משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

6 אוקטובר 2015

מספר מינוי: 463-2015

לכבוד: **חברת אימפוריקון** **המבקש**
השמאי ירון ספקטור

הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון **המשיבה**
מר זוהר רטנר
השמאי ארז אבירן

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה

פארק תעסוקה גלילות, רמת השרון
חלק ממגרש ג' 4 מתכנית רש/1000
גוש 6605 חלקה 11

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 29/04/2015, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה משנת 1965, הנדרש בנכס כתוצאה מאישור תכניות בגין מימוש זכויות מלא (טרם מכר).

2. המועדים הקובעים לשומה

28/02/2003 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רש/616/א/3.

25/11/2011 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רש/מק/1000.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים ביום 08/07/2015, הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 16/08/2015, ללא נוכחות הצדדים.

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש	6605
חלקה	11
שטח רשום	50,704 מ״ר.
מגרש	מספר 4 בהתאם לתכנית בניין עיר מספר רש/מק/1000.
שטח המגרש	23,234 מ״ר (למבקש 88.76% כ 20,624 מ״ר).
מיקום	מצפון למתחם ה״סינמה סיטי״, רמת השרון.
זיהוי	בהתאם לתכנית רש/מק/1000 והפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

סביבת הנכס מהווה את פארק מתוכנן לתעסוקה מסחר ובילוי גלילות, המהווה את מתחם הסינמה סיטי תחנת תדלוק ואזור בלתי מפותח מצפון אשר ברובו משמש כחניון פתוח. סביבת הנכס תחומה בגבולות הבאים: מדרום מתחם בטחוני, ממערב כביש החוף (כביש מספר 2), מצפון מחלף הרב מכר המתוכנן וקרקע בלתי מפותחת בתחום העיר הרצליה. ממזרח חטיבת קרקע בלתי מפותחת ומעברה נתיבי איילון (כביש מספר 20).

חלקה 11 בגוש 6605 בעלת צורה לא רגולרית, הממוקמת מזרחית לכביש מספר 2 (כביש החוף ת״א - חיפה).

בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון הזכויות הוקצו במגרש ג׳ 4 , אשר ממוקם בחלקו המערבי של המתחם בסמיכות למיקומה המקורי של חלקה 11. למגרש צורה רגולרית הדומה למרובע, כאשר חלק מפינותיו קטומות ושטחו 23,234 מ״ר.

הנכס מהווה 88.76% ממגרש ג׳4. כאשר כיום משמש הנכס בחלקו כמגרש לא מפותח ובחלקו כחניון פתוח, המשרת בעיקר את באי מתחם הסינמה סיטי.

8. <u>רישוי</u>

לא נמצא היתר בניה רלוונטי לנכס.

9. מצב משפטי

הוצג בפניי העתק מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 16/09/2014 עולה כי הזכויות בנכס רשומות כדלקמן:

גוש	6605
חלקה	11
שטח	50,704 מ״ר.
בעלויות	חלקה 11 בגוש 6605 בע״מ - בשלמות.
משכנתאות	לטובת בנק הפועלים בע״מ מיום 10/09/1989, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.
הערות	קיימות הערות לפי פקודת הדרכים (מיום 01/11/1949 ומיום 08/04/1975).
	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 מיום 03/07/1984.
	תיקונים שונים בהערה מיום 23/06/2004: הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19.

10. מצב תכנוני

10.1. תכנית רש/210/א׳

פורסמה למתן תוקף בי.פ 1708 ביום 18/03/1971.

התכנית מסווגת את המתחם בייעוד ל**מלונאות ונופש** ובחלקה כ**שטח ציבורי פתוח** ואזור **חקלאי.**

10.2. תכנית רש/616

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3009 ביום 29/12/1983.

מטרת התכנית הינה שינוי ייעוד שטחים בגבולה המערבי של רמת השרון מאזור מלונאות לאזור תעשייה ולתעסוקה עתירת ידע, תוך קביעת תכליות גישה וחניה, קיבולת בניה ושלבי פיתוח. התשריט מחלק את המתחם לשני מתחמי בניה. חלקה 11 נכללת בייעוד ל**תעשייה עתירת ידע - שלב ב׳**. התכנית קובעת כי היקף הבניה הכולל בשטח התכנית, בכל הקומות, יהיה 100% מהשטח נטו של 86.7 דונם (אחרי הפקעת שטחים לצרכי ציבור), בתנאי שכיסוי הקרקע לא יעלה על 50% משטח נטו הנ״ל.

השימושים באזור תעשייה עתירת ידע, כדלקמן:

א. **עד 40%** מסה״כ זכויות הבניה יהיו ל**תעשיות מיוחדות ולתעשיות עתירות ידע** בתכליות הבאות: אלקטרוניקה, אופטיקה, תקשורת, הסרטה ומעבדות מדעי המחשב, מכניקה עדינה ושימושים אחרים דומים באישור הועדה המקומית והמחוזית.

ב. **עד 40%** מסה״כ זכויות הבניה יהיו **למשרדים מיוחדים** (עתירי ידע) ולמשרדים המהווים יחידה מנהלית אחת.

ג. **עד 20%** מסה״כ זכויות הבניה יהיו **למסחר** (כולל 15,000 מ״ר שבשלב הראשון). שלב ב׳ יכלול את יתר הזכויות, אשר לא נבנו בשלב א׳.

תנאי להיתר בניה באזור המיועד לשלב ב' יהיה בכפוף להכנת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה על פי סימן ז' לחוק באישור משרד הבריאות (ביוב) ומשרד התחבורה ופתרון גישה דו מפלסית מדרך מספר 5 או לחילופין מדרך מספר 2 הכוללים פניות שמאלה כפי שיאושרו ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.

<u>השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור - בהתאם לנספח ג' לתכנית</u>:

שטח החלקה 11 (רשום)	- 50,704	מ"ר.
דרך	- 5,200	מ"ר.
ציבורי פתוח	- 8,300	מ"ר.
בנין ציבורי	- 12.8	מ"ר.
שטח החלקה נטו	- 24,404	מ"ר.

10.3. <u>תכנית רש/781</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4736 ביום 11/03/1999.

התכנית מתירה בניית 2 קומות מרתף בהיקף של 90% משטח המגרש, כאשר באזור תעסוקה (משרדים, תעשייה ומלאכה) עד 50% משטח קומת המרתף העליונה ישמשו לאחסנה והיתרה לחניה.

10.4. <u>תכנית רש/616/א'/3</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5159 ביום 13/02/2003.

מטרות התכנית, בין היתר, הינה קביעת אזור לתעסוקה (בתעשיות עתירות ידע, מסחר, משרדים ושירותים הנלווים להם) וקביעת שטח לבנייני ציבור. במסגרת התכנון החדש חולקה הקרקע הכלולה בתכנית למתחמים, כאשר הנכס הנדון מהווה חלק מ**מתחם ג'/4** המיועד ל**תעשייה עתירת ידע**. זכויות הבניה הינן כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי	4 דונם.
תכסית מגרש מקסימלי	50%
שטחים עיקריים	175% משטח מגרש נטו:
	א. **מסחרי** 20% מסך הזכויות (קרי, 35% משטח המגרש. שימושי מסחר יותרו מדופן המבנה המסומנת בתכנית הבינוי.
	ב. תעשיות עתירות ידע יתרת הזכויות (קרי 140% משטח המגרש).
שטחי שירות על קרקעי	עד 35% מהשטח העיקרי.
שטחי שירות תת קרקעי	עד 300% משטח המגרש נטו ועד 3 קומות מרתף, הקמת מרתף תותר עד גבולות המגרש (על המרתפים יחולו הוראות תכנית רש/679, למעט הוראות הנמצאות בסתירה עם תכנית זו).
גובה מבנה מקסימלי	6 קומות, גובה מוחלט 55 מטר מעל פני הים.
גובה קומה מקסימלי	5.2 מטר, בקומת הקרקע - 6.0 מטר.

<u>הערות</u>

- תותר הקמתם של גשרים בין מבנים, מעל דרך ציבורית או של מנהרה בין מבנים, גם מתחת לדרך ציבורית.
- הגובה המקסימלי כולל את כל המתקנים ההנדסיים הקשורים לפעילות המבנה כגון: חדרי חשמל, חדרי מעליות, מעקות בנויים, מתקני מיזוג אוויר, מתקנים סולריים, תרנים לאנטנות וכדו'.

השימושים המותרים באזור לתעשיית עתירה ידע הינם תעשייה עתירת ידע ושימושים לתעסוקת אנלוגיות לתעשייה עתירת הידע כגון: מעבדות מחקר ופיתוח, מכוני מחקר, תכנון ופיתוח, אולפנים, מרכזי מחשב, שטחי עבודה, אחסנה ושרות הקשורים בפעילות הנ"ל וכן משרדים.

בנייה למסחר ומשרדים תותר בהיקף של עד 20% מסך כל זכויות הבניה לשימוש עיקרי. שימושי מסחר יותרו רק בשטח אליו יש גישה לקהל מדופן המבנה המסומנת בתוכנית הבינוי.

באזור זה לא יותרו המתקנים הבאים: תעשייה כימית ואחסנה הקשורה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. כמו כן, לא יותרו באזור זה, אלא באישור משרד הביטחון, מבנים, מתקנים ועסקים שתעשה בהם פעילות של ייצור, פיתוח, שירות ומכירה של ציוד ומכשור אלקטרוני, ובכלל זה ציוד ומכשור אלחוטי ו/או כל שימוש לצרכים אחרים הדורשים הפעלת ציוד אלקטרוני.

החניה תהא לפי תקן חניה בעת מתן היתר בניה, בכל מקרה תקני החניה לא יפחתו מהמצוין בטבלת מאזן החניה שבנספח התחבורה שבתשריט. החניה תהא בתחומי המגרשים. החניה תותר גם בקומת על קרקעיות.

הבניה במרתפים בהתאם להוראות תכנית רש/781 (מרתפים), למעט הוראות הנמצאות בסתירה להוראות תכנית זו. תותר הקמת מרתף עד גבולות המגרש, בתנאי שתקרת המרתף, בחלקים הבולטים מקונטור הבניין, לא תבלוט מעל גובה פני הקרקע מסביב לבניין ובתנאי שלא יסתור קו בניין מהדרך הגובלת במגרש ומדרך ארצית.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>

מכוח תכנית זו ניתן יהיה לתת היתרי בניה למערכות הדרכים והתשתיות הראשיות וכן ביצוע מחלף הרב מכר, ואילו במתחמים ג' ו ד' לא יינתנו היתרי בניה, אלא בהשלמת התנאים הבאים:

א. הכנת תכנית מפורטת לכל המתחם, התכנית המפורטת תכלול איחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמה וכן הכנת טבלת איזון.

ב. פתרונות תחבורתיים, אשר יאושרו ע"י משרד התחבורה.

ג. תכנית מפורטת לביצוע העבודה של המחלף ע"י משרד התחבורה, והבטחת התחלת ביצוע של המחלף, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית והשלמת הביצוע של הפתרונות התחבורתיים הנוספים שאושרו לאותו שלב. התכנית ההנדסית והתנועתית לביצוע המחלף מותנית באישור מע"צ ומשרד התחבורה, התכניות ההנדסיות להקמת רציפי תחנת רכבת, גישות ומבני התחנה יערכו בתאום עם חברת נתיבי איילון.

ד. היתרי בניה יוצאו לאחר תיאום עם נציג משרד הביטחון והבטחת מילוי התנאים שנדרשו ע"י המשרד ופורטו בתקנון.

10.5. <u>תכנית רש/מק/1000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 6317 ביום 10/11/2011.

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים למתחמים ג' ו ד'. התכנית מאפשרת ביצוע חלוקה חדשה בשתי רמות ובשני שלבים:

א. בשלב הנוכחי - במסגרת תכנית זו מבוצעת "חלוקה חדשה" ראשונית ברמה של "מבננים" לכל מתחם (ג' ו ד') וזאת ע"י הקצאה ראשונית של הקרקע במבננים שבתכנית זו.

ב. בשלב הבא - ניתן יהיה להגיש תכניות מפורטות לכל מבנן / קבוצת מבננים, כאשר התכניות המפורטות תכלולנה גם "חלוקה חדשה" משנית ע"י הקצאה של המגרשים שבתוך המבנן בין הבעלים.

על פי טבלת הקצאה והאיזון המצורפת לתכנית לחלקה 11 הוקצו כ 88.76% ממבנן מספר 4 ששטחו 23,234 מ"ר.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה חלק ממגרש ג'4 בתכנית רש/1000 ברמת השרון.

11.2. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים), כאשר הצדדים מסכימים כי בגין תכנית רש/616 שולם בזמנו היטל השבחה.

11.3. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע למועד הקובע לשומה.

11.4. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכניות וזאת בגין מימוש מלא (טרם מכר).

12. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

12.1. <u>תכנית רש/616/א'/3</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מרחיבה את זכויות הבניה מ 100% ל 175%. כמו כן, התכנית עורכת שינויים בהפרשות לצרכי ציבור ולפיה שטח הנכס נטו קטן מ 24.4 דונם ל 20.3 דונם וזאת בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה הבאה.	<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מרחיבה את זכויות הבניה מ 100% ל 175%. שטח הנכס קטן מ 24.4 דונם ל 20.6 דונם וזאת בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה בתכנית הבאה.
<u>דחייה</u> הקרקע לא זמינה לבניה לאור ההתניה כי היתר בניה יוצא רק כאשר תאושר תכנית מפורטת בעתיד. לפיכך, השווי, בשני מצבי התכנון, חושב בדחייה (4 שנים, 6%).	<u>דחייה</u> הבניה אינה זמינה ועל כן חושבו הזכויות בדחייה נכון לשני מצבי התכנון (4 שנים, 6%).
<u>זכויות בניה למסחר</u> בהתאם להוראות התכנית - המסחר הינו 20% מסך זכויות הבניה <u>העיקריות</u>.	<u>זכויות בניה למסחר</u> זכויות למסחר הינן 20% <u>משטח המגרש</u> ולא מכלל שטחי הבניה העיקריים. בהתאם להכרעתו של ברמן למדרגת ההשבחה הקודמת.
<u>קיזוז שטחי המסחר</u> לאור הוראות התכנית, יש לקזז את השטחים למסחר, אשר נוצלו במתחם א' ו-א'1 מסך 15,000 מ"ר המוקנים למסחר.	<u>קיזוז שטחי המסחר</u> אין לקזז את השטחים וזאת כי שטחי הבניה עד 15,000 מ"ר הינם למסחר המחולקים לכלל הבעלים במתחם. קרי, למבקש חלק יחסי מכלל זכויות המסחר בתכנית.
<u>מתקן בטחוני</u> בשומתי ובהכרעת ברמן שווי למ"ר מבונה מגלם את ההפחתה הנדרשת לאישור משרד הביטחון, ולכן אין מקום להפחתה נוספת על שווי זה.	<u>מתקן בטחוני</u> לאור קירבת הקרקע למתקן בטחוני רגיש, קיימת מגבלת משרד הביטחון, היוצרת פגם מהותי בשווי הקרקע לעומת שטח בייעוד לתעסוקה באזור התעשייה הרצליה, אשר אינו כולל מגבלה זו.
<u>ערכי שווי</u> לאור עסקאות השוואה בהרצליה פיתוח והכרעת יצחק ברמן בגוש 6604 בחלקות 13 ו 54 נקבע שווי למ"ר אקו' של 1,680 ₪ ולאחר מקדם מסחר למשרדים - 2. מקדם הייטק - 1.	<u>ערכי שווי</u> שווי למ"ר מבונה בא.ת הרצליה פיתוח - 2,200 ₪. מקדם התאמה למיקום - 0.75 מקדם התאמה לגודל - 0.85 מקדם התאמה בגין מגבלת שימושים אלקטרוניקה ומגבלת משרד הביטחון - 0.8 מקדם למשרדים / הי טק - 1.0. מקדם למסחר - 1.

התאמה למיקום (מקדם 1.1) נקבע שווי מ״ר אקו׳ של 1,850 ₪.

<u>עסקאות במתחם הרב מכר</u>

קיים פער בין מסחר למשרדים (הוצג תחשיב ליתרת שווי למ״ר קרקע למסחר ומשרדים לשטח עיקרי המראה כי מקדם מסחר משרדים הינו 2). גם במידה ונניח מקדם זהה למסחר ולמשרדים, ההשבחה רק תעלה. העסקה מלמדת כי הנחת העבודה כי קיים הבדל בין א.ת הרצליה פיתוח לבין א.ת של הרב מכר, ייתכן ואינה נכונה ולכן יש מקום לשקול לבטל את מקדם ההפחתה לצורך התאמה למיקום.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר אקו׳
שטח בניה להייטק (יחסי)	19,520	1	19,520
שטח בניה למסחר (יחסי)	3,940	2	7,880
סה״כ מסחר והייטק	23,424		27,400
דחייה לתכנון מפורט והשלמת תנאים		(6%, 4)	21,646
מצב חדש			
שטח בניה למשרדים (יחסי)	31,505	1	31,505
שטח בניה למסחר (יחסי)	6,301	2	12602
סה״כ מסחר ומשרדים	37,806		44,107
דחייה לאישור תכנית מפורטת למתחמים		(6%, 4)	34937
סה״כ השבחה במ״ר אקו׳			13,290
שווי למ״ר אקו׳			1,850 ₪
השבחה			24,587,035 ₪

* לאחר הדיון נשלח תיקון לתחשיב המוצג לעיל .

שווי למ״ר מבונה - 1,120 ₪.

<u>עסקאות במתחם הרב מכר</u>

מנתונים שנאספו במתחם עולה כי שווי מסחר בתאריך הקובע לא גבוה יותר משווי משרדים בתאריך הקובע (שנת 2003). דמי השכירות למשרדים ולמסחר במתחם הנדון הינם בטווח של $17-$20 ומכאן שיש לחשב את היחס בין מסחר למשרדים במקדם 1.

היות וקיים מרחק בין המועדים הקובעים (4-12 שנים) והתמורות שחלו בשוק הנדל״ן ובמתחם הקרקע וכן מהסיבה שהעסקה בוצעה ע״י קונה מיוחד, אין לראות בעסקת ההשוואה משנת 2015, אשר הוצגה ע״י שמאי הוועדה נתון רלוונטי לשומה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם - 24,404 מ״ר			
	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר אקו׳
סה״כ שטח עיקרי (100%)	24,404		
מסחר עיקרי (20%)	4,881	1.5	7,321
תעשייה עתירת ידע (80%)	19,523	1.0	19,523
סה״כ מ״ר אקו׳			26,844
דחייה לתכנון והשלמת תנאים		(4, 6%)	21,263
מצב חדש - 20,624 מ״ר			
סה״כ שטח עיקרי (175%)	36,092		
מסחר עיקרי (20%)	4,125	1.5	6187.2
תעשייה עתירת ידע (155%)	31,967	1.0	31,967
סה״כ מ״ר אקו׳			38,154
דחייה לתכנון והשלמת תנאים		(6%, 4)	30,222
סה״כ השבחה במ״ר אקו׳			8,959
שווי למ״ר אקו׳			1,120 ₪
השבחה			10,033,609 ₪

12.2. <u>תכנית רש/מק/1000</u>

שמאי המשיבה	**שמאי המבקש**
<u>מהות ההשבחה</u> אף שעדיין התכנית אינה מאפשרת בניה מיידית, היא יוצרת זמינות בניה גבוהה יותר ביחס לתכנית קודמת ומצמצמת את השיתוף בקרקע.	<u>מהות ההשבחה</u> התכנית הביאה לשיפור הזמינות וזאת ללא שינוי בזכויות הבניה.
<u>ערכי שווי</u> מניתוח עסקאות השוואה לתעשייה עתירת ידע והכרעות בהרצליה פיתוח, מתקבל שווי מ״ר מבונה של 4,300 ₪ ובהתאמה למיקום הנכס (0.9) נקבע שווי מ״ר מבונה של 3,870 ₪. מקדם דחייה מצב קודם – (4 שנים, 6%). מקדם דחייה מצב חדש - (2 שנים, 5%).	<u>ערכי שווי</u> שווי למ״ר מבונה בא.ת הרצליה - 4,300 ₪ מקדם התאמה למיקום - 0.75 מקדם התאמה למשך זמן ביצוע - 0.95 מקדם התאמה בגין מגבלת שימושים אלקטרוניקה ומגבלת משרד הביטחון - 0.8 שווי למ״ר מבונה - 2,450 ₪. מקדם דחייה מצב קודם (4 שנים, 6%) - 0.79. מקדם דחייה מצב חדש (3 שנים, 6%) - 0.83.
<u>תחשיב ההשבחה</u>	<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר אקו׳
סה״כ מסחר ומשרדים	37,806		44,107
דחייה לאישור תכנית מפורטת		(6%, 4)	34,937
מצב חדש			
סה״כ מסחר ומשרדים	37,806		44,107
דחייה לאישור תכנית מפורטת		(2, 5%)	40,006
סה״כ השבחה במ״ר אקו׳			5,069
שווי למ״ר אקו׳			3,870 ₪
השבחה			19,618,724 ₪

* לאחר הדיון נשלח תיקון לתחשיב המוצג לעיל.

מצב קודם - 20,624 מ״ר			
	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר אקו׳
סה״כ שטח עיקרי (175%)	36,092		
מסחר עיקרי (20%)	4,125	1.5	6,188
תעשייה עתירת ידע (80%)	31,967	1.0	31,967
סה״כ מ״ר אקו׳			38,154
דחייה לתכנון והשלמת תנאים		(4, 6%)	30,222
מצב חדש - 20,624 מ״ר			
סה״כ שטח עיקרי (175%)	36,092		
מסחר עיקרי (20%)	4,125	1.5	6187
תעשייה עתירת ידע (155%)	31,967	1.0	31,967
סה״כ מ״ר אקו׳			38,154
דחייה לתכנון והשלמת תנאים		(6%, 3)	32,035
סה״כ השבחה במ״ר אקו׳			1,813
שווי למ״ר אקו׳			2,450 ₪
השבחה			4,441,320 ₪

13. <u>הכרעה - כללי</u>

ההשבחה נבחנת בנכס, המהווה את חלקה 11 בגוש 6605 (חלק ממגרש ג' 4 מתכנית רש/מק/1000) וזאת לאור אישורן של תכניות בניין עיר, טרם מכר.

שטחי המרתף לא הובאו בחשבון שכן עלות בנייתם של שטחים אלו מתקזזת עם שווין ועל כן אינם משפיעים על השווי.

שיעור ההיוון לשטחים בנויים מסחריים הינו בהתאם למועדים הקובעים, כאשר בשנת 2003 השיעור הינו 9% בדומה למשרדים ואילו בשנת 2011 שיעור ההיוון למסחר הינו 8% ולמשרדים 8.5%.

14. <u>הכרעה לתכנית רש/616/א3</u>

14.1. <u>מצב קודם</u>

תכנית רש/616 משנה את ייעוד השטחים בתחומה מאזור מלונאות לאזור תעשייה ותעסוקה עתירת ידע, קובעת תכליות, פתרונות גישה וחניה, היקפי בנה ושלבי פיתוח.

התכנית מחלקת את השטח עליו היא חלה לשני מתחמי בניה, צפוני ודרומי וקובעת כי הבניה תעשה בשני שלבים, כאשר בניה בשלב ב', במתחם הצפוני במסגרתו נכלל הנכס, מיועדת רק בשלב השני.

על פי תשריט התכנית והטבלה המפורטת שבמסגרתו, השטח המיועד לבניה (ומכונה בתשריט "תעשייה עתירת ידע") הינו 67.8 דונם, אשר יחולקו כדלקמן (סע' ב 2.2 לתקנון התכנית):

- 40% לתעשיות מיוחדות ותעשיות עתירות ידע, בתכליות מפורטות.
- 40% למשרדים מיוחדים (עתירי ידע).
- 20% מסה"כ זכויות הבניה יהיו למסחר, כולל 15,000 מ"ר שבשלב הראשון.

התכסית המקסימאלית הינה 50%.

לטענת שמאי המשיבה, התכנית מאפשרת ניצול של 3,940 מ"ר בייעוד מסחרי בנכס וכן 19,520 מ"ר בייעוד "הייטק". לעומתו, שמאי המבקש טוען כי זכויות הבניה בנכס הינן נגזרת של שטחו, כאשר 20% מהשטח מיועד למסחר - 4,881 מ"ר ואילו 80% ממנו ל"הייטק" - 19,523 מ"ר. לאור בחינת הזכויות בנכס אני מקבל את גישת המבקש, לפיה זכויות הבניה למסחר הינן 20% מסך הזכויות העיקריות קרי, 4,881 מ"ר.

אבהיר, כי הצדדים תמימי דעים כפי שעולה מתשריט התכנית, כי שטחו של הנכס המיועד לבניה ומהווה בסיס לחישוב שטחי הבניה המותרים הינו 24.4 דונם.

התכנית אינה מתייחסת לשטחי שירות, על כן הובאו בחשבון שטחי שירות בהיקף של 35%, כפי המתבקש וכפי שהיה נהוג בבנייה מסוג זה.

14.2. <u>מצב חדש</u>

במצב החדש, התכנית מקנה זכויות בניה בשיעור של 175%, כאשר 20% מתוכם למסחר, קרי 35% משטח הקרקע בייעוד מסחרי. בנוסף לכך, התכנית קובעת כי היקף הבניה למסחר במתחם, אשר הוגדר קודם לכן כשלב א', יהיה כפי הבנוי בו בפועל, קרי 10,800 מ"ר מסחרי או 20% מסך הזכויות המותרות בו, לפי הגדול מביניהם. בנוסף, התכנית מקנה 35% מהשטחים העיקריים כתוספת שטחי עזר. זכויות הבניה במצב החדש הינן כדלקמן:

שטח המגרש	20,624
סה"כ זכויות בניה עיקרי 175% משטח המגרש	36,092
עיקרי - תעשייה עתירת ידע ומשרדים	28,874
עיקרי - מסחר - 20% מסך השטחים העיקריים	7,218
שטחי שירות (35% מהעיקרי)	12,632

<u>מקדמי דחייה</u>

אין מחלוקת כי הנכס אינו זמין לבניה וההשבחה כתוצאה מאישורה של תכנית, מושפעת מכל אחד מהפרמטרים, שרק בהתקיימם תיתכן בניה בנכס, להלן:

- הכנת תכנית מפורטת לכל המתחם, התכנית המפורטת תכלול אחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמה וכן הכנת טבלת איזון.
- תכנית מפורטת לביצוע העבודה של מחלף הרב מכר ע"י משרד התחבורה, והבטחת התחלת ביצוע של המחלף, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית והשלמת הביצוע של הפתרונות התחבורתיים הנוספים שאושרו לאותו שלב. התכנית ההנדסית והתנועתית לביצוע המחלף מותנית באישור מע"צ ומשרד התחבורה, התכניות ההנדסיות להקמת רציפי תחנת רכבת, גישות ומבני התחנה יערכו בתאום עם חברת נתיבי איילון.
- היתרי בניה יוצאו לאחר תיאום עם נציג משרד הביטחון והבטחת מילוי התנאים שנדרשו ע"י המשרד ופורטו בתקנון.
- העדר פיתו קיים של תשתיות המאפשרות מתן היתרי בניה.
- ריבוי בעלים והאפשרות כי בעת איחוד וחלוקה ההקצאות יכללו מספר בעלים (מושע).

כפי שקבעו גם שמאי הצדדים, כאשר קיימים מספר מרכיבי הפחתה הנובעים מקיומה של דחייה, יש להפעיל רק את מקדם הדחייה הגדול מבניהם, אשר מבטא את פרק הזמן המקסימלי עד למימוש הזכויות היות ומדובר בפרקי זמן מקבילים. משכך, במקרה הנדון, דחייה לתקופה של 4 שנים בגין איחוד וחלוקה מחד והכנת תכניות הנדסיות ותנועתיות לביצוע המחלף, **הנכון לשני מצבי התכנון** והינו פרק הזמן המקסימלי ומגלם את יתר מרכיבי הדחייה. בהתאם לדעת שמאי הצדדים, אני סבור כי את משך הדחייה נכון לחשב ל 4 שנים .

שמאי המשיבה בדעה כי שעור היוון של הדחייה הינו שונה בין שני מצבי התכנון, 6% מצב קודם ואילו 5% במצב החדש. אני בדעה, בדומה לשומת המבקש, כי שיעור ההיוון הינו 6% הנכון לשני מצבי התכנון ונכון גם למדרגת ההשבחה הבאה.

14.3. יחס בין שווי משרדים למסחר

כמפורט לעיל, הרי שבשני מצבי התכנון, מיועד הנכס לשני ייעודים: "הייטק" ומסחר. על כן, אנו נדרשים לבחון בשומתנו את ערכי השווי שיש לייחס, במעד הקובע, לכל אחד מהייעודים הנ"ל.

שמאי המשיבה קובע מקדם 2.0 למסחר לעומת 1.0 למשרדים ואילו שמאי המבקש קובע מקדם 1.5 למסחר. לאחר הדיון נטען ע"י שמאי המבקש כי לאור ניתוח עסקאות ממתחם הרב מכר, הרי שמתקבל כי אין שוני בין שווי משרדים למסחר והיחס ביניהם הינו 1.

בכל האמור בקביעת היחס שבין שווי מ"ר מסחר ומשרדים (הכולל גם שימוש לתעשייה עתירת ידע) , הרי שיחס זה משתנה בין אזור ואזור ובין מועד ומועד. בדקתי ומצאתי שהיחס בהרצליה פיתוח, במועד הקובע עומד על 1.5, כדלקמן:

שכירות בהרצליה לשנת 2003			**משרדים**	**מסחר**		
שכ"ד לחודש למ"ר	4.81	$ 11.0	₪ 52.9	4.81	$ 14	₪ 67.3
שכ"ד לשנה למ"ר			₪ 635			₪ 808
שיעור היוון			9.0%			9.0%
שווי למ"ר			₪ 7,055			₪ 8,979
רווח יזמי	25%		₪ 5,644		25%	₪ 7,183
עלות בניה ופיתוח			₪ 3,000		₪ 3,000	₪ 4,183
שווי למ "ר אקו'			**₪ 2,644**			**₪ 4,183**
יחס במעוגל			**1**			**1.5**

אציין, כי בדיקת היחס הנ"ל באזור הנכס (הרב מכר), עובר לפתיחת מתחם הסינמה סיטי (אשר ללא ספק משפיע באופן ניכר על המחירים בנכסים), בהתבסס על נתוני דמי שכירות שמסרו לי הצדדים, הינו 2.2. ואולם, ראוי להשתמש ביחס שמצאתי בהרצליה, שכן בדיקת השווי הינה למתחם מלא ומעורב (הייטק ומסחר) זמין לבניה, כאשר מקדם הדחייה להעדר הזמינות מחושב בנפרד.

14.4. ערכי שווי

א. שמאי המשיבה קובע שווי למ"ר אקו' משרדים לשטח זמין לבניה ומתואם לנכס הנדון 1,850 ₪ ואילו שמאי המשיבה בדעה כי שווי אקו' לקרקע זמינה הינו 1,120 ₪.

ב. בהכרעות שמאים מכריעים עולים הנתונים למועד אישורה של תכנית זו, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי למ"ר אקו'		הערות
יצחק ברמן	6604/45, 13	1,680	₪	קרקע ללא פיתוח
תמיר שדה	6603/36, 6	2,646	₪	במבנה הסינמה סיטי

ג. ניתוח עסקאות השוואה

לצורך קביעת ערכי השווי, בהעדר נתוני השוואה מהמתחם עצמו (שלב ב'), בחנתי עסקאות השוואה בהתבסס על נתוני רשות המסים, מאזורי התעשייה של הרצליה פיתוח ורמת החייל בצפון תל אביב. אבהיר, כי נקודת ההנחה לקביעת השווי וכך גם עסקאות ההשוואה שבחנתי, נמצאות באזור בעל פיתוח סביבתי מלא, למרות שאזור הנכס איננו מפותח כלל. כל זאת לאור העובדה שאת העדר הפיתוח הבאתי בחשבון במקדם הדחייה, כפי שהוסבר לעיל.

בבחינת עסקאות ההשוואה עולים הנתונים להלן:

תאריך	07/07/2004	11/09/2003	04/09/2002
רחוב	החושלים 11	המנופים 6	דבורה הנביאה 122
עיר	הרצליה	הרצליה	תל אביב
גוש	6592	6592	6338
חלקה	80	(חלקה 105) 31 - 30	60
שטח ברוטו	3,923	6,030	
שטח נטו	3,000	4,486	14,618
מחיר	₪ 15,918,200	₪ 27,555,002	₪ 59,089,390
מסחר	600.00	897.20	5,847.20
תעשייה	4,200.00	6,280.40	23,388.80
ש"ש עילי	1,680.00	2,512.16	10,232.60
סה"כ שטח אקו	6,444.00	9,635.93	40,345.68
מחיר למ"ר מבונה	₪ 2,470	₪ 2,860	₪ 1,465
התאמה מיקום	0.9	0.9	0.9
התאמה לגודל	0.9	0.9	0.98
התאמה להגבלת שימושים משרד הביטחון	0.9	0.9	0.9
התאמה לזמן	0.95	1	1
שווי מותאם	₪ **1,710.76**	₪ **2,084.66**	₪ **1,162.58**

אבהיר, כי המקדמים לחישוב השטח האקוויוולנטי בעסקאות אלה הינו 0.8 לשטחי שירות עיליים, 1.0 לשטחי תעשייה ו 1.5 לשטחי המסחר, כפי שיובהר להלן.

אציין, כי לאור העובדה שבהכרעותיי אני נוהג להביא בחשבון את כלל השטחים המבונים בנכס לרבות שטחי שירות ולא לשטחים העיקריים בלבד, יוצא כי סך השטחים האקו' גבוה יותר ובהתאמה כי שווי מ"ר אקו' נמוך יותר.

לאור האמור לעיל, אני בדעה כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 1,700 ₪.

14.5. <u>תחשיב השבחה</u>

מצב קודם					
			שווי למ"ר מבונה		
שטח המגרש במ"ר	24,404				
סה"כ זכויות בניה עיקרי 100% משטח המגרש					
עיקרי - תעשייה עתירת ידע ומשרדים	19,523	1.0	₪ 1,700	₪	33,189,440
עיקרי - מסחר בהתאם לפרוט מעלה	4,881	1.5	₪ 2,550	₪	12,446,040
שטחי שירות (35% מהעיקרי)	8,541	0.8	₪ 1,360	₪	11,616,304
סה"כ ביניים				₪	57,251,784
שווי 1 דונם במעוגל	₪ 2,300,000				
סה"כ שווי זמין לבנייה				₪	57,251,784
שווי בדחייה בהעדר זמינות לבניה (שנים, שיעור היוון)	4		6%	₪	45,348,775
מצב חדש					
מצב חדש			שווי למ"ר מבונה		
שטח המגרש במ"ר	20,624				
סה"כ זכויות בניה עיקרי 175% משטח המגרש	36,092				
עיקרי - תעשייה עתירת ידע ומשרדים	28,874	1.0	₪ 1,700	₪	49,085,120
עיקרי - מסחר - 20% מסך השטחים העיקריים	7,218	1.5	₪ 2,550	₪	18,406,920
שטחי שירות (35% מהעיקרי)	12,632	0.8	₪ 1,360	₪	17,179,792
סה"כ ביניים				₪	84,671,832
שווי 1 דונם במעוגל	₪ 4,100,000				
סה"כ שווי זמין לבנייה				₪	84,671,832
שווי בדחייה בהעדר זמינות לבניה (שנים, שיעור היוון)	4		6%	₪	67,068,022

סה"כ שווי מצב חדש	₪ 67,068,022
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 45,348,775
השבחה במעוגל	₪ **21,719,000**

15. <u>הכרעה לתכנית רש/מק/1000</u>

התכנית נועדה לאפשר את החלוקה הנדרשת בתכנית רש/616/א3, במתחמים ג' ו - ד' הקבועים בתכניות אלו ומאפשרת ביצוע חלוקה כאמור בשתי רמות ובשני שלבים:

השלב הראשון, הקבוע בתכנית, מבצע חלוקה ראשונית ברמה של מבננים לכל מתחם, באופן של הקצאת הקרקע במבננים אלו לבעלים, ללא הסכמה.

בשלב הבא, ניתן יהיה להגיש תכניות מפורטות לכל מבנן או קבוצת מבננים, כאשר התכנית תכלול "חלוקה משנית" והקצאת מגרשים בתוך המבנן בין הבעלים השונים, בהסכמה או שלא בהסכמה.

לתכנית צורפו נספח בינוי, המציג בניה ב 6 קומות ולוח הקצאות למבננים וטבלת איזון - ללא הסכמת הבעלים.

15.1. <u>מצב קודם</u>

במצב הקודם, השטחים הינם בהתאם לקבוע במצב החדש של מדרגת התכנון הקודמת, קרי תכנית רש/616/א3.

15.2. <u>מצב חדש</u>

למבקש מוקצים 88.7653% ממבנן מס' 4 במתחם ג' ששטחו נטו הינו 23,234 מ"ר, כאמור השטח המוקצה למבקש נותר 20,624 מ"ר. המבנן ממוקם בצדו הצפון מערבי של המתחם, הסמוך לכביש 2.

הצדדים תמימי דעים, כי במועד אישורה של תכנית זו, טרם התקיימו התנאים הקבועים בתכנית רש/616/א3 לעיל, דבר המונע הוצאת היתרי בניה ובתוך כך טרם הושלמו תכניות מחלף הרב מכר, וטרם הושלמה מלאכת האיחוד והחלוקה במתחם.

שמאי הצדדים סבורים, כי הסדרת המתחם למבננים, כפי הקבוע בתכנית וחלוקתו הראשונית הקבועה בה, יש בה בכדי להסדיר, הגם שבאופן חלקי, את חלוקת המתחם בין בעליו ובכך לקצר את התקופה עד לפרסומה של תכנית מפורטת. יחד עם זאת, קיימת מחלוקת בנוגע למשך התקופה, כאשר שמאי המבקש בדעה כי זו קוצרה ל 3 לשנים ואילו שמאי המשיבה סבור כי התקופה הינה שנתיים בלבד.

פרסומן של תכניות שאינן מפורטות תורמות לשוויו של נכס הגם שאינו זמין לבניה ואין וודאות מוחלטת לגבי זכויות הבנייה והשימושים הסופיים, אשר יותרו בו. שווי זה משקף שלושה מרכיבים עיקריים, והם:

א. ציפייה כללית, כאמור תכנית המקטינה את מרכיב אי הוודאות בנוגע לזכויות הבנייה וייעודי הקרקע הסופיים בנכס.

ב. דחייה צפויה עד לזמינות הקרקע, קרי תכנית המקצרת את משך הזמן הצפוי עד לזמינות הקרקע לבנייה.

ג. מרכיב סיכון, כלומר תכנית המקטינה את הסיכון הגלום באי הוודאות בנוגע לאישורה של תכנית מפורטת בעתיד ו/או לזכויות הבנייה הצפויות.

תכנית זו, אינה משנה את הציפיה הכלכלית, שכן כבר בתכנית הקודמת נקבעו היקפי הבניה ותמהילי השטחים, אשר יותרו בנכס. אולם, מרכיב הדחייה הצפויה מחד, והסיכון הגלום מאידך, מתקצרים לדעתי עם פרסומה של תכנית זו.

התכנית הנ"ל, אמנם שאינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה, פועלת לקיצור המועד הצפוי לכך, לפחות בכל האמור בדרישת תכנית רש/616א3 לביצוע איחוד וחלוקה מחדש, הגם שמלאכה זו טרם הושלמה, עושה התכנית הנדונה חלק מן המלאכה ובכך מקצרת את הזמן שעוד נותן להשלמתה.

אם קבעתי כי הדחייה המתבקשת לאור התנאים שבתכנית רש/616א3 הינה בהיקף של 4 שנים, הרי שתקופה זו מתקצרת עם פרסומה של התכנית הנדונה ונקבעת ל 3 שנים בלבד.

15.3. <u>יחס בין שווי משרדים למסחר</u>

בכל האמור בקביעת היחס שבין שווי מ"ר מסחר והייטק, הרי שיחס זה משתנה בין אזור ואזור ובין מועד ומועד. בדקתי ומצאתי שהיחס בהרצליה פיתוח, במועד הקובע עומד על 2.5, להלן:

שכירות בהרצליה לשנת 2011		**משרדים**	**מסחר**
שכ"ד לחודש למ"ר		₪ 75	₪ 120
שכ"ד לשנה למ"ר		₪ 900	₪ 1,440
שיעור היוון		8.5%	8.0%
שווי למ"ר		₪ 10,588	₪ 18,000
רווח יזמי	25%	₪ 8,471	₪ 14,400
עלות בניה ופיתוח		₪ 4,500	₪ 4,500
שווי למ"ר אקו'		**₪ 3,971**	**₪ 9,900**
יחס במעוגל		**1**	**2.5**

15.4. <u>נתוני שווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי של 3,870 ₪ למ״ר מבונה ואילו שמאי המבקש קובע שווי של 2,450 ₪ למ״ר מבונה. בבחינת עסקאות ההשוואה עולים הנתונים כלהלן:

תאריך	14/11/2010	22.4.2009	26.7.2011
רחוב	הנחושת 3	הסדנאות 6	המנופים 10, 12
עיר	תל אביב	הרצליה	הרצליה
גוש	6638	6592	6592
חלקה	598	25	33 +32
שטח ברוטו	11,201	4,011	8,030
שטח נטו	7,318	3,338	6,572
מחיר	₪ 100,732,027	₪ 25,950,000	₪ 62,000,000
מסחר	2,927.20	667.60	1,314.40
תעשייה	11,708.80	4,673.20	10,515.20
ש״ש עילי	5,122.60	1,869.28	4,140.36
סה״כ שטח אקו	23,124.88	7,837.62	17,113.49
מחיר למ״ר מבונה	₪ 4,356	₪ 3,311	₪ 3,623
התאמה למיקום	0.9	0.9	0.9
התאמה להגבלת שימושים משרד הביטחון	0.9	0.9	0.9
התאמה לזמן	1.05	1.1	1
התאמה לגודל	0.95	0.9	0.95
שווי מותאם	**₪ 3,520**	**₪ 2,655**	**₪ 2,788**

אבהיר, כי בנוסף לפירוט מקדמי השווי כפי שפורטו במדרגת ההשבחה הקודמת, בתחשיבי זה הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל, מיקום, זמן ולהגבלת שימושים למשרד הביטחון.

לאור האמור לעיל, אני בדעה כי שווי מ״ר מבונה למשרדים במועד הקובע הינו 3,000 ₪.

15.5. <u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח המגרש במ״ר	20,624			
סה״כ זכויות בניה עיקרי 175% משטח המגרש	36,092			
עיקרי - תעשייה עתירת ידע ומשרדים	28,874	1.0	₪ 3,000	₪ 86,620,800
עיקרי - מסחר - 20% מסך השטחים העיקריים	7,218	2.5	₪ 7,500	₪ 54,138,000
שטחי שירות (35% מהעיקרי)	12,632	0.8	₪ 2,400	₪ 30,317,280
סה״כ ביניים				₪ 171,076,080
שווי 1 דונם במעוגל	₪ 8,300,000			
סה״כ שווי זמין לבנייה				₪ 171,076,080
שווי קודם - בדחיה בהעדר זמינות	4		6%	₪ 135,508,279
שווי חדש - בדחייה בהעדר זמינות	3		6%	₪ 143,638,776
השבחה במעוגל				₪ **8,130,000**

16. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס, המהווה את חלקה 11 בגוש 6605 בשל אישור תכניות הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל
רש/616/א'/3	28/02/2003	₪ 21,719,000	₪ 10,859,500
רש/1000	25/11/2011	₪ 8,130,000	₪ 4,065,000

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע