אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 2218 חלקה 307

מגרש 100 (עפ"י תכנית 460-0994657)

גדרה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 13 מאי, 2025
מספר מינוי: 2366-2024
מספרנו: 596. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, חב' ביג גדרה
באמצעות השמאים, מר יצחק שפיגל ומר מאיר נדלר
בדוא"ל is@estate.co.il

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב גדרה
באמצעות השמאי, מר עמיר אהרוני
בדוא"ל amir215@zahav.net.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 2218 חלקה 307
מגרש 100 (עפ"י תכנית 460-0994657)
גדרה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 15/01/2025 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש תכנית 460-0994657.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

26/01/2024 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית מס' 460-0994657.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 20/12/2024 ע"י החתומה מטה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

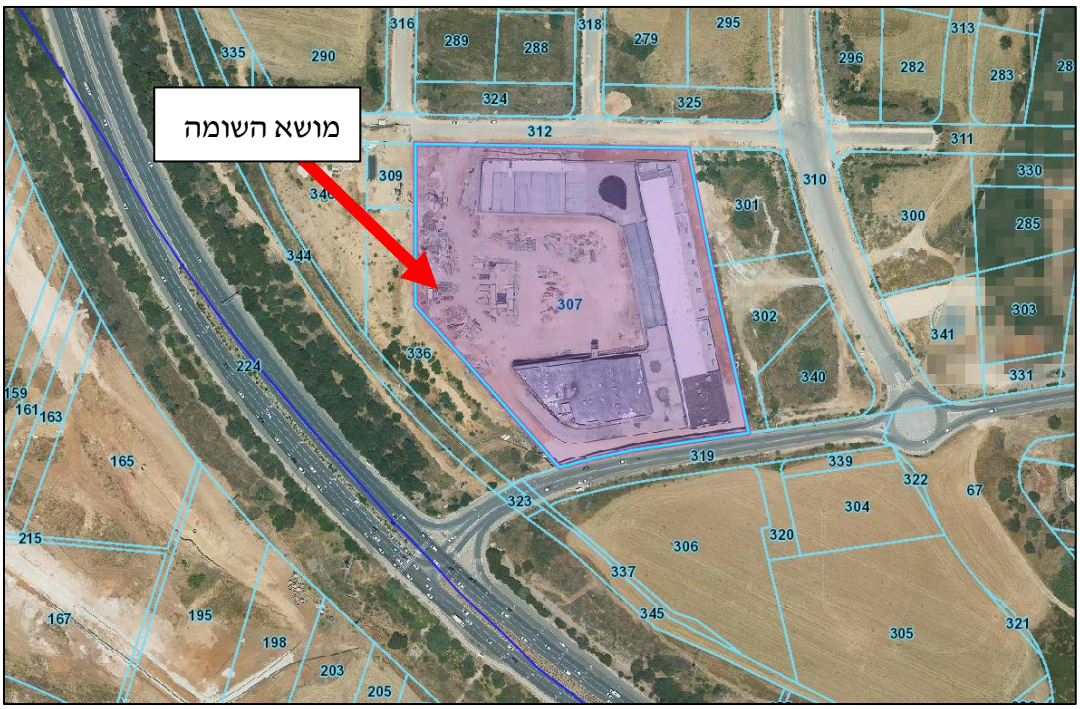
מהות:	מגרש עליו מבנה מסחר בשלבי הקמה
גוש:	2218
חלקה:	307
שטח חלקה[1]:	31,761 מ״ר
זכויות משפטיות:	חכירה
מיקום:	מזרחית לכביש 40, גדרה.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. בנכס שבנדון ממוקם בצדה הדרום-מערבי של העיר גדרה, מזרחית לדרך מס׳ 40, באזור תעשיה חדש הנמצא בשלבי הקמה, מזרחית לאזור התעשיה ״כנות״.

5.2. הפיתוח הסביבתי חלקי.

תצ״א סביבת הנכס



[1] עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. הנכס הנדון מהווה את חלקה 307 בגוש 2218, שטחה הרשום 31,761 מ״ר וצורתה אי רגולרית, דמוית מחומש.

6.2. גבולות הנכס:

מצפון – חלקות בייעוד לתעסוקה ומעברן כביש מס׳ 7.

ממזרח – מתחם צבאי.

מדרום – חזית לדרך מס׳ 3933 ומעברה מגרשים בייעוד לתעסוקה.

ממערב – שצ״פ וכביש מס׳ 40.

6.3. נכון למועד הביקור בנכס, מתקיימות עבודות בניה להקמת שטחי המסחר.

תמונת הנכס



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תכניות בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. תכנית **זמ/500**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3255 מיום 03/10/1985.

עפ"י תשריט התכנית הנכס שבנדון סווג בייעוד "קרקע חקלאית".

7.2. תכנית **אזור תעשייה גדרה, זמ/573** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7525 מיום 14/06/2017.

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

עפ"י תשריט התכנית הנכס שבנדון סומן כמגרש 100, בייעוד ל"אזור מסחרי".

שימושים – ישמש להקמת מרכז מסחרי, תותר הקמת מבנה אחד או קבוצת מבנים.

הוראות בניה:

גודל מגרש מינימלי –	25 ד'.
קווי בניין –	10 מ' קדמי, 10 מ' לצדדים ו-0 מ' לכביש מס' 40.
אחוזי בניה עילי –	80% עיקרי + 20% שרות
אחוזי בניה תת קרקעי –	30% עיקרי + 120% שרות
מס' קומות מקסימלי –	12
תכסית למסחר –	45%.

<u>מצב חדש:</u>

7.3. תכנית מס' **460-0994657** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11974 מיום 07/01/2024.

תכנית נקודתית להוספת שימושים והוראות בניה למתחם מסחרי, אזור תעשייה גדרה.

עיקרי הוראות התכנית – קביעת גובה מבנה המותר לבניה הכולל תוספת קומות, שינוי תמהיל הזכויות, קביעת שימושים, קביעת תנאים למתן היתר בניה, קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת קווי בניין.

שימושים:

מסחר – כגון מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, חנויות מזון, מסעדות, בידור, פנאי, שרותי אשנב.

תעסוקה – כגון משרדים, קליניקות, שירותים רפואיים, מרפאות, שרותי אשנב.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הוראות בינוי – תותר הקמת מבנה אחד או מספר מבנים, יוקצו לפחות 35% משטח התכסית לקרקע ריקה ומכוננת ובמיקום מתאים שאין מתחתיו מרתף (ניתן לצמצם בכפוף לניהול מי נגר).

זכויות הוראות בניה:

שטח עיקרי עילי – 19,719 מ״ר למסחר ו-5,690 ₪ לתעסוקה. יותר ניוד של 20% בין הייעודים באישור הועדה המקומית.

שטח שרות עילי – 8,000 מ״ר למסחר ו-4,000 מ״ר לתעסוקה.

שטח עיקרי תת קרקעי – 9,528 מ״ר למסחר.

שטח שרות תת קרקעי – 32,465 מ״ר.

תכסית – 45%.

גובה המבנה – 82 מ׳ בעד 8 קומות עיליות ו-2 תת קרקעיות.

קווי בניין – 10 מ׳ לכל הצדדים למעט לחזית הפונה לכביש 40, בה נקבע קו בנין 0. תותר חריגה של עד 2 מטר מקו בנין מזרחי עבור מרפסת מילוט בגובה מינימלי של 5.5 מטר מפני הקרקע.

הערות לטבלת השטחים:

א. תותר בניית מרתפי חניה בקו בניין 0 למעט בתחום קו בניין לכביש 40 ובתנאי שהמרתף בקו בניין קדמי, מתחת לגובה המדרכה. קו בניין אחורי יימדד מקו הבניין לכביש מספר 40.

ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה מפלס הכניסה מדרך מס׳ 3 (צפונית).

ג. ניתן לנייד שטחים עיקריים ו/או שטחי שרות תת קרקעיים אל מעל הקרקע בשיעור שלא יעלה על 15% מסה״כ השטחים התת קרקעיים המותרים.

ד. תותר הקמת סככות ו/או מבני עזר מעבר לקו בניין שאינו ארצי או בנפרד מהמבנה העיקרי בתנאים באים:

1. בתנאי שיוקמו בחזית צדדית או אחורית בלבד.
2. המבנה לא יבלוט מגובה הגדר בגבול המגרש.
3. כל בנייה מעבר לקו הבניין תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי ועם הגדר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. <u>תיק בניין:</u>

להלן היתרי הבניה כפי שמופיעים בתיק הבניין:

8.1. היתר בניה מס' **20220061**, מיום 16/05/2022 להקמת מבנה מסחרי בן שתי קומות וקומת מרתף חלקית למערכות טכניות.

8.2. היתר בניה מס' **20240014**, מיום 13/03/2024 לתוספת למבנה קיים בהיתר מס' 20210061 מבוקש שינויים להרחבת שטחי בנייה, שינויים פנימיים, שינוי בפתחים וחזיתות כולל מיקום צוברי גז.

8.3. תכנית בקשה להיתר מס' 20240334/2 נדונה בישיבת רשות רישוי מס' 2024008 מיום 07/08/2024, להלן פרטי הבקשה:

מהות הבקשה – למבנה קיים בהיתר מס' 20240014 מבוקש תוספת מעל המבנה מסחרי, מגדל משולב הכולל קומת מסחר ו- 6 קומות משרדים וגג טכני.

החלטות – לאשר את הבקשה בתנאים, כולל ניוד של 6.20% שהם 1,223.16 מ"ר שמנויד משטח עיקרי מסחר לטובת שטח עיקרי לתעסוקה (משרדים).

8.4. תכנית בקשה להיתר מס' 20240334/2 נדונה בישיבת רשות רישוי מס' 2025002 מיום 09/02/2025, להלן פרטי הבקשה:

מהות הבקשה – למבנה קיים בהיתר מס' 20240014 מבוקש תוספת מעל המבנה מסחרי, מגדל משולב הכולל קומת מסחר ו- 6 קומות משרדים וגג טכני.

התכנית החלה מאפשרת:

שטח משרדים עיקרי על קרקעי 5,690 מ"ר, מבוקש 6,806.44 מ"ר, קיים בהיתר 106.72 מ"ר סה"כ מבוקש + קיים 6,913.16 מ"ר. חסר 1,223.16 מ"ר מניוד משטח עיקרי מסחר לשטח עיקרי לתעסוקה, ניתן לניוד עד 20% עפ"י תכנית.

שטח מסחר עיקרי על קרקעי – 19,719 מ"ר – מבוקש 1,124.44 מ"ר, קיים בהיתר 16,355.04 מ"ר – סה"כ מבוקש + קיים 17,479.48 מ"ר. יש יתרה של 2,239.52 מ"ר (מהם מניידים לטובת תעסוקה 1,223.16 – נשאר אחרי ניוד 1,016.36 מ"ר).

שטח מסחר שירות תת קרקעי – 32,465 מ"ר, לפי היתר מס' 20240014 קיים 572.26 מ"ר תואם ללא שינוי.

שטח מסחר עיקרי תת קרקעי – 9,528 מ"ר, לא נתבקש שטח – תואם.

נדרש לנייד שטח מסחר לטובת משרדים בסך 1,223.16 מ"ר, שהם 6.20% וישאיר שטח של 1,016.36 מ"ר לניצול במסחר – ניתן לניוד עד 20% עפ"י הערה בתכנית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- יש לתקן הערות ע"ג התכנית - בטבלה המסכמת.
- לפי סעיף 5 (1) לשיקול דעת הוועדה לאשר ניוד שטח עיקרי ממסחר לתעסוקה ולהיפך.
- יש להציג טבלת מאזן חניות ואישור יועץ תנועה לחניות המוצעות/קיימות למסחר ולמשרדים.

בישיבת רשות רישוי מספר 2024008 מתאריך 07/08/2024 הוחלט:

לאשר את הבקשה בתנאים.

הבקשה משובצת לדיון חוזר - תיקון טבלת השטחים.

התכנית עודכנה בהתאם לדרישות כב"א ושטח מסדרון בקומה א' בצד הדרומי של המבנה תוקן בהתאם לדרישה ולפיכך גדל שטח המסחר ב - 3.24 מ"ר שטח עיקרי ע"ח שטח שירות.

מאחר שמדובר בקרקע של רמ"י עודכן המפרט.

החלטות:

מהנדס המועצה בחן את הבקשה ומאשר את הבקשה כפוף לתיקון הערות.

להלן טבלת השטחים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שצורפה על ידי שמאי המבקשת:

	שטח עיקרי (מ"ר)						שטח שרות (מ"ר)	
קומה	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	מרפסת	עיקרי קיים	סה"כ עיקרי	מרחב מוגן	סה"כ שרות
מרתף B						33.64	478.74
מרתף A							93.52
קרקע	10,514.29				10,514.29	224.83	2,715.81
ביניים	91.41				91.41	96.25	286.37
ביניים A		106.72			106.72	41.89	334.19
קומה 1/א'	1,123.50			5,753.51	6,877.01	157.46	1,377.22
קומת ביניים							39.26
קומה ב		1,108.23	26.18		1,134.41	40.93	105.68
קומה ג		1,108.52	25.68		1,134.20	40.93	105.68
קומה ד		1,090.36	44.04		1,134.40	40.93	105.68
קומה ה		1,071.43	62.98		1,134.41	40.93	105.68
קומה ו		1,096.73	37.68		1,134.41	40.93	105.68
קומה ז		1,114.89	19.52		1,134.41	40.93	105.68
קומת גג טכני							118.90
קומה גג אזור B							100.49
קומת גג אזור C							17.79
סה"כ	**11,729.20**	**6,696.88**	**216.08**	**5,753.51**	**24,395.67**	**799.65**	**6,196.37**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות מיום 31/10/2024:

חלקה 307 בגוש 2218 בשטח רשום של 31,761 מ״ר, רשומה ע״ש רשות הפיתוח – בשלמות.

9.2. בהתאם להסכם חכירה שנחתם ביום 04/08/2020 בין רמ״י לבין ביג מכרזי קניות בע״מ (מחצית) ודניאל סוכנויות בע״מ (מחצית), עלו הפרטים הבאים:

שטח: 31,743 מ״ר בערך

גוש: 2218

חלקות: 64,69,70-73,181,183,185,187 (חלק)

מגרש מס׳ 10 לפי תכנית מפורטת מס׳ זמ/573

תקופת החכירה: 98 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 02/09/2019 ועד 01/09/2117

מטרת החכירה: מגרש למסחר

קיבולת הבניה: עפ״י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה

התמורה: סך של 45,450,000 ₪.

9.3. אישור זכויות מיום 11/08/2021 לפיו אושר על ידי רמ״י ביצוע העברת זכות השכירות בחלקה 307 בגוש 2218, מגרש 100 משם נ.ב. דניאל סוכנויות בשלמות על שם נ.ב. דניאל סוכנויות וביג מרכזי קניות בע״מ בחלקים שווים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

מהות	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
460-0994657	26/01/2024	11,324,050 ₪	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת מר עמיר אהרוני, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. מהות ההשבחה – התכנית מוסיפה שימושים ומס' קומות.

10.1.2. ערכי שווי – שווי מ"ר מבונה למסחר הוערך בסך 6,500 ₪ ושווי מ"ר מבונה למשרדים הוערך בסך 4,300 ₪, בהתבסס על הנתונים הבאים:

מסחר:

- הוצגו 5 עסקאות מכר לחנויות בעיר גדרה ששנת בנייתן 1950-2023, ושטחן בגבולות 30-64 מ"ר, מהן התקבל שווי מ"ר בנוי בסך כ-27,000 ₪ ובהתאמה לגודל הובא בחשבון שווי בנוי בסך 14,000 ₪, על הצד הזהיר, בחילוץ שווי מ"ר מבונה לפי רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך 5,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,500 ₪.

- הוצגו 4 נתוני היצע לשטחי מסחר של 40-60 מ"ר מהם התקבלו דמ"ש ממוצעים בסך 108 ₪/מ"ר לאחר הפחתה למו"מ בשיעור 5%. בחילוץ שווי מ"ר מבונה לפי דמ"ש בסך 86 ₪ לאחר הפחתה לגודל בשיעור 0.8, בשיעור היוון 7.5%, יזמות בשיעור 1.2 ועלויות בניה בסך 5,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,520 ₪.

משרדים:

- בהתאם לחוזה שכירות מיום 05/11/2013 הושכרו משרדים בשטח 89 מ"ר ברחוב לילינבלום 2 בדמ"ש חודשיים בארבע שנים הראשונות בסך 10,500 ₪ כולל מע"מ ובתקופת אופציית הארכה לתקופה של 3 שנים סך של 7,000 ₪ בתוספת מע"מ לפי 78 ₪ למ"ר.

- הוצגו 3 נתוני היצע לשטחי משרדים של 35-280 מ"ר מהם התקבלו דמ"ש ממוצעים בסך 97 ₪. בחילוץ שווי מ"ר מבונה לפי דמ"ש בסך 70 ₪ לאחר הפחתה לגודל, בשיעור היוון 7.5%, יזמות בשיעור 1.2 ועלויות בניה בסך 5,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,333 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.3. תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

מצב קודם - זמ/573 + היתר בניה					
קומה	**שימוש**	**אחוזי בניה**	**שטח בניה**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
קרקע	מסחר - עיקרי - קיים		10,510.12	1.00	10,510.12
קרקע	מסחרי - עיקרי- יתרת זכויות - במגבלת תכסית 45%	40%	2,194.28	1.00	2,194.28
קרקע	מסחר - שרות - ממ"ד		224.83		-
קרקע	מסחר - שרות		1,439.33	0.30	431.80
	מסחר גגונים - קיים		1,032.91	0.10	103.29
ביניים	מסחר - עיקרי - קיים		91.41	0.45	41.13
	משרדים עיקרי - קיים		106.72	0.65	69.37
	שרות-ממ"		138.14		-
	שירות		482.42	0.20	96.48
א'	מסחר - עיקרי - קיים		5,753.51	0.45	2,589.08
	מסחר - עיקרי - יתרת זכויות	40%	1,062.76	0.45	478.24
	מסחר - עיקרי - יתרת זכויות בהתחשב בשוליות		5,690.00	0.36	2,048.40
	שרות - ממ"ד		117.41		-
	מסחר שרות		946.52	0.15	141.98
	שירות - יתרת זכויות		1,970.64	0.05	98.53
חצר			17,468.55	0.25	4,367.14
סה"כ מ"ר אקוי' למסחר					23,169.85
שווי מ"ר מבונה					₪ 6,500
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 150,603,996**

מצב חדש:

מצב חדש - תכנית 460-0994657					
קומה	**שימוש**	**אחוזי בניה**	**שטח בניה**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
קרקע	מסחר - עיקרי - קיים		10,510.12	1.00	10,510.12
קרקע	מסחרי - עיקרי- יתרת זכויות - במגבלת תכסית 45%	40%	2,194.28	1.00	2,194.28
קרקע	מסחר - שרות - ממ"ד		224.83		-
קרקע	מסחר - שרות		1,439.33	0.30	431.80
	מסחר גגונים - קיים		1,032.91	0.10	
	מסחר - עיקרי - קיים		91.41	0.45	41.13
	משרדים עיקרי - קיים		106.72	0.65	69.37
ביניים	שרות-ממ"ד		138.14		-

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מצב חדש - תכנית 460-0994657					
קומה	**שימוש**	**אחוזי בניה**	**שטח בניה**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
	שירות		482.42	0.20	96.48
	מסחר - עיקרי - קיים		5,753.51	0.45	2,589.08
	מסחר - עיקרי - יתרת זכויות	40%	1,062.96	0.45	478.33
	שרות - ממ"ד		117.41		-
	מסחר שרות		946.52	0.20	189.30
א'	שירות - יתרת זכויות		3,618.44	0.03	108.55
חצר			17,468.55	0.25	4,367.14
סה"כ מ"ר אקוי' למסחר					21,075.59
שווי מ"ר מבונה					₪ 6,500
מצב קודם					**₪ 136,991,346**
קומה	**שימוש**	**אחוזי בניה**	**שטח בניה**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
	משרדים - עיקרי		5,690	1	5,690
	משרדים - שירות - מרחב מוגן		300		-
עליונות	משרדים שרות		400	0.2	80
			3,300	0.03	99
סה"כ					5,869
שווי מ"ר מבונה					₪ 4,300
סה"כ שווי משרדים					₪ 25,236,700
סה"כ מצב חדש					₪ 162,228,046
השבחה					₪ 11,624,050
הוצאות בגין התכנית					₪ 300,000
השבחה בניכוי הוצאות התכנית					**₪ 11,324,050**
היטל השבחה					**₪ 5,662,025**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר יצחק שפיגל ומר מאיר נדלר, שמאים מטעם המבקשת:

10.2.1. גישת ההשוואה הישירה – מאחר שקיימות עסקאות השוואה בקרקעות הסמוכות לנכס, ששווקו במכרזי רמ"י - ראוי להסתמך עליהן בקביעת ערכי השווי. כתימוכין הפנו לע"א 161/79 **שר האוצר נ' הרברט זילברשטיין** (פורסם בנבו, 23.3.80).

10.2.2. יחס ברוטו/נטו – הוערך יחס ברוטו נטו בשיעור 1.125 לשטחי מסחר ו-1.3 לשטחי המשרדים, בהתבסס על המקדמים אשר נקבעו בשומות השמאים המכריעים כדלקמן:

- שומת הח"מ בגו"ח 181/1, משה סנה פינת בגין, אשדוד, בה נקבע מקדם העמסה בשיעור 1.25 למסחר ו-1.2 למשרדים.
- שומת הח"מ בגו"ח 3692/39, בתמל/3003 בעיר רחובות, בה נקבע מקדם 1.1 למסחר ומקדם 1.3 למשרדים.
- שומת השמאי המכריע בועז ברזילי בגו"ח 3692/41, בתחום תמל/3003, בה נקבע מקדם 1.11 למסחר ומקדם 1.3 למשרדים.
- שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 3849/4, דרך הנפת הדגל, נס ציונה, בה נקבע מקדם 1.15 למסחר ומקדם 1.3 למשרדים.
- שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 6327/477, פרויקט גלובל טאוור, פתח תקווה, בה נקבע מקדם 1 למסחר ומקדם 1.45 למשרדים.

10.2.3. מקדם קומה א' בייעוד מסחר – הוערך בשיעור 0.55 בהתבסס על שומות שמאים מכריעים בהן נקבע מקדם אקוי' בגבולות 0.5-0.7 ומחקר "דלפי" בו נאמד מקדם בשיעור 0.65.

10.2.4. מקדם אקוי' לשטחי מסחר בקומות התעסוקה – הוערך בשיעור 0.4 בהתבסס על שומות שמאים מכריעים בהן נקבע מקדם אקוי' בגבולות 0.183-0.43.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.5. ערכי שווי:

- מגרש 83 במכרז רמ"י 213/2024 - זמ/573 – גדרה. במכרז מס' 213/2024 מיום 14/10/2024, שווק מגרש מס' 83 ביעוד תעשיה מיוחד המאפשר מסחר בקומת הקרקע. מניתוח אקוי' (לפי מקדם מסחר בק"ק בשיעור 1 ומקדם תעסוקה בשיעור 0.4) מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,568 ₪.

- מגרש 89 במכרז רמ"י 213/2024 - זמ/573 – גדרה. במכרז מס' 213/2024 שהמועד האחרון להגשת ההצעות בו היה 14/10/2024, שווק מגרש מס' 89 ביעוד תעשיה מיוחד המאפשר מסחר בקומת הקרקע. מניתוח אקוי' התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,417 ₪.

התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע למסחר בסך 6,500 ₪ ובסך 2,600 ₪ בייעוד תעסוקה.

כתימוכין, הפנו לערכי שווי למשרדים כפי שנקבעו בשומות השמאים המכריעים כדלקמן:

- שומת הח"מ בגו"ח 181/1, משה סנה פינת בגין, אשדוד, למועד קובע 30/01/2023 בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,500 ₪ למ"ר ברוטו.

- שומת הח"מ בגו"ח 3692/39, בתמל/3003 בעיר רחובות, למועד קובע 21/01/2023 בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,500 ₪ למ"ר ברוטו.

- שומת השמאי המכריע בועז ברזילי בגו"ח 3692/41, בתחום תמל/3003, למועד קובע 06/01/2023 בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,100 ₪ למ"ר ברוטו.

- שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6367/211, מתחם קניאל, פתח תקווה, למועד קובע 25/04/2022 בה נקבע שווי מ"ר מבונה סך 1,870 ₪ למ"ר עיקרי.

- שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 3849/4, דרך הנפת הדגל, נס ציונה, למועד קובע 26/02/2022 בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,850 ₪ למ"ר ברוטו.

- שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 6327/477, פרויקט גלובל טאוור, פתח תקווה, למועד קובע 10/05/2021, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,700 ₪ למ"ר ברוטו.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שכירות בנכס מושא השומה:

כפי שנמסר מטעם המבקשת, בנכס מושא השומה מוצעים להשכרה משרדים ב-55 ₪ למ״ר. חילוץ שווי הקרקע ממחיר זה, בהתאם לנתוני שמאי הועדה, מוביל לשווי קרקע למ״ר מבונה של כ-2,330 ₪, כמפורט בתחשיב להלן:

דמי שכירות חודשיים	-	55 ₪
שווי מ״ר מבונה בהיוון 7.5%	-	8,800 ₪
בהפחתת 20% יזמות	-	7,330 ₪
עלויות בניה	-	5,000 ₪
שווי מ״ר מבונה למשרדים -		**2,330 ₪**

בהתחשב בנתונים שהוצגו לעיל, שווי מ״ר מבונה למסחר בקומת הקרקע הוערך בסך 6,500 ₪ ושווי מ״ר מבונה בייעוד למשרדים/תעסוקה הוערך בסך 2,600 ₪.

10.2.6. התייחסות לנתוני ההשוואה בשומת המשיבה –

1. חוזה שכירות מיום 5.11.2013 - יש לדחות את ההשוואה, מכמה טעמים:

החוזה לא הוצג, לא ניתן לבדוק את הנתונים וחסרים פרטים מהותיים, כמו שטחי ברוטו/נטו.

לפי נתוני השומה, החוזה נחתם בשנת 2013 ל-4 שנים בתוספת אופציה ל-3 שנים, דהיינו החוזה הסתיים בשנת 2020 והוא לא רלוונטי למועד הקובע בשנת 2024.

מסיור שנערך באזור עולה כי בכתובת המדוברת - לילינבלום 2, המצויה בלב שכונה של צמודי קרקע, קיים בבית מגורים, פנסיון לכלבים - ״לב של כלב״ שבוודאי אינו בר השוואה למשרדים בנכס. גם אם מדובר בנכס אחר בשכונה, לדוגמא המרפאה שמצויה במיקום אחר ברחוב, הסביבה מאופיינת למגורים בבניה של צמודי קרקע. משרדים קטנים במיקום כזה הם בעלי יתרונות וחסרונות שונים מייעוד המשרדים בנכס מושא השומה ולכן אינם ברי השוואה.

2. נתוני היצע מאתר ״יד 2״ – הוצגו נתונים דלים שאינם מאפשרים בדיקה והתייחסות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.7. "לא כל הנוצץ זהב" ולא כל תכנית משביחה, במסגרת הקמת הפרויקט, ביקשו היזמים לנסות מיזם חריג שאינו קיים באזור המדובר, ולהקים בו שטחי משרדים על חשבון שטחי מסחר בקומה א'. מדובר בהליך של "ניסוי וטעייה", שבהחלט ייתכן ובסופו יתברר כטעות. לאור הנתונים שהוצגו לעיל, ומהם עולה כי שווי קומה א' למסחר גבוה ממשרדים, ברי שבמקרה זה לא חלה השבחה וממילא לא ניתן לגבות היטל השבחה. כתימוכין, הפנו לפסיקה[2].

10.2.8. תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

שימוש	סיווג	שטח במ"ר	מקדם שימוש	שטח אקוי'
מסחר - ק"ק	עיקרי	12,704	1	12,704
	שירות 12.5%	1,588	1	1,588
מסחר קומה א	עיקרי	12,704	0.55	6,987
	שירות 12.5%	1,588	0.55	873
סה"כ שטח אקוי'				22,153
שווי מ"ר מבונה מסחר				₪ 6,500
שווי מצב קודם				₪ 143,996,434
שווי מצב קודם במעוגל				**₪ 144,000,000**

מצב חדש:

שימוש	סיווג	שטח במ"ר	מקדם שימוש	שטח אקוי'
מסחר - ק"ק	עיקרי	12,704	1	12,704
	שירות 12.5%	1,588	1	1,588
מסחר קומה א	עיקרי	7,015	0.55	3,858
	שירות 12.5%	877	0.55	482
תעסוקה	עיקרי	5,690	0.4	2,276
	שירות 30%	1,707	0.4	683
סה"כ שטח אקוי'				21,592
שווי מ"ר מבונה מסחר				₪ 6,500
שווי מצב חדש				₪ 140,344,969
הפחתת הוצאות הכנת תכנית				₪ 300,000
שווי מצב חדש במעוגל				**₪ 140,040,000**

אין השבחה.

[2] ערר 85195/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' שמחה צבי ואח'**, (פורסם בנבו, 21.7.2021) וערר 85203/16 **הוועדה המקומית לתכנון והבניה הרצליה נ' החברה לחיזוק אוסישקין 8 הרצליה בע"מ** (פורסם בנבו, 22.6.2021).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. גישת השומה – שמאי המבקשת ניתחו מכרזים הכוללים עירוב שימושים למסחר ותעסוקה בהתבסס על מקדם תעסוקה בשיעור 0.4. ככל שהיו מוצגות עסקאות קרקע לתעסוקה בלבד לחוד מול עסקאות קרקע למסחר בלבד בנפרד ניתן היה לקבל עמדתם אולם ניתוח המכרז כולל עירוב שימושים משמעותי, ולכן אינו מהווה גישת ההשוואה אלא מוטה מלאכותית בשל הנחה מקדימה לשווי תעסוקה ביחס למסחר.

10.3.2. יחס ברוטו נטו – לעניין קביעת מקדמי העמסה, מאחר שלנכס נערכו 2 שומות כאשר השומה הראשונה התייחסה למימוש חלקי עפ"י בקשה להיתר, שטחי השירות חושבו עפ"י הבקשה להיתר תוך מתן מקדמי אקוי' מתאימים לכל שימוש.

10.3.3. מקדם אקוי' למסחר בקומה א' – הפעלת מקדם בין שטחי מסחר בקומת קרקע לשטחי מסחר בקומה א' אינה אבסולוטית ותלויה במאפייני הנכס שבנדון והשימושים המבוקשים. במקרה הנדון מדובר בקונספט של מרכזי מסחר פתוחים הכוללים מאפיינים של חנייה פתוחה בסמיכות קרובה ליחידות המסחר כאשר לקומה הראשונה אין בד"כ נגישות וחשיפה טובה (בשונה מקניון סגור) ולכן אין כל ערך כלכלי למסחר בקומה א'. ניתן להבחין בכך במרבית מרכזי ביג במיוחד בפריפריה בהם לא נבנו שטחי מסחר בקומה א', על אף שקיימות בהם זכויות לא מנוצלות.

בנוסף, צוינה שומתה של השמאית המכריעה דנה שיחור בחלקה 74 בגוש 7122 ברחוב שמעון הבורסקאי 4 בבת ים, אשר קבעה מקדם קומת מסחר עליונה – 0.45.

בנוסף, התכנון החדש, בניית מגדל משרדים שלא בניצול התכסית המקסימלית יצר בצורה אופטימלית ומטיבה מקומות חניה עיליים ובכך נחסכו הוצאות עודפות בגין הקמת חניון תת קרקעי על כל המשתמע.

10.3.4. מקדם קומה לשטחי מסחר בקומות התעסוקה לעומת קומת הקרקע – לא ניתן להשליך באופן גורף מהיחס בין מסחר ותעסוקה בערים שונות ובמיקומים שונים ליחס הראוי בגדרה, הסובלת מחוסר היצע לשטחי משרדים לעומת ערים הכוללות מתחמי תעסוקה בהם היצע משרדים גדול.

כתימוכין, ציינו 3 חוזי שכירות הבאים:

1. חוזה שכירות מיום 13/08/2024 הושכרה קומת משרדים בשטח 145 מ"ר ברחוב לילינבלום 1 בגדרה בדמ"ש חודשיים בשנה הראשונה בסך 12,500 ₪ בתוספת מע"מ ובשנה השנייה סך של 13,000 ₪ בתוספת מע"מ. מניתוח החוזה מתקבל דמ"ש לפי 86 ₪ למ"ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

2. חוזה שכירות מיום 08/01/2024 הושכר מבנה למשרד בשטח 60 מ״ר ברחוב לוינסון 12 בגדרה בדמ״ש חודשיים בשנה הראשונה בסך 5,500 ₪ בתוספת מע״מ ובתקופת האופציה דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. מניתוח החוזה מתקבל דמ״ש לפי 92 ₪ למ״ר.

3. חוזה שכירות מיום 03/08/2022 הושכר מבנה למרפאה בשטח 47 מ״ר ברחוב לוינסון 12 בגדרה בדמ״ש חודשיים בסך 4,050 ₪ בתוספת מע״מ. מניתוח החוזה מתקבל דמ״ש לפי 86 ₪ למ״ר.

4. משווקת במתחם ביג כרמי גת (מיקום פחות אטרקטיבי מגדרה) שהינו בקונספט דומה. היום כידוע ביג קריית גת בשלבי אכלוס, דמ״ש לשטחים גדולים מדובר על שיווקים של מעל 1,000 מ״ר לתעסוקה והינם בגבולות 65 ₪ למ״ר ברמת מעטפת. אותה משווקת ציינה שגם בגדרה המחירים לפי 65 ₪ למ״ר ברמת מעטפת לשטחים גדולים, כאמור מעל 1,000 מ״ר.

שמאי המבקשת מציין כי הבעלים מציע את המשרדים בנכס הנדון לפי 55 ₪, מבדיקה שנערכה המשרדים מוצעים להשכרה ברמת מעטפת ב- 65 ₪ ולא בגימור מלא.

להלן חילוץ שווי מ״ר מבונה:

דמי שכירות חודשיים למ״ר:	55 ₪
שווי מ״ר מבונה בהיוון 7.5%:	8,800 ₪
בניכוי יזמות 20%:	7,333 ₪
עלויות בניה למעטפת:	2,000 ₪
שווי מ״ר מבונה משרדים:	5,333 ₪.

10.3.5. מהות ההשבחה – ראשית, תמוה מאוד מדוע חברה עסקית מהמובילות בתחומה במשק פועלת בצורה, שאינה כלכלית בהגדרה בשם ״הניסוי והטעייה״. מדובר במהלך עסקי מחושב ומתוכנן היטב מראש שכל כוונתו להשביח את המקרקעין שבנדון. מדובר בחברה שהינה ״עושת שוק״ עם ניסיון עצום, חברה שיודעת היטב מה כלכלי עבורה ומה לא. חברה שמבינה מניסיונה העסקי העצום שלשטחי מסחר בקומה א׳ במרכזים פתוחים (״פאוור סנטר״) אין כל כדאיות כלכלית ובוודאי שאינם עדיפים על שטחי משרדים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הוצג מדגם חלקי של פרויקטים אחרים של ביג, הכוללים עירוב שימושים (מתוך אתר החברה):

1. ביג אור עקיבא (בהקמה): מסחר: 8,000 מ״ר , משרדים: 8,000 מ״ר.
2. ביג כרמי גת קרית גת (בהקמה): מסחר: 12,000 מ״ר , משרדים 9,000 מ״ר.
3. ביג מגדל העמק (בהקמה) : מסחר: 10,000 מ״ר , משרדים 6,000 מ״ר.
4. ביג כרמיאל : מסחר 29,000 מ״ר, משרדים 5,000 מ״ר.
5. ביג בית שמש : מסחר 9,000 מ״ר, משרדים 7,000 מ״ר.

10.3.6. עוד צוין כי בחלק מהמרכזים בהם לא הוקמו שטחי משרדים, עדיין לא הוקמה קומה א׳ למסחר. כתימוכין, הפנו לחוו״ד של משרד ״גרינברג אולפינר״ מיום 08/03/2022 למרכז ביד במודיעין, ממנה עלה, בין היתר, ״זכויות הבניה עפ״י תב״ע בתוקף. בנכס קיימת יתרת זכויות בניה. זכויות הבניה בקומת הקרקע נוצלו במלואם. לפיכך, בשלב זה – אין כדאיות כלכלית בניצול הזכויות בקומות העליונות.

10.3.7. חסכון בקמת חניון תת קרקעי – בהתאם לפרוטוקול הועדה המחוזית מיום 21/11/2022 עלה, בין היתר, כי עפ״י נציג היזם *״אין התכנות כלכלית להקמת מרתף חנייה כרגע״*. ״אם תחייבו אותנו לייצר חנייה תת קרקעית אז הבניין הזה לא יקום, לפחות לא לשלב הזה״.

חניות במתחם של 31 ד׳ - אין ספק שניתן להעמיד חניות על הקרקע אך הייתה הוראה מפורשת של הועדה מחוזית שהתעקשו על חניון תת קרקעי.

10.3.8. שכר השמאית המכריעה - ככל שעמדתה העקרונית של הועדה המקומית תתקבל והשמאית המכריעה תחליט כי אין מדובר בתכנית פוגעת כגרסת שמאי המשיבה אבקש מהשמאית המכריעה לשקול להשית את מלוא שכ״ט על המבקשת.

10.3.9. שיעור היוון – בתחשיב 7.5% מנכסים מניבים לעומת שיעורי היון שנקט השמאי ספקטור במתחמי ״ביג״ ועומד על 6.6% בביג פרדס חנה, 6.6% בביג קריית גת, 6.6% בביג טבריה, 6.5% בביג בית שמש, ממוצע שיעור ההיוון 6.6% בפריסה ארצית, התואמת את סקר השמאי הממשלתי. היום, בדיון שמתנהל מול השמאית המכריעה יש מקום לשקול את שיעור ההיוון הנכון. ספקטור מגיע לאותה מסקנה: אין כדאיות כלכלית בניצול יתרת זכויות בניה נוספות ולפיכך לא הובאו בחשבון.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

המסקנה העולה מבכירי השמאים שבחנו את נכסי ביג שאין כל תרומה כלכלית וכדאיות לניצול זכויות בקומה א' להבדיל מק"ק. לא בכדי בוצע המרה מזכויות מסחריות לתעסוקה. על הצד השמרני נתתי ביטוי ותרומה למסחר בק"א שיתכן ולא היה צריך להינתן.

10.3.10. לעניין קו בנין – התכנית בנוסף קובעת מעבר להסבת שטחי מסחר עודפים לא כלכליים בק"א גם הטבה לשיפור תכנוני לניצול טוב יותר בתכסית.

בהוראות התכנית החדשה שונה קו הבניין ונקבע בתחום הקו הכחול יעוד "מגבלות בניה ופיתוח", אין צורך לשמור על קו בניין 20 מ'. כלומר ניתן להפחית את קו הבניין לאור צמצום מגבלות הבניה והעובדה ששטח התכנית גובל בשטח ציבורי פתוח גדול ומשמעותי ובהתאם קו הבניין צומצם לאפס. מדובר בשיפור תכנוני מובהק שלא הובא בחשבון בתחשיב שומת הועדה.

10.4. תגובת שמאי המבקשת לשמאי המשיבה:

10.4.1. ההנחה שבמרכזי ביג בפריפריה אין קומה א' אינה נכונה – המתחם ביג בקרית גת שנפתח לא מזמן וצוין ע"י שמאי הועדה, יש בו קומה א' מסחרית, זו פונקציה של גודל מגרש ונתונים תכנוניים.

10.4.2. חניה – לא היה צורך בחניון תת קרקעי במצב קודם והתכנון החדש לא יצר שום חיסכון בנושא. ניתן לראות שכל היתרון בשימוש למשרדים הוא עניין החפיפה. בפועל גם למסחר וגם למשרדים נדרש תקן חניה לכל 50 מ"ר עיקרי. אם כל הפרויקט היה מיועד למסחר היו נדרשים רק עוד 39 חניות שאין קושי למצוא בתחום המגרש. 130 חניות למסחר ללא חפיפה לעומת 91 חניות למשרדים עם חפיפה. שטח החלקה 31.761 ד' ובמצב הקודם ניתן היה לבנות לפי תקן 2, 508 חניות.

10.4.3. הקטנת קו בנין – צמצום קו הבניין אינו גורע משווי המצב קודם כי לא הייתה בעיה במצב קודם וניתן היה לתכנן את הבניין כך שיעמוד בתוך קווי הבניין ושטחי חניה בתוך קווי הבניין. כלומר התכנון במצב קודם היה יעיל עשרות מונים מהמצב החדש ולא היה בעיה עם ממ"קים ופירים, לא היה צריך להפריש שטחים לטובת המשרדים, התכנון היה יותר יעיל ויותר זול וגם זאת צריך להביא בחשבון.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4.4. חוזה השכירות בשומת המשיבה – ברח' לוינסון 12 שבו הציג שמאי המשיבה שני חוזים, המשרדים הללו נמצאים בלב אזור מגורים, במתחם זה יש מכון פילאטיס, משרד תיווך, משרד עורכי דין, מרפאה לחיות מחמד ומרפאה של רופאי עור. כל העסקים במתחם זה נמצאים בביתנים צמודי קרקע ששטחם נטו ללא ש"ש ובנוסף יש חניות שחלקן צמודות לעסקים. כדי לייצר יחידות קטנות של 47 או 60 מ"ר בבניין משרדים יש צורך בש"ש נוספים כך שהברוטו יהיה 50% ולא 30%. העובדה שרוצים לייצר בבניין קומות מעל 1,200 מ"ר משרדים קטנים מחייבת יחס ברוטו/נטו של לפחות 50% על הפרש ש"ש בוודאי באזור הפריפריה. עבור ש"ש לא ניתן לקבל שכ"ד. זו התאמה שיש לבצע ביחס לנכס הנדון והמקדם צ"ל 0.87 לפי 1.3/1.5.

בנוסף יש לבצע התאמות לגודל בשיעור 0.75 ולמיקום בשיעור 0.8. לשיטתו של שמאי המשיבה היה צריך לעשות הפחתה נוספת. בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי דמי השכירות בשימוש משרדים למטרת מרפאות גבוהים יותר – הציג דוגמה לקליניקה של רופא עור, אך גם בלי זה ההפחתה משמעותית. בתקן 2 נקבע שאם סכום הערך המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכס ההשוואה עולה על 35% אזי ההשוואה לא ראויה בנכסים זעירים כאלה, כמו בגדרה, לא ברי השוואה לנכס הנדון.

10.4.5. עלות בניה למ"ר מעטפת – בהתאם למחירון "דקל" מחודש 01/2024 בבניין משרדים נמוך עד 5 קומות הינה בסך 4,140 ₪ עליה יש להעמיס עלויות עקיפות בשיעור 40%.

10.4.6. דמ"ש במתחמי ביג בהתאם למידע שנמסר מהחברה:

- ביג אור עקיבא פרויקט חדש שהחלק המסחרי בו מאוכלס והמשרדים עדיין לא מאוכלסים, מתוך 8,000 מ"ר הושכרו 1,800 מ"ר בלבד לפי 150 ₪ למ"ר מעטפת ממוצע.
- פרויקט ביג כרמי גת – פרויקט חדש שבו החלק המסחרי מאוכלס והמשרדים לא, מתוך 9,000 מ"ר משרדים הושכרו 1,200 מ"ר לפי ממוצע של 50 ₪ למ"ר מעטפת.
- ביג מגדל העמק – פרויקט משרדים הוקפא ולא נבנה.
- ביג כרמיאל – מדובר בפרויקט ותיק שלא כולו מושכר וסה"כ מאוכלסים בו 3,015 מ"ר משרדים לפי ממוצע של 65 ₪ למ"ר.
- ביג בית שמש – (הפרויקט שנמצא בפאוור סנטר) מדובר בפרויקט ותיק שבו כלל המשרדים מאוכלוסים לפי 59 ₪ למ"ר.

הטענה כי המשרדים בגדרה ובקריית גת מושכרים ב-65 ₪ למ"ר זו הטעיה, מבוקש 65 ₪, בפועל המשרדים בקריית גת מושכרים בממוצע של 50 ₪ מעטפת. בביג גדרה לא הושכרו שטחים עד כה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.5. תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
שווי מ"ר מבונה מסחר	6,500 ₪	
שווי מ"ר מבונה משרדים	4,300 ₪	בשיעור 0.4 ממסחר - 2,600 ₪
העמסת ש"ש קומת קרקע	30%	
מקדם מסחר קומה א'	0.45	0.55
מקדם ש"ש קומת ביניים	0.2	0.55
מקדם ש"ש מסחר קומה א'	0.15	-
יתרת זכויות למסחר (מגלם שוליות)	0.36	-
יתרת זכויות לש"ש למסחר	0.05	-
משרדים בקומת ביניים	0.65	
מקדם העמסת ש"ש משרדים	עד 400 מ"ר במקדם 0.2 מעל 400 מ"ר במקדם 0.03	העמסת 12.5% ש"ש ביחס לעיקרי במקדם 0.4, כפי שנקבע לשטחי משרדים
הוצאות בגין התכנית	300,000 ₪	
השבחה	**11,324,050 ₪**	**אין השבחה**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

הנכס מושא השומה מהווה את חלקה 307 בגוש 2218 ששטחה הרשום 31,761 מ״ר ומסווגת בייעוד למסחר ותעסוקה. ההשבחה תבחן למועד אישורה של תכנית מס׳ 460-0994657.

הצדדים חלוקים באשר לשימוש המיטבי בנכס, נתוני ההשוואה, שווי מ״ר מבונה, עלויות הבניה אותן יש להביא בחשבון, מקדם העמסת שטחי שרות, מקדמי ההתאמה בין שטחי המסחר בקומת הקרקע לקומה א׳ ובין שטחי המסחר לשטחי התעסוקה.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

11.1. <u>חלקיות המימוש</u> – בהתחשב בהקפאת הפרויקט למשרדים, לבקשת שמאי המבקשת ובהתאם למינוי כשמאית מכריעה בשומת הועדה למימוש מלא (שומת המבקשת הינה למימוש מלא אף היא), ההשבחה תבחן בגין מימוש מלוא ההשבחה מכוח תכנית 460-0994657.

תכנית 460-0994657 מתירה חריגה של עד 2 מטר מקו בנין מזרחי עבור מרפסת מילוט, מאפשרת שימוש לתעסוקה ב-5,690 מ״ר במקום שימוש למסחר (בנוסף ניתן לנייד 20% מזכויות הבניה בין הייעודים באישור הועדה המקומית) ומקטינה את מס׳ הקומות מ-12 ל-8.

11.2. <u>יחס ברוטו נטו</u> – שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטחי השרות במתחם במקדמים אקוי׳ שונים, בהתאם לפטור, מקדם אקוי׳ ושוליות; שמאי המבקשת טענו כי יש להביא בחשבון מקדם העמסת ש״ש בשיעור 12.5% לשטחי המסחר ובשיעור 30% לשטחי המשרדים.

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, בהתחשב במימוש מלא ובהתאם למאפייני הנכס ומיקומו, מקובלים עליי שיעורי העמסת שטחי השרות שהוערכו בשומת המבקשת.

לאור האמור לעיל, ייקבעו מקדמי העמסה בשיעור **0.125** לשטח המסחר ובשיעור **0.3** לשטחי המשרדים.

11.3. <u>תקן חניה</u> – תקן החניה לשטחי המסחר והמשרדים זהה (1:50). במימוש מלוא זכויות הבניה בחישוב לפי 25 מ״ר למקום חניה עילי, ניתן למקם את כל מקומות החניה מעל פני הקרקע. משלא מצאתי הנחיות מחייבות בהוראות תכנית זמ/573 להקמת חניונים תת קרקעיים הרי שלא נוצרה השבחה למקומות החניה כתוצאה מאישורה של תכנית 460-0994657. ככל שקיים צורך בשטחי חניה תת קרקעיים, הם מתקזזים בין שני מצבי התכנון.

11.4. <u>מקדם אקוי׳ לשטחי מסחר בקומה א׳</u> – שמאי המשיבה אמד מקדם קומה א׳ בשיעור 0.45 לעומת קומת הקרקע, עוד נטען כי בקונספט של מרכזי מסחר פתוחים, הכוללים מאפיינים של חנייה פתוחה בסמיכות קרובה ליחידות המסחר, אין כל ערך כלכלי למסחר בקומה א׳. כתימוכין ציין כי ניתן להבחין בכך במרבית מרכזי ביג במיוחד בפריפריה בהם לא נבנו שטחי מסחר בקומה א׳ אף שקיימות בהם זכויות לא מנוצלות; שמאי המבקשת טענו כי יש להביא בחשבון מקדם אקוי׳ בשיעור 0.55 בהתבסס על שומות שמאים מכריעים ומחקר ״דלפי״.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ראשית, מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי שוויה היחסי של קומה א' למסחר ביחס לקומת הקרקע משתנה ממתחם למתחם בהתאם למיקומו, אופן הבינוי ומאפיינים נוספים.

הנכס הנדון ממוקם בעיר גדרה, בשולי המטרופולין, בתחום תכנית המייעדת חטיבת קרקע לאזור תעסוקה במיקום נגיש, הסמוך לכביש ארצי מס' 40 ולאזור תעשייה כנות, אולם מדובר במתחם קרקע בהליכי פיתוח ראשוניים כך שאינו מוכר עדיין לתושבי הסביבה ולא ברור מה יהיה אופיו במועד הקובע ואלו חברות מסחריות יאכלסו אותו. לאור זאת, אני סבורה כי מקדם אקוי' בשיעור 0.45 במקרה הנדון, כפי שהוערך על ידי שמאי המשיבה למבנה מסחרי פתוח עם חניה עילית, הינו על הצד הסביר והזהיר.

מכאן, למען הזהירות, ייקבע מקדם אקוי' בשיעור **0.45** לשטחי המסחר בקומה א'.

11.5. **ערכי שווי:**

11.5.1. <u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u> – שמאי הצדדים העריכו שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 6,500 ₪, אולם חלוקים באשר לנתוני ההשוואה עליהם יש להתבסס לצורך קביעת השווי; שמאי המשיבה אמד את השווי באמצעות חילוץ שווי מ"ר מבונה מנתוני היצע השכרה למשרדים ועסקאות מכר לחנויות קטנות בעיר גדרה. שמאי המבקשת ביססו את השווי על ניתוח אקוי' למכרזי רמ"י מסביבת הנכס הכוללים מגרשים עם עירוב שימושים של תעסוקה ומסחר.

בחנתי את הנתונים שהופיעו בשומות הצדדים ואופן ניתוחם, אשר כאמור הגיעו לתוצאה זהה בסך 6,500 ₪. לאור מאפייני הנכס ומיקומו באזור בו לא ניתן להשתמש בגישת ההשוואה הישירה ומאחר שלא קיימים נתוני השוואה בעלי מאפיינים דומים באזור זה (שאינו מאוכלס/מפותח), איני רואה מקום לחרוג מהסכמתם לעניין השווי.

לאור האמור, שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **6,500** ₪, כפי שהוערך על ידי שמאי הצדדים.

11.5.2. <u>שווי מ"ר מבונה למשרדים</u> – שמאי המשיבה אמד שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 4,300 ₪, בהתבסס על ניתוח הסכמי שכירות ונתוני היצע למשרדים בעיר גדרה; שמאי המבקשת חישבו את שווי המשרדים לפי מקדם בשיעור 0.4 משווי מסחר, בהתבסס על מקדמים שנקבעו בשומות שמאים מכריעים בגבולות 0.183-0.43.

הצדדים הציגו נתוני השוואה לרבות חוזי שכירות ונתונים ממתחם ביג כרמי גת, כדלקמן:

- בהתאם להסכם שכירות מיום 08/01/2024 הושכרו משרדים בגו"ח 3878/62, רח' לוינסון 12 בעיר גדרה, לפיו הושכרו 60 מ"ר תמורת 5,500 ₪ עד לתום שנת 2024, בהמשך לחוזה שכירות שנכרת בשנת 2008. משקף כ-92 ₪/מ"ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- בהתאם להסכם שכירות מיום 06/07/2017 הושכרו משרדים ברח' לוינסון 12 בעיר גדרה, בשטח 45 מ"ר. עפ"י נספח לחוזה מיום 03/08/2022 המשרד יושכר בדמ"ש בסך 3,850 ₪ עד ליום 15/08/2023. משקף כ-86 ₪ למ"ר.

- בהתאם להסכם שכירות מיום 13/08/2024 הושכרו משרדים ברח' לילנבלום 1 בעיר גדרה, בשטח 145 מ"ר בדמ"ש בסך 12,500 ₪ עד ליום 10/09/2025 (בשנה לאחר מכן דמ"ש יעלו לסך ל 13,000 ₪). משקף כ-86 ₪ למ"ר.

- עפ"י אתר "יד 2" באזור תעשיה "כנות" הוצע להשכרה משרד משופץ בגמר מלא בשטח 20 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים בסך 1,600 ₪ (ברוטו), משקף דמ"ש בסך 80 ₪/מ"ר.

בחילוץ שווי מ"ר מבונה לפי יזמות בשיעור 20% ועל בניה ברמת מעטפת + גמר בסך 7,170 ₪[3] והעמסת עלויות עקיפות בשיעור 1.2, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 3,248 ₪.

- בהתאם להסכם שכירות שהועבר לעיוני מחודש יולי 2024, עולה כי הושכרו שטחי משרדים בהיקף של כ-1,000 מ"ר ובהעמסת 25% ש"ש, במתחם ביג כרמי גת תמורת 50 ₪. בחילוץ שווי מ"ר מבונה בהתאם לשיעור היוון 6.75%, עפ"י סקירת השמאי הממשלתי לנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2024, מתקבל שווי מ"ר בנוי ברמת מעטפת בסך 8,888 ₪.

בחילוץ שווי מ"ר מבונה לפי יזמות בשיעור 20%, על' בניה ברמת מעטפת בסך 5,070 ₪[4] והעמסת עלויות עקיפות בשיעור 1.2, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 1,320 ₪.

עפ"י מכתב מיום 03/02/2025 בנושא : עדכון בנוגע לסטטוס חוזים במגדל המשרדים ביג כרמי גת, שנכתב ע"י מר ערן אמציה, סמנכ"ל תפעול וניהול, ביג מרכזי קניות, עלה כי עד למועד כתיבת המכתב לא נחתמו חוזים נוספים במגדל המשרדים.

[3] עפ"י מחירון "דקל" מחודש ינואר 2024 לבנייני משרדים עלות מעטפת למבנה בגובה 6-15 קומות + עלויות גמר בסך 2,100 ₪ לגמר בסטנדרט גבוה.

[4] עפ"י מחירון "דקל" מחודש ינואר 2024 לבנייני משרדים בגובה 6-15 קומות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

אציין כי עפ"י סקר נת"ם לנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2024 עולה כי דמ"ש במגדלי משרדים בבאר שבע והסביבה הינם כדלקמן:

- פארק גב-ים נגב – בסך 75 ₪/מ"ר.
- פארק הייטק עומר, מרכז העיר עומר ומתחם תעשיות עתירות ידע – דמ"ש ממוצעים בסך 54.5 ₪/מ"ר.

לאחר שבחנתי את הנתונים אשר הוצגו לעיל, ביניהם דמי השכירות המשולמים לחד"כ ב"ביג כרמי גת", במיקום פחות טוב ממושא השומה, אשר כידוע מושכר בדמ"ש נמוכים במעט משטחי משרדים לאור היקף השטחים הרחב, הגעתי לכלל דעה כי דמי השכירות הראויים למשרדים במתחם הנדון, בהתחשב במיקום הנכס, הינם כ-**65** ₪ למ"ר.

לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה יובא בחשבון שיעור היוון 7%, המגלם את שיעור התשואה בשיעור 6.75%, כפי שנקבע בסקירת השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה של שנת 2024 ובתוספת סיכון בהתחשב במיקום הנכס בפריפריה ובסביבה ריקה ולא מפותחת.

עלות בניה – תקבע בסך 5,070 ₪ בגמר מעטפת בהתבסס על מחירון "דקל" מחודש ינואר 2024 ובהעמסת עלויות עקיפות בשיעור 20%, מתקבלת עלות בניה בסך 6,080 ₪ במעוגל, בהתחשב במיקום הנכס והנגישות, בסך 6,000 ₪/מ"ר.

להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה:

דמ"ש חודשיים	65 ₪
דמ"ש שנתיים	780 ₪
בהיוון לפי 7%	11,143 ₪
בחילוץ רווח יזמי 20%	9,286 ₪
בניכוי על בניה בסך 6000 ₪/מ"ר	3,286 ₪

לאור האמור, שווי מ"ר מבונה למשרדים ייקבע בסך **3,280** ₪.

11.6. <u>עלות הוצאות התכנית</u> – תקבע בסך **300,000** ₪, כפי שהובאה בחשבון בשומות הצדדים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.7. <u>שכר השמאית המכריעה:</u>

עפ"י התקנות[5] נקבע כדלקמן:

(א) "המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע; היו כמה מבקשים או כמה משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.

(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:

(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;

(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;

(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;

(4) נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993."

בהתייחס לגופו של ס' ב (3): מדובר בטיעונים שמאיים לגיטימיים ולכן אין מקום להשית את מלוא השכר על מי מהצדדים ויש לחלק את השכר באופן שווה.

[5] תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה), התשס"ט – 2009.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[6], לפיה תיבחן השפעת אישור התכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

12.3. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית מס' 460-0994657.

12.3.1. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.2. מיקום המקרקעין באזור התעשייה גדרה.

12.3.3. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה בשני מצבי התכנון.

12.3.4. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י התכניות המאושרות.

12.3.5. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י התכנית המשביחה.

12.3.6. זכויות בעלות.

12.3.7. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים, בסמוך למועד הקובע, בהתאמה למושא השומה.

12.3.8. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[6] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

מצב קודם:

מהות	סיווג	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
מסחר- ק"ק	עיקרי	12,704	1	12,704
	שירות 12.5%	1,588	1	1,588
מסחר קומה א'	עיקרי	12,704	0.45	5,717
	שירות 12.5%	1,588	0.45	715
סה"כ שטח אקוי'				20,724
שווי מ"ר מבונה מסחר				₪ 6,500
שווי מצב קודם				**₪ 134,706,341**

מצב חדש:

מהות	סיווג	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
מסחר- ק"ק	עיקרי	12,704	1	12,704
	שירות 12.5%	1,588	1	1,588
מסחר קומה א'	עיקרי	7,015	0.45	3,157
	שירות 12.5%	877	0.45	395
סה"כ אקוי' למסחר				17,844
שווי מ"ר מבונה מסחר				₪ 6,500
שווי מסחר				₪ 115,983,343
תעסוקה	עיקרי	5,690	1	5,690
	שירות 30%	1,707	1	1,707
סה"כ שטח אקוי'				7,397
שווי מ"ר מבונה משרדים				₪ 3,280
שווי מצב חדש (ביניים)				₪ 24,262,160
הפחתת הוצאות הכנת תכנית				₪ 300,000
שווי מצב חדש				**₪ 139,945,503**

ההשבחה – **₪ 5,239,162**

היטל השבחה – **₪ 2,619,581**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
460-0994657	26/01/2024	₪ 5,239,162	₪ 2,619,581

הערך הנקוב לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL