בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 02.03.2026
מס' מינוי: 2075-2025
מספרנו: 1345

לכבוד המבקשת,
חב' שיבולת רכס מודיעין בע"מ
המיוצגת ע"י גב' שושי שרביט שפירא
ומר עמית שוורץ, שמאי מקרקעין
במייל: shoshi-sharvit@013.net

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית מודיעין - מכבים - רעות
המיוצגת ע"י מר דני טרשנסקי
ומר דור בר-און, שמאי מקרקעין
במייל: dani@ktap.co.il

שומה מכרעת -

גוש 5894 חלקה 14, מגרש מס' 67,

רחוב המעיין 12, פארק טכנולוגי,

מודיעין - מכבים - רעות

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 21.09.2025 כשמאי מכריע לעניין החיוב בהיטל השבחה שחל על הנכס הנדון, ככל שחל, בגין בקשה להיתר מס' 20240315 הכולל מימוש חלקי לזכויות מתכנית מד/מק/38/21 (420-1163856).

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי:**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב מודיעין מכבים רעות מיום 31.07.2025 שנערכה ע"י השמאים מר דני טרשנסקי ומר דור בר-און, ותגובתם לשומת המבקשת מיום 07.12.2025.

2.2. שומת המבקשת חב' שיבולת רכס מודיעין בע"מ מיום 06.11.2025, שנערכה ע"י השמאים גב' שושי שרביט-שפירא ומר עמית שוורץ.

2.3. בתאריך 29.12.2025 נערך דיון באמצעות תוכנת Zoom בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 06.01.2026 ע"י החת"מ.

4. **מועד קובע לשומה**

מהות	מועד קובע
תכנית מד/מק/38/21 (420-1163856)	05.06.2024

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

5. <u>פרטי הנכס הנדון</u>

גוש	5894
חלקה	14
מגרש	67
שטח המגרש	7,138 מ"ר
כתובת	רחוב המעיין 12, הפארק הטכנולוגי, מודיעין-מכבים-רעות
בעלות	חכירה מרשות הפיתוח

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הפארק הטכנולוגי, פארק התעסוקה של מודיעין, ממוקם בצפון מערב העיר, בסמוך ליער בן שמן, מרוחק כ-2 ק"מ מהתחום המאוכלס של העיר מודיעין, בקרבת א.ת "ליגד".

לאזור נגישות טובה ממרכז הארץ באמצעות כבישים 443 ו-431, ותחנת הרכבת "פאתי מודיעין". מעבר לכביש 431 ממוקם מתחם המסחר והתעסוקה "מרכז עינב" (מרכז "ישפרו").

הפיתוח הסביבתי מלא.

רחוב המעיין מהווה רחוב דו סטרי, חצי מעגלי, המסתעף משד' עמק זבולון.

הסביבה מאופיינת במבני לוגיסטיקה בני קומה אחת עד שתיים, לצד מגרשים ריקים ומבנים בשלבי הקמה.

צורת החלקה דמוית טרפז אי רגולרי.

לחלקה חזית מזרחית לרחוב המעיין. מעברו מגרש ביעוד תעשיה סוג 3 עליו בנוי מבנה לוגיסטי.

מדרום רצועת שצ"פ ומעברה מגרש ביעוד תעשיה סוג 3 עליו בנוי מבנה תעשיה.

מצפון יעוד שצ"פ ומעברו מגרש לא מפותח.

ממערב שצ"פ ומעברו מגרשים ביעוד תעשיה סוג 3 עליהם מבני תעשיה.

הנכס הנדון ממוקם במפלס הנמוך ממפלס הרחוב, במגרש עם טופוגרפיה בשיפוע היורד ממזרח למערב.

החלקה מגודרת איסכורית ומתבצעות בה עבודות פיתוח.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7. **<u>המצב תכנוני:</u>**

מצב תכנוני קודם

7.1. תכנית מד/2020 פורסמה למתן תוקף ביום 05.05.1999 (י.פ 4747).

תכנית מתאר מקומית לעיר מודיעין.

אזור הנכס הנדון בסיווג "תעסוקה מיוחדת", המיועד לפעילות לא מזהמת.

על פי התכנית, לאזור זה תוכן תכנית מפורטת.

הנכס כלול במתחם המיועד לפעילות של תעסוקה לא מזהמת, על השירותים הנלווים לה.

שטח מגרש מינימלי 5,000 מ"ר.

תכסית הבניה עד 40% משטח המגרש.

גובה מבנה 13.5 מ' ממפלס 0.0.

תקן חניה:

שימוש הקרקע	תקן חניה	
	פרטי	תפעולי
תעשיה ומלאכה	1 מקום חניה לכל 50 עד 70 מ"ר לפי שקול הועדה המקומית	1 מקום חניה לכל 500 עד 2,000 מ"ר ולכל 2,000 מ"ר נוספים מקום אחד
מבנה אחסנה	1 מקום חניה לכל 300 מ"ר	1 מקום חניה לכל 200 עד 1,000 מ"ר ולכל 500 מ"ר נוספים מקום אחד
משרדים (מכל הסוגים)	1:20, מעל 5,000 מ"ר – לכל 20 עד 35 מ"ר, מעל 15,000 מ"ר – לכל 35 מ"ר	בהתאם לקביעת הועדה המקומית

7.2. תכנית מד/21 פורסמה למתן תוקף ביום 29.06.1999 (י.פ 4775).

מגרש תמורה מס' 67 נקבע ביעוד מתחם תעשיה סיווג 3.

שטח המגרש 7,133 מ"ר.

השימושים המותרים:

מתחם תעסוקה סיווג 1 - אזור נקי מיצירת מזהמים. מתאפיין בעסקים משרדיים. מרכזי ניהול, בתי תוכנה, חממות תעשייתיות ללא פליטות, מכוני צילום והעתקות אור, מכללות מקצועיות, בתי דפוס, מכוני גרפיקה, משרדי הנדסה ושימושים אחרים בתנאים.

מתחם תעסוקה סיווג 2 - אזור בו קיימות מגבלות סביבתיות וחל בו איסור גידול בקצב/כמות פליטת מזהמים. מתאפיין בעסקים כמו בסיווג 1 וכן עסקים נוספים כגון ייצור ו/או הרכבה של ציוד רפואי, מכשירים אופטיים, כלי מוזיקה, שעונים, צעצועים, משחקים, כלים חשמליים או אלקטרוניים, הכנה או עיבוד של מזון. לא יותרו מפעלים או הרכבה של מוצרי עץ, קוסמטיקה, תרופות ומוצרים פרמצאווטיים, מרכז להפרדת חומרי גלם למיחזור, מחסנים, שטחי אחסון וכו'.

מתחם תעסוקה סיווג 3 - גידול תעשייתי יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים למניעת מטרדים. יותרו עסקים כמפורט בסיווג 1 ו-2 וכן עסקים כגון תעשיית מזון, יין, משקאות קלים, מרקים, מזון תינוקות, עיבוד קרטון גלי, תעשיית תרופות, תמרוקים, צבע לדפוס, סטי צילום, עיבוד מוצרי מתכת, תעשיית קופסאות פח, גלי חיתוך וכד'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

זכויות הבניה:

שטח עיקרי עילי:	85%
שטח שירות עילי:	15% + 20% (לצרכי חניה)
שטח עיקרי תת קרקעי:	5%
שטח שירות תת קרקעי:	40% + 80% (לצרכי חניה)
סה"כ מירבי:	145% + 100% לצרכי חניה

תכסית: לא תעלה בשום מקרה על 40%, להוציא מרתפים.

מפלס 0.00 ייחשב מפלס השימוש העיקרי התחתון ביותר במגרש לצורך חישוב ז. בניה.

גובה הבניינים המרבי יוגבל למעטפת מוגדרת ע"י קו המחבר נקודה דמיונית בגובה 14.5 מ' ממפלס המדרכה בדרך הציבורית העליונה מדודה בקו הבניין, עם נקודה דמיונית שניה הנמצאת בגובה 14.5 מ' מעל מפלס המדרכה בדרך הציבורית התחתונה, מדודה בקו הבניין התחתון / מעל פני הקרקע הטבעיים.

תכסית הבניינים למעט מרתפים 40% משטח המגרש (המגרש אינו מוגדר כמגרש רכס).

חניה בתוך השטח התחום ע"י קווי הבניין ו/או תהיינה בחניונים מבונים באחד או יותר מהאופנים הבאים:

א. חניה עילית ו/או חניה תת קרקעית מתחת לבניין העיקרי ו/או מבני חניה נפרדים - הכל כחלק מהתכסית המרבית המותרת במגרש כמפורט בסעיף קטן ו', בתוך תחום קווי הבניין.

ב. חניה עילית מגוננת ונטועה ומשולבת בפיתוח הנוף הכללי של המגרש ובתנאי שלא תחרוג מתחום קווי הבניין של המגרש. במגרשי הרכס, במגרשי העמק ובמגרשים 64 ו-73 יוגבל שטח החניה העילית ל-50% מיתרת השטח שנותרה בין תכסית הבניה המרבית לבין קווי הבניין.

ג. מרתפי חניה תת קרקעיים מקורים משולבים בפיתוח הנופי של המגרש בתוך תחום קווי הבניין. גגות חניונים תת קרקעיים יהיו מגוננים.

ד. מעבר לקווי הבניין תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה עילית צמודת קרקע שאינה עולה על 10% משטח המגרש ברוטו. חניה זו תהיה מגוננת ונטועה ומשולבת בפיתוח הנוף הכללי של המגרש. קווי התיחום המזעריים לחניות אלה יהיו 5 מ' לפחות מגבולות המגרש.

ה. כל החניות העיליות כמתואר לעיל תהיינה חניות מטען כהגדרתן בתכנית המתאר מד/2020.

ו. בכל מקרה לפחות 35% משטח המגרש יוותרו בטיפול רך, ללא חניה וללא שימוש בריצופים אטומים.

שלביות ביצוע:

שלביות הקמת מתחמי תעשיה, דרכים ותחבורה, מפורטת בנספח מס' 5 לתב"ע. על פי הנספח, ישנם חמישה שלבי ביצוע: שלב א(1), א(2), ב(1), ב(2), ג.

הנכס הנדון, מגרש מס' 67, ממוקם בשלב ביצוע א(1).

שלבי הביצוע מותנים כמפורט בסעיף 1.18 לתב"ע, בין היתר:

לא יותרו פעולות פיתוח באזור משנה חדש, אלא אם בוצעו לפחות 30% מפעולות הפיתוח לשטחים באזורים הציבוריים הפתוחים, מעברים ציבוריים להולכי רגל וגני פסגה.

לא יוצאו היתרי בניה מעבר ל-50% משלב א', אלא אם תובטח נגישות בכביש מס' 4 בין כביש 431 וכביש מס' 20 עד פיצולו, כולל הגשר מעל ואדי ענבה עפ"י תכניות שיאושרו לשביעות רצון מהנדס המועצה (מסומן כשלב א'(2) בנספח מ' 5).

לא יותרו פעולות פיתוח באזור משנה ב' אלא אם בוצעו לפחות 50% מפעולות הפיתוח באזור משנה א'. יבוצע קטע כביש מס' 4 בין כביש 443 וכביש מס' 119, וקטעי כביש 4 וכביש 20 כאמור לעיל, ע"פ תכניות שיאושרו לשביעות רצון מהנדס המועצה.

לא יותרו פעולות פיתוח באזור משנה ג' אלא אם בוצעו לפחות 50% מפעולות הפיתוח באזור משנה ב'. יבוצע כביש מס' 4 מכביש 119 ועד כביש מס' 20 ע"פ תכניות שיאושרו לשביעות רצון מהנדס המועצה.

גם הוצאת היתרי הבניה מותנית בין היתר בפיתוח דרכי גישה ובניצול מכסת היתרי בניה.

שלבים ב' ו-ג' הם חלופות.

ההתניה לשלביות אינה חלה על יעודים שאינם לתעשיה.

זכויות הבניה למגרש הנדון:

יעוד	שטח מגרש	שטח מגרש (מ"ר)						תכסית מירבית
		מעל ל- 0.00			מתחת ל- 0.00		סה"כ	
		עיקרי	שרות	שרות לחניה	עיקרי	שרות	שרות לחניה	ללא חניה	
תעשייה 3	7,138	6,067	1,071	1,428	357	2,855	5,710	10,350	2,855

מצב תכנוני חדש:

7.3. תכנית מד/21/1 פורסמה למתן תוקף ביום 17.09.2001 (י.פ 5019).

שינוי בשלביות הקמת מתחמי תעשיה, התרת תוספת שטחי חניה במרתף בניינים בסמכות הועדה המקומית, כשטח שירות לחניה בלבד, בשטח של עד 40% מסך הזכויות המיועדות לחניה מתחת ל-0.00 אשר בתכנית מד/21, ובתנאים:

גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

תוספת זו תהא טמונה.

תוספת שטח זה תתאפשר רק לאחר הוכחה לשביעות מהנדס הועדה כי נוצלו לחניה מלוא השטחים בתכנית מד/21, על כל מפלסיהם הנועדים לחנייה.

שלביות ביצוע:

מגרשים מס' 31, 38, 78, 79, 75א ו-75ב' אשר מופיעים בשלב ג' בנספח השלביות, יועברו לשלב א(1).

מגרשים מס' 62, 63א, 63ב, 64, 65, 66, 70א, 70ב ו-71 אשר מופיעים בשלב א(1) בנספח השלביות, יועברו לשלב ב(3).

7.4. **תכנית 420-1163856 - מד/מק/38/21, פורסמה למתן תוקף ביום 21.05.2024 (י.פ. 12397).**

התוכנית קובעת הוספת זכויות בניה, ניוד שטחי שירות למטרות חניה, הוספת קומות למבנה, הגבהת המבנה, שינוי קו בניין אחורי, חריגה מתכסית ושינוי הוראות בינוי.

השימושים למתחמי תעשייה סיווג 3 בתוכניות תקפות.

תותר הקמת קומות חניה במבנה, מעל הכניסה הקובעת.

שטחים המיועדים לאחסנה ושטחים טכניים, יחשבו כשטחי שירות, ללא תלות בגובהם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תותר בניה, מתחת לכניסה הקובעת, בקו בנין אפס לכל שימוש, בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 1 לנושא חלחול וניהול מי נגר.

תותר הקמת מבנים לטיפול אשפה ומתקנים טכניים לטיפול בחשמל וכן חניה לא מקורה עד לגבולות המגרש. מבנים אלו יהיו צמודים למבנה התעסוקה או משולבים בקירות הפיתוח ו/או משולבים בגדרות ההיקפיות למגרש.

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
תעסוקה	67	7138	(1) 10960	(2) 10805	3199	2855	27819	(3) 40	(4) 38	(5) 9	(5) 2	10	10	9	10

יותר ניוד שטחים ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 1,095 מ"ר שטח עיקרי.

מתוך שטחי השירות העיליים 7,137 מ"ר לצרכי חניה בלבד. יותר ניוד שטחים ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 1,080 מ"ר שירות.

תותר חריגה בשיעור 5% מתכסית עבור מסעות ומעברים.

לגבי התכסית, תותר חריגה עד 5% נוספים עבור מסעות ומעברים.

הגובה המצוין הינו פני תקרת קומה עליונה, תותר חריגה עבור מעקה היקפי להסתרת מערכות ומתקנים טכניים וכו'.

תותר הקמת יציעים (גלריות) בהיקף 50% משטח הקומה שאינן כלולות במניין הקומות.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת קרקעיות כשטחי שירות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד.

עבור זכויות בניה מאושרות בתכנית מד/21, בכל השימושים למעט תעסוקה (משרדים ותעשייה עתירת ידע), תקן החניה יהיה עפ"י תכנית מד/2020. עבור זכויות בניה מאושרות בתכנית מד/21 בשימוש לתעסוקה ועבור זכויות בניה מאושרות עפ"י תכנית זו, תקן החניה יהיה עפ"י תקן החניה החל בעת הוצאת היתרי הבניה.

רח' שלומציון המלכה 4 פתח תקוה 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בנספח מס' 1 לתכנית, הוצגה טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר, הכולל הקלות שניתנו בהיתרי בניה:

נספח 1: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 420-1163856 **שם התוכנית:** מד/מק/38/21 - תוספת זכויות בניה במגרש 67 באזור התעסוקה

עורך התוכנית: מרק סגל **תאריך:** 21.03.2023 **חתימה:** ________

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	אחוזי בניה מירביים משטח המגרש: % בניה משטח המגרש מעל למפלס הכניסה הקובעת – שימוש עיקרי	% בניה משטח המגרש מעל למפלס הכניסה הקובעת – שימושי שרות	% בניה משטח המגרש מתחת למפלס הכניסה הקובעת – שימוש עיקרי	% בניה משטח המגרש מתחת למפלס הכניסה הקובעת – שימושי שרות	סה"כ אחוזי בניה מירביים	תכסית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה: מס. קומות מרתפים	מס. קומות מירבי כולל מרתפים	גובה מבנה מירבי במ' מעל למפלס הכניסה הקובעת	קוי בנין (מטר) (9), (10): קדמי	צדי ימני	צדי שמאלי	אחורי
מתחמי תעשיה - סיווג 3	67	7138	85% 6067 מ"ר	15% 1071 מ"ר 20% לחניה 1427 מ"ר סה"כ 2498 מ"ר	5% 356 מ"ר	40% 2855 מ"ר 80% לחניה 5710 מ"ר (1) סה"כ 8565 מ"ר	245% 17486 מ"ר	40 (2) (3)	2	5	14.5 מ' (4)	10	10	10	10

הערות:
1. אושר ניוד 1212 מ"ר שטחי שירות לחניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת במסגרת היתר בניה מס. 20210141.
2. אושרה תכסית עד 30% עבור חניה במסגרת היתר בניה מס. 20210140
3. אושרה חריגה מקוי התיחום לחניה, (לפחות 5 מ'), עד לגבולות מגרש, במקומות מסוימים, במסגרת היתר בניה מס. 20210140.
4. אושר גובה מבנה בהקלה 21.6 מ' במסגרת היתר בניה מס. 20210140.

8. **רישוי:**

8.1. היתר בנייה מס' 20210140 מתאריך 25.04.2021 ניתן להקמת מבנה תעשיה ומשרדים.

להלן טבלת השטחים:

מפלס	מתחת לקרקע	קומה	למטרות עיקריות – מוצע: תעשיה ומלאכה	משרדים ותע"י	סה"כ: סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש [%]	למטרות שירות – מוצע: ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות סכניות ומ.שירות	חניה שירות	אוטונה שירות	סה"כ: סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש [%]	סה"כ שטח בניה: סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש [%]	אחר – מוצע: שטח מרוצף	הורדה
-7.50	כן	חניה2							151.95	256.12	1424.19	1752.23	3584.49	3584.49	50.25	3584.49	50.25		45.02
-4.00	כן	חניה							103.99	92.40	4566.45	50.53	4813.37	4813.37	67.48	4813.37	67.48		163.36
0.00	לא	קרקע תחתונה	898.29		898.29	898.29	12.59	21.30	172.97	207.72		21.11	423.10	423.10	5.93	1321.39	18.53		18.53
+4.00	לא	קרקע עליונה		605.47	605.47	605.47	8.49	21.30	146.14	8.40			175.84	175.84	2.47	781.31	10.95		18.53
+8.00	לא	קומה א		605.47	605.47	605.47	8.49	21.29	110.44	8.40			140.13	140.13	1.96	745.60	10.45	81.33	54.23
+12.00	לא	קומה ב		518.90	518.90	518.90	7.27	21.29	110.44	8.40			140.13	140.13	1.96	659.03	9.24	85.34	54.23
+16.00	לא	גג טכני							56.25				56.25	56.25	0.79	56.25	0.79	636.73	18.53
		מעל הקרקע	898.29	1729.84	2628.13	2628.13	36.84	85.18	596.24	232.92		21.11	935.45	935.45	13.11	3563.58	49.96	803.40	164.05
		מתחת הקרקע							255.94	348.52	5990.64	1802.76	8397.86	8397.86	117.73	8397.86	117.73		208.38
		סה"כ המבנה	898.29	1729.84	2628.13	2628.13	36.84	85.18	852.18	581.44	5990.64	1823.87	9333.31	9333.31	130.84	11961.44	167.69	803.40	372.43

חישוב שטחים סה"כ

מפלס	מתחת לקרקע	קומה	תעשיה ומלאכה	משרדים ותע"י	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש [%]	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות סכניות ומ.שירות	חניה שירות	אוטונה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש [%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש [%]	שטח מרוצף	הורדה
		מעל הקרקע	898.29	1729.84	2628.13	2628.13	36.84	85.18	596.24	232.92		21.11	935.45	935.45	13.11	3563.58	49.96	803.40	164.05
		מתחת הקרקע							255.94	348.52	5990.64	1802.76	8397.86	8397.86	117.73	8397.86	117.73		208.38
		סה"כ המבנה	898.29	1729.84	2628.13	2628.13	36.84	85.18	852.18	581.44	5990.64	1823.87	9333.31	9333.31	130.84	11961.44	167.69	803.40	372.43

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

8.2. היתר בנייה מס' 20210141 מתאריך 25.04.2021 ניתן לתוספת 1,212 מ"ר שירות תת קרקעי למרתף 2-.

להלן טבלת השטחים:

מפלס	מחזות לקרקע	קומה	למטרות עיקריות: קירים בהיתר: תעשיה ומלאכה	משרדים ושו"ס	סה"כ: עיקרי קירים	סה"כ: עיקרי	אחוז משטח המגרש(%)	חניה שירות	למטרות שירות: מוצע: ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות וכ.שירות	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ: שירות קירים	סה"כ: שירות מוצע	סה"כ: שירות	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ: שטח בניה	אחוז מרתף	אחר: קירים בהיתר: שטח מרתף	הנדה	סה"כ קירים בהיתר: עיקרי	שירות	סה"כ
-7.50	כן	חניה										1211.83													
-4.00	כן	חניה										4813.37	50.53	4566.45	92.40	103.99		67.48	4813.37		163.36		4813.37		4813.37
0.00	לא	קרקע תחתונה	898.29		898.29	898.29	12.59		21.30	207.72	172.97	21.11			5.93	423.10		18.53	1321.39		18.53		898.29	423.10	1321.39
+4.00	לא	קרקע עליונה		605.47	605.47	605.47	8.49		21.30	8.40	146.14			175.84	2.47	175.84		18.53	781.31		18.53		605.47	175.84	781.31
+8.00	לא	קומה א		605.47	605.47	605.47	8.49		21.29	8.40	110.44			140.13	1.96	140.13		18.45	745.60		54.23	81.33	605.47	140.13	745.60
+12.00	לא	קומה ב		518.90	518.90	518.90	7.27		21.29	8.40	110.44			140.13	1.96	140.13		18.24	659.03		54.23	85.34	518.90	140.13	659.03
+16.00	לא	גג סכוך									56.25			56.25	0.79	56.25		18.79	56.25		18.53	636.73		56.25	56.25
		מעל הקרקע	898.29	1729.84	2628.13	2628.13	36.84		85.18	232.92	596.24			935.45	13.11	935.45		48.96	3563.56		164.05	803.40		935.45	2628.13
		מתחת הקרקע						1211.83		346.52	255.94			8397.86	134.72	9609.69	1211.83	134.72	9609.69		208.38		8397.86		8397.86
		סה"כ המבנה	898.29	1729.84	2628.13	2628.13	36.84	1211.83	85.18	581.44	852.18			9333.31	147.83	10545.14	1211.83	184.68	13173.27		372.43	803.40		9333.31	2628.13

8.3. בתאריך 07.05.2025 אושרה בתנאים בקשה להיתר מס' 20240315 להקמת מבנה בעל מרתף וקרקע ביעוד אחסנה, קומה ראשונה ושניה ביעוד תעשיה על פי תכנית מד/מק/38/21, בתמהיל המוצע בבקשה בכפוף להגשת אישור תנועה הכולל מיצוי זכויות עתידי מלא ללא פתרון מכני העומד במדיניות עירונית להסדרי חניה ותנועה במודיעין מכבים רעות, שאושרה בישיבת ועדת משנה מס' 20250001 מתאריך 01.01.2025.

להלן טבלת השטחים:

מפלס	מחזות לקרקע	קומה	למטרות עיקריות: מוצע: תעשיה ומלאכה	אחסנה עיקרי	סה"כ: עיקרי מוצע	סה"כ: עיקרי	אחוז משטח המגרש(%)	למטרות שירות: מוצע: ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות וכ.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	סה"כ: שירות מוצע	סה"כ: שירות	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה: שטח	אחוז מרתף	אחר: מוצע: שטח מרתף	הנדה	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה
-7.25	כן	קומה מרתף					49.11		289.49	58.68		1084.33			1714.87	1714.87	24.04	5217.55				73.15	5217.55
-3.45	כן	קומה מרתף גלריה					3.29		143.39		8.80				194.89	194.89	2.73	429.26				6.02	429.26
0.00	לא	קומה קרקע					32.37		207.41	56.70		887.57		196.59	1234.01	1234.01	17.30	3542.89				49.67	3542.89
3.45	לא	קומה קרקע גלריה					1.75		123.34		9.24				175.28	175.28	2.48	299.83				4.20	299.83
6.90	לא	קומה ראשונה	1986.69		1988.69	1988.69	27.85	52.38	136.22				88.95		277.55	277.55	3.89	2264.24	63.29			31.74	2264.24
10.70	לא	קומה שניה	1453.47		1463.47	1463.47	20.38	52.38	119.22						171.60	171.60	2.41	1625.07	550.00			22.78	1625.07
14.50	לא	קומת גג							33.97						33.97	33.97	0.48	33.97				0.48	33.97
		מעל הקרקע	3440.16	2433.43	5873.59	5873.59	82.35	161.46	620.18	58.68	9.24	887.57	88.95	196.59	3892.41	3892.41	54.04	13412.81	613.24			188.04	13412.81
		מתחת הקרקע																					
		סה"כ המבנה	3440.16	2433.43	5873.59	5873.59	82.35	161.46	620.16	58.68	9.24	887.57	88.95	196.59	3892.41	3892.41	54.04	13412.81	613.24			188.04	13412.81
		חישוב שטחים סה"כ																					
397.05	618.95		3440.16	2433.43	5873.59	5873.59	82.35	161.46	620.16	58.68	9.24	887.57	88.95	196.59	3892.41	3892.41	54.04	13412.81	613.24			188.04	13412.81
23.41				2433.43	3737.05	3737.05	52.40	58.68	432.88	58.68	8.80	302.37	88.95	196.59	1909.76	1909.76	26.77	5646.81				79.17	5646.81
420.46	618.95		3440.16	2433.43	6170.48	9610.64	134.75	220.14	1053.04	388.11	18.04	1751.90	177.90	393.18	5702.17	5702.17	80.40	19059.62	1231.19			267.21	19059.62

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות, מיום 14.09.2025, עולה כדלהלן:

גוש	:	5894
חלקה	:	14
שטח חלקה רשום	:	7,138 מ"ר
בעלות רשומה	:	רשות הפיתוח
חכירה רשומה	:	רשומה חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנים עד ליום 26.11.2065 על שם שיבולת כץ בע"מ.
הערות	:	רשומה הערה בדבר אתר עתיקות (י.פ 4750 מיום 10/5/99, עמ' 3176-3115).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת משיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
תכנית מד/מק/38/21 (420-1163856)	05.06.2024	₪ 9,887,213	₪ 1,931,008

11. **<u>טענות הצדדים וההכרעה:</u>**

11.1. **שמאי המשיבה:**

באומדן ההשבחה בגין אישור הוועדה למתן היתר הכולל מימוש זכויות מתכנית מד/מק/38/21 (420-1163856) הובא בחשבון סה"כ שווי הזכויות בכל אחד משני מצבי התכנון.

פרמטרים משביחים נוספים מגולמים בתחשיב ההשבחה מתוקף תוכנית זו.

לא הובאו בחשבון שטחי המרחבים המוגנים מאחר והמימוש הנוכחי הינו בהיתר בניה ובהתאם לפסיקה בעניין חשדר מגדלי שליטה[1] שטחי המרחבים המוגנים פטורים מהיטל השבחה במימוש בדרך של היתר בניה ולכן שטחי השירות בשני מצבי התכנון יובאו בחשבון בניכוי שטחי המרחבים המוגנים המנוצלים.

קיימת חבות בהיטל השבחה לעת מימוש עתידי בדרך של מכר ו/או בדרך של בקשה להיתר בגין יתרת זכויות.

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה ניתחו עסקאות השוואה, תוך ביצוע התאמות נדרשות, וקבעו שווי מ"ר מבונה אקו' נכון למועד הקובע 05/06/2024 בגבולות של 5,000 ₪.

בנוסף, הסתמכו על דו"חות נת"מ לשנים 2021-2024, לצורך בחינת שווי דונם מגרשים לתעשייה בפארק הטכנולוגי:

5,500,000 ₪ לדונם: חציון שני בשנת 2021

6,000,000 ₪ לדונם: חציון ראשון בשנת 2022

7,000,000 ₪ לדונם: חציון ראשון בשנת 2024

7,000,000 ₪ לדונם: חציון שני בשנת 2024

[1] ערר מס' ים 8-417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית ירושלים, מיום 13/03/2012

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שומות מכרעות:

בהתבסס על שומה מכרעת של השמאית אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 5894/15, מגרש 68 הסמוך למגרש נשוא חוו"ד ובעל בסיס זכויות זהה מתוקף תכנית מד/21, נקבע שווי מ"ר מבונה של כ- 4,900 ₪ נכון למועד קובע 07/06/2023.

השמאית המכרעת ניתחה עסקאות מכר דומות, כולל התאמה למושע, מקדם התאמה לסיווג והתאמה למועד.

בהתאם לניתוח העסקאות, מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של כ- 5,158 ₪ אשר מצביע על העובדה שהשווי אשר הובא בחשבון בשומת הועדה הינו על הצד הזהיר.

בנוסף הפנו לשומות מכרעות **מהפארק הטכנולוגי**, למגרשים הסמוכים לנשוא חוו"ד:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	מגרש	סיווג	שווי מ"ר מבונה
יהודה פלד	03/07/2024	5895/34	71א	תעשייה-3	4,900 ₪
יהודה פלד	03/07/2024	5895/35	71ב	תעשייה-3	4,900 ₪
אוולין דודזון שמאמה	29/01/2024	5898/9	3א	תעשייה-1	4,520 ₪
אוולין דודזון שמאמה	07/06/2023	5894/15	68	תעשייה-3	4,900 ₪
אוולין דודזון שמאמה	07/09/2022	5898/8	3א	תעשייה-1	4,200 ₪
בועז קוט	04/04/2022	5894/7	18	תעשייה-1	4,160 ₪

יוער כי הפער בשווי בין מגרשים בסיווג לתעשייה -3 לבין תעשייה -1 משקף את התכליות והשימושים הנרחבים הקיימים בסיווג לתעשייה -3.

מכרז באזור התעסוקה מכבים:

המכרז אינו חלק ממודיעין.

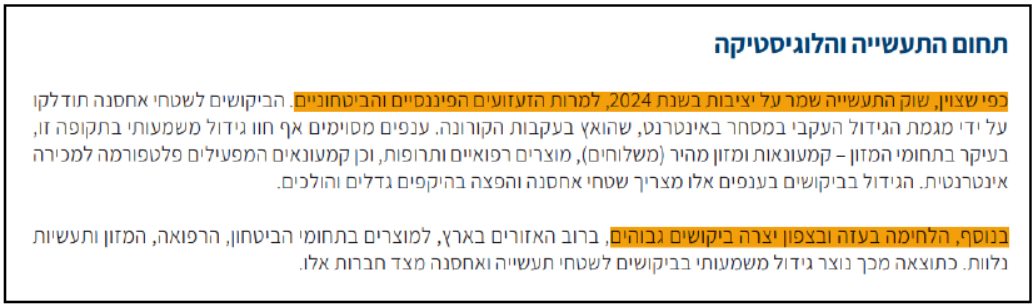
מדובר במטה בנימין. אזור אחר, לא עם אותם ביקושים ולא עם אותם מחירים. זה מיקום סמוך לישובים במגזר הערבי, ולא ניתן להשוות את זה לפארק הטכנולוגי במודיעין.

התאמה לזמן:

בהתאם לסקירה המפורטת בדו"ח נת"מ של חציון שני לשנת 2024, ובניגוד לטענות החוזרות ונשנות לירידת מחירים מצד שמאי המבקשת, ניתן לראות כי שוק התעשייה דווקא שמר על יציבות ואף נוצרו ביקושים גבוהים לתעשייה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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



תחום התעשייה והלוגיסטיקה

כפי שצוין, שוק התעשייה שמר על יציבות בשנת 2024, למרות הזעזועים הפיננסיים והביטחוניים. הביקושים לשטחי אחסנה תודלקו על ידי מגמת הגידול העקבי במסחר באינטרנט, שהואץ בעקבות הקורונה. ענפים מסוימים אף חוו גידול משמעותי בתקופה זו, בעיקר בתחומי המזון – קמעונאות ומזון מהיר (משלוחים), מוצרים רפואיים ותרופות, וכן קמעונאים המפעילים פלטפורמה למכירה אינטרנטית. הגידול בביקושים בענפים אלו מצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים גדלים והולכים.

בנוסף, הלחימה בעזה ובצפון יצרה ביקושים גבוהים, ברוב האזורים בארץ, למוצרים בתחומי הביטחון, הרפואה, המזון ותעשיות נלוות. כתוצאה מכך נוצר גידול משמעותי בביקושים לשטחי תעשייה ואחסנה מצד חברות אלו.

השווי מבוסס על עסקאות ולא על דו"חות נת"מ. אין הרבה עסקאות מהתקופה האחרונה אבל זה לא מצביע על ירידת מחירים. צריך לראות ביקושים ואפשר להיעזר בדו"ח נת"מ ולראות איך השוק מתנהל ואינדיקציות.

ההתייחסות למלחמה ולעליה בריבית היא נכונה. היא טלטלה את השוק אבל מדובר בשוק של תעשיה ואחסנה, והביקוש לאלו עלה.

<u>לעניין סיווג התעשיה:</u>

סיווג לתעשיה 3 מאפשר הרבה יותר שימושים.

רואים בהכרעות של שמאים את הפערים בשווי בין הסיווגים.

<u>מרחבים מוגנים במצב הקודם:</u>

אין לקבל את טענת שמאי המבקשת לעניין נטרול שטחי הממ"קים במצב הקודם.

לא מוכר מצב שהפחיתו רק במצב אחד.

מפנים בעניין זה ל:

עמ"נ 16-12-32868 האחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 9.4.18), שם נקבע כי משמעות הוראת הפטור בתוספת השלישית היא כי שטחי הממ"דים לא יחויבו כלל בהיטל השבחה ויש להוציאם מתחשיב היטל ההשבחה באופן מלא, ביחס לשני מצבי התכנון:

> *"בחנתי את טענות הצדדים ואת קביעת השמאי המכריע ואני סבורה שיש ממש בטענות המערערת בעניין זה. משמעותה של הוראת הפטור בתוספת השלישית היא כי שטחי הממ"דים לא יחויבו כלל בהיטל השבחה ויש להוציא שטחים אלו מתחשיב היטל ההשבחה, באופן מלא.*
>
> *הטעם לכך הוא כי עליית שווי המקרקעין עקב תוספת אחוזי הבניה לצורך בניית ממ"דים אינה נובעת משינוי התכנית ואינה קשורה בקשר סיבתי אליה. עלייה זו נובעת מהוראות הדין, ומתכלית החקיקה לעודד ולתמרץ הקמת מרחבים מוגנים בדירות מגורים (ראה נמדר, 315-314, ומכאן גם ההלכה כי הפטור יינתן רק בעת בניית ממ"דים בפועל ולא בעת מימוש בדרך של מכר, ראה: ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים [פורסם בנבו] (13.3.12)). לפיכך, יש לנטרל באופן מלא, ולא*

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

יחסי, את שטחי הממ"דים מחישוב היטל ההשבחה. מקובלת עלי, אם כן, טענת המערערת כי יש להפחית את השטח המוחלט, במ"ר, הנדרש לבניית הממ"דים, מהשטח הנלקח בחשבון להערכת שווי המצב החדש.

עם זאת, יש ממש בהנחת השמאי שיש לבחון גם את המצב הקודם בהקשר זה. נטרול שטחי הממ"דים צריך להתבצע הן לגבי המצב החדש והן לגבי המצב הקודם, ככל שקיימים שטחים כאלו גם במצב הקודם. השמאי המכריע ציין כי "במצב הקודם הקרקע היא בלתי מתוכננת, ששוויה ספקולטיבי ונגזר משווי מגרשים מופשרים שכוללים גם זכויות לממ"ד". שמאי הצדדים כלל לא התייחסו במסגרת הדיון בפני השמאי המכריע לשאלת הזכויות לבניית ממ"דים במצב הקודם ולרלוונטיות של זכויות אלו, ככל שקיימות, לא טענו טענותיהם ולא הציגו תחשיבים. המערערת טוענת כי בעת קביעת השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון את כלל שטחי הבניה, לרבות שטחי הממ"דים, אשר בעת מכר אינם זוכים לפטור, כיון שהפטור בגין שטחי הממ"דים מוענק רק במקרה של בניה ולא במקרה של מכר. השמאי לא נתן דעתו לטענה זו. ועדת הערר אף היא לא התייחסה לשאלה לגופה וסברה, כפי שטוענת המשיבה, כי מדובר בשאלה שמאית גרידא בלבד. איני סבורה כך. אין מדובר בתחשיב ובאמדן שמאי בלבד אלא בקביעת שיטת החישוב ובישום נכון של הוראת הפטור שבדין. על השמאי היה לקבוע מהו שטח הממ"דים הרלוונטי, אם בכלל, במצב הקודם, בשים לב לטענות הצדדים, וככל שקיים שטח כזה להפחיתו במסגרת קביעת שווי המצב הקודם. במקביל, עליו להפחית מלוא שטחי הממ"דים בעת קביעת שווי המצב החדש. שיטה זו היא התואמת את הוראות החוק והיא זו שתגשים את הרציונל של מתן פטור מוחלט מהיטל השבחה לשטחי ממ"דים, באמצעות נטרול מלא של שטחים אלו, במצב הקודם ובמצב החדש.

בנסיבות אלו, בהן טענות הצדדים בנושא זה כלל לא נשמעו בפני השמאי והוא לא דן בהן, וכאשר עולה חשש שהמערערת חויבה בגין חלק משטחי הממ"דים בניגוד להוראות הדין, אני סבורה שיש להחזיר הדיון בנקודה זו בלבד לשמאי המכריע אשר יערוך שומה מתוקנת, בשים לב להערות בפסק דין זה, לאחר שישמע טענות הצדדים ויקבל תחשיבים מטעמם. על השמאי המכריע להעריך את שווי המקרקעין תוך הפחתת שטחי הממ"דים במ"ר הן במצב הקודם (ככל שיקבע שאכן יש לבצע הפחתה כזו), והן במצב החדש".

מפנים לערר (ת"א) 21-05-82081 מוזס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה פורסם בנבו, 14.8.22) **שם נקבע כי במימוש בדרך של היתר יש לנטרל את שווים של הממ"דים בשני מצבי התכנון:**

*"עיינו בתחשיבי הצדדים ומצאנו כי אף ששני הצדדים ערכו תחשיביהם בדרכים שונות זו מזו, תחשיביהם מבוססים על שומת השמאי המכריע ב. קציר ויחס סכומי הפטור הנטענים הינו בדיוק כיחס בין סכום השווי במצב החדש לבין סכום ההשבחה. במילים אחרות - שני הצדדים טוענים כי יש להפחית הפחתה באותו שיעור במדויק, אלא שהעוררים מפחיתים הפחתה זו מן השווי החדש בלבד ותוצאת תחשיבם היא כי ערך הפטור 113,416 ₪, **בעוד שהמשיבה מפחיתה הפחתה זו הן מן השווי החדש והן מן השווי במצב הקודם ולכן ערך הפטור מצטמצם ועומד על סך 88,400 ₪.**"*

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

-

"משכך, ולאור טיעוני הצדדים שלפנינו, הכרעתנו נדרשת אך בשאלה האם שווי המצב הקודם אותו קבע השמאי המכריע בסך 750 ₪ (750,000 ₪ לדונם) מגלם רכיב שווי המיוחס לאפשרות לבניית ממ"דים ואז סכום הפטור ייקבע כסכום לו טוענת המשיבה, ואם לאו יהא סכום הפטור כטענת העוררים".

-

"הואיל והגענו לכלל דעה כי שווי המצב הקודם בסך 750 ₪ למ"ר מוסבר בעיקרו בציפייה העתידית לבנייה ובין היתר גם בניית ממ"דים, על כן צודקת המשיבה בטענתה כי השווי במצב הקודם מגלם רכיב שווי המיוחד לאפשרות לבניית ממ"דים, ומשכך אנו מקבלים את תוצאת תחשיבה כי סכום הפטור הינו 88,400 ₪."

<u>תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:</u>

מצב קודם				
קומה	מהות	שטח	מקדם	אקו'
תת"ק	עיקרי	356.9 מ"ר	0.60	214.1
	שירות (ללא ממ"ק וחניה)	2,844.5 מ"ר	0.36	1,024.0
	מרחב מוגן פטור	10.7 מ"ר	0.00	0.0
קרקע	עיקרי	2,141.4 מ"ר	1.00	2,141.4
	שירות (ללא ממ"ק וחניה)	649.6 מ"ר	0.60	389.7
	מרחב מוגן פטור	64.2 מ"ר	0.00	0.0
	חצר רכה	2,498.3 מ"ר	0.15	374.7
	חצר תפעולית	1,784.5 מ"ר	0.25	446.1
קומות עליונות	עיקרי	3,925.9 מ"ר	0.60	2,355.5
	שירות (ללא ממ"ק)	239.1 מ"ר	0.36	86.1
	מרחב מוגן פטור	117.8 מ"ר	0.00	0.0
סה"כ אקו' מצב קודם				**7,031.8**

רח' שלומציון המלכה 4 פתח תקוה 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב חדש- לפי בקשה להיתר				
קומה	מהות	שטח	מקדם	אקו'
תת"ק	עיקרי	3,502.7 מ"ר	0.60	2,101.6
	שירות (ללא ממ"ק וחניה)	591.9 מ"ר	0.36	213.1
	מרחב מוגן פטור	58.7 מ"ר	0.00	0.0
תת"ק גלריה	עיקרי	234.4 מ"ר	0.64	150.0
	שירות (ללא ממ"ק וחניה)	194.9 מ"ר	0.48	93.5
קרקע	עיקרי	2,308.9 מ"ר	1.00	2,308.9
	שירות (ללא ממ"ק וחניה)	489.7 מ"ר	0.60	293.8
	מרחב מוגן פטור	56.7 מ"ר	0.00	0.0
	חצר רכה	2,498.3 מ"ר	0.15	374.7
	חצר תפעולית	1,096.8 מ"ר	0.25	274.2
קרקע גלריה	עיקרי	124.6 מ"ר	0.80	99.6
	שירות (ללא ממ"ק)	175.3 מ"ר	0.48	84.1
א	עיקרי	1,986.7 מ"ר	0.80	1,589.4
	שירות (ללא ממ"ק)	225.2 מ"ר	0.48	108.1
	שטח מרוצף	63.3 מ"ר	0.16	10.1
	מרחב מוגן פטור	52.4 מ"ר	0.00	0.0
ב	עיקרי	1,453.5 מ"ר	0.80	1,162.8
	שירות (ללא ממ"ק)	119.2 מ"ר	0.48	57.2
	שטח מרוצף	550.0 מ"ר	0.16	88.0
	מרחב מוגן פטור	52.4 מ"ר	0.00	0.0
סה"כ אקו' במימוש הנדון				9,009.2

תחשיב ההשבחה	
שטח אקו' לחיוב	1977.4
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,000
השבחה	₪ 9,887,213

11.2. **שמאי המבקשת:**

<u>בסיס השווי והתאמה למועד הקובע:</u>

בבסיס השווי שומת הוועדה התבססה על נתוני מכר שנערכו בפארק הטכנולוגי במחצית השנייה בשנת 2021 (מעל שנתיים וחצי טרם המועד הקובע).

לצורך התאמת השווי למועד הקובע, משום מה שומת הוועדה יצאה מהנחת עבודה כי ערכי השווי בסביבה עלו בצורה מדורגת בין השנים 2021 - 2024 (בשיעור מקסימלי של 27%), זאת על בסיס דו"חות נת"מ בלבד.

דו"חות נת"מ מבוססים על סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם ולא על דיווחי מסמ"ק או מאגר עסקאות פרטי. מדובר בחברת תיווך וניהול נכסים, אשר עיקר פעילותה הינו ניהול מבני משרדים. ככול ויש לחברה מאגר נתונים פרטי הוא מכיל רק שכירויות ובעיקרם בבנייני משרדים אשר בניהולה. אלו דו"חות שנערכים ע"י אנשי שיווק, ויש להם אינטרס לשמור על השוק מנופח. בחוות דעת שלהם אין הפניה לעסקאות מכר או חוזים או כל דבר.

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

לא הגיוני להתבסס על דו"חות שאין להם חיבור לקרקע.

במשך שנתיים וחצי שקדמו למועד הקובע לא נערכו עסקאות מכר במתחם הנדון. מכאן שלא ניתן להסיק כלל בנוגע לעליית השווי במתחם. יודגש כי המחירים המבוקשים או המוצגים בדו"חות נת"מ מעידים על משאלות לב של מוכרים בשוק ואינם מעידים על השווי ו/או המגמות בו ורק עסקאות מכר יעידו על ערכי השווי הראויים.

כשאין עסקאות ברור למה אין. כשהשוק עולה יש הרבה עסקאות.

על סמך מחלקת שיווק רואים שהביקושים ירדו דרסטית.

הרבה תעשיינים ולוגיסטיקאים עצרו את הביקושים שלהם כי היו בחוסר ודאות מוחלט.

זאת ועוד, מרבעון שני בשנת 2022 ועד רבעון ראשון בשנת 2023 (ונכון למועד הקובע) חלה עליית ריבית מהותית[2] בשוק אשר השפיעה במידה ניכרת על סקטור הנדל"ן בכלל ועל הנדל"ן המסחרי בפרט אשר נמדד בעיקר עפ"י ביצועי תשואה לעלויות.

בנוסף, שנת 2023 נפתחה עם חוסר וודאות בדמות רפורמה משפטית אשר לוותה במחאות מסיביות ומאוד מתוקשרות אשר השפיעו על משקיעים בארץ ובעולם.

לצד כל אלו באוקטובר 2023 פרצה המלחמה החריפה והכואבת ביותר למדינת ישראל מאז היווסדה, אשר שררה אף במועד הקובע, אין עורר כי אירועים אלו השפיעו לרעה על אי הודאות בשוק ועקומת הביקוש. זאת לצד היצע נרחב של שטחי תעשייה בארץ ובפרט בסביבה.

תמונת ראי נדל"נית לאירועים שצוינו לעיל הינה כי בעלי הזכויות, לאור המצב השורר בשוק, בחרו שלא לממש את מלוא השטחים בנכס בפארק הטכנולוגי בכלל ובמגרש 67 בפרט.

מסיבוב קצר בפארק הטכנולוגי ניתן לראות כי הרוב המוחלט של המגרשים לא מימשו את זכויות הבניה העודפות מעבר למיטיביות לתעשייה וכי המון מגרשים כלל לא פנו לוועדה המקומית להגשת תב"ע נקודתית לתוספת זכויות בניה. הרי הוועדה המקומית הינה עצמאית ויכולה לקדם תב"ע בהליך מקוצר.

דוגמא מעולה לביקוש הדל הינו מתחם אמות-שופרסל אשר נבנה לטובת מחסן אוטומטי ונתבקש ע"י הוועדה המקומית לממש את מלוא הזכויות, כיום על מגרש 73 בנוי מבנה משרדים בשטח של כ-9,500 מ"ר אשר עומד שומם ריק משוכרים כבר למעלה משלוש שנים.

העובדה כי לא היו עסקאות במשך תקופה כה ארוכה במתחם מחזקת את העובדה כי לא חלה עליית מחירים משמעותית, ההפך הוא הנכון, מחזקת כי חלה ירידת מחירים וכי השוק לא תומך בנסיקת מחירי הקרקעות שקרתה עד אמצע-סוף שנת 2021.

המלחמה חוללה רעידת אדמה בעולם הבניה אשר התבטא בסגירת אפשרות כניסת עובדים פלסטינאים מהגדה המערבית לצד נטישת מקומות עבודה של עובדים זרים שחזרו לארצם מפחד ובעיקר סנקציות בינלאומיות על יבוא לישראל אשר גרמו למחירי הברזל להמריא. עפ"י הערכות קבלנים ובהתאם למכרזי קבלנים שהמבקשת עורכת היא מדווחת כי האירועים הללו העלו את העלויות בכ-25%-40% בהתאם לאופי הבינוי.

[2] שיעור הריבית במשק: בשנים 2024, 2025 - 4.5%. בשנת 2023 - רבעון 1 - 4.5%, רבעון 2-4 - 4.75%. בשנת 2022 - רבעון 1 - 0.1%, רבעון 2 - 0.75%, רבעון 3 - 1.5%, רבעון 4 - 3.25%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לפיכך, לא ניתן להסיק כי חלה עלייה בערכי השווי מהמועדים בהן נערכו עסקאות המכר האחרונות במתחם ללא אסמכתאות ברורות שיעידו על כך.

חשוב לציין, עיון בדו"חות נת"מ מעלה סתירה בנוגע למסקנות המחירים, שכן בעוד שהמחיר המבוקש עלה, דמי השכירות המבוקשים בתקופה האמורה לא השתנו או ירדו. כך למשל בחציון ראשון בשנת 2022 צוינו בדו"חות נת"מ דמ"ש מבוקשים לפי 55 ₪ למ"ר, בחציון שני בשנת 2022 לפי 55-60 ₪ למ"ר, בחציון ראשון בשנת 2023 לפי 55 ₪, בחציון ראשון בשנת 2024 לפי 60 ₪ למ"ר ובחציון שני בשנת 2024 צוינו דמ"ש מבוקשים לפי 55-60 ₪ למ"ר. כל זאת בתקופה בה שיעור הריבית עלה ואי הודאות גדלה לאור המלחמה, מה שמעלה את שיעור ההיוון ומקטין את השווי למ"ר. לא זו אף זו, עלויות הבניה גדלו משמעותית בשנים האחרונות (אשר מותיר יתרה לקרקע קטנה יותר).

לאור האמור לעיל, בשים לב לשינויים הכלכליים (עליית ריבית, עלייה בעלויות הבנייה והיצע נרחב של שטחים בשימושים דומים) והמדיניים (תקופת מלחמה) בתקופה שבין נתוני המכר האחרונים בסביבת מושא השומה לבין המועד הקובע, הרי בהכרח שווי הקרקע צריך היה לרדת ובוודאי שלא לעלות.

לצד זאת יש היצע נרחב של שטחי תעשיה בארץ ובסביבה בפרט.

לחיזוק עמדתם מפנים למכרזי רמ"י במ.א דרום השרון ובנוף הגליל, שנערכו בטווחי זמן דומים.

לטענתם, קיימת עדיפות לבחינת נתונים סמוכים למועד הקובע וככל שמבוצע שימוש בעסקאות רחוקות ההתאמה לזמן מ-2021 ו-2022 הינה בשיעור זהיר של 30% מנתוני המכר.

לפיכך, השווי חושב כממוצע משוקלל של שלושה סוגי נתונים וגישות:

נתוני מכר במתחם מושא השומה -

מועד מכר	גוש	חלקה	מגרש	סיווג	שטח רשום במ"ר	תמורה ב-₪	תמורה לדונם ב-₪
15.06.21	5895	7	71	תעשייה 3	5,050	18,399,328	3,643,431
23.06.21	5894	17	70א	תעשייה 3	9,264	25,846,340	3,836,217[3]
05.08.21	5895	2	34	תעשייה 2	4,469	18,500,000	4,139,629
24.10.21	5894	14	67	תעשייה 3	7,138	35,233,820	4,936,091
26.11.21	5894	15	68	תעשייה 3	6,975	28,750,000	4,121,864
03.01.22	5894	15	68	תעשייה 3	4,982	15,000,000	3,010,839
ממוצע					**6,313**		**3,948,012**
שווי דונם בהתאמה למועד הקובע							**2,894,813**

[3] בהתאם לדיווח אודות העסקה לרשות ני"ע, הממכר הינו 50% משטח של 18,518 מ"ר. העסקה כללה הכנת תכנית מפורטת (שאכן אושרה ומספרה 420-1076850) להוספת זכויות והתחייבות לשכירות של 25 שנים בשיעור 8% מעלות הקמת הפרויקט. לפיכך ניתנה תוספת בגין פוטנציאל וקיומו של שוכר מובטח.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ניתוח שטח אקוויוולנטי בדונם קרקע -

רכיב	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מ"ר אקוו'
עיקרי תת"ק	5%	50	0.7	35
שירות תת"ק	40%	400	0.42	168
עיקרי ק"ק	35%	350	1	350
שירות ק"ק	5%	50	0.6	30
חצר תפעולית	25%	250	0.25	62.5
תכסית רכה	35%	350	0.1	35
עיקרי ק"א	35%	350	0.8	280
שירות ק"א	5%	50	0.48	24
עיקרי ק"ב	15%	150	0.8	120
שירות ק"ב	5%	50	0.48	24
סה"כ				**1,117**

לפיכך, שווי מ"ר קרקע מבונה בהתאם לנתוני השוואה רחוקים במועד במתחם הנדון -2,592 ₪.

<u>סיווג תעשיה:</u>

התב"ע קבעה 3 סיווגים. 1 למשרדים, 2 לתעסוקה ו-3 לתעשיה אבל כל סיווג כולל בתוכו את הסיווג שלפניו.

בשומת הוועדה בוצעו התאמות על הטבלה. סיווג המגרש, מושע, זמן.

בפועל הפארק הזה לא מבדיל בכלל בין הסיווגים. השוק לא רגיש אליהם.

סיווג 1 - מרכז ניהול- מה זה מרכז ניהול?, בתי תוכנה, שימושים אחרים ובתנאי שעמדו בהוראות הסביבתיות המפורטות בפרק זה. כלומר - כלומר שימוש ניתן לעשות, כל עוד לא פוגע בהוראות.

הנכס הנדון בסיווג 3.

בשומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף יש סיווג 1, ובהיתר יש מרכז ניהול חדש. לא ברור מה זה מרכז ניהול, אבל זה תופס הכל.

בהיתר מסומן תעשיה. כלומר יש שימושי תעשיה בסיווג 1.

לכן אין משמעות לסיווגים ואין משמעות לשוויים.

הדבר היחיד הוא שלא רוצים תעשיה כבדה.

סיווג 1 לא מאפשר תעשיה. בהיתר בשומה של יגאל יוסף יש יצרני ארונות ותעשיות ברזל. שני סיווגים תעשייתיים שיושבים תחת מרכז ניהול. כך שלא מבחינים בסיווגים.

יגאל יוסף קבע שווי הרבה יותר נמוך מהמשיבה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

התאמה לזמן:

לטענתם השוק קפא. הריבית עלתה. ב-3 השנים האחרונות כמעט שלא מוכרים יחידות. וזה אחרי שהוצאה תב"ע נקודתית.

לקח שנתיים וחצי לאשר את התב"ע, הגיעו עד המחוזית, שולמו עלויות מימון, ובסוף התב"ע איינה את כל הפוטנציאל שראינו בתחילת הדרך, וכיום לא מנצלים אותה.

אושרה תב"ע נקודתית שהגדילה זכויות בניה. כיום נשארו 6,862 מ"ר זכויות בניה עיליות שלא נוצלו ועוד 170 חניות.

המחירים של הקרקעות לפני 3-4 שנים היו בנסיגה ונעצרו עם עליית הריבית.

מחירי השכירות נשארו אותו הדבר.

השוק נמצא בסטגנציה. יש פער עצום בין מחירי הקרקעות שנסקו למחירי השכירויות שנתקעו. אין עסקאות. כשיש עסקאות זה במכרזים, ורואים את המחירים והירידה.

אם היה כלכלי במחירים של הוועדה לנצל, נראה למישהו שלא היינו מנצלים?

לא הגיוני להתאים עסקה ב-30% כי אין עסקאות אחרות.

מכרז פארק תעשיות מכבים:

בתאריך 09.06.25 הוגשו הצעות למכרז רמ"י מספר 383/2024 אשר כלל 16 מגרשי תעשייה בפארק תעשיות מכבים. הפארק ממוקם רק כ-7 ק"מ ממזרח לפארק טכנולוגי מודיעין מכבים רעות וכ-1 ק"מ ממזרח לתחום שיפוט מודיעין מכבים רעות והוא צמוד דופן לכביש 443 המשמש כביש גישה לירושלים.

למעשה מדובר בנתון שוק ראשון במעלה אשר נערך בסביבה קרובה יחסית לנכס ובפרק זמן של כשנה בלבד מהמועד הקובע (בתקופה בה שיעור הריבית לא השתנה והמלחמה עדיין נמשכה).

המגרשים ששווקו כוללים שימושי תעשייה מורחבים, 120% בניה מעל מפלס 0.00, 80% בניה מתחת למפלס 0.00 (כולל אחסנה, חניה וכיו"ב). תכסית בשיעור 60%. מספר קומות מעל מפלס 0.00 - 4 ומתחת - 1. גובה מרבי - 18.5 מ'.

המיקום האסטרטגי של פארק מכבים מאפשר נגישות קלה ומהירה לצירי התנועה הראשים של ישראל, לצד קרבה ליישובים במגזר הערבי אשר מאופיינים בעובדים פוטנציאלים אשר עבורם מתוכננים שערי כניסה עורפיים מיוחדים לפארק, נתון קריטי למגזר התעשייה אשר סובל ממצוקת כוח אדם מתמדת.

מכבים זה מיד אחרי המחסום, עם חזית לכביש 443. אין קירבה לישוב ערבי. זה מיקום מנצח.

אולי מכבים פחות טוב ממודיעין, אבל מכבים נהנית מגישה של הרשות. במצבים שיש בעיה הם ממשיכים לעבוד. במודיעין לא עובדים. מכבים משקף את מצב השוק.

כמו כן, מביקור במקום עולה כי צפי לסיום עבודות הפיתוח הוא דצמבר 2025, כחצי שנה ממועד תוצאות המכרז וחופף להכנת תכניות בקשה להיתרים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

במכרז אחרון במכבים, שהמועד הקובע שלו רחוק בשנה אחת מהמועד הקובע שלנו, ועוד שבשומת הוועדה יש בין שנתיים לשלוש מהמועד הקובע. הם ראו לנגד עיניהם לקחת את המכרז של מכבים. במכרז של מכבים רואים את המחירים ואיך התנהג השוק בשנים האחרונות.

המרחק למכבים 7.5 ק"מ סה"כ. לא מוכרים אזורים שרגישים למרחק כזה.

קירבת הכפרים דווקא מחזקת כי יש שם יותר עובדים.

לעניין השומה המכרעת של השמאית אוולין שמאמה בחלקה 15, היא מתבססת על אותן עסקאות משנת 2021, שצוינו בשומת הוועדה. גם בשומה הזו נקבעה התאמה למועד יוני 2023 ללא אסמכתאות מספקות לעליית מחירים.

עוד לטענתם, בתגובת המשיבה חושב מקדם התאמה יותר גבוה, ללא אסמכתאות מספקות.

לעניין השומה המכרעת של השמאי יהודה פלד בחלקה 34, שנערכה למועד יולי 2024, לא נבחנו בה דה פקטו השינויים בשוק. לא היתה מחלוקת בין הצדדים ולכן השומה התבססה שוב על אותם נתונים מ-2021.

שומה מכרעת נוספת של אוולין בחלקה 8 נערכה לינואר 2024, ונקבע בה שווי נמוך יותר. כלומר היתה ירידת מחירים.

בשומות מכרעות אפשר להשתמש כבקרה, אבל חשוב לבדוק עסקאות בפועל.

<u>ניתוח השווי בגישת היוון הכנסות וחילוץ יתרה לקרקע:</u>

<u>שווי בנוי:</u>

מעיון בדיווחים לרשות ניירות ערך (IFRS) של חברת מגה אור החזקות בע"מ, עולה כי בסביבת המתחם הנדון דמי השכירות במבנים בעלי אופי דומה, נכון ליום 31.12.23 הם כדלקמן:

פרטי מקרקעין	שטח לשיווק (עיקרי+שירות) במ"ר	דמ"ש ממוצעים למ"ר לשיווק לחודש ב-₪	הערות
מגרש 30, חלקה 9 בגוש 5896	13,470	45.69	ללא שטחים במרתף
חלקה 19 בגוש 5894	13,141	51.14	ללא שטחים במרתף
חלקה 15 בגוש 5896	20,968	43	ללא שטחים במרתף
מגרש 12א, חלקה 14 בגוש 5897	18,145	43.95	ללא שטחים במרתף
מגרש 63, חלקה 3 בגוש 5895	11,915	35	כולל 2,428 מ"ר חניה
ממוצע	**15,528**	**44**	
ממוצע ללא מגרש 63		**46**	

בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי שיעור התשואה בנכסים מניבים (תעשיה ולוגיסטיקה) במועד הקובע 6.5%.

לאור האמור לעיל, בהתחשב בהיות הנכס חדיש, במיקום חלק משטחי הבנייה במרתף, בהיצע הנרחב בסביבה (כרוך בזמן שיווק גבוה / התפשרות בדמי השכירות / שיעור היוון גבוה יותר המגלם סיכון ודחייה) הובאו בחשבון דמי שכירות ממוצעים לפי 50 ₪ למ"ר עילי לשיווק ו-40 ₪ למרתף לשיווק (5,217.55 מ"ר לשיווק במרתף + 7,078.43 מ"ר עילי לשיווק, מגלם תרומת חניות).

לפיכך, שווי הנכס כגמור: 103,868,954 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עלות הקמה:

מהות	שטח במ"ר	עלות למ"ר ב-₪	עלות ב-₪
מרתף	5,646.81	3,500	19,763,835
קומות עליונות	7,766.00	4,000	31,064,000
שטחים מרוצפים	618.95	1,500	928,425
פיתוח פנים קרקע			1,000,000
סה"כ בניה ישירה[4]	14,031.76		52,756,260
הוצאות עקיפות[5]	22.5%		11,870,159
סה"כ ישיר+עקיף[6]			64,626,419
הוצאות מימון	8%		5,170,113
סה"כ עלות הקמה			**69,796,532**

6 5 4

יתרה לקרקע:

שווי כגמור -	**103,868,954** ₪
שווי בניכוי רווח יזמי מינימלי (15%) -	90,320,829 ₪
עלות הקמה -	(69,796,532 ₪)
יתרה לקרקע -	20,524,297 ₪
שטח אקוויוולנטי (ר' להלן[7]) -	8,758.1
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' במעוגל-	2,343 ₪

שקלול שווי מ"ר קרקע מבונה:

נתונים	שווי מ"ר מבונה ב-₪	משקל	שווי יחסי ב-₪
נתונים ישנים מהמתחם	2,592	30%	777.6
מכרז סמוך	2,447	40%	978,8
היוון הכנסות וחילוץ	2,343	30%	702.9
שווי מ"ר קרקע מבונה			**2,460**

[4] מגלם עלות של 3,760 ₪ למ"ר בממוצע.

[5] לרבות: הוצאות הנהלה וכלליות (3% מבניה ישירה), תכנון ויועצים (4% מבנייה ישירה), אגרות והיטלים (40 ₪ למ"ר), פיקוח וניהול (2% מבנייה ישירה), ליווי פיננסי שמאי, שיווק ופרסום (2% משווי), משפטיות (1.5% משווי), חיבור חשמל, בצ"מ (5%).

[6] מגלם עלות כוללת של 4,600 ₪ למ"ר בממוצע.

[7] בתחשיב המצב החדש

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>מקדם גלריה:</u>

שמאי הוועדה הביא בחשבון מקדמים כדלקמן:

שטח עיקרי תת קרקעי במקדם 0.6 בעוד שטח עיקרי בגלריה תת קרקעית במקדם 0.64.

שטח שירות תת קרקעי במקדם 0.36 בעוד שטח שירות בגלריה תת קרקעית במקדם 0.48.

שטח עיקרי עילי בגלריה בק"ק במקדם 0.8 בדומה למקדם עיקרי בקומות א' וב'.

שטח שירות עילי בגלריה בק"ק במקדם 0.48 בדומה למקדם שירות בקומות א' וב'.

גובה קומת המרתף המבוקשת 6.1-7.37 מ' ואילו גובה קומת הגלריה התת קרקעית 3 מ' וגובה המרתף מתחתיה 4.2 מ'.

גובה קומת הקרקע המבוקשת 6.95 מ' ואילו גובה קומת הגלריה 3.1 מ' וכך גם שטח קומת הקרקע מתחתיה. גובה קומות א' וב' 3.5-4 מ'.

בהתאם למחקר דלפי, יש לחשב שטחי גלריה במקדם 0.4 ממקדם הקומה אליה היא קשורה, בהתאם לשימושה כעיקרי / שירות. שטח זה מגלם אף את "הפגיעה" בגובה השטח מתחתיה.

<u>התחשבות בממ"קים במצב קודם:</u>

בערר (ת"א) 85029/13 **ג'י אל אי גינדי בניינים בע"מ נ' ועדה מקומית רמת השרון** נקבע כי במצב קודם בו נרכשו זכויות במכר הכוללות זכויות למרחב מוגן, אין לנטרלו מהמצב הקודם, אלא לתת פטור ולנטרלו מהמצב החדש בלבד.

לפיכך, לא נוטרלו שטחי הממ"קים מהמצב הקודם.

במצב החדש יש פטור, אך יש להביאם במצב הקודם.

לעניין פסקי הדין אליהם התייחס שמאי המשיבה -

לגבי האחים עופר - צריך להוסיף את כל הממ"דים בשטחם המוחלט מהמצב החדש. במצב הקודם זו קרקע בלתי מתוכננת ונקבע שיש להחזיר לשמאי לבחון אם יש לנטרל. אבל למעשה לא שולם שם בעבר היטל השבחה על הממ"דים, וזו הנקודה המשפטית.

גם בערר מוזס הועברה קרקע ללא תמורה ולא שולם בעבר על הממ"דים.

הערר של גינדי מתייחס למקום בו נרכשו זכויות כולל ממ"ד ושולמה השבחה.

במקרה שלנו שולם חלף היטל השבחה בגין רכישת הקרקע שכללה ממ"דים. כלומר, שכן שולם בגין הממ"דים ואין לנטרל אותם במצב הקודם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:</u>

שווי מצב קודם:

רכיב	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מ"ר אקוו'
עיקרי תת"ק	5%	356.90	0.6	214.14
שירות תת"ק	40%	2,855.20	0.36	1,027.87
עיקרי ק"ק	35%	2,498.30	1	2,498.30
שירות ק"ק	5%	356.90	0.6	214.14
חצר תפעולית	25%	1,784.50	0.25	446.13
תכסית רכה	35%	2,498.30	0.15	374.75
עיקרי ק"א	35%	2,498.30	0.8	1,998.64
שירות ק"א	5%	356.90	0.48	171.31
עיקרי ק"ב	15%	1,070.70	0.8	856.56
שירות ק"ב	5%	356.90	0.48	171.31
סה"כ				**7,973.1**

שווי מצב חדש (שטחים בניכוי ממ"מים)[8]:

רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מ"ר אקוו'
עיקרי תת"ק	3,502.68	0.6	2,101.61
שירות תת"ק	591.86	0.36	213.07
גלריה עיקרי תת"ק	234.37	0.24	56.25
גלריה שירות תת"ק	194.89	0.144	28.06
עיקרי ק"ק	2,308.88	1	2,308.88
שירות ק"ק	489.74	0.6	293.84
חצר תפעולית	1,096.80	0.25	274.20
תכסית רכה	2,498.30	0.15	374.75
גלריה עיקרי ק"ק	124.55	0.4	49.82
גלריה שירות ק"ק	175.28	0.24	42.07
עיקרי ק"א	1,986.69	0.8	1,589.35
שירות ק"א	225.17	0.48	108.08
מרוצף ק"א	63.29	0.16	10.1264
עיקרי ק"ב	1,453.47	0.8	1,162.78
שירות ק"ב	119.22	0.48	57.23
מרוצף ק"ב	550.00	0.16	88.00
סה"כ			**8,758.1**

תוספת השטח לחיוב -	785
שווי למ"ר קרקע מבונה -	₪ 2,460
ההשבחה -	₪ 1,931,008
ההיטל השבחה -	₪ 965,504

[8] אופן חישוב המימוש החלקי במצב החדש ביחס למלוא המצב הקודם תואם לשומת הוועדה ולהלכת זעירא.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11.3. **הכרעה:**

לאחר שקראתי והקשבתי לטענות הצדדים, להלן הכרעתי:

<u>מגמות השוק:</u>

מאחר שלא אותרו דיווחי עסקאות בטווח של שנתיים מהמועד הקובע, נעזרו שמאי הצדדים, בין היתר, בעסקאות שמועדן מעל שנתיים מהמועד הקובע. שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם התאמה למועד עליו חולקים שמאי המבקשת, אשר הסתמכו על דו"חות נת"מ ועל השתנות שיעורי הריבית במשק.

בחנתי את טענות הצדדים להלן:

בהתבסס על "סקירת שיעורי התשואה בנדל"ן העיסקי - מחצית שניה לשנת 2022 - מחצית ראשונה לשנת 2024" שנערכה ע"י השמאי הממשלתי ופורסמה בתאריך 17.02.2025, עולה כדלהלן:

> *"**שוק התעשייה והלוגיסטיקה** שמר על יציבות ואף רשם עלייה בביקושים, למרות ההשפעות הכלכליות והביטחוניות שתוארו לעיל. העלייה המתמשכת במסחר האלקטרוני, שהואצה בתקופת מגפת הקורונה, הגבירה את הביקוש לשטחי אחסון והפצה, במיוחד במיקומים הסמוכים לעורקי תחבורה ראשיים.*
>
> *הביקוש הגובר, לצד היצע מוגבל של קרקעות מתאימות וסביבת ריבית כמעט אפסית הובילו לאנומליה במחירי הקרקעות המיועדות לתעשייה ולוגיסטיקה, וכתוצאה מכך גם לעלייה מתונה בדמי השכירות, אך בעוצמה נמוכה בהשוואה לעליית ערך הקרקעות. המלחמה שהחלה באוקטובר 2023 חיזקה את הביקוש לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה, בעיקר בשל השיבושים בשרשראות האספקה העולמיות. מצב זה תרם להמשך מגמת היציבות בענף ולשמירה על רמות ביקוש גבוהות.*
>
> *עפ"י פרסומי הלמ"ס נכון לשנה האחרונה של התקופה הנסקרת (מחצית 2 לשנת 2023 - מחצית 1 לשנת 2024) היקף התחלות הבניה לתעשייה ולוגיסטיקה עקף את היקף התחלות הבניה למשרדים ועמד על סך של כ- 1,020 אלפי מ"ר".*

בנוסף, בהתבסס על "סקירת שיעורי התשואה בנדל"ן העסקי - מחצית שניה לשנת 2024" שנערכה ע"י השמאי הממשלתי ופורסמה בתאריך 21.10.2025, עולה כדלהלן:

> *"**שוק התעשייה והלוגיסטיקה** ממשיך להפגין עמידות גבוהה ויציבות גם בתקופה הנסקרת, וזאת על אף ההשפעות הכלכליות והביטחוניות שנרשמו במהלך השנה. הביקוש לשטחי אחסון, ייצור והפצה נותר גבוה, בעיקר לאורך צירי תחבורה ראשיים ובסמיכות למרכזי אוכלוסייה וצריכה.*
>
> *העלייה המתמשכת במסחר האלקטרוני והצורך בשיפור יעילות שרשראות האספקה חיזקו את מעמדו של הענף, אשר ממשיך ליהנות מביקושים יציבים מצד גורמים לוגיסטיים, קמעונאיים ותעשייתיים.*
>
> *מגמות אלה תומכות גם בכניסה של חברות חדשות לשוק ובגידול בהיקף ההשקעות במרכזים לוגיסטיים מתקדמים ובמתחמי אחסנה עירוניים. היקף*

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הבנייה בתקופה הנסקרת עלה לעומת החציון הראשון של השנה. כמו כן ההיקף השנתי של הבניה בענף עלה בשנת 2024 באופן ניכר על ההיקף בענף המשרדים, ומבטא את אמון של היזמים ומשקיעים בתחום זה, הנתפס כיציב ובעל רמת סיכון נמוכה יחסית. לצד זאת, המחסור בקרקעות זמינות לפיתוח באזורי ביקוש ממשיך להוות אתגר מרכזי, ומוביל לעלייה עקבית במחירי הקרקע ולביקוש גובר לפתרונות ניצול קרקע אינטנסיביים.

הסקירות לעיל מלמדות על התפתחות שוק התעשיה והלוגיסטיקה לאורך שנתיים וחצי, סביב המועד הקובע.

מצב השוק, כפי שמשתקף מהסקירות הוא **שוק של מוכרים/משכירים עם עודף ביקוש מובנה.**

חסם הכניסה המרכזי, המחסור בקרקעות זמינות במיקומים אסטרטגיים (בסמוך לצירי תנועה), דוחף את מחירי הקרקע מעלה באופן עקבי.

העובדה שהיקף הבנייה עלה בשנת 2024 באופן ניכר מעידה על כך שהיזמים צופים שהביקוש רק ילך ויגבר, ומוכנים לקחת על עצמם פרויקטים מורכבים ויקרים יותר.

שוק התעשייה והלוגיסטיקה הינו מוביל ויציב, המאופיין בביקוש קשיח לצד היצע מוגבל ורמת סיכון נמוכה, מה שמבטיח המשך עליות מחירים (הן בקרקע והן בשכירות) בטווח הנראה לעין.

להלן סקירה המפרטת את מספר התחלות הבניה וגמר הבניה במהלך השנים 2022-2024 בכלל הארץ.

טבלה 1 - שטח בנייה, לפי ייעוד ושלב בנייה (1)

אלפי מ"ר

		תעשייה ואחסנה	מסחר	משרדים
	התחלת בנייה			
2022	1-6	944	390	741
	7-12	372	129	532
2023	1-6	692	240	858
	7-12	658	215	323
2024	1-6	362	187	303
	7-12	563	186	411
	גמר בנייה			
2022	1-6	393	245	428
	7-12	417	140	487
2023	1-6	519	345	706
	7-12	394	286	436
2024	1-6	422	315	647
	7-12	544	202	365

(1) כולל תוספות שטח לבנייה קיימת

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הנתונים לעיל מראים כי התחלות הבניה בשנים 2022-2023 כמעט דומות, כאשר במחצית הראשונה של 2024 חלה ירידה משמעותית בהתחלות הבניה, לצד התאוששות במחצית השניה, ועדיין ישנה ירידה של קרוב ל-30% בהתחלות הבניה ב-2024, ככל הנראה כפועל יוצא של המלחמה שפרצה בשביעי לאוקטובר 2023.

ירידה זו עלולה להביא למחסור מסוים ולעליית מחירים, אך לאור ההתאוששות במחצית השניה של 2024, נראה שבשוק שורר אמון גבוה והשוק נתפס כבעל רמת סיכון נמוכה יחסית.

עוד על פי הטבלה, מבחינת גמר בניה נראה שבשנת 2024 ישנה עלייה ביחס לשנתיים הקודמות, וככלל נראה שישנה יציבות בהיצע השטחים.

<u>סקירת שיעורי התשואה (עפ"י סקירת השמאי הממשלתי)</u>:

להלן סיכום שיעורי התשואה לצד שיעורי הריבית הרלוונטיים:

תקופה	משרדים	מסחר	תעשיה ולוגיסטיקה	שיעור הריבית
חציון שני 2022	6.50%	6.70%	6.50%	2%-3.25%
חציון ראשון 2023	6.75%	7%	6.50%	3.75%-4.75%
חציון שני 2023	6.75%	7%	6.50%	4.75%
חציון ראשון 2024	6.75%	7%	6.50%	4.50%
חציון שני 2024	6.75%	7%	6.50%	4.50%

*"**3.3 שוק התעשייה והלוגיסטיקה** - מדובר בשווקים מְשִיקִים שיש ביניהם חפיפה מסוימת מבחינת פעילות, תשתיות או לקוחות, אך הם עדיין משרתים צרכים שונים ולכן אינם תחליפיים לחלוטין או תלויים זה בזה בצורה מוחלטת. לנוכח העובדה, שע"פ רוב, מחירי הקרקעות לתעשייה ומלאכה מושפעים מהאפשרות המעשית או הפוטנציאלית לשימושי לוגיסטיקה ואחסון, שיעור התשואה המפורסם בטבלה לעיל הינו ממוצע בין השימושים הנ"ל, **כאשר במרבית המקרים שיעורי התשואה ללוגיסטיקה נמוכים מאלו של תעשייה ומלאכה** (**ההדגשה אינה במקור, ב.ק**).*

3.4 סיכום ממצאים:

בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%.

נראה כי לנוכח עודפי ההיצע, במיוחד בענף המשרדים, בעלי נכסים מניבים מעדיפים, בשלב זה, לספוג את עלויות המימון ולהתפשר על גובה דמי השכירות (בחוזי שכירות חדשים), מתוך ציפייה כי שינוי בשער הריבית ו/או התאוששות כלכלית יובילו לחזרת הביקושים ולעליית דמי השכירות בעתיד.

מצב זה יוצר פער אפסי ואף שלילי בין שיעורי התשואה לבין עלות המימון, מה שמגביל את הכדאיות הכלכלית של רכישה ממונפת עבור משקיעים פרטיים, חברות נדל"ן מניב וגופים מוסדיים.

בהתאם לכך, התקופה הנסקרת מאופיינת במיעוט יחסי של עסקאות השוואה. בדיקה שערכנו מעלה כי חלק משמעותי מהרוכשים הם משתמשי קצה, הרוכשים נכסים בעיקר לצורך שימוש עצמי ולא בהכרח משיקולי תשואה.

כיוון ששיעור התשואה מבטא את היחס בין ההכנסה השנתית מהשכרת הנכס לבין שוויו, הרי שהירידה המשמעותית בדמי השכירות מאז המחצית השניה של 2022 אל מול יציבות מסויימת במחירי הנכסי (בשלב זה) - ממתנת את שיעורי התשואה, ומותירה אותם ברמות נמוכות באופן יחסי".

מהסקירות לעיל עולה, כי בניגוד לענפי המשרדים והמסחר שבהם נרשמה עלייה בשיעורי התשואה כמענה לעליית הריבית (המשרדים עלו מ-6.50% ל-6.75%, והמסחר עלה מ-6.70% ל-7%), ענף הלוגיסטיקה שמר על שיעור תשואה יציב של 6.5%.

המשמעות הינה שהשוק תופס את ענף הלוגיסטיקה כנכס בטוח ויציב מאוד. בדרך כלל, כשהריבית עולה, המשקיעים דורשים תשואה גבוהה יותר על נכסים כדי לפצות על עלות המימון. העובדה שהתשואה לא עלתה מעידה על כך שערך הנכסים נשמר או עלה בזכות ביקוש קשיח, מה שמפצה על עלויות הריבית/המימון.

<u>נתוני השוואה וערכי שווי:</u>

בין הצדדים מחלוקת גדולה בגין ערכי השווי.

שמאי המשיבה הסתמכו על נתוני השוואה של עסקאות שנחתמו מעל שנתיים מהמועד הקובע, בפארק הטכנולוגי עצמו, וקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 5,000 ₪.

רוב המגרשים בסיווג תעשיה 3.

שמאי המבקשת הסתמכו על עסקאות במתחם, על מכרז בפארק התעשיות מכבים ועל היוון הכנסות וחילוץ, וקבעו שווי מ"ר מבונה משוקלל בסך של 2,460 ₪

<u>מכרז בפארק התעשיות מכבים:</u>

מדובר באזור הממוקם באדמות מדינה בשטחי C, כ-500 מ' מזרחית למחסום מכבים.

אזור תעסוקה קטן משמעותית מהפארק הטכנולוגי במודיעין, בשטח של כ-311 דונם הכוללים 23 מגרשים, מתוכם 17 הוצעו במסגרת מכרז 383/2024.

המכרז במקום נפתח ב-31/10/2024 והסתיים ב-22/06/2025. המיקום שייך למועצת מטה בנימין, ולמועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון. מחירי המינימום במכרז עמדו על כ-1 מיליון ₪ לדונם.

מתוצאות המכרז עולה כי המחירים לדונם, כולל פיתוח, נעים בין 2.355 מיליון ₪ (למגרש הגדול ביותר, 18 דונם), לבין 5.3 מיליון ₪ כמקרה קיצון. הרוב המוחלט של המגרשים נמכרו סביב 3.35 מיליון ₪. יודגש כי מדובר בשטח שנמצא כיום בפיתוח וייקח כמה שנים עד שיפעל, כך **שהמחיר מגלם דחיה.**

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

מיקומו מעבר למחסום מכבים ובשטחי C ובסמוך למספר כפרים ערביים, מהווה גורם שיש להביאו בחשבון בקביעת השווי.

לעומת זאת, שטח הפארק הטכנולוגי במודיעין גדול פי כמה, ולו נגישות טובה לתחנת הרכבת מודיעין ולכבישים 431 ו-443 המקשרים ישירות לכבישים 1 ו-6, ללא מחסום, על כל המשתמע מכך.

לדעתי לצורך השוואה בין שני המיקומים יש להיעזר במקדמים רבים מדי, חישוב שעלול להביא לעיוות התוצאה.

<u>היוון דמי שכירות וגישת החילוץ:</u>

בהינתן עסקאות השוואה לקרקעות בסביבה, אני סבור כי אלו עדיפות על פני היוון וחילוץ, שהינה גישה בעלת מהימנות נמוכה.

<u>התאמה למועד ודו"חות נת"מ:</u>

בחנתי את דו"חות נת"מ בין המחצית השניה של שנת 2021 לשנים 2022-2024.

ראשית אציין, כי דו"חות נת"מ משמשים שמאים מכריעים, מוסדות פיננסים ומשקיעים רבים כאינדיקציה לבחינת שוק המשרדים, התעשיה והלוגיסטיקה בישראל.

נתוני הדו"חות מבוססים על מאגרי המידע הפנימיים של החברה (על סמך עסקאות שהיא ביצעה) ועל סקרי שטח מקיפים של מאות בנייני משרדים בשתי דרגות, כאשר הנתונים המוצגים הם סטטיסטיים ומשקפים ממוצעים אזוריים.

חלק מהנתונים בדו"חות מתייחסים למחירי שיווק מבוקשים, מהם יש להפחית לטובת מו"מ, בעיקר בנכסים בנויים.

דו"חות נת"מ משקפים נאמנה גם מגמות של ירידה (לדוגמה, ירידה במחירי המשרדים שבין השנים 2023-2024), מה שמעיד על יושרה מקצועית.

אין מניעה להסתמך על דו"חות אלו כאינדיקטור למגמות ולטווחי מחירים וכמובן להצליב זאת מול השוק עצמו.

עסקאות המכר שניתחתי להלן, נערכו בין המחצית השניה של 2021 ועד המחצית הראשונה של 2022.

להלן סקירת המחירים המבוקשים בפארק הטכנולוגי במודיעין, בין השנים 2021 ל-2024, עפ"י **דו"חות נת"מ**:

מחיר מבוקש לדונם ביעוד תעשיה ולוגיסטיקה, בפארק הטכנולוגי			פער בין חציונים	פער שנתי
חציון 2 שנת 2021	₪	5,500,000		
חציון 1 שנת 2022	₪	6,000,000	1.09	
חציון 2 שנת 2022	₪	6,500,000	1.08	1.182
חציון 1 שנת 2023	₪	7,000,000	1.08	1.167
חציון 2 שנת 2023	₪	7,000,000	1	1.077
חציון 1 שנת 2024	₪	7,000,000	1	1
חציון 2 שנת 2024	₪	7,000,000	1	1

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהטבלה לעיל עולה כדלהלן:

במחיר הקרקעות לא חל כל שינוי בין המחצית הראשונה של שנת 2023 ועד סוף 2024 ואף מעבר לכך. משכך, ההתאמה שתחושב הינה עד למחצית הראשונה של 2023.

במקרה זה דו"ח נת"מ מספק אינדיקציה גם על מחירי הביקוש לדונם ביעוד תעשיה ולוגיסטיקה, וגם על השתנות המחירים בשוק.

<u>ניתוח עסקאות במתחם הפארק הטכנולוגי:</u>

<u>מקדמים אקו':</u>

בין הצדדים מחלוקת לעניין חלק ממקדמי הקומות.

במצב הקודם המחלוקת הינה על מקדם הקומות העליונות, כאשר במצב החדש המחלוקת הינה גם על מקדם הגלריה בתת הקרקע ובקומת הקרקע.

בהתחשב בשומות הצדדים ובשומות מכרעות בסביבה, ניתחתי את נתוני ההשוואה בהתאם למקדמים ולשטח האקו' כדלהלן:

בניתוח זה נקבעו מקדמי השווי האקו' לשטחים העיקריים העיליים והתחתיים, לשטחי השירות העיליים והתחתיים.

מקדם שטחי השירות יחושב לפי 60% ממקדם השטח העיקרי של אותה קומה.

רכיב	זכויות בניה לדונם	1000	מקדם	מ"ר אקו'
תת"ק עיקרי	5%	50	0.7	35
תת"ק שירות	40%	400	0.42	168
ק"ק עיקרי	35%	350	1	350
ק"ק שירות	5%	50	0.6	30
חצר תפעולית	25%	250	0.25	62.5
תכסית רכה	35%	350	0.1	35
ק"א עיקרי	35%	350	0.8	280
ק"א שירות	5%	50	0.48	24
ק"ב עיקרי	15%	150	0.8	120
ק"ב שירות	5%	50	0.48	24
		סה"כ שטח אקו' לדונם		**1128.5**

<u>התאמה למושע:</u>

שמאי המשיבה הציגו ניתוח סקר מחירים משומה מכרעת של השמאית אוולין דודזון שמאמה, בה נותחו אותן עסקאות מכר שניתחו שמאי המשיבה. בשים לב שבניתוח שביצעה, הובאה בחשבון התאמה למושע. התאמה זו חושבה על ידה בהתייחס לנכס מושא שומתה, בו **קיימת** מושע. לעומת זאת, בנכס הנדון לא קיימת מושע, ולכן ההתאמה צריכה להיות בצורה של הפחתה למגרשים בהם ישנה מושע (בהנחה שעניין זה נבדק לעומק על ידה).

לעניין מגרש מס' 34, גו"ח 5895/2, שנותח בשומות הצדדים, מדובר במגרש בסיווג תעשיה 2, ובעל מגבלות גובה בשל היותו מגרש רכס. כמו כן, מדובר במכר קטן יחסית, 7.6%. לאור כך, מגרש זה לא יובא בחשבון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

התאמה למועד:

בהתבסס על דו"חות נת"מ לעיל.

להלן ניתוח **העסקאות**, בהתאמה למועד הקובע:

מס'	תאריך	גו"ח	מספר מגרש	סיווג תעשיה	שטח נמכר במ"ר	חלק מהחלקה	תמורה מוצהרת	שווי לדונם	התאמה למועד	התאמה ממושע לבעלים יחיד	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה
1	15/06/2021	5895/7	71	3	5050	45.70%	₪ 18,399,328	₪ 3,643,431	1.27	1	1128.5	₪ 4,100
2	23/06/2021	5894/17	70א	3	6377	100%	₪ 25,846,340	₪ 4,053,056	1.27	0.9	1128.5	₪ 4,105
3	24/10/2021	5894/14	67	3	7138	100%	₪ 35,233,820	₪ 4,936,091	1.27	0.9	1136.5	₪ 4,964
4	26/11/2021	5894/15	68	3	6975	58%	₪ 28,750,000	₪ 4,121,864	1.27	1	1128.5	₪ 4,639
5	03/01/2022	5894/15	68	3	4982	42%	₪ 15,000,000	₪ 3,010,839	1.165	1	1128.5	₪ 3,108
									סה"כ ממוצע שווי מ"ר מבונה			₪ 4,452

הערות:

1. העסקאות להלן נערכו מעל שנתיים מהמועד הקובע. יחד עם זאת, לאור כך שלא נמצאה אינדיקציה לעליית מחירי הקרקעות במקום מהחציון הראשון של 2023, אני מקבל במקרה זה את נתוני ההשוואה.
2. עסקה מס' 2 - השטח המופיע באתר שע"מ (מאגר מס שבח) שגוי וגבוה משטח החלקה. השטח לעיל הינו שטח החלקה הרשום.
3. עסקה מס' 3 - בחלקה זו ניתנו היתרי בניה לפני מועד המכר. הובא בחשבון חלק יחסי של השטח הנוסף.
4. עסקאות 4-5 במגרש 68 (גו"ח 5894/15) - ישנה אי ודאות בעניין המכר, המביא לפער בלתי מוסבר בעסקה השנייה שנערכה במקום, וייתכן שהעסקאות קשורות. על כן בחרתי שלא להביא בחשבון את העסקה השניה (עסקה מס' 5).

להלן קביעות **שמאים מכריעים**, במועדים קובעים של עד שנתיים מהמועד הקובע:

בשומה מכרעת של השמאית אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 5894/15 מגרש מס' 68, סיווג תעשיה 3, למועד הקובע 07/06/2023, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 4,900 ₪.

בשומה מכרעת של השמאית אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 5898/8 מגרש מס' 1, סיווג תעשיה 1, למועד הקובע 29/01/2024, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 4,520 ₪.

בשומה מכרעת של השמאי יהודה פלד בגו"ח 5895/35 מגרש מס' 71B, סיווג תעשיה 3, למועד הקובע 03/07/2024, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 4,900 ₪.

הערה:

הובא בחשבון שבסיווג 1 ו-2 יש מגבלות שימוש ביחס לסיווג 3, ולכן שווי המגרשים נמוך יותר. סיווג 1 הינו המחמיר יותר, בעוד שסיווג 3 הינו המקל ביותר.

משכך, השווי שנקבע בשומה המכרעת של אוולין דודזון שמאמה במגרש 1, יתואם למגרש תעשיה בסיווג 3, שהיא יקר יותר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>סיכום ערכי השווי:</u>

מעסקאות ההשוואה מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 4,452 ₪.

משומות מכרעות מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 4,900 ₪.

מדו"חות נת"מ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 6,200 ₪ כמחיר ביקוש. בהתאמה למו"מ, בהתחשב בכך שמחירי הקרקעות לא השתנו, מה שמלמד על היעדר ביקוש/היצע, מתקבל מחיר של כ-5,270 ₪.

משכך, אני סבור כי השווי למ"ר מבונה בנכס הנדון, נכון למועד הקובע, ובהתחשב בכלל המאפיינים שנימנו לעיל, כולל יציבות מחירי הקרקעות ושיעורי ההיוון בשנים האחרונות, הינו 4,900 ₪.

<u>מקדם אקו' לשטחי הגלריות:</u>

שמאי המשיבה קבעו מקדם גלריה תת"ק 0.64, בעוד שמקדם שטח עיקרי במרתף הינו 0.6, וכן מקדם גלריה ק"ק 0.8 ביחס למקדם עיקרי ק"ק 1.

שמאי המבקשת התבססו מחקר דלפי לפיו מקדם גלריה הינו 0.4 מקומת הקרקע.

בהתחשב בגובה הגלריה 3.45 מ' ברוטו (גם זו בתת הקרקע וגם העילית), אני סבור שמדובר בגלריה שאינה סטנדרטית, וככזו היא מאפשרת שימושים מגוונים הכוללים אחסון, משרדי שטח, ואף מתקנים טכניים. גובה זה עולה על הנדרש למחקר דלפי (המתייחס לגלריות נמוכות יותר) ומצדיק את המקדם הגבוה יותר.

לעניין מקדם הגלריה בתת הקרקע, שהינו גבוה ממקדם המרתף, אני סבור שהמקדם ראוי.

הגלריה ממוקמת במפלס גבוה יותר מהמרתף שמתחתיה וקרובה יותר לכניסה, ולכן נהנית מנגישות ושימושיות טובות יותר. השווי נמוך יותר ככל שמעמיקים.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את מקדמי הגלריה שנקבעו בשומת המשיבה, תוך שינוי היחס בין שטח השירות לשטח העיקרי שתת הקרקע, שצריך להיות 0.6 ולא 0.75.

<u>שטח מצב קודם:</u>

לא מצאתי הסבר לקביעת שטחי הממ"ק בשומת המשיבה.

שטחי הבניה המותרים חושבו בהתאם לתב"ע ולהיתרי הבניה הקודמים.

בהתבסס על היתר בניה מס' 20210141 מיום 25.04.2021, עולה כי בתת הקרקע אין שטחי ממ"ק.

שטח ממ"ק בקומת הקרקע: 21.3 מ"ר.

שטח ממ"ק בקומות העליונות: 63.88 מ"ר.

תת הקרקע:

בהתבסס על היתרי הבניה הקודמים, לא התבקש שטח ממ"ק בתת הקרקע. על כן שטח השירות בתת הקרקע חושב באופן מלא, 40%.

מעל הקרקע:

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

בקומת הקרקע נשמרה תכסית של 40% לשטח עיקרי + שירות (כולל ממ"ק).

בשל היעדר הנחיה בתב"ע לעניין חלוקת השטח העיקרי ושטח השירות במסגרת הקומה, נעזרתי שהיתר הבניה הקודם בו התבקש בקומת הקרקע כ-50% מסך שטחי השירות, והיתר בקומות העליונות.

בקומות העליונות כולל קומת הקרקע, הותר שיעור 15% לשטחי שירות. מהיתר הבניה הקודם עולה כי כ-50% משטח זה התבקש בקומת הקרקע, והיתר בקומות העליונות.

בנוסף, הובאו בחשבון שטחי הממ"ק המבוקשים בקומות, שהם כלולים בשטח השירות המותר, אך לצורך החישוב הופרדו ממנו:

לכל קומה חושב שיעור שטח הממ"ק שהותר משטח המגרש.

שיעור זה הופחת משיעור שטחי השירות בקומה הרלוונטית וכך נקבע שטח השירות הקומתי.

הערה:

שטחי החניה (ניוד לתת הקרקע) והתכסית לחניה הותרו במסגרת היתרי בניה במצב הקודם, ולא הובאו בחשבון.

<u>התחשבות בשווי שטחי הממ"ק במצב הקודם:</u>

באשר לטענה כי יש להביא בחשבון את שטחי המרחבים המוגנים במצב הקודם ואילו במצב החדש יש לתת להם פטור וזאת בהתאם להחלטת ועדת הערר (ת"א) 85029/13 ג'י אל אי גינדי בניינים בע"מ נ' ועדה מקומית רמת השרון, **איני מקבל טענה זו**!

ראשית, אופי המרחב המוגן שונה בין מקרה למקרה. בעניין החלטת ועדת הערר מדובר על דירות שקביעת המרחב המוגן שלהם (ממ"ד) קבוע בהתאם למספר הדירות המבוקשות לבניה.

זאת בשונה מבניה מסוג תעשיה, מלאכה, תעסוקה וכו' בהם נקבע שטח המרחב המוגן (ממ"מ, ממ"ק וכד') באופן יחסי לקומה.

שנית, המקרה בו דנה ועדת הערר בעניין ג'י אל אי גינדי, הינו מקרה מיוחד בו נתבקשה בהקלה הפחתת מספר יחידות הדיור מ-88 בהתאם לזכויות התב"עיות ל-64 יחידות דיור, בהתאם להקלה, ותוך שינוי שטחי הדירות עצמן.

ועדת הערר נדרשה לסוגיה של התחשבות בזכויות מוקנות במצב הקודם של 24 ממ"דים של דירות שאינן יכולות להבנות עוד. אילו היו נבנות כל אותן 88 דירות, לא היתה מחלוקת שבעניין בקשה להיתר קיים הפטור בהתאם לחוק ולפסיקה.

אצלנו, אין בקשה לגריעה בכל דרך של שטחי הממ"קים במצב החדש לעומת המצב הקודם.

ועדת הערר באותו מקרה דנה בזכויות שנגרעו ועל השמאי המכריע להתחשב בשווי אותן זכויות שאבדו.

כך נראה מלשון ההחלטה ואציין כי ועדת הערר נוקטת בלשון זהירה בהחלטתה ומאפיינת את המקרה הספציפי שם לעומת אחרים, להלן מספר ציטוטים מהחלטת ועדת הערר:

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

"אין חולק בפנינו כי ממ"דים תורמים לשווי המקרקעין ואולם השמאי המכריע הלכה למעשה לא הביא בחשבון תרומה זו של הממ"דים לשווי, בשני המצבים, לנוכח הפטור הקבוע בתוספת השלישית להשבחה הנובעת מבניית ממ"דים. מאחר שמספר יחידות הדיור פחת - ואיתו גם מספר הממ"דים - טוענת העוררת כי במסגרת חישוב זה "הפסידה" את שטח הממ"דים שהופחת בין שני המצבים, בהיקף של כ- 306 מ"ר, אשר לא הובא בחשבון בחישוב השמאי המכריע.

<u>אנו סבורים כי יש ממש בטענת העוררת במקרה הקונקרטי שלפנינו.</u>

.....אך אין זה המצב בעניינו. כאמור לעיל, העוררת רכשה את הזכויות במקרקעין לאחר שהתכנית שהעניקה את הזכויות כבר עמדה בתוקפה, ומכר הזכויות לעוררת אמור היה לכלול היטל השבחה אף בגין תרומתם של הממ"דים לשווי המקרקעין, שכן הפטור ניתן רק לבנייתם בפועל. העוררת רכשה את המקרקעין כולל הזכות לבניית 88 ממ"דים ולו ביקשה לבנותם, לא היתה צריכה לשלם בגינם היטל השבחה אף אם לא היה קיים פטור כלל בגין בניית ממ"דים. <u>בנסיבות אלה נכון אכן לבחון את המצב הקודם ככולל את הזכויות לבניית 88 ממ"דים</u>, אשר ספק אם יש כלל הבדל בנסיבות דנן בינו לבין כל שטח בניה מוקנה אחר.

.....אנו מקבלים איפוא טענתה זו של העוררת וקובעים כי היה על השמאי המכריע להביא בחשבון בבחינת ההשבחה שנוצרה כתוצאה מההקלות, <u>את אפשרות בניית 88 יח"ד כולל ממ"דים במצב הקודם, לעומת 64 ממ"דים במצב החדש. (ההדגשות בקווים אינן במקור ב.ק.)</u>

לפיכך, במקרה שלפנינו לא הובאו שטחי הממ"דים במצב הקודם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב ההשבחה:

ההשבחה חושבה בהתאם לפסיקה בעמ"נ 17069-03-15 זעירא נ' ירושלים, בפני כב' השופטת נאוה בן אור.

שטח המגרש במ"ר	7138				
מצב קודם					
קומה	**מהות**	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
תת קרקע	עיקרי	5%	356.9	0.6	214.1
	שירות (ללא ממ"ק וחניה)	40%	2855.2	0.36	1027.9
	ממ"ק	0%	0.0		
	חניה		5710.4	לא חושב	
קומת קרקע	עיקרי	35%	2498.3	1	2498.3
	שירות (ללא ממ"ק וחניה)	7.20%	514.1	0.6	308.4
	ממ"ק	0.30%	21.3	0	
	חניה		1427	לא חושב	
	חצר רכה	35%	2498.3	0.15	374.7
	חצר תפעולית	25%	1784.5	0.25	446.1
קומות עליונות	עיקרי	50%	3569	0.8	2855.2
	שירות (ללא ממ"ק וחניה)	6.61%	471.47	0.48	226.3
	ממ"ק	0.89%	63.88	0	
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם			**17487.5**		**7951.1**

מצב חדש לפי תב"ע - מימוש מלא				
קומה	**מהות**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
תת קרקע	עיקרי	3199	0.6	1919.4
	שירות	1716.3	0.36	617.9
	חניה	1080	לא חושב	
	ממ"ק	58.7	0	0.0
גלריה תת קרקעי	עיקרי	אין		
	שירות (ללא ממ"ק וחניה)	אין		
קומת קרקע	עיקרי	2498.3	1	2498.3
	שירות (ללא ממ"ק וחניה)	300.2	0.6	180.1
	ממ"ק	56.7	0	0.0
	חניה	7137	לא חושב	
	חצר רכה	2498.3	0.15	374.7
	חצר תפעולית	1096.8	0.25	274.2
קרקע גלריה	עיקרי			
	שירות (ללא ממ"ק)			
קומות עליונות	עיקרי	8461.7	0.8	6769.4
	שירות (ללא ממ"ק ובניכוי 7137	2891.9	0.48	1388.1
	שטח מרוצף			
	ממ"קים 8 קומות	419.2	0	0.0
סה"כ שטח אקו' במצב החדש		**27819**		**14022.1**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב חדש לפי בקשה להיתר - מימוש חלקי				
קומה	**מהות**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
תת קרקע	עיקרי	3502.7	0.6	2101.6
	שירות (ללא ממ"ק וחניה)	591.86	0.36	213.1
	ממ"ק	58.68	0	0.0
	חניה	1064.33		
גלריה תת קרקעי	עיקרי	234.37	0.64	150.0
	שירות (ללא ממ"ק וחניה)	194.89	0.384	74.8
קומת קרקע	עיקרי	2308.88	1	2308.9
	שירות (ללא ממ"ק וחניה)	489.74	0.6	293.8
	ממ"ק	56.7	0	0.0
	חניה	687.57		
	חצר רכה	2498.3	0.15	374.7
	חצר תפעולית	1096.8	0.25	274.2
קרקע גלריה	עיקרי	124.55	0.8	99.6
	שירות (ללא ממ"ק)	175.28	0.48	84.1
קומה א	עיקרי	1986.69	0.8	1589.4
	שירות (ללא ממ"ק)	225.17	0.48	108.1
	שטח מרוצף	63.29	0.16	10.1
	ממ"ק	52.38	0	0.0
קומה ב	עיקרי	1453.5	0.8	1162.8
	שירות (ללא ממ"ק)	119.22	0.48	57.2
	שטח מרוצף	550	0.16	88.0
	ממ"ק	52.38	0	0.0
סה"כ שטח אקו' במצב החדש		**13992.18**		**8990.6**

סיכום ההשבחה:

ההשבחה למימוש מלא במ"ר אקו'		6071.0
ההשבחה למימוש החלקי במ"ר אקו'		1039.4
שיעור המימוש החלקי, (1039.4/6071)		0.171
שווי מ"ר מבונה	₪	4,900
ההשבחה בגין מימוש מלא	₪	29,747,838
ההשבחה בגין המימוש החלקי	₪	**5,093,234**
היטל ההשבחה	₪	**2,546,617**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. מיקום הנכס ברחוב המעיין 12 בפארק הטכנולוגי בעיר מודיעין - מכבים - רעות. הובאו בחשבון נתוניו הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו, שטחו, אפיוני הסביבה ורמת הפיתוח.

12.4. המועד הקובע למימוש חלקי של התכנית הינו מועד אישור התכנית המשביחה + 15 יום כחוק.

12.5. הובא בחשבון המצב התכנוני במצב הקודם ובמצב החדש.

12.6. השומה אינה כוללת מע"מ.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלקה 14 בגוש 5894, מגרש מס' 67, הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מד/מק/38/21 (420-1163856)	05.06.2024	₪ 5,093,234	₪ 2,546,617

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע