בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 05.05.2026
מס' מינוי: 2357-2025
מספרנו: 1354

לכבוד המבקשת,
חב' משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ
ע"י מר יצחק נעים, שמאי מקרקעין
במייל: eacho.naim@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית נתניה
ע"י מר גד דגני וגב' שיר בני, שמאי מקרקעין
במייל: office@degani-beny.co.il

שומה מכרעת - תיקון שומה[1]

גוש 8236 חלקה 25,

רחוב שכטרמן צבי 20-16, פינת רחוב הפלדה,

א.ת. קריית אליעזר, נתניה

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 13.11.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין בקשה להיתר הכולל הקלות.

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב נתניה, מיום 17.09.2025, שנערכה ע"י השמאים מר גדי דגני וגב' שיר בני, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 26.01.2026.

2.2. שומת המבקשת חב' משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ, מיום 14.12.2025, שנערכה ע"י השמאי מר יצחק (איצ'ו) נעים.

2.3. ביום 28.01.2026 נערך דיון באמצעות תוכנת Zoom בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 15.02.2026 ללא נוכחות הצדדים.

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
הס/3/348/א	23.05.2023
הקלות	05.05.2025

[1] לאור פניית שמאי המשיבה מיום 04.05.2026, כמפורט בפרק ההכרעה בצבע אדום

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	8236
חלקות	25
שטח רשום	13,438 מ״ר
מיקום הנכס	רחוב שכטרמן צבי 16-20 פינת רחוב הפלדה 14, א.ת קריית אליעזר, נתניה
תיאור הנכס	חלקה לבניה
בעלות	בעלות

6. **<u>תיאור הסביבה והנכס</u>**

הנכס הנדון ממוקם ברחוב שכטרמן צבי פינת רחוב הפלדה, במרכז אזור התעשיה קריית אליעזר בעיר נתניה.

6.1. הסביבה מאופיינת במבני תעשיה, תעסוקה, מלאכה ומסחר, במבנים בני 1-3 קומות ומגרשים ריקים מבניה, לצד מוסדות ציבור.

6.2. רחוב שכטרמן צבי הינו רחוב מרכזי באזור התעשיה, כולל תחבורה ציבורית. ברחוב ניכרת מצוקת חניה.

6.3. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.4. צורת החלקה מלבן רגולרי ולה חזית צפונית לרחוב שכטרמן וחזית מזרחית לרחוב הפלדה.

ממערב חלקה 24 ועליה מבנה תעשיה ותיק, ומדרום חלקות 29-32 עליהן מבני תעשיה ותיקים.

6.5. החלקה מגודרת בתחילת תהליך חפירה ודיפון.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

מצב קודם

7.1. תכנית נת/3/348 פורסמה למתן תוקף ביום 21.09.1960 (י.פ 792).

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד תעשיה ומלאכה.

במגרש מינימלי של 1,000 מ״ר תותר הקמת מבנה בשטח של 40% ובגובה עד 12 מ׳.

7.2. תכנית נת/3/348א׳ פורסמה למתן תוקף ביום 26.08.1978 (י.פ 2060).

התכנית מתירה במגרש מינימלי של 1,000 מ״ר הקמת מבנה בניצול של 120% עפ״י החלופות הבאות:

בניה ב-3 קומות x 40% לקומה וגובה בנין כולל של עד 12 מ׳.

בניה ב-4 קומות x 30% לקומה וגובה בנין כולל של עד 15 מ׳.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.3. תכנית נת/7/400 פורסמה למתן תוקף ביום 26.08.1982 (י.פ. 2844).

התכנית מייעדת את החלקה לאזור תעשיה.

זכויות בניה:

שטח מגרש מינימלי: 2,500 מ"ר

גובה: 3 קומות או 12 מ'

מרתף: הותר מרתף לשימושי אחסנה, חניה ומתקנים טכניים אחרים לשימוש הבניין.

שימושים מותרים באזור תעשיה:

תעשייה או מלאכה, מתבנים, מוסכים ותחנות דלק וסיכה, שירותים ציבוריים ועירוניים, בניני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין ותעשיה במקום, מסעדות ומזנונים לשירות העובדים במקום, וזאת עפ"י תוכנית מפורטת שתוכן למתחם.

שטח בניה מותר לא יביא בחשבון את אלה:

חלקי הבניין שאינם נמדדים לפי סעיף 1.00.7 לתקנות, שטח חדר מדרגות שאינו עולה על 16 מ"ר, שטח מגדל חדר המדרגות הבולט מעל משטח הגג, שטחם של מוסך או מקומות חניה לדיירי הבית, חדר הסקה, חדר מכונות קירור או אוורור, חדר חשמל, חדר גנרטור, חדר טרנספורמטור, מקלט, מגדל בטחון, מחסה לשעת חירום, חדר מכונות להפעלת מעלית, פיר מעלית, בריכת מים סגורה להספקת מים, חדר למכלי גז, מקום או חדר לכלי אשפה של הבניין, ארובות אוורור ואינסטלציה סניטרית.

7.4. החלטת ועדה הס/3/348/א פורסמה למתן תוקף ביום 28.03.1996.

תכנית הסבה - החלטת ועדה בישיבה מס' 5.

תוספת שטח שירות ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין.

שטחי השירות מעל פני הקרקע יהיו סה"כ עד 40% מהשטח העיקרי המבוקש המחולק לכל הקומות, בתנאי שעד 20% משטח המגרש יוותר לשטח פרטי מגונן, עפ"י המלצת והנחיית מהנדס העיר.

בקשה להיתר הכוללת תוספת שטח שירות **תינתן בהקלה**.

תכליות עפ"י המפורט ברשימה שבתקנות התו"ב.

מהנדס העיר רשאי להגביל את שטחי השירות המבוקשים.

7.5. תכנית נת/7/400/96ב' פורסמה למתן תוקף ביום 01.12.1996 (י.פ 4462).

תיקון לתכנית נת/7/400.

בכל מקום בו ניתן להקים מרתפים למעט בבתים צמודי קרקע, ניתן יהיה להקים מרתפים בקווי בניין 0.00 צדדי ואחורי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש

7.6. החלטת ועדה הס/3/348/א פורסמה למתן תוקף ביום 08.05.2023 (י.פ 11323).

תכנית הסבה 2 - החלטת ועדה בישיבה מס' 35 מיום 07.12.2022.
מטרתה קביעת שטחי שירות בהתאם להוראות סע' 13 לתקנות התכנון והבניה תשנ"ב- 1996.

השימושים הינם כדלקמן:

<u>תעשיה, רכבת, בתי אריזה אזור עירוני למלאכה ותעשיה:</u>

א. שטחי שירות במרתף בקו בניין צידי ואחורי 0, קידמי עפ"י רוזטה מתכנית נת/96/7/400/ב.

ב. שטחי השרות מעל פני הקרקע יהיו 60% מהשטח העיקרי המבוקש.

הערות:

א. תכליות שטחי שרות יהיו עפ"י המפורט ברשימה שבתקנות התכנון והבניה.

ב. הסבה זו מבטלת הסבות קודמות.

7.7. תכנית כוללנית 408-0176057 (נת/1000) פורסמה למתן תוקף ביום 07.02.2024 (י.פ 12066).

אזור תעשיה מטרופוליני משני נתניה.

התכנית מיועדת לאזור התעסוקה של נתניה שהוכנה בהתאם להוראות תמ"מ 21/3.

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

תכנית זו אינה משנה תכניות מתאר מקומיות או מפורטות שאושרו לפני יום תחילתה ואינה מגבילה את מימושן.

החלקה שבנדון מהווה חלק מתא שטח 107 שהינו חלק ממתחם 1 - א.ת. קריית אליעזר, המסווג כאזור תעסוקה.

להלן עקרונות התכנון המוצע במתחם:

מתחם קריית אליעזר יתוכן כאזור משולב של תעשיה ותעסוקה, עצימות בניה תלוית קרבה למתחם קריית אליעזר ולצירי הפעילות המרכזיים.

רחובות הפלדה, דגניה, שכטרמן, פנקס והאורזים, יפותחו כרחובות פעילים מרכזיים בעלי חזית מסחרית.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אוריט דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

1. שינוי יעודים מאושרים: קרקע חקלאית, תעשייה ועוד ליעודים הבאים:
תעסוקה, תעשייה ומשרדים, עירוני מעורב, מגורים ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח,ספורט ונופש, דרכים ומתקנים הנדסיים.
כמפורט בפרקים 3 ו 4 להוראות תכנית.
2. חלוקת תחום התכנית לשבעה מתחמי תכנון וחלוקת משנה של המתחמים לאזורי תכנון - תוך קביעת עצימות, שטחי בניה ועקרונות תכנון עבורם.
3. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות, ומסמכי מדיניות.
4. קביעת מערך דרכים רחובות לרבות צירי העדפה לתח"צ ושבילי אופניים.
5. קביעת שלביות ביצוע .
6. מתן הנחיות סביבתיות למתחמי התכנון.
7. קביעת הוראות ותנאים לפיתוח תשתיות.
8. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי ושטחי רווחה.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

8.1. ביום 29.06.2023 אושר היתר מס' 2023174 להריסת מבנים קיימים בחלקה וגידור.

8.2. ביום 30.09.2024 אושר היתר מס' 2024164 לחפירה דיפון וביסוס.

8.3. הועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה בישיבה מס' 12 מיום 05.05.2025 בקשה מס' 20240140/7 להקמת מבנה חוות שרתים בעל 2 קומות מרתף, קומת קרקע, קומה טכנית וקומת גג טכני, פיתוח שטח, חניות וגדרות.

הבקשה כוללת הקלות כדלקמן:

הקלה במספר קומות בתת קרקע - 2 קומות.

ניוד שטחים עיקריים לתת קרקע.

הקלה בגובה המבנה מ- 12 מ' לכ-18 מ'.

גובה קומה עד 8 מ'.

להלן טבלת השטחים המבוקשת מתכנית הבקשה:

			כמטרות עיקריות			כמטרות שירות									סה"כ שטח בניה	
				סה"כ	מוצע							סה"כ				
מפלס	מחתת /קרקע	קומה	תעשיה ומלאכה	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	ממ"מ ממ"מ מפלס שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	מבני שמירה	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]
-13.75	כן	B2	4509.18	4509.18	4509.18	33.56		33.44	31.17	1583.31				1647.92	1647.92	12.26	6157.10	45.82
-10.45	כן	B2.1 stair south							15.80					15.80	15.80	0.12	15.80	0.12
-10.35	כן	B2.2 stair north							15.37					15.37	15.37	0.11	15.37	0.11
-7.25	כן	B1	4516.64	4516.64	4516.64	33.61		4.74	31.17	1633.77				1669.68	1669.68	12.43	6186.32	46.04
-4.75	כן	B1.1 stair south							15.80					15.80	15.80	0.12	15.80	0.12
-4.55	כן	B1.2 stair north							15.37					15.37	15.37	0.11	15.37	0.11
-0.25	לא	Groundfloor	2984.07	2984.07	2984.07	22.21	49.42	7.68	35.99	1382.10	146.08	125.92	12.21	1759.40	1759.40	13.09	4743.47	35.30
2.05	לא	GF.1 stair south							16.62					16.62	16.62	0.12	16.62	0.12
2.15	לא	GF.2 stair north							15.37					15.37	15.37	0.11	15.37	0.11
4.85	לא	קומה א							44.55	2386.22				2430.77	2430.77	18.09	2430.77	18.09
7.15	לא	R01.1 stair south							15.80					15.80	15.80	0.12	15.80	0.12
9.85	לא	R02							17.32	147.21				164.53	164.53	1.22	164.53	1.22
		מעל הקרקע	2984.07	2984.07	2984.07	22.21	49.42	7.68	145.65	3915.53	146.08	125.92	12.21	4402.49	4402.49	32.75	7386.56	54.96
		מתחת הקרקע	9025.82	9025.82	9025.82	67.17		38.18	124.68	3217.08				3379.94	3379.94	25.15	12405.76	92.32
		סה"כ המבנה	12009.89	12009.89	12009.89	89.38	49.42	45.86	270.33	7132.61	146.08	125.92	12.21	7782.43	7782.43	57.90	19792.32	147.28

חישוב שטחים סה"כ																		
		מעל הקרקע	2984.07	2984.07	2984.07	22.21	49.42	7.68	145.65	3915.53	146.08	125.92	12.21	4402.49	4402.49	32.75	7386.56	54.96
		מתחת הקרקע	9025.82	9025.82	9025.82	67.17		38.18	124.68	3217.08				3379.94	3379.94	25.15	12405.76	92.32
		סה"כ המבנה	12009.89	12009.89	12009.89	89.38	49.42	45.86	270.33	7132.61	146.08	125.92	12.21	7782.43	7782.43	57.90	19792.32	147.28

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מתאריך 02.09.2023 עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	8236
חלקה	:	25
שטח רשום	:	13,438 מ"ר
בעלויות	:	די. סי. צפון שותפות מוגבלת, 1/2
		משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ, 1/2

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקש
הס/3/348/א	23.05.2023	2,372,908 ₪	אין השבחה
הקלות	05.05.2025	5,347,703 ₪	אין השבחה. לחילופין - 305,163 ₪

11. **<u>תמצית עמדות הצדדים והכרעה:</u>**

11.1. **<u>תכנית הסבה - הס/3/348/א למועד הקובע 08.05.2023:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

שטחי השרות מעל פני הקרקע יהיו 60% מהשטח העיקרי המבוקש.

<u>נתוני השוואה:</u>

השווי למ"ר מבונה נקבע בסך של 4,000 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר (עסקה בחלקה), דו"ח נת"מ, החלטה בהשגה ראשונה ושומות מכרעות:

בהתאם לשומה מכרעת של השמאית רינת וויס רביב בגוש 8236 חלקה 29 שנערכה בגין אישור תכנית הס/3/348/א, נקבע כי שווי מ"ר ממוצע מבונה בסך של 3,900 ₪ נכון למועד הקובע.

בהתאם לשומה מכרעת של השמאי יעקב פז בגוש 8236 חלקה 69 שנערכה בגין אישור תכנית הס/3/348/א, נקבע כי שווי מ"ר מבונה בסך של 4,000 ₪ נכון למועד קובע.

בהתאם לאמור לעיל ובהתאמה לנכס נשוא השומה ולמועד הקובע, הובא בחשבון על הצד הזהיר, שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בסך של 4,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

היקף שטחי השירות במצב הקודם:

תכנית נת/3/348/א התירה בסה"כ שטחי בניה בשיעור של 120%.

לאור הצורך בשטחי שירות והתקנות שאושרו אשר מפרידות בין שטחי שירות לשטחים עיקריים, אושרה החלטת ועדה[2] בשנת 1996 אשר מתירה תוספת שטחי שירות **בהקלה בלבד.**

לאורך השנים שטחי השירות אשר ניתנו באזור התעשיה, הותרו תחת פרסום הקלה ותשלום היטל השבחה בהתאם.

שמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון במצב הקודם 40% שטחי שירות, ראשית נציין כי אין להיקף שטחים אלו כל אחיזה במציאות ברמה התכנונית והסטטוטורית, שהרי שטחי שירות אושרו במסגרת הקלה בלבד.

לפיכך, אין להביאם בחשבון במצב הקודם עפ"י הפסיקה ופס"ד דייניש, שכן זכויות אשר נדרשת הקלה או הליך תכנוני נוסף אינן מובאות בחשבון במצב הקודם.

במהלך השנים אושרו עשרות היתר בניה במסגרתם פורסמה הקלה לתוספת שטחי שירות.

ולראיה, היתר בניה 2023064 - שטחי השירות שאושרו הינם במסגרת הקלה.

להלן חלק מהחלטת הועדה:

בדיקה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	2,380.77		2,380.77		2,380.00	120.00	
שטח שירות על קרקעי	607.09	26.31	633.40		952.00		תוספת שטחי שירות עפ"י תכנית הסבה (פורסמה הקלה) עד 40% משטח עיקרי

**כמו כן ניתן לראות כי היקף שטחי השירות הינו בגבולות ה 25% מהשטחים העיקריים.

זכויות מתכנית נת/7/400:

שמאי המבקשת מפנה לסעיף 2.17 בתקנון תכנית המתאר נת/7/400 ביחס לשטחים שהותרו במצב הקודם ומציין כי כלל השטחים שהתבקשו בבקשה להיתר נשוא שומה "חוסים" תחת סעיף זה.

שוגה שמאי המבקשת בקביעה זו מהסיבות הבאות:

ראשית נציין כי בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון על הצד הזהיר היקף שטחי שירות שהותרו במצב הקודם.

במועד אישור תכנית ההסבה, במצב הקודם, ערב אישור התכנית הינו החלטת הועדה (ההסבה משנת 1996) אשר בה צוין במפורש כי שטחי השירות יינתנו בהקלה בלבד ועד היקף של 40%.

הוכחה לכך ניתן למצוא בהיתרי הבניה הרבים שניתנו באזור התעשיה, בהם אושרו שטחי השירות בכפוף להקלה.

החלטת הוועדה משנת 1996 נתנה תוספת שטחי שירות בכפוף להקלה, עד 40%. הוועדה לא

[2] מצורפת לתגובה זו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מחייבת על זה במכר כי זה כפוף להקלה. כל היתר שהתבקש עד תכנית ההסבה היה מאושר עם תוספת שטחי שירות ובכפוף לתשלום היטל השבחה. כל קונה סביר רואה שיש החלטת ועדה שנותנת לו עוד שטחים, אבל יש היטל השבחה.

<u>דחיה:</u>

אין מקום להביא בחשבון דחיה לאור העובדה כי התבקש היתר להריסת המבנים כחודש לאחר אישור ההסבה.

לעניין הקרקע המזוהמת אין מקום להביא בחשבון דחיה, הבדיקה והסקר שנעשו הינם הליכים סטנדרטיים בבניה חדשה ובבקשה להיתר בניה.

עפ"י המסמכים שהוצגו, הליך השיקום נערך בפועל כ-4 חודשים ולכן לא מהווה דחיה שכן השיקום מתבצע במקביל לתכנון וחפירה שכבר מתבצעת באתר.

<u>תחשיבים:</u>

התחשיב נעשה על בסיס שתי הכרעות שמאים שנעשו למכר, כולל תכנית ההסבה.

השמאים המכריעים הביאו בחשבון במצב הקודם שטחים שהיו נדרשים לצורך תפקוד בסיסי של המבנה בהיקף של 15%.

כל השטחים מעבר לזה הם שטחים שמשלמים עליהם היטל השבחה.

לפי תחשיב שומה מכרעת של רינת וויס רביב בגו"ח 8236/29:

תחשיב בגין הס/3/348 א		
שטח שירות על קרקעי מבוקש בניכוי השטח במצב הקודם	1788.2	
מקדם שטחי שירות בהתחשב בהפסד חצר	0.3	
שווי קרקע למ"ר מבונה	4,000	₪
השבחה לכל החלקה	**2,145,780**	**₪**

לפי תחשיב שומה מכרעת של יעקב פז בגו"ח 8236/69:

לפי תחשיב החלטת השמאי המכריע יעקב פז

תחשיב בגין הס/3/348 א					
מהות	שטח שירות מבוקש	שטח מותר במצב הקודם עפ"י השומה המכרעת	יתרה לחיוב	מקדם	סה"כ שטח אקו'
שטח שירות על קרקעי מבוקש ק"ק	1,595.89	806.28	789.61	0.5	394.81
שטח שירות על קרקעי מבוקש ק"א	2,446.57	806.28	1,640.29	0.3	492.09
שטח שירות על קרקעי מבוקש ק"ב	164.53	806.28	-	0.3	-
הפסד חצר	1,595.89	-	789.61	0.3	236.88 -
סה"כ שטח מבונה אקו' מבוקש					650.01
שווי קרקע למ"ר מבונה					4,000 ₪
השבחה לכל החלקה					**2,600,036 ₪**

חלופה א'	2,145,780	₪
חלופה ב'	2,600,036	₪
ממוצע	**2,372,908**	**₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשת:

במקרה הנדון, אישרה הוועדה המקומית בקשה למתן היתר כאמור, מכוח תכניות קיימות לצד תכניות הסבה שאושרו במרוצת השנים על המקרקעין.

להלן הדרך לחישוב היטל ההשבחה מכח תכנית ההסבה מס' 2:

מצב קודם

תחילה, יצוין כי בסעיף 2.17 לפרק ב' של תכנית נת/7/400 קיימת רשימה של חלקי בניין שאין לקחת בחשבון ב"שטח הבנייה המותר", וביניהם:

שטחי חדרי מדרגות; שטחו של מגדל חדר המדרגות הבולט משטח הגג; שטחו של מוסך או מקומות חניה, חדר הסקה, **חדר מכונות קירור או איוורור, חדר חשמל, חדר גנרטור, חדר טרנספורמטור**, מקלט, מגדל ביטחון, מחסה לשעת חירום, **חדר מכונות להפעלת מעלית**, פיר מעלית, בריכת מים סגורה להספקת מים, **חדר למיכלי גז**, מקום או חדר לכלי אשפה של הבניין, ארובות איוורור ואינסטלציה סניטרית.

מהאמור לעיל ניתן לראות כי שטחי השירות המבוקשים בבקשה להיתר נכללים במצב הקודם כחלק מהשטחים המותרים שאינם מובאים בחשבון.

כמו כן, ניתן לראות בבירור בתשריט הבקשה להיתר כי שטחי השירות העיליים מבוקשים תחת "מערכות טכניות" **משמשות בפועל לטובת חדרי צ'ילרים, פירי איוורור, אינסטלציה וכו'**, שהרי כאמור שימושים אלו היו אפשריים עוד מתכנית נת/7/400.

בנוסף, תכנית ההסבה הראשונה משנת 1996 מאפשרת הוספת שטחי שירות עיליים בשטח של עד 40% מהשטח העיקרי המבוקש.

בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט הבקשה להיתר, השטח העיקרי המבוקש הינו 12,009 מ"ר. לפיכך, במצב הקודם, על בקשה להיתר הכוללת היקף שטחים זהה היה **ניתן לבנות שטחי שירות עיליים בהיקף של כ- 4,803 מ"ר**.

מהאמור לעיל ניתן ללמוד כי אישור תכנית ההסבה 2 לא השביחה בפועל את הנכס.

כל שטחי השירות המבוקשים בבקשה היו מתאשרים הן מתכנית נת/7/400 והן מתכנית ההסבה 1.

המסקנה המתבקשת הינה כי במקרה הנ"ל השוק לא יביא כלל יתרון כלכלי לתכנית הסבה 2, ואין לראות בשינויים המבוקשים כהשבחה כלכלית המחייבת בגינה תשלום היטל השבחה, אלא התאמות תכנוניות מתבקשות וסבירות בהתאם למותר.

מצב חדש

שטחי השירות העיליים המבוקשים בבקשה להיתר בנייה בהיקף של **4,402 מ"ר.**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מבחינת ההפרש בין שני מצבי התכנון אני סבור כי לא קיימת השבחה במקרקעין מאישור הועדה למתן היתר בגין תכנית זו במימוש המבוקש.

בהתאם לקווים מנחים י"ז של השמאי הממשלתי הראשי - ניתוח זכויות בנייה לשטחי שירות בשומות מקרקעין, סעיף 4 ב' - שומות שמועדן הקובע לאחר 23/02/1992 :

> *"בשומות שהמועד הקובע בהן הוא לאחר 23/02/1992, ואשר בתכניות שחלות לגביהן לא נקבעו זכויות בנייה לשטחי שירות יברר השמאי במחלקת המידע של הועדה המקומית באם נתקבלה לגבי התכנית הרלוונטית החלטת מליאת וועדה אשר מקנה שטחי שירות.*
>
> *אם לא ניתנה על ידי ועדת התכנון החלטה אשר מקנה זכויות לשטחי שירות, יניח השמאי כי יוקנו בהם שטחי שירות בהתאם למקובל באותו סוג נכס (ראה טבלה בסעיף 6) ויעזר במידת האפשר בתכניות דומות באותו מרחב התכנון שנקבעו בהם שטחי שירות."*

מפנה לשומה של מרדכי דדון - לפני תכנית ההסבה השניה הוא לא חייב כלל על שטחי השירות של תכנית ההסבה הראשונה. לא היה נהוג לגבות השבחה על תכנית ההסבה הראשונה. מה גם שהקרקע נרכשה לאחר מכן.

יש פה גם עניין של הסתמכות. היה סביר להניח שלא תיגבה פה השבחה.

בשטחים מסחריים מעמיסים שטחי שירות על העיקריים, אבל יש מגבלה של כמה שטחי שירות ניתן להוסיף. שטחי השירות שהתווספו נועדו לאפשר שימוש של חוות שרתים, שהוא שימוש מותר.

יש כאן כפילות.

בנוסף, טוען שמאי המבקשת לעלות עודפת. המקרקעין ביעוד תעסוקה וכך יש להתייחס אליהם, וחשוב להבין שהמיזם הזה הוא למעשה שימוש ייחודי וכרוך בסיכון מאוד גדול. ככל שזה לא מצליח אז כל שטחי השירות וההקלות, יהיו מעין פיל לבן, והם נטו עלות עודפת. זה לא ישביח את הנכס בסופו של דבר.

לא צריך לספור את השטחים אלא להסתכל על זה בראיה כללית ובמבחן ההתעשרות.

אין פה התעשרות אלא הכשרת שטחים לטובת השימוש המרכזי והמהותי של הנכס.

הצורך בהקלה הוא הליך טכני כי השטחים האלה מותרים כבר. קונה סביר היה מביא בחשבון שהשטחים האלה עומדים לרשותו. פרסום הקלה לפעמים נדרש ע"י הוועדה אבל לא ודאי שיש בכך השבחה.

זה הליך טכני של בקשת הקלה. השטחים נוצקו. זה כבר מגולם בשווי.

וגם אם בוחנים את השטחים, זו תוספת שמצריכה עלות עודפת. העלות גבוהה מהתועלת אבל זה הכרחי לשימוש הזה, עם כל הסיכון שכרוך בכך.

בשטחי השירות שמאי הוועדה לפעמים מתייחסים ספציפית לחוות שרתים, ולפעמים לא. זה לא ישמש שימוש אחר.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אלה מקרקעין ביעוד תעשיה.

רוב מרכיבי ההשבחה הם ייחודיים לחוות שרתים ולא בהכרח תורמים למקרקעין ביעוד תעשיה.

אין הרבה פרויקטים שבונים 13 מ' מתחת לקרקע. זה פרויקט שמתאים לחוות שרתים ולא לשימוש אחר.

<u>דחיה בגין ניקוי קרקע מזוהמת:</u>

יש להביא בחשבון דחיה למימוש הזכויות, מאחר וביום אישור התכנית בחלקה היו קיימים מבנים.

כמו כן, הקרקע הנדונה היתה קרקע מזוהמת, עובדה אשר השפיעה גם היא על אופן מימוש זכויות הבנייה, מעבר לעלות העודפת שתפורט בהמשך.

המכתב שהקרקע נקיה התקבל ביוני 2025.

בספטמבר 2024 פנה היזם במכתב למשרד להגנ"ס בבקשה לנהל את העבודה במקביל כדי לחסוך זמן, והוא נענה בשלילה. כלומר שהיו חייבים להמתין עד יוני 2025. ההליך התחיל הרבה קודם. יש פה דחיה לא מבוטלת.

זה הובא בחשבון בשומות שהציגו שמאי הוועדה בשומתם. גם פה צריך להביא בחשבון דחיה.

יש מסמך שאישרו לנו את הסקר ההיסטורי ממאי 2024, כלומר שרק במאי 2024 קיבלנו תשובה על פניות שלנו, כך שהתחלנו כמה חודשים קודם לטפל בזיהום הקרקע. סיימנו ביוני 2025. זה שנה וחצי לפחות.

קרקע מזוהמת צריכה להיות בשני המצבים. עם ובלי ההקלות.

<u>הפחתה לגודל מגרש ושימוש בסיכון גבוה:</u>

יש להביא בחשבון הפחתה לגודל בגין שטח החלקה הנדונה.

ביקשו את השטח בשביל העסק. אם מחר בבוקר המקרקעין יוצאים לשוק החופשי, זו השבחה שלילית. שטח עיקרי בתת הקרקע שווה פחות מעל קרקעי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

התכנית מתירה שטחי שירות עיליים בשיעור 60%.

עיקר המחלוקת הינה על שטח השירות העילי שהותר במצב הקודם.

ערכי שווי:

שמאי המבקשת לא טען לעניין זה. לאור כך ולאור פסיקות בסביבה, אני מקבל את השווי שקבעו שמאי המשיבה, בסך 4,000 ₪ למ"ר מבונה שנמצא סביר באותה עת.

שטח שירות במצב הקודם:

שמאי המבקשת סבור כי במצב הקודם ניתן היה לנצל 40% שטחי שירות, ללא צורך בתשלום היטל השבחה, זאת על אף שלפי התכנית יש צורך בבקשה להקלה.

עוד לטענתו, חלק משטחי השירות הותרו גם בתכנית נת/7/400 ואין לחייב עליהם.

לעומתו, שמאי המשיבה הביאו בחשבון שטחי שירות בשיעור 15% בהתאם לשומות מכרעות עליהן הסתמכו בתחשיבם.

בחנתי את טענותיהם, ולהן מסקנותיי:

בעניין הפניית שמאי המבקשת לקווים מנחים י"ז, הרי שהוועדה המקומית קבעה זכויות בניה לשטחי שירות במסגרת החלטת מליאה, ולכן אין מקום להניח הנחות בדבר שטחי השירות.

במצב הקודם, לפני תכנית ההסבה הראשונה, חלה תכנית נת/7/400 שאושרה בשנת 1982.

תכנית נת/7/400 איפשרה שטחי שירות בהתאם לרשימה המופיעה בסעיף 2.17: *שטח חדר מדרגות שאינו עולה על 16 מ"ר, שטח מגדל חדר המדרגות הבולט מעל משטח הגג, שטחם של מוסך או מקומות חניה לדיירי הבית, חדר הסקה, חדר מכונות קירור או אוורור, חדר חשמל, חדר גנרטור, חדר טרנספורמטור, מקלט, מגדל בטחון, מחסה לשעת חירום, חדר מכונות להפעלת מעלית, פיר מעלית, בריכת מים סגורה להספקת מים, חדר למיכלי גז, מקום או חדר לכלי אשפה של הבניין, ארובות אוורור ואינסטלציה סניטרית*.14 שנים מאוחר יותר, אושרה תכנית ההסבה הראשונה משנת 1996, הס/3/348/א, שהתירה סה"כ שטחי שירות עיליים בשיעור 40%, כאשר המימוש **כפוף להקלה**.

נזכור, כי עד לאישור תקנות התכו"ב בשנת 1992, התכניות לא הגדירו שטחי שירות. עפ"י ס' 13 לתקנות, הוספת שטחי שירות תיקבע בידי הוועדה המקומית במליאתה לגבי כל תכנית בנפרד.

מהאמור לעיל אני מסיק כי במצב הקודם ניתן היה לנצל שטחי שירות עיליים מתוקף נת/7/400, בכפוף לרשימה בסעיף 2.17 לתקנון.

סה"כ שטח השירות העילי שיובא בחשבון במצב הקודם הינו בשיעור 15% מהשטח העיקרי המותר, **קרי 2,418.84 מ"ר**[3].

[3] שטח המגרש 13,438 מ"ר, שטח עיקרי 120% - 16,125.6 מ"ר, שטח שירות 15% משטח עיקרי - 2,418.84 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

דחיה בגין גודל מגרש:

נכון למועד הקובע אין לכך רלוונטיות.

השימוש המבוקש לחוות שרתים לא היה ידוע במועד הקובע ולכן, בכל מקרה אין להתייחס במועד זה לכל אלמנט הקשור בשימוש המבוקש.

כמו כן, גודל המגרש איננו חריג בסביבה.

דחיה בגין ניקוי קרקע מזוהמת:

כנ"ל.

שטח שירות במצב החדש:

הובא בחשבון שטח השירות העילי בלבד, כמבוקש בבקשה להיתר, במפלס הקרקע ובמפלס 1, על אף שמדובר בבקשה להיתר הכוללת הקלות שביניהן תוספת קומת מרתף. זאת מתוך הנחה שבמועד זה ניתן היה לבנות את השטח הכולל של שני המרתפים המבוקשים, במסגרת קומת מרתף אחת.

השטח חושב בניכוי שטח הממ"ק.

הובא בחשבון הפסד שטח חצר בהתאם לשטח השירות המבוקש בקומת הקרקע.

תחשיב ההשבחה (תיקון שומה)[4]:

שטח המגרש במ"ר		13,438		
שטח עיקרי	120%	16,126		
שטח שירות עילי מצב קודם, 15% משטח עיקרי (120%), בניכוי ממ"ק מבוקש (49.42 מ"ר)		2,369.42		
	קומת קרקע	789.81	0.5	394.9
	קומה א	789.81	0.4	315.9
	קומה ב	789.81	0.3	236.9
	חצר	7,272.99	0.3	2,181.90
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				3129.7
שטח שירות עילי מצב חדש, ללא ממ"ק (מבוקש)		4,206.99		-
	קומת קרקע	1,595.89	0.5	797.9
	קומה א	2,446.57	0.4	978.6
	קומה ב	164.53	0.3	49.4
שטח חצר (לפי ש"ש בקומה קרקע)		6,466.91	0.3	1940.1
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				3766.0
סה"כ לחישוב השבחה				636.3
שווי מ"ר מבונה				₪ 4,000
ההשבחה				**₪ 2,545,356**
היטל ההשבחה				**₪ 1,272,678**

[4] טעות סופר - לא הובאה בחשבון החצר במצב הקודם

11.2. **<u>השבחה בגין אישור ההקלות למועד הקובע 05.05.2025:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

הקלה במספר קומות בתת קרקע - 2 קומות.

ניוד שטחים עיקריים לתת קרקע.

הקלה בגובה המבנה מ-12 מ' לכ-18 מ'.

גובה קומה עד 8 מ'.

<u>רקע - חוות שרתים:</u>

שוק חוות השרתים הינו שוק חדש יחסית, גדול ובינלאומי אשר נולד לאור השימוש הנרחב בטכנולוגיה תוך הגידול העצום בצורך לשירותי/אחסון ענן הכולל תמונות, סרטים, מידע, בינה מלאכותית וכו'.

תפקידן של חוות השרתים, כולל אחסון, עיבוד וניהול של כמויות גדולות של נתונים ומידע במרכז ייעודי פיזי. המרכז הייעודי מותאם לכך מבחינת השטח הפיזי, אפשרויות ההרחבה, מערכות מיזוג אוויר, מערכות חשמל, גיבוי, אבטחה וכו' וזאת לצורך פעילות רציפה ויעילה של כל התהליכים הדיגיטליים.

בשנים האחרונות, עם ההאצה שחלה בפיתוח טכנולוגיות חדשות, מהפכת AI, שימוש גובר בסטרימינג, רכישות מקוונות, עבודה מרחוק, הצורך במקומות אחסון נוכח מידע רב שנצבר ונאגר ע"י ממשלות, רשויות מקומיות, חברות עסקיות, סוכנויות אבטחה, מוסדות מחקר, גופים ממשלתיים וכו', אנו עדים לגידול בביקושים לחוות שרתים באופן התורם להתעניינות הולכת וגוברת ועלייה בביקושים לנכסים מסוג זה מצד חברות נדל"ן וחברות הטכנולוגיה הגדולות בעולם ובמדינת ישראל.

לתחום חוות השרתים במדינת ישראל ניגשות החברות הגדולות בישראל ובעולם כדלהלן:

<u>חברות נדל"ן גדולות,</u> כגון: קבוצת עזריאלי, מליסרון, גב ים, אמות, אלקטרה, עמרם אברהם, קבוצת פפושדו וכו'.

<u>חברות תקשורת,</u> כגון: בזק בינלאומי, בינת תקשורת, פרטנר, סלקום וכו'.

<u>ענקיות ענן בינלאומיות:</u> גוגל ומיקרוסופט אשר זכו במכרז הממשלתי להקמת חוות שרתים כחלק מפרויקט נימבוס.

הפרמטרים המרכזיים בהקמת חוות שרתים הם: קרבה לרשתות תקשורת מרכזיות (באופן שיתרום לרמת יכולת התחברות גבוהה), נגישות למקורות חשמל ומים וחשיפה נמוכה לסיכונים סביבתיים (שיטפונות וערעידות אדמה).

מיקום חוות השרתים בקומות המרתף מאפשרת רמת מיגון גבוהה ובכך, יכולת לעמוד בדרישות כלל הלקוחות, לדוגמא משרדי ממשלה, תעשיות ביטחוניות או כל לקוח אחר אשר תנאיו הינם רמת מיגון מקסימלית.

הגבהת הקומות בהן ממוקמים ארונות השרתים מאפשרת ניצול מיטבי של נפח הקומה ולפיכך, תוספת הכנסות חודשיות ומיקסום השטח למתקנים הטכניים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מהות ההשבחה:

הקשר בין אישור ההקלות לבין ההשבחה הינו קשר ישיר.

יש עדיפות למיקום חוות השרתים בתת הקרקע ובקומות גבוהות שיאפשרו הפעלה אופטימלית בן ברמת התחזוקה השוטפת והן ברמת קהל הלקוחות האופציונלי.

גובה הקומה בחוות שרתים הינה גורם משביח משמעותי שכן השימוש באמצעים אלקטרומכניים מאפשרים את ההתייעלות הכלכלית של המבנה ומגדילים את שטח "הרצפה הלבנה".

הצורך ההנדסי, אותו מתאר שמאי המבקשת, הינו לב ליבה של ההשבחה - חדרי הקירור, תעלות, חשמל וכו' הכרחיים בכדי להפעיל את המתקן וכאשר ממוקמים בגובה הקומה מפנים מקום פונקציונלי שניתן להשתמש בו.

ולכן לא ברורה טענת שמאי המבקשת כי לא עולה השבחה עקרונית מאישור ההקלות. ההיפך הוא הנכון. ההקלות הן אלה שאיפשרו שימוש יעיל במבנה כחוות שרתים ומקסום התועלת הכלכלית לבעלי הקרקע.

ערכי שווי:

בשומה פורטו עסקאות בקרקעות אשר משמשות עבור חוות שרתים ברחבי הארץ, מהן ניתן ללמוד כי השווי נקבע על הצד הזהיר ביותר.

ממוצע העסקאות, מבלי להביא בחשבון התאמה משמעותית לזמן וזאת לאור הגידול בביקוש ובהתקדמות שוק הספקים והצרכנים, מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 4,200 ₪.

סה"כ השטחים המותרים בנכס נשוא השומה הינם 2,380 מ"ר כלומר מתקבל שווי של כ-10 מיליון ₪ לדונם.

נציין כי יש להביא בחשבון התאמה למיקום ביחס לעסקאות ההשוואה שכן מיקום הנכס במרכז הארץ מגדיל את הלקוחות הפוטנציאליים אשר ישתמשו בשירותים. כידוע הלקוחות הגדולים מרבים לבקר באתר לשם תפעול, בדיקת תקינות ובקרה שוטפת על העברת המידע והגיבוי.

טענה לשימוש בסיכון גבוה:

דובר על התעשרות, אבל בסוף, יכול להיות שחוות השרתים תצליח או לא, נאחל שהיא תצליח. הוועדה לא תבוא ותגיד שבגלל שמצליחים אז צריך להתקזז. שווי מ"ר מסחר הוא שווי מ"ר מסחר. איך שהוא מתפקד זה לא עניין של הוועדה. בסוף יש פה קרקע עם נפח שגדל.

לא בזה נמדדת ההשבחה.

איפשרו לו גמישות כדי לאפשר את השימוש המבוקש.

עסקת השוואה בנכס:

מניתוח עסקת המכר שנערכה בחלקה השווי לדונם הינו כ-7 מיליון ₪.

יצוין כי עסקאות ההשוואה לחוות השרתים מגלמות את כל הסיכונים ככל שיהיו.

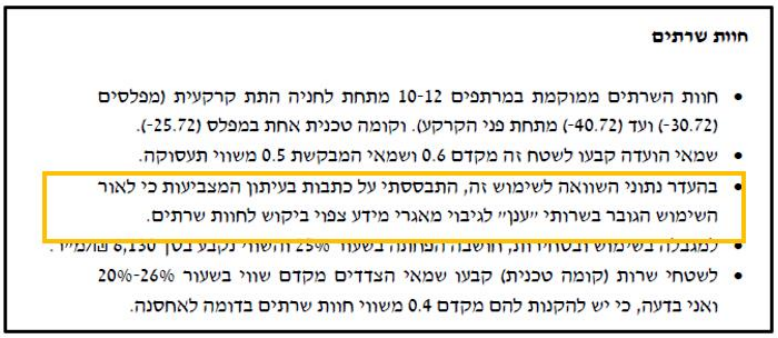
בעניין שומת נאווה סירקיס:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השומה הינה מתאריך 24.7.2016, כאשר המועד הקובע הינו 22.10.2013.

להלן חלק משומתה המכרעת:



חוות שרתים

- חוות השרתים ממוקמות במרתפים 10-12 מתחת לחניה התת קרקעית (מפלסים (30.72-) ועד (40.72-) מתחת פני הקרקע). וקומה טכנית אחת במפלס (25.72-).
- שמאי הועדה קבעו לשטח זה מקדם 0.6 ושמאי המבקשת 0.5 משווי תעסוקה.
- בהעדר נתוני השוואה לשימוש זה, התבססתי על כתבות בעיתון המצביעות כי לאור השימוש הגובר בשרותי "ענן" לגיבוי מאגרי מידע צפוי ביקוש לחוות שרתים.
- למגבלה בשימוש ובטחון חוק, חושבה הפחתה בשעור 25% והשווי נקבע בסך 8,190 ש"ח/מ"ר.
- לשטחי שרות (קומה טכנית) קבעו שמאי הצדדים מקדם שווי בשעור 26%-20% ואני בדעה, כי יש להקנות להם מקדם 0.4 משווי חוות שרתים בדומה לאחסנה.

ניתן לראות כי כבר במועד הקובע בשנת 2013 זוהה הצורך והביקוש לחוות שרתים.

מיותר לציין כי כיום הביקוש גבוה בעשרות מונים, וכתוצאה מכך ה"סיכון" / הפחתה בסחירות לא קיימת.

<u>עלויות עודפות בגין זיהום הקרקע:</u>

שמאי המבקשת מציין כי ישנה עלות עודפת לאור זיהום בקרקע.

עלות זו, ככל שיש להפחיתה, מתקזזת בין שני המצבים. תוספת גובה לא קשורה לזיהום הקרקע.

מהחשבון שהוצג בשומה ניתן לראות שחלק מהחפירה והטיפול בקרקע המזוהמת, יש עלויות נוספות שלא צריך להביא בחשבון. אז גם אם השמאי המכריע יביא את זה בחשבון ויפחית מהשווי, יש להביא את העלות הזו בהיקף הרבה יותר נמוך. החפירה אינה עלות עודפת ואינה קשורה לזיהום הקרקע. היא בכל מקרה נמצאת ונדרשת.

לגבי שטחי השירות, יש יחס העמסה סביר. בחוות שרתים שטחי השירות הם פקטור מאוד משמעותי. שטחי השירות הם אלה שמאפשרים תפעול תקין של המתקן, ויש לזה שווי. זו לא עלות עודפת אלא זו המהות.

לחילופין ומעבר לאמור לעיל, מעיון בחישוב שהוצג ע"י שמאי המבקשת נראה כי הובאו בחשבון עלויות נוספות (מעבר לטיפול בקרקע המזוהמת):

מס'	תאור	יח'	בוצע קודם	חלקי החודש	סה"כ מצטבר	מחיר	סה"כ (ש"ח)
1	חפירה וחציבה כולל קרקע מזוהמת	מ"ק	87542	2710.0	90252	36.05	3,253,585
2	זיהום בTPH פחממנים שמנים ודלקים עד 1800 מ"ג/ק"ג	טון	9766		9766	100.94	985,780
3	זיהום בTPH פחממנים שמנים ודלקים מעל 1800 מ"ג/ק"ג	טון	689		689	242.05	166,772
4	זיהומים ב VOS חומרים אורגנים	טון			0	597.40	0
5	זיהומים ב ICP מתכות כבדות	טון			0	853.00	0
6	עבודות ניפוי	טון			0	13.39	0
7	אופציונלי: שינוים/העמסות/כיסויים על פי דרישת המזמין	טון	7504		7504	13.00	97,552

כפי שניתן לראות סעיף 1 מתייחס לחפירה וחציבה כולל קרקע מזוהמת, כלומר ברכיב זה קיימות גם עלויות חפירה וחציבה שאינן מהוות עלות עודפת.

לפיכך, ככל ולא תתקבל הטענה כי העלות מתקזזת בשני מצבי התכנון, יש להביא בחשבון, עלות של 1,250,000 ₪ לכל החלקה ו- 93,000 ₪ לדונם.

באותו אופן, אין להביא בחשבון עלות עודפת להקמת המרתפים, מאחר וזו אינה עלות עודפת.

עלות זו מגולמת בעסקאות ההשוואה. בנוסף, ההשבחה מחושבת עבור ההקלות, כלומר עלות הקמת המרתפים קיימת שני המצבים ואין להביאה בחשבון כעלות עודפת, או לקזז אותה מההשבחה שנוצרה בגין אישור ההקלות.

<u>תחשיב שווי למ"ק</u>

קונטור קומת המרתף:

עפ"י תכנית נת/96/7/400ב' ניתן להקים קומת מרתף אחת במגבלת קווי בניין כדלקמן:

קו בנין קדמי	-	5 מ'
קו בנין צידי ואחורי	-	0 מ'

שמאי המבקשת מתעלם מהוראות התכנית לעניין קו הבניין הקדמי ומספר קומות המרתף ומחשב שטח 2 קומות מרתף של 1,000 מ"ר כל אחת במקום קומת מרתף אחת בשטח של 600 מ"ר שירות.

לראיה ניתן להיווכח כי קומת המרתף הנוספת אושרה בהקלה.

<u>גובה קומת מרתף</u>

שמאי המבקשת טוען כי לא קיימת מגבלת גובה בקומת המרתף, טענה זו אינה נכונה.

הועדה המקומית אינה מתירה קומת מרתף מעבר לגובה קומה מותר מעל הקרקע.

לראיה, בבקשה להיתר נשוא השומה הוועדה המקומית אישרה את ההקלה שהתבקשה ע"י בעלי הקרקע.

הועדה המקומית היא הגוף הסטטוטורי המוסמך והאחראי בקביעת פרשנות תכנונית ומתן היתרי בניה.

דובר רבות בפסיקה על העדפה של הפרשנות של הועדה המקומית ראה ערר 1057-08-23:

> **על כך ועדת הערר: <u>"במצב דברים בו עומדת בפנינו הפרשנות המוצעת ע"י העוררת ומנגד פרשנות הוועדה המקומית הנתמכת בהוראות התכניות; במסמכי מדיניות שאושרו בוועדה המקומית והוצגו גם בפני ועדת הערר בהליכים אחרים, אנו סבורים כי יש מקום להעדפת הפרשנות המוצעת על ידי הוועדה המקומית. כידוע הוועדה המקומית היא מוסד התכנון הקרוב אצל תושבי העיר וככזה הוא אמון על פרשנות תדירה של תכניות בתחום התכנון ומכאן שיש עדיפות לפרשנות המקובלת עליו".</u>**

מפנים להחלטת[5] ועדת ערר שניתנה באזור תעשיה של העיר נתניה לעניין גובה המרתף התת קרקעי.

[5] נת/1015/0121 ראה הרחבה בפרק ההכרעה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מקדם ההשבחה:

להלן התייחסות להחלטות שמאים מכריעים שצוינו בשומת שמאי המבקשת לעניין המקדם:

גוש 6802 חלקה 43, להלן חלק מהשומה המכרעת:

תחשיב ההשבחה בגין ההקלות

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם השבחה	סה"כ מ"ר מבונה
הגבהת מרתף	1,219.30	0.40	0.30	146.32

מקדם ההשבחה התייחס למ"ר ולא מ"ק.

הובא בחשבון בעת ניתוח השווי מקדם למרתף בשיעור של 0.4, שמאי המבקשת היה צריך להביא בחשבון מקדם זה גם בעת ניתוח ערכי השווי.

לא כל השטחים שהוגבהו ממוקמים בקומת המרתף ולכן אין להביא בחשבון מקדם גורף בשיעור של 0.4.

גוש 7615 חלקה 18:

מקדם ההשבחה התייחס למ"ר ולא למ"ק. בשומה המכרעת הובא בחשבון מקדם אקו' במצב הקודם בשיעור של 0.4 ובמצב החדש בשיעור של 0.5.

להלן חישוב שווי למ"ר מבונה על בסיס עיקרון זה:

שווי דונם ללא חצר	₪ 5,000,000
שטח עיקרי מותר	1,200
שטח שירות (40%)	480
סה"כ שטח עילי	1,680
מרתף שירות (גובה 2.5 מ')	280
שווי למ"ר מבונה	₪ 2,551

להלן חישוב ההשבחה:

19,792 מ"ר x 0.1 x ₪ 2,550 = ₪ 5,046,960

זאת מבלי להביא בחשבון את העובדה כי השטחים הינם עיקריים ולא שטחי שירות ובנוסף ישנם שטחים על קרקעיים כפי שהובא בחשבון בשומה המכרעת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גוש 8973 חלקה 21 :

להלן חלק מהתחשיב בשומה המכרעת :

קביעת שווי מ"ק מבונה

קומה	עיקרי (מ"ר)	מקדם עיקרי	שירות (מ"ר)	מקדם שירות	מ"ר אקווי'	גובה (מ')	נפח (מ"ק)
מרתף	1,379.60	0.5	413.88	0.50	896.74	2.2	1,972.83
קרקע	1,379.60	1.0	413.88	0.50	1,586.54	4.0	6,346.16
א'	1,379.60	0.6	413.88	0.30	951.92	4.0	3,807.70
ב'	1,379.60	0.4	413.88	0.20	634.62	4.0	2,538.46
חצר תפעולית	1,138.17			0.35	398.36		
חצר לגינון 15%	517.35			0.10	51.74		
סה"כ מ"ר מבונה					4,519.91		14,665.15
שווי למ"ר מבונה					₪ 996		
שווי למ"ר מבונה במעוגל					₪ 1,000		

שווי אקווי ללא חצר	4,069.81 מ"ר x ₪ 1,000	₪ 4,069,810
שווי מ"ק אקווי'	₪ 4,069,810 / 14,665.15 מ"ק	277 ₪ למ"ק
ובמעוגל		280 ₪ למ"ק
שטח מבוקש		1,186.58 מ"ר
גובה ההקלה		3.0 מ'
מקדם קומה		0.40
מקדם אחסנה		0.60
מקדם תוספת מימד לגובה		0.54
סה"כ תוספת נפח אקווי' בהקלה		461 מ"ק אקווי'
שווי מ"ק אקווי		280 ₪
השבחה		₪ 129,000

בהתחשב באופן חישוב שווי למ"ק (ללא מקדם קומה וללא מקדם אחסנה) יש להביא בחשבון מקדם למימד הגובה בלבד :

45,295 מ"ק x 0.54 x ₪ 590 = ₪ 14,430,987

גוש 8138 חלקה 168 :

בהחלטה זו היתה הסכמה בין הצדדים כי ההקלה בגובה המרתף אינה משביחה, לכן אין להסיק מהחלטה זו כי אין השבחה. מעבר לעובדה כי השומה המכרעת לא נערכה בהתייחס לשימוש לחוות שרתים.

הובא בחשבון מקדם תוספת לגובה בשיעור של 0.3.

הובא בחשבון מקדם שוליות - אשר אין להביא בחשבון במקרה הנדון לאור השימוש בנכס.

לסיכום, וכפי שהוסבר בהרחבה לעיל, מיקום השטח בקומת המרתף ותוספת הגובה בקומות הינה תוספת רווח בשימוש לחוות השרתים, למעשה לא היה צריך להביא בחשבון מקדם השבחה כלל שכן כל מ"ק שנוסף מוסיף בערכו באופן מלא ומוחלט.

לכן, מהאמור לעיל ניתן להסיק באופן חד משמעי כי שומתנו נעשתה על הצד הזהיר ביותר, הן בקביעת ערכי השווי (לאור עסקאות ההשוואה בשימוש זה המגלמות את כלל העלויות וסיכונים ככל שיהיו) והן בקביעת מקדם ההשבחה בשיעור של 0.2.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>חישוב שווי מ"ק:</u>

על הצד הזהיר, הובא בחשבון שווי של 5,000,000 ₪ לדונם (בניכוי שווי שטחי החצר) בחלקה שבנדון.

להלן חישוב שווי למ"ק בסביבה:

שווי דונם ללא חצר	5,000,000	₪
שטח עיקרי מותר	1,200	
שטח שירות (40%)	480	
סה"כ שטח עילי	1,680	
מרתף שירות (גובה 2.5 מ')	700	
סה"כ נפח	8,470	
שווי למ"ק	590	₪

<u>תחשיב ההשבחה להקלות:</u>

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ שטח מבוקש	נפח מותר בקומה	גובה קומה בהיתר	נפח עפ"י ההיתר
מרתף 2	4,509	1,679	6,188	24,753	6.50	40,224
מרתף 1	4,516	1,701	6,217	24,867	7.00	43,518
קומת קרקע	2,984	1,791	4,775	19,102	5.75	27,459
קומה א		2,447	2,447	9,786	5.00	12,233
קומה ב		165	165	658	6.25	1,028
				79,167		124,462

סה"כ נפח שנוסף	45,295	
שווי למ"ק	590	
	26,738,514	₪
מקדם השבחה	0.2	
השבחה	**5,347,703**	**₪**

<u>שמאי המבקשת:</u>

בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקה, בעת בחינת ההשבחה עקב אישורה של הקלה יש להוכיח קיומו של קשר סיבתי בין אישורה של ההקלה לבין העלייה בשווי המקרקעין.

כך נקבע ע"י ביהמ"ש לענייניים מנהליים בעמ"נ 3657-10-19 **קארן אברמסון נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה:**

> *"כך וכפי שפרטתי לעיל בהרחבה, עמד בית המשפט העליון, בהלכות כפי שנקבעו על ידו, **על ההכרח בקשר הסיבתי בין האירוע התכנוני (אשר במקרה לפנינו הוא ההקלות) לבין ההשבחה"...***

> *....ובהחלת כללים אלו - ובפרט הצורך בקשר סיבתי בין האירוע התכנוני לבין שווי המקרקעין - על עניינו: בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין*

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין. לאור זאת, טעה השמאי המכריע עת התייחס, בקביעת שווי המקרקעין העדכני לשם קביעת שיעור עליית שווים עקב ההקלות, לנתונים אשר אינם קשורים בהקלה ואשר יש בהם בכדי להשפיע על שווי המקרקעין".

שווי חוות שרתים נגזר מרווחים עתידיים של צריכת חשמל בפועל ע"י הלקוחות הפוטנציאליים **<u>ואין קשר בינו לבין שכירות מ"ר או מ"ק</u>** כנהוג בנכסים מניבים אחרים.

השימוש לחוות שרתים כלשעצמו, מקורו בתכניות קודמות החלות על הנכס ולכן לא ניתנה הקלה ו/או תב"ע ייחודית לכך.

ההקלות שניתנו אינן נובעות מתוספת זכויות אלא **<u>מהצורך ההנדסי</u>** בחדרי קירור, תעלות אוויר ומתקני חשמל לצורך הקמת חוות שרתים.

יתרה מכך, בניית מבנה מסוג זה כרוכה בסיכון גבוה היות והיא **<u>מותאמת לצורכי חוות השרתים בלבד</u>**, ובכך מאבדים את השימוש היעיל והטוב לנכס, לטובת כל שימוש אחר.

השימוש לחוות שרתים בבינוי המבוקש בתת-הקרקע מהווה למעשה ניצול סובייקטיבי הן של השימושים המותרים והן של זכויות הבנייה המותרות, המוציא ומרוקן מתוכן שימושים אובייקטיביים על קרקעיים, **<u>לאור מגבלות הבינוי</u>**.

ככל וההשקעה לא תניב פרי, החלקה תישאר עם מבנה שאינו תואם כלל לשימושי תעשיה/ מלאכה/ אחסנה וכו' המקובלים באזור, עם "השבחה" שלילית מוקצנת.

לעניין זה אפנה לחוות דעתה של השמאית נאוה סירקיס בגו"ח 30243/192 – לפיה הובאה בחשבון הפחתה בשימוש ובסחירות לחוות שרתים בתת הקרקע בשיעור של 25%.

דוגמה מוחשית לכך ניתן לראות בהקלה להגבהת גובה קומה.

ההקלה ניתנה בעבור האפשרות להקמת חדרי צ'ילרים ומובילי אוויר חם.

ניתן לראות בבירור כי גג המבנה שניתן לניצול מתנשא לגובה של 15.6 מ' בלבד.

ניתן לראות כי הגובה המצוין בתשריט ההיתר אינו תואם לגובה המפלסים בפועל ולכן יש להביא בחשבון את שטח המפלסים המצוינים בטבלת השטחים כמפורט בהרחבה לעיל בפרק הבקשה להיתר.

מפנה לחוות דעתה של השמאית המכריעה דנה שיחור הדנה בהשבחה מהקלות שניתנו לצורך הקמת חוות שרתים במגרשים 717-719 מתכנית בש/122/א מיום 24.09.2024 :

"בהתחשב כי השימוש לחוות שרתים היה מותר בשני מצבי התכנון, בהתחשב כי השימוש לחוות שרתים הינו סובייקטיבי ומוגבל, בהתחשב כי דמי השכירות לשימוש לחוות שרתים הינם תוצר של יחידות הספק וצריכת חשמל של השוכר ולא של השטח הבנוי ו/או מיקומו בבניין ולאור

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מכלול נתוני ההשוואה ותחשיב שטח הבנייה האקו' לעיל- הגעתי לכלל מסקנה כי אישורן של ההקלות לתוספת קומת מרתף וניוד זכויות בנייה לתת-הקרקע לצורך חוות שרתים, לא השביחו את הנכס הנדון."

<u>עלויות עודפות:</u>

<u>עלות עודפת בגין זיהום קרקע:</u>

מצורף כנספח לחוות הדעת מסמך מטעם המשרד להגנת הסביבה בנוגע ל"סיום פעולות חקירה ושיקום ודרישה להמשך ניהול סיכון" במתחם.

מממצאי הדו"ח עולה כי במסגרת תכנית השיקום פונתה קרקע מזוהמת בכמות של כ-8,980 טון בסה"כ, וכמו כן נדרש לבצע מיגון מבנים בשטח האתר.

מצורפת חשבונית עלות הטיפול בקרקע המזוהמת **<u>העומדת על סך של 4,503,689 ₪.</u>**

מס'	תאור	יח'	בוצע קודם	חלקי החודש	סה"כ מצטבר	מחיר	סה"כ (ש"ח)
1	חפירה וחציבה כולל קרקע מזוהמת	מ"ק	87542	2710.0	90252	36.05	3,253,585
2	זיהום בTPH פחממנים שמנים ודלקים עד 1800 מ"ג/ק"ג	טון	9766		9766	100.94	985,780
3	זיהום בTPH פחממנים שמנים ודלקים מעל 1800 מ"ג/ק"ג	טון	689		689	242.05	166,772
4	זיהומים ב VOS חומרים אורגנים	טון			0	597.40	0
5	זיהומים ב ICP מתכות כבדות	טון			0	853.00	0
6	עבודות ניפוי	טון			0	13.39	0
7	אופציונלי: שינויים/העמסות/כיסויים על פי דרישת המזמין	טון	7504		7504	13.00	97,552

לפיכך, ככל ויתבצע שווי מלא לנכס הנדון יש לנכות את העלויות העודפות משווי המצב החדש.

<u>דחיה:</u>

כאמור בטיעוני שמאי המבקשת בתכנית לעיל.

<u>עלות עודפת בגין הקמת מרתפים:</u>

ניוד השטחים העיקריים לתת הקרקע כרוך בעלויות התאמה לא מבוטלות, הנובעות בעיקרן מעלויות דיפון יקרות.

לפיכך, ככל ומחשבים השבחה להקלות המבוקשות בתכנית הבקשה להיתר, יש להביא בחשבון את העלות העודפת בגין הקמת השטחים העיקריים בתת הקרקע, הנובעים מהצורך במיגון בהתאם לשימושים של הנכס הנדון.

<u>טענה לשימוש בסיכון גבוה:</u>

המקרקעין ביעוד תעשיה. אם העסק יצליח אז הוא יתחשבן עם רשות המיסים. אם הוא ייכשל, אף אחד לא ייקח על עצמו אחריות. זה שיש שימוש ייחודי לחוות שרתים, לא מעיד על המקרקעין. כל ההתאמות האלה, בסופו של דבר יכולות להיות לרועץ.

צריך להסתכל על ההשבחה במבט כולל ורחב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יש מספר הקלות שמותאמות לשימוש של הנכס כחוות שרתים.

כל ההקלות האלה רק עולות ליזם הרבה יותר ממה שהיתה עולה הבניה ללא הקלות.

אז למה הוא ביקש? כי זה נכס תפעולי. ניוד שטחים לקומת מרתף - ידוע שזה עולה הרבה יותר. לבוא ולהגיד שזה משביח או מגדיל הכנסות זו אמירה לא נכונה.

מפנה להחלטת ועדת ערר חד/1021/82022 והנחיית השמאי הממשלתי מיום 24.5.23, לפיה במקרים כאלה שמדובר בנכסים ייחודיים, כשטוענים שההקלה איפשרה להגדיל הכנסות וכו', צריך להוכיח את זה ע"י מישהו שזה תחום המומחיות שלו.

יש סיבות לניוד חוות השרתים למרתף. להגיד שזה מה שיגדיל להם הכנסות? זו לא אמירה שהיא מוחלטת. זה כן יביא להגדלת עלויות.

לחיזוק הטענה מפנה לחוות דעת של דנה שיחור שמסכימה עם הגישה הזאת.

<u>השגות נוספות על אופן התחשיב של שמאי הועדה, ככל ולא תתקבל עמדתו לעיל:</u>

נוסף על האמור לעיל, שגו שמאי הועדה בניתוח שווי מ"ק, כמפורט להלן:

במצב הקודם, שמאי הועדה לא הביאו בחשבון היקף שטחי שירות אפשריים בשיעור של 60% מהבינוי.

שמאי הועדה לא הביאו בחשבון כי בהתאם לתכנית נת/מק/96/7/400 ב' ניתן לבנות מרתפים בקו בניין 0.

אין מגבלה מוגדרת לגבי גובה הבינוי במרתפים במצב הקודם, אך למען הזהירות נביא בחשבון גובה של 4 מ' ב-2 קומות מרתף, כפי שנטען ע"י שמאי הועדה בתחשיבו להקלה.

<u>לאור המפורט לעיל, מתקבל הניתוח הבא:</u>

תיאור	שווי/ שטח/ נפח	הערות
שווי דונם ללא חצר	5,000,000 ₪	
הפחתה לזיהום קרקע	336,096 -₪	4,503,689/13.4 ₪
שווי דונם מתואם	4,663,904 ₪	
שטח עיקרי מותר	1,200	3*400
שטח שירות	720	60% מעיקרי
סה"כ שטח עילי	1,920	
מרתף 1-	1,000	100% תכסית
מרתף 2-	1,000	100% תכסית
סה"כ שטח תת"ק	2,000	
סה"כ שטח לבניה	3,920	
סה"כ נפח במ"ק	15,680	4*3920
שווי למ"ק תעשיה	**297.44 ₪**	

לכן, לא קיימת כלל השבחה בגין ההקלות במקרה הנדון, כאשר הבקשה להיתר הינה למטרת חוות שרתים, וכלל ההקלות המבוקשות נועדו לאפשר מטרה זו, ולא לצורך הקמת מחסנים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לוגיסטיים או כל שימוש מסחרי אחר המשביח את שוויו של הנכס, אך ככל ולא תתקבל עמדה זו, שמאי המבקשת חולק על מקדם ההשבחה שקבע שמאי הועדה בשומתו.

<u>להלן הכרעות שמאים מכריעים בסוגיות דומות:</u>

בשומה מכרעת של השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 6802/43 חולון, נקבע מקדם 0.12 להגבהת קומת מרתף מ- 3.5 מ' ל- 6.45 מ' נטו.

בשומה מכרעת של השמאית המכריעה חגית רבינסון בגו"ח 7615/18 כפר סבא, נקבע מקדם השבחה 0.1 להגבהת קומת מרתף מ- 2.8 מ' ל- 5 מ' נטו.

בשומה מכרעת של השמאי המכריע אריה אריאל בגו"ח 8973/21 בכוכב יאיר -צור יגאל, נקבע מקדם השבחה 0.13 , להגבהת מבנה מ-12 מ' ל-15 מ'.

בשומה מכרעת של השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 8138/168 בכפר יונה, א.ת מערבי, נקבע מקדם השבחה 0.15 להגבהת מבנה מ- 12 מ' ל- 24 מ', ונקבע כי לא קיימת השבחה בגין הגבהת קומת המרתף.

לפיכך, מקדם של 0.2 הינו גבוה מהמקדם הראוי, ולצורך הכנת תחשיב חלופי הובא בחשבון מקדם של 0.13, בהתאם לדוגמאות המובאות לעיל:

שטח מבוקש	נפח מותר בקומה	מפלס בטבלת השטחים היתר	גובה קומה בהיתר	נפח עפ"י היתר	הפרש	מקדם השבחה	השבחה במ"ק
6,189	24,755	-13.75	6.5	40,228	15,472	0	0
6,217	24,870	-7.25	7	43,522	18,652	0	0
4,726	18,904	-0.25	5.1	24,103	5,199	0.13	676
2,447	9,786	4.85	5.0	12,233	2,447	0.13	318
165	658	9.85	5.5	905	247	0.13	32
סה"כ	**78,974**			**120,990**	**42,017**		**1,025.95**

השבחה במ"ק	1,025.95
שווי למ"ק	₪ 297.44
השבחה	₪ 305,163
היטל השבחה	₪ 152,581

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

במסגרת ההקלות מבוקש כדלקמן:

הקלה במספר קומות בתת קרקע - 2 קומות.

ניוד שטחים עיקריים לתת קרקע.

הקלה בגובה המבנה מ-12 מ' לכ-18 מ'.

גובה קומה עד 8 מ'.

בשומת המשיבה, בגין תוספת קומת מרתף לא חושבה השבחה בשל עלויות עודפות לחפירת המרתף השני.

גם בגין ניוד שטח עיקרי מעל הקרקע לתת הקרקע, לא חושבה השבחה, בשל העובדה ששטח עיקרי תת קרקעי שווה פחות משטח עיקרי עילי.

ההשבחה חושבה בגין הקלה בגובה המבנה ובגובה הקומות.

<u>מקדם ההשבחה להקלה בגובה מבנה:</u>

בנכס הנדון מבוקשת הגבהה מ-12 מ' ל-18 מ'. כפי שעולה מתשריט ההיתר, גובה הגג מגיע ל-17.86 מ' ולא כפי שטוען שמאי המבקשת - 15 מ'.

עפ"י שומות מכרעות שדנו בהגבהת גובה קומת מרתף והגבהת גובה מבנה, עולה כדלהלן:

בשומה מכרעת של גב' אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 6802/43 חולון, נקבע מקדם שווי 0.4 ומקדם השבחה 0.3, סה"כ מקדם 0.12 להגבהת קומת מרתף מ-3.5 מ' ל-6.45 מ' נטו.

בשומה מכרעת של גב' חגית רבינסון בגו"ח 7615/18 כפר סבא, נקבע מקדם השבחה 0.1 (מצב קודם 0.4, מצב חדש 0.5) להגבהת קומת מרתף מ-2.8 מ' ל-5 מ' נטו.

בשומה מכרעת של גב' דורית פריאל בגו"ח 6786/23 בחולון, נקבע מקדם השבחה 0.15 להגבהת קומת מרתף מגובה 3 מ' ל-4.5 מ'.

בשומה מכרעת של מר אריה אריאל בגו"ח 8973/21 בכוכב יאיר - צור יגאל, נקבע מקדם קומה 0.4, מקדם אחסנה 0.6 ומקדם תוספת מימד גובה 0.54, סה"כ מקדם השבחה 0.13, להגבהת מבנה מ-12 מ' ל-15 מ'.

בשומה מכרעת של מר עומר סרחאן בגו"ח 8138/168 בכפר יונה, א.ת מערבי, נקבע מקדם תועלת גובה 0.3 ומקדם שוליות 0.5, סה"כ מקדם השבחה 0.15 להגבהת מבנה מ-12 מ' ל-24 מ'.

בשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 8138/219-220 בא.ת כפר יונה, קבעתי מקדם השבחה 0.15 להגבהת מבנה מ-12 מ' ל-25 מ', כולל הגבהת קומת מרתף מ-3.5 מ' ל-8.2 מ'.

הובא בחשבון מקדם המבטא את הצורך בעלויות תפעול גבוהות יותר כגון מיכשור הנדרש לאחסנה בגובה, ושוליות.

משכך יחושב מקדם השבחה 0.14.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עלויות עודפות:

במצב הקודם ניתן היה לבנות קומת מרתף אחת. כלומר, יש לבחון באם להביא בחשבון עלויות עודפות בגין הקמת קומת המרתף השניה. מאחר שקומה זו מיועדת לשמש לשטחים עיקריים לצד שטחי שירות, ושוויה גבוה בהתאם לשווי שטח עיקרי, ביחס לעלויות החפירה, לא הוכח שישנה עלות עודפת, אלא עלות בניה רגילה.

עלויות טיהור קרקע כנדרש הינה זהה לשני מצבי התכנון.

גובה קומת המרתף במצב הקודם:

טוען שמאי המבקשת כי אין מגבלת גובה קומה במרתף.

לעומתו, שמאי המשיבה הציגו החלטה של ועדת ערר נת/1015/0121 תעשיות רדימיקס בע"מ נ' ועדה מקומית נתניה, מיום 30.05.2021, שניתנה בגו"ח 7962/16, רחוב יד חרוצים 4, אזור תעשיה של העיר נתניה לעניין גובה המרתף התת קרקעי:

ומחכא להתם: במקרה שלפנינו חלות על המקרקעין הוראותיה של תכנית מקומית נת/ג/6/368, האוחזות על קרבן ועל כריעתן עמוד אחד בלבד. בהתאם להוראות אלו יועדו המקרקעין כאזור תעשייה בו מתאפשרת הקמת מבנה בן 3 או 4 קומות ועד לגובה של 12 מטרים או 15 מטרים (בהתאמה), לאמור כ-4 מטרים לערך כל קומה. אין ולא היה חולק לפנינו כי העוררת מעוניינת, בין השאר, בבנייה בתת הקרקע בשטח לא מבוטל שעומקו מגיע עד כ-8 מטרים. יגענו אך לא מצאנו לבנייה שכזאת עיגון כלשהו, לשוני או תכליתי, בהוראות התכנית החלה, ומכאן על פני הדברים שאין אפשר להתירה אלא בכפוף לחליך תכנוני או מעין תכנוני נוסף (כגון אישור תכנית או למצער אישור הקלה על פי כל דין).

ודוק; "בדיני התכנון והבניה הכלל הוא כידוע כי מה שלא הותר במפורש הוא למעשה אסור. [...] 'אין תכנון ואין בנייה ואין זכויות בנייה או שימוש לפיהן אלא לפי הוראות התכניות השונות לדרגותיהן. מותר לבנות רק במסגרת המותרת בתכנית, ומה שאין תכנית מיתאר מרשה במפורש – אינו מותר'" (ראו: עע"מ 1446/06 הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מרכז נ' השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ ([פורסם בנבו], 21.9.2010), והמובאות ששם). משכך, וגם בזוכרנו כי מילותיו של החוק – בעניין דנא: הוראותיה של תכנית נת/ג/6/368 – "אינן מבצרים, שיש לכבשם בעזרת מילונים, אלא עטיפה לרעיון חי, המשתנה על-פי נסיבות הזמן והמקום, לשם הגשמת מטרתו הבסיסית של החוק" (ע"פ 787/79 מזרחי נ' מדינת ישראל, פ"ד לה(4) 421), מחויבים אנו ל"אותו הפירוש המתיישב עם המשמעות ההגיונית והטבעית של האמור בהן" (עע"מ 7926/06 אדרי-אל ישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גליל עליון ([פורסם בנבו], 24.6.2009)). לטעמנו, פירוש סביר, הגיוני וטבעי שכזה להוראות תכנית נת/ג/6/368, גם על דרך הרחבות וכבית הילל, אינו כולל בנייה וזכויות בנייה בתת הקרקע, וכפועל יוצא צדקה כאמור רשות הרישוי המקומית עת דחתה את בקשת העוררת להיתר כפי שהוגשה.

בעקבות החלטה זו, הוגשה בקשה להיתר בה התבקש: "בניית אחסון תת-קרקעי לחומרי גלם בעומק 8.50- מ'" ובנימוקי הבקשה נכתב: "תכנית נת/ג/6/368 לא מגדירה בניה תת-קרקעית".

יוער, כי באותה תכנית שחלה בנכס עליו דובר בועדת הערר, נת/ג/6/368', לא נמצא איזכור לבניה בתת הקרקע באופן מפורש. הותרה בניה של 30-40% ב-3-4 קומות, בגובה בניין 12-15 מ'. אין איזכור לתת הקרקע. התכנית אושרה במאי 1977.

לאחריה אושרה תכנית נת/7/400 באוגוסט 1982, שהתירה בניה בתת הקרקע:

באזור תעשיה ואחסנה - כמו באזור מסחרי.

באזור וביחידה מסחרית - כמו באזור מגורים וכן מרתפים מסחריים לפי אישור הועדה המקומית.

באזור מגורים - לא קיים איזכור לגובה קומת מרתף.

להבנתי מהאמור לעיל, אכן לא צוין גובה קומת המרתף באזור תעשיה, אך כן צוין כי המרתף הינו לפי אישור הועדה המקומית.

הניסוח מעורפל, לא ברור אם הכוונה רק למרתף מסחרי, כאשר ההגדרה למרתף בתעשיה מפנה להגדרה באזור מסחרי.

עם זאת, ועדת הערר אמרה את דברה בעניין, אך גם היא הותירה את נושא הגובה המותר לוט בערפל.

לא בכדי, הבקשה להיתר שהוגשה באותו נכס, כללה הערה לכך שהתכנית החלה אינה מגדירה בניה תת-קרקעית. מנגד, לא ברור מדוע לא התבקשה במקום בניה מתוקף נת/7/400, שמבדיקתי את תשריט התכנית עולה כי היא חלה במקום.

איתרתי היתר מספר 2017180 שאושר בועדת הרישוי ביום 18.05.2017, בגו"ח 7962/67, רחוב המלאכה 4, בו התבקשה בניה לפי תכנית נת/6/368/ג', הכוללת 3 קומות מרתף.

"מתחת לקרקע: חניות ומחסנים ככל שנדרש ומאושר ע"י הועדה המקומית".

בהתאם לתשריט ההיתר ולטבלת השטחים, גובה כל אחת מקומות המרתף 3 מ'.

יוער, כי בהיתר מאוחר יותר מס' 2018113 שניתן במקום, לצורך שימוש חורג, ואושר בועדת המשנה ביום 27.12.2017, נראה שעודכנו גבהי קומות המרתף לבין 2.39 מ' במפלס התחתון ביותר (לא משמש לחניה) ועד 3.99 מ' במפלס העליון המשמש לחניה. שני מפלסים נוספים לחניה הינו בגובה 3.04-3.06 מ'. סה"כ עומק המרתפים 12.5- מ'.

ההקלות שנתבקשו אינן רלוונטיות לעניין המרתפים באותו נכס.

לאור האמור, בתחשיב ההשבחה להקלות אביא בחשבון גובה קומת מרתף 3 מ'.

<u>הפחתה לגודל מגרש ושימוש בסיכון גבוה:</u>

טוען שמאי המבקשת כי השימוש המבוקש לחוות שרתים הינו שימוש ייחודי וכרוך בסיכון מאוד גדול. לדעתי, טענה כזו ניתן למעשה לטעון על כל נכס בכל שימוש שהוא, שהרי השווקים משתנים, רגולציות משתנות, טכנולוגיה משתנה. כמו שתחנות דלק מוכרות פחות בשל מעבר לרכבים חשמליים, קניונים מול מסחר מקוון, בתי דפוס מול המעבר לדיגיטל, סניפי בנק מול המעבר לבנקאות דיגיטלית.

שוק חוות השרתים נמצא כיום בצמיחה גדולה ומתמשכת. הביקושים לאחסון מידע, תשתיות ענן, בינה מלאכותית ושירותים דיגיטליים הולכים וגדלים.

השטח במרתף מתאים כיום לשימוש חוות שרתים, והוא עומד בהגדרת שטח עיקרי תעשייתי. יתרונות השימוש במרתף כוללים יציבות תרמית, בטחון פיזי גבוה, עומסי רצפה מותאמים ושחרור הקומות עליונות לשימושים אחרים.

עם זאת, השטח מותאם מאוד לחוות שרתים, ולכן לא כל שימוש תעשייתי אחר יכול להיכנס

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ללא התאמות יקרות. שווי הנכס העתידי תלוי בגמישות השטח והיכולת להמירו לשימוש תעשייתי חלופי במקרה שהפעילות תסתיים, אך בשוק צומח ומבוקש כמו זה, אני סבור שהסיכון נמוך.

מצאתי לפחות עוד שלושה אתרים בארץ בהם חוות השרתים נבנתה בקומות המרתף -

גו"ח 12722/35 טירת כרמל, גו"ח 30243/192 א.ת הר חוצבים ירושלים, גו"ח 5084/12 א.ת מערבי בית שמש.

יחד עם זאת יצוין, כי ההשבחה לא חושבה בגין ניוד שטח עיקרי עילי לתת הקרקע, אלא רק בשל גובה המבנה וגובה הקומות, כך שאין ממש רלוונטיות לשימוש המבוקש.

עם זאת, יש לזכור שמדובר בשטח תעשיה, שמיועד לבינוי עילי מעל קומת מרתף, ושימושי תעשיה/תעסוקה. השימוש המבוקש ייחודי וטומן בחובו מעין פגיעה בשווי המקרקעין בשל מגבלות שימוש עתידיות, אך אין על אלו כדי לפגוע בקופה הציבורית.

יצוין, כי בשומה מכרעת של השמאית דנה שיחור בגו"ח 5084/12 בבית שמש, הבקשה היתה להקלות: הקלה להקמת שתי קומות מרתף, ניוד שטח עיקרי עילי לתת הקרקע והקלה למתקן חניה. על כן לא נמצאה השבחה, שכן שטח עיקרי תת קרקעי שווה פחות משטח עיקרי עילי.

במקרה דנן ביקשו בנוסף גם הגדלת נפח, ולכן במקרה זה יש לחשב השבחה לרכיב שלא נוגע לשימוש בתת הקרקע, וכן אף לא נוגע לכל הקשור בזיהום הקרקע.

למען הזהירות, ובשל העובדה ששטחים עיקריים מהותיים ייבנו בתת הקרקע ומביאים בכך למגבלת שימושים עתידית, אביא בחשבון מקדם הפחתה 0.95.

לעניין גודל המגרש, המגרש בשטח רגיל ביחס לסביבה. יש גדולים וקטנים ממנו.

עסקאות ההשוואה שנותחו ע"י שמאי המשיבה הן ממגרשים בשטחים בגדלים של 6,386 מ"ר, 11,168 מ"ר ו-26,029 מ"ר. אין רלוונטיות לשימוש המבוקש בו, כמוסבר לעיל. לאור כך לא יובא בחשבון מקדם התאמה לגודל.

<u>דחיה בגין קרקע מזוהמת:</u>

לטענת שמאי המבקשת, ביום אישור התכנית בחלקה היו קיימים מבנים ובנוסף הקרקע היתה קרקע מזוהמת.

המכתב שהקרקע נקיה התקבל ביוני 2025. כלומר כחודש לאחר אישור ההקלות בוועדה.

ייתכן שנושא זה יש בו על מנת לעכב מתן היתר בזמן המתוכנן, אך יש לזכור שאין לנו מידע מקביל על מצבם של נתוני ההשוואה. הבניה העילית אינה קשורה למרתפים אך התחלת הבניה על החלקה לא יכולה להתחיל לפני אישור המשרד להגנ"ס.

למען הזהירות, תחושב דחיה למשך חצי שנה, אשר תחושב על שני מצבי התכנון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חישוב שווי מ״ק אקו׳:

אין מחלוקת על השווי לדונם, בסך 5,000,000 ₪.

הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.95 בגין זיהום קרקע, על הצד הזהיר.

הנפח חושב לפי גובה מבנה 12 מ׳ ב-3 קומות, קרי 4 מ׳ לקומה, וגובה 3 מ׳ לשטחים התת קרקעיים.

חישוב שווי מ"ק			
שווי דונם ללא חצר			₪ 5,000,000
הפחתה זהירה בגין זיהום קרקע			0.95
שווי דונם ללא חצר, נקי			₪ 4,750,000
רכיב	שטח במ"ר	גובה מבנה ב-מ'	סה"כ בניה במ"ק
שטח עיקרי, 40% * 3 קומות	1200	4	4,800
שטח שירות עילי, 60% מעיקרי	720	4	2,880
שטח שירות תת"ק, קווי בניין 0 צידי ואחורי	800	3	2,400
סה"כ בניה			10,080
שווי מ"ק מבונה			**₪ 471.2**

תחשיב ההשבחה:

קומה	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ במ"ר	גובה מותר ב-מ'	נפח מותר במ"ק	גובה מבוקש ב-מ'	נפח מבוקש במ"ק	הפרש במ"ק
מרתף 2-	4,509.18	1,679.09	6,188.27	3	18,564.8	6.5	40,223.8	21,658.95
מרתף 1-	4,516.64	1,700.85	6,217.49	3	18,652.5	7	43,522.4	24,869.96
קרקע	2,984.07	1,791.39	4,775.46	4	19,101.8	5.75	27,458.9	8,357.06
קומה א		2,446.57	2,446.57	4	9,786.3	5	12,232.9	2,446.57
קומה ב		164.53	164.53	4	658.1	6.25	1,028.3	370.19
סה"כ					**66,763.5**		**124,466.2**	**57,702.72**

שווי מ"ק	₪ 471.2
מקדם השבחה	0.14
מקדם סיכון שימושים	0.95
דחיה חצי שנה, 6%	0.971
ההשבחה	**₪ 3,512,595**
היטל ההשבחה	**₪ 1,756,298**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, השבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בא.ת קריית אליעזר שבנתניה.

12.3. תחשיב ההשבחה הינו בגין אישור תכנית הסבות ואישור הקלות, ומימוש חלקי בדרך של היתר בניה כולל הקלות.

12.4. הובא בחשבון מצבו התכנוני של הנכס הנדון במצב הקודם ובמצב החדש.

12.5. הבאתי בחשבון ערכי שווי ראויים למועד הקובע והתאמות נדרשות.

12.6. המועד הקובע לתכנית הינו יום אישור התכנית + 15 יום כחוק.

12.7. המועד הקובע להקלות הינו יום אישורן בוועדה.

12.8. ההערכה בחוות דעת זו אינה כוללת מע"מ.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי סך ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון, גוש 8236 חלקה 25, הינה כדלהלן (מתוקן):

הגורם המשביח	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הס/3/348/א	23.05.2023	₪ 2,545,356	₪ 1,272,678
הקלות	05.05.2025	₪ 3,521,595	₪ 1,756,298

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע