תאריך 6/1/2022
מס' תיק-פניה 698 -2190-2021

לכבוד,
חב' ש.ב אדוארד אחזקות בע"מ - הנשום
באמצעות מר שאול רוזנברג - שמאי מקרקעין
דוא"ל r-shamay@rosenberg.co.il

הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון
באמצעות מר צפריר אנדולט - שמאי מקרקעין
דוא"ל endvelt63@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכריעה

הנדון: <u>גוש 6552 חלק מחלקה 126, החרש 8, אזור התעשיה "נוה מגן", רמת השרון, היטל השבחה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

ביום 29/9/2021 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב אישור תכנית מספר 553-0565671.
השומה נעשתה בהתאם לבקשת הבעלים לקבלת מידע מוקדם בדבר חבות בהיטל השבחה.
במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן:

א. שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 4/8/2021, שנערכה על ידי מר צפריר אנדוולט, שמאי מקרקעין ותגובתו מיום 28/11/2021 לשומת הנשום.
ב. שומה מטעם הנשום[1] מיום 20/10/2021, שנערכה על ידי מר שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין.

ביום 2/12/2021 קיימתי דיון[2] בהשתתפות שמאי הצדדים לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת.
סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

2. <u>תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

השומה בוצעה למועד תחילת תכנית 553-0565671, 21/10/2019.
ביקור בנכס נערך ביום 1/12/2021 ע"י החת"מ.

[1] זכות הנישום היא זכות החכירה. עם זאת, לצורך הנוחות יכונה הנישום במסגרת שומה זו "הבעלים" והשמאים המייצגים אותם "שמאי הבעלים", אולם אין באמור כדי לשנות ממהות זכויותיו.
[2] הדיון התקיים באמצעות שיחת ועידה בהתאם להנחיות משרד הבריאות בשל התפרצות מגפת הקורונה.

3. פרטי המקרקעין

גוש	:	6552
חלקה	:	126
תתי חלקות	:	2, 3 ,5-19 ,22
מהות הנכס	:	חלק מבניין תעשיה בן 3 קומות שמשמש בפועל לשימושי מסחר ותעסוקה
כתובת	:	החרש 8, איזור התעשיה "נוה מגן", רמת השרון

4. תיאור הנכס והסביבה

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים):

הנכס שבנדון הוא חלק מבניין בן 3 קומות על קרקעיות המשמש למסחר, משרדים, מחסנים וחניה הממוקם ברחוב החרש 8 באזור התעשייה והמלאכה "נווה מגן" ברמת השרון.

הבניין שבו ממוקמות היחידות נבנה באמצע שנות התשעים על חלקה, ששטחה הרשום הוא 1,573 מ"ר, שלה חזית מערבית לרחוב החרש ברוחב של כ- 57 מ'.

החלק הנשום הוא 18 תתי חלקות מתוך 22 תתי החלקות שבבניין ושטחו כ- 75.5% מהשטח הבנוי הרשום.

גיל הבניין כ- 25 שנה[3]. הבניין כולל שתי קומות מרתף, קומת קרקע, קומת קומה א' וקומה ב'. הבניין בנוי שלד בטון עם גג בטון שטוח, קירותיו החיצוניים מחופים באריחי אבן. מצבו הפיזי הפנימי והחיצוני תואם את גילו.

שטח הבניין כולו על פי היתר בניה הוא כ- 1,867 מ"ר עילי (עיקרי + שירות) + כ- 2,675 מ"ר תת קרקעי, שבנויים בשתי קומות מרתף בשטח קומתי נרחב של 85% משטח המגרש.

להלן פרטי היחידות בבניין (בצהוב מסומנות היחידות שאינן חלק משומה זו):

תת חלקה	שטח רשום	קומה	החלק ברכוש המשותף
1	14.42	קרקע	0.19%
2	10.18	מרתף תחתון	3.77%
3	18.77	מרתף תחתון	2.45%
4	398.09	מרתף עליון	7.53%
5	14.42	מרתף עליון	0.19%
6	74.62	מרתף עליון	4.90%
7	34.70	מרתף עליון	1.32%
8	34.05	מרתף עליון	1.88%
9	89.47	קרקע	6.59%
10	88.82	קרקע	3.39%
11	85.99	קרקע	3.39%

[3] היתר להקמת הבניין ניתן בינואר 1996.

תת חלקה	שטח רשום	קומה	החלק ברכוש המשותף
12	85.81	קרקע	3.01%
13	88.99	קרקע	3.01%
14	87.27	קרקע	3.20%
15	142.01	ראשונה	4.14%
16	123.81	ראשונה	2.45%
17	270.03	ראשונה	6.59%
18	270.04	שניה	6.97%
19	90.06	שניה	1.88%
20	61.81	שניה	1.51%
21	70.21	שניה	1.51%
22	29.80	שלישית	30.13%
סה"כ	**2,168.95**		**100.00%**
סה"כ נשום	**1,638.84**		**89.27%**

להלן תצלום אוויר של חלקה 126 וסביבתה (תחומה בקו אדום):



אזור התעשייה נווה מגן הממוקם בחלק הדרום מזרחי של רמת השרון מאופיין במבני תעשייה, רובם חד או דו קומתיים בבניה ותיקה. שימושי הקרקע באזור מעורבים ובהם מוסכים, בתי מלאכה, תעשייה קלה, מועדונים, מסעדות ומבני ציבור.

5. מצב תכנוני

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני.

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב קודם ובמצב חדש:

5.1 תכניות מאושרות במצב קודם:

תכנית רש/210/א

תכנית מתאר החלה על כל מרחב התכנון של רמת השרון, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1708 מיום 18/3/1971.

התכנית מסווגת את הנכס בייעוד של "אזור מלאכה ותעשיה קלה".

השימושים המותרים בייעוד "אזור מלאכה ותעשייה" הם: נגרות לרהיטים, מוסכים לתיקון אופניים, חומרי בניין, שרברבים, רפדים, מסגרים, פחחים, נגרים, כורכים, בתי דפוס, ייצור מברשות ומטאטים, מחסנים, ציירי שלטים, בתי מלאכה לתיקונים כלליים, אריזת והחסנת פירות, בתי חרושת לאטריות, מכבסות, ייצור כלים, בתי חרושת לנרות, פרוונים, תעשיות בשמים, טבק וסיגריות, מאפיות, בתי חרושת למכשירים חשמליים ותעשיית אופניים.

התכנית קובעת הוראות וזכויות בניה בייעוד "אזור מלאכה ותעשייה קלה", כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי	:	1,000 מ"ר
מספר קומות	:	2
שטח בניה מותר	:	40% x 2 ובסה"כ 80%
קווי בנין	:	קדמי – לפי המסומן בתשריט, צדדי 4 מ', אחורי 7 מ'.

תכנית רש/781

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4736 מיום 11/3/1999.

התכנית קובעת הוראות למרתפים ברחבי העיר רמת השרון.

השימושים המותרים במרתפים: שטחי שירות בלבד, כולל אחסנה. שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הציבור.

התכנית קובעת הוראות וזכויות בניה, כדלקמן:

מס' קומות	:	2 קומות. (הוועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף נוספת לצרכי חניה בלבד).
שטחי בניה	:	90% (יתרת שטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול) בניית שטחי אחסנה במרתף מותנית בכך שכל מקומות החניה במגרש יהיו תת קרקעיים. בניית שטחים לאחסנה בקומת המרתף של מבנה בייעוד של משרדים, תעשיה ומלאכה מוגבלת ל- 50% משטח המרתף העליון, והיתרה לחניה.
גובה	:	גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 3.5 מ', ובקומת המרתף התחתונה לא יעלה על 3 מ'.
קווי בניין	:	תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין "0"), בכפוף לתנאים.

<u>החלטה על תוספת שטחי שירות לתוכנית רש/210/א</u>

בישיבת הועדה המקומית לתכנון ובניה מס' 8/2001 מיום 4/4/2001 הוחלט על תוספת שטחי שירות עיליים באזורי תעשיה ומלאכה למבנים חדשים בתכנית רש/210/א בשיעור של 40%. שטח זה כולל את שטחי השירות הנכללים בתכנית המתאר כנספחים ומחסנים. בתת הקרקע יחולו הוראות תכנית רש/781.

<u>תכנית רש/1052</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6004 מיום 13/10/2009.

התכנית קובעת הוראות ותנאים, על מנת לאפשר הצבת סוככים עונתיים בעונת החורף להגנת היושבים סביב שולחנות שהוצבו בהיתר עפ"י נוהל שולחנות וכסאות לבתי אוכל.

5.2 <u>רישוי בניה :</u>

בתיק הבניין הסרוק של הנכס נמצאו המסמכים הבאים :

א. היתר בניה מס' 11562 מיום 24/1/1996 להקמת מבנה תעשייה הכולל קומת מרתף, קומת קרקע, קומת יציע (קומת ביניים) וקומה א'. סה"כ 1,009.82 מ"ר תת"ק + 1,352.56 מ"ר עיליים.

ב. היתר בניה מס' 11912 מיום 20/4/1997 לבניית תוספות ושינויים במבנה תעשיה בהקמה.

ג. היתר בניה מס' 13630 מיום 11/4/2002 לביצוע שינויים ותוספות במבנה מלאכה.

ד. היתר בניה מס' 20030031 מיום 24/6/2007 לבניית מתקן תקשורת קטן ע"פ תמ"א 36א הכולל תורן לאנטנות.

ה. היתר בניה מס' 20100094 מיום 26/7/2010 לתוספת שטחי בניה בגלריה בהקלה ושינויים במרתף ללא תוספת שטח.

ו. היתר בניה מס' 20120114 מיום 12/7/2012 לתוספת פרגולה, תוספת גגון ושינויים במרתף ללא תוספת שטח.

להלן טבלת השטחים מתוך תשריט הבקשה להיתר :

מפלס	שטח עיקרי	שירות					סה"כ
		מקלט	מערכות טכניות	אחסנה	חניה ושרות	מבואות	
-2					1,337.75		1,337.75
-1					1,337.75		1,337.75
כניסה	590.28	28.87		4.40		10.59	634.14
1[4]	288.43			324.40		10.59	623.42
2[5]	562.00	28.87		8.80		10.59	610.26
טכנית			49.45				49.45
סה"כ	**1,440.71**	**57.74**	**49.45**	**337.60**	**2,675.50**	**31.77**	**4,592.77**

ז. היתר בניה מס' 20180294 מיום 26/12/2018 לעשות שימוש חורג בחלק ממבנה קיים בשטח של 185 מ"ר מתעשייה ומלאכה, למסחר, מרכול פירות וירקות ומסעדה לאוכל ביתי, לתקופה של 3 שנים או עד מתן תוקף לתב"ע 553-0565671.

[4] בהיתר הבניה הקומה מכונה "קומת ביניים".
[5] בהיתר הבניה הקומה מכונה קומה ראשונה.

לסיכום: על החלקה הותרה בניה של בניין בן 3 קומות בשטח עיקרי כולל של כ- 1,440 מ"ר שמהווים כ- 91.5% בניה ושטחי שירות על קרקעיים של כ- 476 מ"ר המהווים כ- 30.3% בניה.

5.3 <u>תכנית מס' 553-0565671 "רחוב החרש 8, רמת השרון" מאושרת במצב חדש</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8466 מיום 6/10/2019.

התכנית היא תכנית מפורטת נקודתית, ששטחה 1.570 דונם, החלה על החלקה שבנדון בלבד.

מטרת התכנית היא שינויי יעוד החלקה מ"תעשייה ומלאכה" ל"מסחר ותעסוקה".

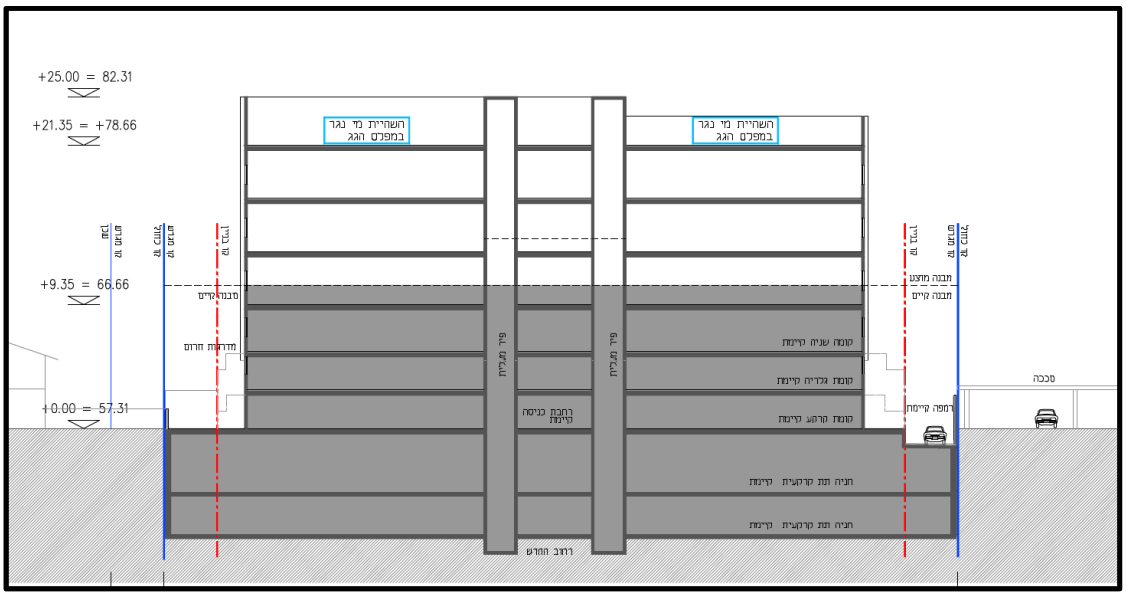
התכנית מתירה תוספת של 3 קומות מעל למבנה הקיים בחלקה. סה"כ שיעור בניה עיקרית לאחר התוספת הוא כ- 160%[6].

השימושים המותרים בייעוד מסחר ותעסוקה הם: משרדים, מסחר, תעסוקה, הסעדה, מרפאות, אחסנה בתת הקרקע.

להלן טבלת הזכויות הקבועה בסעיף 5 להוראות התכנית:

יעוד	שימוש	שטח מגרש	שטחי בניה (במ"ר)			תכסית	גובה (מ')	מס' קומות	
			עילי		תת"ק				
			עיקרי	שרות[8]	שרות[7]			עילי	תת"ק
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1,570	2,100	1,048	2,829	60%	25	6[9]	2
	מסחר		420	210					

להלן קטע מתוך נספח הבינוי של התכנית:



[6] זכויות הבניה המוקנות הן בשטחים מוחלטים ולא כשיעור משטח המגרש.
[7] לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי (ראה הערה בשולי טבלת הזכויות).
[8] לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי (ראה הערה בשולי טבלת הזכויות).
[9] 6 קומות + קומת גג + מתקנים טכניים (ראה הערה בשולי טבלת הזכויות).

6. זכויות בנכס

6.1 מרשם המקרקעין

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

להלן פרטי הזכויות במרשם המקרקעין בחלקה 126 בגוש 6552 על פי העתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 15/3/2021:

- שטח החלקה הרשום הוא 1,573 מ״ר.
- זכויות הבעלות בכל תתי החלקות רשומות בשלמות על שם קק״ל.
- בחלקה רשומות 22 תתי חלקות. 18 מהן נשומות בשומה מכריעה זו.
- לכל אחת מתתי החלקות רשומות הצמדות שונות של משטחים, מעברים, שירותים ומקומות חניה.

להלן טבלה המרכזת את הפרטים הרשומים של תתי החלקות:

תת חלקה	שטח רשום	קומה	חכירה	החלקים	החלק ברכוש המשותף
1	14.42	קרקע	ח.ש.ד.ר	1/531	0.19%
2	10.18	מרתף תחתון	ש.ב. אדוואר החזקות בע"מ	20/531	3.77%
3	18.77	מרתף תחתון	ש.ב. אדוואר החזקות בע"מ	13/531	2.45%
4	398.09	מרתף עליון	גבי ובניו	40/531	7.53%
5	14.42	מרתף עליון	ש.ב. אדוואר החזקות בע"מ	1/531	0.19%
6	74.62	מרתף עליון	ש.ב. אדוואר החזקות בע"מ	26/531	4.90%
7	34.70	מרתף עליון	ש.ב. אדוואר החזקות בע"מ	7/531	1.32%
8	34.05	מרתף עליון	ש.ב. אדוואר החזקות בע"מ	10/531	1.88%
9	89.47	קרקע	ש.ב. אדוואר החזקות בע"מ	35/531	6.59%
10	88.82	קרקע	ש.ב. אדוואר החזקות בע"מ	18/531	3.39%
11	85.99	קרקע	ש.ב. אדוואר החזקות בע"מ	18/531	3.39%
12	85.81	קרקע	ש.ב. אדוואר החזקות בע"מ	16/531	3.01%
13	88.99	קרקע	ש.ב. אדוואר החזקות בע"מ	16/531	3.01%
14	87.27	קרקע	ש.ב. אדוואר החזקות בע"מ	17/531	3.20%
15	142.01	ראשונה	ש.ב. אדוואר החזקות בע"מ	22/531	4.14%
16	123.81	ראשונה	ש.ב. אדוואר החזקות בע"מ	13/531	2.45%
17	270.03	ראשונה	חוויות ילדות בע"מ	35/531	6.59%
18	270.04	שניה	ש.ב. אדוואר החזקות בע"מ	37/531	6.97%
19	90.06	שניה	ש.ב. אדוואר החזקות בע"מ	10/531	1.88%
20	61.81	שניה	הילרוביץ	8/531	1.51%
21	70.21	שניה	ליב אסנת	8/531	1.51%
22	29.80	שלישית	ש.ב. אדוואר החזקות בע"מ	160/531	30.13%
סה"כ	**2,168.95**			**531/531**	**100.00%**
נשום	**1,638.84**			**474/531**	**89.27%**

6.2 תקנון הבית המשותף[10]

א. בעלי תת חלקה 22 (יחידת הגג), יהיו רשאים בכל עת לשנות את תכניות הבית, לרבות שינויים הכרוכים בשינוי תוכניות בניין עיר **מבלי** להזדקק להסכמתם של יתר בעלי היחידות שבבית, ומבלי שבעלי היחידות האחרות בבית יהיו רשאים להתנגד לשינויים אלה.

ב. בעלי יחידת הגג יהיו רשאים, בכפוף לקבלת היתרי בניה כדין, אם וככל שידרשו באותה עת היתרים לבניה כאמור, לבנות על הגגות וזאת **מבלי** להזדקק להסכמת יתר בעלי היחידות שבבית, ובעלי היחידות האחרות שבבית, לא יהיו רשאים להתנגד לבניה, שתעשה ע"י בעלי יחידת הגג במסגרת זכויות הבניה המוקנות לבעלי יחידת הגג עפ"י תקנון זה.

ג. לצורך האמור לעיל מוצאות בזה מהרכוש המשותף של הבית כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות במקרקעין ועל הגגות הנ"ל ו/או הניתנות לניצול במקרקעין ו/או על הגגות, וזכויות בניה אלה יהיו צמודות ליחידת הגג בלבד ובעלי יחידה זו יהיו רשאים לנצלן באופן בלעדי, מבלי להזדקק להסכמתם של יתר בעלי היחידות שבבית.

7. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם</u>

שמאי הצדדים קבעו את ההשבחה לתכנית 553-0565671 באמצעות תחשיב שווי בשני מצבי התכנון.
שמאי הצדדים חלוקים ביניהם באשר לשטחים, המקדמים וערכי השווי במועד הקובע המרכיבים את תחשיב ההשבחה.
להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים לתכנית 553-0565671 :

התכנית	מועד קובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת הבעלים
553-0565671	21/10/2019	₪ 15,786,081	₪ 4,068,155

להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן :

7.1 <u>שווי מרכיב הקרקע למשרדים</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית :</u>

לא נמצאו עסקאות מכר של מגרשים דומים לתעסוקה. לכן, שווי קרקע למשרדים נקבע באמצעות היוון ההכנסות לתזרים דמי השכירות הראויים למשרדים בנויים. מהשווי שהתקבל לשטח משרדים בנוי חולץ מרכיב הקרקע ב"גישת העלויות" (חילוץ מרכיב הקרקע משווי בנוי).
דמי השכירות הראויים למשרדים נקבעו באמצעות השוואה לשלושה מחירי שכירות בבניין שבנדון עצמו ונתוני 5 מחירי היצע, שנמצאו בלוח יד-2. על מחירי שכירות אלה ביצע התאמה לזמן למועד הקובע, הפחתה למו"מ והתאמה למיקום. דמי השכירות המתואמים, שהוערכו על ידי שמאי הוועדה למשרדים, הם כ- 85 ₪ למ"ר לחודש.
דמי השכירות הללו הוונו לפי "שיעור היוון כולל" שנקבע בסקירת השמאי הממשלתי בשיעור של 7.0% והתקבל שווי בסך של 14,605 ₪ למ"ר בנוי.

[10] מתוך שומות הצדדים.

בניכוי יזמות בשיעור של 20% ועלויות בניה בסך של 5,500 ₪ למ״ר התקבלה יתרה לקרקע בסך של 6,700 ₪ למ״ר.

בתגובה לשומת הבעלים טען שמאי הוועדה, כי שמאי הבעלים קבע שווי קרקע בסך של 3,300 ₪ למ״ר מבונה ושווי משרדים בנויים בסך של 13,000 ₪. שני ערכים אלה לא מתיישבים זה עם זה, בכפוף לקביעת יזמות מקובלת ועלויות בניה נורמטיביות. הסיבה לפער בלתי סביר זה היא ששמאי הבעלים קבע את שווי הקרקע באמצעות השוואה למתחמי תעסוקה, שאינם רלוונטיים להשוואה, שממוקמים בסביבה בלתי מפותחת, נחותה ומרוחקת מהנכס שבנדון. לעומת זאת בסביבה שבנדון תנועה רבה ותוססת במשך כל שעות היממה. בשתיים מתוך שלוש טבלאות האיזון בתכניות האיחוד וחלוקה אליהן הפנו שמאי הבעלים אין פירוט של עסקאות ולא ניתן לדעת איך השמאי הגיע לשווי מ״ר מבונה. בטבלת האיזון השלישית של תמ״ל 1068 יש אמנם פירוט של עסקאות שכירות, אך אופן ביצוע תחשיב החילוץ איננו מפורט. בעקרונות שנרשמו בטבלאות האיזון נרשם, שיש לבצע התאמות לחשיפה לכביש, למושע, דחיה לפיתוח. בנוסף לכך, שתי טבלאות איזון, אליהן הפנה שמאי הבעלים, נוגעות לתכניות שטרם אושרו.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים קבע את שווי זכויות הבניה למשרדים באמצעות השוואה לקביעת שווי בטבלאות הקצאה ואיזון, שנספחות לשלוש תכניות ברמת השרון:

- בתכנית 553-0163840 שחלה על קרקע שממוקמת בסמוך ממזרח למתחם הסינמה סיטי נקבע שווי לתעסוקה ומשרדים בסך של 5,000 ₪ למ״ר ליום 24/6/2020. שווי זה מגלם 30% שטחי שירות.
- בתכנית 553-0362517 שחלה על קרקע, שממוקמת בסמוך מצפון למתחם הסינמה סיטי, נקבע שווי לתעסוקה ומשרדים בסך של 3,000 ₪ למ״ר ליום 13/6/2018. שווי זה מגלם שטחי שירות.
- בתמ״ל/1068 שחלה על קרקע, שממוקמת בצפון מערב רמת השרון, נקבע שווי לתעסוקה בסך של 4,000 ₪ למ״ר לינואר 2018. שווי זה מגלם שטחי שירות.
- בשומה מכריעה בגו״ח 6417/723 רח׳ דבורה הנביאה 6, רמת השרון נקבע שווי למשרדים בסך של 3,500 ₪ למ״ר מבונה ליום 18/1/2020.

על בסיס נתונים אלה נקבע שווי מ״ר מבונה למשרדים במועד הקובע, 21/10/2019, בסך של 3,300 ₪ למ״ר.

שמאי הבעלים העריך בנפרד שווי משרדים כבנויים באמצעות עסקה למכר יחידה 17 בבניין שבנדון במחיר של כ- 14,000 ₪ למ״ר ובאמצעות חמישה חוזי שכירות בבניין עצמו במחיר ממוצע של 72 ₪ למ״ר, שמהם עולה שווי מהוון בסך של 12,515 ₪ למ״ר.

בשיקלול נתונים אלה קבע שווי מ״ר בנוי למשרדים בסך של כ- 13,000 ₪ למ״ר.

<u>ההחלטה:</u>

ככלל, גישת השומה המתאימה ביותר לקביעת שווי זכויות הבניה היא השוואה ישירה למגרשים ריקים באיזור התעשייה נווה מגן, שהוא איזור תעשיה קטן עם מאפיינים ייחודיים של קרבה רבה למרקם עירוני רווי למגורים (שמהווה יתרון בשימושי תעסוקה) ומנגד רמת פיתוח סביבתי נמוכה, צפיפות רבה, קשיי נגישות ברכב ומחסור חמור במקומות חניה.

אולם, מאחר ואזור התעשיה נווה מגן הוא ותיק וכולו בנוי ומוחזק על ידי בעלי זכויות רבים, הרי שלא נמצאו עסקאות השוואה רלוונטיות לקרקע.

משלא נמצאו עסקאות השוואה למגרשים ריקים, הרי שניתן לקבוע את השווי בשתי גישות אלטרנטיביות: גישת העלויות (חילוץ רכיב הקרקע) ממחירי יחידות בנויות בבניין עצמו (גישה שבה נקט שמאי הוועדה), או לחלופין לבצע השוואה למגרשי תעסוקה ריקים באזורים אחרים (גישה בה נקט שמאי הבעלים). לנוכח ייחודיות איזור התעשיה נווה מגן אני סבור, שהגישה הראשונה היא העדיפה.

שמאי הבעלים העביר 8 חוזי שכירות ליחידות בבניין שבנדון עצמו, מתוכם שני חוזים ישנים משנת 2011 שאינם רלוונטיים וחוזה אחד שלא ניתן לניתוח, מאחר ששטח הנכס הבנוי המושכר איננו ברור. להלן נתוני השכירות של חמש היחידות שמתאימות להשוואה וניתוחם (ממוין לפי תאריך החוזה):

מספר	תאריך חוזה	שטח	מקומות חניה	קומה	מחיר	מחיר בניכוי חניה	מחיר למ"ר
1	16/03/2017	40	3	א	₪5,000	₪3,500	₪87.50
2	18/04/2017	142	1	א	₪10,650	₪10,150	₪71.48
3	18/04/2017	78[11]	2	ק	₪7,430	₪6,430	₪82.44
4	01/05/2017	24[12]	1	ק	₪2,250	₪1,750	₪72.92
5	10/12/2020	130	2	ב	₪11,000	₪10,000	₪76.92
ממוצע							**₪78.25**

סבירות מחירי השכירות הנקובים בחוזים אלה, שהומצאו על ידי שמאי הבעלים, אומתה אל מול התקשרויות דומות, שחלקן ליחידות בבניין שבנדון עצמו. מתוך חמש העסקאות הללו קיימות שתי עסקאות למשרדים ששטחם משמעותי והם ממוקמים בקומות העליונות, שיש לייחס להן משקל גבוה:

- השכרת שטח משרדים של כ- 142 מ״ר בקומה א׳ (עסקה 2) במחיר מתואם של 78.6 ₪ למ״ר[13].
- השכרת שטח משרדים של כ- 130 מ״ר בקומה ב׳ (עסקה 5) במחיר מתואם של 73.4 ₪ למ״ר[14].

על בסיס העסקאות הללו הגעתי למסקנה, כי דמי השכירות הסבירים למועד הקובע (אוקטובר 2019) למשרדים בקומות א׳, ב׳ בבניין הקיים, הם כ- 76 ₪ למ״ר לחודש.

מאחר שהמבנה ותיק ומאוכלס, הרי שמחיר זה כבר מגלם רמת גמר מלאה למשרדים, אם כי באיכות בסיסית.

השווי בגישת היוון ההכנסות לפי שיעור תשואה נורמטיבי למשרדים בשיעור של 7.0%, לפי סקירת השמאי הממשלתי הראשי למחצית השנייה של שנת 2019, הוא 13,028 ₪ למ״ר.

להלן תחשיב חילוץ רכיב הקרקע מתוך השווי הבנוי:

שווי מ״ר משרדים בנוי סחיר	13,028 ₪ למ״ר
בניכוי יזמות בשיעור 20% + 3% מימון	10,592 ₪ למ״ר

[11] ככל הנראה היחידה בעלת חזית עורפית.
[12] תא פנימי ללא חזית.
[13] לאחר הכפלה במקדם התאמה לזמן של 1.10 לפי 4% לשנה.
[14] לאחר הכפלה במקדם התאמה לזמן של 0.954 לפי 4% לשנה.

עלויות בניה נורמטיביות למעטפת	5,250 ₪ למ״ר[15]
תרומת מלאכות הגמר הבסיסיות	2,000 ₪ למ״ר[16]
יתרה לקרקע	3,342 ₪ למ״ר

שווי זה למ״ר תואם קביעת שווי שניתנה בשומה מכריעה מיום 21/1/2021 בגו״ח 6417/723 רח׳ דבורה הנביאה 6, רמת השרון, שבה נקבע שווי מרכיב קרקע בסך של 3,500 ₪ למ״ר משרדים למועד קובע 28/1/2020, שהוא קרוב למועד תחילת התכנית שבנדון. השווי סביר גם במבחן הסבירות הכללית, כפי שיוצג בסעיף 7.3 להלן.

7.2 <u>שווי למסחר</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית</u>:

שמאי הוועדה קבע שווי למסחר בגישת היוון ההכנסות לתזרים דמי השכירות הראויים לחנויות בקומת הקרקע וחילץ מתוכו את רכיב הקרקע.

דמי השכירות הראויים למסחר נקבעו באמצעות השוואה לשני חוזי שכירות בבניין שבנדון עצמו ושישה נתונים בדבר ערכי שווי למסחר, שנקבעו בשומות מכריעות ברמת השרון. לאחר התאמה למועד הקובע (אוקטובר 2019), לטווח מו״מ ולמיקום נקבעו דמי שכירות חודשיים ראויים בסך של 110 ₪ למ״ר.

דמי השכירות הללו בהיוון לפי ״שיעור היוון כולל״, שנקבע בסקירת השמאי הממשלתי בשיעור של 6.9%, מניב תוצאת שווי בסך של 19,130 ₪ למ״ר בנוי.

<u>עמדת שמאי הבעלים</u>:

שמאי הבעלים איננו חולק על קביעת השווי של שמאי הוועדה בסך של 19,130 ₪ למ״ר בנוי.

<u>ההחלטה</u>:

דמי השכירות, שנקבעו למסחר על ידי שמאי הוועדה, בסך של 110 ₪ למ״ר הם סבירים.

דמי שכירות אלה תואמים שומה מכריעה קודמת, שניתנה בנכס עצמו[17] ומתיישבים עם נתוני השכירות לשתי יחידות בקומת הקרקע, אחת עורפית ואחת פנימית ללא חזית (ראו טבלת חוזי שכירות בסעיף 7.1 לעיל).

שיעור ההיוון הכולל של 6.9%, שבו עשה שימוש שמאי הוועדה, נקבע בסקירת השמאי הממשלתי הראשי ואני מאמץ אותו. ערכים אלה אכן מניבים תוצאת שווי בסך של 19,130 ₪ למ״ר בנוי שמוסכם על הצדדים.

להלן תחשיב חילוץ לרכיב הקרקע מתוך שווי בנוי זה:

שווי מ״ר משרדים בנוי סחיר	19,130 ₪ למ״ר
בניכוי יזמות בשיעור 27.5% כולל מימון[18]	15,004 ₪ למ״ר

[15] עלות הבניה הישירה לבניית שטחי משרדים בבניין של עד 5 קומות 3,640 ₪ למ״ר ו- 4,450 ₪ למ״ר למשרדים בגובה 6-15 קומות לפי מחירון דקל למחירי נובמבר 2019. משכך נקבע כי לבניין בן 6 קומות העלות הישירה היא 4,200 ₪. על עלות זו מתווספים 25% עלויות עקיפות.

[16] תרומת הגמר למ״ר סחיר בבניינים מודרניים בבניה חדשה מצויה בטווח בסיסי שבין 2,000 ₪ לבין 3,000 ₪ למ״ר ולרמת גמר גבוהה העלות היא מעל 3,000 ₪ למ״ר.

[17] שומה לשימוש חורג מיום 12/6/2019, למועד קובע 17/7/2018, תתי חלקות 13,14 בקומת הקרקע לחנות בשם ״ריחות וטעמים״, הממוקמת בצידה הצפוני של קומת הקרקע.

[18] ראו הקווים המנחים, פרק יח׳, שימוש בגישת העלויות ובחירת הרווח היזמי, יוני 2010, סעיף 5.

עלויות בניה נורמטיביות למעטפת	6,825 ₪ למ״ר[19]
תרומת מלאכות הגמר הבסיסיות	2,000 ₪ למ״ר[20]
יתרה לקרקע	6,179 ₪ למ״ר

7.3 <u>מבחן סבירות כללי לתוצאות השווי למשרדים ולמסחר:</u>

שמאי שני הצדדים לא ביצעו בשומתם בדיקת סבירות כללית לתוצאת השווי, שקבעו למרכיב הקרקע בשימוש משרדים ובשימוש מסחר.

בדיקת סבירות לרכיב הקרקע תבוצע באמצעות חישוב שווי מגרש תיאורטי, אילו היה כזה באיזור התעשיה נווה מגן, בייעוד תעסוקה ומסחר בשיעור בניה ״קלאסי״ של 120% (הגם שזכויות הבניה בנווה מגן שונות) ובחינת סבירותו אל מול טווח מחירי תעסוקה בערי הלוויין המבוקשות כדלקמן:

שווי זכויות הבניה למסחר בקומת הקרקע	400 מ״ר[21]	x 6,179 ₪ למ״ר=	2,472,000 ₪
<u>שווי זכויות הבניה למשרדים בקומות א׳+ב׳</u>	<u>800 מ״ר</u>	<u>x 3,342 ₪ x [22]1.2 =</u>	<u>3,208,000₪</u>
סך הכל			5,680,000 ₪

תוצאת שווי זו למגרש ששטחו דונם אחד בייעוד תעסוקה באזור התעשייה נווה מגן (אילו היה כזה), היא סבירה ביחס לאיזורי תעשיה דומים ומחזקת את מסקנת השווי, שנתקבלה בסעיפים 7.1, 7.2 לעיל.

אציין בהערת אגב, כי במבחן הסבירות הכללי מתקבל, שערכי השווי שקבע שמאי הוועדה גבוהים ואינם סבירים. במבחן זה מתקבל שווי לשיטת שמאי הוועדה למגרש תיאורטי ריק ופנוי בייעוד ״תעסוקה״ עם זכויות בניה של 120% בסך של מעל 11,000,000 ₪[23] לדונם (עשרה מיליון ₪ לדונם). שווי זה גבוה ואיננו סביר באיזור התעשייה נווה מגן בשנת 2019.

7.4 <u>השבחה בגין אישור תכנית 553-0565671:</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה סבור שהתכנית השביחה במספר אופנים:

- התכנית מתירה שימוש בקומת הקרקע למסחר ולמשרדים במקום השימוש למלאכה, שהותר במצב הקודם, ששוויו נמוך יותר.
- התכנית מתירה שימוש בקומות העליונות למשרדים במקום השימוש למלאכה, שהותר במצב הקודם, ששוויו נמוך יותר.
- התכנית מתירה הגדלת התכסית מ- 40% ל- 60%. התוספת תשמש למסחר ולמשרדים.
- התכנית מתירה הוספת 3 קומות למבנה הקיים. התוספת תשמש למשרדים.

תחשיב ההשבחה נקבע בהתאם לעקרונות ולערכים הבאים:

א. מקדם התועלת לבניה לתעשיה בקומות העליונות מוערך בשיעור של 0.5 משווי למשרדים.

ב. מתוך השטח הבנוי בקומת הקרקע, התכנית המשביחה מתירה שימוש מסחרי בשטח של 420 מ״ר.

---

[19] עלות הבניה גבוהה בכ- 30% מעלות בניה למשרדים ברמת מעטפת, בשל פתחים גדולים, סככות, סגירה עונתית וכו׳ בקומת המסחר.

[20] תרומת הגמר למ״ר סחיר בבניינים מודרניים בבניה חדשה מצויה בטווח בסיסי שבין 2,000 ₪ לבין 3,000 ₪ למ״ר ולרמת גמר גבוהה העלות היא מעל 3,000 ₪ למ״ר.

[21] זכויות בניה עיקריות טיפוסיות בקומת הקרקע למגרש ששטחו דונם עם זכויות בניה של 3 x 40%.

[22] העמסת חלק משטחי השירות כשטחים סחירים בחוזי המכר והשכירות העתידיים שצפויים.

[23] לפי 6,700 ₪ למ״ר x 800 מ״ר x 1.2 (העמסת שטחים משותפים) = 6,432,000 ₪ + שווי קומת קרקע מסחרית ששוויה גבוה בלפחות 50% משווי קומת משרדים אחת. דהיינו לפחות 6.4/2 משו״ח = 1.5 x 4.8 = משו״ח. סה״כ כ- 1.25 משו״ח לכל הפחות.

היתרה בשטח של כ- 188 מ״ר תשמש למשרדים.

ג. בשל מאפייני הבינוי לא נקבע מקדם התאמה לבניה בקומת הקרקע.

ד. כל זכויות הבניה בקומות העליונות ישמשו למשרדים.

ה. הבניין הוא בניין תעשיה רגיל, שבו גג שטוח שמתאפשרת עליו תוספת בניה. הוערך מקדם התאמה לשטחי המשרדים, שיתווספו על הבניין הקיים, בשיעור של 0.9 (מקדם בניה חדשה על ישנה). בתגובתו התייחס שמאי הוועדה למקדם ההתאמה, שקבע שמאי הבעלים, בשיעור של 0.7. מקדם זה לא נתמך בראיות, אלא שהמקדם נקבע באמצעות השוואה לקביעת שמאים מכריעים בשלושה נכסים ברמת החייל בתל אביב, שהם שונים מהנכס הנדון בשטחם ובשאר המאפיינים. הנכסים ברמת החייל לא יכולים לשמש להשוואה. מלבד שלוש השומות המכריעות, שאליהן הפנה שמאי הבעלים, קיימות שומות מכריעות נוספות ברמת החייל, שבהן נקבע מקדם התאמה נמוך יותר.

ו. החלק בשטח הבנוי שבקומות א׳+ב׳ חושב לפי החלק של היחידות הנשומות בקומות אלה ביחס לכלל השטח הרשום בקומות כדלקמן:

תת חלקה	קומה	שטח רשום	החלק היחסי בשטח	סכימת החלק הנשום
15	ראשונה	142.01	13.81%	87.16%
16	ראשונה	123.81	12.04%	
17	ראשונה	270.03	26.27%	
18	שניה	270.04	26.27%	
19	שניה	90.06	8.76%	
20	שניה	61.81	6.01%	12.84%
21	שניה	70.21	6.83%	
סה"כ		**1,027.97**	**100.00%**	**100.00%**

להלן תחשיב ההשבחה שערך שמאי הוועדה על בסיס העקרונות הללו:

קומה	שימוש חדש	שטח	שווי למ"ר בנוי במצב קודם	שווי למ"ר בנוי במצב חדש	מקדם התאמה	ההשבחה למ"ר	השבחה
קרקע	מסחר	420.00	₪12,487	₪19,130		₪6,643	₪2,790,261
קרקע	משרדים	188.28	₪12,487	₪14,605		₪2,118	₪398,777
א+ב	משרדים	[24]740.84	[25]₪6,244	₪14,605		₪8,362	₪6,194,503
ג+ד+ה	משרדים	1,061.29		₪6,700	[26]0.90	₪6,030	₪6,399,579
סה"כ							**₪15,786,081**

בתגובה לשאלות השמאי המכריע, שהופנו במהלך הדיון ובתגובה לשומת הבעלים, טען שמאי הוועדה כדלקמן:

א. אין אפשרות לעשות שימוש במצב הקודם לתעשייה עתירת ידע. רשימת השימושים המותרים בתב״ע רש/210/א׳ במצב הקודם היא רשימה סגורה, שכוללת תעשיה ומלאכה מסורתית בלבד.

[24] לפי שטח קומה של 850 מ״ר מוכפל בחלק נשום יחסי של 87.16%.
[25] לפי מקדם 0.5 לשימוש תעשיה בקומות העליונות ביחס לקומת הקרקע.
[26] מקדם עלות עודפת בגין בניה חדשה על ישנה.

לא מוכרים מקרים[27] בהם ניתן היתר לשימושי היי-טק מכוח תכנית רש/210/א'.
שמאי הוועדה העביר בעניין זה חוות דעת של סגנית מנהלת אגף תכנון גב' כרמית אוחיון קניגסברג מיום 6/12/2021 שנערכה במיוחד לצורך הגשתה בפניי שקובעת שהשימוש להיי טק במגרש שבנדון – אסור.

ב. אין מקום לייחס התאמה לגודל. תוספת הבניה המתוכננת היא של כ- 1,000 מ"ר בלבד בשלוש קומות. היקף שטחים זה הוא קטן ביחס לביקושים הרבים הקיימים בסביבה. בהקשר לכך ציין, כי אין היצע מספיק של משרדים ברמת השרון. חלק מהשחקנים מעדיפים משרד בתוך המרקם העירוני, והנכס שבנדון מתאים להם.

ג. אין להביא בחשבון הפחתה של דמי שכירות ליחידות המושכרות בבניין בתקופת הבניה. ההפחתה שקבע שמאי הבעלים בשיעור של 35% למשך שנתיים היא שרירותית. בשומות מכריעות אחרות לתוספת בניה על מבנה קיים, שאליהן הפנה שמאי הוועדה, לא נקבעה הפחתה לירידה בדמי השכירות.

ד. שמאי הבעלים מתעלם מההשבחה הכללית, שתהיה ביחידות הבנויות שבנכס לאחר התוספת ולאחר מיתוג הבניין כבניין משרדים מודרני.

ה. אין להביא בחשבון הוצאות תכנון, שכן הוצאה זו היא הוצאה חיצונית ולא משפיעה על הפרש שווי הנכס בין שני מצבי התכנון.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים מסכים עם שמאי הוועדה, כי בתכנית המשביחה קיימים שלושה מחוללי השבחה שהם:

- שינוי ייעוד מתעשיה למסחר בקומת הקרקע.
- שינוי ייעוד מתעשייה למשרדים בשתי הקומות העיליות הבנויות.
- תוספת זכויות בניה למשרדים בקומות עליונות נוספות.

אולם, הוא סבור ששמאי הוועדה שגה בקביעת ההשבחה בכל אחד משלושת סעיפי ההשבחה במספר נושאים כדלקמן:

א. יש להתייחס ליעוד לתעשיה במצב קודם ככזה שמאפשר תעשיה עתירת ידע

שמאי הוועדה התייחס לשימוש לתעשיה, ככזה שמאפשר תעשיה מסורתית בלבד. אולם, יש להתייחס ליעוד "תעשיה" ככזה שמאפשר שימוש לתעשיה עתירת ידע. לחיזוק עמדתם הפנו לנוהל 31.23 של רשות מקרקעי ישראל, שבו נרשם במפורש בסעיף 1.7: "בייעוד תעשיה נכללת תעשייה עתירת ידע". כן הפנה לשתי החלטות של ועדת ההשגות, לשומה מכריעה, מסמך מדיניות של הוועדה המקומית הוד השרון והתייחסות לשימושים המותרים בפרוטוקול ועדת הרישוי של הוועדה המקומית רמת השרון. כל אלה תומכים בקביעה, שניתן להשתמש בקרקע בייעוד תעשייה גם למטרת תעשיה עתירת ידע.

ב. הפרש השווי בין שימוש לתעשיה עתירת ידע לבין משרדים

ניתנו שומות מכריעות רבות לשינוי שימוש מתעשייה עתירת ידע למשרדים במתחם הבורסה בתחום תכנית רג/340/ב/3. ב- 9 שומות מכריעות מתוכן נקבעה השבחה לשינוי שימוש מתעשיה עתירת ידע למשרדים בשיעור של 5.5% עד 6.5%. שמאי הבעלים הפנה גם לשתי שומות מכריעות

[27] לא ניתנו שימושי היי-טק במגרשי תעשיה לפי תב"ע רש/210/א' במרחב התכנון רמת השרון, פרט למקרה יחיד בגליל ים.

נוספות בקרית אונו, בתחום תכנית 508-0474809, שבהן נקבעה השבחה של 5% בגין שינוי שימוש כאמור.

בהתאם לכך, העריך את ההשבחה הנובעת מהתרת השימוש למשרדים בשתי הקומות העליונות הבנויות בשיעור של 6%.

ג. עלויות התאמה למבנה הקיים

התכנית מקנה זכויות בניה על מבנה קיים. יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה את המורכבות הרבה הצפויה בעת הוספת בניה על המבנה הקיים. המורכבות גוררת עלויות בניה עודפות מעבר לעלות הבניה הנורמטיבית.

העלויות הללו נובעות מהצורך בחיזוק הבניין הישן הקיים וביסוסו, כך שיוכל לשאת עומס של שלוש קומות נוספות וכן מהצורך להעתיק מתקנים קיימים ומערכות טכניות, שבנויות על גג הבניין.

העלויות העודפות הוערכו על ידי שמאי הבעלים באמצעות קביעת מקדם הפחתה של 0.7 על שווי מרכיב הקרקע. מקדם ההפחתה שקבע שמאי הוועדה בשומתו בשיעור של 0.9 הוא נמוך מהסביר. לחיזוק עמדתו הפנה לשלוש שומות מכריעות למבני תעשיה דומים, שבהן נקבעו שיעורי הפחתה בטווח של 0.65 – 0.7.

לאחר הדיון שמאי הבעלים העבירו מכתב מיום 1/11/2021 של המהנדס מר ערן שילר שבו נכתב: "הבניין הינו בניין ישן שתוספת 3 קומות כרוכה בחיזוק קונסטרוקציה ליסודות ועמודי הבניין על פי אמדן (לפני דרישות נוספות של העירייה) הינו 1,050,000 ₪ לפני מע"מ".

ד. השפעת הבניה על השוכרים הקיימים בבניין

הבניין מאוכלס בשוכרים. תוספת בניה של 3 קומות על הבניין תביא למטרדים ולהפרעות לשוכרים. הבניה תתבצע הן בחלקי מבנה חיצוניים והן בשטחים פנימיים. העבודות יכללו: עבודות חיזוק בשטחים המשותפים, עבודות העתקת תשתיות בשטחים הציבוריים ובמעברים (חשמל, מים, מיזוג אוויר, גילוי וכיבוי אש וכו'), עבודות החלפת מעלית, עבודות חיזוק וביסוס הבניין, שיבוצעו גם בשטחי היחידות עצמן. בכך יגרמו מטרדי רעש ולכלוך, חסימת נוף, תנועת משאיות וכלים הנדסיים.

קשה כיום לצפות את תגובת הדיירים לבניה בבניין ולמטרדים שייווצרו, שלא ניתן למנוע אותם, אך אין זה סביר שהם לא ידרשו הפחתה בדמי השכירות. לחלופין יתכן שחלקם יפסיקו את ההתקשרות ויעזבו את הבניין.

שמאי הבעלים הפנה לשתי שומות מכריעות לתוספת בניה בנכסים מסחריים:

- בקניון איילון, שבה נקבע פיצוי לשוכרים המסחריים כהפחתה חלקית בדמי השכירות השוטפים בשיעור של 20%. הנכס שבנדון קטן יותר מקניון איילון ולכן ראויה בו הפחתה גדולה יותר.
- במרכז המסחרי "כלניות" באשדוד נקבעה פגיעה שהוערכה לפי הפחתה של 35% מדמי השכירות השוטפים לנכסים המסחריים.

שמאי הבעלים העריך את ההפחתה בדמי השכירות כתוצאה מהמטרדים בשיעור של 35% מדמי השכירות השוטפים בתקופת הבניה שמוערכת בכשנתיים. דמי השכירות השנתיים בכל היחידות

שבנדון לינואר 2019, לפי נתונים שנמסרו על ידי הבעלים (חב' ש.ב אדוארד החזקות בע"מ) הן בסך של 2,268,759 ₪.

הפגיעה חושבה לפיכך כדלקמן: 2,270,000 x 35% x 2 = 1,589,000 ₪

ה. הפחתה לגודל

המבנה שבנדון בנוי בשלוש קומות. בינוי זה שונה מהבינוי השכיח בסביבה, שבו בדרך כלל בניינים חד ודו קומתיים. תוספת בניה של 1,060 מ"ר בשלוש קומות נוספות תהפוך אותו לבניין עם היקף בניה חריג ביחס לסביבה. קונה מרצון היה מביא בחשבון משך זמן זה ומתמחר, בעת רכישת הנכס, הפחתה לגודל. לכן, יש לבצע הפחתה לגודל לשטח זה, שהוערכה בשיעור של 10% (מקדם 0.9).

ו. הפחתה עלות עריכת תכנית נקודתית

הסיטואציה במקרה שבנדון היא ייחודית, הוועדה המקומית התחייבה לערוך תב"ע לאיזור התעשיה נוה מגן ואף פרסמה הודעה על כך לפי סעיפים 77,78 לחוק התו"ב בשנת 2014, אך בפועל התעכבה ולא ביצעה את שהתחייבה. לכן הבעלים נאלץ ליזום תב"ע נקודתית בעצמו ולשאת באופן בלעדי בעלויות התכנון. בנסיבות אלו יש מקום להכיר בעלויות תכנון התב"ע ולהפחיתן מההשבחה.

משך עריכת התב"ע היה מעל 10 שנים, כאשר הוועדה ביקשה מהבעלים להכין תכנית צל לכל איזור התעשיה על חשבונם.

יש להכיר בהוצאות התכנון שבהן נשא בסך של 350,000 ₪. לחיזוק עמדתו הפנה לשומות מכריעות, שבהן נוכו עלויות התכנון.

מאז אישור התב"ע המשביחה ועד היום הוועדה המקומית מערימה קשיים ולא מקדמת את הליכי הרישוי. עד מועד הדיון לא נתקבל היתר בניה על אף המאמצים.

להלן תחשיב ההשבחה שערך שמאי הבעלים על בסיס העקרונות הללו:

קומה	שימוש חדש	שטח בנוי	שווי למ"ר במצב קודם	שווי למ"ר במצב חדש	מקדם התאמה	השבחה
קרקע	מסחר	420.0				₪2,790,261[28]
קרקע	משרדים	188.0	₪12,174	₪13,000		₪155,288
א+ב	משרדים	739.5	₪12,174	₪13,000		₪610,827
ג+ד+ה	משרדים	1,061.0		₪3,300	0.60	₪2,100,780
הפסד דמ"ש	משרדים					-₪1,589,000
הוצאות תכנון	משרדים					-₪350,000[29]
סה"כ						**₪4,068,155**

שמאי הבעלים טען עוד, כי מסכום ההשבחה שחושב על ידו לשימוש המסחרי שבקומת הקרקע בסך של 2,790,261 ₪, יש לזכות חלק יחסי עבור 185 מ"ר, שבעבורם שולם היטל השבחה לפי שומה מכריעה מיום 17/8/2018 והיתר לשימוש חורג, שניתן ביום 25/12/2018.

[28] שמאי הבעלים מאמץ את עמדת שמאי הוועדה.
[29] סכום זה לא נוכה בטעות בשומת הבעלים.

<u>ההחלטה:</u>

להלן קביעתי ביחס לעקרונות ולערכים המרכיבים את תחשיב ההשבחה:

א. תחשיב השבחה שמבוסס על שווי קרקע:

על פי החוק גובה ההשבחה היא עליית "שווים של מקרקעין" וזאת לפי סעיף 1 לתוספת השלישית שבו הוגדר:

"השבחה: עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג."

היצמדות דווקנית לביטוי זה משמעותה במקרה שבנדון היא ביצוע שומת שווי שוק למבנה הבנוי בכללותו, במצבו הפיזי, כפי שהיה במועד הקובע בשני מצבי התכנון. שווי זה יכלול גם חלקי מבנה, שאין בהם שינוי כגון שטחי המרתף.

אני סבור שבמקרה שבנדון, כמו במקרים רבים אחרים (ואולי אף ברוב המקרים), ראוי כי קביעת ההשבחה תיעשה באמצעות השוואה של <u>מרכיב הקרקע</u> בשני מצבי התכנון. תחשיב שכזה יניב, בכפוף לתחשיב שעקרונותיו קוהרנטיים, תוצאה זהה. יתרונו של תחשיב שכזה הוא שתוצאתו בדרך כלל מהימנה יותר, שכן הוא פשוט יותר לביצוע. ראו בעניין זה הנמקה מפורטת בשומתי המכריעה מיום 11/5/2020 בגו"ח 30160/68 רח' קורדובירו 16, ירושלים.

לאור האמור קביעת ההשבחה בתיק שבנדון תבוצע למרכיב הקרקע בשני מצבי התכנון.

ב. שיעור ההשבחה מ"תעשיה" במצב קודם למשרדים במצב החדש:

"ייעוד חלקה מספר 126 שבנדון במצב הקודם לפי תב"ע הוא "תעשיה"[30].

ככלל בתב"עות היסטוריות, שחלות על איזורי תעשיה בישראל ועוד יותר מכך בפרקטיקה הנהוגה ביחס לייעוד "תעשיה", קיים מגוון של שימושים מותרים וזאת בשונה מייעודי קרקע אחרים.

גם במקרה שבנדון עצמו לשון תכנית הר/210א' החלה במצב הקודם קובעת, כי במגרשי "תעשיה" מותרים שימושים להקמת מפעלים מענפי היצור השונים, בתי מלאכה מסוגים שונים, אחסנה פתוחה, אחסנה מקורה או אחסנה בחללים בנויים (ששמם כיום הוא מבני לוגיסטיקה) ועוד. שימושים אלה נבדלים זה מזה במאפייני הבינוי, באופי השימוש, באינטנסיביות השימוש ובהשפעתם על הסביבה (צרכי חניה, כמות אשפה, כמות עובדים יוֹמָמִים וכו') ועוד.

לעומת זאת בייעודי קרקע נפוצים אחרים המסומנים בתב"עות מותר בדרך כלל שימוש יחיד או שימושים בודדים, הקרובים מאד זה לזה במהותם ובמאפיינים הפיזיים שלהם. למשל, השימוש המותר בקרקע בייעוד "מגורים ג" הוא הקמת בנייני מגורים בבניה רוויה בחלוקה לדירות, השימוש המותר בייעוד דרך הוא לרצועת קרקע המשמשת למעבר ולגישה אל המגרשים האחרים וכו'.

בשל השינויים הטכנולוגיים והטכניים מגוון השימושים הרווח בייעוד "תעשיה" באיזורי תעשיה ותיקים בערים, הוגדל בחלוף השנים. שינויים בתמהיל השימושים התגברו עוד יותר החל משנות התשעים, עם התפתחות תעשיות עתירות ידע, שבהן חלק ניכר משטחי המבנה שימש לפעילות בעלת "אופי משרדי" (כגון מחקר ופיתוח, תכנון, ניהול וכיוצא באלה). בעקבות שינויים אלה הלכו

[30] מכונה גם "אזור תעשיה" (למשל בתכנית ר/210א' שחלה על הנכס) או "תעשיה ומלאכה" (למשל בתשריט מצב קיים בתכנית 553-0565671 שחלה על הנכס).

ונבנו באיזורי התעשייה מבנים, שבהם חלק ניכר מהשטחים שימש לתעשיית היי טק, מעבדות, משרדים נלווים וכו'. בתקופה זו הפכו בהדרגה רשימות השימושים בתכניות המתאר לבלתי רלוונטיות (במקרה שבנדון בתכנית המתאר רש/210/א' רשימה של מעל 35 שימושים מלאכה ותעשיה מסורתית שחלקם לא קיימים עוד בישראל).

התפתחות ענפים של תעשיה נקיה ובהם תעשיית היי טק יצרה מציאות, שלפיה לא רק שוועדות התכנון המקומיות נהגו להתיר שימושים של תעשיה עתירת ידע בקרקע בייעוד תעשיה, אלא שבחלוף השנים ובהעדר קריטריון חד ערכי לבחינת "רמת המִשְׂרָדִיוּת" של השימוש התעשייתי הנקי הותרו גם שימושי משרדים "קלאסיים" (שבהם למשל השוכרים הם גם בעלי מקצועות חופשיים). קיימים מקרים רבים, שבהם הועדות המקומיות התירו באזורי תעשיה שלמים שימוש משרדי מובהק במגרשי התעשיה. כל זאת מבלי שיהיה לכך ביטוי חד ערכי בלשון התב"ע ומבלי שהוועדות דרשו הסדרה באמצעות בקשה ל"שימוש חורג". ועדות התכנון נהגו לראות בשימושים אלה כשימושים קרובים לתעשיה, המצויים בתחום אפור, שאיננו חד ערכי/חד משמעי.

יצויין כי גם בנכס שבנדון עצמו, הבניין משמש מזה שנים רבות למשרדים, שמוחזקים על ידי שוכרים רבים. לגבי יחידות משרד אלה (כפי שהעידו הבעלים במהלך הדיון ובכתב ולא נסתר על ידי שמאי הוועדה),לא נדרשה על ידי הוועדה המקומית הסדרה של שימושים חורגים ולא נתבצעה לגביהם אכיפה.

לאור המציאות המוצגת, שרווחת מזה מספר עשורים ברוב רובם של מרחבי התכנון העירוניים (אם לא בכולם) אני דוחה את עמדת הוועדה, שלפיה יש להתייחס אל השימושים המותרים בייעוד "תעשיה" במצב הקודם, כשימושי תעשיה מסורתית בלבד.

לאור האמור אני מקבל את עמדת שמאי הבעלים, שלפיה יש להתייחס ליעוד "תעשיה" במצב הקודם, ככזה שמאפשר שימושים בעלי אופי משרדי כגון לתעשיה עתירת ידע. יחד עם זאת, אני סבור שאין לראות בייעוד "תעשיה" במצב הקודם ככזה שמאפשר שימוש "קלאסי" למשרדים, מאחר ששימוש זה לא הותר במפורש בתכנית המתאר של רמת השרון. זאת למרות שלא נצפתה אכיפה ולא נדרש שימוש חורג ברוב איזורי התעשיה, גם כאשר נעשה בהם שימוש ל"משרדים קלאסיים".

נשאלת אפוא השאלה: **בכמה ראוי לשום את שיעור ההשבחה הנובעת מהגמשה נוספת בשימושים במבנה המאפשרת שימוש בקרקע לא רק לתעשיה עתירת ידע, אלא גם לשימוש קלאסי למשרדים ? (כפי שמתבצע ממילא בנכס מזה שנים רבות).**

בשומות מכריעות קודמות ייחסתי לתכנית ש"מגמישה" את השימושים המותרים בייעוד "תעשיה" גם למשרדים קלאסיים, בטווח שבין 10% לבין 15% משווי מרכיב קרקע למשרדים.

במקרה שבנדון, שאיננו שונה מהמקרה הטיפוסי, שבו מוגמשים השימושים בקרקע לתעשיה, אני קובע שיעור השבחה באמצע הטווח בשיעור של 12.5% משווי מרכיב הקרקע למשרדים.

ג. שיעור ההשבחה משימוש אחסנה בהיתר במצב קודם למשרדים במצב החדש:

בכמחצית משטח הקומה הראשונה (המכונה בהיתר הבניה של הבניין "קומת ביניים") השימוש המותר לפי היתר הבניה הוא לאחסנה ומסווג תחת הקטגוריה של "שטחי שירות". בפועל שטח זה משמש למשרדים.

השימוש לאחסנה הוא שימוש מוגדר ומסויים, שאין לגביו גמישות (כפי שקיימת בפועל בשימוש עיקרי לתעשיה). שטח זה מטבעו הוא שטח, שמשרת שטח עיקרי אחר בבניין. מאחר ושטח האחסנה שבקומה א' הוא על קרקעי ומואר אני מייחס לו מקדם תועלת גבוה יחסית של 0.6 ביחס לשווי משרדים. לפיכך, מקדם ההשבחה של שטח זה הוא 0.4 (ולא 0.125 כשאר שטחי התעשיה/משרדים קומות א'+ב').

ד. עלויות התאמה

התכנית מקנה זכויות בניה לשלוש קומות על קרקעיות, שימומשו כקומות חדשות מעל המבנה הקיים, שהוא מבנה בן שלוש קומות מעל שתי קומות מרתף. אין חולק כי יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה עלויות בניה עודפות[31], שצפויות בעת הבניה על המבנה הקיים, מעבר לעלות הבניה הנורמטיבית.

רצוי שקביעת העלות העודפת תיעשה לאחר עבודת סקר של הקונסטרוקציה הקיימת בבניין והביסוס הקיים, ועל בסיס סקר זה לקבוע תכנית קונסטרוקציה לתוספת וביסוס נדרש של המבנה (שיתכן שחלקו יעבור דרך חלל המבנה הקיים). ראוי שקביעת העלות העודפת תיעשה בתחשיב מפורט ומוקפד על בסיס תכנית שכזו, וזאת על ידי מהנדס בניין בעל נסיון בעבודות שכאלה.

אמנם, שמאי הבעלים העבירו מכתב מיום 1/11/2021 של מהנדס מטעמם שבו הוערכה עלות חיזוק קונסטרוקציה ליסודות ועמודי הבניין בסך של 1,050,000 ₪. אנני מוצא מקום להתייחס למכתב זה שאיננו מוסבר ואיננו מפורט. מן הראוי היה לפרט קביעה מספרית זו בתחשיב הכולל גם כמויות כלליות ואף כמויות מוערכות.

בשומה מכריעה זו לצורך קביעת ההשבחה נדרשת הערכה של אותה עלות עודפת, שהיה צופה קונה מרצון של הנכס במועד הקובע. יש לשער שקונה מרצון שכזה היה גוזר את עלות הבניה העודפת כשיעור מתוך עלות הבניה הנורמטיבית (ולא מתוך שווי הקרקע, כפי שעשו שמאי שני הצדדים).

אציין עוד בהקשר זה, כי עלות ההתאמה לבניה על המבנה מושפעת ממצב הבניין הפיזי. ככל שנצבר בחומרי הגמר שבו פחת פיזי ותכנוני רב יותר, כך יראה קונה מרצון בתוספת הבניה, ככזו שמאפשרת ביטול/הקטנה של פחת שקיים בנכס ממילא. לדוגמה אם מצבן הפיזי של מלאכות הגמר בבניין ירוד, באופן שממילא מחייב שיפוץ והחלפת חומרי הגמר, הרי שחלק מהעלות העודפת הוא הוצאה, שהיה הבעלים מוציא ממילא לצורך החלפת חומרי הגמר. אם לחלופין הבניין היה חדש, אזי מלאכת הבניה על הקיים היתה פוגעת פיזית במלאכות הגמר, שמצבן טוב ומחייבת את ביצוען מחדש. במצב שכזה עלויות ההתאמה היו גדולות יותר והחיבור בין השטח החדש לבין השטח הקיים לא היה תורם במאומה להקטנת פחתים ואולי אף מגדיל אותם.

התרשמתי במהלך הביקור בנכס, שהמצב הפיזי של מלאכות הגמר בקומות המשרדים והמסחר, בבניין שנבנה באמצע שנות התשעים לפני כ- 25 שנה, הוא בינוני ואף מעט למטה מכך וזאת ביחס לבנייני מסחר ומשרדים מודרניים. יש בכך כדי להקטין את עלות ההתאמה, שיראה קונה מרצון. זאת מאחר שחלק ממנה קונה מרצון שכזה היה צופה לשלם ממילא כחלק מהניהול של היחידות

[31] עלות עודפת היא עלות בניה נוספת מעבר לעלות הבניה הנורמטיבית, אשר נגרמת כתוצאה מכך שיש צורך לחבר בין בניין ותיק לבין תוספת בניה חדשה.

הרבות שבבניין במטרה לחדש את פניו.

אני מעריך את העלות העודפת/עלות ההתאמה, שהיה צופה קונה מרצון, בכ- 20% מהעלות הישירה הנורמטיבית לבניה ברמת מעטפת של שטחי המשרדים לפי החישוב הבא:

4,200 ₪ למ"ר[32] x 20% = 840 ₪ למ"ר.

ה. העמסת שטחי שירות

התב"ע המשביחה 553-0565671 קובעת שטחי שירות בשיעור של 50% מהשטח העיקרי (ראו טבלת שטחים בסעיף 5.3 לעיל).

שיעור שטחי השירות בבניין הקיים הם נמוכים משמעותית ומסתכמים בכ- 9.2%[33] בלבד.

מאחר שקביעת השווי נעשתה באמצעות השוואה למחירי השכירות בנכס עצמו, הרי שהם מגלמים את ההעמסה הקיימת בפועל. מאחר ששיעור העמסה זה קטן משמעותית מהמקובל גם בבניינים משרדים ישנים, אני מוצא לנכון לקבוע שיעור העמסה נמוך לשטחי השירות (יחסית לבניה מודרנית למשרדים) בשיעור של 20% בלבד.

סך השטח הסחיר למשרדים במצב החדש הוא לפיכך 2,100 מ"ר x 1.2 = 2,520 מ"ר.

ו. הפחתה לגודל

נטען על ידי שמאי הבעלים, כי תוספת הבניה ששטחה 1,060 מ"ר בשלוש קומות, שייבנו מעל הבניין הקיים, תהפוך אותו לבניין עם היקף בניה חריג ביחס לסביבה, באופן שמצדיק הפחתה לגודל.

אני מקבל את קביעת שמאי הבעלים, שהבניין שבנדון שונה מסביבתו, בכך שהוא בנוי כבר היום בשלוש קומות ויהיה שונה עוד יותר לאחר הרחבתו. זאת לנוכח הבינוי הנמוך בסביבה הקרובה לנכס שרובו חד קומתי ולנוכח השימושים המצויים בו למלאכה מסורתית.

יחד עם זאת, היקף בניה של כאלף מטרים רבועים נוספים למשרדים הוא היקף שצפוי שיהיה קל לשווקו בסביבה, שבה ריבוי אוכלוסיה ממעמד סוציואקונומי גבוה ושבה היצע נמוך של משרדים. לאור האמור אינני מוצא מקום לבצע הפחתה לגודל הנכס.

ז. השפעת הבניה על השוכרים הקיימים בבניין

הבניין שבנדון הוא בניין בן 3 קומות, שמחולק ליחידות מסחריות בקומת קרקע וליחידות משרד בשתי הקומות העליונות. הבניין מאוכלס בשוכרים רבים (לפחות 11 שוכרים שונים).

תוספת בניה של 3 קומות על הבניין המאוכלס אכן תביא למטרדים ולהפרעה לשוכרים. צפוי כי רוב העבודות יבוצעו בשטחים המשותפים כגון: עבודות החלפה/העתקה והתחברות לתשתיות משותפות קיימות, החלפת מעלית, שינוע חומרי בניה, שהות ומעבר של פועלים בבניין, כיסוי הבניין בפיגומים וכיסויים וכו'. צפוי כי רק מקצת העבודות ידרשו כניסה אל חלק מהיחידות. עבודות הבניה עצמן ייוצרו מפגעי רעש ולכלוך בשעות העבודה של בתי העסק.

בחוזי השכירות, שהמציא שמאי הבעלים לחלק מהיחידות בבניין (שהוצגו בסעיף 7.1 לעיל), אין איזכור לפיצוי מוסכם, שיקבלו השוכרים בעת מימוש הבניה. יחד עם זאת, יתכן ואולי אף סביר,

[32] עלות הבניה הישירה לבניית שטחי משרדים בבניין של עד 5 קומות 3,640 ₪ למ"ר ו- 4,450 ₪ למ"ר למשרדים בגובה 6-15 קומות לפי מחירון דקל לבמחירי נובמבר 2019. משכך נקבע כי לבניין בן 6 קומות העלות הישירה היא 4,200 ₪.

[33] לפי שטח עיקרי בקומות א+ב בתוספת שטח אחסנה בקומה א, שמשמש בפועל למשרד. שטחים עיקריים אלה מסתכמים ב- 1,174.83 מ"ר כאשר שטח הבניה הכולל בקומות א+ב+קומה טכנית בגג = 1,283.13 מ"ר.

שבעת שיתעצמו עבודות הבניה (למשל בתקופה שבה ייבנה השלד של הקומות הנוספות ובעת ביצוע עבודות חציבה וניסור הבטון הדרושים לצורך ביסוס הבניין) יפנו חלק מהשוכרים לבעלים וידרשו מהם הפחתה בדמי השכירות השוטפים וזאת לנוכח הפגיעה בתועלת השוטפת מהיחידות הבנויות.

אני סבור שיש להביא בחשבון את הסיכון, שנושא הבעלים, שעלול להידרש לתשלום "פיצויים" שכאלה, הגם שאינם פיצויים כספיים ממשיים, אלא, בבחינת בקשה להפחתת דמי שכירות שוטפים.

קשה לאמוד את הפיצוי העתידי/הסביר שיסוכם וקשה לצפות איזה יחידות יפגעו יותר ואיזה פחות (מטבע הדברים הפגיעה היא תלויית מיקום ביחס לאיזורים שבהם יבוצו עבודות כגון חציבה וניסור לבטון, מיקומים שבהם יעברו שרוולי פינוי אשפת בניה וכו').

עם זאת, מאחר והגישה ליחידות המסחריות שבקומת הקרקע היא מחצר הבניין, הרי שצפוי שרמת המטרדים הפיזיים בהם תהיה פחותה מהפגיעה במשרדים שבקומות א', ב', שהגישה אליהם נעשית מתוך השטחים המשותפים הבנויים בבניין (חדרי מדרגות, מעלית ופרוזדורים). מנגד, אני סבור ששימוש למסחר הפונה לציבור הרחב רגיש יותר למטרדים ביחס למשרדים, שהם נכס סגור ששוהים בו בדרך השגרה עובדים קבועים. השפעות אלה מקזזות זו את זו ועל כן ייקבע לשני סוגי הנכסים סיכוי דומה לקבלת פיצוי (בצורת הפחתת דמי שכירות).

אני מעריך את הסיכון, שנושא הבעלים לפיצוי של היחידות המסחריות שבקומת הקרקע ויחידות המשרד בקומות העליונות, בשיעור של 10% מדמי השכירות השוטפים למשך שנה אחת (שבה צפויה בניה אינטנסיבית).

ח. ניכוי עלות עריכת התכנית הנקודתית

שמאי הבעלים סבור כי יש לנכות את עלות התכנון של התב"ע הנקודתית, שבה הוא נשא לבדו.

ההכרעה בסוגיית ניכוי עלות התכנון היא סוגיה משפטית ועדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הוגדר כדלקמן:

"השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג

פרשנות מילולית דווקנית להגדרה שנקבעה בחוק היא כי יש לשום את שווי המקרקעין בשני מצבי תכנון מבלי להביא בחשבון גְּדָלִים כספיים אחרים חיוביים או שליליים, שנוצרו אגב אישור התכנית המשביחה.

סוגיה זו נבחנה מספר פעמים בערכאות שיפוטיות והוכרעה באופן זה. בין היתר בפסק דין של בית המשפט העליון ברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' סוניה אברמוביץ ואח'.

לאור האמור אני דוחה את עמדת שמאי הבעלים ולא מוצא מקום לנכות מההשבחה את עלויות התכנון של התכנית המשביחה.

ט. ניכוי תשלום היטל השבחה לשימוש חורג בקומת הקרקע

שמאי הבעלים טען כי יש להביא בחשבון את העובדה ששולם היטל השבחה לחלק מהשטח המסחרי בקומת הקרקע, ששטחו 185 מ״ר, לפי שומה מכריעה מיום 17/8/2018, שניתנה בנכס עצמו. שמאי הוועדה לא חלק על שאכן שולם ההיטל.

לאחר תשלום ההיטל ניתן ביום 26/12/2018 היתר לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים מיום נתינתו, שהסתיימה ביום 25/12/2021.

משך השימוש החורג, שנותר לאחר מועד תחילת התכנית, שהוא 21/10/2019, הוא 796 יום, שהם 2.18 שנים.

המשקל המהוון של תקופה זו ביחס לשימוש לצמיתות לפי שיעור היוון כולל של 7% הוא 13.72%[34].

ההשבחה מתעשיה למסחר בקומת הקרקע לצמיתות, כפי שחושבה על בסיס הקביעות העקרוניות והכמותיות לעיל, היא 2,965 ₪ למ״ר (ראו תחשיב בטבלה שבהמשך סעיף זה).

לפיכך ההשבחה המיוחסת לתקופת השימוש החורג, שנשום בשומה מכריעה קודמת ושנטען ששולם היטל שיש לקזזו היא: 185 מ״ר x 2,965 ₪ למ״ר x 13.72% = 75,248 ₪.

סכום זה ינוכה מסכום ההשבחה הכוללת, שחושבה לתב״ע וזאת בהנחה, שאכן סכום זה שולם.

להלן תחשיב ההשבחה שבו מוטמעים הקביעות העקרוניות והערכים הללו:

קומה	שימוש חדש	שטח	שווי למ"ר במצב קודם[35]	שווי למ"ר במצב חדש	ההשבחה למ"ר	השבחה
קרקע	מסחר	420.00[36]	₪2,925[37]	₪5,890	₪2,965	₪1,245,300
קרקע	משרדים	188.28[38]	₪2,925	₪3,340	₪415	₪78,136
א	משרדים	324.40[39]	₪2,004[40]	₪3,340	₪1,336	₪433,398
א+ב	משרדים	909.28[41]	₪2,925	₪3,340	₪415	₪377,351
ג+ד+ה	משרדים	1,098.04[42]		₪3,340	₪3,340	₪3,667,454
סה"כ		**2,940.00**				**₪5,801,639**
עלות בניה עודפת		1,098.04			- ₪840[43]	- ₪922,354
פגיעה במסחר[44]		420.00			- ₪132[45]	- ₪55,440
פגיעה במשרדים		1,097.56			- ₪91[46]	- ₪129,683
השבחה ששולמה		185.00			-₪406.74[47]	- ₪75,248
סה"כ השבחה						**₪4,618,915**

[34] לפי היחס בין המע״ס לבין השווי לצמיתות.
[35] שווי בשימוש לתעשיה (לרבות תעשיית הי-טק) במצב הקודם.
[36] זכויות הבניה העיקריות למסחר בתכנית 553-0565671 במצב החדש. על שטח זה לא חושבה העמסת שטחים משותפים סחירים כפי שלא הופנמה בתחשיב קביעת השווי למ״ר מסחרי.
[37] 2,925 ₪ (שווי לתעשיה במצב הקודם) = (100% - 12.5%) x 3,342 ₪ (שווי למשרדים במצב החדש).
[38] יתרת השטחים הבנויים למשרדים בקומת הקרקע, המוסכמת על הצדדים.
[39] שטח המסווג לאחסנה בקומה א׳ על פי היתר הבניה.
[40] שווי לאחסנה לפי 60% משווי למשרדים.
[41] סך השטח הבנוי בהיתר בקומות א+ב בניכוי שטח לאחסנה.
[42] לפי שטח סחיר למשרדים בבניין של 2,520 מ״ר בניכוי 188.28 מ״ר (משרדים בנויים בק״ק), 1,233.68 מ״ר (משרדים בחירים בקומות א+ב).
[43] 840 ₪ = 20% x 4,200 ₪
[44] תוחלת הסיכון להפחתת דמי שכירות שוטפים.
[45] 132 ₪ = 10% x 12 x 110 ₪
[46] 91 ₪ = 10% x 12 x 76 ₪
[47] 404.85 ₪ = 13.65% (מע״ס) x 2,965 ₪ (ההשבחה למ״ר מסחר לצמיתות).

8. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל הגעתי למסקנה, כי ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית 553-0565671 למועד תחילתה, 21/10/2019 בחלוקה למרכיבי השבחה היא כדלקמן:

מרכיב ההשבחה	השבחה	היטל ההשבחה
השבחה בשטח המסחרי בקומת הקרקע	₪ 1,114,600	₪ 557,300
השבחה בשטח משרדים בקומות א'+ב'	₪ 759,200	₪ 379,600
השבחה בגין זכויות בניה נוספות למשרדים	₪ 2,745,100	₪ 1,372,550
סך הכל	**₪4,618,900**	**₪2,309,450**

אייל יצחקי
שמאי מכריע