



15 פברואר 2024
מספר מינוי 2228-2023
מספרנו 113

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר
באמצעות השמאים גב' פנינה נוי ומר צחי לוי
דוא"ל: office@PninaNoy.co.il

לכבוד
המבקשת:
חב' טיב טעם הכרמל אחזקות בע"מ
באמצעות השמאים מר יוסף כהן וגב' אפרת כפיר
דוא"ל: office@j-cohen.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת - היטל השבחה

חלקה 173 בגוש 8389

רח' המזח 5-7, פארק תעשיות עמק חפר

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי חלקה 173 בגוש 8389 (להלן - "הנכס"), וזאת בגין אישור הקלות, כפי שיפורט בהמשך.
עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה - אישור בקשה להיתר מס' 20230172/1.

2. מועדים

- המועד הקובע: 31.7.2023 - מועד אישור ההקלות בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה.
- סיור בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 26.1.2024.
- מועד הדיון - דיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך ביום 17.1.2024 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות שיחת וידאו).

3. המסמכים שעמדו בפני

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת השבחה מטעם המשיבה, מיום 10.8.2023.
 - שומת אחרת מטעם המבקשת, מיום 5.11.2023.
 - תגובת המשיבה לשומת המבקש, מיום 19.11.2023.
 - פרוטוקול דיון בהליך שבנדון מיום 17.1.2024.
- מסמכים אשר הוגשו ע"י שמאי המבקשת במעמד הדיון: דיווח עסקה בגו"ח 8388/30 מתוך מרכת מידע נדל"ן; חלק מדו"ח תקופתי לשנת 2021 של חב' סנו מפעלי ברונס בע"מ; נסחי רישום של חלקות 29,30,41 בגוש 8388; שומה



- מכרעת של השמאי יהודה פלד במינוי 2653-2020 מיום 16.2.2022; דף מידע תכנוני מיום 14.1.2024 לחלקה שבנדון; מסמך שנערך ע"י שמאי המבקשת הכולל פירוט פסיקה רלבנטית לגבי השבחה עקב אישור הקלות.
- העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 19.9.2023.
 - מסמכי רישוי רלבנטיים לרבות היתרים קודמים שניתנו בחלקה וכן פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מס' 2023010 מיום 31.7.2023, בה אושר המימוש המבוקש בהיתר בחלקה שבנדון + תכנית הבקשה להיתר.
 - תכניות בנין עיר רלבנטיות.
 - החלטות שמאים מכריעים, החלטות ועדות ערר והחלטות בימ"ש רלבנטיות, המפורסמות במרשתת.

4. פרטי הנכס

גוש:	8389
חלקה:	173
שטח רשום:	19,426 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש ביעוד תעשייה עליו מבנים המיועדים להריסה
זכויות המבקשת בנכס:	חכירה
כתובת עירונית:	רח' המזח 5-7, פארק התעשיות עמק חפר

5. מיקום הנכס ותיאור הסביבה

הסביבה הינה פארק התעשיות עמק חפר אשר הוקם בשנת 1992 ומשתרע על שטח של כ- 1,200 דונם ממערב ובסמוך לכביש מס' 4, ובקרבה לכביש ארצי מס' 6.

החלקה שבנדון ממוקמת בסמוך לכניסה הראשית לפארק התעשיות מכביש מס' 4, מעברו המזרחי של רח' המזח בחלק המזרחי של הפארק, וגובלת ממזרח ברצועת שצ"פ ומעברה כביש מס' 4.

מרבית המגרשים בפארק מבונים וכוללים מבני תעשייה ותיקים לצד מבנים חדישים המיועדים לתעשייה, אחסנה, מסחר ומשרדים.

רח' המזח הינו הרחוב המזרחי בפארק התעשיות. הרחוב משתרע בין דרך נחל אלכסנדר מדרום, לבין רח' גשר העץ – מצפון. דרך נחל אלכסנדר הינו ציר הכניסה לפארק.

בסביבת הנכס פיתוח ותשתיות מלאים.

6. תיאור הנכס

חלקה 173 בגוש 8389 בשטח רשום של 19,426 מ"ר, בעלת צורה רגולרית ריבועית בקירוב. לחלקה חזית מערבית לרח' המזח באורך של כ- 130 מ' ועומק של כ- 149 מ'. עורף החלקה פונה לרצועת שצ"פ ומעברה כביש מס' 4. מצפון ומדרום גובלת החלקה בחלקות מבנות. פני הקרקע בחלקה מישוריים.

בחלקה מספר מבנים כאשר הראשי ממוקם במרכזה. בסמוך לו בדופן הצפונית של החלקה, מצויים מספר מבנים נוספים בשטח קטן. המבנה משמש כמפעל למזון. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי, המבנים הקיימים



הינם בשטח של כ – 5,300 מ"ר ומיועדים להריסה. בעת הסיור במקום נצפה כי אחד המבנים אשר היה ממוקם בחלק הדרום מערבי, נהרס.

נוכח העובדה שהמבנים מיועדים להריסה. תיאורם מתייתר.



7. המצב התכנוני

7.1 תכניות רלוונטיות לשומה

תוכנית מתאר עמק חפר מס' עח/200 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2553, מיום 19.7.1979. מטרת התכנית בין היתר, תכנון שטח השיפוט של המועצה האזורית עמק חפר ויעוד לשימושי קרקע שונים, קידום ופיתוח מרחב התכנון תוך הקפדה על האופי החקלאי של עמק חפר.

בתשריט התכנית סומן בין היתר, אזור התעשייה עמק חפר. לגבי יעוד אזור תעשייה ומלאכה נקבע, בין השאר, כי הוא מיועד להקמת מפעלי תעשייה, מלאכה ואחסנה, אשר רצוי לבודדו מאזור מגורים ולרכזו באזור מיוחד, בעל שירותים הנדסיים מנהליים ותחבורתיים הדרושים לפעילות התקינה.

תוכנית מס' עח/781 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4201, מיום 14.3.1994.

התכנית חלה על שטח של כ- 728 ד' ומהווה שינוי לתכנית המתאר עח/200. מטרת התכנית, בין היתר: ביטול דרכים קיימות והתוויית דרכים חדשות, אם הן מוכרזות או מוצעות; איחוד וחלוקה מחדש של שטחים שונים; ייעוד שטחים למטרות תעשייה, אחסנה, מסחר, מבני ציבור, מפעלי תובלה, משרדים, תחנת תדלוק, שטחים פרטיים וציבוריים פתוחים, מתקני ביוב ובית עלמין.

בתשריט התכנית סומן מגרש מס' 100 ביעוד אזור תעשייה (עליו הכיתוב "מפעל הוד לבן"). בחלק הדרומי של המגרש סומנה רצועת דרך לביטול. יוער כי מגרש 100 נרשם כחלקה 173 בגוש 8389 שבנדון. להלן ריכוז הוראות הבניה במגרשים ביעוד תעשייה:

שטח מגרש מינימאלי:	1,000 מ"ר
רוחב חזית מינימלי:	20 מ'
תכסית:	40%; למפעלים בעלי נפח מוצרים גדול תותר תכסית של 50%
אחוזי בניה:	80% בכל הקומות
מספר קומות:	3; גובה מיני' לקומה - 2.5 מ'
גלריה:	עד 5% משטח הקומה
קווי בנין:	קדמי 5 מ'; צדדי - במגרשים שרוחבם מעל 25 מ' ניתן לאשר קו בנין צידי 4 מ' בצד אחד ו- 7 מ' בצד שני; אחורי 5 מ'
שימושים:	גובה בנייני תעשייה מלאכה ואחסנה: עד 18 מ', פרט לארובות, מתקני פליטה, ממגורות ומכלים הקמת מבנים לתעשייה, מלאכה, צרכנות, אחסנה, תעשייה עתירת ידע. מבנים למתן שירותים לחקלאות, מבנים ומתקנים הדרושים להפעלת האזור.



תוכנית מס' עח/מק/7/81א שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4628, מיום 11.3.1998.

מטרת התכנית בין היתר, שינוי קווי בנין קדמי וצדדי לחדרי טרנספורמציה וביתני שומר מ-5 מ' ל-0 מ', בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62א(4).

בין היתר נקבע בתכנית, כי שטחי חדרי הטרנספורמציה וביתן השומר לא יכללו באחוזי הבניה המותרים לבניה עיקרית; גודל מרבי לביתן השומר יהיה 8 מ"ר; שטח תחנת טרנספורמציה יקבע ע"פ דרישות חב' חשמל.

תותר הקמת מרתפים למטרת חניה בלבד במסגרת קווי הבניין, פרט לכניסות ויציאות ממרתף החניה שיתרו בקווי בנין 0. גובה תקרת המרתף מפני הקרקע לא יעלה על 1 מ'. שטחו של מרתף החניה לא יכלול בשטחים המותרים לבניה עיקרית.

אחוזי הבניה המותרים לגלריות יהיו עפ"י תכנית עח/7/81.

החלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית מס' 990004 מיום 21.2.1999, לתוספת שטחי שרות לתכנית עח/200, לאור תקנה 13(ב) בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

באזור תעשייה ומלאכה שטחי שרות יחושבו לפי 100% מזכויות הבניה העיקריות המוגדרות בתכנית, שהן 80% משטח המגרש, וזאת בתנאי שיבנה מרתף. שטחי השרות יהיו 80% משטח המגרש המורכבים משיעור של 60% ש"ש מתחת לפני הקרקע ושיעור של 20% ש"ש מעל הקרקע, ולא יותר מ-10% לקומה.

במידה ולא יבנה מרתף, שטחי השרות יחושבו לפי 20% משטח המגרש ולא יותר מ-10% לקומה. ניתן לנצל את הזכויות גם בקומת הגלריה.

בכל מקרה התכסית לא תעלה על 50%.

תוכנית מס' עח/מק/7/81ב שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4953, מיום 18.1.2001.

מטרת התכנית הינה שינוי קווי בנין למרתפי חניה מ-5 מ' ל-0 מ', בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(4) לחוק התו"ב. באזור התעשייה יותרו שימושים והגבלות בהתאם למוגדר בתכנית מתאר מקומית עח/200 על שינוייה, וכן בתכנית מתאר עח/7/81 ו- עח/מק/7/81א.

קווי בנין למרתפים - תותר הקמת מרתפים למטרת חניה בלבד במסגרת גבולות המגרש, דהיינו בקווי בנין 0, ובתנאי שאינם פוגעים בתשתיות קיימות. בסמכות ועדה מקומית לחייב הקמת מרתפים בקווי בנין בין 2-5 מ' בהתאם לסוג התשתיות הקיימות והנדרשות לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.

גובה תקרת המרתף מפני הקרקע לא יעלה על 1 מ'. שטחו של מרתף החניה לא יכלול בשטחים המותרים לבניה העיקרית ולא יעלה על 60% משטח המגרש, בהתאם להחלטת ועדה מקומית 980019 מיום 18.8.1998, לענין תוספת שטחי שירות בתכנית עח/200.

תוכנית מס' עח/מק/1/9/81 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6071, מיום 18.3.2010. מטרת התכנית בין היתר הסדרת קווי בנין בחלקה 173 (שבנדון) בהתאם למבנים ע"פ מצב קיים¹.

¹ המבנים הקיימים מיועדים להריסה במסגרת המימוש הנוכחי המבוקש.



7.2. רישוי

להלן פירוט מסמכי הרישוי שעמדו בפני:

- היתר בניה מס' 2002140 מיום 4.8.2003, להקמת חנות מפעל. סה"כ שטח הבניין כולל חנות המפעל - 5,931.92 מ"ר.
- היתר בניה מס' 20040373 מיום 13.10.2004, להקמת מבנה חשמל בשטח של 16.25 מ"ר.
- היתר בניה מס' 20030576 מיום 20.9.2005, לתוספת גלריה לחנות מפעל, בשטח של 84.73 מ"ר.

המימוש הנוכחי

הועברה לעיוני בקשה להיתר בניה מס' 20230172/1, אשר נדונה ואושרה בתנאים בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2023010 מיום 31.7.2023. להלן מהות הבקשה כפי שמפורטת בהחלטה זו:

"מבנה חדש לאחסנה ומשרדים הכולל מרתף חניה, והריסת מפעל וחנות מפעל בשלבים: שלב ראשון ביצוע הריסה, דיפון חפירה וביסוס עד רצפת מרתף. שלב שני השלמת בניה, לרבות מבנה אחסון ומשרדים נלווים בהתאם לתשריט הבקשה".

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. תכסית קרקע 57% במקום 50% המותרת בתב"ע.
2. גובה מבנה 28 מ' במקום 18 מ' המותרים בתב"ע.
3. תוספת קומות - 5 קומות במקום 3 קומות מותרות.
4. הקלה בחלחול קרקע - 10% חלחול במקום 15% חלחול.

להלן פירוט שטחי הבניה המבוקשים כמפורט בתכנית הבקשה להיתר (השטחים במ"ר):

סה"כ עיקרי קיים + מוצע	שטח עיקרי			מפלס
	קיים	מוצע		
מ. טכניים ותשתיות ושמירה	אחסנה עיקרי	משרדים ותע"י		
				-4.2
-				-1.33
8,683.02	16.25	8,582.54	84.23	0
218.57			218.57	4
2,278.23		1,423.35	854.88	9
1,916.91			1,916.91	14
1,801.44			1,801.44	18
				22
14,898.17	16.25	10,005.89	4,876.03	סה"כ



סה"כ עיקרי + שרות	שטח שרות										מפלוס
	סה"כ שרות מוצע	מבני שמירה	אחסנה שרות	חניה שרות	מע' טכניות ומע' שרות	מעברים לכלל הציבור	מבואות וחדרי מדרגות	מעלית	ממ"ק בהיתר מ. טכניים ותשתיות שמירה	ממ"ק	
3,955.43	3,955.43		157.76	3,623.30	116.19		37.96	20.22			-4.2
-	-										-1.33
10,605.33	1,922.31	42.39	1,421.13		157.84		221.05	38.98		40.92	0
385.76	167.19				91.08		45.19	4.60	12.14	14.18	4
2,571.36	293.13				36.29	90.56	108.93	3.42		53.93	9
2,082.53	165.62						108.79	1.69		55.14	14
1,946.59	145.15						88.87	0.98		55.30	18
201.50	201.50				148.26		18.68			34.56	22
21,748.50	6,850.33	42.39	1,578.89	3,623.30	549.66	90.56	629.47	69.89	12.14	254.03	סה"כ

בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה, הבקשה אושרה ביום 31.7.2023 בתנאים.

8. המצב המשפטי

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 19.9.2023, עולים לגבי חלקה 173 בגוש 8389, בין היתר הפרטים הבאים:

שטח חלקה רשום: 19,426 מ"ר

בעלויות: קרן קיימת לישראל – בשלמות

חכירות: ע"ש טיב טעם הכרמל אחזקות בע"מ – בשלמות; תאריך סיום החכירה - 31.3.2020



9. שומות הצדדים

9.1 תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה

מהות	גובה (מ')	שטח (מ"ר)	נפח (מ"ק)	שטח אקונו'
מצב קודם	18	9,713	174,834	174,834
מצב חדש				
	לוגיטיקה	משרדים	לוגיטיקה	לוגיטיקה
קומת קרקע	שטח (מ"ר)	84.23	2,059.66	134.34
	גובה קומה (מ')	4.00	9.00	4.00
	מקדם אקונו'	1.00	1.00	1.00
	סה"כ	153,324.96	18,536.94	537.36
קומה א'	שטח (מ"ר)	218.57		
	גובה קומה (מ')	5.00		
	מקדם אקונו'	1.00		
	סה"כ	1,092.85		
קומה ב'	שטח (מ"ר)	854.88		
	גובה קומה (מ')	5.00		
	מקדם אקונו'	1.00		
	סה"כ	7,116.75		
קומה ג'	שטח (מ"ר)	1,916.91		
	גובה קומה (מ')	4.00		
	מקדם אקונו'	1.00		
	סה"כ	7,667.64		
קומה ד'	שטח (מ"ר)	1,801.44		
	גובה קומה (מ')	4.00		
	מקדם אקונו'	1.00		
	סה"כ	7,205.76		
סה"כ נפח	160,441.71	20,577.57	18,536.94	537.36
סה"כ נפח מצב חדש			199,556	
סה"כ תוספת נפח			25,259.58	
הפחתה לגודל (90%)			22,733.62	
שיעור הגידול בנפח			13.00%	
מקדם שקלול 25% מהגידול בנפח			3.25%	
שטח אקונו' לחיוב			281.7	
תחשיב השבחה	281.7	X	₪4,760	₪1,341,056



הקלה בתכנית קומת קרקע			
19,426	שטח מגרש		
9,713	50%	תכנית עפ"י תב"ע	
10,605	תכנית מוצעת בבקשה להיתר		
892	שטח תכנית בהקלה		
סה"כ	מקדם	שטח	מצב קודם
535.2	0.6	892	שטח בקומות עליונות
267.6	0.3	892	שטח חצר
802.8	סה"כ		
סה"כ	מקדם	שטח	מצב חדש
892	1	892	שטח בקומות עליונות
0	0.3	0	שטח חצר
892	סה"כ		
89.2	השבחה במ"ר		
₪4,760	שווי מ"ר מבונה		
₪424,592	השבחה		

הקלה בשטח חלחול			
1942.6	10%	שטח חלחול ע"פ תכנית הבקשה להיתר	
2913.9	15%	שטח חלחול נדרש עפ"י תב"ע	
971.3	שטח בהקלה		
48.565	5%	מקדם השבחה	
₪4,760	שווי מ"ר מבונה		
₪231,169	השבחה		

₪1,996,818	סה"כ השבחה
------------	------------

9.2 תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת

הקלה בגובה ובמספר קומות						
19,426	שטח מגרש					
9,713	50%	תכנית עפ"י תב"ע				
18	גובה מקסימלי במ'					
174,834	נפח אקווי' במבנה מצב קודם					
משרדים	לוגיסטיקה					ייעוד
84.23	134.34	2,060	6,388.54			שטח (מ"ר)
4	4	9	24			גובה קומה (מ')
4	4	9	4	8	12	תוספת גובה במ'
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	מקדם אקווי'
336.92	537.36	18,537	25,554.16	51,108.32	76,662.48	סה"כ ק"ק
משרדים	לוגיסטיקה					ייעוד



218.57				שטח (מ"ר)	קומה א'
5.00				גובה קומה (מ')	
1,092.85				נפח במ"ק	
1				מקדם אקווי'	
1,092.85				נפח אקווי'	
משרדים		לוגיטיקה		ייעוד	
855.00		1,423.00		שטח (מ"ר)	קומה ב'
5.00		5.00		גובה קומה (מ')	
4,274.00		7,117.00		נפח במ"ק	
1		1.00		מקדם אקווי'	
4,274.00		7,117.00		נפח אקווי'	
		11,391.00		סה"כ ק"ב	
משרדים		לוגיטיקה		ייעוד	
1,917.00				שטח (מ"ר)	קומה ג'
4.00				גובה קומה (מ')	
7,668.00				נפח במ"ק	
1				מקדם אקווי'	
7,668.00				נפח אקווי'	
משרדים		לוגיטיקה		ייעוד	
1,801.00				שטח (מ"ר)	קומה ד'
4.00				גובה קומה (מ')	
7,206.00				נפח במ"ק	
1				מקדם אקווי'	
7,206.00				נפח אקווי'	
200,094.09				סה"כ נפח במצב חדש	
				מקדם שקלול בגידול הנפח	
	מקדם שוליות	מקדם אקווי'	גובה במ'	סה"כ	
	1	1	18	18	
	0.4	0.25	6	0.6	
18.6				סה"כ נפח אקווי' מצב חדש	
3.33%				מקדם תוספת גובה	
25,260				תוספת נפח במבנה	
22,734	90%			הפחתה לגודל	
13%				שיעור הגידול בנפח	
0.43%	13%	X	3.33%	מקדם שקלול בגידול הנפח	
8,667				שטח עיקרי ק"ק	
37.53				שטח אקווי' לחיוב	
₪ 3,900				שווי מ"ר מבונה	
₪ 146,502				השבחה	



הקלה בתכנית קומת קרקע

19,426			שטח מגרש
9,713	50%		תכנית עפ"י תב"ע
10,605			תכנית מוצעת בבקשה להיתר
892.33			שטח תכנית בהקלה
סה"כ	מקדם	שטח	מצב קודם
535.398	0.6	892.33	שטח בקומות עליונות
267.699	0.3	892.33	שטח חצר
803.097			סה"כ
סה"כ	מקדם	שטח	מצב חדש
892.33	1	892.33	שטח בקומות עליונות
0	0.3	0	שטח חצר
892			סה"כ
89.233			השבחה במ"ר
₪3,900			שווי מ"ר מבונה
₪348,395			השבחה
			סה"כ השבחה
₪494,897			

9.3 סיכום ההשבחה בשומות הצדדים

ההשבחה בשומת המבקשת	ההשבחה בשומת המשיבה	מועד קובע	רכיב
₪146,502	₪1,341,056	31/7/2023	הקלה בגין גובה מבנה ומספר קומות
₪348,395	₪424,592		הקלה בגין תכנית קומת קרקע
אין השבחה	₪231,169		הקלה בשטחי חלחול



10. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 11 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני² (להלן - "עניין פמיני"), ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה.

במקרה הנדון מחושבת ההשבחה עקב אישור הקלות למועד אישורן בוועדת המשנה לתכנון ובניה.

ג. מיקום הנכס בפארק התעשיות עמק חפר, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה נשוא השומה לרבות שטחה, צורתה וממדיה. הובא בחשבון כי במסגרת המימוש המבוקש המבנים בחלקה מיועדים להריסה.

ה. המצב התכנוני כמפורט לעיל.

ו. מצב הרישוי - כמפורט לעיל.

ז. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

יוער, כי בהתאם למסמכים שעמדו בפני, תקופת החכירה של המבקשת הסתיימה. לא הוצגו בפני מסמכים בקשר לחידוש החכירה, יחד עם זאת ובהיעדר מחלוקת בין הצדדים לגבי זכויות המבקשת בחלקה שבנדון, הונח כי המבקשת הינה בעלת הזכויות במקרקעין.

יובהר, כי הכרעה זו מבוססת על המידע כפי שהוצג על ידי הצדדים ועל ההסכמה כאמור, ואין לראות בהכרעה זו קביעה לעניין זכות המבקשת בחלקה.

ח. ערכי שווי רלבנטיים במועדים הקובעים.

² רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.



11. הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה

בפתח הדברים אציין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, מאפייניו, מצב הרישוי והמצב המשפטי. לאחר בחינת המידע שבפני לרבות שומות הצדדים והמסמכים שהוצגו, מקובלות עלי ההסכמות הנ"ל.

המחלוקת הקיימת בין הצדדים הינה בדבר ההשבחה עקב אישור כלל ההקלות שאושרו, קרי תוספת גובה וקומות, הקלה להגדלת תכסית והקלה בשטח נדרש לחלחול. כן קיימת מחלוקת ביחס לשווי במועד הקובע.

להלן תיאור המחלוקות כפי שעלו מהמסמכים שעמדו בפני ומטענות הצדדים, דיון והכרעה:

11.1. הקלה בגובה מבנה ומספר קומות

שמאית המשיבה³

שמאית המשיבה קבעה השבחה בסך של 1,312,527 ₪ עבור רכיב זה. חישוב ההשבחה התבסס על תוספת נפח למבנה אשר "הומרה" לתוספת שטח אקווי. השמאית ציינה כי התבססה על מתודולוגיה לחישוב השבחה להגבהת מבנה ללוגיסטיקה ואחסנה כפי שיושמה בשומה מכרעת של בועז קוט לגבי נכס ברח' המעיין 38 בפארק הטכנולוגי מכבים-רעות, בה נקבע מקדם שקלול של 1/3 חלקים מהגידול בנפח, וכפי שיושמה בשומה מכרעת של דוד טיגרמן לגבי נכס ברח' הגן 6 במודיעין-מכבים-רעות.

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון הרכיבים הבאים:

- נפח המבנה במצב הקודם בהתאם לתכסית בשיעור של 50% עבור "שטח עיקרי בקומה ע"פ תב"ע" וגובה מירבי של 18 מ' עפ"י תב"ע, סה"כ 174,834 מ"ק.
- נפח מבנה במצב חדש נקבע לפי שטח הרצפה העיקרי המתוכנן בבינוי החדש בכל קומה ובהתאם לגובה הקומה; סה"כ חושב נפח של 199,556.22 מ"ק.
- נמצא כי תוספת הנפח הינה של 24,722 מ"ק. נוכח היקפה יוחסה הפחתה לגודל בשיעור של 10%, כך שהנפח לחישוב ההשבחה נקבע על 22,250 מ"ק.
- הובא בחשבון כי שיעור הגידול בנפח הינו 12.73% (22500/174834).
- הובא בחשבון מקדם שקלול בשיעור של 25% מהגידול בנפח, ובסה"כ מקדם שקלול 3.18% (12.73% X 25%) המשקף את שיעור ההמרה של הגידול בנפח, לתוספת שטח אקווי לחישוב ההשבחה. המקדם המשוקלל שנמצא (3.18%) יוחס לתכסית השטח העיקרי המבוקש בק"ק (כ – 8,667 מ"ר), כך שהשטח לחישוב ההשבחה נקבע על כ – 276 מ"ר מבונה (8,667 X 3.18% מ"ר).
- ערכי השווי – ר' התייחסות בס' 11.4 בהמשך.

שמאי המבקשת

שמאי המבקשת קבעה השבחה בסך של 146,502 ₪ עבור רכיב זה. השמאי אימץ את מתודולוגיית התחשיב שנערך בשומת המשיבה, קרי קביעת תוספת הנפח והמרתה לשטח אקווי לחישוב ההשבחה. יחד עם זאת, שמאי

³ שומת המשיבה נערכה ע"י שמאית המשיבה גב' פנינה נוי וע"י השמאי צחי לוי. לצורך התיאור יכונן שניהם יחדיו "שמאית המשיבה".



המבקשת ייחס לתוספת הנפח/שטח במצב החדש, שוליות בשיעור של 60%, באמצעות יישום מקדם שוליות לשטח האקו' הנוסף של 0.4 (ר' הרחבה בהמשך).

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון הרכיבים הבאים:

- נפח המבנה במצב הקודם בהתאם לתכנית קומת קרקע בשיעור של 50% וגובה מירבי של 18 מ' עפ"י תב"ע; סה"כ 174,834 מ"ק.

- נפח המבנה במצב חדש נקבע לפי שטח הרצפה העיקרי המתוכנן בבינוי החדש בכל קומה ובהתאם לגובה הקומה; סה"כ חושב נפח של 200,094 מ"ק.

- נמצא כי תוספת הנפח הינה 25,260 מ"ק. נוכח היקפה יוחסה הפחתה לגודל בשיעור של 10%, כך שהנפח לחישוב ההשבחה נקבע על 22,734 מ"ק. ע"פ הנ"ל קבע השמאי כי תוספת הנפח הינה בשיעור של 13%.

- מקדם שקלול – שמאי המבקשת סקר 4 החלטות של שמאים מכריעים בהן נקבעו מקדמי שקלול בטווח שבין 0.15-0.333. כפי שצ"ן, לצורך צמצום המחלוקת, אימץ השמאי את מקדם השקלול שנקבע בשומת המשיבה בשיעור של 25%.

- שוליות – תוספת הגובה במבנים לתעשייה מנוצלת בעיקרה לאחסנה בגובה רב. עם העלייה בגובה התועלת מהנפח הנוסף פוחתת וזאת משום שלניצול השטח בגובה נדרש מכשור מתקדם ויקר יותר, לעומת מכשור פשוט כדוגמת מלגזה היכולה להגיע עד לגובה של 10 מ'. השמאי הציג בשומתו חתך של המבנה תוך שצ"ן כי הגובה עד רום הגג הינו כ- 24 מ' והגובה עד הנמכת התקרה הינו כ- 20 מ'.

לאור האמור ייחס השמאי הפחתה לשוליות לגבי הגובה הנוסף בשיעור של 60% (מקדם 0.4) ע"פ התחשיב הבא:

גובה ב- מ'	מקדם אקו'	מקדם שוליות	ס"ה
18	1	1	18
6	0.25	0.4	0.6
ס"ה נפח אקו' במצב החדש			
		0.6/18	3.33%

- שיעור ההשבחה – ע"פ שיעור גידול בנפח של 13%, וע"פ מקדם המרה משוקלל מנפח לשטח של 3.33%, קבע השמאי ששיעור השטח הנוסף לתחשיב ההשבחה הינו 0.43% (0.13X3.33%) מתכסית השטח העיקרי המבוקש בקומת הקרקע (8,667 מ"ר), כך שהשטח לחיוב המתקבל מתוספת הנפח, הינו כ- 37.5 מ"ר מבונה אקו' (0.0043X8667).

- ערכי השווי – ר' התייחסות בס' 11.4 בהמשך.

תגובת שמאית המשיבה

- שמאי המבקשים ערך את תחשיב ההשבחה לתוספת גובה, כאשר כפל במקדם שקלול שהביא בחשבון. תחילה השמאי הביא בחשבון מקדם תוספת גובה עבור הפרש הגובה, ואותו הכפיל במקדם שקלול (0.25) ומקדם שוליות שאינו סביר של 0.4. לאחר מכן הכפיל בשיעור הגידול בנפח שהינו 13%. בכך יישם כפילות בתחשיב ההשבחה והקטין באופן משמעותי את ההשבחה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון השטח האקו' שנוסף כתוצאה מאישור ההקלה לתוספת הגובה, וזאת בהכפלת מקדם שקלול המוסכם גם על שמאי המבקשת.



- מהות ההשבחה שנוצרה עם אישור ההקלה מהווה אלמנט "שובר שוויון" בשוק המבנים הלוגיסטיים ההולך ומתפתח, וזאת לאור העובדה שמבני תעשייה אינם משמשים עוד לתעשייה סטנדרטית בהם היה קיים צורך בגובה של 10 מ', אלא משמשים בעיקר לצרכים לוגיסטיים ולאחסנה. לראיה ניתן לראות את המפעלים המוקמים כיום ונבנים עם קומה גבוהה בכדי לאפשר אחסון לוגיסטי בחלק העליון של המבנה, ובכך להגדיל את יעילותו. ככל שהמבנה גבוה יותר מתאפשר נפח אחסון נוסף המייתר את הצורך בהשכרת מחסנים נוספים. הגבהת המבנה אינה יוצרת עלות מהותית נוספת, שכן בכדי להגביה את המבנה נדרש להגביה את קירות המבנה (שלו רוב נבנים מלוחות פאנל ולא מאלמנטים קונסטרוקטיביים) בלבד, בעוד גג המבנה היה נדרש גם במצב שקדם לאישור ההקלה.
- באשר לעומס שיתווסף למבנה – מדובר בתוספת שולית ביחס למתוכנן, שכן התב"ע התירה מבנה בגובה של 18 מ' אשר אמור היה לשאת עומס מספק גם לנפח גדול יותר.
- שוליות לתוספת נפח – לא קיימת שוליות ולראיה ברוב מבני התעשייה באזור המרכז קיימת מגמה מובהקת של הגבהת המבנים עד לגובה של כ- 40 מ'.
- למרות האמור לעיל בדבר ההשבחה הנובעת מתוספת הגובה, חושבה השבחה להגדלת הנפח במקרה הנדון על הצד הזהיר, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון

- שוליות לתוספת נפח – ככל שעולים בגובה המבנה נדרש מכשור מתקדם ויקר משמעותית לתפעול המבנה הלוגיסטי. לפיכך אין זה מתקבל על הדעת שלא קיימת שוליות. השמאי הסביר כי הגובה הבסיסי של המבנה נקבע בהתאם לתכנון התקף ובגין התוספת חושבה שוליות. השמאי הפנה להחלטת השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 5190/1,5 ו- 5185/6, בה קבע כי קיימת שוליות בגובה המבנה. לדבריו, השמאי המכריע הציג תחשיב מקדם שוליות לפיו נקבע מקדם השוליות בשומת המבקשת דכאן.
- לעמדת השמאי, קיים הבדל משמעותי בין עלות מתקן הנפה הנדרש בגובה של 18 מ' לבין עלות מתקן הנדרש בגובה של 24 מ'. אמנם קיימת אפשרות לאחסנה לוגיסטית גם בגבהים של 30 מ', אך העלות התחליפית הופכת זאת ללא כדאי.

תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון

- ההשבחה העיקרית נובעת מתוקף הקלה בהגבהת מבנה תעשייה מ- 18 מ' ל- 28 מ', כלומר תוספת של 10 מ' בגובה המהווה תוספת לנפח המבנה. קיים מיכון המאפשר להגיע לגבהים של 30 מ' ואף יותר כך שבאמצעותו מתאפשר ניצול אפקטיבי של 100% מימד הגובה לצרכי אחסנה, וזאת במקום לשכור מבנים נוספים.
- לא קיימת שוליות לתוספת נפח. שווי נפח לאחסנה במפלס 24 מ' הינו כשווי נפח לאחסנה במפלס 5 מ' או 10 מ'. לעמדתו לא ירחק היום בו שטחי אחסנה יתומחרו לפי נפח ולא לפי שטח.
- שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם שוליות בשיעור 40%, כלומר תוספת של 10 מ' כפול 40% שוליות, כך שהיה צריך לקבל תוספת בשטח אקו' המתבססת על תוספת גובה של 4 מ' על כל התכסית. בשומת המבקשת הובאה בחשבון תוצאה נמוכה יותר המסתכמת בתוספת גובה של 60 ס"מ בלבד.
- ככל שקיים מבנה וקיימת אותה עלות הקמה, שכן בכל מקרה בונים קירות ותקרה, הרי שההבדלים בעלות הבניה כתוצאה מהעלייה בגובה הינם זניחים. גם בגובה של 18 מ' נדרש מיכון ולכן העלות הנוספת שיש לעומת התפוקה היא נמוכה וככל שקיימת שוליות, היא הפוכה דווקא.



הכרעה

ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה להגבהת המבנה המתוכנן בחלקה שבנדון, המיועד לשמש כמרכז לוגיסטי (מרלו"ג) לאחסון מזון והפצתו, נעוצה בעובדה שתוספת הגובה מגדילה את נפח המבנה ואת קיבולת האחסנה האפשרית בו.

הצדדים אינם חלוקים בדבר עצם קיומה של השבחה הנובעת מההגבהה המבוקשת, שכן שניהם קובעים כי נוצרה השבחה, אם כי הפער בהשבחה שקבעו הינו ניכר.

אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לתוספת הנפח אשר התקבלה כתוצאה מההגבהה המבוקשת, שכן שניהם ערכו תחשיב דומה של חישוב הנפח האפשרי לניצול במצב הקודם ע"פ התכנון התקף, ע"פ תכנית קומת קרקע מרבית בשטח של 9,713 מ"ר המהווה שיעור של 50% משטח המגרש (19,426 מ"ר), ובמצב החדש ערכו חישוב דומה בו פירוטו לגבי כל מפלס את גובה החלל האפשרי לניצול מעל השטח העיקרי המבוקש באותו מפלס. יוער, כי שני הצדדים לא ערכו אבחנה בשווי השטח/נפח לשימוש עיקרי, בין אם ייעודו לאחסנה או ייעודו למשרדים, שכן המדובר במשרדים נלווים המשמשים לניהול המרלו"ג.

בשומת המשיבה הייתה טעות אריתמטית בסיכום הנפח שחושב במפלסים השונים במצב החדש, וכי ככל שמסכמים את הנפח באופן נכון, הרי שמתקבל בשתי השומות נפח דומה.

את הנפח שהתווסף במצב החדש "תרגמו" שמאי הצדדים לשטח אקווי (מ"ר מבונה), באמצעות יישום "מקדם משוקלל" בשיעור זהה של 25%. על בסיס הנ"ל קבע שמאי המשיבה שטח לחישוב השבחה של כ – 276 מ"ר מבונה, בעוד ששמאי המבקשת טען לקיומה של שוליות לגבי הנפח הנוסף, הנובעת בעיקרה מהמיכון הנוסף הנדרש לצורך הפעלת המרלו"ג, ולפיכך יישם הפחתה נוספת לשוליות בשיעור של 60% מתוספת הנפח, וקבע שטח לחישוב זכויות של 37.5 מ"ר מבונה, ומכאן הפער הניכר בין הצדדים ביחס לגובה ההשבחה.

בקצירת האומר, בשנים האחרונות חלו תמורות בשוק המרכזים הלוגיסטיים, אשר הפך למבוקש ועמו גם גבר הביקוש למגרשים תעשייה/אחסנה עתירי שטח, בהם ניתן להקים מרכזים אלה. התפתחות תחום זה נעוצה בין היתר, בהתפתחות התחבורה בישראל ובאפשרות שינוע הסחורות ברחבי הארץ ומתן מענה לצרכנים/לקוחות בזמן קצר ממוקד אחד. בנוסף, המעבר למסחר און – ליין, בפרט בתקופת מגיפת הקורונה, שמהותו שיווק ישיר לצרכן המייתר במידת מה את השיווק הקמעונאי, הפחית את הביקוש לשטחי מסחר/חנויות והגביר את הביקוש למרכזי אחסנה והפצה, לרבות כאלה שהינם עתירי שטח המשרתים חברות שפעילותן עצימה. בהקשר זה יוער, כי כתוצאה מהשינויים הנ"ל, מיקום מגרשי התעשייה בקרבה לעורקי תחבורה ארציים, הפך לרכיב משמעותי יותר מבעבר, בהשוואה למשמעותו ביחס לשימושי תעשייה קונבנציונליים.

בסקירה שפורסמה בשומה מכרעת של השמאית המכריעה יעל הרון, לגבי גו"ח 312/67 (חלק), הוצגו בין היתר פרסומים שונים הכוללים סקירה בעיתונות כלכלית, דיווחים של חברות ציבוריות וסקירות שנערכו ע"י חברות מחקר, ונמצא כי מרכזים לוגיסטיים נותנים מענה לצורך בניהול אסטרטגי של הרכש, מייעלים את הניהול וממקסמים את הרווחיות במגרשים שיעודם לתעשייה.

להלן התייחסותי לרכיבי ההשבחה:

- **תכנית לחישוב הנפח במצב הקודם ובמצב החדש** – כאמור, קיימת הסכמה בין הצדדים בדבר נפח המבנה במצב הקודם, כאשר שניהם ערכו את תחשיב הנפח על בסיס תכנית של 50% משטח המגרש במכפלת הגובה המותר ע"פ התכנון התקף.

בתכנית עח/781, המהווה שינוי לתכנית המתאר עח/200, נקבע בין היתר, כי תותר תכנית מרבית בשיעור של 40%, אולם במפעלים בעלי נפח מוצרים גדול התירה התכנית תכנית של 50%. בהחלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית מס' 990004 מיום 21.2.1999, לתוספת שטחי שרות לתכנית עח/200, נקבע בין היתר



כי במגרשי תעשייה ומלאכה, שטחי השרות יחושבו לפי 20% משטח המגרש ולא יותר משיעור של 10% לקומה, וזאת בנוסף לשיעור בניה עיקרי של 80%, ובס"ה 100% במגרש. כן נקבע כי בכל מקרה לא תעלה התכסית על 50%.

מכאן, כי התכסית המרבית אשר ניתנת לניצול במצב הקודם הינה בשיעור של 50%, וזאת להבדיל מתכסית השטחים העיקריים במצב הקודם, שכן תכסית בשיעור של 50% כוללת שטחי שירות לקומה בשיעור של 10%.

במצב החדש ערכו שמאי הצדדים את חישוב הנפח ע"פ תכסית השטח העיקרי בלבד במפלסים השונים, ללא התחשבות בכל הנפח המבוקש כפי שעולה מתכנית ההגשה.

מתודולוגיית תחשיב ההשבחה המתבססת על קביעת ההשבחה לתוספת הגובה, בין היתר, על בסיס תוספת הנפח המתקבלת כתוצאה מהגבהת המבנה, הינה נכונה להערכתי שכן היא משקפת את השיפור באפשרות הניצול. יחד עם זאת סבורני כי יש לערוך תחשיב עקבי ביחס לתוספת הנפח, כאשר בשני מצבי התכנון יש להתבסס על שטח שסיווגו דומה, בין אם שטח עיקרי או שטח ברוטו (עיקרי + שירות). זאת בניגוד לתחשיב שערכו הצדדים, בו חישוב את הנפח ע"פ שטח/תכסית ברוטו (מרבית) במצב הקודם של 50%, לעומת חישוב הנפח ע"פ תכסית השטח העיקרי בלבד במצב החדש.

לאחר בחינת הנפח כפי שחושב ע"י הצדדים במצב החדש, המתבסס על תכסית השטחים העיקריים בלבד, אני מקבל את התחשיב שבוצע על ידם, לגביו כאמור לא הייתה מחלוקת. יחד עם זאת, נוכח ההתבססות במצב החדש על תכסית השטחים העיקריים בלבד, יחושב הנפח במצב הקודם על בסיס השטח העיקרי המרבי, דהיינו על בסיס תכסית מרבית של 40%.

אני מקבל את עמדת הצדדים כי אין לערוך במקרה הנדון אבחנה בין השטחים העיקריים המיועדים לאחסנה לבין אלה המיועדים למשרדים, שכן שימושי המשרדים הינם נלווים ומיועדים לתפעול המרלוג"ג. הנ"ל גם עולה מתיאור מהות הבקשה להיתר, בה צוין בין היתר כי הבקשה הינה למבנה אחסון ומשרדים נלווים.

- **גובה המבנה לתחשיב הנפח** – שני הצדדים ערכו את תחשיב הנפח במצב הקודם ע"פ גובה של 18 מ', ובמצב החדש ע"פ 24 מ', וזאת בהתאם לניצול המבוקש, הגם שההקלה בגובה התייחסה לגובה של 28 מ'.

לאור העובדה שהמימוש המבוקש הינו בהיתר, אני מקבל את הסכמת הצדדים, כך שחישוב הנפח יתבסס על הגובה המבוקש במצב החדש, והגובה המירבי האפשרי במצב הקודם.

- **שיעור ההשבחה - "מקדם שקלול"** – על מנת לאמוד את שיעור ההשבחה כתוצאה מתוספת הגובה, שני הצדדים יישמו "מקדם משוקלל" בשיעור של 25%, באמצעותו "תירגמו" את תוספת הנפח לתוספת זכויות בניה אקוויוולנטיות לתחשיב ההשבחה.

שיעור המקדם המשוקלל – ככלל, עצם הגבהת מבנה בתכסית נתונה אין בה ברוב המקרים כדי להגדיל את היקף ניצול זכויות הבניה במונחי שטח. כך לדוגמה הגבהת גובה קומה במבנה מגורים המשפרת את תחושת הרווחה, אינה מגדילה את השטח המנוצל, אם כי יש בה כדי לשפר את השימוש בו.

יחד עם זאת, כאשר עסקינן בשטחי אחסנה במבנים המיועדים לשמש כמחסנים לוגיסטיים עתירי שטח, סבורני כי הגם שתוספת הגובה הינה בבחינת שיפור תכנוני שאינו כרוך בהכרח בתוספת ניצול של זכויות בניה (תוספת שטח), הרי שנוכח טכנולוגיות האחסון והמיכון הקיימת, הגבהת חלל האחסון מאפשרת לנצל באופן אופטימלי את הנפח הנוסף, וזאת כאשר החלל גבוה ורציף.

אחדד, כי פרט לעובדה שהמיכון מאפשר לנצל שטחי אחסון בגובה רב, הרי שהוא גם מייתר את הפרדה הפיזית בין הקומות, ובכך אף מביא לחסכון בעלויות הבניה ומאפשר לנצל את מלוא נפח החלל כאילו היה הוא



מחולק לקומות רבות. היטיב לתאר זאת שמאי המשיבה אשר ציין, כי אין זה משנה אם הסחורה מאוחסנת במפלס בגובה של 20 מ' או בגובה של 5 מ', שכן הנ"ל מאבד משמעות בעת שימוש במתקן מודרני לאחסון.

הגם שלכאורה בהגבהת המבנה עד לרום המירבי לא מנוצלות כל זכויות הבניה לשטח (עיקרי/שירות), הרי שהמימוש בתכנית מרבית וברום מירבי מבטא למעשה ניצול מלא של הבניה במגרש, הגם שבפועל לא נוצקות תקרות/רצפות להפרדה בין הקומות, שכן התכנית והרום מנוצלים במלואם.

כאמור, שני הצדדים קבעו מקדם שקלול בשיעור של 25% המבטא את ההשבחה במונחי שטח, כתוצאה מתוספת הגובה. להלן סקירה שנערכה ע"י הח"מ לגבי שיעורי מקדמים שנקבעו ע"י שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם
יהודה פלד	5190/1	0.33
דוד טיגרמן	5892/72	0.25
בועז קוט	5894/17	0.33
אייל יצחקי	5449/16	0.33
יעל הרון	312/67	0.33
אורית גלן	31409/15	0.25
יעקב פז	31411/31	0.2

לאור תוספת הגובה במקרה הנדון של 6 מ', המהווה תוספת של קומה בגובה סטנדרטי, כפי שהותרה במצב קודם, בו הזכויות שהוקנו היו למבנה בן 3 קומות בגובה של 18 מ' (6 מ' לקומה), הרי שכלל שמבקשים "לתרגם" את הנפח הנוסף למונחי שטח של קומה סטנדרטית, יש לחלק את הנפח בגובה הנוסף, ובמילים אחרות לייחס לנפח מקדם משוקלל של 0.166 (1/6).

לפיכך, איני מקבל במקרה הנדון את המקדם המשוקלל שנקבע ע"י הצדדים, שכן אינו מבטא להערכתי את יחס ההמרה הראוי מהנפח הנוסף לשטח הנוסף לתחשיב ההשבחה.

הפחתה לגודל/שוליות/עלות מיכון – שני הצדדים ייחסו לנפח שנוסף למבנה כתוצאה מהגבהתו, הפחתה לגודל בשיעור של 10%. בנוסף, שמאי המבקשת ייחס הפחתה בשיעור של 60% לנפח הנוסף בשל שוליות, הנובעת לעמדתו מהעלות הנוספת עבור מתקני ההנפה הנדרשים בשל תוספת הגובה.

בעמ"נ (ת"א) 50078-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ (להלן – עמ"נ תוצרת חקלאית), נדונה השאלה האם יש להביא בחשבון את עלותו של מתקן אחסון רובוטי במסגרת תחשיב היטל השבחה.

מקרה זה עסק בהשגה לגבי החלטה בערר (ת"א) 85009/6, אשר דן בהחלטת שמאי מכריע לגבי השבחה עקב מימוש בהיתר להקמת מחסן קירור אוטומטי, בנכס המצוי באזור התעשייה בצפון מזרח העיר חולון, כאשר ההשבחה שנקבעה הינה עבור תוספת נפח אחסנה שהתאפשרה כתוצאה מתכנית ח/499, וזאת נוכח זכויות להגבהת המבנה מ- 12 מ' ל- 23.5 מ'.

ועדת הערר מינתה את גב' דנה שיחור כשמאית מייצעת (להלן – "השומה המייצעת"), אשר ערכה תחשיב השבחה ע"פ שווי תוספת הנפח ללא הפחתה עבור שוליות, וכן הפחיתה מההשבחה מחצית מעלות המתקן הרובוטי, שכן גם במצב הקודם נדרש מתקן דומה, אם כי עבור מחצית מהנפח. בהחלטת ועדת הערר אשר אימצה את השומה המייצעת, נקבע בין היתר, כדלקמן:

" השאלה הנשאלת – כאן, ככלל שומת היטל השבחה – היא: מהו השינוי בערך המקרקעין כתוצאה מההליך התכנוני? במקרה דנן, ביתר פירוט, מה היה ערכו האובייקטיבי של המגרש בשוק החופשי ערב התכנית הנבחנת, ומהו ערכו לאחר תחילתה?"



המתודה שנבחרה בשומה המכרעת של מר פרימו, על דעת הצדדים, הייתה בחינת השינוי בנפח האחסון שהתאפשר לנוכח אישורה של התכנית. עם הגבהת המבנה – ולמעשה הכפלת גובהו כמעט, גדל לכאורה גם שטח האחסון בהתאמה. על מנת לסבר את האוזן נבחר, כי גובה המבנה הקודם, 12 מ', גבוה מגובהן של שלוש קומות מגורים סטנדרטיות (בהנחה של כ-3.5 מ' ברוטו לקומה). העמדת גובה המבנה על 23 מ' משמעה שהמבנה יתנשא כעת לגובה הגבוה מגובהו של בניין בן שש קומות מגורים סטנדרטיות.

אלא, שעל מנת לעשות שימוש בנפח אחסנה המצוי בחללו של המבנה בגובה מקביל לקומות רביעית, חמישית וששית – נדרש לעשות שימוש במתקן המאפשר זאת.

בדיוק כשם שלצורך חניית שתיים או שלוש מכוניות בשטח נתון, צריך לעשות שימוש במתקן חניה, המעלה את המכוניות אל-על ומפנה את השטח הקרקעי עבור המכונית הבאה, או בהתאמה מוריד אותן לתת הקרקע.

העלויות של מתקנים אלה, שהם תנאי בלעדיו אין לאפשרות השימוש במלוא נפח המבנה – הן חלק מהעלויות שיש להביא בחשבון במסגרת הערכת השווי. למעשה, אלו עלויות שמובאות בחשבון מעשה יום יום בשומות היטל השבחה.

כאמור, אין בכך כל חידוש. הקונה הסביר הרואה לנגד עיניו אפשרות לכמות מקומות חניה נתונה, ישאל את עצמו – מהי עלות בנייתן של חניות אלה, טרם שיתמחר את שוויין. לא הרי חניה עילית במגרש שעלויות הקמתה בסיסיות, כהרי עלויות מרתפי חניה, כהרי הקמת מתקני חניה.

המתקן הרבובטי בענייננו – ועל כך לא היה חולק – הוא תנאי בלעדיו אין לניצול שטחי האחסנה בנפח שהתווסף בגובה המבנה. לא זו אף זו, לשיטת שמאי הועדה המקומית – שהתקבלה ע"י השמאית המייעצת – עוד במצב הקודם, כשגובה המבנה היה 12 מ' בלבד, היה צורך במתקן רבובטי על מנת לנצל את מלוא שטח האחסון. מכאן הרלבנטיות של עלות המתקן להערכת השווי.

למעשה, המתקן הרבובטי בענייננו, אינו שונה ממעלית, או אפילו חדר מדרגות, בבניין רב קומות. מקום בו אושרה בתכנית בניה של מבנה מגורים בן 20 קומות, ברור לכל בר בי רב, כי אין כל שימוש לקומות שמעל הקומה הראשונה, בלא מדרגות שיאפשרו גישה אליהן. באותה מידה, אין גם תועלת של ממש בקומות הגבוהות, לולא תיבנה מעלית המאפשרת גישה ריאלית אליהם. עלויות בניית חדרי המדרגות והמעליות – ובמקרה של מבנה המחייב על פי הדין בניית שני מגדלי חדרי מדרגות גם עלויות אלה – מגולמות בעלויות הבניה המובאות בחשבון בהערכת שווי המקרקעין. באותה מידה ממש יש להביא בחשבון את עלויות המתקן הרבובטי, אשר בלעדיו לא ניתן לנצל את חללו הגבוה של המבנה בענייננו."

בעמ"נ תוצרת חקלאית אושרה החלטת ועדת הערר אשר אימצה את השומה המייעצת, ונקבע כי יש להביא בחשבון בחישוב השבחה, את עלות המתקן הרבובטי.

בענייננו, שמאי המבקשת ציין כי התועלת בהגבהת המבנה והגדלת נפח האחסון, מתקזזת באופן ניכר ואף מתאינת, וכפי שציין ניצולה של ההגבהה הפוך ללא כדאי, וזאת לאור תוספת העלויות הנובעת מהצורך במתקני האחסון וההנפה לגובה רב. יחד עם זאת, השמאי לא הציג בפני נתונים כלשהם בדבר עלויות המיכון עבור חלל בגובה המתכוון לעומת העלות במצב הקודם, בין אם של מתקן או של אמצעי הנפה אחרים.

אחד המאפיינים של מרכז לוגיסטי מודרני, כפי שמבוקש במקרה הנדון, הינו היותו עתיר נפח ועתיר קיבולת, המאפשר לרכז בו פעילות נרחבת של אחסון והפצה, תוך צמצום הצורך בחלופות אחסון נוספות באתרים אחרים ומיקסום התועלת במקום אחד, לרבות מיקסום משאב הקרקע. יחד עם זאת, תנאי הכרחי לניצול אופטימלי של כלל הנפח, הינו שימוש במיכון מודרני, שכן ככל שתפעול המרלוג"ג יעשה באמצעים שאינם מודרניים, כגון שימוש במלגזות לצורך הנפה, הרי שהתועלת השולית מתוספת הנפח תפחת.

כאמור, שמאי המבקשת לא הציג בפני עלויות לגבי המתקן הנדרש במצב הקודם ו/או במצב החדש. יחד עם זאת, בהתחשב במבנה המתוכנן כפי שעולה מהבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי, והגם שהבקשה אינה כוללת במפורש ציון של אחסנה באמצעות מתקן אוטומטי, הנחת העבודה כי מתקן זה יידרש נוכח השימוש



המתוכנן במבנה והיותו כולל חללים בגובה רב. יובהר, כי ללא המתקן, ניצול נפח האחסנה בגובה של 18 מ' מעלה היה נתקל בקושי רב ובפחת ניכר בשטח האפקטיבי.

לפיכך, בתחשיב ההשבחה תובא בחשבון הפחתה המבטאת עלות הקמת מתקן רובוטי, כאשר הלכה למעשה, הפחתה זו שקולה להפחתה עבור אפקטיביות הניצול אלמלא הקמתו.

על מנת לאמוד את שיעור ההפחתה הראוי במקרה הנדון, ערכתי ניתוח של הנתונים שעמדו בפני השמאית המייעצת במקרה שתואר לעיל. באותו מקרה נקבעה לגבי תוספת נפח של 34,298 מ"ק, על נפח קיים של 35,790 מ"ק, עלות מתקן בסך של 4,407,776 ₪ (ע"פ הצעת מחיר שעמדה בפניה), אשר כפי שצוין מהווה מחצית מעלות המתקן, שכן גם במצב הקודם באותו מקרה נקבע שהיה נדרש שימוש במתקן. ע"פ הנ"ל, מדובר בתוספת נפח בשיעור של כ- 96% ביחס למצב הקודם (34298/35790). יוער, כי באותו מקרה נמצא ע"י השמאית המייעצת כי ההשבחה הגולמית (טרם הפחתת עלות המתקן) הינה בסך של 3,601,290 ₪.

בענייננו (כפי שיוצג בהמשך), תוספת הנפח הינה בשיעור של כ- 43% ביחס למצב הקודם, כך שכל שיעור זה היה מובא בחשבון בשומה המייעצת, ובהנחה שעלות המתקן לינארית ומהווה פונקציה של תוספת גובה/נפח, העלות היחסית של המתקן אשר הייתה מיוחסת לתוספת של 43% הייתה בסך בגבולות של 1,975,000 ₪ (4470776/96X43). עלות זה הינה בשיעור של כ- 55% מההשבחה שנקבעה בשומה המייעצת (1975000/3601290), ומהווה את עלות "ריפוי" הפחתה, ובמילים אחרות הינה שקולה לייחוס מקדם הפחתה בשיעור של 0.45.

בהתייחס לתחשיב שערך שמאי המבקשת דכאן, על פיו קבע בסופו של דבר מקדם השבחה בשיעור של 0.43%, דומני כי הוא אינו מדויק, ואסביר. בקביעת "מקדם תוספת גובה" ייחס שמאי המבקשת לתוספת הגובה שאושרה (6 מ'), מקדם משוקלל 0.25 ומקדם שוליות 0.4. ע"פ התחשיב קבע השמאי כי ס"ה הנפח האקוו' במצב החדש הינו 18.6 מ'. ע"פ הנ"ל ובהתחשב בגובה הבסיסי (18 מ'), קבע השמאי כי "מקדם תוספת הגובה" הינו בשיעור של 3.33% (0.6/18).

בהמשך הכפיל השמאי שוב את שיעור הגידול בנפח (13%) במקדם לתוספת הגובה שמצא (3.33%), כאשר מקדם זה חושב מלכתחילה באמצעות הכפלה במקדם 0.25, ולפיכך סבורני כי בוצעה על ידו הפחתה כפולה. להבנת, התחשיב אותו ביקש השמאי להציג הינו באמצעות ייחוס מקדם משוקלל 0.25 (25%) לתוספת הנפח עליה לא חלק בשיעור של 13%, ולתוצאה זו ביקש לייחס שוליות במקדם 0.4, כך שהיה מתקבל מקדם משוקלל של כ- 1.3% (0.4X25%X13%), אשר לאור ייחוס השוליות, הינו נמוך בשיעור של 60% מהמקדם המשוקלל שנקבע ע"י שמאי המשיבה (3.18%).

סיכום – לאור האמור לעיל ובהתחשב במאפייני המבנה המתוכנן וגובהו, והצורך בשימוש במתקן אחסון מודרני על מנת לנצל את תוספת הנפח ביעילות המרבית, תובא בחשבון בתחשיב ההשבחה הפחתה המבטאת את העלות הנוספת בהתקנת המתקן, השקולה להפחתה באפקטיביות הניצול אשר יש להביא בחשבון בהיעדר המתקן. על רקע הנתונים שנבחנו לעיל, תיוחס הפחתה במקדם בשיעור של 45% לגבי תוספת הנפח.

11.2. הקלה בתכנית קומת קרקע

קיימת הסכמה בין הצדדים ביחס לאופן תחשיב ההשבחה עקב הגדלת תכנית קומה הקרקע, לרבות לגבי השטח לחישוב ההשבחה. המחלוקת לגבי גובה ההשבחה נעוצה במחלוקת הקיימת בין הצדדים ביחס לערכי השווי במועד הקובע.

תחשיבי ההשבחה שערך הצדדים – ר' בס' 9 לעיל.



הכרעה

הגם ההסכמה הקיימת בין הצדדים בדבר אופן חישוב ההשבחה, סבורני כי ההשבחה הנובעת מתוספת התכסית, כלולה בהשבחה המחושבת לגבי תוספת הגובה, ואסביר.

כפי שהוסבר בהרחבה לעיל, תוספת הגובה במבנה המיועד לשמש כמרלוג"ג הינה בעלת השפעה ניכרת, שכן יש בה כדי להוסיף נפח אחסון, אשר מהווה למעשה את השימוש העיקרי במבנה.

במסגרת תחשיב ההשבחה עקב תוספת הגובה, הובא בחשבון ע"י שני הצדדים ואף מובא בחשבון בשומה המכרעת, הנפח המבוקש במצב החדש. נפח זה מתקבל באמצעות מכפלת תכסית השטח העיקרי המבוקש בגובה החלל. הלכה למעשה, הנפח המבוקש במצב החדש מבטא את הגדלת התכסית, ובמילים אחרות, ככל שהתכסית לא הייתה גודלת כמבוקש, היה מתקבל נפח נמוך יותר במצב החדש, מזה שהתבקש.

יוער, כי הגם שהנפח המחושב במצב החדש מתבסס כאמור על השטחים העיקריים בלבד, הנחת העבודה היא כי הגידול בתכסית הקרקע איפשר את הגדלת התכסית של השטחים העיקריים בקומת הקרקע בהתאם.

לפיכך, ההשבחה שחושבה לגבי תוספת הגובה מבטאת את ההשבחה הנובעת מתוספת הנפח, וזו מבטאת את תוספת התכסית.

לאור האמור, החלטתי היא כי ההשבחה הנובעת מהגדלת התכסית כלולה בהשבחה שחושבה לגבי תוספת הגובה.

11.3. הקלה בשטח חלחול

שמאית המשיבה

הקלה בשטח החלחול מאפשרת הגדלה של השטח לניצול בחצר לשימושים של פריקה והעמסה, תנועת משאיות, הצבת מתקנים הנדסיים וחניה. להפרש שטח החצר לגביו לא נדרש חלחול יחסה השבחה בשיעור של 5%.

שמאי המבקשת

הקלה זו אינה נחוצה שכן קיימים פתרונות כדוגמת "ריצוף חוץ מחלחל" המקנה פתרון לבעיית חלחול ללא צורך בהקלה. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, בהיקף המבנה המבוקש מתוכנן ריצוף "אבן דשא - ריצוף מחלחל", וניתן היה גם לרצף את שטח הרחבה התפעולית באופן זה, ובכך להגדיל את שטח החלחול במגרש ללא צורך בהקלה.

לאור האמור ההקלה בשטח החלחול אינה נדרשת ואינה משביחה את הנכס.

תגובת שמאי המשיבה

אין רלוונטיות לפתרונות השונים אותם הציע שמאי המבקשת. דה פקטו היזם צריך היה להשאיר תכסית קרקע בשיעור 15% שבה לא יכול היה לבצע כל בינוי ופיתוח קונסטרוקטיבי.

במסגרת הבקשה להיתר היזם בחר להקטין את תכסית הקרקע לחלחול בכדי להגדיל את משטחי הפריקה והעמסה ואת שטחי החניה, כלומר תוספת שטח זו בקומת הקרקע נדרשת לפעילותו ולכן ביקש אותה במסגרת ההקלה. הקלה זו מאפשרת ניצול שטח חצר באופן מיטבי ומכאן ההשבחה.



תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדין

אין הוראה באף אחת מהתכניות החלות על המקרקעין המחייבת סטטוטורית שטח חלחול בשיעור של 15%. כך גם אין הוראה כזו בדף המידע התכנוני אותו הציג שמאי המבקשת במעמד הדין. גם בשומת המשיבה לא נמצא ציטוט של הוראה זו או הפניה לתכנית המחייבת שיעור חלחול של 15%.

לפיכך, המשיבה דרשה פרסום הקלה ללא סמכות ואף סירבה לפתרונות הנדסיים וטכנולוגיים המאפשרים חלחול בשיעור 15%, או שווה לו ואף יותר ממנו, ודרשה כי הנושא ייכלל בהקלות.

מבחינת המבקשת לא היה כל היגיון כלכלי לנהל הליכי ערר של שנים ביחס לדרישה זו ולעכב את הפרויקט, והיא נאלצה לכלול פרסום הקלה זו. השמאי ציין כי בהתאם לפסיקה הרווחת, אין באישור הקלה בכדי לפגוע בזכותו של העורר לטעון כי מדובר בזכות מוקנית שניתן לנצלה מבלי להזדקק להליך של הקלה. לעמדתו, לא הוכח ע"י שמאי המשיבה כי ערכם של המקרקעין עלה בשל אישור ההקלה. השמאי הפנה למספר החלטות בערכאות שונות לפיהן אין בבקשת ההקלה ובאישורה כדי ללמד כי חלה השבחה.

בהחלטה בעמ"נ 18063-05-21 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר, נקבע כי ככל שההקלה אינה דרושה, אין עליית ערך במקרקעין כתוצאה מאישורה ואין בסיס חוקי לגביית היטל השבחה.

בע"א (ת"א) 1583/03 הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' ה.ה. קניונים, נקבע כי בהיעדר סטייה מהוראות התכנית החלה על המקרקעין, אין מדובר בהקלה המקימה חבות בתשלום היטל השבחה.

בהחלטת ועדת ערר ירושלים בערר מס' 8138-08-18 טברסקי נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, נקבע כי ככל שמעיקר הדין לא מדובר בסטייה מתכנית, אין בהליך הפרסום שנגקט כדי ליצור יש מאין חיוב בהיטל השבחה.

השמאי ציטט מהחלטת ועדת ערר חיפה בערר מס' 8067/16 שאול יוסף נ' הועדה המקומית לתו"ב יישובי הברון, כדלקמן: **"ולכן, על אף שאין מחלוקת כי ההקלה פורסמה וכי הבקשה נידונה ככרוכה בהקלה, אנו סבורים שהועדה המקומית לא הרימה את הנטל להראות כי אכן נדרשה הקלה מהוראות התכנית (גם לא במסגרת השלמת טיעון מטעמה) ולכן גם לא הוכיחה כי התרחשה השבחה בנכס כתוצאה מאישור הבקשה. אין בעצם העובדה שנדרש מאת העורר לפרסום הקלה כדי להביא לחיובו של העורר בהיטל השבחה, מקום שלא נדרשת הקלה מלכתחילה"**.

הוצגה החלטת ועדת ערר במחוז מרכז בערר מס' 7122/17 הועדה המקומית לתו"ב מודיעין מכבים רעות נ' בוני נופים יזמות ובניה, כי בהיעדר סטייה מהתכנית החלה לא נגרמת כל עליית שווי למקרקעין כתוצאה מאישור הקלה, אף אם זו פורסמה מסיבה כלשהי, ולכן במקרים כאלה אין כל בסיס לחיוב היטל השבחה.

בהחלטת ועדת ערר ירושלים בערר מס' 136/10 רוזנגרטן נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, נקבע בין היתר, כי רק אם ההקלה מהווה שינוי תכנוני למצב הקיים ורק כאשר אכן ההקלה מוסיפה על המצב הקיים, ניתן לקבוע כי קיימת השבחה מכוחה.

תגובת שמאי המשיבה - במעמד הדין

במידה והמבקשת חולקת על הצורך בפרסום ההקלה, היה עליה לפנות לרשות הרישוי ולא לטעון זאת בפני השמאי מכריע.

הכרעה

עיון בהוראות התכניות החלות על המקרקעין שבנדון, לא העלה הוראה כלשהי המגבילה את שטחי החלחול במגרש.

במעמד הדין ובעקבות טענת שמאי המבקשת בנושא זה, נשאל שמאי המשיבה על ידי בקשר למקור ההוראה בדבר שיעור השטח לחלחול. מאחר שלא הייתה בידי התשובה במועד זה, ניתנה לשמאי המשיבה ארכה לאחר



הדיון להעברת התייחסות המשיבה למקור הדרישה הנ"ל. יחד עם זאת ולמרות הארכה שניתנה, לא הוגשה כל התייחסות מצד המשיבה.

עיון בדף מידע תכנוני המתייחס לחלקה שבנדון, מיום 31.2.2024, אשר הועבר במעמד הדיון מאת שמאי המבקשת, העלה כי קיימות בדף המידע הוראות שונות בדבר פיתוח המגרש, ובין היתר הוראות בדבר זכויות הבניה, קווי הבניין, גובה, שימושים וכיו"ב. כן מפורטות הוראות בדבר גינון, בינוי, חניה, תשתיות ביוב, ניקוז, חשמל, הנחיות סביבתיות וכיו"ב. יחד עם זאת לא קיימת הוראה כלשהי לגבי הותרת שטח חלחול.

יצוין, כי ההוראות בדבר הניקוז הכלולות בדף המידע, מאזכרות במפורש טיפול בניקוז מי הנגר, תוך שנקבע כי מי הנגר יזרמו לקולטני מערכת הניקוז הציבורי בכביש ולא למגרשים הסמוכים.

מאחר שלא מצאתי בתכניות החלות על הנכס הוראה בדבר חלחול, וכן לאור ההוראות הכלולות בדף המידע התכנוני כמתואר לעיל, לרבות הוראות בדבר ניקוז מי הנגר אשר אינן מתייחסות לשטח חלחול, וכן בהיעדר התייחסות מאת שמאי המשיבה לנושא, הגם שזו התבקשה במפורש במעמד הדיון ובמסגרת ההשלמות שהתבקשו מאת הצדדים לאחר הדיון, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת, כי מלכתחילה לא קיימת במקרה הנדון הוראה בדבר שטח חלחול מינימלי, כך שאין באישור של ההקלה לניצול שטח חלחול קטן מ - 15%, בבחינת השבחה ביחס למצב התכנוני טרם אישורה.

11.4. ערכי השווי

שמאית המשיבה

שמאית המשיבה קבעה שווי בסך של 4,500 ש"ח/מ"ר קרקע, ושווי של 4,760 ש"ח/מ"ר מבונה אקוו'. באומדן השווי התבססה השמאית על הנתונים הבאים:

- דו"ח נת"מ למחצית שנייה של שנת 2022, לפיו שווי לדונם בפארק התעשייה עמק חפר הוערך בטווח שבין 5.5-6 מש"ח, ודו"ח נת"מ למחצית הראשונה של שנת 2022 לפיו שווי לדונם בפארק התעשייה עמק חפר הוערך בטווח שבין 4.5-6 מש"ח. ע"פ הנ"ל טענה השמאית לעליית מחירים בשיעור של כ- 20% במחצית השנייה של שנת 2022, ביחס למחצית הראשונה.
- עסקה מיום 24.1.2018 בגו"ח 8388/22 (חלק), לגבי קרקע בשטח של 6.702 דונם (מגרש מס' 50 בתכנית עח/10/81), אשר נמכרה תמורת 15.75 מש"ח, קרי 2,350 ש"ח/מ"ר קרקע.
- עסקה מיום 11.7.2018 לגבי חלק ממגרש מס' 39 בתכנית עח/10/81, בשטח של 5.716 דונם, אשר נמכר תמורת 14.29 מש"ח, קרי 2,500 ש"ח/מ"ר קרקע.
- עסקה מיום 1.8.2018 לגבי חלק ממגרש מס' 39 בתכנית עח/10/81, בשטח של 5 דונם, אשר נמכר תמורת 14.25 מש"ח, קרי 2,850 ש"ח/מ"ר קרקע.
- החלטת השמאי המכריע אבישי זיו לגבי מגרש מס' 1006 לפי תכנית עח/מק/15/81, בה נקבע שווי של 2,200 ש"ח/מ"ר מבונה אקוו', לקרקע ביעוד תעשייה ואחסנה, במועד קובע 30.11.2016.
- עסקאות בקרקע בפארק התעשייה עמק חפר, מהשנים 2021-2022:



מועד	גו"ח	שטח מגרש	מחיר עסקה	מחיר למ"ר קרקע
5.1.2022	8388/49	5,533	15,750,000 ₪	2,847 ₪
12.9.2021	8388/29	6,685	23,220,000 ₪	3,473 ₪
12.9.2021	8388/30	5,834	40,530,000 ₪	6,947 ₪
28.6.2021	8388/49	11,065	31,500,000 ₪	2,847 ₪

- עסקה מיום 22.2.2021 בגו"ח 8388/23, לפיה נמכר מגרש בשטח 7.1 דונם עליו מבנה תעשייה בשטח כולל (עיקרי+ שרות) של 6,884 מ"ר בתמורה ל- 102 מש"ח. השמאית הציגה תחשיב חילוץ היתרה לקרקע, ע"פ רווח ייזום של 20% ועלויות בניה של 4,000 ₪/מ"ר ובס"ה 27,539,760 ₪ (4000X6,884 ₪/מ"ר). ע"פ הנ"ל התקבלה יתרה לקרקע של 57,500,000 ₪ (כ- 8 מש"ח/דונם קרקע).

- עסקה מיום 25.9.2020 בגו"ח 8130/22 (ביישוב תנבות), לפיה נמכר מגרש ביעוד תעשייה בשטח 26.029 ד' עם זכויות בניה בשיעור 80%, תמורת 114.2 מש"ח, קרי מחיר קרקע של 4,400 ₪/מ"ר.

- הוצגו פרסומים שונים מהמרשתת:

בחודש מרץ 2022 רכשה חב' רד בינת במסגרת מכרז רמ"י, שטח בא.ת חבל מודיעין המיועד לחוות שרתים, במחיר של 8.6 מש"ח לדונם.

בחודש אוקטובר 2021 רכשה קבוצת יובלים קרקע בשטח 22 דונם באזור התעשייה סגולה בפתח תקווה, לפי מחיר של 7.5 מש"ח לדונם.

במכרז רמ"י מחודש דצמבר 2021 הוצעה קרקע באזור התעשייה הצפוני אשדוד. מחיר הזכייה שיקף סך של 7.7 מש"ח לדונם ללא מע"מ וללא פיתוח. במכרז הוגשו 30 הצעות ובממוצע 10 ההצעות הגבוהות מתקבלו סך של 5.45 מש"ח לדונם, ללא מע"מ וללא פיתוח.

ביום 30.1.2022 נסגר מכרז רמ"י לגבי קרקע בשטח של 18 ד' להקמת מרלוג, באזור התעשייה "תעשיון" המצוי מזרחית לאשדוד. המחיר לדונם במכרז זה עמד על כ- 5 מש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח. במכרז הוגשו 33 הצעות וממוצע 10 ההצעות הגבוהות עמד על 4.1 מש"ח לדונם, ללא מע"מ וללא פיתוח.

שמאי המבקשת

שמאי המבקשת קבע שווי מ"ר מבונה אקו' של 3,900 ₪/מ"ר.

השמאי ציין כי אין להתבסס על מרבית מהנתונים שהוצגו בשומת המשיבה, שכן חלקם ממועדים מוקדמים בכ – 5 שנים מהמועד הקובע בענייננו, חלקם מתייחסים למגרשים ביעוד אחסנה ולוגיסטיקה ותעשייה עתירת ידע בהם קשת שימושים רחבה יותר מזו שבנכס הנדון, וחלק מתייחסים למגרשים למסחר ומשרדים בהם זכויות הבניה הינן בשיעור של 120% עיקרי, הגבוהות מאלה המוקנות בנכס הנדון (80%). בנוסף, גם את נתוני ההשוואה מאזורי תעשייה מרוחקים אין להביא בחשבון שכן מאפייניהם שונים ולא הוצגו בהם התאמות כלשהן (מיקום/זמן). כן נטען כי שמאית המשיבה התעלמה בניתוח עסקת המכר מיום 22.2.2021 בגו"ח 8388/23, מיתרת הזכויות הבלתי מנוצלות.

להלן נתוני ההשוואה עליהם התבסס שמאי המבקשת:

- עסקה מיום 12.9.2021 לגבי חלקה 8388/29, במסגרתה נמכר מגרש בשטח 6.685 דונם בתמורה ל- 23.22 מש"ח. לפי תכנית עח/81/10 ייעוד המגרש לתעשייה עם זכויות בניה של 80% לשטח עיקרי ו- 30%



לשטחי שרות. ע"פ תחשיב שערך השמאי זכויות הבניה לדונם מסתכמות ב - 946 מ"ר אקוו', כך שהתמורה משקפת שווי של 3,672 ₪/מ"ר מבונה ושווי של 3,473 ₪/מ"ר קרקע. בהתאמה לגודל (0.9) וזמן (1.08) מתקבל שווי של 3,569 ₪/מ"ר מבונה.

- עסקה מיום 22.2.2021 בגו"ח 8388/23, במסגרתה נמכר מגרש בשטח 7.1 דונם עליו מבנה תעשייה, בתמורה ל- 102 מש"ח. השמאי הציג תחשיב בגישת החילוץ המתבסס על היתר הבניה שניתן במגרש. ע"פ התחשיב שערך, סך הניצול הינו בשטח של 7,319 מ"ר אקוו'. כמו כן, ע"פ התחשיב שהציג קיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלות של 617 מ"ר (עיקרי + שירות). בהתחשב בהפחתת שווי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלת (2,407,802 ₪), משקפת התמורה בעסקה שווי של כ- 13,608 ₪/מ"ר בנוי (99,952,199/7,319 ₪). הנ"ל בחילוץ יזמות (20%) ועלות בניה של 4,550 ₪/מ"ר, מצביע על יתרה לקרקע של 6,790 ₪/מ"ר מבונה ובהתאמה לגודל (0.9) וזמן (1.1) מתקבל שווי קרקע של 6,722 ₪/מ"ר מבונה.

- החלטות בהשגה ראשונה לגבי נכסים בפארק התעשיות עמק חפר:

גו"ח	כתובת	מועד קובע	שטח רשום (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	התאמה למועד	התאמה לגודל	שווי מ"ר מתואם
8389/175	רח' המזח פינת הראשונים	30.4.2021	25,898	3,620 ₪	1.10	1.00	3,982 ₪
		22.8.2022		3,809 ₪	1.03	3,923 ₪	
8389/217	רח' צבי הנחל 4	1.1.2021	5,485	3,913 ₪	1.10	0.90	3,874 ₪
		1.1.2022		3,913 ₪	1.08	3,803 ₪	
						מוצא	3,896 ₪

- ע"פ נתוני ביקוש מאתר יד 2, דמי שכירות למבנה תעשייה ולוגיסטיקה בסביבת הנכס נעים בגבולות 55 ₪/מ"ר. הנ"ל בהיוון לצמיתות לפי שיעור של 6.7%, הפחתה למו"מ 10%, הפחתת יזמות 20% ועלויות בניה בסך שך 4,900 ₪/מ"ר, מצביע על שווי קרקע של 2,563 ₪/מ"ר מבונה.

השמאי הציג תחשיב בו ייחס משקל שונה לנתונים שנתחו על ידו, על פיו קבע שווי קרקע של 3,900 ₪/מ"ר. להלן הסיכום שהוצג:

רכיב	שווי	משקל	סה"כ
השוואה ישירה	3,569 ₪	0.4	1,428 ₪
גישת החילוץ	6,722 ₪	0.1	672 ₪
הכרעות בהשגות	3,896 ₪	0.4	1,558 ₪
גישת היוון הכנסות	2,563 ₪	0.1	256 ₪
שווי מ"ר מבונה			3,915 ₪
ובמעגל			3,900 ₪

תגובת שמאי המשיבה

השווי שנקבע ע"י שמאי המבקשת הביא בחשבון התאמה לגודל של 10% למגרשים קטנים משטח הנכס הנדון (כ- 19 ד') ולמגרשים גדולים מהנכס הנדון (כ- 26 ד').

התאמה למועד שהובאה בחשבון בשומת המבקשת הינה של כ- 4% לשנה, בעוד שמדובר בקרקע לתעשייה אשר שוויה עלה בשנתיים האחרונות בשיעור גבוה מאוד. דוגמא לכך עולה מדו"ח נת"מ שצוין בחוות הדעת אשר הצביע על עליה בשיעור של 20% במגרשי תעשייה בפארק התעשיות עמק חפר.



בשומת המבקשת הוצג נתון לגבי דמי שכירות מבוקשים למבנה תעשייה ולוגיסטיקה, ללא פרטי הנכס ומיקומו ולא ברור באיזה סוג מבנה מדובר ומה גילו.

תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון

תקן מס' 3 בדבר יישום גישות שומה במקרקעין, קובע שיש להתבסס על ניתוח שיתבצע באמצעות הפעלת מקדמי התאמה ראויים על המחיר ליח' תועלת. עוד קובע התקן שבהעדר נתוני השוואה מספקים בסביבת הנכס תתבסס השומה על נתוני השוואה מאזורים אחרים בעלי מאפיינים דומים ככל הניתן ועל פי שיקול דעתו של השמאי.

דו"ח נת"מ שהוצג בשומת המשיבה אינו מהווה אינדיקטור לקביעת שיעור עליית מחירים ולא ניתן להתבסס עליו כבסיס לקביעת שווי. במקרה הנדון הדו"ח אינו מתבסס על עסקאות בפועל באזור התעשייה עמק חפר מאחר ובשנים האחרונות לא התבצעו עסקאות. לדו"ח נת"מ אין תוקף של נתון השוואה ראוי ולכל היותר יכול לשמש כאינדיקציה נוספת לנתוני השוואה.

שמאית המשיבה התבססה על 3 עסקאות משנת 2018 ונתון משנת 2017 שהינם ממועד המוקדם בכ- 5 שנים מהמועד הקובע בענייננו. בבחינת העסקאות במערכת מידע נדל"ן לא נמצאו העסקאות הנ"ל. העסקה לגבי מגרש 50 בתוכנית עח/10/81 מתייחסת לחלקה 22 בגוש 8388 ולא לחלקה 10 באותו הגוש כפי שצוין בשומת המשיבה. שתי העסקאות הנוספות לגבי חלקים ממגרש 39 בתכנית עח/10/81 לא אותרו במערכת "מידע נדל"ן". הנתון הנוסף מהשומה המכרעת של אבישי זיו המתייחס למגרש 1006 בתכנית עח/מק/15/81, אינו רלבנטי שכן מדובר על נכס ביעוד תעשייה ואחסנה, עם זכויות בניה פחותות מהנכס הנדון, ולפיכך גם אם הייתה עסקה לגביו בסמוך יותר למועד הקובע, לא ניתן היה להשתמש בנתון זה כנתון השוואה לנכס נשוא המחלוקת.

לגבי שתי עסקאות בחלקה 8388/49 שבוצעו בטווח של 6 חודשים. מדובר במגרש ביעוד למסחר ומשרדים בהתאם לתכנית עח/10/81 כך שאינו מהווה נתון מתאים. יחד עם זאת ועל מנת לצמצם את המחלוקת, ציין שמאי המבקשת כי ניתן להשתמש בנתונים אלו כהשוואה לשווי הבסיסי בכפוף להתאמות.

לגבי עסקאות בגו"ח 8388/29,30 – בעסקאות אלה קיימת טעות בדיווח השטח, שכן התמורה המצוינת בדיווח כוללת גם את חלקה 41 בגוש 8388. למסקנה זו הגיע השמאי באמצעות עיון בדוחות הכספיים של חברת סנו, חברה ציבורית, שהייתה הבעלים של החלקות. לדבריו מדובר בעסקה במסגרתה מכרה חב' סנו לצדדים שלישיים 50% מכל אחת מהחלקות הנ"ל בתמורה כוללת בסך של 63.75 מ"ש. אחד מהצדדים בעסקה הינו "קונה מיוחד" כיוון שהינו בעלים של שבעה פרויקטים דומים באזור התעשייה עמק חפר. שטחי החלקות שנכללו בעסקה הינם: 8388/29 ביעוד תעשייה בשטח 13.37 דונם, 8388/30 ביעוד תעשייה בשטח 10.857 דונם ו- 8388/41 ביעוד משרדים ומסחר בשטח 12.48 דונם, סה"כ השטח הכלול בעסקה - 36.707 דונם.

דיווח העסקה בגו"ח 8388/30 שגוי וכלל גם את הזכויות בחלקה 8388/41 שהינה ביעוד מסחר ומשרדים ונכללה בעסקה כפי שעולה מהנתונים. לאור נתוני האמת העסקה נותחה ונמצא כי היא משקפת שווי של 3,200 ₪/מ"ר מבונה לעומת 6,947 ₪/מ"ר מבונה כפי שנטען בשומת המשיבה.

יתרה מכך, סמוך לאחר העסקה הגישו חב' סנו והשותפים החדשים את תכנית עח/מק/38/81, אשר אושרה למתן תוקף ביום 21.3.2023, ולכן העסקה שיקפה פוטנציאל ותכנון מוקדם שבא לידי ביטוי בתכנית, לרבות פריסת חזית מסחרית על כ- 430 מ', יותר מכפול ביחס לחזית המסחרית במצב קודם (210 מ'), תוספת קומה לכל אחד מייעודי הקרקע, תוספת 9 מ' גובה לתעשייה, תוספת של 5 מ' למגרש המיועד למשרדים ומסחר, כאשר ההטבה המשמעותית בפרויקט היא בינוי ברצף בין השטחים.

עסקה בחלקה 8388/23 אשר הוצגה בשומת הצדדים. מדובר בעסקת השוואה שאינה מהווה השוואה ישירה ולכן היא בעלת תוקף נמוך, ואלמלא היה נעשה בה שימוש בשומת המשיבה היא לא הייתה מובאת בחשבון, שכן מדובר בשטח בנוי במבנה חדש שנמכר לאחר השלמת הבניה, וניתוח העסקה בגישת החילוץ מביא לתוצאת שווי חריגה



ביחס ליתר הנתונים. בנוסף, שמאית המשיבה התעלמה מקיומן של זכויות בניה נוספות ולא הביאה את שוויין כחלק ממחיר העסקה. השמאי הפנה לניתוח העסקה שהוצג בשומת המבקשת.

עסקאות ההשוואה לגבי נכסים שלא מאזור התעשייה עמק חפר – לגבי אלה טען שמאי המבקשת, כי נכסי ההשוואה שונים ממיקום המקרקעין שבנדון ברמות הביקוש, באחוזי הבניה, בשימושי הקרקע, בגישה לדרכים ראשיות, קירבה לנמל וכו'. לפרמטרים אלה יש השפעה מכרעת על השווי.

לפיכך ולאור כל המידע שהובא לגבי העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה, טען שמאי המבקשת כי ראוי להישען על העסקאות בחלקה 8388/49 ועל "עסקת סנו" המהווה השוואה ישירה, אם כי כאמור, האינפורמציה והניתוח שלה בשומת המשיבה היה שגוי.

ביחס להתייחסות שמאי המשיבה במעמד הדיון לעסקת סנו ולרכישת המגרשים בשנת 2017 (כפי שתואר להלן), טען שמאי המבקשת כי הרכישה בשנת 2017 אינה רלבנטית שכן היה על שמאי המשיבה לנתח את העסקאות שהציג בשומתו (משנת 2021) באופן נכון ולכלול את החלקות שנמכרו בעסקה, ולא לקבוע שווי שגוי של כ- 7,000 ש"ח/מ"ר קרקע.

תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון

ד"ח נת"מ שהוצג בשומת המשיבה הוצג כעוד אינדיקציה והוא לא הנתון היחיד שאליו יש להתייחס.

קיימות עסקאות נוספות באזורי תעשייה שכנים שלא הוצגו בשומת המשיבה בהן המחירים עולים על 4 מש"ח לדונם תעשייה. אזור התעשייה עמק חפר ממוקם בין חדרה לנתניה כשמחירי הקרקעות לתעשייה בחדרה ובנתניה עולים על 5 מש"ח לדונם.

אזור התעשייה עמק חפר נהנה מנגישות ישירה לכביש 4 וקיים בו פיתוח חדיש, מרווח ובשנים האחרונות קיים ביקוש גבוהה לנכסים בתחומו.

לגבי עסקת סנו – קיימת עסקה מקדימה לעסקת סנו, מתאריך 1.11.2017, בה רכשה החברה 4 מגרשים בהרחבה של אזור התעשייה (מגרשים 29-32) בשטח קרקע של כ- 45,800 מ"ר, בתמורה לכ- 115 מש"ח, המשקפת תמורה של כ- 2.5 מ' ש"ח/דונם. יש להביא בחשבון כי מאז ועד היום חלפו כ- 6 שנים בהן היה שיא הפריחה של קרקעות לתעשייה בכל רחבי הארץ.

הכרעה

שמאית המשיבה קבעה בשומתה שווי של 4,760 ש"ח/מ"ר מבונה בעוד שמאי המבקשת קבע שווי של 3,900 ש"ח/מ"ר מבונה.

הצדדים חלוקים בדבר נתוני ההשוואה הרלבנטיים לאומדן השווי, והאפשרות להסיק מהם לגבי הנכס הנדון, וזאת כפי שפרט שמאי המבקשת בהרחבה במעמד הדיון, לרבות ההתייחסות הפרטנית אשר הציג לגבי כל אחד מהנתונים.

ראשית אציין, כי אני מקבל את טענת שמאי המבקשת ביחס לנתוני ההשוואה מהשנים 2017-2018, המרוחקים כ- 5 שנים מהמועד הקובע בענייננו. יחד עם זאת אציין כי נתונים אלה יכולים ללמד על "סף תחתון", שכן אין חולק כי בחמש השנים שחלפו ממועד החתימה על עסקאות אלה, חלה עליה במחירי מגרשים לתעשייה בסביבת הנכס הנדון. בהערת אגב, למרות טענת שמאי המבקשת כי לא ניתן לאתר את הנתונים, הרי שנתוני העסקאות אותרו ע"י הח"מ במערכת מידע נדל"ן.



באשר לנתונים מתוך דו"ח נת"מ, אני מקבל את עמדות הצדדים כפי שהוסברה במעמד הדיון, כי במקרה הנדון נתונים אלה הינם בבחינת אינדיקציה נוספת לתמיכה בנתוני העסקאות, אם כי יש לתת עדיפות לנתוני עסקאות מסביבת הנכס.

לאחר בחינת מכלול הטענות ובחינת המאפיינים של נכסי השוואה, מצאתי לנכון לבסס את אומדן שווי הקרקע בנכס הנדון, על הנתונים הבאים:

- עסקה בקרקע ("עסקת סנו") – ביום 12.9.2021 דווחו שתי עסקאות, האחת בחלקה 29 בגוש 8838 והשנייה בחלקה 30 בגוש 8388.

ע"פ התכנון התקף במועד העסקאות, חלקה 29 בשטח רשום של 13,370 מ"ר, וחלקה 30 בשטח רשום של 10,857 מ"ר, הינן ביעוד תעשייה ע"פ תכנית עח/10/81, עם זכויות בניה בשיעור של 80% עיקרי עילי + 30% שירות עילי, 3 קומות בגובה 18 מ' בתכנית מרבית של 50%. השימושים המותרים הינם, בין היתר, לתעשייה, מלאכה, צרכנות, אחסנה ותעשייה עתירת ידע.

בהתאם לטענת שמאי המבקשת, העסקה מיום 12.9.2021 כללה בנוסף מכר של מחצית מהזכויות גם בחלקה 41. לאחר בחינת המסמכים שהעביר השמאי הכוללים נסחי רישום של החלקות הנ"ל, וחלק מדו"ח תקופתי לשנת 2021 של חב' סנו מפעלי ברונס בע"מ, עלה כי בעסקת המכר שבוצעה ביום 12.9.2021, מכרה חב' סנו 50% מהזכויות **בשלושה מגרשים** בפארק תעשיות עמק חפר בתמורה לסך של כ- 63 מ"ח בתוספת מע"מ.

בהתאם לנסחי רישום עדכניים מפנקס הזכויות (כולל פירוט רשומות מבוטלות), אשר הועברו ע"י שמאי המבקשת, עלה כי ביום 14.9.2021 נרשמה הערת אזהרה לגבי מחצית מזכויות החכירה של חב' סנו בחלקה 41, בדומה להערה שנרשמה באותו מועד גם בחלקה 30, וביום 11.11.2021 נרשמה הערה דומה גם בחלקה 29. יצוין כי ברישום הערות האזהרה בחלקות 30 ו- 41, צוין שטר חכירה זהה.

לאור האמור וכפי שאף לא נסתר ע"י שמאי המשיבה, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי העסקה שבוצעה אכן התייחסה למכר של מחצית מזכויות חב' סנו בחלקות 29,30,41 בגוש 8388.

כמו כן, לאור הסכום שנגקב בדו"ח הכספי שהוצג (כ- 63 מ"ח), ונוכח הסכום המדווח במערכת מידע נדל"ן, בסך של 63,750,000 ₪ (40,530,000 ₪ + 23,220,000 ₪), יובא בחשבון כי התמורה בעסקה הינה בסך של 63,750,000 ₪.

נוכח העובדה כי התמורה מתייחסת לרכישה של מחצית מהזכויות, וכי לאחר הרכישה נוצרה שותפות בחלקות, מובא בחשבון כי מחיר העסקה מגלם בעלות משותפת, ולפיכך בניתוח העסקה תבוצע התאמה למושע.

שמאי המבקשת ציין כי יש לבצע הפחתה ממחיר העסקה, שכן היא שיקפה תמורה מסוימת עבור פוטנציאל הנובע מהתכנון העתידי שקודם בחלקה, אשר בעטיו אושרה ביום 21.3.2023 תכנית מס' 409-1041193 אשר שיפרה את הבינוי בחלקות הנ"ל, כפי שפירט בהרחבה במעמד הדיון.

ע"פ בדיקתי, בתאריך 21.3.2023 תכנית 409-1041193 פורסמה לאישור ברשומות. יוזמי התכנית הם חב' סנו מפעלי ברונס בע"מ, מ.ש.א נכסים בע"מ ותילתן נכסים בע"מ. התכנית שהינה נקודתית לחלקות 29,30,41 ששטחן הכולל הינו 36,707 מ"ר, קובעת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ויצירת חזית מסחר ומשרדים נוספת, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעוד קרקע. בין היתר קובעת התכנית שינויים בגובה ומספר הקומות, בתכנית, וכן מאפשרת בנייה ברצף בין המגרשים. בהתאם לטבלת ההקצאה הכלולה במסמכי התכנית, התקבלו מחלקות מקור 29,30,41, מגרש תמורה 101 ביעוד תעשייה בשטח 24,227 מ"ר ומגרש תמורה 102 ביעוד מסחר ותעסוקה בשטח 12,480 מ"ר.



בהתאם לפרסום באתר מינהל התכנון, תכנית 409-1041193 עברה בדיקת תנאי סף בוועדה המקומית ביום 14.6.2022, דהיינו כ- 9 חודשים לאחר מועד העסקה, והופקדה להתנגדויות ביום 12.12.2022.

כאמור, "עסקת סנו" נחתמה בחודש 9/2021, כשנה ושלושה חודשים טרם הפקדת התכנית, כך שבמועד חתימתה סבורני כי השפעת תכנית זו על מחיר העסקה לא הייתה ברורה, שכן במועד זה יש להניח כי התכנית טרם גובשה. אציין, כי גם אם התכנית הייתה ברקע העסקה, הרי שהייתה אי וודאות רבה ביחס למתכונתה הסופית. יתרה מכך, ככל שהייתה השפעה מסוימת של התכנית, הרי שלאור החבות בהיטל השבחה והדחייה אשר יש להניח שהייתה מובאת בחשבון במועד ההסכם, הרי שהשפעתה הייתה מינימלית, אם בכלל. לא למותר לציין, כי התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית, ומותרת את היקף זכויות הבניה ללא שינוי ביחס לתכנית עח/10/81.

לאור האמור ובהתאם למידע שעמד בפני, סבורני כי ככל שהתמורה בעסקה מיום 19.9.2021 גילמה פוטנציאל כלשהו להשבחה כתוצאה מהתכנון העתידי שאושר בתכנית 409-1041193, הרי שמדובר בהשפעה זניחה, אם בכלל.

להלן ניתוח העסקה:

		שטח החלקות (מ"ר)		24,227.0	29,30 חלקות
סה"כ	מקדם	זכויות הבניה (מ"ר)	זכויות הבניה (%)	רכיב	
19,382	1	19,381.6	80%	שטח עיקרי לתעשייה/ תע"י	
3,634	0.5	7,268.1	30%	שטח שרות	
999	0.75	1,332.5	5%	גלריה (בשיעור משטח הקומה)	
24,015				ס"ה אקוו'	

		שטח החלקה (מ"ר)		12,480.0	41 חלקה
סה"כ	מקדם	זכויות הבניה (מ"ר)	זכויות הבניה (%)	רכיב	
14,976	1	14,976	120%	שטח עיקרי מסחר ומשרדים	
1,872	0.5	3,744	30%	שטח שירות מסחר ומשרדים	
16,848		18,720	150%	שטח לשיווק	
12,636	3	4,212	25%	שטח למסחר - ברטו אקוו' (*)	
474	2.25	211	5%	גלריה (בשיעור משטח הקומה)	
12,636	1	12,636		שטח למשרדים/ תע"י	
474	0.75	632	5%	גלריה (בשיעור משטח הקומה)	
26,220				ס"ה אקוו'	

(*) במגרשים המיועדים למסחר ומשרדים יותר לנצל עד 25% מכלל הזכויות למטרות מסחר

50,235	סה"כ - שטח אקוו'
47.81%	משקל חלקות 29,30
52.19%	משקל חלקה 41

ניתוח התמורה

₪63,750,000	התמורה בעסקה - עבור מחצית מהזכויות בכל החלקות
₪70,125,000	10% התאמה לבעלות משותפת - מושע
₪140,250,000	תמורה עבור 100% מהזכויות
₪152,872,500	9% התאמת מועד - ע"פ מדד מחירי תשומה בבניה למבני מסחר ומשרדים (הלמ"ס)
₪175,803,375	1.15 התאמה להיקף עסקה



אומדן שווי זכויות הבניה לתעשייה (מר"מ)

47.81%	משקל חלקות 29,30 בעסקה	
₪84,043,884	התמורה היחסית בגין חלקות אלה	
₪3,469	24,227	שווי מ"ר קרקע
₪3,500	24,015	שווי מ"ר מבונה

• החלטה בהשגה ראשונה בגו"ח 8389/175 מיום 18.5.2023, מגרש מס' 65 בתכנית עח/7/81, עם זכויות בניה בשיעור של 80% עיקרי + 20% שירות, למבנה בגובה 18 מ' ובתכנית מרבית של 50%. בהחלטה נקבע שווי של כ- 3,800 ₪/מ"ר מבונה לתעשייה במועד קובע 22.8.2022, ושווי כ- 3,600 ₪/מ"ר מבונה במועד קובע 30.4.2021.

עיון בהחלטה העלה כי בקביעת השווי התבססה השמאית המחוזית, בין היתר, על "עסקת סנו" בחלקות 8388/29,30, אם כי בהתאם לדיווח השגוי באתר רשות המיסים. יחד עם זאת, שומתה התבססה גם על נתוני היצע של דמ"ש מבוקשים באזור התעשייה עמק חפר בשנים 2021-2022, ובממוצע משוקלל קבעה את ערכי השווי הנ"ל.

• החלטה בהשגה ראשונה בגו"ח 8389/217 מיום 29.12.2022, המתייחסת למגרשים 202,238 לפי תכנית עח/7/81, עם זכויות בניה בשיעור של 80% עיקרי + 20% שירות למבנה בגובה 18 מ' ובתכנית מרבית של 50%. בהחלטה נקבע שווי של כ- 3,900 ₪/מ"ר מבונה למועדים קובעים בשנים 2021-2022.

עיון בהחלטה העלה כי השמאית המחוזית התבססה, בין היתר, על חלק מ"עסקת סנו" (גו"ח 8388/29) ועסקאות נוספות משנת 2018 (בחלקות 8388/22,10).

• עסקה בנכס בנוי - מרלוג - עסקה מיום 22.2.2021 בגו"ח 8388/23 במסגרתה נמכר מגרש בשטח 7.1 דונם עליו מבנה בן 3 קומות, שהוקם ע"פ היתר בניה מס' 20170175 מיום 27.9.2017. בהתאם לדיווח, התמורה בעסקה - 102,000,000 ₪.

בהתאם לכתבה מעיתון גלובס מיום 27.7.2021 לגבי עסקה זו, הקרקע נרכשה ע"י המוכר בשנת 2015 מרמ"תמורת 7.6 מ"ש"ח כולל הוצאות פיתוח, ועליה הוקם מרכז לוגיסטי בעלות הקמה של כ- 48,000,000 ₪. המוכרת הינה קבוצת מנשרוב מרק אחזקות וא.ג.ת.ד.

בכתבה בוואלה נדל"ן מיום 23.8.2021, מתוארת אותה עסקה וכן העובדה כי עלות ההקמה של המרלוג הסתכמה בסך של 48,000,000 ₪.

להלן ניתוח העסקה ע"פ הניצול שהתבקש בהיתר ובהתאם לעלויות הקמה בהתאם למחירון דקל, וכן בהתאם לעלות ההקמה שפורסמה בכתבות המתוארות לעיל.

שטחי הבניה ע"פ היתר

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקו"מ	סה"כ
עיקרי קומת קרקע	2,428	1.00	2,428.00
שרות קומת קרקע	377	0.50	188.50
עיקרי גלריה קומת קרקע	71	0.60	42.60
שרות גלריה קומת קרקע	296	0.30	88.80
עיקרי קומה א	2,438	1.00	2,438.00
שרות קומה א	252	0.50	126.00
עיקרי גלריה קומה א	72	0.60	43.20



78.30	0.30	261	שרות גלריה קומה א
543.00	1.00	543	עיקרי קומה ב
66.50	0.50	133	שרות קומה ב'
1,288.50	0.30	4,295	חצר
7,331.40			סה"כ אקו'

ניתוח התמורה - לפי עלות בניה - מחירון דקל

102,000,000 ₪			תמורה
88,695,652 ₪	15%		הנ"ל בניכוי יזמות
28,880,280 ₪	4,680 ₪	6,171	בניה (דקל 2/2021)
59,815,372 ₪			יתרה לקרקע
8,425 ₪	7,100.0		שווי מ"ר קרקע
8,159 ₪	7,331.4		שווי מ"ר מבונה - בניצול ע"פ היתר

ניתוח התמורה - לפי עלות בניה - פרסומים

102,000,000 ₪			תמורה
88,695,652 ₪	15%		הנ"ל בניכוי יזמות
48,000,000 ₪			בניה (דקל 2/2021)
40,695,652 ₪			יתרה לקרקע
5,732 ₪	7,100.0		שווי מ"ר קרקע
4,988 ₪	8,158.8		שווי מ"ר מבונה - בניצול ע"פ היתר

ניתוח העסקה ע"פ עלות בניה בהתאם למחירון דקל, מצביע על יתרה לקרקע חריגה, כפי שאף התקבלה בניתוח שערכו הצדדים. יחד עם זאת, יישום עלות בניה כפי שפורטה בכתבות שפורסמו לגבי העסקה בנוס בסמוך למועד חתימתה, מצביעות על יתרה לקרקע בגבולות של **5,000 ₪/מ"ר מבונה**, שאינה קיצונית ביחס לשאר הנתונים. יוער, כי הערך הנ"ל הינו טרם התאמת מועד וטרם התאמה לגודל, המהוות התאמות עם השפעה מקזזת.

- עסקאות בגו"ח 8388/49 בקרקע ביעוד מסחר ומשרדים:

מועד	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	מחיר עסקה	מחיר למ"ר קרקע
5.1.2022	8388/49	5,533.00	15,750,000 ₪	2,847 ₪
28.6.2021	8388/49	11,065.00	31,500,000 ₪	2,847 ₪

כמפורט לעיל, מדובר בעסקאות בחלקה ביעוד למסחר ואחסנה ע"פ תכנית עח/10/81 (מגרש מס' 14), עם זכויות בניה בשיעור של 120% עיקרי + 30% שירות. כאמור, שמאי המבקשת ציין כי הוא מקבל את נתוני העסקאות הנ"ל, אשר הוצגו בשומת המשיבה, הגם שיעוד הקרקע אינו לתעשייה.

נוכח הזכויות המוקנות במגרש זה ויעוד הקרקע, מונח כי מגרש זה אינו נחות מהחלקה שבנדון. יחד עם זאת, ערכי הקרקע העולים מהעסקאות הנ"ל, יובאו כאינדיקציה בלבד.

סיכום

על בסיס מכלול הנתונים, ובדגש על ניתוח שווי הקרקע בחלקות 29,30 בגוש 8388, ובהתחשב בשאר הנתונים ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, אני אומד את שווי הקרקע לתחשיב ההשבחה בסך של **3,900 ₪/מ"ר מבונה**.



11.5. תחשיב ההשבחה

הקלה בגובה וקומות

נתונים כלליים

שטח המגרש (מ"ר)	19,426
זכויות עיקרי ק"ק - ע"פ תב"ע	40%
גובה קודם (מ')	18.0
גובה חדש (מ')	24.0

הקלה בגובה המבנה

ס"ה נפח	נפח (מ"ק)	תכנית עיקרי (מ"ר)	גובה (מ')	מהות
139,867	139,867	7,770	18.0	מצב קודם
		8,667		מצב חדש
				קומת קרקע
				קומה א'
				קומה ב'
				קומה ג'
				קומה ג'
				סה"כ נפח
				סה"כ נפח מצב חדש (מ"ק) - עיקרי
				סה"כ תוספת נפח (מ"ק)
				הפחתה לאפקטיביות ניצול (מ"ק)
				שיעור הגידול בנפח
				מקדם המרה מנפח לשטח
				שיעור תוספת הזכויות בשטח (מ"ר)
				שטח אקווי' לחיוב
				תחשיב השבחה
1,091,576 ₪	3,900 ₪	X	279.9	



12. הערכה

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור הקלות, למועד קובע 31.7.2023, כדלקמן:

רכיב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	31/07/2023	₪ 1,091,576	₪ 545,788

הערות:

- סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.
- השתת שכר השמאי המכריע על המשיבה – במעמד הדיון ביקש שמאי המבקשת להשית את מלוא שכר השמאי המכריע על המשיבה, וזאת נוכח טענת שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה ניתח את "עסקת סנו" כפי שפורטה בס' 11.5 לעיל, בחוסר תום לב, שכן היה ידוע לו כי העסקה מתייחסת לחלקה נוספת מעבר לחלקות הכלולות בדיווח במערכת מס שבח.
- בחינת דיווחי העסקה במערכת מס שבח העלתה כי אכן קיים שיבוש בדיווח, וזאת כפי שנטען ע"י שמאי המבקשת. עניין זה נבחן על ידי בס' 11.5 ולאחר "הצלבת" המידע שהוצג ע"י שמאי המבקשת, קיבלתי את הטענה כי אכן נשמטה מהדיווח אחת החלקות (41) אשר נכללה בעסקה.
- יחד עם זאת, כאמור, מסקנה זו הוסקה על ידי לאחר בחינת המסמכים הנוספים שהוצגו, ואיני סבור כי ניתן היה להסיקה על סמך הדיווח בלבד.
- אי לכך, ובהיעדר מידע לגבי הנתונים שעמדו בפני שמאי המשיבה בעת שניתח עסקה זו, איני סבור כי במקרה הנדון יש להשית על המשיבה שיעור הגבוה ממחצית שכר השמאי המכריע.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע

