רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין **אדיר הושיר, שמאי מקרקעין**

תאריך: 29 ספטמבר, 2021
מינוי: 694-2021
מספרנו: מכרעת.371

לכבוד

המבקשת,	המשיבה,
חברת סנו - מפעלי ברונוס בע"מ	הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון
ע"י מר יצחק שפיגל ומר מאיר נדלר,	ע"י מר אלי נטל כהן ומר גיא קנרק,
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6574 חלקה 297
רחוב המסגר 12, הוד השרון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:
עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר אלי נטל כהן ומר גיא קנרק, מיום 4 פברואר 2021 ובמסמך תגובה לטיעוני המבקשת, מיום 9 יוני 2021.
עמדת המבקשת, חברת סנו - מפעלי ברונוס בע"מ, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין ע"י מר יצחק שפיגל ומר מאיר נדלר, מיום 5 מאי 2021.

ביום 14 יוני 2021 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי המקרקעין מר יצחק שפיגל ומר מאיר נדלר מטעם המבקשת ובהשתתפות השמאי מר אלי נטל כהן מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור הקלות וזאת בגין מימוש בדרך של היתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 14.12.2020.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הוא 5 אפריל 2020, יום אישור ההקלות בוועדה המקומית[1].

[1] ראה סעיף 9.1.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	6574
חלקה:	297
שטח החלקה:	8,162 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש ריק ופנוי המיועד לתעשייה
כתובת:	רחוב המסגר 12, הוד השרון
זכויות:	חכירה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

אזור התעשייה נווה נאמן ממוקם בדרום העיר הוד השרון, ממזרח וממערב לדרך רמתיים (כביש 402).

הסביבה מאופיינת במבני תעשיה ותיקים המשמשים לתעשייה מסורתית, בני קומה אחת עד שלוש קומות לצד מבני משרדים חדישים בני שלוש עד שש קומות. בצדו המזרחי של אזור התעשייה ממוקם קניון שרונים.

רחוב המסגר מהווה רחוב פנימי, חד סטרי, תחילתו ברחוב החרש וסופו במפגש הרחובות החרש והנגר. הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 297 בגוש 6574 בשטח קרקע של 8,162 מ"ר. החלקה בעלת צורה רגולרית, ריבועית. לחלקה חזית דרומית בת כ-93 מ', מתוכה כ-34 מ' לרחוב המסגר. לחלקה חזית צפונית בת כ-95 מ' לרחוב פנימי המקביל לרחוב המסגר. עומקה כ-90 מ'. פני הקרקע מישוריים.

החלקה סלולה אספלט ומגודרת. בחזית לרחוב המסגר שער חשמלי ועמדת שומר. החלקה משמשת לאחסנה פתוחה של חברת "סנו".

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מתאר מס' הר/145

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1483 מיום 7.11.1968.

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מלאכה ותעשייה הקשורה בחקלאות.

שטח מגרש מינימלי-	1,000 מ"ר.
שטחי בניה-	40%. הרשות בידי הוועדה המקומית בהתחשב בנסיבות, להגדיל את אחוזי הבניה באזור התעשיה ל-50% באישור הוועדה המחוזית.
גובה-	3 קומות ולא יותר מ-15 מ'.
קווי בניין-	חזית עפ"י תשריט, צדדי 3 מ' במגרש עד 5 דונם ו-4 מ' במגרש עד 10 דונם, אחורי 3 מ' או 0 בהסכמת מכבי אש.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

על מגרש ששטחו 10 דונם ומעלה תותר הקמת בית מגורים לשומר בשטח של 125 מ"ר. תותר הקמת ביתן לשוער על יד הכניסה בקו בניין אפס.

6.1.2 תכנית מס' הר/3/145

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1709 מיום 25.3.1971.
מטרת התכנית חלוקה למגרשים והתווית דרכים חדשות.
התכנית מסווגת את החלקה כמגרש טו' בשטח של 8.1 דונם וביעוד אזור מלאכה ותעשייה הקשורה בחקלאות. זכויות והוראות הבניה ללא שינוי[2].

6.1.3 תכנית מפורטת מס' הר/5/145

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2215 מיום 23.4.1976.
מטרת התכנית שינוי בחלוקת מגרשים, שינוי מיקום שביל והרחבתו לפי המציאות, הקטנת שטח ציבורי פתוח וקביעת שטח ציבורי פתוח חדש, הגדלת שטח בניה למזנון.
התכנית מסווגת את החלקה כמגרש מס' 10, בשטח קרקע של 8,165 מ"ר, בייעוד אזור מלאכה ותעשייה הקשורה בחקלאות. זכויות והוראות הבניה ללא שינוי[3].

6.1.4 תכנית מתאר מס' הר/160/ת/4

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3578 מיום 21.8.1988.
מטרת התכנית, בין היתר, קביעת הוראות להקמת מרתפים. התכנית קובעת כי באזור תעשייה ומלאכה תותר הקמת מרתף בהיקף הבניין ובגובה של 2.3 מ', המרתף יהווה חלק משטח הבניה המותר. לחניה מותר קו בניין אפס לצד בהסכמת השכן.

6.1.5 החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 95007

הוועדה המקומית בישיבתה מס' 95007 מיום 19.7.1995 אישרה תוספת 30% שטחי שירות באזור התעשייה נווה נאמן.

6.1.6 החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 99023

הוועדה המקומית בישיבתה מס' 99023 מיום 21.12.1999 התירה תוספת שטחי שירות תת קרקעיים למטרות חניה באזור התעשייה נווה נאמן. כך נקבע בהחלטה:

1. לתכנית הר/בת/8 הוספו בעבר 65% שטחי שירות, שטחי השירות יוגדרו כדלקמן: 30% שטחי שירות עיליים עבור מתקנים טכניים, חדרי מדרגות, מעלית, ממ"ק ומבואת כניסה ו-35% שטחי שירות במרתפים. מאושרת השלמה של שטח שירות תת קרקעי למטרות חניה עפ"י התקן הנדרש בעת הוצאת ההיתר. המרתף העליון יוגבל ל-75% תכסית (לא כולל רמפה) בקו בניין "0" בצדדים ומאחור, כך שיותר שטח לתשתיות וגינון בחלק הפונה לרחוב. במרתפים התחתונים יותר קו בנין "0" לכל הצדדים.

---

[2] בתקנון התכנית הפניה בכתב יד לחוות דעת יועץ משפטי. בהתאם לדף מידע תכנוני פרשנות היועמ"ש מיום 15.11.06 קובעת כי אחוזי הבניה בתקנון מתייחסים ל-40% לקומה, דהיינו סה"כ אחוזי הבניה ל-3 קומות הינם 120%.

[3] בתקנון התכנית הערה בכתב יד לפיה הגדלת שיעור הבניה ל-50% בהתחשב בנסיבות תותר לצורך סככות בלבד.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

2. לתכניות 9/145, 5/145, 15/346 ו-19/346 הוספו 30% שטחי השירות בהחלטת הוועדה משנת 1995, אלו יוגדרו כשטחי שירות עיליים. בנוסף, הותרו שטחי שירות תת קרקעיים למטרות חניה - כנזכר בסעיף 1.

6.1.7 תכנית מס' הר/1002 - תכנית מתאר לתוספות בניה מיוחדות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5189 מיום 27.5.2003.

מטרת התכנית לרכז ולאחד הוראות להקמת חדרי יציאה לגג, עליות גג, פרגולות, מבני שירות עליים למטרות אחסנה או חניה ומרתפים, בתחום שיפוט העיר הוד השרון.

עפ"י הוראות התכנית באזור תעשייה ומלאכה תותר בניית שתי קומות מרתף למטרות עיקריות ושטחי שירות. שטחים עיקריים יותרו בקומת המרתף העליונה וזאת בנוסף לשטחי הבניה הכוללים המותרים. הוועדה תהיה רשאית להתיר בניית קומות נוספות לחניה ולחדרים טכניים. כמו כן תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית קומת מרתף נוספת לחניה על תקנית. השטחים למטרות חניה יהיו שטחי שירות.

גובה שתי הקומות העליונות 4 מ' נטו. גובה הקומות התחתונות 3 מ' נטו.

תותר תכסית מירבית של 80% משטח המגרש לבניית מרתפים, כך שלפחות 20% משטח המגרש יוותר כקרקע טבעית פנויה לצורכי ניקוז.

השימושים המותרים במרתפים- שטחים נלווים, כגון: חניה, חניה תפעולית, חצר משק, מרחב מוגן או מקלט, מערכות טכניות, מתקני שירות, מעליות, מבואות וחדרי מדרגות.

כמו כן יותרו שטחים המשמשים לשירות העובדים, כגון: חדר משחקים, חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון, מחסן תחזוקה וכדומה.

הוועדה רשאית להתיר בשטח המרתף העליון שטחים נלווים לתעשייה ומלאכה (כגון: אחסנה, אריזה) בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו לתעשייה ומלאכה וירשמו כיחידה אחת.

שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח היחידה אליה הוא צמוד. בקומות התחתונות תותר בניית מחסנים במקומות שבלתי ניתן לנצלם כחניה או כמתקנים טכניים וזאת בתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח אותה קומה.

אין בהוראות תכנית זו מכדי לגרוע או להקטין זכויות בניה למרתפים או שטחי שירות מכח תכניות תקפות קודמות.

6.1.8 החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 2007018

הוועדה המקומית בישיבתה מס' 2007018 מיום 11.12.2007 אישרה הגדלת שטחי שירות מ-30% ל-60% שטחי שירות עיליים באזור התעשייה נווה נאמן.

6.2 מצב חדש

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר להקמת מבנה תעשייה הכולל:

א. מחסן תפעולי אוטומטי המכיל מערכת מדפים ללא מעברי דריכה בין המדפים, פרט לקומת הקרקע.
ב. משרדים נלווים ב- 4 קומות.
ג. מאגר מים תת קרקעי.
ד. 2 חדרי טרנספורמציה על קרקעיים בצמוד לגבול המגרש.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ה. חניון עילי הכולל 17 חניות תפעוליות, 24 חניות פרטיות ו- 2 חניות נגישות.

להלן שטחי הבניה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר במ"ר:

מפלס	קומה	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר				
		אחסנה	**ממ"ד**	**ממ"ד**	**מעלית**	**מבואות וחדרי מדרגות**	**מערכות טכניות**	**בליטות גגונים קירוי**
-6.75	מאגר מים						480.48	
0.00	קרקע	3,833.12	14.97	18.00	12.24	38.43	86.53	238.80
+3.25	ביניים	145.34	14.97	18.00		38.42		
+6.50	א'	1,853.88				53.40	63.79	
+9.50	גלריה	277.55						
+13.00	ב'	1,527.82						
סה"כ		**7,637.71**	**29.94**	**36.00**	**12.24**	**130.25**	**630.80**	**238.80**

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

א. הקלה בגובה מחסן אוטומטי, מבוקש 38 מ' במקום 15 מ' המותרים בתכנית מס' הר/5/145. הוספת קומות מעל למספר הקומות המותר עפ"י תכנית מס' הר/5/145, מבוקשות 4 קומות במקום 3 קומות המותרות בתכנית.

ב. ניוד שטחים מקומות עליונות לקומת הקרקע עד כ- 52% במקום 40% המותרים בתכנית הר/5/145, ללא הגדלת סה"כ השטחים המותרים.

ג. הקלה להקמת שתי תחנות טרנספורמציה זעירות עיליות במרווח קדמי. מבוקש כ- 28 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים. מבוקש גובה של 3.2 מ' במקום 1.8 מ' המותרים עפ"י סעיף 4.09 לתקנות התכנון והבניה.

הוועדה המקומית דנה בבקשה מס' 20200205 בישיבתה מס' 2020005 מיום 5.4.2020 והחליטה לאשרה לרבות ההקלות המבוקשות, בתנאים.
ביום 31.1.2021 בישיבתה מס' 2021002 דנה הוועדה המקומית בבקשה מס' 20202424 אשר כללה בקשה לשינויים פנימיים שאינם נוגעים להקלות. הוועדה החליטה לאשרה לרבות ההקלות שאושרו ביום 5.4.2020, בתנאים. ביום 1.6.2021 ניתן היתר בניה מס' 7289.

7. הזכויות בנכס

נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, מיום 12 אפריל 2021, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 297 בגוש 6574, בשטח של 8,162 מ"ר. החלקה בבעלות קרן קיימת לישראל בשלמות, בחכירה ראשית מהוונת של חברת מבני תעשיה בע"מ בשלמות. קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת סנו- מפעלי ברונוס בע"מ.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
הקלות	5.4.2020[4]	11,708,659 ₪	לא חלה השבחה

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

תרומת אישור ההקלה להגדלת תכסית קומת הקרקע לשווי הנכס

שטח קומת קרקע מבוקש (52% * 8,162 מ"ר)	4,242 מ"ר
שטח קומת קרקע במצב הקודם (40% * 8,162 מ"ר)	(3,265 מ"ר)
שטח מנויד לקומת הקרקע	977 מ"ר
מקדם השבחה מגלם הפסד חצר	0.2
תוספת שטח אקוויוולנטי	195 מ"ר אקו'
מקדם הפחתה לגודל ולמורכבות הפרויקט	0.8
שווי מ"ר קרקע מבונה	3,000 ₪
השבחה במועד הקובע	**469,056 ₪**

תרומת אישור ההקלה בגובה המבנה לשווי הנכס

שטח תכסית מבוקש (52% * 8,162 מ"ר)	4,242 מ"ר
תוספת גובה מבוקשת (15 מ' - 38 מ')	23 מ'
תוספת נפח (23 מ'*4,242 מ"ר)	97,566 מ"ק
מקדם השבחה	0.3
מקדם שוליות	0.8
מקדם הפחתה לגודל ולמורכבות הפרויקט	0.8
שווי מ"ק מבונה (5 מ' גובה קומה / 3,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה)	600 ₪
השבחה במועד הקובע	**11,239,603 ₪**

סיכום

תרומת ההקלה להגדלת תכסית בקומת הקרקע	469,056 ₪
תרומת ההקלה בגובה המבנה	11,239,603 ₪
השבחה במועד הקובע	**11,708,659 ₪**

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

שמאי המבקשת סבורים כי לא חלה השבחה בנכס בגין אישור ההקלות. לביסוס עמדתם הציגו תחשיבים כדלקמן-

[4] בשומת המשיבה 31.1.2021.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הקלה להגדלת תכסית קומת הקרקע

שטח עיקרי מבוקש בקומת הקרקע	3,848 מ״ר
שטח עיקרי בק״ק במצב הקודם (40% * 8,162 מ״ר)	(3,265 מ״ר)
שטח עיקרי מנויד לקומת הקרקע	583 מ״ר
מקדם השבחה (מקדם שווי ק״א 0.6 - מקדם שווי ק״ק 1)	0.4
תוספת שטח אקוויוולנטי	233 מ״ר אקו׳
הפסד שטח סככות בקומת הקרקע (583 מ״ר* מקדם שווי 0.4)	(233 מ״ר אקו׳)
תוספת שטח אקוויוולנטי	**0**

הקלה בגובה המבנה

שטח רלוונטי לחישוב ההשבחה	3,751 מ״ר
תוספת נפח בהקלה (3,751 מ״ר * 20.5 מ׳)	76,869 מ״ק[5]
נפח במצב הקודם (3,751 מ״ר * 15 מ׳)	56,265 מ״ק
שיעור תוספת נפח (56,265 מ״ק / 76,869 מ״ק)	137%
מקדם תרומה	1/3
מקדם השבחה (1/3 *137%)	46%
מקדם שוליות	0.7
מקדם הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט	0.8
מקדם הפחתה בגין זכויות מתכלות בהקלה	0.8
שווי מ״ר מבונה	3,000 ₪
השבחה גולמית (3,000 ₪*0.8*0.8*0.7*46%*3,751 מ״ר)	2,296,600 ₪
עלות בניה עודפת	(4,616,500 ₪)
ירידת ערך	**(2,319,900 ₪)**

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

אין מחלוקת בין הצדדים כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה להגדלת שטח ותוספת גובה לשתי תחנות טרנספורמציה. להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.1 המועד הקובע

בשומת המבקשת נקבע כי המועד הקובע להערכה הוא 5.4.2020, יום אישור תכנית בקשה להיתר מס׳ 20200205 ע״י הוועדה המקומית. בשומת המשיבה נקבע כי המועד הקובע להערכה הוא 31.1.2021, יום אישור תכנית בקשה להיתר מס׳ 20202424 ע״י הוועדה המקומית.

הכרעה

ההקלות אושרו ביום 5.4.2020. בדראפט החלטת הוועדה המקומית ביחס לתכנית בקשה להיתר מס׳ 20202424 מצוין כי הבקשה החדשה הינה לשינויים שאינם נוגעים להקלות וכי ניתן להשתמש בפרסומים מהבקשה הקודמת שאושרה. לפיכך קיבלתי את עמדת המבקשת כי המועד הקובע לבחינת ההשבחה הוא 5.4.2020.

[5] צ״ל 76,896 מ״ק.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9.2 תרומת אישור ההקלה להגדלת תכסית קומת הקרקע לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת סבורים כי אישור ההקלה לא תרם לשווי הנכס, זאת בהסתמך על התחשיב המפורט בסעיף 8.2 לעיל, לפיו סך השטח האקוויוולנטי במצב החדש אינו עולה על סך השטח האקוויוולנטי במצב הקודם בהתחשב בהפסד שטח סככות שניתן היה לממש לטענתם במצב הקודם מכח תכנית מס' הר/5/145.

לעמדת שמאי המבקשת יש להשוות בין השטח העיקרי בקומת הקרקע בשני מצבי התכנון. בהחלטת מליאת הוועדה מיום 11.12.2007 נקבע כי שיעור שטח השירות המותר הוא 60%. שטח השירות הוא בנוסף לשטח העיקרי ומגדיל את התכסית המותרת. שטח השירות העילי שאושר הוא בנוסף לזכויות הבסיסיות הן מבחינת השטח והן מבחינת התכסית, אחרת לא קיימת אפשרות לניצולו. תוספת שטח השירות חויבה בהיטל השבחה במימוש קודם ויש להביאה בחשבון.

השטח העיקרי המנויד לקומת הקרקע הוא 583 מ"ר. במצב החדש מבוקש שטח עיקרי של 3,848 מ"ר בקומת הקרקע, בעוד שבמצב הקודם תכנית הר/5/145 התירה שטח בסיסי בהיקף של 40% לקומה, קרי 3,265 מ"ר. בהתייחס לטענת המשיבה כי יש להקיש את יחס הברוטו נטו במצב החדש מיחס הברוטו נטו במצב הקודם, טענו שמאי המבקשת כי במצב הקודם מדובר במבנה תעשייה קונבנציונלי ובמצב החדש במבנה לוגיסטיקה. המבנים אינם ברי השוואה.

לטענת שמאי המבקשת השטח המנויד בקומת הקרקע הוא על חשבון השטח העיקרי המותר בקומה א'. השטח העיקרי המותר בקומה א' הוא 3,265 מ"ר בעוד שמבוקש שטח של 1,854 מ"ר. טענת המשיבה כי ניוד הזכויות הוא מקומות א' ו-ב' אינה נכונה.

בשומת המבקשת נקבע כי מקדם ההשבחה הראוי בגין הגדלת התכסית בקומת הקרקע הוא 0.4. המקדם משקף את הפרש השווי בין קומת הקרקע לקומה א'. שמאי המבקשת אינם חולקים על מקדמי השווי שנקבעו בשומת המשיבה, זאת בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים כדלקמן-

גו"ח	מקדמי שווי			
	קומת קרקע	קומה א'	קומה ב'	חצר
5033/72,64	1		0.6	0.3
6354/1	1	0.6		0.3
6574/318	1	0.6	0.4	0.3
6660/143	1	0.6	0.5	0.3

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון כי השטח המנויד הוא על חשבון שטח סככות שניתן היה לנצל במצב הקודם מכוח תכנית מס' הר/5/145 בשיעור של 10%, זאת במקדם שווי 0.4. מקדם השווי לסככות נקבע בהתבסס על מקדם שווי שנקבע בשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 6574/318.

השוואת סך השטח האקוויוולנטי בין שני מצבי התכנון, בהתחשב בהפסד שטח הסככות מוביל למסקנה כי לא נוסף שטח אקוויוולנטי במצב החדש וכי לא חלה השבחה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

אישור ההקלה תורם לשווי הנכס. מדובר על מבנה אחסנה ולוגיסטיקה מתקדם. המרכיב החשוב ביותר בו הוא הנפח. השפעת אישור ההקלה צריכה להבחן למלוא גובה הבניין.

נתבקשה ואושרה הקלה לניוד שטח בניה מקומות עליונות לקומת הקרקע. מבוקשת תכסית בשיעור 52% במקום תכסית מותרת בשיעור 40%. דהיינו, ההקלה מאפשרת ניוד שטח של 977 מ"ר מהקומות העליונות לקומת הקרקע. בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח קומת הקרקע המבוקש הוא 4,242 מ"ר, בעוד שבמצב הקודם הותרה בניה בקומת הקרקע בשטח של 3,265 מ"ר (40%).

לטענת שמאי המשיבה, תחשיב השטח המנויד לקומת הקרקע בשומת המבקשת אינו נכון. יש להביא בחשבון כי שיעור שטח השירות המבוקש הוא 10%[6]. לאור האמור, יש להביא בחשבון כי התכסית המותרת במצב הקודם בקומת הקרקע כולל שטח שירות היא 3,591 מ"ר[7]. לפיכך השטח המנויד לקומת הקרקע לפי שיטת המבקשת צ"ל 651 מ"ר[8].

בשומת המשיבה נקבע כי מקדם ההשבחה להגדלת שטח קומת הקרקע על חשבון קומות א' ו-ב' הוא 0.2. המקדם מגלם הפסד שטח חצר. שמאי המשיבה ביססו קביעתם על הכרעות שמאים מכריעים באזורי תעשיה כדלקמן-

גו"ח	מקדם השבחה	מקדמי שווי			
		קומת קרקע	קומה א'	קומה ב'	חצר
6574/318	0.3	1	0.4		0.3
5033/72,64	0.3	1		0.6	0.3
6354/1	0.3	1		0.5	0.2

הכרעה

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי בבחינת ההשבחה יש להשוות בין השטח העיקרי בשני מצבי התכנון. לא קיבלתי את עמדתם כי הגדלת התכסית המבוקשת היא על חשבון שטח סככות. במצב הקודם מותר שטח עיקרי בשיעור 120% בחלוקה ל-3 קומות ובנוסף שטח שירות בשיעור 60%. אין שוני בשטח השירות בשני מצבי התכנון. לפיכך, יובא בחשבון הפסד שטח חצר. השטח העיקרי המנויד לפי תכנית הבקשה להיתר הוא 7.15% משטח המגרש, קרי 583 מ"ר כבשומת המבקשת.

קיבלתי את עמדת המשיבה, אשר לא מצאה ביטוי בתחשיבה, כי מקדם השווי של השטח שנויד לקומת הקרקע צריך להביא בחשבון את הגובה המבוקש אשר אינו משתקף בערכי השווי שהובאו בחשבון. שכן אלו מתייחסים לקומה בגובה סטנדרטי.

[6] 10%= 1- (3,848.09 מ"ר עיקרי / 4,242.09 מ"ר ברוטו).
[7] 3,591 מ"ר = 1.1 * 40% * 8,162 מ"ר.
[8] 651 מ"ר = 3,591 מ"ר כולל שטח שירות בשיעור 10% - 4,242 מ"ר תכסית מבוקשת כולל שירות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.3 תרומת אישור ההקלה בגובה המבנה לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת סבורים כי אישור ההקלה אינו תורם לשווי הנכס, זאת בהסתמך על התחשיב המפורט בסעיף 8.2 לעיל, לפיו תוספת הגובה אינה תורמת לשווי בין היתר בהתחשב בעלות העודפת הנטענת. ההקלה ניתנה אמנם לבקשת הנישומה אולם מטרתה לא הייתה להעלות את שווי הנכס אלא נבעה משיקוליה הסובייקטיביים, עסקיים ותפעוליים, לצורך פעילותה השוטפת. בשומה מכרעת בגו״ח 6422/45 נקבע כי תועלת סובייקטיבית של הבעלים אינה מביאה בהכרח לעלייה בשווי הקרקע. זאת ועוד, המבקשת ביקשה הקלה דומה בגו״ח 6574/318 בה נקבע בשומה מכרעת שנערכה ע״י גב׳ נורית ג׳רבי (להלן: ״שומת ג׳רבי) כי קיימת השבחה במקרקעין והמבקשת טרם מימשה את ההקלה, זאת בחלוף 5 שנים ממועד הבקשה. מהכתבה באתר ״גלובס״ אליה הפנו שמאי המשיבה, עולה כי אזור התעשייה נווה נאמן אינו אזור בו שימושים לוגיסטיים שכן אינו מוזכר בה. אזור התעשייה אינו קרוב לנמל או לצירי תחבורה מרכזיים. באזור התעשייה קיימים מגרשים ריקים ללא ביקוש למבני לוגיסטיקה.

<u>שטח לחישוב ההשבחה</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי השטח לחישוב ההשבחה הוא 3,751 מ״ר. שמאי המבקשת הפנו לטבלת חישוב הנפחים מתוך תכנית הבקשה להיתר ממנה עולה כי השטח הרלוונטי לחישוב ההשבחה הוא 2,223.6 מ״ר בקומת הקרקע ו- 1,527.82 מ״ר בקומה ב׳. לטענת שמאי המבקשת, בשומת המשיבה הובא בחשבון מלוא תכסית קומת הקרקע בשטח של 4,242 מ״ר שחלקו אינו מצוי בתחום ההקלה. לראיה הפנו לחתך מתוך תכנית הבקשה להיתר.

<u>תוספת הנפח</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי הגובה האפקטיבי שנוסף עקב אישור ההקלה הוא 20.5 מ׳. שמאי המבקשת הפנו לחתך מתוך תכנית הבקשה להיתר לפיו הגובה האפקטיבי במצב החדש הוא 35.5 מ׳. מעבר לגובה זה ועד לגובה 38 מ׳, גג משופע. הבניה השיפועית נדרשת בשל אופי הבניה שאינו מאפשר בניה קשיחה אופקית. בתכניות המאושרות לא קיימת הוראה המונעת הקמת מבנה תעשייה עם גג שטוח, לפיכך הובא בחשבון כי במצב הקודם הגובה האפקטיבי הוא 15 מ׳ וכי תוספת הנפח המבוקשת היא 76,869 מ״ק.

<u>אופן חישוב ההשבחה</u>

בשומת המבקשת נקבע כי מקדם ההשבחה הוא 0.46[9]. זאת לפי שיעור הנפח המתווסף למבנה עקב אישור ההקלה (76,869 מ״ק[10]) ביחס לנפח המבנה במצב הקודם (56,265 מ״ק[11]), בהכפלת מקדם תרומה של שליש. מקדם ההשבחה הוכפל בשטח התכסית שבתחום ההקלה ובשווי מ״ר מבונה. זאת בשונה מאופן החישוב בשומת המשיבה.

לטענת שמאי המבקשת הגישה בה נקטו תואמת שומות מכרעות שעסקו במקרים דומים[12].

---

9 46%= 1/3*(76,869/56,265 מ״ק).

10 צ״ל 76,896 מ״ק. 76,896 מ״ק=(35.5-15 מ׳)*3,751 מ״ר.

11 56,265 מ״ק=15 מ׳*3,751 מ״ר.

12 שומות מכרעות בגו״ח 5896/15, 5894/17, 5895/4-5, 5896/16, 10162/51.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שומת ג'רבי אליה הפנו שמאי המשיבה בתגובתם לשומה האחרת (גו"ח 6574/318) מוקדמת לשומת השמאית המכרעת אליה הפנו שמאי המבקשת (גו"ח 5895,4-5).

בשומה מכרעת בגו"ח 5419/20 קבעה השמאית המכריעה פריאל מקדם השבחה משוקלל 0.096 בעוד שמקדם ההשבחה בשומת המשיבה במקרה הנדון הוא 0.192, יותר מכפול.

האחסון בגובה מוגבל בנגישות ובעומסים בהשוואה לאחסון בקומת הקרקע. בהתאם לעקרון התועלת השולית הפוחתת גידול בגובה המבנה מגדיל את התועלת ממנו בשיעורים הולכים ופוחתים. הגובה המבוקש ייחודי וגבוה ביחס למבנים אחרים שנבנו בהקלה לגובה מכאן שאין להסתפק בשימוש במקדם השבחה 1/3 משיעור תוספת הנפח אלא יש להביא בחשבון מקדם שוליות למלוא תוספת הגובה. מקדם ההפחתה הראוי 0.7.

שמאי המבקשת הפנו לשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 5896/16 בה נקבע מקדם שוליות 0.8 בגין תוספת גובה ממוצעת של 6.45 מ' ועד לגובה של 13.9 מ'. בשומת ג'רבי שנערכה לנכס בגו"ח 6574/318 נקבע מקדם שוליות 0.7 בגין תוספת גובה שמעל 15 מ' ועד לגובה של 39.5 מ'. בשומת המבקשת אומץ מקדם ההפחתה בגין גודל ומורכבות הפרויקט 0.8, כבשומת המשיבה.

<u>עלות בניה עודפת</u>

המחסן הלוגיסטי בנוי משני אגפים: חלל מרכזי ומעליו חלל נוסף הבנוי מעל קומה ב', המשכי לחלל המרכזי. הגדלת גובה המבנה מגדילה את נפח האחסנה וכפועל יוצא מגדילה את העומסים על רצפת המבנה. הגדלת העומסים והצורך בביסוס מתאים מייקרת את הבניה מעבר לעלות הנדרשת למחסן בגובה סטנדרטי.

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון כי במצב החדש קיימת עלות בניה עודפת בסך של 4,616,500 ₪. האומדן מבוסס על חוות דעת מהנדס הפרויקט מר יצחק ניסים מיום 27.4.2021 לפיה תוספת העלות הנוספת של הקמת שלד מחסן אוטומטי בגובה של כ- 40 מ' ביחס להקמת שלד מבנה בגובה רגיל, הינה כדלקמן-

תוספת עלות לרצפת מחסן גבוה (1,380,000 ₪ - 4,620,000 ₪)	3,240,000 ₪
תוספת עלות לגג מבנה קשיח (1,200,000 ₪ - 2,576,500 ₪)	1,376,500 ₪
תוספת עלות ללא מע"מ	**4,616,500 ₪**

בהתאם לחוות הדעת עובי רצפת הבטון בשטח כ-2,200 מ"ר כבסיס למחסן האוטומטי הוא 65 ס"מ. הרצפה יצוקה על כלונסים ברשת של 3.5 מ"ר לפי הנחיות יועץ הביסוס בעיקר בגלל סוג הקרקע ומניעת שקיעות דיפרנציאליות למבנה הקשיח. במבנה סטנדרטי רצפת הבטון מונחת על מצעים בעובי 25 ס"מ.

גג המבנה מהווה כבסיס למחסן אוטומטי המשכי בגובה של כ-24 מ'. הגג בנוי מתקרה בעובי של כ-60 ס"מ, במפתחים של 9 מ' על קורות בטון 1.0/1.5 מ' בשטח של כ-1,500 מ"ר. במבנה סטנדרטי קשיח בן 2 קומות עובי התקרה 35 ס"מ במפתחים של 9 מ' על קורות 0.6/1.2 מ'.

לטענת שמאי המבקשת האומדן האמור אינו כולל התייקרות בעלויות התפעול והאחזקה השוטפות. בנוסף, לצורך שינוע לגובה שמעבר ל-15 מ' יש צורך באמצעים בעלי יכולת הרמה גבוהה יותר ביחס לגובה של עד 15 מ' שעלותם יקרה יותר. טענת שמאי המשיבה כי תוספת

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הגובה חוסכת בכוח אדם אינה ניתנת ליישום שמאית. במצב החדש מחסן לוגיסטי הדורש כוח אדם מיומן עם עלויות גבוהות יותר ביחס למחסן רגיל במצב הקודם.

בהתייחס לטענת המשיבה כי האלטרנטיבה לבינוי עפ"י ההקלה היא רכישת מגרשים נוספים והקמת מבני תעשייה נוספים, טענו שמאי המבקשת כי ככל שמדובר בעלות דומה יזם יעדיף לרכוש קרקע נוספת מאשר להוסיף בניה על מבנה קיים.

בהתייחס להכרעה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י שנערכה בנכס הנדון ע"י השמאית המחוזית גב' ריינס אטל מיום 28.2.2021 (להלן: "שומת השמאית המחוזית") אליה הפנו שמאי המשיבה, טענו שמאי המבקשת כי ההחלטה בהכרעה התקבלה בהיעדר חוות דעת מומחה, בשונה מהמקרה הנדון.

טיעוני המשיבה

אישור ההקלה תורם לשווי הנכס. נתבקשה ואושרה הקלה לתוספת גובה מ-15 מ' שמתירה התכנית ל-38 מ'.

<u>שטח לחישוב ההשבחה ותוספת הנפח</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי אישור ההקלה אפשר תוספת נפח של 97,566 מ"ק. זאת בהתחשב בתכסית קומת הקרקע המבוקשת, 4,242 מ"ר במכפלת תוספת גובה של 23 מ'[13]. מלוא השטח מעבר לגובה של 15 מ' ולגובה של 13 מ' אפקטיבי מהווה את תוספת הנפח שאפשרה ההקלה. שומת המשיבה מקלה שכן כאמור בבחינת ההשבחה לא הובאה בחשבון התרומה לשווי של הגבהת השטח החורג מהתכסית המותרת עד לגובה של 15 מ'.

<u>אופן חישוב ההשבחה</u>

בשומת המשיבה נקבע כי מקדם ההשבחה הראוי הוא 0.3 לתוספת הנפח. זאת בהתבסס על קביעה בשומת ג'רבי ועל קביעות בשומות מכרעות עליהן התבססה. מקדם ההשבחה בשומה המכרעת נקבע בהתחשב בכך שתוספת הגובה מאפשרת תוספת חלל אחסון ותפעול באמצעות מערכות ממוחשבות. האחסון בגובה חוסך שטח רצפה בקומת הקרקע מצד אחד, אך מוגבל בנגישות ובעומסים בהשוואה לאחסון בקומת הקרקע.

בשומת השמאית המחוזית שנערכה לנכס הנדון התקבלה גישת המשיב ועקרונות התחשיב בהתאם לשומת ג'רבי. גם בשומה מכרעת בגו"ח 5896/15 נקבע מקדם השבחה 1/3 מתוספת הנפח.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שוליות 0.8 לתוספת הגובה. בשומת ג'רבי ובשומת השמאית המחוזית נקבע מקדם שוליות 0.7. לטענת שמאי המשיבה, בהתחשב במקדם הפחתה בגין גודל ומורכבות הפרויקט 0.8, מתקבל מקדם הפחתה משוקלל של 0.64 המטיב עם הנישום.

<u>עלות בניה עודפת</u>

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון עלות בניה עודפת. מקדם ההפחתה לשוליות מגלם את העלות העודפת ככל שקיימת. בשומת השמאית המחוזית שכאמור נערכה ביחס לנכס הנדון

---

[13] 23 מ'=15 מ'-38 מ'.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

נקבע: "סוג הבניה בתחום הלוגיסטיקה הוא חצי קשיח עם תקרות גבוהות במיוחד, בניה זולה שאינה מצריכה עמודים ולכן מנצלת את השטח באופן מקסימלי...".

מדובר במבנה פלדה מוקף יריעות פח. תוצאת שמאי המבקשת לפיה עלות הבניה העודפת מאיינת את ההשבחה וגורמת להפסד כלכלי אינה סבירה. תוספת הגובה מעבר לגובה אפקטיבי של 13 מ' היא למעשה תוספת נפח קוביתי המאפשרת לאחסן כ- 16,000 פלטים נוספים בשטח המבנה. דמי השכירות החודשיים המקובלים לפלט הם בסך של 58 ₪ ל- 100 ₪. דהיינו המבנה עשוי להניב סך של 928,000-1,600,000 ₪ בכל חודש. ככל שנפח המבנה גדול יותר, מתקבלת תשואה גבוהה יותר. קיימת כדאיות כלכלית בתוספת הגובה המשפיעה על שווי הקרקע. שמאי המשיבה סבורים כי שימוש בגישת היוון ההכנסות המתקבלות עקב אישור ההקלה, הייתה מביאה להשבחה גבוהה יותר, אף אם העלויות הן מחצית מההכנסות. השימוש באחסנה לוגיסטית חוסך בכוח אדם ובשטח אלטרנטיבי. האלטרנטיבה להקלה שאושרה היא בניית 3 מבני תעשייה במיקומים שונים בשטח קרקע כולל של 2.5 דונם.

ככל שמבקשים להפחית עלויות עודפות יש להפחיתן מהשווי המהוון של דמ"ש הראויים במרלו"ג.

בשומת השמאית המחוזית שנערכה לנכס הנדון נקבע: על רקע הצרכים המשתנים בתחום הקמעונאות והצריכה, הביקוש למתחמים לוגיסטיים ברחבי הארץ ממשיך לגדול והובילו לזינוק במחירי שטחי לוגיסטיקה במרכז הארץ. אחד המאפיינים המרכזיים של שימוש בשטח לוגיסטיקה הוא אי ניצול של זכויות הבניה המותרות, משום שאין בניה לקומות. השימוש בלוגיסטיקה בקרקע הוא לא אינטנסיבי אלא אקסטנסיבי, בונים רק על השטח של התחתית, במבנים עם תקרה גבוהה, כאשר כל השטח משמש לאחסנה ושינוע...העובדה שאין בניה בקומות הופכת את הזכויות העודפות לחסרות משמעות. כתוצאה מכך, קומת הקרקע גוזרת את המקסימום שימוש, והקרקע הופכת ליקרה יחסית..".

לחיזוק עמדתם לכדאיות הכלכלית ולביקוש למתקנים לוגיסטיים, הפנו שמאי המשיבה לכתבה באתר "גלובס" מיום 18.10.2020 ממנה עולה לטענתם כי השימוש לאחסנה לוגיסטית הוא שימוש מבוקש וייחודי. כראיה מתקן לוגיסטי בגובה של 40 מ' של חברת "טמפו" הבנוי בסמוך לכביש מס' 2 ומתקנים נוספים באזור ובאשדוד. לטענת שמאי המשיבה אם ההקלה לתוספת הגובה לא הייתה כלכלית היא לא הייתה מתבקשת.

הכרעה

אני סבורה כי התוצאה אליה הגיעו שמאי המבקשת לפיה אישור ההקלה לתוספת גובה לא תרם לשווי הנכס אינה סבירה. אף אם יש בטענת המבקשת כי אזור התעשיה הנדון אינו מאופיין בריבוי מרלו"גים וכי הקמת מרלו"ג במגרש נשוא השומה נבעה מצרכים סובייקטיביים של המבקשת, הגבהת המבנה הגדילה את נפח האחסון באופן משמעותי ובכך תרמה לשווי. יש בנמצא מרלו"גים המצויים באזורי תעשיה שאינם מאופיינים בריבוי מרלו"גים. מדובר בשוק המצוי בשנים האחרונות בצמיחה. באזור המרכז הביקוש למרלו"גים גובר על ההיצע. אני סבורה כי העדר מימוש הקלה דומה בגו"ח 6574/318 בחלוף 5 שנים ממועד אישור הבקשה, אינו מעיד על העדר תרומה לשווי שכן בחינת ההשבחה נערכת באופן אובייקטיבי.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

<u>שטח לחישוב ההשבחה</u>

קיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי רק חלק מהשטח המבוקש נהנה ממלוא תוספת הגובה. בחינת השטח לחיוב תערך בהתבסס על תכנית הבקשה להיתר כמפורט להלן.

<u>תוספת הנפח</u>

בחנתי את תכנית הבקשה להיתר וקיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי הגובה האפקטיבי שנוסף עקב אישור ההקלה הוא 20.5 מ׳. כן בחנתי היתרי בניה בסביבה ומצאתי כי במצב הקודם התאפשר ניצול מלוא הגובה המותר כגובה אפקטיבי. לאור האמור תוספת הנפח שיש להביא בחשבון היא 8,745 מ״ק בגין הגדלת התכסית ותוספת נפח של 78,653 מ״ק לגובה שמעל 15 מ׳ וזאת בהתאם לתחשיב הבא המבוסס על חישוב הנפח בתכנית הבקשה להיתר:

מפלס	שטח עיקרי במ״ר	גובה אפקטיבי במ׳	נפח במ״ק
קרקע	145.65	3.25	473.36
	1,463.97	6.50	9,515.80
	2,223.60	35.50	78,937.80
ביניים	145.34	3.25	472.36
ק״א	179.00	3.00	537.00
	1,674.88	7.25	12,142.88
ביניים	72.58	4.25	308.47
	104.37	3.50	365.30
	100.60	3.85	387.31
ק״ב	1,527.82	21.75	33,230.09
סה״כ	7,637.81		136,370.4

נפח מבוקש במצב החדש	136,370 מ״ק
נפח במצב קודם (3,264.8 מ״ר*15 מ׳)	48,972 מ״ק
סך תוספת נפח בהקלות	87,398 מ״ק
תוספת נפח בגין הגדלת תכסית (583 מ״ר*15 מ׳)	8,745 מ״ק
תוספת נפח בגין תוספת גובה	78,653 מ״ק

<u>אופן חישוב ההשבחה ומקדם ההשבחה</u>

בחנתי וקיבלתי את עמדת המשיבה לאופן חישוב ההשבחה. מהות ההשבחה הנובעת מתוספת גובה במבנה המיועד לאחסנה היא תוספת נפח. גישה דומה ננקטה בשומת ג׳רבי שנערכה לנכס בעל מאפיינים דומים באזור התעשיה הנדון וכן בשומת השמאית המחוזית לנכס הנדון.

אישור ההקלות להגדלת תכסית ולתוספת גובה אפשר שימוש עיקרי בנפח של 136,370 מ״ר לעומת נפח של 48,972 מ״ק במצב הקודם. דהיינו אישור ההקלות אפשר הגדלת נפח המבנה פי 2.78.

הגדלת הנפח במבנה היא ללא תוספת שטח רצפה וכרוכה בעלויות ביסוס גבוהות יותר מאשר במבנה סטנדרטי. שטח גבוה נגיש פחות משטח נמוך, אך ניתן לניצול יעיל ואפקטיבי באמצעים

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

רובוטיים. בהתחשב באמור, קיבלתי את מקדם ההשבחה המשוקלל שנקבע בשומת המשיבה 0.192[14] בהיותו ראוי. מקדם ההשבחה המשוקלל הופעל על מלוא תוספת הנפח לחיוב.

ניצול מלוא נפח האחסנה מצריך שימוש במתקן רובוטי. יצוין כי ב**עמ"נ 50078-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ** דחה בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים ערעור על החלטת ועדת הערר[15] אשר קבעה כי יש להתחשב בעלות המתקן הרובוטי לו השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש שכן הוא מאפשר ניצול מלוא הנפח.

עלותו של מתקן רובוטי אינה מבוטלת. הצדדים במקרה הנדון לא הציגו בפני כל אומדן או אסמכתא לעלות מתקן שכזה בנכס הנדון. בשומה מייעצת בגו"ח 6780/17 אשר נערכה במסגרת הערר האמור, הוצגה הצעת מחיר למתקן רובוטי למבנה בגובה 23.5 מ' בסך 8,885,000 יורו. הגובה המבוקש במבנה הנדון הוא 38 מ' כך שיש להביא בחשבון עלות מתקן גבוהה יותר. למתקן הרובוטי תרומה למבנה בכללותו. זאת ועוד, גם במצב הקודם נדרש שימוש באמצעים טכנולוגיים לניצול מלוא נפח המבנה. לפיכך, יש לייחס עלות חלקית לתוספת הגובה. לאחר התקנת מתקן רובוטי מתבטלת למעשה מגבלת הגובה. דהיינו, נגישות לשטח גבוה משתווה לנגישות לשטח הנמוך. מכאן שיש להביא בחשבון את מלוא תרומת תוספת הנפח לשווי מבלי להביא בחשבון מקדם השבחה מופחת ושוליות. בחינת ההשבחה בדרך זו בקיזוז עלות המתקן הרובוטי מובילה לתוצאה דומה.

<u>עלות בניה עודפת</u>

כאמור לעיל, אני סבורה כי מקדם ההשבחה המשוקלל שנקבע בשומת המשיבה ראוי ומשקף את העלות העודפת.

9.4 התכלות הזכויות

בשומת המבקשת יוחסה הפחתה בשיעור של 20% משווי הזכויות בהקלה. לטענת שמאי המבקשת, זכויות הניתנות במסגרת הקלה הינן זכויות מתכלות הניתנות להיתר קונקרטי והן פוקעות בעת הריסת המבנה. במקרה הנדון מדובר בהקלות שניתנו למבנה ייחודי, שנבנה בהתאם לצרכים של משתמש קצה, בעוד שמגרשים בסביבה הינם לשימוש תעשייה המעצימים את זכויותיהם בשינוי יעוד לתעסוקה. מטרת הקמת המבנה היא עסקית סובייקטיבית. מדובר בשימוש עצמי באזור שלא מאופיין בשימוש זה.

לחיזוק עמדתם הפנו להחלטה ב**ערר (ת"א) 85184/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' אילנה לביא**, אשר עסק בבתי מגורים בהרצליה, בה קיבלה ועדת הערר את עמדת השמאי המכריע כי זכויות בניה שניתנו בהקלה צמודות לאורך חיי הנכס. הריסת המבנה ובקשה חדשה הכוללת הקלות תגרור חבות חדשה בהיטל השבחה.

---

14 0.192=מקדם השבחה 0.3*מקדם שוליות 0.8* מקדם היקף ומורכבות 0.8.

15 ערר מס' חל/85009/16.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בשומות מכרעות לבתי מגורים נקבע מקדם הפחתה בגין זכויות מתכלות בהקלה, כדלקמן-

כתובת	גו״ח	מקדם הפחתה
שלומציון המלכה 7, הרצליה פיתוח	6667/271	0.92
שלום עליכם 8, הרצליה פיתוח	6518/113	0.93
שלווה 28, הרצליה פיתוח	6667/284	0.82
הזורע 52, כפר שמריהו	6674/193	0.85

הכרעה

כטענת שמאי המבקשת הקלה אינה זכות מוקנית. במקרים בהם המבנה נהרס עד יסוד יש צורך באישור חוזר של אותן הקלות. מכאן שבבחינת הצורך בקביעת מקדם התכלות ההקלה יש להתחשב באורך החיים הכלכלי של המבנה. תקופת החיים הכלכליים של מבנה הינה התקופה שבה קיימת תרומה שלו לשווי. אורך החיים מושפע ממיקומו של הנכס, מהותו, גיל המבנה, שטחו, מצבו הפיזי, היקף זכויות הבניה הבלתי מנוצלות וכדומה.

הריסת מבנים עד יסוד ובניה חדשה תחתם נעשית במקרים בהם תרומת המבנים לשווי אפסית או זניחה. אזורים יוקרתיים במיוחד, דוגמת אלו בהם עסק הערר והשומות המכרעות אליהן הפנו שמאי המבקשת, מאופיינים במבנים בעלי אורך חיים כלכלי קצר יחסית. באזורים אלו רוכשים נוטים להרוס את מבני המגורים הקיימים גם אם חדשים ולהקים תחתם מבנים התואמים את טעמם האישי וצרכיהם.

המבנה המתוכנן בנכס הנדון מהווה מתקן לוגיסטי. מדובר בבניה חדשה הכוללת הקלות איכותיות. לאור האמור אורך החיים הצפוי לו גבוה יחסית. לפיכך, אני סבורה כי אין להביא בחשבון, במקרה זה, הפחתה לזכות מתכלה.

9.5 ערכי שווי

טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת אימצו את הערך שנקבע בשומת המשיבה, 3,000 ₪ למ״ר מבונה. בהתייחס לתחשיב שווי למ״ק שנערך בשומת המשיבה, יש להביא בחשבון כי גובה קומת הקרקע האפקטיבי הוא 7 מ׳, שכן בחלוקה מיטבית של הגובה סביר שגובה ק״ק יהיה 7 מ׳ וגובה קומות א׳ וב׳ יהיה 4 מ׳ כל אחת. לפיכך שווי מ״ק מבונה הוא 430 ₪ ולא 600 ₪ כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה קבעו כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 3,000 ₪, זאת בהסתמך על הנתונים הבאים:

א. דו״ח מחקר נת״מ לשוק המשרדים והתעשייה לחציון השני של שנת 2019, גיליון מס׳ 44, לפיו המחיר המבוקש לדונם באזור התעשייה כפר סבא, הקרוב ביותר מבחינה גיאוגרפית לנכס הנדון, הוא כ-4,000,000 ₪. הערך משקף שווי מ״ר מבונה בסך 3,900 ₪[16].

---

[16] הובאו בחשבון זכויות בניה 120% ב-3 קומות. מקדמי השווי: קומת קרקע במקדם 1, קומה א׳ במקדם 0.6, קומה ב׳ במקדם 0.5 ושטח חצר במקדם 0.3.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ב. דמי שכירות מבוקשים. לפי דו"ח מחקר נת"מ דמי השכירות המבוקשים למ"ר תעשייה באזור התעשייה כפר סבא נע בגבולות 45-55 ₪. השמאים הציגו נתוני היצע למבני תעשייה ואחסנה באזור התעשייה נווה נאמן אשר התפרסמו בלוח יד 2 בסמוך למועד הקובע. להלן פירוט-

כתובת	**שטח במ"ר**	**קומה**	**דמ"ש חודשיים**	**דמ"ש למ"ר**
הנגר	1,500	קומת קרקע	75,000 ₪	50 ₪
היובלים	300	קומת קרקע	12,000 ₪	40 ₪
החרש	325	קומה א'	10,000 ₪	31 ₪
החרש	1,500	קומת קרקע	65,000 ₪	43 ₪

בהתאם לנתונים לעיל דמי שכירות חודשיים בסביבה הם בגבולות של 45 ₪ למ"ר בק"ק ו-31 ₪ למ"ר בק"א. שווי מ"ר בנוי בסך של 7,500 ₪ לפי שיעור היוון של 7.2%[17]. בהפחתת יזמות שחוקה בשיעור של 10%, עלות בניה בסך של 3,500 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 3,300 ₪.

בהתבסס על קביעתם לשווי מ"ר מבונה (3,000 ₪) ובהתחשב בגובה קומה של 5 מ', קבעו שמאי המשיבה כי שווי מ"ק מבונה הוא 600 ₪.

בתגובה לשומת המבקשים הפנה שמאי המשיבה לשומת השמאית המחוזית שנערכה לנכס הנדון בה נקבע שווי מ"ר מבונה לתעשייה בסך של 3,823 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

הכרעה

בחנתי וקיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין שווי מ"ר מבונה, 3,000 ₪. בהתחשב בכך שגובה קומה סטנדרטית במבנה תעשיה הינו 5 מ' קיבלתי את הערך שנקבע בשומת המשיבה 600 ₪ למ"ק.

10. תחשיב ההשבחה

10.1 תרומת אישור ההקלה להגדלת תכסית קומת הקרקע לשווי הנכס

שטח עיקרי מנויד לקומת הקרקע	583 מ"ר
תוספת נפח מיוחסת להגדלת תכסית	8,745 מ"ק
מקדם השבחה משוקלל	0.192
שווי מ"ק מבונה	600 ₪
הפסד חצר (583 מ"ר*0.3*3,000 ₪)	(524,700 ₪)
השבחה בגין הגדלת תכסית	**482,724 ₪**

[17] שיעור היוון לנכסי תעשיה ולוגיסטיקה עפ"י סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2019.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

10.2 תרומת אישור ההקלה בגובה המבנה לשווי הנכס

תוספת נפח מיוחסת להגבהת המבנה	78,653 מ"ק
מקדם השבחה משוקלל	0.192
שווי מ"ק מבונה	600 ₪
השבחה בגין הגבהת המבנה	**9,060,826 ₪**

10.3 סיכום

השבחה בגין הגדלת תכסית	482,724 ₪
השבחה בגין הגבהת המבנה	9,060,826 ₪
סה"כ השבחה במועד הקובע	**9,543,550 ₪**

11. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תיאור	**מועד קובע**	**השבחה**	**היטל השבחה**
הקלות	5.4.2020	9,543,550 ₪	4,771,775 ₪

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב
שמאית מכריעה

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com