תאריך	:	07/08/2025
מספר מינוי	:	0904-2025
מספרנו	:	586

לכבוד,

המבקש, אלמוג כ.ד.א.י. בע"מ

באמצעות השמאי דרור מרדכי גולדנברג

בדוא"ל: drorgolden@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית מודיעין

באמצעות השמאי דן טרשנסקי

בדוא"ל: dani@ktap.co.il

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 62 בגוש 5684
רחוב נחל זוהר 20, מודיעין-מכבים-רעות

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>

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

גורם ההשבחה : אישור תוכנית בניין עיר מד/53/5 ואישור הקלות.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בנייה מס' 20240202.

2. <u>מועדים</u>

- המועדים הקובעים לשומה:

גורם השבחה	מועד קובע
מד/53/5 (420-0898213)	15/05/2023
אישור הקלות	07/08/2024

- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 13/05/2025.
- מועד הדיון: ביום 14 ביולי 2025, קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש		
מס'	**מהות**	**מועד המסמך**
1	**שומה אחרת** מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאים דרור גולדנברג ורפאל קונפורטי	29/05/2025
2	פרוטוקול החלטת ישיבת ועדת משנה מס' 20240007	07/08/2024
3	העתק רישום מפנקס הזכויות המיוחס לחלקה מושא ההחלטה	17/12/2024

מטעם המשיבה		
מס'	**מהות**	**מועד המסמך**
1	**שומה מטעם המשיבה** שנערכה ע"י השמאים דני טרשנסקי ודור בר-און	27/02/2025
2	**מסמך תגובה** לשומה אחרת	26/06/2025

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון	:	מבנה מסחרי בן קומה אחת מעל קומת מרתף חלקית
גוש	:	5684
חלקה	:	62
שטח חלקה רשום	:	1,799 מ"ר
זכויות משפטיות	:	חכירה
כתובת	:	נחל זוהר 20, מודיעין- מכבים- רעות.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

המקרקעין הנדונים מהווים חלקה בתחומה מבנה מסחרי חד קומתי ע"ג קומת מרתף חלקית לצד מגרש חניה, הידוע כחלקה 62 בגוש 5684, הממוקם ברח' נחל זוהר 20, בתחום שכונת "משואה" המצויה במרכז העיר מודיעין מכבים רעות.

שכונת משואה (המכונה גם "גבעת C") היא אחת מהשכונות המרכזיות והוותיקות בעיר, ומאופיינת בבינוי של בתי מגורים בני 3-4 קומות לצד בתי מגורים דו משפחתיים.

במרכז השכונה שישה מגדלי דירות ברח' מגדל הלבנון.

השכונה גובלת בחלקה הצפון מערבי במרכז העסקים הראשי של העיר ופארק הטבע העירוני פארק ענבה. מצפון שכונת נחלים ובדרום רעות ושכונת השבטים.

הפיתוח בסביבת הנכס מלא ובמצב תחזוקה טוב.

בהיבט של אלטרנטיבות מסחריות למרכז המסחרי נשוא ההערכה (מרכז "מיניקן"), יש לציין כי בצפון מזרח השכונה מצוי מרכז "קאנטרי סנטר" - המרכז המסחרי הוותיק ביותר בעיר.

מעבר לכך, מצפון לשכונה שוכנים קניון עזריאלי, התחנה המרכזית ותחנת הרכבת, המהווים מוקדי מסחר ושירות משמעותיים ברמה העירונית.

רחוב נחל זוהר הינו רחוב דו סטרי, לכלי רכב, המחבר בין שכונת "ציפורים" מצפון מערב לרחוב נחל צלמון ממזרח.

החלקה הנדונה הממוקמת בגדה הצפונית של הרחוב, בעלת צורת אי רגולרית דמוית האות "ו" (מנח אופקי) ושטחה הרשום הינו 1,799 מ"ר, בתחומה מבנה מסחרי חד קומתי מעל קומת מרתף חלקית לצד מגרש חניה.

במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 20240202 מיום 16/04/2024 מבוקשת תוספת קומת משרדים ע"ג המבנה המסחרי הקיים.

<u>גבולות הנכס</u>:

מדרום - רחוב נחל זוהר ומעברו בתי מגורים בבנייה רוויה

מצפון - חטיבת קרקע ריקה (צפון מזרח) ובית כנסת (צפון מערב)

ממזרח - שביל ציבורי ומעברו גן ילדים

ממערב - בית כנסת

תצלום אוויר[1] של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו סגול):



[1] בהתאם לאתר GIS של העיר מודיעין מכבים רעות.

6. <u>מצב תכנוני</u>

להלן טבלה מרכזת של התכניות החלות על הנכס שבנדון[2]:

מס' תוכנית	מהות	ע.ר / י.פ	מועד פרסום
מצב קודם			
גז/מד/במ/5	תוכנית מתאר מקומית	4215	19/05/1994
מד/1/5	שינוי מס' 1 לתוכנית מתאר גז/מד/במ/5	4392	17/03/1996
מד/4/5	שינוי מס' 4 לתוכנית מתאר גז/מד/במ/5	4444	19/09/1996
מד/2020	תוכנית מתאר כוללנית לעיר מודיעין	4747	05/05/1999
מד/4/5א	תוכנית מפורטת החלה במושא ההחלטה	4833	19/12/1999
מד/35	קביעת תנאים למתן היתר בנייה להצבת מבנה זמני קל עבור מחסה לסועדים במסעדות בעונת החורף	5728	24/10/2007
מצב חדש			
מד/5/53 (420-0898213)	תוכנית מפורטת החלה במושא ההחלטה	11306	30/04/2023
מד/2040 (420-0514364)	תוכנית מתאר כוללנית לעיר מודיעין	11611	04/09/2023

להלן פירוט התוכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1. **<u>גז/מד/במ/5</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4215 ביום 19/05/1994.

מטרות התוכנית:

1. קביעת ייעוד קרקע למגורים, בנייני ציבור, אזור מסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לייעור ומעברים להולכי רגל.
2. קביעת הוראות בנייה, קו בניין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
3. קביעת טיפוסי מבנים למגורים וכן דרך התקבצותם למקבצים.
4. קביעת שטחי בנייה מרביים, מספר קומות מרבי ומספר יח"ד מרבי לכל מגרש ו/או מתחם.
5. התווית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
6. חלוקת שטח התוכנית למתחמי תכנון.
7. חלוקה חדשה בהתאם לחוק התכנון והבנייה פרק ג', סימן ז'.
8. לשנות בהתאם לאמור לעיל את תכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז.

בתוכנית מסומנת החלקה מושא ההחלטה בתחום שני ייעודי קרקע נפרדים: מגרש מ-111 בייעוד "**מגורים ג' מיוחד**" ומגרש פ-118 בייעוד "**שטח ציבורי פתוח**".

[2] תכניות נוספות שחלות על הנכס שבנדון ואינן רלוונטיות למטרת חוות הדעת, לא פורטו בטבלה זו.

6.2. **<u>מד/4/5</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס׳ 4444 ביום 19/09/1996.

מטרות התוכנית:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג׳ מיוחד (מתחמים מ-104 א׳ ומ-111 א׳) לשטח לבניין ציבורי, לשטח פתוח ציבורי, לדרך משולבת / חניה ציבורית, לאזור עתיקות משולבים בפארק ציבורי ולדרך.
2. שינוי ייעוד שטח פתוח ציבורי (פ-118, פ-141, פ-142, פ-143) לשטח מסחרי, לשטח לבניין ציבורי, לאזור עתיקות משולבים בפארק ציבורי ולדרך משולבת / חניה ציבורית.
3. שינוי ייעוד מעבר להולכי רגל פ-117 לדרך משולבת / חניה ציבורית.
4. ביטול דרך וקביעת תוואי דרך חדשה.
5. קביעת נפחי בנייה למבני ציבור.
6. קביעת קווי בניין וזכויות בנייה בשטח המסחרי.
7. קביעת הוראות אדריכליות.
8. קביעת בינוי מנחה.

התוכנית מסמנת את החלקה הנדונה כמגרש ח-81 בייעוד **״אזור מסחרי״** (בתחומו סומן שטח מסחרי עם זכות מעבר לציבור ושטח מסחרי לחניה עם זיקת הנאה לציבור), בתחומו חלות הוראות וזכויות הבנייה הבאות:

תכליות ושימושים:

מרכול (מינימרקט), חנויות ייעודיות, שירותי אשנב ומסעדות.

זכויות בנייה:

מס׳ מתחם	שטח עיקרי מעל ל-0.00 ± במ״ר	שטח עיקרי מתחת ל-0.00 ± במ״ר	שטח שירות מעל ל-0.00 ± במ״ר	שטח שירות מתחת ל-0.00 ± במ״ר	סה״כ מרבי כולל במ״ר
ח-81	280 מ״ר	-	60 מ״ר	160 מ״ר	500 מ״ר

הערות ברמת הטבלה:

1. קווי בניין:

קווי בניין מינימאליים של הבניינים למסחר כלפי השטחים הציבוריים פ-137 א׳ ופ-165, הינם אפס. כלפי שטח ציבורי פ-167 קווי הבניין המינימאליים הם 2 מ׳. כלפי הדרך קו הבניין המינימאלי הינו 2 מ׳.

2. חזית מסחרית:

החזית המסחרית מסומנת ע״ג נספח הבינוי (נספח מס׳ 1) בקו מקווקו. חזית זו מחויבת בהוראות אדריכליות.

3. הוראות אדריכליות:

א. צורת הבניינים הכללית, כמופיע ע״ג הנספח, אך לא מידותיהם הסופיות, היא מחייבת.

ב. גובה הבניינים: קומה אחת בלבד, עד גובה מרבי (כולל מעקה בנוי) של 6 מ׳ מעל מפלס ה-0.00 ±.

ג. מפלס הכניסה (מפלס ה-0.00 ±) מסומן ע״ג הנספח. תותר סטייה של 0.5 מ׳ ±.

ד. הבניינים יצופו בשלמותם באבן טבעית מרובעת ומסותתת. פינות הבניין וחשפי הפתחים יטופלו באמצעות אבן שלמה ובמידות שלא תפחתנה מ-15 ס״מ.

ה. בחזיתות המסחריות המסומנות ע״ג הנספח המקווקו ופונות אל הרחבה, לא תותר חזית זכוכית רצופה באורך העולה על 4 מ׳. ההפסקות בחזית הזכוכית תהיינה בעמודי אבן, במידות שלא תפחתנה מ-50 ס״מ.

ו. תותר הצללה של החזית המסחרית ברוחב שלא יעלה על 2 מ׳ מעל השטח המסומן כשטח מסחרי עם זכות מעבר לציבור, ראה סעיף קטן י׳ שלהלן. ההצללה תהיה אחידה וכחלק מהבקשה להיתר בנייה.

ז. לא תותר הצבת מערכות מכניות וטכניות גלויות על גגות הבניינים אלא בהסתרה מלאה בתוך מעקה הגג או שיפועו.

4. חצר משק:

חצר משק תהיה כלואה בקירות הבניינים או בקירות הפיתוח.

5. חניה:

החניה תהיה כמסומן ע״ג נספח מס׳ 1 במתחם פ-168.

6. שטח מסחרי עם זכות מעבר לציבור:

שטח מסחרי עם זכות מעבר לציבור יהווה מעבר להולכי רגל מהחניה ומהשטחים הציבוריים השונים אל מעבר ציבורי פ-137 א׳, בשיפועים המתאימים למעברי נכים. ברחבה המסומנת ע״ג נספח הבינוי, מול החזיתות המסחריות שבשטח המסחרי תהיינה נטיעות כחלק מפתרון האדריכלי הכולל. גובה הרחבה הממוצע הוא 272.5 מ׳.

תותר הצללת רצועה ברוחב של 2 מ׳ משטח זה בצמוד לחזיתות המסחריות ובתנאי שתהיה אחידה.

7. שטח מסחרי לחניה עם זיקת הנאה לציבור:

שטח מסחרי לחניה עם זיקת הנאה לציבור מהווה חניה פתוחה לציבור בכל עת לשימוש השטח המסחרי. החניה תהיה בהתאם למופיע בנספח מס׳ 1.

6.3. **<u>מד/4/5א</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס׳ 4833 ביום 19/12/1999.

תוכנית מפורטת החלה בחלקה מושא ההחלטה, שמטרותיה כדלהלן:

1. הקטנת שטחי שירות והגדלת שטחים למטרות עיקריות בקומה התחתונה למטרות עיקריות כדלקמן: ספורט וחוגים.
2. תוספת שני מקומות חניה.
3. קביעת הוראות לגובה קיר התמך הצפוני הגובל עם מגרש פ-165.
4. שינוי הוראות אדריכליות.

התוכנית מסמנת את החלקה הנדונה כמגרש ח-81 בייעוד **״אזור מסחרי״** (בתחומו סומן שטח מסחרי עם זכות מעבר לציבור, שטח מסחרי לחניה עם זיקת הנאה לציבור, ושטח בתחומו הותרה הקמת מרתף / קומה תחתונה), בתחומו חלות הוראות וזכויות הבנייה הבאות:

תכליות ושימושים:

1. שימושים מותרים בשטחים העיקריים שבמפלס העליון: מרכול, מינימרקט, חנויות ייעודיות, שירותי אשנב ומסעדות.
2. שימושים מותרים בשטחים העיקריים שבמפלס התחתון: ספורט וחוגים.
3. גובה קומה תחתונה 2.40 מ'.

זכויות בנייה:

מס' מתחם	שטח עיקרי מעל ל-0.00 ± במ"ר	שטח עיקרי מתחת ל-0.00 ± במ"ר	שטח שירות מעל ל-0.00 ± במ"ר	שטח שירות מתחת ל-0.00 ± במ"ר	סה"כ מרבי כולל במ"ר
ח-81	280 מ"ר	134 מ"ר	60 מ"ר	26 מ"ר	500 מ"ר

שטח מסחרי עם זכות מעבר לציבור:

1. גובה קיר התמך הצפוני, בקטע התוחם את מבנה המרכז המסחרי, במקום המסומן בתשריט הבינוי, לא יעלה על 6 מ' (גובה מרבי 278 +) בנקודת רום הקיר ובלבד שתוואי הקיר, פרטיו, סוג האבן ועיבוד האבן, פרטי המעקה וכדומה, יהיו אחידים לכל אורכו.
2. שילוט השטח העיקרי שהתווסף במפלס התחתון, יימצא בתחום הרחבה המסחרית בקומת הקרקע, הנצפית מהרחוב והכוללת את שילוט כל היחידות המסחריות במרכז.

   פתרון שילוט זה, יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.
3. ריצוף הרחבה הראשית יהיה באריחי חוצות על בסיס אגרגט טבעי, עפ"י נספח הבינוי.

חניה מסחרית עם זיקת הנאה לציבור:

שטח מסחרי לחניה עם זיקת הנאה לציבור. במקום זה יתווספו 2 מקומות חניה עפ"י המסומן בנספח החניה בגין תוספת שטח.

<u>מצב חדש</u>

6.4. **<u>מד/53/5</u>**[3] שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 11306 ביום 30/04/2023.

תכנית מפורטת החלה בתחום החלקה הנדונה (מגרש ח-81).

מגרש ח-81 הינו מגרש בייעוד מסחר עם זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב מכוח תכנית מד/5/4א.

בתחום המגרש קיים מרכז מסחרי הכולל קומת קרקע, מרתף וחניון ציבורי.

התכנית קובעת שינוי ייעוד למסחר ולתעסוקה, תוספת זכויות בנייה, תוספת קומה וגובה, שינוי בקו בניין וקביעת הוראות בינוי, לטובת תוספת קומת משרדים למרכז המסחרי הקיים.

התוכנית מסמנת את החלקה הנדונה כמגרש מס' 100 בייעוד **"מסחר ותעסוקה"** (בתחומו סומן זיקת הנאה למעבר ברכב וזיקת הנאה למעבר רגלי), בתחומו חלות הוראות וזכויות הבנייה הבאות:

תכליות ושימושים:

1. מסחר, לרבות: מרכול (מינימרקט), חנויות, שירותי אשנב ומסעדות, ספורט וחוגים.
2. תעסוקה, כולל: משרדים, מרפאות, בנקים ושירותים אישיים (לא יותרו שימוש תעשייה).

[3] 420-0898213.

אדריכלות:

1. בקומת הקרקע יותר שימוש מסחרי בלבד.
2. בקומות המרתף יותרו: אחסנה, מתקנים ומערכות טכניות וכן ספורט וחוגים.
3. עם בניית הקומה החדשה, יועתקו מתקנים ומערכות מהגג הקיים אל הגג החדש. תוסדר גישה מקומות המבנה, כולל קומות המסחר למתקנים על הגג החדש. הגישה תהיה משטח / מבואה ציבורית משותפת.
4. גג התוספת יהיה שטוח. גגות המבנה, לרבות גג המבנה המסחרי הקיים שלא מבוצעת עליו תוספת קומות, יטופלו כחזית חמישית - מתקנים טכניים יוסתרו ע"י אלמנטים אדריכליים, באופן שלא יהיו נצפים מהרחוב או ממבני המגורים הסמוכים.
5. כל צנרת בתוספת לבניין כגון: צנרת ביוב, מים, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה תהייה פנימית או יוצג פתרון הסתרה.
6. חזיתות התוספת למבנה הקיים ייבנו בבנייה קשיחה בציפוי כדוגמת הקיים או חומרים אחרים ברי קיימא כגון: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, זכוכית, אלומיניום, פלדה, אריחים, בטון אדריכלי חשוף או אלמנטים טרומיים אדריכליים או כל חומר אחר.
7. פתחים: הפרופילים יותאמו לקיים מבחינת גוון, גודל ופרופורציות.
8. יוקם שילוט אחיד לכל המבנה (קיים + מבוקש) עפ"י הוראות התכנית התקפה וחוקי העזר כחלק מהיתר הבנייה.
9. לא תתאפשר הצבת מערכות ו/או אחסנה במרפסות.
10. לא יותרו גגות רעפים, לא תותר הצבת שלטים מעל הגגות.

זיקת הנאה למעבר ברכב:

השטח המסומן ע"ג התשריט בסימון ייעודי לזיקת הנאה למעבר רכב הינו שטח מסחרי לחניה עם זיקת הנאה לציבור.

חניה זו תהיה פתוחה לציבור בכל עת לשימוש שטח המסחר והתעסוקה.

זיקת הנאה למעבר רגלי:

1. השטח המסומן ע"ג התשריט בסימון ייעוד לזיקת הנאה למעבר רגלי הינו שטח מסחרי בקומת הקרקע עם זכות מעבר לציבור בכל עת.
2. גובה קיר התמך הצפוני, בקטע התוחם את מבנה המרכז המסחרי, לא יעלה על 6 מ' מפני הקרקע הצמודים לקיר התמך.
3. פרטי קירות התמך, לרבות סוג האבן, עיבודה, פרטי המעקה וכו', יהיו אחידים לכל אורכם של הקירות המגרש.
4. ריצוף שטח זיקת ההנאה יהיה בתיאום אדריכלות הנוף של הרשות במסגרת הבקשה להיתר בנייה.

זכויות בנייה:

ייעוד	שימוש	גודל מגרש	שטחי בנייה				אחוזי בנייה כוללים	תכסית	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מ')[4]	מס' קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	סה"כ שטח בנייה				
מסחר ותעסוקה	מסחר	1,799 מ"ר	305 מ"ר	43 מ"ר	100 מ"ר	52 מ"ר	500 מ"ר	21%	12	2	1
	משרדים		232 מ"ר	128 מ"ר			360 מ"ר	20%			

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין: צידי ימני - 0 מ', צידי שמאלי - 0 מ', אחורי - 2 מ', קדמי - 2 מ'.

7. **<u>רישוי</u>**

להלן טבלה מרכזת של בקשות / היתרי בנייה המיוחסים לחלקה שבנדון:

מס' היתר	מועד הפקת ההיתר	מהות ההיתר
980151	08/04/1998	הקמת בניין חדש למרכז מסחרי הכולל קומת קרקע ומרתף.
990196	11/01/2000	שינויים בפיתוח ובמבנה.
990400	24/02/2000	הקטנת שטח שירות והגדלת שטח עיקרי בקומה התחתונה למטרות עיקריות כדלקמן: ספורט וחוגים.
20110022	13/01/2011	הצבת מנועי מזגנים, מנדפים וקיר אקוסטי מדומם, על הגג. במגרש ח-81, מרכז מיניקן.
20140292	09/12/2014	בניית חלל אחסנה עד גובה 1.80 מ' במסעדת אקא - בקשה בדיעבד.
בקשה להיתר בנייה מס' 20240202	מועד אישור ועדת המשנה - 07/08/2024	תוספת קומת משרדים ומעלית למרכז מסחרי קיים בן קומה 1 (קרקע) עפ"י תכנית מד/53/5. אישור ההקלות הבאות: 1. תוספת שטחי שירות של 10.11 מ"ר. 2. ניוד שטחי שירות של 14.88 מ"ר ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

<u>בקשה להיתר בנייה מס' 20240202 מיום 16/04/2024</u>

תוספת קומת משרדים ומעלית למרכז מסחרי קיים בן קומה 1 (קרקע) עפ"י תכנית מד/53/5.

במסגרת הבקשה הוגשו הקלות בזה הנוסח:

1. תוספת שטח שירות של 10.11 מ"ר (עד 5%) מתוקף סטייה ניכרת 151 ב' לצורך ביצוע התאמת נגישות לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מגבלות.
2. ניוד שטחי שירות של 14.88 מ"ר ממתחת אל מעל הקרקע.

[4] הגובה 12 מ' כולל את שתי הקומות - קומות מסחר וקומת תעסוקה. מעל לגובה זה תותר הצבת מעקה גג היקפי לטובת הסתרת מתקנים טכניים, הגבהה מקומית עבור פיר מעלית / יציאת חדר מדרגות עפ"י דרישות תכנון.

במסגרת הבקשה התבקשו שטחי הבנייה הבאים:

קומה	שימושים עיקריים					
	משרדים	ספורט וחוגים במרתף מסחר בקרקע		אחסנה שהפך למסחר	מדרגות עיקרי שהפך לשירות	סה"כ שטח קיים	סה"כ שטח עיקרי
	מוצע	קיים	מוצע	מוצע	מוצע		
מרתף		133.32 מ"ר	33.32 מ"ר -			133.32 מ"ר	100.00 מ"ר
ק. קרקע		279.95 מ"ר		37.35 מ"ר	12.30 מ"ר -	279.95 מ"ר	305.00 מ"ר
ראשונה	232.00 מ"ר						232.00 מ"ר

חלקי שירות											
ממ"ק מוצע	קירות ממ"ק מוצע	מעברים לכלל הציבור מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	אחסנה		מתקנים ומערכות טכניות קיים	מעלית מוצע	ביתן אשפה		קומת עמודים מפולשת		סה"כ שירות
				קיים	מוצע			קיים	מוצע	קיים	מוצע	
				3.80 מ"ר	33.32 מ"ר			19.15 מ"ר	19.15 מ"ר -			37.12 מ"ר
			12.30 מ"ר	38.64 מ"ר	37.35 מ"ר -	2.05 מ"ר	3.42 מ"ר		19.15 מ"ר	19.17 מ"ר	22.72 מ"ר	80.10 מ"ר
10.00 מ"ר	3.57 מ"ר	63.27 מ"ר	9.02 מ"ר		30.03 מ"ר							115.89 מ"ר

בתאריך 07/08/2024 החליטה ועדת המשנה בישיבה מס' 20240007 לאשר את הבקשה כולל ההקלות.

8. <u>מצב משפטי</u>

8.1. <u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, מיום 17/12/2024, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	5684
חלקה	:	62
שטח חלקה	:	1,799 מ"ר
בעלויות	:	רשות הפיתוח (בשלמות)
חכירה	:	חברת אלמוג (כ.ד.א.י.) בע"מ (בשלמות)
הערות	:	הערה בדבר אתר עתיקות מיום 20/06/2001[5]

[5] ראה ילקוט פרסומים מס' 4318 מיום 13/07/1995 עמודים 3902-3903.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכניות בנין עיר מד/53/5 ואישור הקלות.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

גורם השבחה	ההשבחה לפי שמאי המבקשת	ההשבחה לפי שמאי המשיבה
תכנית מד/53/5	₪ 318,952	₪ 1,454,630
אישור הקלות	לא חלה השבחה	₪ 55,019

11. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

גורם השבחה	**עמדת שמאי המבקשת**	**עמדת שמאי המשיבה**
תכנית מד/53/5		
המתודה לבחינת ההשבחה	בחינת ההשבחה ביחס לשטחי המסחר והמשרדים	בחינת ההשבחה ביחס לשטחי המשרדים בלבד
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 14,000	₪ 20,000
שווי מ"ר מבונה למשרדים	₪ 2,100	₪ 5,500
מקדם הפחתה לעלות התאמה ביחס להשבחה	0.7	0.95
הפחתה בגין דמ"ש	(6 חודשים * 20% הפסד דמי שכירות)	-
השבחה	₪ 318,952	₪ 1,454,630
אישור הקלות		
הקלה לתוספת שטחי שירות לצורך ביצוע התאמת נגישות		
הגישה לבחינת ההקלה	קיים פטור מהיטל השבחה לפי התוספת השלישית	מביא בחשבון חיוב בהיטל השבחה בגין ההקלה הנ"ל
הקלה לניוד שטחי שירות מתחת אל מעל הקרקע		
הגישה לבחינת ההקלה	שטחי השירות שנוידו אינם סחירים ולכן לא חל בגינם היטל השבחה	מביא בחשבון חיוב בהיטל השבחה בגין ההקלה הנ"ל

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהן:</u>

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון וההכרעה בהן:

12. **<u>תכנית מד/53/5</u>**[6]

12.1. **<u>שמאי המבקשת</u>**

12.1.1. **<u>מהות ההשבחה ואופן בחינתה</u>**

שמאי המבקשת בוחנים את התמורות שחלו עפ"י הבקשה להיתר בנייה מס' 20240202 המיוחס לחלקה מושא, כלהלן:

1. <u>קומת מרתף (המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות)</u>:

במסגרת הבקשה להיתר, הומרו שטחים למטרות עיקריות לספורט וחוגים לטובת שטחי שירות לאחסנה בקומת המרתף בהיקף של 33.32 מ"ר.

במצב התכנוני הקודם, בגין השטחים למטרות עיקריות לספורט ולחוגים בקומת המרתף נוקטים שמאי המבקשת במקדם אקו' בשיעור 0.6.

במצב התכנוני החדש, בגין השטחים שהומרו לשטחי שירות לאחסנה בקומת המרתף מייחסים מקדם אקו' בשיעור 0.3.

2. <u>קומת קרקע (המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים)</u>:

במסגרת הבקשה להיתר, הוסבו שטחי אחסנה שהוגדרו כשטחי שירות לשימושי עיקרי למסחר בקומת הקרקע בשטח של 37.35 מ"ר. מנגד, הומרו שטחי מדרגות שהוגדרו כשטחים עיקריים לטובת שטחי שירות בתפקוד למבואות וחדרי מדרגות בשטח של 12.3 מ"ר.

בהתאם לכך, סך תוספת השטח העיקרי למסחר מסתכם ב-25.05 מ"ר.

שמאי המבקשת מדגישים כי שטחי האחסנה למסחר שהומרו לשטחים עיקריים היוו בפועל חלק אינטגרלי מהיחידה המסחרית.

במצב התכנוני הקודם, בגין שטחי השירות לאחסנה בקומת הקרקע נוקטים במקדם אקו' בשיעור 0.8.

במצב התכנוני החדש, בגין השטחים שהומרו לשטחים עיקריים למסחר בקומת הקרקע נוקטים במקדם אקו' בשיעור 1.

3. <u>קומת ראשונה (תוספת קומת משרדים)</u>:

שמאי המבקשת מייחסים תוספת שטחים עיקריים לשימוש משרדים בהתאם למבוקש בבקשה להיתר בנייה בהיקף של 232 מ"ר, המצויים בהלימה לזכויות שהותרו במסגרת תכנית מד/53/5 הנדונה. שמאי המבקשת מציינים כי במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת תוספת שטחי שירות ללא ממ"ק בהיקף של 72.29 מ"ר.

[6] מכונה גם תכנית מס' 420-0898213. המועד הקובע מיום 15/05/2023.

לטענת שמאי המבקשת, מקובלת עליהם גישת שמאי המשיבה לבחינת שטחי המשרדים לשיווק כפונקציה של העמסת שטחי שירות בשיעור של 20% ביחס לשטח העיקרי, כך שסך השטח הסחיר לשימוש משרדים הינו 278.4 מ״ר (שטח עיקרי למשרדים 232 מ״ר X 1.2).

לטענתם, העמסת שטחי שירות בשיעור הנ״ל מצויה ברף הגבוה ביחס למתחם הנדון המשקף שטחי בינוי מצומצמים ואופי שכונתי.

בנוסף, מייחסים תוספת שטחי אחסנה למשרדים בקומה הראשונה, כמבוקש במסגרת הבקשה להיתר, בשטח של 30.03 מ״ר ובמקדם אקו׳ בשיעור 0.6.

יוער, כי שמאי המשיבה בחנו את שווים של שטחי השירות (ללא ממ״ק) תוך ייחוס מקדם שווי בשיעור 0.6, באופן המבטא אמנם תוספת שווי ביחס לשטח העיקרי בשיעור של 20%, אולם בניגוד לגישת שמאי המבקשת שטחי השירות כוללים את רכיב האחסנה.

כביסוס לעמדתם למקדמי השווי בהם נקטו, טוענים שמאי המבקשת כי מקדמים אלה מצויים בהלימה לקביעות שמאי המשיבה במקרים דומים, כפי שבא לידי ביטוי במסגרת החלטת השמאית המכריעה יעל הרון שנערכה בגו״ח 5883/14.

12.1.2. **<u>עלויות התאמה בגין בינוי של חדש על ישן</u>**

שמאי המבקשת טוענים כי מקדם ההפחתה בגין עלויות ההתאמה ליישום הבינוי המוצע לפי תכנית מד/53/5, בשיעור 5% שנקבע על ידי שמאי המשיבה, משקף הפחתה בסך 76,500 ₪ בלבד - סכום שאינו מבטא את מלוא עלויות ההתאמה הנדרשות, הכוללות את הרכיבים הבאים:

1. חיזוק קומת הקרקע באמצעות תוספת ו/או שיקום קורות לשם תוספת קומת המשרדים.
2. תוספת קורות לצורך הקמת ממ״ק.
3. תוספת ארונות חשמל בקומת הקרקע בהתאם לדרישת חברת החשמל.
4. העתקת / החלפת כל המזגנים הקיימים בקומת הגג ושינוי צנרות.
5. העתקת / החלפת המנדף הקיים בגג לגג העליון החדש.
6. תוספת גנרטור על הגג עבור שחרור עשן מהאחסנה בקומת המרתף.
7. שינויים בפיתוח המגרש והתאמת תכנית התנועה.

לטענת שמאי המבקשת, נכון למועד עריכת חוות דעתם, בעל הזכויות טרם ערך כימות של העלויות הנדרשות ו/או טרם נתקבלה הצעת מחיר.

לפיכך, מניחים שמאי המבקשת מקדם התאמה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור 0.7, המשקף עלות התאמה בסך כ-165,000 ₪.

לתפיסתם, בהתחשב ברכיבי העלויות הנדרשות לשם תוספת הקומה, הרי שהפחתה זו מצויה ברף הנמוך של הערכים.

12.1.2.1. **<u>התייחסות שמאי המבקשת לטענות שהועלו מטעם שמאי המשיבה וטענות נוספות</u>:**

במסגרת הדיון טען שמאי המבקשת כי בשומות הצדדים הובא בחשבון עלויות התאמה כאחוז מסך ההשבחה המשקף עלויות נמוכות לאור דוח סמנכ"ל הביצוע של חברת "אלמוג" אשר התקבל כימים ספורים לפני מועד הדיון.

בעניין זה, טוען כי לאחרונה ערך דו"ח של העלויות הצפויות לצורך בחינת הכדאיות למימוש הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר בנייה, לפיו עולה כי סך עלות הבנייה הישירה ללא רווח קבלני וללא מימון מצויה בגבולות כ-4,500,000 ₪, כאשר החלק המיוחס לעלויות ההתאמה בקומת המרתף ובקומת הקרקע גדול מ-500,000 ₪ (מבלי לכלול שיפורים בחזיתות, פיתוח וכו').

כמו כן, טוען כי עלות זו מיוחסת לעלות חומרי הבנייה בלבד ללא שכר עבודה שכיום יקרה מאוד.

בנוסף, מציין כי הגם שיש לסווג את רכיב המשרדים במתחם הנדון כטיפוס Class B, הרי שגם טיפוס B מצריך שיפורים בפיתוח בכניסה למבנה, חיפוי למבנה וכיו"ב.

לדידו, לאור העלויות הגבוהות הכרוכות ביישום קומת המשרדים הנוספת ושינוי ערכי הקרקע כיום לעומת ערכי הקרקע במועד הכנת תכנית מד/53/5 הנדונה[7] ובקשה להיתר בנייה מס' 20240202[8], אזי אין בכוונת החברה לממש את הפרויקט.

בתגובה לשאלת החו"מ מדוע המבקשת מקדמת היתר בנייה למימוש הזכויות, הכרוכה בתשלום היטל השבחה והליך שמאי מכריע, כאשר אין ברצונם לממש את הפרויקט, טוען סמנכ"ל הביצוע של החברה כי עלות זו זניחה ודבריו נאמרו כמסגרת אינפורמטיבית כללית.

12.1.3. **<u>הפחתה בדמי שכירות בתקופת עבודות ההתאמה</u>**

לעמדת שמאי המבקשת, כעולה מפרק עלויות ההתאמה, נדרשות במתחם הנדון עבודות פירוק והתאמה בהיקף נרחב, במיוחד ביחס לגודלו של המתחם.

על כן, סבורים כי בגישה שמרנית וזהירה יש לייחס הנחה בשיעור של כ-20% בדמי השכירות לתקופת ביצוע עבודות ההריסה והבנייה המשמעותיות המכומתת בפרק זמן של חצי שנה.

שמאי המבקשת מייחסים דמי שכירות חודשיים עבור שטחי המסחר בסך 56,600 ₪ (בפרק ערכי השווי כפי שיפורט להלן מציינים כי דמי השכירות החודשיים עבור שטחי מסחר מצויים בגבולות של כ-140 ₪/מ"ר ברוטו).

בהתאם לכך, מייחסים הפחתה בגין הפסד דמי שכירות בסך 67,920 ₪ (דמי שכירות חודשיים לשטחי המסחר X 6 חודשים X הפחתה בשיעור 20% בדמי השכירות).

12.1.3.1. **<u>התייחסות שמאי המבקשת לטענות שהועלו מטעם שמאי המשיבה וטענות נוספות</u>:**

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי תוספת קומת המשרדים יוצרת התחדשות כוללת במתחם אשר תעלה את מחירי דמי השכירות המשולמים עבור שטחי המסחר, טוענים שמאי המבקשת כי מדובר במסחר שכונתי המשרת את תושבי השכונה כך שתוספת שטחי משרדים בהיקף של 300 מ"ר לא תפרה את השימוש המסחרי.

[7] בהתאם לאתר מנהל תכנון זמין, מועד קבלת התכנית הינו 17/01/2021. התכנית אושרה ביום 30/04/2023.
[8] בהתאם לאתר הוועדה המקומית מודיעין מכבים רעות מועד הגשת הבקשה להיתר הינו 16/04/2024.

12.1.4. **<u>ערכי שווי</u>**

שווי בסיסי למשרדים:

לעמדת שמאי המבקשת, בקביעת השווי הבסיסי למשרדים יש להתחשב בתמורות שונות שחלו סביב המועד הקובע למדרגת ההשבחה הנדונה להן השפעה מהותית על ערכי הקרקע בשימוש למשרדים, בייחוד בהשוואה לנתוני החציון הראשון של שנת 2022, אשר לטענתם מיוחסת לשיאה של תקופת "הפוסט-קורונה".

שמאי המבקשת סוקרים את התמורות המהותיות שחלו בתקופה זו בשוק המשרדים, כדלקמן:

1. גידול בשיעור הריבית, מריבית אפסית לריבית בשיעור של 4.75%, על רקע תחזיות להגדלה נוספת בשיעור הריבית, והתמתנות הפעילות הכלכלית במדינה ובעולם.
2. גידול רב בהיצע זכויות הבנייה למשרדים באופן המשפיע על ערכי הקרקע.
ירידה בביקוש לשטחי משרדים בנויים בהם מורגשת ירידה מתונה יותר של דמי השכירות בטווח הזמן הקצר והבינוני.
3. השפעתה השלילית של ה"רפורמה המשפטית" על ענף התעסוקה ככלל, ובדגש על תעשיית ההייטק הישראלי, על רקע התגובה החברתית-פוליטית-כלכלית במועד הקובע לקידום ההליך.

במסגרת זו, מפנים לסקירות דו"ח "NATAM" לשוק המשרדים עבור חציונים 1[9] ו-2[10] לשנת 2023, תרשימים מתוך סקירת שוק הנדל"ן של מחלקת המחקר CBRE לחציון הראשון לשנת 2023 המיוחסים לענף ההייטק[11], וכן כתבות עיתונאיות שפורסמו בתקשורת המקוונת[12].

בהמשך לטענתם, כביסוס לקביעת השווי הבסיסי למשרדים ולשם בחינת סבירות הערכים, מפנים שמאי המבקשת למקורות ההשוואה הבאים:

דו"ח "NATAM" חציון ראשון לשנת 2023:

לעמדת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה בחנו את דמי השכירות מדו"ח נת"מ באופן שגוי, זאת מהטעמים הבאים:

1. רמת גמר:

לעמדת שמאי המבקשת, בשומת שמאי המשיבה לא נלקח בחשבון כי דמי השכירות המפורטים בדו"ח נת"מ מיוחסים לרמת גמר מלא ולא מעטפת.

---

[9] כותרת הסקירה: "שוק המשרדים - המשך ירידה מרמות השיא בדמי השכירות ובמחירי משרדים בתל אביב".

[10] כותרת הסקירה: "שוק המשרדים - צמצום דרמטי בביקושים לשטחים גדולים".

[11] שמאי המבקשת מציגים תרשים התפלגות היקף גיוסי ההון במיליארדי דולרים של חברות סטארט-אפ ישראליות בין השנים 2015 לחציון הראשון לשנת 2023, המעיד לטענתם כי סך גיוס ההשקעות לחברות ההייטק הישראליות בחציון הראשון לשנת 2023 ירד בכ-70% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

[12] **1.** כתבה באתר "כלכליסט" מיום 11/04/2024, במסגרתה נערך ראיון עם יו"ר ומנכ"ל חברת הנדל"ן המניב של משפחת שנידמן וצוין כי "האירועים הביטחוניים, הריבית הגבוהה וההיצע הרב מטילים עננה על ענף המשרדים בישראל".

2. כתבה באתר "כלכליסט" מיום 01/01/2025, שכותרתה הראשית "בשל עודף משרדים: שופרסל מבטלת עסקת קומבינציה בכפר סבא" (החתימה על העקה נערכה ביולי 2022).

3. כתבה באתר "גלובס" מיום 19/01/2024, שכותרתה המשנית "המשרד (יד-2) יעבור מבני ברק למגדל החדש של ששון חוגי באזור קריית מטלון בפתח תקווה, הכולל 45 אלף מ"ר, בהם קומת מסחר וחניון תת קרקעי. המחיר: 45-40 שקל למ"ר ברמת מעטפת".

כך למשל, בדו"ח נת"מ צוין כי בניין מטיפוס Class A, מחירי שכירות מבוקשים למשרדים חדשים כוללים גימור סטנדרטי של 3,000 ₪ למ"ר ברוטו.

לפיכך, טוענים כי יש להפחית את עלויות הגמר על מנת לשקף דמי שכירות ברמת מעטפת.

2. סיווג טיפוס המשרדים:

לעמדת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה שגה בכך שבחן דמי שכירות ביחס למבנה משרדים מטיפוס Class A.

לדידם, בבחינת מאפייני מבנה משרדים מטיפוסClass A עפ"י דו"ח נת"מ, ניכר כי המבנה נשוא ההערכה מתאים יותר להשוואה כמבנה מטיפוס.Class B

בהקשר זה, טוענים כי אופי הבינוי של מושא השומה שונה באופן מהותי בהשוואה למבני המשרדים במרכז העסקים הראשי (מע"ר) של העיר מודיעין.

לטענתם, עיריית מודיעין רואה באזור זה את פרויקט הדגל ומשקיעה בו משאבים גדולים על מנת שיהווה אבן שואבת לעסקים, משרדים, בילוי וכיו"ב.

לשיטתם, בשונה מהזכויות המוערכות בהליך דנא לתוספת קומת משרדים ע"ג מבנה מסחרי קיים בתחום שכונת מגורים, צביון הבנייה במע"ר הינו של בנייני משרדים חדשים, יוקרתיים וייצוגיים, עבור שטחי משרדים בקומה ממוצעת גבוהה יותר, בסביבה המפרה את שימוש המשרדים כדוגמת - מסעדות, שטחי מסחר, נגישות, חניה, תחנת רכבת וכיו"ב.

יתרה מזאת, בניגוד לנכס הנדון, מציינים כי קיימת אפשרות לשכירת / קניית מקום חניה.

סיכומו של עניין, טוענים שמאי המבקשת כי יש לבחון את דמי השכירות החודשיים בהתייחס למבנה משרדים מטיפוס Class B, בתחומו בהתאם לדו"ח נת"מ משולמים דמי שכירות חודשיים בסך 54.5 ₪/מ"ר גמר מלא, המבטא דמי שכירות חודשיים ברמת מעטפת בגבולות של 40 ₪/מ"ר - 45 ₪/מ"ר.

מכרזי רמ"י:

מכרז רמ"י מר/165/2023 - פארק המדע (תמר ב), רחובות						
מועד סגירת המכרז						29/07/2024
מתחם	**מחיר קרקע**	**מחיר פיתוח**	**סה"כ**	**זכויות בנייה**		**שווי מ"ר מבונה עיקרי**
				מסחר	**תעסוקה**	**אקו'**
א	16,204,900 ₪	0 ₪	16,204,900 ₪	605 מ"ר	11,495 מ"ר	13,008 מ"ר	1,245.8 ₪
ב	10,555,555 ₪	0 ₪	10,555,555 ₪	500 מ"ר	9,491 מ"ר	10,739 מ"ר	982.9 ₪
ממוצע							**1,114.4** ₪
מכרז רמ"י מר/320/2024 - גדות, יהוד - מונוסון						
מועד סגירת המכרז						18/11/2024
מתחם	**מחיר קרקע**	**מחיר פיתוח**	**סה"כ**	**זכויות בנייה**		**שווי מ"ר מבונה עיקרי**
				מסחר	**תעסוקה**	**אקו'**
3006	50,999,999 ₪	59,358,104 ₪	110,358,103 ₪	11,292 מ"ר	56,460 מ"ר	84,690 מ"ר	**1,303.1** ₪
מכרז רמ"י מר/175/2024 - משולש התעסוקה, אלעד						
מועד סגירת המכרז						06/08/2024
מתחם	**מחיר קרקע**	**מחיר פיתוח**	**סה"כ**	**זכויות בנייה**		**שווי מ"ר מבונה עיקרי**
				מסחר	**תעסוקה**	**אקו'**
502	10,820,037 ₪	4,279,963 ₪	15,100,000 ₪	995 מ"ר	30,063 מ"ר	32,551 מ"ר	463.9 ₪
505	10,449,807 ₪	4,532,596 ₪	14,982,400 ₪	1,053 מ"ר	31,838 מ"ר	34,471 מ"ר	434.6 ₪
506	9,447,834 ₪	4,097,766 ₪	13,545,600 ₪	952 מ"ר	28,784 מ"ר	31,164 מ"ר	434.7 ₪
ממוצע							**444.4** ₪
מכרז רמ"י מר/256/2024 - משולש התעסוקה, אלעד						
מועד סגירת המכרז						14/10/2024
מתחם	**מחיר קרקע**	**מחיר פיתוח**	**סה"כ**	**זכויות בנייה**		**שווי מ"ר מבונה עיקרי**
				מסחר	**תעסוקה**	**אקו'**
515	65,421,600 ₪	5,074,485 ₪	70,496,085 ₪	3,090 מ"ר	93,378 מ"ר	101,103 מ"ר	**697.3** ₪

הערות ברמת הטבלה:

שמאי המבקש יישמו מקדם שווי למסחר לפי יחס של 2.5:1 ממשרדים.

מכר מגרשים בייעוד לתעסוקה ומסחר במתחם פארק המדע בעיר נס ציונה:

לטענת שמאי המבקשת, ממידע שנמסר להם עולה כי במהלך שנת 2023, נמכרו מגרשים מס' 102-1021, 103-1031, 401-4011 המצויים בתחום גו"ח 3851/16, מתחם פארק המדע בעיר נס ציונה, בתמורה ל-64,100,000 ₪.

לטענתם, במסגרת הממכר נמכרו זכויות מבונות סחירות ברוטו לתעסוקה ומסחר בהיקף של 32,579 מ"ר (שמאי המבקשת יישמו מקדם שווי למסחר לפי יחס של 2.5:1 ממשרדים), המשקף שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים בסך כ-2,000 ₪.

שמאי המבקשת מדגיש כי אזור התעשייה פארק המדע בעיר נס ציונה מהווה אזור חדש ומבוקש.

מו"מ שהתנהל מטעם המבקשת לרכישת שטחי משרדים בנויים בפארק התעסוקה רחובות:

לטענת שמאי המבקשת, המבקשת נשוא ההליך הנדון ניהלה מו"מ במהלך רבעון שני לשנת 2023 לשם רכישת שטחי משרדים בנויים ברמת מעטפת ב"בית ילין יפה" (גו"ח 3650/62) בפארק

התעסוקה רחובות, המהווה מבנה משרדים חדש בן 14 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתפי חניה, זאת בתמורה ל-8,400 ₪ למ״ר ברוטו.

לטענתם, מעיון בדו״ח נת״מ עולה כי שווי שטחי תעסוקה באזור רחובות - נס ציונה גבוהים יותר בהשוואה לעיר מודיעין.

דמי שכירות לשטחי תעסוקה בבנייני עזריאלי בעיר מודיעין:

לטענת שמאי המבקשת, משיחה שקיימו עם שמאי חברת עזריאלי עולה כלהלן:

1. בבניין מודיעין החדש, מושכרים כ-9,000 מ״ר בתמורה לדמי שכירות חודשיים ממוצעים בסך 83 ₪/מ״ר ברמת גמר מלאה.
2. בבנייני המשרדים הממוקמים מעל קניון עזריאלי, מושכרים כ-14,000 מ״ר בתמורה לדמי שכירות חודשיים ממוצעים בסך 69 ₪/מ״ר (רובם חוזים ותיקים).
3. בשנת 2024 הושכרו 600 מ״ר בתמורה לדמי שכירות חודשיים ממוצעים בסך 61 ₪/מ״ר ברמת גמר חלקי.

שמאי המבקשת מדגישים כי מיקומם של נכסי ההשכרה נשוא ההשוואה עדיף באופן מהותי בהשוואה לנכס הנדון.

החלטות שמאים מכריעים והכרעה בהשגה ראשונה:

1. החלטת השמאית המכריעה יעל הרון שנערכה בגו״ח 5883/14, אזור המע״ר, רח׳ ערער פינת רח׳ הרכבת, מתחם עזריאלי מודיעין החדש, נכון למועד קובע מיום 11/03/2021, במסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי למשרדים בקומות 4 עד 14 (קומה ממוצעת 9) בסך 3,500 ₪.
2. החלטת השמאית המכריעה אפרת שלז שנערכה בגו״ח 5813/137, שכונת השבטים, רח׳ שבטי ישראל 10 פינת רח׳ יהודה 2, נכון למועד קובע מיום 21/01/2021, במסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי למשרדים בסך 3,000 ₪.
3. הכרעה בהשגה ראשונה של השמאית המחוזית אטל ריינס בגו״ח 5813/137 (כמפורט בסע׳ 2), נכון למועד קובע 08/2021, במסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי למשרדים בסך 2,658 ₪.

שמאי המבקשת מציגים התייחסות להחלטות השמאים המכריעים שפורטו בשומת שמאי המשיבה, כדלקמן:

החלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג שנערכה בגו״ח 5640/77, רח׳ דם המכבים 34, למועד קובע מיום 27/01/2023, במסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה ברוטו למשרדים בסך 6,208 ₪. טענות ביחס להחלטה זו:

- קביעת השמאי המכריע משקפת שווי מ״ר מבונה עיקרי ברוטו גבוה מ-8,000 ₪, אשר איננה מצויה במתחם הסבירות, אף לא ביחס למגדלי משרדים בעיר תל אביב.
- השמאי המכריע קבע שווי בסיסי בהסתמך על גישת החילוץ, אשר אינו מצוי בהלימה לאף נתון שווי ו/או עסקת קרקע למשרדים, בייחוד לא באזור מודיעין ולמועד הקובע דנן.
- השמאי המכריע קבע שווי מ״ר בנוי למשרדים ע״ס 15,000 ₪ למ״ר ברוטו על בסיס בקשות הצטרפות לקבוצת רכישה, כאשר קיימת אי בהירות מהי רמת הגמר של השטחים שיימסרו לקבוצה.

שמאי המבקשת מדגישים כי לפרמטרים של טיב המחוברים ורמת הגמר השפעה מהותית על השווי, היוצרת שונות רבה בין העסקאות המדווחות.

במסגרת זו וכתימוכין לעמדתם, מציינים כי במסגרת ההחלטה, ביצע השמאי המכריע בקרה לערכי שווי מ״ר בנוי שקבע, זאת בהסתמך על גישת היוון ההכנסות ובסיס השוואה המיוחס לדו״ח נת״מ לפי 75 ₪/מ״ר, ונמצא כי שווי מ״ר בנוי מצוי בגבולות 13,450 ₪.

שמאי המבקשת מדגישים כי דמי השכירות החודשיים המפורטים בדו״ח נת״מ מיוחסים למשרדים המושכרים ברמת גמר מלא, ומשכך ככל שהשמאי המכריע היה מיישם בגישת החילוץ הפחתת עלויות בנייה לרמת גמר מלאה, אזי היה מתקבל שווי מ״ר מבונה העולה בקנה אחד עם יתר החלטות השמאים המכריעים המפורטות בסעיפים 1 ו-2, בגבולות כ-3,200 ₪/מ״ר לכל היותר.

4. החלטת השמאי המכריע עו״ד שלומי יפה שנערכה בגו״ח 5640/75, רח׳ דם המכבים 38, נכון למועד קובע מיום 02/10/2021, המיוחסת למבנה מסחר ומשרדים חדש באזור המע״ר, במסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה ברוטו בסך 5,300 ₪, זאת בהסתמך על היוון דמי שכירות חודשיים בסך 65 ₪/מ״ר (שווי מ״ר בנוי 11,640 ₪), וכן 3 עסקות מכר המדווחות במידע נדל״ן על בסיסן התקבל שווי מ״ר בנוי בסך 15,300 ₪.

טענות ביחס להחלטה זו:

- השמאי המכריע קבע דמי שכירות חודשיים למשרדים המושכרים ברמת מעטפת שאינם מצויים בהלימה לדו״ח נת״מ למועד הרלוונטי (שמאי המבקשת מציינים כי בדו״ח נת״מ נקבעו דמי שכירות חודשיים בסך 70 ₪/מ״ר לרמת גמר מלאה, בעוד השמאי המכריע קבע דמי שכירות חודשיים בסך 65 ₪/מ״ר ברמת מעטפת).
- לעמדת שמאי המבקשת, בשומת השמאי המכריע נותחו עסקות המכר באופן שגוי, שכן הניתוח מבוסס על שטח נטו ולא שטח ברוטו, כאשר שווי מקומות החניה לא נוטרל.

בעניין זה, מפנים שמאי המבקשת לניתוח עסקות המכר נשוא הכרעת השמאי המכריע, תוך יישום תיקונים הנדרשים לתפיסתם, כדלהלן:

תאריך	גו״ח	מחיר	שטח ברוטו	קומה	מחיר למ״ר בנטרול חניות	מס׳ חניות	הערות
19/05/2021	5640/76	1,400,000 ₪	132 מ״ר	2	7,652 ₪	3	חריג - לא הובא בחשבון
26/01/2021	5640/76	2,100,000 ₪	141 מ״ר	1	12,128 ₪	3	
28/04/2021	5640/76	1,680,000 ₪	116 מ״ר	3	11,121 ₪	3	הובא שווי מוערך ולא מוצהר (130,000 ₪)
עסקות מכר שלא פורטו בהחלטת השמאי המכריע							
17/02/2021	5640/76	1,920,000 ₪	136 מ״ר	1	11,250 ₪	3	
21/12/2021	5640/76	2,100,000 ₪	140 מ״ר	2	12,214 ₪	3	
סה״כ ממוצע בנטרול עסקה חריגה			**133 מ״ר**	**2**	**11,678** ₪		

שמאי המבקשת מציינים כי בהתאם לטבלה דלעיל מתקבל שווי מ״ר בנוי ברוטו ע״ס כ-11,700 ₪ ולא 15,300 ₪ כפי שנקבע ע״י השמאי המכריע.

לטענתם, בחילוץ רכיב הקרקע תוך יישום הפרמטרים שנקבעו ע"י השמאי המכריע[13] מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,400 ₪.

שמאי המבקשת מציינים כי בהחלטה מאוחרת יותר שנערכה אף היא במתחם המע"ר, בגו"ח 5640/78, עבור מבנה חדש למשרדים ומסחר, קבע השמאי המכריע את שווי הבסיס בהסתמך על אותם נתונים, אולם קבע רווח יזמי בשיעור גבוה יותר, כך שהתקבל שווי מ"ר מבונה ברוטו בסך 4,420 ₪ במקום 5,300 ₪ בהחלטה מגו"ח 5640/75.

לאור המפורט לעיל, סבורים שמאי המבקשת כי אין להסתמך על החלטות השמאים המכריעים אליהן הפנו שמאי המשיבה.

סיכומו של עניין, בהתאם למקורות ההשוואה המפורטים לעיל, סבורים שמאי המבקשת כי יש לאמוד שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך 2,500 ₪, המבטא שווי מ"ר מבונה ברוטו בגבולות כ-2,100 ₪ (בהנחת יחס סחיר לברוטו נטו בשיעור 20%).

שמאי המבקשת מדגישים כי השווי הבסיסי כנ"ל מתכלל את הגורמים הבאים:

- מיקום מושא ההחלטה במרכז שכונת מגורים ולא במע"ר המהווה אזור תומך עסקים וכולל שירותים נלווים.
- מיקום המשרדים בבניין - קומה ראשונה, בניגוד לנתוני ההשוואה.
- היעדר אופציה להצמדת חניה להשכרה או למכירה.
- יישומן של זכויות הבנייה עבור תוספת קומת משרדים חדשה ע"ג מבנה מסחרי ישן.
- סיווג מושא ההחלטה כמבנה משרדים Class B לעומת נתוני ההשוואה המיוחסים למבני משרדים Class A.
- רמת מעטפת.

שווי בסיסי למסחר:

שמאי המבקשת אומדים שווי מ"ר מבונה למסחר בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים והחלטה בהשגה ראשונה המיוחסים לאזורים שונים ברחבי העיר מודיעין, וכן מידע שהתקבל מטעם המבקשת לעניין גובה דמי השכירות המשולמים במושא ההחלטה, כדלקמן:

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד קובע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה מסחרי	בסיס
יעל הרון	11/03/2021	5883/14	ערער פינת הרכבת	12,000 ₪	עיקרי
שלומי יפה	06/11/2019	5640/6	דם המכבים	13,200 ₪	עיקרי
רינת וויס רביב	08/12/2020	5812/123	שד' רבין 45	14,000 ₪	ברוטו
מישל אשור	05/01/2022	5642/71	שד' דם המכבים 65	20,000 ₪	עיקרי
ארנון גולדברג	17/07/2021	5642/88	שד' החשמונאים	19,800 ₪	עיקרי
ארנון גולדברג	27/01/2023	5640/77	שד' דם המכבים 34	18,700 ₪	ברוטו
מישל אשור	07/09/2022	5642/66	שד' דם המכבים 42	18,000 ₪	עיקרי

[13] רווח יזמי - 15%, עלות בנייה לפי מחירון דקל בתוספת עקיפות בשיעור 25% - 5,775 ₪/מ"ר.

<u>הכרעה בהשגה ראשונה</u>:

הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה ע"י השמאית המחוזית ריינס אטל בגו"ח 5642/65, רח' ערער פינת הרכבת, למועד קובע מיום 25/02/2021, במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך 13,950 ₪.

<u>דמי שכירות חודשיים למסחר המשולמים במושא ההחלטה</u>:

לטענת שמאי המבקשת, ממידע שנמסר לו מטעם המבקשת, דמי השכירות למ"ר ברוטו בממוצע עבור שטחי המסחר מצויים בגבולות כ-140 ₪.

בהסתמך על מקורות ההשוואה המפורטים לעיל, אומדים שמאי המבקשת שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר בסך 14,000 ₪.

12.1.4.1. **<u>התייחסות שמאי המבקשת לטענות שהועלו מטעם שמאי המשיבה וטענות נוספות</u>:**

- בתגובה למקורות ההשוואה שפורטו במסמך התגובה ע"י שמאי המשיבה ממתחם המע"ר בעיר מודיעין, טוענים שמאי המבקשת כי כמפורט בהרחבה בפרק ערכי השווי, שמאי המשיבה לא עורכים הבחנה בגין השונות הקיימת בין נכסי ההשוואה ממתחם המע"ר למושא השומה, כדוגמת מיקום, סוג המבנה (קומת קרקע מסחרית וקומה ראשונה למשרדים לעומת מבנה תעסוקה מודרני וחדש), מועדי הערכים, הצמדת חניה לשימוש המשרדים (מושא השומה כולל מגרש חניה המשרת את כלל צרכני המתחם, היינו את השימוש המסחרי והן את השימוש המשרדי, זאת בהשוואה למבני המשרדים במע"ר הכוללים חניות צמודות) וכיו"ב.
- בתגובה למקדם ההמרה שנקבע ע"י שמאי המשיבה בין שווי בסיסי למשרדים למסחר בשיעור 3.6, טוענים כי המקדם הנ"ל הינו מהות עיוות השומה, שכן לשיטתם שווי מ"ר מבונה למשרדים שנקבע ע"י שמאי המשיבה אינו מבטא את השונות הרבה בין נתוני השוואה משנת 2022 למועד הקובע משנת 2023 (ולמועד אישור ההקלות משנת 2024), לרבות השינוי בריבית משנת 2022 (0.1%) למועד הקובע (4.75%), ייזום ה"רפורמה המשפטית", וכן עודף היצע למשרדים.

12.1.5. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

קומה	מצב קודם			מצב חדש			הפרש שטח אקוו'	שווי מ"ר אקוו'	סה"כ
	שטח סחיר	שימוש	מקדם אקוו'	שטח סחיר	שימוש	מקדם אקוו'			
מרתף	33.32 מ"ר	חוגים וספורט	0.6	33.32 מ"ר	אחסנה	0.3	9.996 מ"ר -	₪ 14,000	₪ 139,944 -
קרקע	25.05 מ"ר	אחסנה צמודת מסחר	0.8	25.05 מ"ר	מסחר	1	5.01 מ"ר	₪ 14,000	₪ 70,140
ראשונה				278.4 מ"ר	משרדים (ברוטו)	1	278.4 מ"ר	₪ 2,100	₪ 584,640
				30.03 מ"ר	אחסנה צמודת משרדים	0.6	18.018 מ"ר	₪ 2,100	₪ 37,838
השבחה גולמית									₪ 552,674
ניכוי עלויות התאמה/עודפות									0.70
ניכוי הפחתה בדמ"ש									₪ 67,920 -
סה"כ השבחה									₪ 318,952
היטל השבחה									**₪ 159,476**

12.2. **<u>שמאי המשיבה</u>**

12.2.1. **<u>מהות ההשבחה ואופן בחינתה</u>**

שמאי המשיבה בוחנים את ההשבחה ביחס לתוספת זכויות הבנייה לקומת המשרדים, זאת בהתאם לזכויות המבוקשות בבקשה להיתר בנייה מס׳ 20240202 המיוחס לחלקה הנדונה, כדלקמן:

1. שטח עיקרי:

זכויות בנייה למטרות עיקריות בהיקף של 232 מ״ר.

2. שטחי שירות:

במסגרת הבקשה להיתר, מבוקשות זכויות בנייה למטרות שירות בקומת ראשונה (קומת המשרדים) בשטח של 115.89 מ״ר.

שמאי המשיבה מנכים מהשטח הכולל כ-25 מ״ר בגין הקלות (תוספת שטחי שירות - 10.11 מ״ר; ניוד שטחי שירות - 14.88 מ״ר).

כמו כן, אינם מחייבים בהיטל השבחה בגין תוספת ממ״ק ששטחו 13.57 מ״ר, כך שיתרת שטחי השירות לחיוב מסתכמת ב-77.33 מ״ר.

בגין שטחי השירות, נוקטים במקדם אקו׳ בשיעור 0.6.

12.2.2. **<u>עלויות התאמה בגין בינוי של חדש על ישן</u>**

שמאי המשיבה מייחסים מקדם התאמה לבינוי של חדש על ישן בגין תוספת שטחי הבנייה לחיוב בקומת המשרדים בשיעור 0.95.

12.2.3. **<u>הפחתה בדמי שכירות בתקופת עבודות ההתאמה</u>**

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון הפסד דמי שכירות בתקופת ביצוע עבודות ההריסה והבנייה, טוענים שמאי המשיבה כי עקב אישור תכנית מד/53/5 הנדונה, במסגרתה נוספה קומת משרדים חדשה, אזי נוצרה התחדשות כוללת במתחם הנדון אשר תוביל לעלייה בדמי השכירות המשולמים עבור שטחי המסחר, ולפיכך סבורים כי אין לייחס הפחתה בגין גורם זה.

12.2.4. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה אומדים שווי מ״ר מבונה בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים שנערכו בשכונת המע״ר (מצפון לשכונה הנדונה) ודמי שכירות בהתאם לסקירת דו״ח ״NATAM״ לחציונים שונים בשנים 2021-2024, כדלהלן:

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>:

שמאי מכריע	מועד קובע	שכונה / מתחם	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
שלומי יפה	24/07/2021	מע״ר	5640/78	₪ 4,420
שלומי יפה	02/10/2021	מע״ר	5640/74	₪ 5,300
ארנון גולדברג	27/01/2023	מע״ר	5640/77	₪ 6,208

דו"ח "NATAM":

שנה	חציון	אזור	דמ"ש חודשיים למ"ר
2024	1	מודיעין וסובב נתב"ג	75 ₪
2023	1		75 ₪
	2		75 ₪
2022	1		71.6 ₪
	2		75.1 ₪
2021	1		69.3 ₪
	2		70.6 ₪

בהתאם למקורות ההשוואה המפורטים לעיל, ובהתאמה למיקום הנכס ומאפייניו (לא פורטו אילו התאמות נלקחו בחשבון), אומדים שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה ע"ס 5,500 ₪.

12.2.4.1. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לטענות שהועלו מטעם שמאי המבקשת:</u>**

במסגרת מסמכי ההשלמה, מציגים שמאי המשיבה מקור השוואה נוסף לבחינת השווי הבסיסי למשרדים, זאת בהסתמך על עסקות מכר שפורטו בהחלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג מגו"ח 5640/77, מתחם המע"ר בעיר מודיעין, למועד קובע מיום 27/01/2023, כדלהלן:

תאריך	שטח ברוטו לחישוב	קומה	חניות	תמורה	תמורה ללא חניות	תמורה למ"ר
15/08/2023	119.7 מ"ר	1	3	2,665,000 ₪	2,245,000 ₪	18,755 ₪
14/06/2022	137.4 מ"ר	2	3	2,700,000 ₪	2,280,000 ₪	16,594 ₪
31/05/2022	172.8 מ"ר	3	3	2,596,472 ₪	2,176,472 ₪	12,595 ₪
31/05/2022	143 מ"ר	3	3	2,580,072 ₪	2,160,072 ₪	15,105 ₪
04/04/2022	138 מ"ר	2	3	2,350,000 ₪	1,930,000 ₪	13,986 ₪

חילוץ מ"ר מבונה למשרדים		
הממוצע המתקבל מעסקות ההשוואה		15,407 ₪
הפחתת יזמות לפי שמאי מכריע	1.2	12,839 ₪
עלויות בנייה ישירות לפי שמאי מכריע		4,840 ₪
תוספת עלויות עקיפות	1.3	6,292 ₪
שווי מ"ר מבונה		**6,547** ₪

כמפורט מעלה, בפרק ערכי השווי, שמאי המשיבה אומדים שווי מ"ר מבונה למשרדים בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים וסקירת דמי שכירות למשרדים עפ"י דו"ח נת"מ.

במעד הדיון, מציינים כי השווי נקבע בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים, כאשר דו"ח נת"מ שימש כאינדיקציה לבחינת השווי בלבד.

12.2.5. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

קומה	שימוש	מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
ראשונה	משרדים	עיקרי	232 מ"ר	1	232 מ"ר
		שירות (ללא ממ"ק)	77.33 מ"ר	0.6	46.40 מ"ר
שטח אקו' לחיוב					278.40 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					₪ 5,500
מקדם בנייה על קיים					0.95
השבחה					**₪ 1,454,630**

12.2.5.1. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לטענות שהועלו מטעם שמאי המבקשת</u>:**

מהות ההשבחה ואופן בחינתה ותחשיב חלופי:

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי יש לבחון את ההשבחה כפונקציה של התמורות בזכויות הבנייה שחלו בכל מצב תכנוני לחוד, טוענים שמאי המשיבה כי חרף טענת שמאי המבקשת, ניכר כי לא הציגו התייחסות בתחשיבם לכלל השטחים.

בהתייחס לכך, מציגים שמאי המשיבה תחשיב חלופי המיישם לשיטתם את כלל השטחים במצב הקודם לעומת שטחי הבקשה להיתר בניה נשוא מדרגת ההשבחה הנדונה, כדלקמן:

מצב קודם					
קומה	**מהות**	**שטח בנייה**	**מקדם**	**מקדם המרה**	**אקו'**
מרתף	מסחר - עיקרי	133.32 מ"ר	0.6	3.6	287.97 מ"ר
	שירות	22.95 מ"ר	0.36	3.6	29.74 מ"ר
קרקע	מסחר - עיקרי	279.95 מ"ר	1	3.6	1,007.82 מ"ר
	שירות	59.86 מ"ר	0.6	3.6	129.30 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו'					**1,454.83 מ"ר**
מצב חדש					
קומה	**מהות**	**שטח**	**מקדם**	**מקדם המרה**	**אקו'**
מרתף	מסחר - עיקרי	100.00 מ"ר	0.6	3.6	216.00 מ"ר
	שירות	37.12 מ"ר	0.36	3.6	48.11 מ"ר
קרקע	מסחר - עיקרי	305.00 מ"ר	1	3.6	1,098.00 מ"ר
	שירות	80.10 מ"ר	0.6	3.6	173.02 מ"ר
ראשונה	משרדים - עיקרי	232.00 מ"ר	1	1	232.00 מ"ר
	שירות (ללא ממ"ק וללא שטחי הקלות)	77.33 מ"ר	0.6	1	46.40 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו'					**1,813.52 מ"ר**

הערה ברמת הטבלה:

אופן חישוב יחס המרה ממשרדים למסחר:

כמפורט בפרק ערכי השווי, שמאי המשיבה אומדים שווי מ״ר מבונה למשרדים לפי 5,500 ₪.

במסגרת מסמך התגובה לשומה אחרת, אומדים שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 20,000 ₪, זאת בהתבסס על החלטות השמאים המכריעים הבאות:

שמאי מכריע	מועד קובע	שכונה / מתחם	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
ארנון גולדברג	17/07/2021	מע״ר	5642/88	19,800 ₪
מישל אשור	05/01/2022	מע״ר	5642/71	20,000 ₪
מישל אשור	07/09/2022	מע״ר	5642/66	18,000 ₪
ארנון גולדברג	27/01/2023	מע״ר	5640/77	21,000 ₪

בהתאם לכך, מתקבל יחס המרה בין משרדים למסחר בשיעור כ-3.6.

תחשיב השבחה חלופי:

תחשיב השבחה חלופי	
שטח אקו׳ לחיוב	358.69 מ״ר
שווי מ״ר מבונה למשרדים	5,500 ₪
מקדם בנייה על הקיים	0.95
השבחה	**1,874,153** ₪

מתחשיב ההשבחה החלופי שהציגו שמאי המשיבה עולה כי ההשבחה נאמדת בסך 1,874,153 ₪, זאת ביחס לתחשיב ההשבחה בשומתם המקורית לפיו גובה ההשבחה הינו 1,454,630 ₪, דהיינו גידול בשיעור ההשבחה בתחשיב החלופי שנערך בהתאם לשיטת שמאי המבקשת.

אשר על כן, גורסים שמאי המשיבה כי תחשיב ההשבחה שערכו בשומתם המקורית המיישם השבחה ביחס לתוספת קומת המשרדים בלבד, מבטא גישה זהירה ושמרנית.

בתגובה לדוח סמנכ״ל ביצוע שהציג שמאי המבקשת לאחר מועד הדיון, טען כי בוועדה המקומית אין גורם שיכול לבחון את המסמך ולאור ההבדלים בשומות הצדדים לענין זה מבקש להתעלם מהמסמך או לחילופין למנות מומחה חיצוני שיבחן את העלות העודפת הצפויה.

13. **<u>הכרעה</u>**

13.1. **<u>מהות ההשבחה ואופן בחינתה</u>**

תכנית מד/53/5 הנדונה קובעת שינוי ייעוד למסחר ולתעסוקה, תוספת שטח עיקרי למסחר ותוספת קומת משרדים למרכז המסחרי הקיים.

שמאי המבקשת סבורים כי בניגוד למתודה בה נקטו שמאי המשיבה לבחינת ההשבחה כפונקציה של תוספת קומת המשרדים בלבד, יש לבחון את התמורות בזכויות הבנייה שחלו בכל מצב תכנוני לחוד, לרבות בגין שטחי המסחר.

בתגובה, שמאי המשיבה הציגו תחשיב השבחה חלופי תוך יישום המתודה הנדונה.

בהתחשב בכך שבקומות המסחר הקיימות (מרתף וקומת קרקע) הומרו שטחי בנייה לפונקציות שונות, מקובלת עליי המתודה בה נקטו שמאי המבקשת המבטאת את השונות בין מצבי התכנון.

להלן פירוט רכיבי הבינוי הרלוונטיים:

1. **המרת שטח עיקרי מקומת המרתף לאחסנה בקומת המרתף:**

במסגרת הבקשה להיתר, הומרו שטחים למטרות עיקריות לספורט וחוגים בקומת המרתף לטובת שטחי שירות לאחסנה בקומת המרתף בהיקף של 33.32 מ״ר.

במצב התכנוני הקודם, בגין השטחים למטרות עיקריות לספורט ולחוגים בקומת המרתף אנקוט במקדם אקו׳ בשיעור 0.6.

במצב התכנוני החדש, בגין השטחים שהומרו לשטחי שירות לאחסנה בקומת המרתף אנקוט במקדם אקו׳ בשיעור 0.3.

2. **קומת קרקע (המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים):**

במסגרת הבקשה להיתר, הוסבו שטחי אחסנה שהוגדרו כשטחי שירות לשימוש עיקרי למסחר בקומת הקרקע בשטח של 37.35 מ״ר. מנגד, הומרו שטחי מדרגות שהוגדרו כשטחים עיקריים לטובת שטחי שירות בתפקוד למבואות וחדרי מדרגות בשטח של 12.3 מ״ר.

מעיון בהיתר הבנייה המקורי עולה כי על מנת לעמוד במגבלת שטחי השירות המותרים לפי תכנית מד/4/5 המצויים בהלימה לשטחי השירות המותרים במצב התכנוני הקודם לפי תכנית מד/4/5א (ההיתר המקורי להקמת המבנה הופק בשנת 1998), אזי חלק מקומת העמודים המפולשת לא נכללה כחלק משטחי השירות (ולא נכללה כחלק משטחי הבנייה), כאשר חדר המדרגות סווג כשטח עיקרי.

על כן, אמנם חדר המדרגות דווח כשטח עיקרי למסחר, אולם בפועל תפקד כחדר מדרגות, כך שבמצב התכנוני הקודם קיימים שטחי מסחר סחירים קטנים יותר משטחי המסחר העיקריים שפורטו בהרמוניקת היתר הבנייה.

בהתאם לכך, תוספת השטח המסחרי הסחיר במצב התכנוני החדש הנו בהיקף של 37.35 מ״ר שמקורו שטחי אחסנה שהוסבו לשטח עיקרי מסחרי.

בבחינת היתר הבנייה המקורי של הקמת המבנה והיתר מס׳ 990400 משנת 2000 ניתן לראות כי קיימים שטחי אחסנה החוצצים בקיר פנימי עם שטחי המסחר העיקריים. מעיון בהיתרים

מאוחרים עולה כי לא קיימת הפרדה בין השטח העיקרי למסחר ובין שטחי האחסנה, אולם ערכם הכלכלי נחות בהשוואה לשטח עיקרי כמופיע בהיתרי הבניה, ולכן אייחס בגינם מקדם אקו' בשיעור 0.6.

3. תוספת שטחי שירות משותפים:

<u>חדר מדרגות</u>:

כאמור, במסגרת הבקשה להיתר, הומרו שטחי מדרגות שהוגדרו כשטחים עיקריים לטובת שטחי שירות בתפקוד למבואות וחדרי מדרגות בשטח של 12.3 מ"ר.

לא קיימת השבחה בגין שינוי סיווגם של חדרי המדרגות משטח עיקרי לשטחי שירות, ולכן לא אייחס השבחה בגין רכיב הבינוי הנ"ל.

<u>קומת עמודים מפולשת</u>:

מעיון בהיתר בנייה מס' 990400 משנת 2000, עולה כי חלק משטח קומת העמודים המפולשת בהיקף של 19.17 מ"ר (תאים מס' 13,14,15 בתרשים חישובי השטחים) נכלל כחלק משטחי השירות, בעוד יתרת קומת העמודים המפולשת בהיקף של 25.74 מ"ר אינה מהווה חלק משטחי השירות, אולם מצויה בהלימה למצב התכנוני החדש (תאים מס' 12,16,17 בתרשים חישוב השטחים).

לאור האמור, לא חלה השבחה במצב התכנוני החדש בגין תוספת שטחי השירות המיוחסים לקומת העמודים המפולשת שאינה משתנה ב-2 מצבי התכנון.

כמו כן, יוער כי שטח קומת העמודים מקורה ב-2 מצבי התכנון.

לפיכך, לא אייחס השבחה בגין תוספת שטחי שירות עבור קומת עמודים מפולשת.

<u>ביתן אשפה</u>:

בהתאם לבקשה להיתר בנייה מס' 20240202, נוידו שטחי שירות בפונקציה של ביתן אשפה מקומת המרתף לקומת הקרקע.

על כן, לא נוצרה השבחה בגין ניוד זכויות אלה.

יוצא אפוא, כי לא קיימת השבחה בגין תוספת שטחי השירות בקומת הקרקע.

הבחינה הראויה של ההשבחה צריכה להיעשות תוך התייחסות לתמורות שהתרחשו בכל מצב תכנוני ביחס לכל רכיב בינוי באופן קונקרטי ומבוסס, ולא באופן מלאכותי. לפיכך, אינני מקבלת את המתודה בה נקטו שמאי המשיבה בתחשיב ההשבחה החלופי.

4. קומה ראשונה (תוספת קומת משרדים):

במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 20240202, נוספה קומת משרדים למרכז המסחרי הקיים מכוח תוכנית מד/53/5 הנדונה בשטח למטרות עיקריות בהיקף של 232 מ"ר, ושטחי שירות בהיקף של 115.89 מ"ר.

השווי הבסיסי למשרדים הינו ביחס לשטח לשיווק, המבטא יחס ברוטו נטו בגבולות 20% עד 30% בהתאם למקור ההשוואה.

על כן, יש לשמור על אחידות בבחינת השטח האקו', ולכן מקובלת עליי גישת שמאי המבקשת לבחינת ההשבחה כפונקציה של שטח נטו + שטחים משותפים לפי יחס ברוטו נטו.

משטחי השירות המבוקשים בקומת המשרדים יש להפחית את שטחי השירות המהווים פונקציה של אישור הקלות במסגרת הבקשה להיתר בנייה ושאינן מהוות נגזרת השבחה של התוכנית הנדונה (ניוד שטחי שירות בשטח של 14.88 מ״ר, תוספת שטחי שירות בשטח של 10.11 מ״ר). בנוסף, יש להפחית את רכיב הממ״ק הפטור מהיטל השבחה ששטחו 13.57 מ״ר.

כמו כן, אין לכלול את שטחי האחסנה למשרדים הסחירים בשטחי השירות המשותפים.

בהתאם לכך, יתרת שטחי השירות המשותפים בקומת המשרדים הינה 47.30 מ״ר, המשקפת יחס ברוטו נטו בשיעור של כ-17%, בדומה לשמאי המבקשת (שמאי המבקשת מייחסים יחס ברוטו נטו בשיעור של 20% ביחס לשטח העיקרי ולא ביחס לשטח נטו[14], שיעור העמסה זה משקף יחס ברוטו נטו בשיעור של כ-17%).

יודגש כי סך שיעור העמסה זה מיישם השבחה עבור מלוא שטחי השירות המשותפים בגינם קיימת השבחה עפ״י המבוקש בבקשה להיתר בנייה שבנדון.

יתר על כן, הבאתי בחשבון השבחה בגין תוספת שטחי האחסנה למשרדים המהווים חלק מהשטחים הסחירים ושטח היחידה נטו, במקדם אקו׳ בשיעור 0.6 ובהתאם להסכמת הצדדים.

13.2. <u>ערכי שווי</u>

13.2.1. <u>שווי בסיסי למשרדים</u>

לעמדת שמאי המבקשת, נכון למועד הקובע במאי 2023, חלו תמורות מהותיות בשוק המשרדים, לרבות גידול בשיעור הריבית והיצע זכויות הבנייה למשרדים, וכן השפעה שלילית של החקיקה המשפטית על ענף התעסוקה.

שמאי המבקשת אומדים שווי בסיסי למשרדים לשיווק בסך 2,100 ₪ המבטא יחס ברוטו/נטו בשיעור 20%.

כחלק מבסיס ההשוואה וכתימוכין לסבירות ערכי השווי, מפנים שמאי המבקשת למקורות השוואה שונים, לרבות נתוני דמי שכירות לפי דו״ח נת״מ לחציון הראשון לשנת 2023, מכרזי רמ״י מאזורים שונים למגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה הממוקמים בערים רחובות, יהוד-מונוסון ואלעד, נתון שווי למכר מגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה מהעיר נס ציונה, מו״מ שהתנהל מטעם המבקשת לרכישת שטחי משרדים בפארק התעסוקה רחובות, דמי שכירות לשטחי תעסוקה בבנייני עזריאלי בעיר מודיעין המבוססים על שיחה שערך עם שמאי החברה, וכן החלטות שמאים מכריעים שנערכו באזורים שונים בעיר מודיעין-מכבים-רעות.

מנגד, שמאי המשיבה אומדים שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך 5,500 ₪ בהסתמך על דו״ח נת״מ לחציונים שונים מהשנים 2021-2024, וכן החלטות שמאים מכריעים שנערכו באזור המע״ר בעיר מודיעין-מכבים-רעות.

שמאי המשיבה לא מציינים האם השווי הבסיסי מיוחס לשטח נטו או ברוטו.

[14] הכולל שטחים סחירים שאינם חלק מהשטח העיקרי כגון אחסנה.

במסגרת מסמכי ההשלמה, מציגים שמאי המשיבה מקור השוואה נוסף לבחינת השווי הבסיסי למשרדים, זאת בהסתמך על עסקות מכר שפורטו בהחלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג מגו"ח 5640/77, מתחם המע"ר בעיר מודיעין, למועד קובע מיום 27/01/2023.

על בסיס עסקות ההשוואה הנ"ל טוענים כי מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,547 ₪.

נכון למועד הקובע במאי 2023, חלו תמורות משמעותיות בשוק הנדל"ן למשרדים.

תמורות אלה נסקרו בהרחבה במסגרת דו"ח נת"מ לשנים 2022-2023 לפיה, הרבעון הראשון של שנת 2022, בו יצא המשק הישראלי מתקופת הקורונה, התאפיין בצמיחה כלכלית מואצת ובביקושים גבוהים לנדל"ן, בין היתר על רקע סביבת ריבית אפסית.

לעומת זאת, בשנת 2023 (המועד הקובע) - המשק פעל בסביבה של ריבית גבוהה, לצד אי-יציבות הנובעת מהחקיקה המשפטית, וכן בהשפעת אירועי "השבעה באוקטובר".

לאור זאת, בחינת השווי הבסיסי למשרדים תתבסס ככל הניתן על ערכי שווי שנערכו בסמוך למועד הקובע, על מנת לשקף באופן מיטבי ומהימן את מאפייני השוק בתקופה זו.

בהינתן ערכי שווי שנערכו סביב המועד הקובע, ומאחר שנתוני השווי שפירטו שמאי המבקשת המיוחסים למכר מגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה מהעיר נס ציונה, מו"מ שהתנהל מטעם המבקשת לרכישת שטחי משרדים בפארק התעסוקה רחובות, דמי שכירות לשטחי תעסוקה בבנייני עזריאלי בעיר מודיעין המבוססים על שיחה שערך עם שמאי החברה, לא הוצגו בפניי, לא מצאתי לנכון להתבסס על מקורות ההשוואה הנדונים.

כמו כן, הואיל והחלטות השמאים המכריעים אינן קוהרנטיות כך שמיוחסות לבסיסי שווי שונים (עיקרי, נטו, וברוטו), ישמשו כבקרה בלבד לבחינת השווי.

יוער כי בחנתי שווי מ"ר בנוי לשיווק עפ"י מפתח יחס ברוטו/נטו לפי מפתח העמסת שטחי שירות.

<u>להלן מקורות ההשוואה עליהן התבססתי לשם קביעת השווי</u>:

מכרז רמ"י משכונת "מורשת" בעיר מודיעין-מכבים-רעות למגרש בייעוד מסחר ותעסוקה:

איתרתי עסקת קרקע למגרש בייעוד מסחר ותעסוקה שנמכר במסגרת מכרז רמ"י מר/260/2021 מיום 28/03/2022 (מועד אחרון להגשת הצעות), הממוקם בשכונת "מורשת", בעיר מודיעין-מכבים-רעות.

הגם שכאמור, במועד הקובע חלו תמורות משמעותיות בשוק הנדל"ן, בהינתן עסקת קרקע סבורני כי יש להתבסס עליה כחלק ממקורות ההשוואה.

לא זו אף זו, בבחינת דו"ח נת"מ לחציון הראשון של שנת 2022 (מועד סגירת המכרז) בהשוואה לחציון הראשון של שנת 2023 (המועד הקובע), עולה כי חלה ירידה בדמי השכירות החודשיים במשרדים מטיפוס B בשיעור של כ-2% בלבד.

כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, קבעתי שווי מ"ר מסחר לשיווק בסך 15,100 ₪, כך שאבחן את שווי המשרדים במגרש נשוא ההשוואה המהווה מגרש עם שימושים משולבים למשרדים ומסחר, בהתאמה לשווי הבסיסי הנ"ל.

כמו כן, הנחתי יחס ברוטו נטו לשיווק למשרדים בשיעור של 30%, ואילו למסחר בשיעור של 15%.

יוער כי במסגרת המכרז שווק גם מגרש 405, אולם מעיון בהוראות התכניות התקפות, דף המידע התכנוני, ואתר ההנדסי של הוועדה המקומית, קיימת אי וודאות ביחס להיקף זכויות הבניה ביחס לתעסוקה ולמסחר.

מכרז רמ"י מר/260/2021 - שכונת "מורשת", מודיעין-מכבים-רעות									
מועד סגירת המכרז									28/03/2022
			זכויות בנייה						
גו"ח	**מגרש**	**הצעה זוכה**	**הוצאות פיתוח**	**סכום זכייה כולל הוצאות פיתוח**	**מסחר (עיקרי + 15%)**	**תעסוקה (עיקרי + 30%)**	**שווי רכיב המסחר**	**שווי רכיב המשרדים**	**שווי מ"ר מבונה לשיווק למשרדים**
80072/32	404[15]	48,181,434 ₪	17,191,352 ₪	65,372,786 ₪	2,875 מ"ר	7,800 מ"ר	43,412,500 ₪	21,960,286 ₪	2,815 ₪
התאמה לגודל, מיקום ואופי הנכס									1.25
שווי מ"ר מבונה לשיווק למשרדים									**3,519** ₪

התייחסות למכרזי רמ"י שהוצגו ע"י שמאי המבקשת:

מכרזי רמ"י שהוצגו ע"י שמאי המבקשת מיוחסים באופן גורף לאזורים לא מפותחים, בתחומם עתידות להיבנות שכונות מגורים חדשות המשתרעות על שטחים של מאות ואף אלפי דונמים, הכוללות הוראות לשלביות בנייה ותנאים שונים להוצאת היתר, הממוקמות בחלקן השטחים שהוכרזו כאתרי עתיקות.

לאור זאת, הזכויות אינן זמינות כך שקיימת דחייה ארוכה עד להשלמת הפיתוח ומימוש הזכויות.

לא זו אף זו, נתוני ההשוואה מיוחסים לאזורים שונים בערים רחובות, יהוד-מונסון ואלעד, כך שהמתאם ביניהם למושא ההחלטה חלש מאוד.

בניגוד למכרזים שהציגו שמאי המבקשת, המכרז נשוא השוואתי מהעיר מודיעין-מכבים-רעות ממוקם באזור מפותח, בקרבה לשכונה הנדונה, הממוקם בדומה למושא ההחלטה בתחום שכונת מגורים, המבטא באופן מיטבי את שווי הבסיס.

מהטעמים המפורטים לעיל, לא אתבסס על מכרזי רמ"י שפורטו בשומת המבקשת.

מעבר לאמור, יצוין כי שמאי המבקשת קבעו יחס שווי משרדים מסחר בשיעור 2.5 ללא הסבר וללא תימוכין, ובחוסר אחידות ליחס שנקבע על ידם בבחינת ההשבחה.

עסקות מכר ליחידות משרדיות בנויות בעיר מודיעין-מכבים-רעות:

בהיעדר נתוני שווי למשרדים בשכונת משואה הנדונה, בחנתי ערכי שווי ליחידות משרדים בנויות מאזורים שונים בעיר מודיעין-מכבים-רעות.

בשל התמורות שחלו במועד הקובע, נלקחו בחשבון נתוני שווי משנת 2023 בלבד.

[15] בהתאם לתכנית 420-0241646

עסקות מכר ליחידות משרדים בנויות הממוקמות באזור המע"ר בעיר מודיעין-מכבים-רעות:

מע"ר מודיעין הוא מרכז העסקים הראשי של העיר מודיעין, הממוקם בין שדרות החשמונאים לרחוב תלתן ובין כיכר העירייה לרחוב פיקוס. הוא כולל בנייני משרדים, דירות ומסחר.

בסמוך למע"ר ממוקם קניון עזריאלי, תחנת הרכבת מודיעין, התחנה המרכזית ועוד.

נשוא ההשוואה הינו מבנה משרדים עם מסחר בקומת הקרקע ע"ג מרתף חניה שנבנה בשנת 2020.

גו"ח	תאריך	שטח ארנונה מדווח	יחס ברוטו / נטו לפי היתר בנייה	שטח ברוטו - העמסה עפ"י היתר בנייה	קומה	חניות	תמורה	תמורה ללא חניות	שווי מ"ר מבונה ברוטו בנטרול חניה
5640/76	05/09/2023	98 מ"ר	1.302	128 מ"ר	3	3	₪ 2,920,000	₪ 2,500,000	₪ 19,600
5640/76	15/08/2023	88 מ"ר	1.302	115 מ"ר	1	3	₪ 2,665,000	₪ 2,245,000	₪ 19,601
ממוצע	**25/08/2023**		**1.302**		**2**				**₪ 19,600**

ביאור הטבלה:

אופן קביעת שווי מקום חניה:

בחנתי שווי מקום חניה בסך 140,000 ₪, זאת בהסתמך על עסקות מכר למקומות חניה מאזור המע"ר, כלהלן:

מס"ד	גו"ח	שכונה	מועד העסקה	תמורה
1	5640/76	מע"ר	07/07/2022	₪ 140,000
2	5640/76	מע"ר	22/06/2022	₪ 140,000

אציין כי קביעה זו מצויה בהלימה להחלטת השמאי המכריעה ארנון גולדברג שנערכה בגו"ח 5640/77, אזור המע"ר, בעיר מודיעין-מכבים-רעות, נכון למועד קובע מיום 27/01/2023.

חילוץ רכיב הקרקע וקביעת שווי מ"ר מבונה:

חילוץ מ"ר מבונה - מע"ר		
שווי מ"ר בנוי לשיווק משוקלל		₪ 19,600
התאמה למיקום	0.7	₪ 13,720
בניכוי יזמות	1.2	₪ 11,433
בניכוי עלויות בנייה		₪ 7,356
שווי מ"ר מבונה ברוטו לשיווק מנוטרל חניה		**₪ 4,077**

ביאור הטבלה:

1. יזמות:

בהתאם לקווים המנחים שיעור הרווח ליזם מתוך סך ההשקעה בבנייה למשרדים מצויה בגבולות 15%-20%.

הגורמים המשפיעים על הרווח היזמי הינם גודל ומשך הקמת המיזם, אופי הסביבה ורמת פריפריאליות, ייעוד הנכס, מצב השוק הכללי ושוק הנכס המסוים, וכן מורכבות משפטית.

בהתחשב במאפייני תקופת המועד הקובע המאפיינת בריבית גבוהה מאוד המשקפת סיכון גבוה, ומיקומו של הנכס באזור שצביונו מגורים, אייחס רווח יזמי בשיעור 20%.

2. עלות בנייה:

נכסי ההשוואה משקפים בנייה חדשה.

בחנתי את עלות הבנייה בהתאם למחירון דקל מהדורת חודש מאי לשנת 2023, למבני משרדים נמוכים עד 5 קומות.

עלות הבנייה הישירה מגלמת יחס שטחים ציבוריים משטח ברוטו בשיעור של כ-15%, ולכן ייחסתי תוספת שטחי ברוטו בגובה יתרת שטחי השירות המשותפים.

כמו כן, בהתחשב במועד הקמת המבנה, בגישה זהירה ייחסתי עלות בנייה בגין עבודות גמר פנים לפי שיעור של 50% מעלות עבודות גמר בסטנדרט בסיסי.

כמו כן, העמסתי עלות בנייה עקיפה בשיעור של 30% מעלות בנייה ישירה.

<u>עסקות מכר ליחידות משרדים בנויות הממוקמות במרכז עינב בעיר מודיעין-מכבים-רעות</u>:

מרכז עינב, אזור המלאכה של מודיעין-מכבים רעות הממוקם בדרום מערב העיר, בתחומו פועלים יותר מ-200 עסקי מסחר שונים, משרדים ותעשייה קלה, הממוקם על תוואי כביש 431, המחבר בין העיר לכביש 1 ומערבה לכיוון רמלה, לוד וראשון לציון, וכן בין שדרות בן גוריון המחברות את מרכז עינב לפארק הטכנולוגי של העיר.

מול מרכז עינב נמצאת תחנת הרכבת "פאתי מודיעין" עם מגרש חניה צמוד.

נשוא ההשוואה הינו מבנה משרדים עם מסחר בקומת הקרקע ע"ג מרתף חניה שנבנה בשנת 2020.

הנחתי שווי מקום חניה בדומה לעסקות ההשוואה מאזור המע"ר כמפורט לעיל.

גו"ח	תאריך	שטח ארנונה מדווח	יחס ברוטו / נטו לפי היתר בנייה	שטח ברוטו - העמסה עפ"י היתר בנייה	קומה	חניות	תמורה	תמורה ללא חניות	שווי מ"ר מבונה ברוטו בנטרול חניה
5890/9	16/02/2023	44 מ"ר	1.223	54 מ"ר	1	1	₪ 1,000,000	₪ 860,000	₪ 15,980
5890/9	02/03/2023	55 מ"ר	1.223	67 מ"ר	5	2	₪ 1,600,000	₪ 1,320,000	₪ 19,622
5890/9	18/05/2023	79 מ"ר	1.223	97 מ"ר	5	2	₪ 1,555,555	₪ 1,275,555	₪ 13,201
5890/9	05/06/2023	111 מ"ר	1.223	136 מ"ר	3	3	₪ 2,620,000	₪ 2,200,000	₪ 16,204
5890/9	24/07/2023	45 מ"ר	1.223	55 מ"ר	2	1	₪ 1,040,000	₪ 900,000	₪ 16,352
5890/9	10/08/2023	79 מ"ר	1.223	97 מ"ר	5	2	₪ 2,000,000	₪ 1,720,000	₪ 17,801
5890/9	09/11/2023	83 מ"ר	1.223	102 מ"ר	3	3	₪ 1,950,000	₪ 1,530,000	₪ 15,071
5890/9	10/03/2024	86 מ"ר	1.223	105 מ"ר	2	3	₪ 2,102,700	₪ 1,682,700	₪ 15,997
ממוצע	**16/07/2023**	**73 מ"ר**			**3.25**				**₪ 16,279**

<u>חילוץ רכיב הקרקע וקביעת שווי מ"ר מבונה</u>:

חילוץ מ"ר מבונה - מע"ר		
שווי מ"ר בנוי לשיווק משוקלל		₪ 16,279
התאמה למיקום	0.75	₪ 12,209
בניכוי יזמות	1.2	₪ 10,174
בניכוי עלויות בנייה		₪ 6,277
שווי מ"ר מבונה ברוטו לשיווק מנוטרל חניה		**₪ 3,897**

ביאור הטבלה:

1. יזמות:

בהתאם לקווים המנחים שיעור הרווח ליזם מתוך סך ההשקעה בבנייה למשרדים מצויה בגבולות 15%-20%.

הגורמים המשפיעים על הרווח היזמי הינם גודל ומשך הקמת המיזם, אופי הסביבה ורמת פריפריאליות, ייעוד הנכס, מצב השוק הכללי ושוק הנכס המסוים, וכן מורכבות משפטית.

בהתחשב במאפייני תקופת המועד הקובע המאפיינת בריבית גבוהה מאוד המשקפת סיכון גבוה, ומיקומו של הנכס באזור שצביונו מגורים, אייחס רווח יזמי בשיעור 20%.

2. עלות בנייה:

נכסי ההשוואה משקפים בנייה חדשה.
בחנתי את עלות הבנייה בהתאם למחירון דקל מהדורת חודש מאי לשנת 2023, למבני משרדים נמוכים עד 5 קומות.
עלות הבנייה הישירה מגלמת יחס שטחים ציבוריים משטח ברוטו בשיעור של כ-15%, ולכן ייחסתי תוספת שטחי ברוטו בגובה יתרת שטחי השירות המשותפים.
כמו כן, בהתחשב במועד הקמת המבנה לא אייחס עלות בנייה בגין עבודות גמר פנים.
כמו כן, העמסתי עלות בנייה עקיפה בשיעור של 30% מעלות בנייה ישירה.

ממוצע מקורות ההשוואה מיחידות משרדיות בנויות, מתקבל שווי מ״ר מבונה כדלקמן:

שקלול השווי			
מקור השוואה	**שווי מ״ר בנוי**	**משקל יחסי**	**שווי מ״ר בנוי יחסי**
עסקות מכר ליחידות משרדים בנויות מאזור המע״ר	₪ 4,077	0.5	₪ 2,039
עסקות מכר ליחידות משרדים בנויות ממרכז עינב	₪ 3,897	0.5	₪ 1,949
שווי מ״ר מבונה			**₪ 3,987**

דו״ח נת״מ - חציון ראשון לשנת 2023:

דו״ח נת״מ כולל ערכי דמי שכירות למשרדים בערים סביב תל אביב לפי סיווג של משרדי Class A ומשרדי Class B.

מעיון המאפייני טיפוסי המבנים עולה כי באופן חד משמעי הנכס הנדון אינו משויך לקטגוריה A, ומצוי בקרבה גבוהה יותר למבני משרדים מסוג B.

סיכום נתוני הסקר								
אזור	**בניינים בסקר**	**שטחים בסקר**	**שיעור אכלוס חציון שני 2022**	**שיעור אכלוס חציון ראשון 2023**	**מחיר למ״ר חציון שני 2022**	**מחיר למ״ר חציון ראשון 2023**	**דמי ניהול למ״ר**	**חנייה**
מודיעין וסובב נתב״ג	9	83,126 מ״ר	87.79%	87.33%	₪ 54.5	₪ 54.5	₪ 13.61	₪ 381.11

דמ״ש חודשיים ממוצעים למשרדים Class B באזור מודיעין וסובב נתב״ג	₪ 54.5
במונחים שנתיים	₪ 654
שיעור היוון	6.75%
שווי מ״ר בנוי	₪ 9,689
בניכוי רווח יזמי	1.20
בניכוי עלות בנייה	₪ 4,636
שווי מ״ר מבונה ברוטו מנוטרל חניה	₪ **3,438**

ביאור הטבלה:

1. שיעור היוון בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי.
2. רווח יזמי ברף העליון של הערכים המבטא את מאפייני התקופה ומיקום הנכס.
3. עלות בנייה בהתאם למחירון דקל מהדורת חודש מאי לשנת 2023 למבנה משרדים נמוך עד 5 קומות בתוספת יתרת שטחי שירות משותפים שאינם מגולמים בעלות הבנייה הישירה (מעבר ל-15%). כמו כן, העמסתי עלות בנייה עקיפה בשיעור של 30%. בניגוד לקטגוריית משרדי Class A המיוחס לבנייני משרדים שנבנו ב- 15 השנים האחרונות, בהעדר מידע בדבר שנת הבניה של המבנים שהיוו בסיס לסקר עבור משרדי Class B, אייחס בגישה זהירה פחת בשיעור של 2% לתקופה של 15 שנה.

ריכוז נתוני ההשוואה וקביעת השווי הבסיסי:

מקור השוואה	שווי מ״ר מבונה	משקל יחסי	סה״כ
עסקות מכר ליחידות משרדיות בנויות	₪ 3,987	0.2	₪ 797
מכרז רמ״י משכונת מורשת בעיר מודיעין-מכבים-רעות	₪ 3,519	0.5	₪ 1,760
דמ״ש לפי דו״ח נת״מ	₪ 3,438	0.3	₪ 1,031
סה״כ (במעוגל)			**₪ 3,600**

בבחינת החלטות השמאים המכריעים אליהן הפנו שמאי הצדדים, ניכר כי שווי מ״ר מבונה לשיווק למשרדים שנקבע על ידי בסך 3,600 ₪ מצוי בגבולות הסביר.

13.2.2. **<u>שווי בסיסי למסחר</u>**

שמאי המשיבה בוחנים בשומתם המקורית את ההשבחה ביחס לשטחי המשרדים בלבד, ולכן לא קובעים שווי בסיסי למסחר.

במסגרת מסמך תגובה לשומה אחרת, אומדים שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה למסחר ע״ס 20,000 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים שנערכו במתחם המע״ר בעיר מודיעין-מכבים-רעות.

מנגד, שמאי המשיבה קובעים שווי מ״ר מבונה למסחר ע״ס 14,000 ₪, זאת בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים שנערכו במרביתן באזור המע״ר בעיר מודיעין-מכבים-רעות, וכן נתוני דמ״ש המיוחס לנכס מושא ההחלטה.

לאור מאפייני התקופה המיוחס למועד הקובע והשפעתה על נכסים מניבים, בהינתן ערכי שווי שנערכו סביב המועד הקובע, ומאחר ומרבית החלטות השמאים המכריעים מיוחסות למיקום עדיף מהותית באזור המע"ר, אתבסס על החלטות השמאים המכריעים כאינדיקציה בלבד.

בחנתי שווי מ"ר מבונה לשיווק למסחר בהסתמך על עסקות מכר ליחידות מסחריות מאזורים שונים בעיר מודיעין-מכבים-רעות, נתוני מכר ונתוני דמי שכירות חודשיים המיוחסים למושא ההחלטה שהוצגו ע"י שמאי המבקשת (מטעמי חסיון לא אציג את פרטי נתוני חוזי השכירות), נתוני דמי שכירות בהתאם לדוחות תקופתיים שפורסמו ע"י קבוצת חנן מור אחזקות נדל"ן בסמיכות מיידית למועד הקובע המיוחסים לחזית מסחרית במבני מגורים בשכונת "מורשת".

כמו כן, הנחתי יחס ברוטו נטו למסחר בשיעור של 15%.

עסקות מכר ליחידות מסחריות באזורים שונים בעיר מודיעין-מכבים-רעות:

גו"ח	מיקום / שכונה	כתובת	תאריך	שטח ארנונה מדווח	שנת בנייה	קומה	חניות	תמורה	שווי מ"ר מבונה נטו בנטרול חניה
5688/37/2	הנחלים - מרכז מסחרי - "שרבט"	עמק החולה 32	03/10/2022	27 מ"ר	1996	1	0	₪ 1,250,000	₪ 46,296
5957/49/113	נופים	יער בן שמן 3	20/12/2022	101 מ"ר	2023	1	0	₪ 2,770,812	₪ 27,434
5877/84	הציפורים	חסידה 21	02/01/2023	25 מ"ר	2022	1	0	₪ 910,000	₪ 36,400
5877/84	הציפורים	חסידה 21	02/01/2023	35 מ"ר	2022	0	0	₪ 1,450,000	₪ 41,429
5869/8	אבני חן	עמק זבולון	28/08/2023	29 מ"ר	2006	1	0	₪ 1,600,000	₪ 55,172
5870/23/20	אבני חן	לשם 69	18/04/2024	27 מ"ר	1998	0	0	₪ 800,000	₪ 29,630
5654/69/52	הפרחים - "מודיעין סנטר"	צאלון 21	15/05/2024	84 מ"ר	1997	2	0	₪ 5,499,000	₪ 65,464
5654/69/15	הפרחים - "מודיעין סנטר"	צאלון 21	04/06/2024	69 מ"ר	1998	1	0	₪ 2,012,500	₪ 29,167
5654/69/12	הפרחים - "מודיעין סנטר"	צאלון 21	04/06/2024	72 מ"ר	1998	1	0	₪ 2,087,500	₪ 28,993
5877/84	הציפורים	חסידה 21	12/11/2024	260 מ"ר	2022	1	0	₪ 9,900,000	₪ 38,077
ממוצע			19/09/2023	77 מ"ר	2010	0.75	0	-	₪ 39,806
שווי מ"ר בנוי נקי מסטיות									**₪ 34,678**

חילוץ רכיב הקרקע	
שווי מ"ר בנוי עיקרי למסחר ללא ערכי קיצון	₪ 34,678
התאמה מ"ר לשיווק	1.15
הפחתה למיקום (מתחמים מסחריים בהשוואה למושא השומה המהווה מרכז מסחרי שכונתי חד קומתי)	0.90
שווי מ"ר בנוי לאחר התאמת מיקום	₪ 27,139
בחילוץ יזמות	1.3
בניכוי עלויות בנייה	₪ 5,761
שווי מ"ר מבונה לשיווק	**₪ 15,115**

ביאור הטבלה:

1. יזמות:

בהתאם לקווים המנחים שיעור הרווח ליזם מתוך סך ההשקעה בבנייה למסחר מצויה בגבולות 20%-30%.

הגורמים המשפיעים על הרווח היזמי הינם גודל ומשך הקמת המיזם, אופי הסביבה ורמת פריפריאליות, ייעוד הנכס, מצב השוק הכללי ושוק הנכס המסוים, וכן מורכבות משפטית.

בהתחשב במאפייני תקופת המועד הקובע המאפיינת בריבית גבוהה מאוד המשקפת סיכון גבוה, ומיקומו של הנכס באזור שצביונו מגורים, אייחס רווח יזמי בשיעור 30%.

2. עלות בנייה:

בחנתי את עלות הבנייה בהתאם למחירון דקל מהדורת חודש מאי לשנת 2023, למבני משרדים נמוכים עד 5 קומות בתוספת עלויות לעבודות גמר בסטנדרט בסיסי במקדם 0.5 בשל חוסר ודאות .

נכסי ההשוואה משקפים שנת בנייה שונה, ולכן בחנתי שנת בנייה ממוצעת תוך ייחוס פחת שנתי בשיעור של 1%.

עלות הבנייה הישירה מגלמת יחס שטחים ציבוריים משטח ברוטו בשיעור של כ-15%, ולכן ייחסתי תוספת שטחי ברוטו בגובה יתרת שטחי השירות המשותפים.

כמו כן, העמסתי עלות בנייה עקיפה בשיעור של 30% מעלות בנייה ישירה.

עסקות מכר ליחידות מסחריות בשכונת "מורשת" בהתאם לדיווח תקופתי לבורסה לניירות ערך:

דיווח תקופתי קבוצת חנן מור - אחזקות נדל"ן מיום 18/05/2023:

עפ"י דיווח למערכת מאיה ומידע בדו"ח כספי של קבוצת חנן מור לדו"ח התקופתי לשנת 2022, בתאריך 18/05/2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות את מלוא הזכויות בשטחי מסחר בשטח של 1,320 מ"ר, הממוקמים בחזית מסחרית בבניין מגורים בשכונת "מורשת" בעיר מודיעין-מכבים-רעות תמורת סך של כ-35,000,000 ₪.

הנחתי כי שווי מקום חניה מתקזז עם עלות הקמתה.

עיר	מודיעין
כתובת	מורשת 11
מגרשים	212 ו-218
תכנית	420-0241646
תמורה	35,000,000 ₪
מועד המכירה	18/05/2023
שטחי בנייה עיליים עיקריים (מגרשים 212 ו-218)	1,200 מ"ר
שטחי שירות	120 מ"ר
שטח לשיווק	1,320 מ"ר
שווי מ"ר בנוי לשיווק	**26,515** ₪

דיווח תקופתי קבוצת חנן מור - אחזקות נדל"ן מיום 18/05/2023:

עפ"י דיווח למערכת מאיה ומידע בדו"ח כספי של קבוצת חנן מור לדו"ח התקופתי לשנת 2022, בתאריך 28/05/2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות את מלוא הזכויות בשטחי מסחר בשטח של

1,920 מ״ר, הממוקמים בחזית מסחרית בבניין מגורים בשכונת ״מורשת״ בעיר מודיעין-מכבים-רעות תמורת סך של כ-50,000,000 ₪.

בדיווח נמסר כי נמכרו מלוא זכויות המוכרת בנכס המסחרי בשטח של כ-1,872 מ״ר.

בגישה זהירה, הבאתי בחשבון את מלוא שטחי המסחר בשטח של 1,920 מ״ר.

הנחתי כי שווי מקום חניה מתקזז עם עלות הקמתה.

עיר	מודיעין
כתובת	מורשת 29
מגרשים	321-322
תכנית	420-0241646
תמורה	50,000,000 ₪
מועד המכירה	24/05/2023
שטחי בנייה עיליים עיקריים (מגרשים 321-322)	1,600 מ״ר
שטחי שירות	320 מ״ר
שטח לשיווק	1,920 מ״ר
שווי מ״ר בנוי לשיווק	**26,042** ₪

ריכוז הערכים המדווחים לבורסה:

גו״ח	כתובת	שם הנכס	תכנית	מגרשים	שווי מ״ר בנוי לשיווק
80072/21-22	חיים ויצמן	מורשת - מתחם 11	420-0241646	212,218	26,515 ₪
80073/25,27	לוי אשכול	מורשת - מתחם 29	420-0241646	321-322	26,042 ₪
שווי מ״ר בנוי לשיווק ממוצע למ״ר מסחר					**26,278** ₪

חילוץ רכיב הקרקע	
שווי מ״ר בנוי לשיווק	26,278 ₪
התאמה למיקום ואופי בינוי (חזית מסחרית במבנה מגורים בהשוואה למרכז מסחרי)	1.05
שווי מ״ר בנוי לשיווק לאחר התאמת מיקום	27,592 ₪
חילוץ יזמות - 30%	21,225 ₪
עלות בנייה למ״ר[16]	5,478 ₪
שווי מ״ר מבונה לשיווק	**15,747** ₪

נתוני דמי שכירות ליחידות מסחריות ממושא ההחלטה ומשכונת ״מורשת״ בעיר מודיעין-מכבים-רעות:

<u>נתוני דמי שכירות מהנכס מושא ההחלטה</u>:

בחנתי נתוני דמי שכירות חודשיים מהנכס מושא ההחלטה בהתאם לחוזי שכירות שהוצגו בפניי תוך התייחס לחוזי השכירות המיוחסים לקומת הקרקע בלבד.

בחנתי את דמי השכירות במועד הקובע ע״י מידוד למדד תשומות הבנייה או מדד המחירים לצרכן, זאת בהתאם לתנאי חוזי השכירות.

[16] עלות הבנייה נבחנה בגישה דומה לעסקות המכר ליחידות מסחריות מאזורים שונים בעיר מודיעין כמפורט לעיל ללא פחת ועבודות גמר.

במידוד הנתונים, עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון למועד הקובע מצויים בגבולות של 149 ₪ למ״ר שיווק.

בחנתי את עלות הבנייה בגישה דומה לעסקות המכר ליחידות המסחר הבנויות.

חילוץ רכיב הקרקע	
דמ״ש חודשיים למ״ר שיווק	149 ₪
במונחים שנתיים	1,788 ₪
שיעור היוון	7.00%
שווי מ״ר בנוי לשיווק	25,543 ₪
חילוץ יזמות - 30%	19,648 ₪
עלות בנייה למ״ר	4,766 ₪
שווי מ״ר מבונה לשיווק	**14,883** ₪

<u>נתוני דמי שכירות בהתאם לדוחות תקופתיים לבורסה לניירות ערך</u>:

דיווח תקופתי קבוצת חנן מור - אחזקות נדל״ן מיום 18/05/2023:

עפ״י דיווח למערכת מאיה ומידע בדו״ח כספי של קבוצת חנן מור מיום 18/05/2023, ההכנסות השנתיות הצפויות מדמי שכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדת על 2,300,000 ₪.

עיר	מודיעין
כתובת	מורשת 11
מגרשים	212 ו-218
תכנית	420-0241646
תמורה	35,000,000 ₪
מועד המכירה	18/05/2023
הכנסות שנתיות צפויות מדמי שכירות בתפוסה מלאה של הנכס	2,300,000 ₪
שטחי בנייה עיליים עיקריים (מגרשים 212 ו-218)	1,200 מ״ר
שטחי שירות	120 מ״ר
שטח לשיווק	1,320 מ״ר
דמ״ש שנתיים למ״ר שיווק	1,742 ₪
במונחים חודשיים	**145** ₪

דיווח תקופתי קבוצת חנן מור - אחזקות נדל״ן מיום 28/05/2023:

עפ״י דיווח למערכת מאיה ומידע בדו״ח כספי של קבוצת חנן מור מיום 28/05/2023, ההכנסות השנתיות הצפויות מדמי שכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדת על 3,500,000 ₪.

עיר	מודיעין
כתובת	מורשת 29
מגרשים	321-322
תכנית	420-0241646
תמורה	50,000,000 ₪
מועד המכירה	24/05/2023
הכנסות שנתיות צפויות מדמי שכירות בתפוסה מלאה של הנכס	3,500,000 ₪

שטחי בנייה עיליים עיקריים (מגרשים 322-321)	1,600 מ״ר
שטחי שירות	320 מ״ר
שטח לשיווק	1,920 מ״ר
דמ״ש שנתיים למ״ר שיווק	1,823 ₪
במונחים חודשיים	**152** ₪

ריכוז הערכים:

גו״ח	כתובת	שם הנכס	תכנית	מגרשים	דמ״ש חודשיים למ״ר שיווק
80072/21-22	חיים ויצמן	מורשת - מתחם 11	420-0241646	212,218	145 ₪
80073/25,27	לוי אשכול	מורשת - מתחם 29	420-0241646	321-322	152 ₪
דמ״ש חודשיים ממוצעים למ״ר שיווק למסחר					**149** ₪

חילוץ רכיב הקרקע	
דמ״ש חודשיים למ״ר שיווק	149 ₪
במונחים שנתיים	1,788 ₪
שיעור היוון	7.00%
שווי מ״ר בנוי לשיווק	25,543 ₪
התאמה למיקום ואופי בינוי (חזית מסחרית במבנה מגורים בהשוואה למרכז מסחרי)	1.05
שווי מ״ר בנוי לשיווק לאחר התאמת מיקום	26,820 ₪
חילוץ יזמות - 30%	20,631 ₪
עלות בנייה למ״ר	5,478 ₪
שווי מ״ר מבונה לשיווק	**15,153** ₪

ריכוזי נתוני ההשוואה וקביעת שווי מ״ר מבונה:

מקור השוואה	**שווי מ״ר מבונה**	**משקל יחסי**	**סה״כ**
עסקות מכר ליחידות מסחריות בנויות באזורים שונים בעיר מודיעין-מכבים-רעות	15,115 ₪	0.15	2,267 ₪
עסקות מכר ליחידות מסחריות בנויות בשכונות ״מורשת״ בעיר מודיעין-מכבים-רעות לפי דו״ח תקופתי של קבוצת חנן מור לבורסה לניירות ערך	15,747 ₪	0.15	2,362 ₪
נתוני דמ״ש ממוצעים ליחידות מסחריות בנכס מושא ההחלטה	14,883 ₪	0.6	8,930 ₪
נתוני דמ״ש צפויים ביחידות מסחריות בנויות בשכונות ״מורשת״ בעיר מודיעין-מכבים-רעות לפי דו״ח תקופתי של קבוצת חנן מור לבורסה לניירות ערך	15,153 ₪	0.1	1,515 ₪
סה״כ (במעוגל)			**15,100** ₪

בבחינת החלטות השמאים המכריעים אליהן הפנו שמאי הצדדים, ניכר כי שווי מ״ר מבונה לשיווק למסחר שנקבע על ידי בסך 15,100 ₪ מצוי בגבולות הסביר.

13.3. **<u>עלות התאמה עבור תוספת קומת משרדים ע"ג מבנה המסחר הקיים</u>**

תכנית מד/53/5 הנדונה מתירה תוספת קומת משרדים ע"ג המרכז המסחרי הקיים.

שמאי המבקשת מציגים פרמטרים שונים שלגישתם מרכיבים את עלות ההתאמה, לרבות חיזוק קומת הקרקע באמצעות תוספת ו/או שיקום קורות, תוספת קורות לצורך הקמת ממ"ק, תוספת ארונות חשמל בקומת הקרקע, העתקת המתקנים הקיימים בקומת הגג וכו'.

בשומתם המקורית בחנו שמאי המבקשת את עלות ההתאמה כפונקציה של מתן מקדם הפחתה ביחס להשבחה, בשיעור של 0.7 המבטא הפחתה בסך של כ- 165,800 ₪. במעמד הדיון, טען כי עלויות ההתאמה שנלקחו על ידם נמוכות מאוד לאור דוח סמנכ"ל הביצוע של חברת "אלמוג" שהתקבל ימים ספורים לפני מועד הדיון. לטענתו, עלות ההתאמה בקומות המרתף והקרקע גדולה מ-500,000 ₪.

כמו כן, עלות הדוח של סמנכ"ל הביצוע איננה כוללת שכר עבודה ומיוחסת לבינוי משרדים מטיפוס B.

מנגד, שמאי המשיבה ייחסו הפחתה בגין עלות התאמה בשיעור 0.95 ביחס להשבחה, המבטא הפחתה בסך של כ- 98,640 ₪. ביחס לדוח סמנכ"ל הביצוע של חברת "אלמוג" טענו כי אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את הדוח שהתקבל ולכן מבקשים להתעלם מקיומו או לחלופין, לבחון זאת מול גורם מקצועי שימונה על ידי.

במסגרת זו וכחלק ממסמכי ההשלמה, הציגו שמאי המבקשת דו"ח הכולל פירוט של כלל עלויות הבניה הצפויות בפרויקט נשוא ההחלטה שמסתכם בסך של 4,413,426 ₪, שנערך ע"י סמנכ"ל הביצוע של החברה מיום 14/07/2025.

יודגש, כי דוח תמחור העלויות שצורף אינו כולל פירוט או סימון נפרד של רכיבי העלות המיוחסים לעלויות ההתאמה, ואינו נועד לשמש כתמחור ייעודי של עלויות ההתאמה הנדרשות לצורך הוספת קומה חדשה על גבי המבנה הקיים, כפי שנערך במסגרת בחוות דעת הנדסית.

עלויות התאמה הן הוצאות הנדרשות כדי להתאים מבנה קיים לשימוש המבוקש, ובמקרה דנן לתוספת קומת משרדים.

יש להפריד בין עלות בנייה חדשה הנדרשת להקמת קומת המשרדים אשר נלקחה בחשבון כחלק מעלות הבנייה בבחינת השווי הבסיסי, לבין עלות ההתאמה הנובעת מדרישות הנדסיות, התאמת התשתיות הקיימות, העתקת פונקציות שונות מגג המבנה הקיים וכיו"ב.

לפיכך, חרף העובדה שדוח תמחור העלויות לא נועד לבחון את עלות ההתאמה בחנתי את סעיפי הדוח, מהן עולה כי יש לייחס עלויות התאמה בגבולות של כ- 236,500 ₪ ובמידוד למדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים, מתקבלת עלות ממודדת בסך 225,742 ₪, המשקפת עלות התאמה של כ- 650 ₪ למ"ר תוספת, המבטאת התייקרות בשיעור של 12% ביחס לעלויות הבניה הנורמטיבית. בהתחשב בגיל המבנה ובתוספת המוצעת, סבורני כי עלות התאמה אובייקטיבית בעיני קונה סביר במקרה שבנדון נע בשיעור של 10%- 15%, ולכן עלות ההתאמה המבוססת על סעיפי תמחור עלות הפרויקט מצויה בגבולות הסביר.

13.4. **<u>הפחתה בדמי שכירות בתקופת עבודות ההתאמה</u>**

כאמור, תכנית מד/53/5 הנדונה מתירה תוספת קומת משרדים ע"ג המרכז המסחרי הקיים.

במהלך תקופת העבודות, חלק מהשוכרים עשויים לבקש הנחות עקב מטרדי רעש, אבק או ירידה בהיקף הלקוחות. בתכנון נכון ניתן לייצר במהלך תקופה זו הפרדה פיזית בין אזור הבנייה לקומת המסחר, זאת ע"י חיפוי בטיחותי של התקרה בזמן העבודות, יצירת מעברים בטוחים ללקוחות וכיו"ב.

כמו כן, ניתן להמשיך לספק שירותי מיזוג בזמן העבודות.

יחד עם זאת, אין עוררין כי יישום הפרויקט כרוך במטרדים שונים.

לפיכך, בגישה זהירה ייחסתי הפחתה בגין דמי שכירות לתקופת של 2 חודשים.

דמי השכירות החודשיים שנלקחו על ידי בחשבון הינם בהתאם לחוזי השכירות שהוצגו מטעם שמאי המבקשת, המסתכמים בדמ"ש חודשיים של 52,647 ₪ נכון למועד הקובע. לפיכך, הפסד דמי השכירות לחודשיים בשיעור של 20% הנו 21,059 ₪.

13.5. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

מצב קודם					
קומה	**מהות**	**שטחי בנייה**	**מקדם אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי זכויות מבונות**
מרתף	מסחר עיקרי - ספורט וחוגים	33.32 מ"ר	0.6	15,100 ₪	301,879 ₪
	מסחר שירות - ביתן אשפה	19.15 מ"ר	0.15	15,100 ₪	43,375 ₪
קרקע	מסחר עיקרי - מדרגות	12.30 מ"ר	0.3	15,100 ₪	55,719 ₪
	מסחר שירות - קומת עמודים מפולשת	41.89 מ"ר	0.3	15,100 ₪	189,762 ₪
	מסחר שירות - אחסנה	37.35 מ"ר	0.6	15,100 ₪	338,391 ₪
	מסחר עיקרי - שטח סחיר	267.65 מ"ר	1	15,100 ₪	4,041,515 ₪
שווי מצב תכנוני קודם					**4,970,641** ₪
מצב חדש					
קומה	**מהות**	**שטחי בנייה**	**מקדם אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי זכויות מבונות**
מרתף	אחסנה למסחר (הוסב משטחי ספורט וחוגים במרתף)	33.32 מ"ר	0.3	15,100 ₪	150,940 ₪
קרקע	מסחר שירות - ביתן אשפה	19.15 מ"ר	0.15	15,100 ₪	43,375 ₪
	מסחר שירות - מדרגות	12.30 מ"ר	0.3	15,100 ₪	55,719 ₪
	מסחר שירות - קומת עמודים מפולשת	41.89 מ"ר	0.3	15,100 ₪	189,762 ₪
	מסחר עיקרי - שטח סחיר	267.65 מ"ר	1	15,100 ₪	4,041,515 ₪
	מסחר עיקרי - שטח סחיר (שטח שהומר מאחסנה למסחר)	37.35 מ"ר	1	15,100 ₪	563,985 ₪
ראשונה	שטח משרדים סחיר (ללא אחסנה) בהעמסת שטחי שירות משותפים	279.30 מ"ר	1	3,600 ₪	1,005,480 ₪
	משרדים - אחסנה	30.03 מ"ר	0.6	3,600 ₪	64,865 ₪
שווי מצב תכנוני חדש					**6,115,640** ₪
<u>השבחה גולמית</u>					<u>1,144,999 ₪</u>
הפחתה בגין עלויות התאמה					225,742 ₪
הפסד דמי שכירות					21,059 ₪
השבחה					**898,199** ₪

14. אישור הקלות[17]

14.1. שמאי המבקשת

14.1.1. הקלה לתוספת שטח שירות לצורך ביצוע התאמת נגישות

במסגרת בקשה להיתר בנייה מס׳ 20240202 נשוא ההליך הנדון, התבקשה הקלה לתוספת שטח שירות של 10.11 מ״ר (עד 5%) מתוקף סטייה ניכרת 151 ב׳ לצורך ביצוע התאמת נגישות לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מגבלות.

לעמדת שמאי המבקשת, בהתאם לסעיף 19 ב (7) לתוספת השלישית, לא תחול חובת תשלום היטל השבחה במקרקעין בשל תוספת שטחי שירות הנדרשים לצורך ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית, שבנייתה אינה נדרשת לפי חוק זה או לפי כל דין, לרבות תוספת שירות של עד 5% משטח המגרש כאמור בסעיף 151 ב (1).

14.1.2. הקלה לניוד שטחי שירות של 14.88 מ״ר מתחת אל מעל הקרקע

במסגרת בקשה להיתר בנייה מס׳ 20240202 נשוא ההליך הנדון, התבקשה הקלה לניוד שטחי שירות של 14.88 מ״ר ממתחת אל מעל הקרקע.

לעמדת שמאי המבקשת, ניוד השטחים יושם בתחום קומת הקרקע ובקומה ראשונה.

לעניין זה, מדגישים כי שטחי השירות שבקומה הראשונה חויבו בהיטל השבחה במסגרת מדרגת תכנית מד/53/5.

מעבר לאמור, טוענים שמאי המבקשת כי במסגרת ההקלה נוידו שטחי שירות אי סחירים לקומת הקרקע, המהווים חלק משטחי הבנייה הקיימים הבנויים בפועל במקרקעין הנדונים, כך ששטחים אלה אינם משביחים מבחינה מסחרית.

בהקשר זה וכתימוכין לעמדתם, מפרטים את שטחי השירות המוצעים בקומת הקרקע כלהלן:

1. שמאי המבקשת מציינים כי במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחי שירות עבור ביתן אשפה קיים במפלס המרתף אשר נויד לקומת הקרקע ומהווה כאמור שטח שאינו סחיר.
2. שמאי המבקשת מציינים כי במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחי שירות עבור קומת עמודים מפולשת, אשר קיימת בפועל ומשמשת למעבר בין 2 אגפי המרכז.

לטענתם, בהיתר הבנייה המקורי קומת העמודים לא נכללה בטבלת השטחים והיוותה שטח המסומן ל״הורדה״, כאשר בבקשה להיתר הנדונה סומנה כחלק משטחי השירות המוצעים לצורך רישויי, אולם מדגישים כי שטח זה איננו סחיר.

מטעמים אלה, גורסים שמאי המבקשת כי אין להחיל חיוב בהיטל השבחה בגין ההקלה הנדונה.

[17] המועד הקובע מיום 07/08/2024.

14.2. **שמאי המשיבה**

14.2.1. **הקלה לתוספת שטח שירות לצורך ביצוע התאמת נגישות**

שמאי המשיבה מייחסים השבחה בגין ההקלה לתוספת שטחי השירות לצורך ביצוע התאמת נגישות בשטח של 10.11 מ״ר, במקדם אקו׳ בשיעור 0.6.

14.2.2. **הקלה לניוד שטחי שירות של 14.88 מ״ר מתחת אל מעל הקרקע**

במסגרת בקשה להיתר בנייה מס׳ 20240202 נשוא ההליך הנדון, התבקשה הקלה לניוד שטחי שירות של 14.88 מ״ר ממתחת אל מעל הקרקע.

שמאי המשיבה מייחסים במצב התכנוני הקודם מקדם אקו׳ בגין שטחי שירות תת״ק בשיעור 0.3, ואילו במצב החדש מייחסים מקדם אקו׳ בגין שטחי שירות עיליים בשיעור 0.6.

14.2.3. **עלויות התאמה בגין בינוי של חדש על ישן**

שמאי המשיבה מייחסים מקדם התאמה לבינוי של חדש על ישן בגין שטחי ההקלות בשיעור 0.95.

14.2.4. **ערכי שווי**

שמאי המשיבה בוחנים את תוספת שטחי השירות ביחס לרכיב המשרדים.

קביעת השווי נערכה בדומה למדרגת ההשבחה לתכנית מד/53/5, היינו שווי מ״ר מבונה למשרדים ע״ס 5,500 ₪.

14.2.5. **תחשיב ההשבחה**

הקלה לניוד זכויות			
מצב קודם - תת״ק	14.88 מ״ר	0.3	4.464 מ״ר
מצב חדש - עילי	14.88 מ״ר	0.6	8.928 מ״ר
שטח אקו׳ לחיוב בהקלה לניוד זכויות			**4.464 מ״ר**
הקלה לתוספת שטח שירות עד 5%			
שטח שירות עילי	10.11 מ״ר	0.6	6.066 מ״ר
שטח אקו׳ לחיוב בהקלה לתוספת שטח שירות			**6.066 מ״ר**
סיכום ההקלות			
סה״כ שטח אקו׳ לחיוב			10.53 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ 5,500
מקדם בנייה על קיים			0.95
השבחה בגין הקלות			**₪ 55,019**

14.3. **<u>הכרעה</u>**

14.3.1. **<u>הקלה לתוספת שטח שירות לצורך ביצוע התאמת נגישות</u>**

במסגרת בקשה להיתר בנייה מס׳ 20240202 נשוא ההליך הנדון, התבקשה הקלה לתוספת שטח שירות של 10.11 מ״ר (עד 5%) מתוקף סטייה ניכרת 151 ב׳ לצורך ביצוע התאמת נגישות לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מגבלות.

בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו״ב, פטור מהיטל, סעיף 19 (ב), לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין השבחה במקרקעין המיוחסת לתוספת שטחי שירות, הנדרשים לצורך ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית, שבנייתה אינה נדרשת לפי חוק זה או לפי כל דין לרבות תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש כאמור בסעיף 151 ב (1).

לפיכך, הקלה זו פטורה מהיטל השבחה כך שמקובלת עלי גישת שמאי המבקשת.

14.3.2. **<u>הקלה לניוד שטחי שירות של 14.88 מ״ר מתחת אל מעל הקרקע</u>**

במסגרת בקשה להיתר בנייה מס׳ 20240202 נשוא ההליך הנדון, התבקשה הקלה לניוד שטחי שירות של 14.88 מ״ר מתחת אל מעל הקרקע.

במסגרת תכנית מד/53/5 הותרו זכויות בנייה למטרות שירות מתחת לכניסה הקובעת בשטח של 52 מ״ר. בבקשה להיתר בנייה התבקשו זכויות בנייה לשטחי שירות בקומת המרתף בשטח של 37.12 מ״ר, כך שיתרת הזכויות בשטח של 14.88 מ״ר נוידה מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.

הניוד לא בוצע לקומה הראשונה (קומת המשרדים), שכן שטחי השירות המבוקשים בקומה זו נמוכים משטחי השירות המותרים לפי תכנית מד/53/5.

משכך, שטחי השירות נוידו לקומת הקרקע המסחרית.

רכיב הבינוי היחיד שנויד הינו ביתן אשפה בקומת המרתף ששטחו 19.15 מ״ר אל קומת הקרקע.

ניוד הזכויות הנ״ל לא יצר השבחה, ולכן מקובלת עמדת שמאי המבקשת כי לא חלה השבחה בגין ההקלה הנדונה.

15. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל
תכנית מד/53/5	15/05/2023	₪ 898,199	₪ 449,099
אישור הקלות	07/08/2024	אין השבחה	

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841