המבקשת את עצי הזית בשטח המסחרי בלבד. לדבריו, אם המצב הקודם כולל 19 דונם ולא 14.6 כפי שיישם בשומתו, הרי שגם לעמדתו היו בשני מצבי התכנון עצים להעתקה/שימור, ולא תידרש הפחתה בגין רכיב זה. השמאי הוסיף כי הטענה שהיום אין במקום עצים, אינה רלוונטית, שכן ע"פ התשריטים היו במועד הקובע עצים.

- העתקת עמודי חשמל – לשאלת הח"מ, המבקשת לא ביצעה הערכה משל עצמה ביחס לרכיב זה. עם זאת לעמדת השמאי, כמו בשומת עומר סרחאן, מדובר בעמודי מתח גבוה, כפי שניתן לראות בתשריטי השומה ואף מהצילום בשטח. עלות ההעתקה אינה תלוית מיקום והאסמכתאות שהוצגו בשומת סרחאן רלוונטיות לעלות הצפויה דכאן. השמאי לא התנגד שתחשיב העתקת עמודי החשמל יערך בנפרד וככל והמשיבה תיקח על עצמה את הטיפול בכך, הרי שעלות זו לא תקוזז מההשבחה, כפי שהציע שמאי המשיבה. השמאי הדגיש כי קונה סביר היה רואה במועד הקובע את העמודים הללו כנטל המהווה חלק מהשווי של המגרש.

לשאלת הח"מ, טען השמאי כי אחד מהעמודים מצוי בשטח השצ"פ והשני בשטח המגרש. לדבריו, מגבלת הבניה מתחת קווי החשמל הופיעה לראשונה בתכנית המשביחה.

השמאי ציין, כי התחייבות העיריה (באם קיימת) להעתיק את העצים ואת עמודי החשמל על חשבונה, משנה את מחיר הנכס, ובמחיר הקיים מחזירה כסף לקונה.

- הפחתה בגין עלות חפירה ומילוי – בשונה מתכניות אחרות, קיים נספח (מנחה) לעניין שטחי החפירה והמילוי הנדרשים. הוראה זו נובעת מהצורך להגבהת הבניה למפלס שיאפשר את הקמת המחלף, וזאת בניגוד למגרשים אחרים שההגבהה או החפירה מיועדות לבניה/חפירת מרתף במגרש עצמו. לדבריו, זו גם הסיבה להצרחת השטחים.

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

- שטח מושא השומה – השטח שנכנס לתכנית זהה לשטח היוצא. נערכה הצרחת שטחים שנבעה מהצורך לבנות מחלף בכניסה לעיר אשר יחליף את הצומת המרומזרת. בניית המחלף מחייבת פינוי של תחנת הדלק.

- המצב הקודם

העסקאות באזור התעשיה שגב שלום אינן רלוונטיות, כיוון שמדובר באזור עדיפות למגזר הבדואי, קרוב לכביש 6 ולבאר שבע, וחלק בו מיועד לבניית בית חולים.

- המצב החדש

- הזכויות שהותרו במצב החדש נקבעו ע"י אדריכל ולכן קיימת סבירות גבוהה שהן יכולות להתממש כלשונן.

- עסקת מכר הנכס הנדון – תמורה בסך של 30.5 מיליון ₪, גם 7 שנים לאחר המועד הקובע בשוק שאינו עולה, בשטח מסחרי בדימונה, מעידה על השווי גם במועד הקובע. המגרש ממוקם במרחק של 150-100 מ' ממבנה פרץ סנטר, שהינו מרכז מסחרי מצליח, ומיקום שתי החלקות ביחס למגרשי התעשיה באזור, דומה.

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

- העתקת עמודי החשמל – העמודים הם להעברת מתח עילי רגיל כפי שניתן להתרשם מסיור במקום, ולא נרשם בתכנית שיש להעתיק אותם ממקומם.
- עלויות שימור/העתקה של העצים – השמאי חזר על טענתו כי העיריה תיקח על עצמה את המטלה, שכן היא שתלה והיא תעתיק את העצים. כמו כן לדבריו, בשטח המסחרי שנקבע בתכנית אין עצים.

השמאי ציין כי ידאג לקבל מהעירייה התחייבות בעניין זה, והן את האחריות לגבי העתקת עמודי החשמל[17]. לעמדת השמאי, לא ניתן יהיה לחזור למוכר בקשר למטלות אלה.

- הפחתת עלות העתקה ומילוי – העלות אינה קשורה למחלף וניתן לראות בנספח כי מדובר על כלל החלקה, ולכן מדובר במטלה שחלה על כל בעלי החלקות.

11.6. <u>הכרעה</u>

א. <u>הגדרת מושא השומה ושטחו בשני מצבי התכנון</u>

מושא השומה כהגדרתו בסעיף 4 לעיל, הינו מגרש בייעוד מסחר בשטח של 19.26 דונם, שנוצר בתכנית 607-0192088, ואשר בעבורו התבקשה שומת השבחה טרם מימוש. בהתאם לנכס כהגדרתו זו, הוצג הסכם חכירה (שינוי ייעוד וניצול) שהופק ע" רמ"י, אם כי כאמור הסכם זה טרם נחתם.

המחלוקת הינה לגבי שטח מושא השומה במצב הקודם, עת המגרש היה ביעוד תעשיה ע"פ תכנית ד/101/02/25. שמאי המשיבה טען כי במצב הקודם מדובר בשטח זהה לשטח במצב החדש, כלומר 19.26 דונם, בייעוד תעשייה. שמאי המבקשת טען לעומתו כי מדובר בשטח של 14.8 דונם בלבד בייעוד תעשיה, אותו קבע עפ"י פירוט השטחים במצב המאושר כפי שמופיע בתכנית המשביחה 607-0192088.

בחנתי את עמדות הצדדים ואת המסמכים שהוגשו, וע"פ המתואר בס' 8 ובס' 10ו' לעיל, קיים קושי ללמוד על היקף השטח לגביו למבקשת היו זכויות חכירה במצב הקודם.

על מנת להכריע בסוגיה ולאור כך שעסקינן בשומת השבחה, בחנתי את הנושא מההיבט התכנוני, ולהלן מסקנותיי:

- תשריט המצב המאושר המהווה חלק ממסמכי תכנית 607-0192088, ממקם את מושא השומה במצב הקודם, בחלק הצפון מזרחי של מתחם אשר הוגדר בתשריט תכנית **ד/101/02/25** החלה במצב הקודם, כמתחם לתעשיה שסומן בכיתוב "**תע 1**" בשטח של 1,367 דונם בייעוד תעשייה (בצבע סגול).

האזור בו מצוי מושא השומה תחום בתשריט תכנית ד/101/02/25 במזרח, בכביש הכניסה לאזור התעשיה (צבוע באדום) ובצפון בשטח ביעוד שצ"פ אשר סומן בתשריט בכיתוב "צפ 13". על חלק מהשטח הצבוע סגול ואשר ייעודו תעשיה, סומן כביש לביטול (מסומן בקווים מקבילים שחורים).

לעומת זאת, בתשריט "מצב מאושר" בתכנית 607-0192088, הורחב תחום הדרך ממזרח לשטח התעשיה, ככל הנראה לצרכי הקמת המחלף בעתיד ע"ח שטח התעשיה, מה שסותר את התשריט במצב המוצע בתכנית 101/02/25.

עפ"י המקובל, לצורך בחינת המצב הקודם קיימת עדיפות לתשריט התכנית החלה במצב קודם בה נקבעו ייעודי הקרקע, וזאת על פני תשריט "מצב מאושר" בתכנית מאוחרת יותר, המתארת למעשה את המצב

[17] נכון למועד כתיבת שורות אלה, לא הוצגה בפני התחייבות כלשהי מאת עירית דימונה.

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

הקודם שנקבע בתכנית הקודמת. בענייננו, תשריט "מצב מאושר" אף הוגדר כמסמך רקע ולא מסמך מחייב. לאור כך תינתן עדיפות לתשריט תכנית ד/101/02/25.

יוער כי ס' 3.2 להוראות תכנית 607-0192088, כולל בין היתר טבלת שטחים במצב המאושר, אשר להבנתי נסמכת על תשריט "מצב מאושר"[18] בתכנית זו, ולכן גם השטחים המפורטים בה אינם תואמים לתכנית החלה במצב הקודם (ר' התייחסות להלן).

- ס' 7 בתכנית 101/02/25 החלה במצב הקודם שעניינו ***"אופן פיתוח התכנית"***, כולל בין היתר את ההוראות הבאות:

"(א) לגבי כל אזור ואזור או חלק ממנו שגבולותיו יהיו אזור ציבורי פתוח, רחובות המוצעים בתכנית זו או גבול אזור כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית (בניין ערים) מפורטת...

(ב) בתכנית (בניין ערים) המפורטת ייקבעו חוקי הבניה, שטח מגרש מינימלי, אתרים לשירותים ההכרחיים לצרכי ציבור כגון :מגרשים לבתי ספר, גני ילדים, מרכז מסחר לרובע של עיר, חנויות שכונתיות, מוסדות בריאות, דת, שטחים ציבוריים פתוחים וכו'...".

בס' 11 להוראות תכנית זו, שעניינו "***הפקעת שטחי דרכים***" נקבע כדלקמן: "***שטח הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים להפקעה ויירשמו על שם הרשות ללא תמורה***".

בהיעדר תכנית מפורטת, נותר המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית 607-0192088, במצב מתארי, שמשמעו בין היתר, אי וודאות בנוגע לחלוקה למגרשי בניה ובנוגע להפקעות לטובת דרכים ושצ"פ.

מצב זה אינו תומך במצב המשתקף מאישורי הזכויות (הבלתי מדויקים) שהמציאו הצדדים, ואינו מאפשר להבין במדויק מהו השטח שהחזיק המבקש ערב התכנית המשביחה, ואיזה חלק ממנו כלול במסגרת השטח עליו חלה תכנית 101/02/25.

במקרה הנדון נערכת שומה ההשבחה בהתאם לבקשה למידע מוקדם ("פרה רולינג") ולא ביחס למימוש קונקרטי במכר או בהיתר. לפיכך ומבלי לקבוע מסמרות ביחס לזכויות המבקשת במושא השומה, קיים הגיון מסוים לערוך את השומה בהתאם לקבוע בתכנית 607-0192088, מתוך הנחה כי המתכנן בחן וקבע את ייעודי הקרקע במצב הקודם ובמצב החדש, בהתאם למידע שעמד בפניו, ושהוצג לו ע"י בעלי הזכויות יוזמי התכנית.

בהתאם לס' 3.2 בתכנית 607-0192088 הכולל כאמור טבלת שטחים במצב המאושר ובמצב המוצע, הרי שהמצב הקודם כלל שטח של 14.861 דונם לתעשייה והיתר לדרכים ושצ"פ, אשר כאמור לעיל, בהתאם לס' 11 בתכנית 101/02/25, היו מיועדים להפקעה ע"י הרשות המקומית ללא תמורה. אני מניח כי מצב זה היווה את הבסיס לקביעת שמאי המבקשת כי השטח במצב הקודם הוא 14.861 ד' לתעשיה.

יחד עם זאת, איני יכול להתעלם מדברי ההסבר לתכנית 607-0192088, בהם נכתב כי ***"בנוסף, נדרשה התכנית לשמר שטח ציבורי פתוח ממערב למגרש על מנת לאפשר תכנון עתידי של מחלף. כדי לגשר על הפער שנוצר בין דרישה זו לבין גודל המגרש החכור, תכנית זו מציעה לבצע הצרחה בין חלק מדרך לא מנוצלת לבין השטח הנ"ל ובכך, מחד גיסה לשמר את גודל השטח המקורי ומאידך, לאפשר את ייעוד השטח הפתוח הנ"ל לשצ"פ".***

[18] אשר למיטב ניסיוני השטחים בה נקבעים באופן אוטומטי בהתאם לתשריט מצב מאושר.

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

אמירה זו בדבר כך שהתכנית ערכה הצרחת שטחים על מנת לשמר את גודל השטח המקורי, מלמדת שהשטח המקורי שהיה בידי המבקשת ערב אישור התכנית, הנו כשטח המגרש שסומן למסחר במצב החדש.

לאור דברי ההסבר לתכנית והגם שאינם בעלי מעמד סטטוטורי, יחד עם העובדה כי המשיבה עצמה בחרה להתייחס למצב הקודם כשטח לתעשיה של 19.26 ד', בדומה לשטח במצב החדש, ולאור מטרת השומה ומטעמי זהירות, קיבלתי את עמדת המשיבה ביחס לשטח במצב הקודם.

אדגיש כי אין בקביעתי כדי לפתור את הסוגייה הקניינית ביחס לזכויות החכירה של המבקשת, אשר כאמור לא הציגה בפני חוזה חכירה ו/או אישור זכויות לגבי זכויותיה בשטח התעשיה במצב הקודם. יחד עם זאת, מהמסמכים שהוצגו לרבות שומת ההשגה שנערכה ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, דומה כי למבקשת היו זכויות חכירה בשני מגרשי תעשיה בשטח כולל של כ – 19.26 ד'.

ב. <u>המצב הקודם</u>

- זמינות המימוש – הצדדים הביאו בחשבון כי הקרקע במצב הקודם, בייעוד תעשיה, הינה זמינה לניצול.

בעניין זה איני סבור כמותם. כאמור לעיל, תכנית 101/02/25 הינה תכנית מתארית שסימנה את מושא השומה כחלק משטח של כ- 1,367 דונם (מסומן תע1) בייעוד תעשיה, ללא חלוקה למגרשים המיועדים לבניה. בהתאם להוראות התכנית, מימוש הבניה הנו בכפוף להכנת תכניות מפורטות בהן יקבעו הוראות הפיתוח, הבינוי וכו' (כמפורט בס' 7 להוראות התכנית).

לפיכך מובאת בחשבון דחייה של שנתיים ביחס לנכסי השוואה מחולקים וזמינים לבניה. תקופה זו מבטאת את העובדה כי חלף זמן רב מעת אישורה של תכנית 101/02/25 ועד למועד הקובע בעניינו, כך שאי הוודאות לגבי התייחסות המשיבה והוועדה המחוזית סביר כי צומצמה, כך שכל שהיה נדרש הוא קידום ואישור תכנית מפורטת לתעשיה, ביחס לשטח מצומצם.

ההתאמה לזמינות בוצעה ספציפית לגבי נכסי ההשוואה, כמפורט להלן.

- שווי קרקע לתעשיה – בין הצדדים מחלוקת ניכרת לגבי שווי קרקע לתעשיה במועד הקובע. שמאי המשיבה הציג 3 עסקאות מכר קרקע, אך את השווי בסך של 340,000 ₪/דונם, קבע על בסיס ההחלטה בהשגה ראשונה שנערכה לגבי הנכס הנדון למועד קובע 1.11.2019, המאוחר כחצי שנה מהמועד הקובע בעניינו. יוער כי שמאי המשיבה ערך ממוצע ע"פ שתי עסקאות מתוך 3 שהציג, לפיהן התקבל שווי של 321,751 ₪/דונם.

מנגד, שמאי המבקשת קבע את השווי בסך של 800 ₪ למ"ר מבונה (השווי שקבע מצביע על שווי בסך של כ – 840,000 ₪/דונם), בהתבסס על עסקת מכר קרקע לתעשיה מיום 4.2.2019 (שהינה אחת משתי העסקאות שניתח שמאי המשיבה כמפורט לעיל), ועל חילוץ שווי קרקע מעסקת מכר בניין לתעשיה בעיר דימונה, וכן מכרז רמ"י באזור התעשיה שגב שלום. לעמדתו, 3 העסקאות בקרקע שהציג שמאי המשיבה עם תיקון באחת מהן, מעלות שווי ממוצע בסך של כ - 650 אש"ח לדונם הדומה לזה שקבע.

שני השמאים הציגו את שומת יעל הרון ושומת אורית גלן, אך לא הביאו בחשבון את השווי לתעשייה שנקבע בהן בתחשיב שערכו.

בחנתי את כלל הנתונים שהציגו הצדדים. להלן יוצגו הנתונים לקביעת השווי:

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

- שומה בהשגה ראשונה לגבי הנכס הנדון.

בשומה זו שנערכה למועד קובע 11.11.2019, דן השמאי המחוזי בין יתר החלופות שבחן, בחלופה לתעשיה. בסקירת השומה וההשגה נרשם כי שמאי רמ"י קבע שווי דונם לתעשייה בסך של 245,000 ₪, עפ"י ניתוח נתוני מכרז ועסקאות מכר ברמת חובב, מתואמות למיקום ולשטח, וכן ע"פ חילוץ שווי קרקע עפ"י ערך בנוי שהתקבל בהיוון דמי שכירות מבוקשים בשכונת קריית עמל בעיר. שמאי המבקשת[19] באותו הליך, קבעו שווי דונם לתעשייה בסך של 550,000 ₪ ו-600,000 ₪[20], בהתבסס על מכרזי רמ"י באזור התעשיה שגב שלום (מיום 10.11.2019) ובאל סייד (מיום 23.3.2022), וכן על עסקת מכר קרקע לתעשיה בלתי זמינה בעיר דימונה, מיום 4.3.2021 (ר' בהמשך).

השמאי המחוזי קבע את שווי הקרקע מושא השומה בסך של **340,000 ₪ לדונם תעשיה**. תחשיבו התבסס על ממוצע ערכי הקרקע של שתי עסקאות מכר (עסקת הקרקע בדימונה מיום 4.3.2021 ועסקה נוספת מיום 15.2.2019 בגו"ח 39502/1), לו ייחס משקל בשיעור 70%, ועל שווי הקרקע שקיבל בחילוץ משווי בנוי שהתקבל מהיוון נתוני שכירות מבוקשים, לו ייחס משקל בשיעור של 30%. יוער כי שתי עסקאות המכר דומות מבחינה תכנונית למושא השומה (לא נדרשת התאמת זמינות). לערכי השווי שחולצו מדמי השכירות לא ייחס השמאי דחייה.

כאמור, השווי שקבע השמאי המחוזי, אומץ ע"י שמאי המשיבה בהליך דכאן.

- עסקת מכר קרקע לתעשיה מיום 4.3.2021, לגבי שטח של 18.854 דונם, בגו"ח 100256/23. ע"פ בדיקתי באתר רשות המיסים, הקרקע ממוקמת באזור התעשיה ע"ש גבי סבג בדימונה. התמורה - 7,000,000 ₪. העסקה הוצגה ע"י שמאי המבקשת בשומת ההשגה שפורטה לעיל, ונבחנה ע"י השמאי המחוזי, אשר ציין כי השטח אינו זמין לבניה, מיקומו נחות ופחות נגיש והוא כולל שטחים המוגבלים לשימוש.

לאחר ביצוע התאמות למיקום מרוחק (1.05) והתאמת מועד (0.9), מתקבל שווי בסך של **350,854 ₪/דונם תעשיה**. ביחס לעסקה זו לא נדרשת התאמת זמינות עקב תכונות הקרקע שבנדון כאמור לעיל (שאינה זמינה גם היא).

- אותרה באתר רשות המיסים עסקת מכר שהציג שמאי המשיבה, לפיה ביום 4.2.2019, נמכר מגרש למלאכה ותעשיה זעירה, הידוע כגו"ח 39928/43 בשטח של 2,100 מ"ר. התמורה - 854,701 ₪. המגרש הממוספר כמגרש 1002[21], נוצר בתכנית 20/106/03/25 שפורסמה למתן תוקף ביום 22.5.1998. זכויות הבניה במגרש מתמצות ב- 60% שטח עיקרי ו-10% שטח שירות בקומה אחת, ומחייבות כטענת שמאי המבקשת התאמת זכויות, אותה אני מעריך במקדם 1.5[22] ביחס לנכס מושא השומה. מיקום הנכס באזור התעשיה הוותיק של העיר, בסמוך למסילת הרכבת וכביש 25, דומה למיקום מושא השומה, אך שטחו הקטן ביחס למושא השומה והשימושים השונים, עדיפים והופכים אותו לסחיר יותר ממושא השומה, כך שהובאה בחשבון התאמה במקדם 0.9.

---

[19] שאינו שמאי המבקשת בהשגה שלפנינו.
[20] שווי של 550,000 ₪/דונם למגרש לתעשיה בשטח של 5.13 ד' עם זכויות בשיעור של 60%; שווי של 600,000 ₪ למגרש תעשיה בשטח של 14.13 ד' עם בינוי של 60% בק"ק ו – 40% בק"א; ס"ה השטח 19.26 ד' לתעשיה.
[21] מגרש מס' 1002 אותר לפי מיקומו בתשריט התכנית, התואם למיקום חלקה 43 בגוש 39928 לגביה דווחה העסקה. בפירוט העסקה באתר רשות המיסים צוין ככל הנראה בטעות, מגרש מגרש 942.
[22] בהתאם ליחס הזכויות האקוו' 600/(0.1*600+0.4*600+600).

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

עקב מצבו המשפטי של הממכר עליו כבר חלה תכנית מפורטת, הרי שנדרשת התאמת זמינות ביחס למושא השומה, אותה אני מעריך בדחייה למשך שנתיים בריבית 6% לשנה (מקדם 0.89).

שווי מתואם עפ"י עסקה זו הינו בסך של **489,009 ₪/דונם**.

- אותרה באתר רשות המיסים עסקת המכר שהציג שמאי המשיבה, לפיה ביום 15.2.2019, נמכר מגרש לתעשייה בגו"ח 39929/1 בשטח של 3,640 מ"ר. יוער כי בדיווח צוין כי המדובר במגרש מס' 3 שייעודו תעשיה, אם כי לא אותרה על ידי תכנית אשר סימנה מגרש זה, כך שייתכן כי המדובר בתשריט חלוקה שבוצע ע"י בעלי הזכויות.

ע"פ בדיקתי, בשטח חלה תכנית ד/101/02/25 ונכון למועד המכר, לא אושרה תכנית מפורטת לגבי המגרש, כך שהובא בחשבון כי זכויות הבניה זהות לזכויות המוקנות במושא השומה טרם המועד הקובע. יוער כי לא מצאתי שהעסקה הינה לגבי חלק מהנכס, כפי שטען שמאי המבקשת, שכן הדיווח מתייחס ליחידה בשלמותה (100/100).

הנכס ממוקם באזור התעשיה הוותיק של העיר, סמוך לתחנת הרכבת וסמוך מצפון לכביש 25. המיקום בעל מאפיינים דומים למיקום מושא השומה. אינטנסיביות השימושים באזור כמו גם השטח הקטן משמעותית בהשוואה לשטח מושא השומה, הופכים את נכס ההשוואה לסחיר יותר ביחס למושא השומה, ולכן יוחס לתמורה מקדם התאמה 0.95. זאת ועוד, ע"פ הדיווח המחיר ששולם עבור הקרקע במזומן גבוה מהתמורה המוצהרת והמוערכת, ועומד על סך של 1,100,000 ₪[23]. ערך זה הובא בחשבון בניתוח העסקה.

שווי מתואם ע"פ עסקה זו הינו בסך של **287,088 ₪/דונם**.

<u>להלן ריכוז הנתונים ואומדן השווי המתואם</u>:

תאריך	גו"ח	מגרש	שטח במ"ר	תמורה	שווי לדונם	שווי מתואם לדונם	משקל	חלק יחסי
04/03/2021	100256/23	23	18,854	₪7,000,000	₪371,274	₪350,854	0.30	₪105,256
04/02/2019	39928/43	1002	2,100	₪854,701	₪407,000	₪489,009	0.30	₪146,703
15/02/2019	39929/1	ללא חלוקה	3,640	₪1,100,000	₪302,198	₪287,088	0.30	₪86,126
11.11.2019	שומת השגה				₪340,000	₪331,707	0.10	₪33,171
שווי דונם לתעשייה משוקלל ומתואם בממוצע (במעוגל)								**₪371,300**

להלן התייחסותי לנתוני הצדדים שלא הובאו בחשבון בתחשיב השווי:

- עסקאות מכר בניינים לתעשייה – אני סבור כשמאי המשיבה, כי קיים קושי בהתבססות על עסקאות במבני תעשיה, וזאת בשל היעדר מידע מספק ביחס לשטחי הבניה, עלותם, ומצבם הפיזי בכלל ולמועד הקובע בפרט. השימוש בעסקאות אלה אפשרי כאשר אין בנמצא נתוני קרקע. יוער כי העסקה שהוצגה בשומת המבקשת בוצעה מעל לשנתיים לאחר המועד הקובע. לאור החלטתי זו מתייתר הדיון בטענת שמאי המשיבה כי המדובר בעסקה בין בעלי עניין.

[23] במסגרת הדיווח מפורטות 11 רשומות לגבי עסקאות ביחס לשטח של 3,640 מ"ר, מיום 3.11.2019 ומיום 15.2.2019, אשר סכומן הכולל מסתכם בקירוב לסכום זה.

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

- באתר רשות המיסים אותרה עסקת מכר אותה הציג שמאי המשיבה (מבלי שהביאה בחשבון), לפיה ביום 5.11.2019, נמכר מגרש לתעשיה שהוגדר בדיווח כגו"ח 100256/23/2, בשטח של 3,053 מ"ר, בתמורה לסך של 3,500,000 ₪, מה שמצביע על תמורה לדונם לתעשיה בסך של כ – 1,150,000 ₪.

ע"פ בדיקתי באתר רשות המיסים, המדובר בנכס הממוקם באזור התעשיה ע"ש גבי סבג בדימונה. להבנתי, מדובר בתמורה חריגה אשר ייתכן ושולמה בעבור רכיבים נוספים, והינה בשיעור כפול ומעלה ביחס לנתונים האחרים שאותרו, לכן לא תובא בחשבון.

- מכרז רמ"י בשגב שלום – אזור התעשיה שגב שלום ממוקם מדרום מזרח למקום מפגשם של כביש 25 עם כביש 40, סמוך לעיר באר שבע ולאזור התעשיה עמק שרה. בחנתי את נתוני הנכסים שהציג שמאי המבקשת, ואני סבור כי מעבר להבדל במיקום ובמאפייני אזור התעשיה שגב שלום לעומת אזוה"ת הדרומי של דימונה, הרי שהנתונים אינם תואמים למושא השומה בפרמטרים נוספים המחייבים התאמות, כגון יעוד הקרקע (תעשיה קלה ומלאכה) שטח המגרשים (כ- 1 דונם למגרש) וכן זמינות הבניה.

- שומות מכרעות – שומת יעל הרון ושומת אורית גלן נערכו למועדים קובעים המוקדמים בין 2-3 שנים מהמועד הקובע בענייננו, ולכן יובאו בחשבון כסף תחתון בלבד, כך שאני מקבל את גישת הצדדים שלא להביאן בחשבון בממוצע במקרה הנדון, ביחס לתעשיה.

ג. <u>המצב החדש – מגרש למסחר ומשרדים</u>

- זמינות הזכויות – שמאי המשיבה הביא בחשבון כי במצב החדש מדובר במגרש בייעוד מסחר, זמין לבניה. יחד עם זאת השמאי הפחית משווי הקרקע 15% לדחייה (מקדם 0.85). שמאי המבקשת טען כי המגרש אינו זמין ועל מנת להגיש בקשה להיתר נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה ותיאום תשתיות, כך שיישם דחייה של 3 שנים (מקדם 0.84).

בס' 6.1 ס"ק 11 בתכנית 607-0192088, נקבע כי "***תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית".***

כמו כן, טרם הוצאת היתר בניה נדרשת עריכת סקר קרקע ונדרש לבצע שיקום בהתאם לסקר זה, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, ככל ויימצא כי קיים זיהום קרקע. בהקשר זה יצוין, כי בהתאם למסמכים שעמדו בפני, בשטח המגרש הנדון פעל מפעל לחומרי בניין וחומרי מלט, כך שייתכן כי הקרקע מזוהמת.

בנוסף, טרם הבניה יידרש טיפול בעשרות העצים הקיימים ובעמודי החשמל שבתחום המגרש (ר' התייחסות בהמשך), אשר ללא קשר לזהות הגורם הנושא בעלויות הטיפול, המדובר ברכיבים אשר צפויים לעכב את מימוש הזכויות במגרש, וזאת בין היתר עקב תלות בגורם שלישי (חב' חשמל), אשר באחריותה לטפל בהסדרת קו החשמל העובר בשטח הנדון. כמו כן, יש לקבל אישור מחב' נתיבי ישראל באשר לדרכים הארציות, וזאת על רקע העובדה כי הבניה במגרש עשויה להיות תלויה בהקמת מחלף עתידי בכביש 25 העובר בסמוך למגרש.

בנוסף וכעולה מהמסמכים שבפני, הגם שדומה כי הנכס מוחזק ע"י חוכר אחד, הרי שקיימת אי בהירות בדבר לזכויותיו, ומובא בחשבון כי טרם קבלת היתר בנייה, תידרש הסדרה של זכויות המבקשת מול רמ"י. בעניין זה יובהר, כי כך גם עולה מהסכם הרכישה של מושא השומה, אשר לא נכנס לתוקף עד להגשת הסכם חכירה ואישור זכויות החוכר במקרקעין.

לאור האמור לעיל ובניגוד לעמדות הצדדים, אני סבור שיש לייחס במצב החדש דחייה למימוש של 5 שנים לפי מקדם 0.75, ביחס לנכסי ההשוואה הזמינים לבניה.

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

- השימוש המיטבי – הצדדים חלוקים ביחס לאפשרות ניצול זכויות הבניה במצב החדש. שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיבו מקדם תועלת 1.0 לכל שטחי המסחר, מקדם תועלת 0.6 לשטחי המשרדים ומקדם תועלת 0.5 לכלל שטחי השרות, ללא חלוקה לקומות או שיוכם לשימושים השונים.

מנגד, שמאי המבקשת טען כי נספח (תשריט) הבינוי שהוכן ע"י האדריכל בהתאם להוראות ולמגבלות התכנית, משקף את השימוש המיטבי בנכס, ועל פיו לא ניתן לנצל את כלל שטחי המסחר המוקנים בקומת הקרקע, כך שחלקם ינוצלו בקומה א', מה שמפחית את שווים. השמאי חילק את שטחי השירות בין השימושים, כך ששטחי השרות למשרדים מהווים 35% מהשטח העיקרי למשרדים, ושטחי השרות למסחר מהווים 10% מהשטח העיקרי למסחר. מצב זה דורש לעמדת השמאי המרה של שטח עיקרי לשטח שירות. שני השמאים לא הביאו בחשבון את שטחי הגגונים בתחשיב שהציגו.

התכנית אינה כוללת הוראה מחייבת לגבי מיקום שטחי המסחר. ההוראה הפוזיטיבית שמצאתי בתקנון לגבי מיקום השטחים לפי ייעודם, מתייחסת לשטחי המשרדים. כך בס' 4.1.2 ס"ק (1) נקבע כי "***תותר בניה עד 2 קומות, המשרדים ימוקמו בקומה השנייה***".

אני סבור כי במקרה דכאן, עת קיימת מגבלת מינימום שטח ליחידה מסחרית, כך שהמרכז המסחרי מיועד לשמש יחידות מסחר גדולות, קיים הגיון כלכלי בפיצול שטח יחידות מסחר גדולות בין שתי הקומות, מה שיאפשר ריכוז שטחי שירות למסחר בקומה א' ולא בקומת הקרקע. בנוסף, פיצול למחלקות בבתי כלבו שמרכולתם מגוונת, מאפשר הוזלה מסוימת בעלות הבניה של השטחים המסחריים.

בעניינו, התכנית כוללת הנחיות עיצוביות המפרטות כיצד ייראה הפרויקט המתוכנן במגרש הנדון. כך נקבע בין היתר בס' 4.1.2 ס"ק (3) כי "***החניה תתוכנן בחלק הפנימי של המגרש כך שהמבנה ילווה את הרחובות הצמודים***"; בס' 4.1.2 ס"ק (4) נקבע כי "***חזיתות היחידות המסחריות תפנה לחניה ו/או הרחובות הצמודים, יש להבטיח כי היחידות המסחריות במבואה למתחם תכיל חזית שקופה ופעילה גם לחניה וגם לרחוב הסמוך***"; בס' 4.1.2 ס"ק (5) נקבע כי ***"החניה התפעולית וחצר המשק של המתחם יהיו בחלקים הפנימיים של המגרש ויוסתרו ככל הניתן מהרחובות הצמודים"*** וכיוצ"ב.

בנוסף כוללת התכנית הנחיות לגבי החניה. בס' 6.6 ס"ק (1), נקבע כי "***החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה".*** בס' 6.6 ס"ק (2) נקבע כי ***"כל חניה שתתוכנן בתחום הציבורי ו/או הפרטי תתוכנן כחניית מטע באופן שעל כל 3 מקומות חניה יינטע עץ מצל".***

הנחיות העיצוב ודרישות החניה והתנועה באות לידי ביטוי בתשריט הבינוי, לפיו לא ניתן לנצל את מלוא התכסית המותרת (51%) משטח המגרש. התכסית בשטח כפי שקבע שמאי המבקשת, ע"פ מדידה גרפית "גסה", הנו סביר, ונראה כי הנ"ל יוצר פרופורציה נכונה בין שטח קומה א' לקומת קרקע.

תשריט הבינוי אמנם הוגדר כנספח מנחה (במובחן מנספח מחייב), אך אני סבור כשמאי המבקשת, כי עצם צירופו למסמכי התכנית מעיד על כוונת המתכנן, כי היזם יקים על המגרש מבנה דומה לזה המתואר בנספח. הלכה למעשה, נספח הבינוי משתלב בהוראות התכנית ובהנחיות העיצוביות, כפי שפורטו לעיל, ומצביע על כך שההוראות ניתנות ליישום ומאפשרת עמידה בתכנון התנועה ותכנון החניה.

בהקשר זה יוער, כי עפ"י טבלת החניה הוקצו בשטח המגרש חניות לפי תקן ובעודף קל, המתמצה ב- 4 חניות לכלי רכב פרטיים וחניה תפעולית אחת.

יחס שטחי השירות לשטח העיקרי – המבנה המתוכנן (לפי הדרישה בתכנית) כולל כניסה ישירה מהרחוב לחנויות (ששטחן גדול יחסית), מה שמפחית את הצורך בשטחי מעברים בקומת הקרקע. אני סבור כי העמסת 5% מהשטח העיקרי לצורך מרחבים מוגנים וחדרי מדרגות, יספק את הצרכים של השטח העיקרי בקומת הקרקע. מחסנים ניתן יהיה להקים בקומה א' מעל החנויות, כחלק משטחי השירות שבקומה זו,

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

בחלוקה שווה בין המסחר למשרדים, המביאה בחשבון את הצורך במחסנים עבור שטחי המסחר, לצד שטחי מעברים למשרדים ולמחסנים, ולצד שטחי המשרדים בשימוש עיקרי.

טענת שמאי המבקשת לצורך בשטחי שירות רבים יותר ביחס לשטח העיקרי למשרדים, מאשר למסחר בקומה השנייה, לא לוותה בנתונים תומכים ואיני מקבלה. יוער כי בקומה השנייה יכולים להיבנות משרדים בשטח גדול, אשר שטחי המעברים והחלוקה הנדרשים, לא יהיו שונים מאלה הנדרשים לשימוש המסחרי.

להלן פרוגרמה מוצעת הכוללת חלוקת שטחים בשימוש מיטבי, המציגה ניצול של מלוא השטחים העיקריים בתכנית עבור שימושים עיקריים.

רכיב	סה"כ שטח (במ"ר)	שטח בקומת קרקע (במ"ר)	שטח בק"א (במ"ר)
מסחר עיקרי	7,100.0	6,095.2	1,004.8
משרדים עיקרי	2,000.0		2,000.0
שטחי שירות	900.0	304.8	595.2
גגונים	2,100.0		
שיעור ש"ש מעיקרי		5%	20%

הפרוגרמה מציעה שטחי שירות בקומת הקרקע בשיעור של 5% מהשטח למסחר בקומת הקרקע, אשר כאמור נהנה מגישה ישירה מהרחוב, בעוד שטח השירות בקומה העליונה הינו בשיעור של 20% מהשטחים העיקריים, עבור מעברים, חד"מ ואחסנה למסחר.

- שווי מסחר

שמאי המשיבה קבע שווי קרקע למסחר בסך של 3,000 ₪ למ"ר מבונה, ללא עלויות פיתוח, על סמך ניתוח תוצאות שני מכרזים למסחר (מחודש 9/2018 ומחודש 5/2022 מתואם מועד), ובדומה לשווי למסחר בשומת יעל הרון (למועד קובע 8/2017) ולשווי למסחר בשומת אורית גלן (למועד קובע 4/2016). שמאי המבקשת קבע שווי קרקע למסחר בסך של 2,500 ₪ למ"ר מבונה, כולל פיתוח, על סמך בסיס נתונים דומה אם כי בהתאמות שונות.

בחנתי את כלל הנתונים שהציגו הצדדים וכן את ההחלטה בהשגה הראשונה שנערכה ביחס למושא השומה. להלן הנתונים הרלבנטיים לאומדן השווי:

- שומת ההשגה הראשונה

בשומה זו שנערכה כאמור למועד קובע 11.11.2019, דן השמאי המחוזי בין יתר החלופות שבחן, בחלופה למסחר. בסקירת עמדות הצדדים באותו הליך, נרשם כי שמאי רמ"י קבע שווי למסחר כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 4,000 ₪/מ"ר מבונה, וזאת בהסתמך על תוצאות מכרז לשטח מסחרי הידוע כמגרש 702 בגו"ח 39861/26, מיום 7.1.2018, וכן ע"פ חילוץ מערכים שהתקבלו עפ"י היוון דמי שכירות לחנויות במיקומים שונים בעיר. שמאיי המשיגה קבעו שווי קרקע למסחר בסך 1,159 ₪/מ"ר מבונה, על בסיס ניתוח אותם הנתונים.

השמאי המחוזי ניתח את הנתונים שהציגו הצדדים, ועל בסיס תוצאות המכרז ונתוני שכירות ממרכז פרץ סנטר הסמוך, קבע כי שווי הקרקע מושא השומה הינו בסך של **3,400 ₪ למ"ר מבונה למסחר**.

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

- תוצאות מכרז מס' בש/192/2018

בחודש יולי 2018 פרסמה רמ"י הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לחכירת מגרש 701 בגו"ח 39868/9 ומגרש 702 בגו"ח 39868/26, עפ"י תכנית 146/03/25 בשכונת השחר בדימונה.

עבור מגרש 701 לא הוגשו הצעות, ולכן אני סבור כי אין להביאו בחשבון, לרבות לא את מחיר המינימום, אשר במקרה הנדון אינו רלוונטי לניתוח השווי.

עבור מגרש 702 התקבלו 5 הצעות: 4,501,900 ₪ , 3,026,777 ₪, 1,892,926 ₪, 1,577,777 ₪, 818,180 ₪. ההצעות מצביעות על שונות ניכרת. אני סבור כי יש להביא בחשבון את שתי ההצעות הגבוהות בחשבון, בתוספת לעלויות הפיתוח הממודדות, בהתאם למדד תשומות הבניה למועד המכרז, ולא כפי הצדדים אשר הביאו בחשבון את ההצעה הזוכה בלבד. להלן ניתוח השווי לפי ממוצע שתי הצעות הגבוהות:

ניתוח מכרז בש/192/2018			
מגרש			702
שטח המגרש במ"ר			4,535
הוצ' פיתוח נכון למדד 2/2017			₪3,717,328
הוצאות פיתוח נכון למדד 9/2018 (מדד תשומות הבניה)			₪3,787,957
ממוצע שתי ההצעות הגבוהות	₪4,501,900	₪3,026,777	₪3,764,339
ס"ה (קרקע+פיתוח)			₪7,552,296
עלות פיתוח נורמטיבית		₪350	₪857,500
התמורה בעד הקרקע			₪6,694,796
זכויות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי עילי	1,500.00	1.00	1,500
ש"ש עילי כולל גלריות לאחסון	900.00	0.50	450
ש"ש בתת הקרקע	100.00	0.20	20
ס"ה זכויות אקוו'			1,970
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪3,398
לאחר התאמה למיקום ולמגוון שימושים		0.85	₪2,889
הנ"ל לאחר הפחתה לגודל		**0.90**	**₪2,600**

<u>הערות לתחשיב לעיל</u>:

עלות הפיתוח – עלות הפיתוח מודדה וזאת נוכח המפורט במסמכי המכרז, לפיה עלות הפיתוח הינה לחודש 2/2017. בנוסף, מהעלות הכוללת של רכישת הקרקע במכרז, כולל עלות הפיתוח, הופחתה עלות פיתוח נורמטיבית, לפי ערך מקובל של כ – 350 ₪/מ"ר מבונה.

התאמה לשימושים – הנכס מושא המכרז ממוקם בשכונת השחר, שכונה מתפתחת במזרח העיר דימונה, והקרקע מיועדת להקמת מרכז מסחרי שכונתי עם שוק לקוחות מקומי. מושא השומה מהווה מגרש הממוקם באזור התעשיה הדרומי של העיר, הצפוי לשרת בעיקרו את תושבי העיר כולה, כאשר הגישה אליו תהא בתחבורה ציבורית וברכב פרטי. בנוסף, לא חלה בנכס ההשוואה מגבלת שטח מינימלי לחנות, מה שיאפשר שמושים מסחריים שאינם "צורכים" שטח רב, ושיש מניעה ליישמם במגרש הנדון.

התאמה לגודל – נוכח שטח המגרש הנדון והיקף זכויות הבניה המוקנות בו, ביחס למגרש 702 ששטחו כרבע, הובאה בחשבון התאמה לגודל המשקפת את עדיפות מימוש הזכויות במכר ו/או בהיתר.

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

- מכרז רמ"י מס' 149/2022 לגבי מגרש 300 בתכנית 607/0166876, גו"ח 39862/26, מיום 1.8.2022.

להלן ניתוח העסקה:

מגרש				300
שטח המגרש במ"ר				2,536
הוצאות פיתוח נכון				₪2,937,668
ממוצע 3 ההצעות הגבוהות	₪7,222,555	₪7,171,770	₪6,888,818	₪7,094,381
ס"ה				₪10,032,049
עלות פיתוח נורמטיבית		₪350		₪1,050,000
התמורה בעד הקרקע				₪8,982,049
זכויות	שטח (מ"ר)	מקדם		שטח אקוו'
שטח עיקרי עילי	1,500	1		1,500
ש"ש עילי כולל גלריות לאחסון	500	0.5		250
ש"ש בתת הקרקע	2,000	0.1		200
ס"ה זכויות אקוו'				1,950
שווי מ"ר מבונה אקוו'				₪4,606
לאחר התאמה למיקום ולמגוון שימושים		0.85		₪3,915
הנ"ל לאחר הפחתה לגודל		0.9		₪3,524
הנ"ל לאחר התאמת מועד		**0.84**		**₪2,960**

בתמורה במכרז הובאו בחשבון 3 ההצעות הזוכות. כמו כן, כי הזכויות במרתף הינן בהיקף רב, כך שמקדם התועלת מבטא ניצול מופחת של שטח זה.

סיכום – שקלול השווי שנקבע במכרזים לעיל, להם ניתן משקל גבוה, יחד עם ההחלטה בהגשה הראשונה לגבי הנכס הנדון, מעלה שווי כדלקמן:

רכיב	משקל	שווי מ"ר מבונה
מכרז 149-2022	0.45	₪1,332
מכרז 192-2018	0.45	₪1,170
שומת השגה	0.1	₪340
שווי משוקלל		**₪2,842**

כאינדיקציה בלבד יוער, כי בשומות אורית גלן אשר הינה לגבי נכס סמוך למושא השומה, למועד קובע בשנת 2016, נקבע על ידה שווי קרקע בסך של 2,400 ₪/מ"ר מבונה כזמין לבניה, כ- 3 שנים טרם המועד הקובע בעניינו.

- שווי משרדים

שמאי המשיבה קבע שווי קרקע למשרדים בסך של 940 ₪/מ"ר מבונה, ללא פיתוח, ובתחשיבו הביא בחשבון סך של 1,940 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח, בהתבסס על ניתוח 3 עסקאות מכר משרדים וותיקים בשטחים קטנים (39-68 מ"ר) בעיר. שמאי המבקשת קבע שווי קרקע בסך של 625 ₪/מ"ר מבונה, המהווים שיעור של 25% משווי מ"ר מבונה למסחר (אותו קבע כאמור בסך של 2,500 ₪/מ"ר מבונה). את היחס בין השימושים קבע בהתאם להחלטה בשומת יעל הרון. השמאי הציג 3 עסקאות מכר משרדים בנויים ללא שחילץ מהן את שווי הקרקע, וזאת על מנת להוכיח כי השווי הבנוי שקיבל בסך של 2,053 ₪ למ"ר, נמוך משמעותית מהשווי למ"ר בנוי בסך של 5,100 ₪, לפיו חילץ שמאי המשיבה את שווי הקרקע.

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

לאור מאפייני מושא השומה ובשל הקושי באיתור נתונים מהימנים כדוגמת עסקאות קרקע למשרדים, אני סבור כי ניתן לקבוע במקרה הנדון את שווי הקרקע למשרדים, כשיעור משווי הקרקע למסחר, בדומה להחלטתה של השמאית המכריעה יעל הרון ולעמדת שמאי המבקשת דכאן, כך שאביא בחשבון כי שווי קרקע למשרדים, זמינה לבניה, הינו בשיעור של 25% משווי למסחר, קרי **710 ₪ למ"ר מבונה**.

- עלות מטלות – העתקה/שימור עצים והעתקת עמודי חשמל

שמאי המשיבה טען להפחתת סכומים ניכרים משווי המצב החדש בגין מטלות התכנית הכוללות לעמדתו חפירה ומילוי, העתקת עמודי חשמל והעתקה/שימור ונטיעה של עצים. השמאי ציין במעמד הדיון כי באם יוחלט שבמצב הקודם מדובר על מגרש לתעשיה בשטח של 19 ד', הרי שהוא מוותר על טענות להפחתת העלויות הקשורות לעצים. מנגד טען שמאי המשיבה כי שימור העצים בצד הצפוני מתייתר, כיוון שבעת ביקורו במקום לא מצאם, והעתקת העצים כמו גם עמודי החשמל הינם באחריות העיריה. כמו כן, עלויות המילוי והחפירה לעמדתו חלות על כל בעלי המגרשים ויש להביאם בחשבון בשני מצבי התכנון.

<u>להלן התייחסותי</u>:

- חפירה ומילוי

בחלק ד' ס' 8 בתכנית 101/02/25 החלה במצב הקודם, בפרק בתכנית העוסק ב"***אופן פיתוח התכנית***", נקבעו בין היתר ההוראות הבאות:

ס"ק ד – ***"יובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הכבישים והגישות והנחת קווי חשמל וכו' לשביעות רצון המהנדס..."***.

ס"ק (ו): ***" יובטח יישור, חפירה ומילוי של הקרקע לשביעות רצונו של המהנדס..."***.

ניתן ללמוד מההוראות לעיל, כי יישור וחפירה כמו גם הבטחת עבודות התשתית האחרות, אינן חדשות ועוד בעת אישורה של תכנית 101/02/25 היזם נדרש למטלות תשתית שונות.

כחלק ממסמכי תכנית 607-0192088 קיים נספח חפירה ומילוי שהוגדר כמסמך מנחה, אשר כמפורט בו, מסמך זה מהווה תכנית חישוב עבודות עפר. מסמך זה כולל חלוקה של שטח המגרש הנדון כמו גם של השטח הציבורי בסמוך לו (מגרש 600 בתכנית), לתאי שטח קטנים לגביהם נקבעו היקפי החפירה והמילוי הנדרשים.

יחד עם זאת, לא מצאתי בתכנית הוראה פוזיטיבית המחייבת את הביצוע של החפירה והמילוי, כפי שנקבעה בנספח הנ"ל, אלא הוראה בס' 6.1.2 לפיה כתנאי להיתר בניה, נדרש "***אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט***".

דומני כי המדובר בהוראה סטנדרטית המחייבת את המבקש לבנות, בהסדרת פתרון ביחס לטיפול בחומרי החפירה.

בדברי ההסבר לתכנית, צוין כי התוכנית נדרשה על מנת לשמר שטח ציבורי פתוח ממערב למגרש, על מנת לאפשר תכנון עתידי של מחלף. כפי שהוסבר לח"מ, החפירה והמילוי נועדו בעיקרם לשנות את מפלס פני הקרקע במגרש, באופן אשר יתאים את המגרש למחלף העתידי.

יחד עם זאת, לא מצאתי בהוראות התכנית הוראה המחייבת את המבקשת בביצוע התאמה למחלף עתידי, הגם שאין מחלוקת בדבר תכנון מחלף בסמוך למגרש הנדון, אשר יסדיר את התנועה מכביש 25 לתוך אזור התעשייה בו מצוי הנכס.

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

בהערת אגב, ככל שנדרשת התאמה למחלף עתידי, סביר להניח כי גם במצב הקודם, עת היתה מתבקשת הקמת מבנה תעשיה במועד הקובע, ניתן להניח כי המשיבה הייתה דורשת פעולות דומות להתאמת הבינוי למחלף זה, וזאת בין היתר מכוח ההוראה בתכנית 101/02/25, לפיה התכנית מחייבת כאמור, ביישור, חפירה ומילוי של הקרקע לשביעות רצונו של המהנדס.

לאור המקובץ ובהעדר הוראה מחייבת בתכנית 607-0192088 בדבר חפירה ומילוי, ולאור כך שהנספח בנושא זה הנו מנחה בלבד, וכי בתנאים להיתר בניה נקבעה הוראה בדבר אישור מסמך המסדיר את הטיפול בחומרי חפירה בלבד, כפי שמתבקש בד"כ בכל פרויקט בניה דומה בהיקפו לפרויקט המתוכנן במגרש הנדון, הרי שלא תובא בחשבון הפחתה מהשווי במצב החדש, בשל צורך בחפירה ומילוי במגרש הנדון.

- שימור/העתקת עצים – עיון בנספח הבינוי כמו גם הסיור שנערך ע"י הח"מ במקום, מעלים כי במגרש המסחרי שנקבע בתכנית 607-0192088 קיימים עצים, אשר על מנת לממש את הבניה למסחר, יש לטפל בהם.

בהתאם לתשריט הבינוי, מסומנים בחלק הדרומי של המגרש המסחרי, 56 עצים להעתקה. כמו כן, בגבול הצפוני של התכנית, מסומנים כ – 35 עצים לשימור. יוער כי בעת הסיור המקום נצפו העצים המצויים בחלק הדרומי של התכנית, אם כי לא נצפו עצים לשימור המצויים בחלק הצפוני.

גם בתכנית 101/02/25 החלה במצב הקודם, נקבעו הוראות רבות ביחס לטיפול בעצים. כך בחלק ז' דרכים ונטיעות, בס' 8 א' נקבע כי "***כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלים עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו ייעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות את נטיעתם וגזימתן של משוכות, עצים ושיחים ...***"

בס' 9 א' נקבע כי ***"כל בעל חייב בנטיעת ובהחזקת עצי צל וגדר חיה בתחום מגרשו הגובל עם המדרכה"***.

בס' 9 ב' נקבע כי "***הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הנכסים לנטוע עצים לאורכן של דרכים הגובלות עם נכסיהם או בתחומי נכסיהם הגובלים עם דרכים כאלה, במקומות שיקבעו ע"י הועדה המקומית ולתחזוקתם***".

בס' 9 ד' נקבע, כי ***"הועדה המקומית רשאית לצוות על בעל כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו ולנטוע עצים חדשים, שיחים, משוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים. צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמור, לדלל, לתמוך, לכסות שורשים מגולים, וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו, ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואיתורו של כל מטע חדש***".

כפי הכרעתי לעיל, הרי שבמצב הקודם מובא בחשבון כי המבקשת הייתה בעלת זכויות במגרש לתעשיה בשטח של 19.26 ד', בדומה לשטח מגרש המסחרי במצב החדש. במצב הקודם תכסית הבניה המותרת הייתה בשיעור של 60%, קרי גבוהה בשיעור של 9% מהתכסית בתכנית 607-0192088, וכן נדרש פתרון חניה כמפורט בתכנית (חלק ו' סעיף 3ז').

לאור כך אני סבור כי מימוש הבניה במצב הקודם, חייב גם הוא טיפול דומה בעצים הקיימים במגרש, כך שעלות זו חלה בשני מצבי התכנון, ולכן מתקזזת.

- העתקת עמודי חשמל – בעת הסיור במקום נצפה כי בדופן הדרומית של המגרש, בתוך מטע עצי הזית, עובר קו מתח גבוה, הכולל בין היתר, שני עמודים בשטח הנדון.

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

בחלק י' להוראות תכנית 101/02/25 החלה במצב הקודם, שעניינו הוראות ביחס לתשתיות, נקבעו בס' 7, הוראות בדבר מרחקים של מבנים מקווי חשמל. בין היתר נקבע כי ביחס לקו מתח גבוה בשטח בנוי, וביחס לקווים קיימים, מתוכננים או מאושרים, המרחק של הבניה מהתיל החיצוני יהיה 5 מ' ומציר הקו 6 מ'.

בס' 6.2 להוראות תכנית 607-0192088, נקבעו הוראות לגבי תשתיות, ובין היתר נקבע כי, לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בתכנית, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. נקבע, כי בקו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו, המרחק הוא 5 מ' מהתיל החיצוני ו - 6 מ' מציר הקו.

מהאמור עולה כי ההוראות לגבי בניה סמוך לקווי חשמל, נשארו דומות במצב החדש.

כפי החלטתי לעיל, במצב הקודם מובא בחשבון כי המבקשת הייתה בעלת זכויות במגרש לתעשיה בשטח של 19.26 ד', בדומה לשטח מגרש המסחרי במצב החדש. במצב הקודם תכסית הבניה המותרת הייתה בשיעור של 60%, קרי גבוהה בשיעור של 9% מהתכסית בתכנית 607-0192088.

לאור כך וכפי מסקנתי ביחס לטיפול בעצים, הרי שמימוש הבניה במצב הקודם, חייב גם הוא טיפול דומה בקו החשמל, כך שעלות זו חלה בשני מצבי התכנון, ולכן מתקזזת.

בסיפא הדברים אפנה להסכם הרכישה המותלה שהועבר לעיוני, מיום 25.1.2026, במסגרתו מכרה המבקשת את זכויותיה במגרש הנדון. מסעיף הצהרות הצדדים, ניתן ללמוד כי המוכרת הצהירה בין היתר, כי תכנית 607-0192088 **לא כוללת** מטלות ציבוריות מכל מין וסוג, כי אין לה כל התחייבות כלפי רשות ו/או צד ג' כלשהו הקשורה למימוש הזכויות מכוח התכנית ו/או תהווה תנאי להם, וכי למיטב ידיעתה, אין דרישות כלשהן מצד המשרד לאיכות הסביבה ו/או כל גורם הקשור לנושא איכות הסביבה ו/או חברת חשמל ו/או רשות העתיקות ו/או תאגיד המים הרלוונטי ו/או כל רשות אחרת, לביצוע פעולות כלשהן במקרקעין ו/או בתת הקרקע.

לא למותר לציין, כי שמאי המבקשת לא הציג בפני התחייבות כלשהי לביצוע מטלות ציבוריות על ידו, המתחייבות לעמדתו מהוראות התכנית.

לאור המקובץ לא יובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה, הפחתות בגין הרכיבים הנ"ל.

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

- <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
ייעוד/שימוש	שטח החלקה (דונם)	שווי דונם לתעשיה	ס"ה
מגרש בייעוד תעשיה	19.26	₪371,300	₪7,151,238

מצב חדש				
ייעוד/שימוש	סה"כ שטח (במ"ר)	מקדם אקוו'	שווי מ"ר מבונה	ס"ה שווי
מסחר עיקרי ק"ק	6,095.2	1.00	₪2,842	₪17,321,806
מסחר עיקרי ק"א	1,004.8	0.40		₪1,142,157
משרדים עיקרי ק"א	2,000.0	0.25		₪1,420,929
שטחי שירות ק"ק	304.8	0.50		₪433,045
ש"ש ק"א	595.2	0.15		₪253,871
ס"ה שווי מצב חדש לפני התאמות				₪20,571,809
הנ"ל בדחייה			0.75	₪15,372,452

השבחה	
ההשבחה	₪8,221,214

12. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכנית בנין עיר, למועד הקובע, כדלקמן:

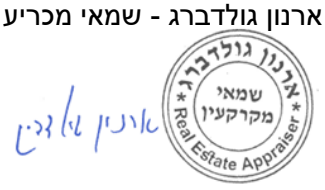
תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
607-0192088	17/05/2019	₪8,221,214	₪4,110,607

<u>הערות</u>

- סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.
- אין בשומה המכרעת בדבר קביעה ביחס לזכויות המבקשת בנכס מושא השומה.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע



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