דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)**

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **25.04.2026**

מס' בקשה/מינוי : **150-2026**

מספרנו : **9053**

לכבוד

המהפך חברה שיתופית להובלת משאות בירושלים בע"מ
דוא"ל :

באמצעות יוסף כהן שמאי מקרקעין
דוא"ל : yossi@j-cohen.com
(להלן : המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש
דוא"ל : tehila@bshemesh.co.il

באמצעות יניב אסולין שמאי מקרקעין
דוא"ל : asolinyaniv@gmail.com
(להלן : "המשיבה")

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 31411, חלקה : 19

מגרש : 117 (ע"פ תב"ע מי/בת/350/ו)

רחוב יהלום/גרניט, אזה"ת הר טוב, בית שמש

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 150-2026 מיום 22.01.2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה : הקלות.

גורם המימוש : בדרך של בקשות להיתר בניה מס' 20190091 ומס' 20240620.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 13.04.2026, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 06.02.2026 ע"י החת"מ.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב יהלום/גרניט, אזור התעשיה הר טוב, בית שמש.
גוש	:	31411.
חלקה	:	19.
שטח חלקה רשום	:	3,058 מ"ר.
מגרש	:	117 (ע"פ תב"ע מי/בת/350/ו)
זכויות רשומות	:	חכירה.
מהות הנכס	:	מגרש עליו נמצא בשלבי בניה מתקדמים, בינוי של מבנה חדש לתעשיה קלה ואחסנה.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין ה"ה יניב אסולין ואושרית יעקובי, מיום 19.11.2025.

6.2 שומה נגדית מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יוסף כהן, מיום 23.02.2026[1].

6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה מיום 24.03.2026.

6.4 העתק רישום מפנקס הזכויות לגו"ח 31411/19, מיום 05.02.2026.

6.5 דרישת תשלום היטל השבחה מיום 02.12.2025.

6.6 הסכם חכירה אשר נחתם ביום 15.08.2018 בין רמ"י, רשות הפיתוח וקק"ל (המחכירה) לבין המבקשת (החוכר) + מסמך תוספת להסכם החכירה.

6.7 מסמכי רישוי הרלבנטיים להיתר בניה מס' 20200175 ולהיתר בניה מס' 20210381.

6.8 מסמכי רישוי הרלבנטיים לבקשה מס' 20240620 לרבות תכנית הבקשה להיתר והחלטת ועדת משנה לאישורה.

[1] שמאי המבקשת ערך שומה מקורית מיום 22.02.2026 אשר בוטלה על ידו ובמקומה נערכה השומה המעודכנת המצוינת בסעיף 6.2. טיעוני שמאי המבקשת, לרבות התחשיבים שיוצגו בהחלטה זו הם מהשומה המעודכנת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועד הקובע לאומדן ההשבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
אישור בקשה להיתר 20190091	מועד אישור הבקשה בועדת משנה	14.06.2020
אישור בקשה להיתר 20240620	מועד אישור הבקשה בועדת משנה	30.07.2025

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס הנישום מהווה מגרש בעל 2 חזיתות, האחת לרחוב גרניט והשניה לרחוב יהלום, באזור התעשייה הר טוב, בית שמש. אזור התעשייה הר טוב ממוקם בחלק הצפוני-מערבי של העיר בית שמש, ממערב לכביש מס' 38. אזור התעשיה מתחלק ל-2 מתחמים : הר טוב א' והר טוב ב'.

לפי תכנית מי/בת/350/ו', ניכר כי אזור התעשייה הר טוב (ב'), מורכב ממגרשים רבים בסיווג ייעודים של תעשייה א', תעשייה ב' ותעשייה ג', חלקם בנויים וחלקם ריקים ופנויים.

פני הקרקע הטבעיים באזור התעשייה משופעים, אשר מאפשרים במגרשים רבים ניצול מס' מפלסים עם נגישות מוטורית נוחה לפריקה וטעינה.

גבולות מתחם הר טוב א'

מצפון - אזור התעשייה הר טוב א'.

ממזרח - כביש מס' 38 ומעברו מושב נחם.

מדרום - אזור התעשייה הצפוני ואזור תעשייה שורק נוחם.

ממערב - שטחים פתוחים.

תיאור סביבת הנכס

סביבת הנכס מהווה אזור תעשייה הכולל מבני תעשייה ואחסנה ומגרשי תעשייה גדולים.

מושא ההחלטה ממוקם בין רחוב יהלום לרחוב גרניט במתחם הר טוב ב'.

מתחם הר טוב ב' מהווה אזור חדש יותר באזור התעשיה (ביחס להר טוב א' הותיק). המתחם מצוי בהליכי פיתוח אשר טרם הושלמו סופית ומשכך קיימים בו מגרשים ריקים רבים, לצד מבנים בהליכי בניה בשלבים שונים.

רחוב גרניט מתעקל מדרום לצפון, תחילתו במפגש עם רחוב טופז וסופו במפגש עם רחוב אודם.

רחוב יהלום פנימי יותר, המשתרע בין רחוב בזלת לרחוב גרניט.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>פיתוח</u>

קיים פיתוח סביבתי עירוני חלקיים, בשלבי הקמה [פיתוח: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>

מרחוב גרניט (החזית המערבית של המגרש) ומרחוב יהלום (החזית המזרחית של המגרש).

8.2. <u>תיאור החלקה</u>

גוש	:	31411.
חלקה	:	19.
שטח רשום	:	3,057 מ"ר.
צורת החלקה	:	דמוית טרפז ומידותיה: חזית מערבית כ- 60 מ' לרחוב גרניט, חזית דרומית כ-63 מ' לחלקה 20 (מגרש מבונה מס' 118), חזית מזרחית כ-39 מ' לרחוב יהלום חזית צפונית כ-63 מ' לחלקה 18 (מגרש מבונה מס' 116).

8.3. <u>תיאור הנכס</u>

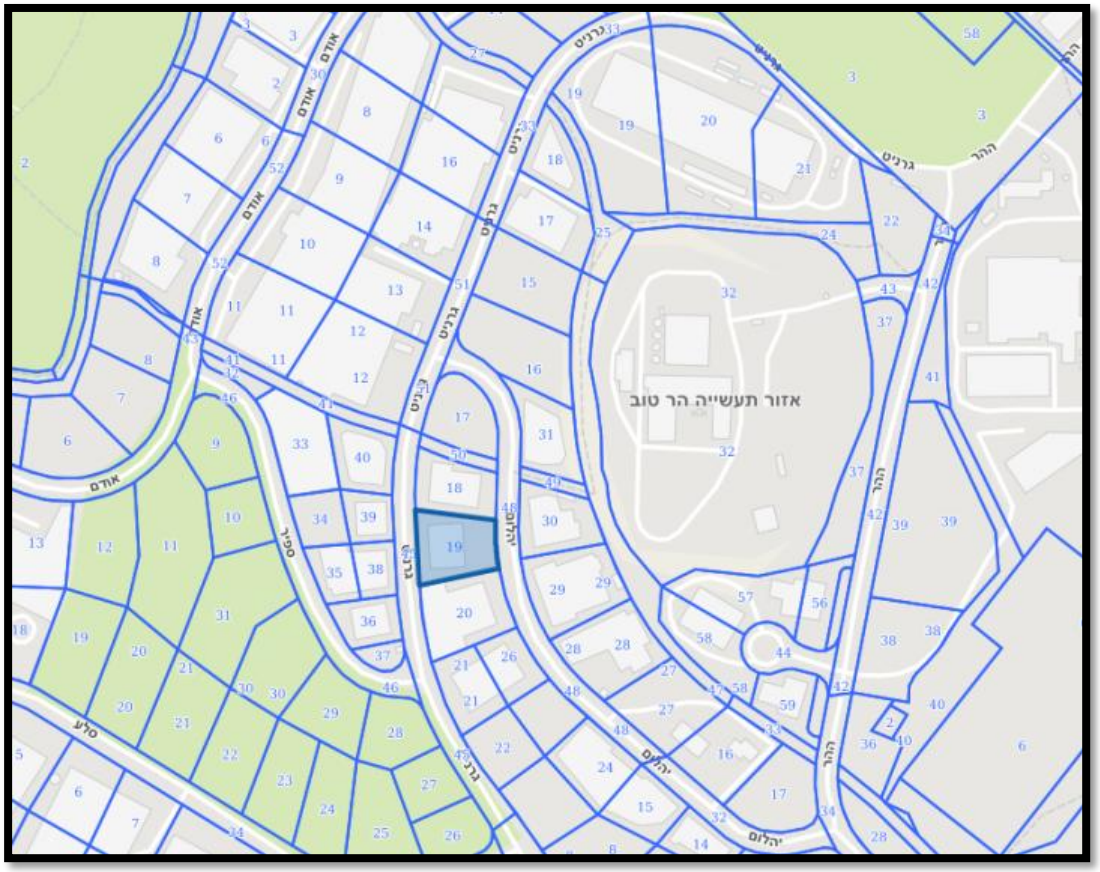
<u>הנכס</u>

הנכס מושא ההחלטה מהווה חלקה עליה נמצא בשלבים מתקדמים, בינוי של מבנה חדש לתעשיה קלה ואחסנה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תשריט החלקה וסביבת הנכס (מאתר הממשלתי גוב מאפ)



תצלום אוויר הנכס וסביבתו מיום 02.08.2024 (מאתר סימפלקס)



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

צילום הכניסה וחזית הנכס מרחוב גרניט



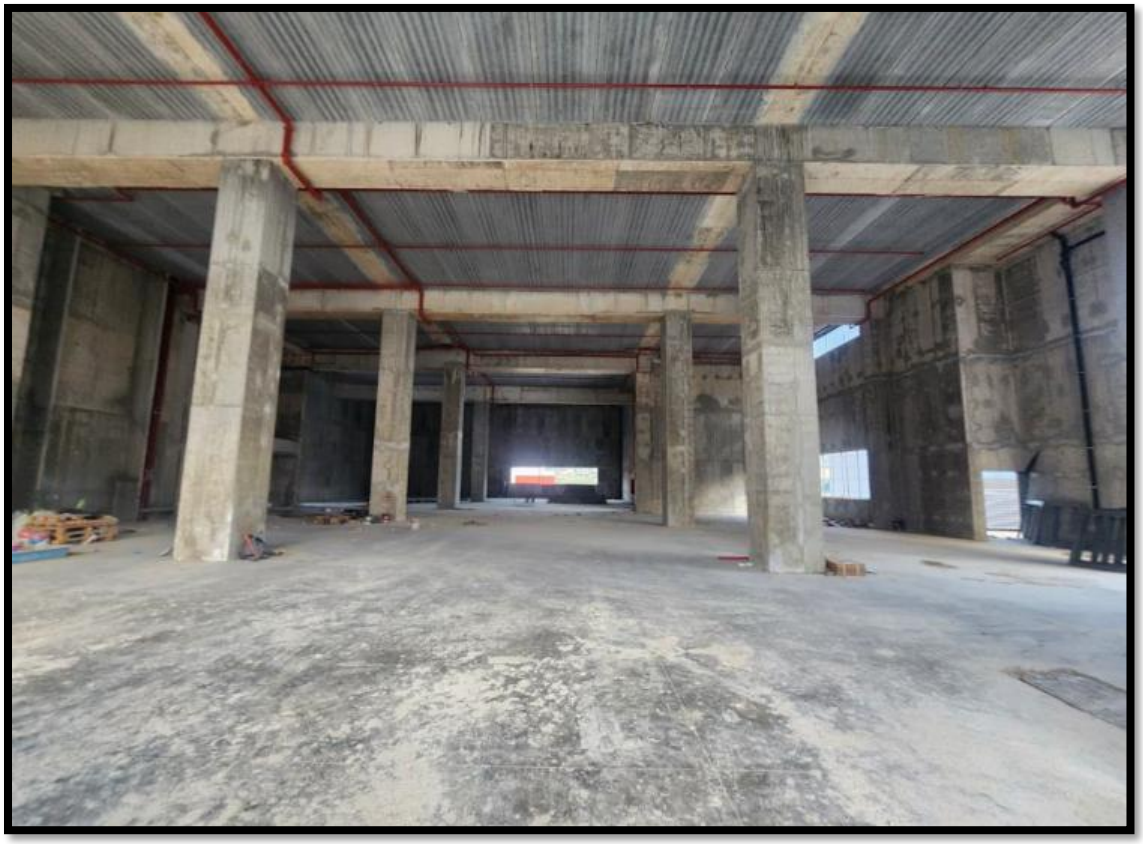
צילום הכניסה וחזית הנכס מרחוב יהלום



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

צילום פנים הנכס



צילום פנים הנכס



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 30030 מיום 05.02.2026, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש : 31411.

חלקה : 19.

שטח רשום : 3,058 מ"ר.

בעלויות : קק"ל . החלק בנכס – בשלמות.

9.2. מכרז רמ"י 29/2017[2]

בהתאם לפרסום תוצאות מכרזי רמ"י, עולה שבהתאם להחלטת ועדת המכרזים מיום 20.06.2017 , חברת ""המהפך" אגודה שיתופית להובלת משאות בירושלים בע"מ" זכתה במגרש 117 לתב"ע מי/בת/ 1350

9.3. חוזה חכירה

בהתאם לחוזה החכירה אשר נחתם ביום 15.08.2018 בין רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל ("המחכירה") לבין המהפך – אגודה שיתופית להובלת משאות בירושלים בע"מ ("החוכר") עולים בין היתר הפרטים הרלבנטיים הבאים:

תיאור הנכס	המקום: **בית שמש** השטח: **3,058** ממ"ר בערך **גוש רשום: 29757 חלקות: 1 (בחלק)** **מגרש(ים) מס' 117 לפי תכנית מפורטת מס' מי/בת/1350**
מטרת החכירה	"מטרת החכירה": **מבנה תעשיה**.
היעוד	"היעוד": **איזור תעשיה ב'**.
קיבולת הבניה	"קיבולת הבניה": על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.
תקופת החכירה	"תקופת החכירה": **49** שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ – **20.06.2017** ועד – **19.06.2066** . "תקופת חכירה נוספת": **49** שנים החל מתום תקופת החכירה.
התמורה	סך של **3,738,708.00** ש"ח, נכון ליום אשור העסקה.

[2] צוין בשומת המשיבה

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

קיבולת בניה נוספת	מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוזה זה, בניה מעבר לקיבולת תבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת, החלה על המוחכר וטעונה הסכמת המחכירה. לא תידרש תמורת נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.
הוצאות פיתוח	החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המוחכר או בגינו או בגין השימוש בו במועד תחימת חוזה זה, בין לפני חוזה זה או אחרי מועד תחימת חוזה זה, בין ששולמו על-ידי המחכירה לפני מועד תחימת חוזה זה ובין שלא שולמו על ידו. החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של המחכירה ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.
תנאים נוספים	**12. זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתוכנית מי/בת/350ו' (להלן: "התכנית") ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.** **13. בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבנייה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שינתנו על-ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה ו/או חוזת החכירה - יחולו ההוראות המגבילות, והחוכר לא יבוא אל רמ"י ו/או המשרד בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.** **15. במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרמ"י עבור הקרקע בגין תוספות אלה. בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון ביוזמת החוכר, יישא החוכר בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.**
ידיעת החוכר על טופוגרפיה	**19. החוכר מצהיר כי ראה ובדק את המגרש כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במגרש, המטרדים/ממצאים הקיימים במגרש, לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתוכניות החלות על השטח, וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים, המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לרמ"י בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.** **במגרש בו קיימים עצים, עקירתם ו/או השתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של החוכר, בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם לכל דין.** **20. ידוע לחוכר כי המקרקעין נשוא חוזה זה הוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות (ראה י"פ מס' 6152 מיום 27.10.2010). תחוכר ישא בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, תפירות בדיקה וחפירות הצלה במגרש. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין.** **מבלי לפגוע בכלליות האמור:**

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם[3]

תכנית מי/בת/350/ו' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4474 מיום 10.01.1997.
מטרת התוכנית:

1. יעוד שטחים למטרות תעשיה, שטחי ציבור, מתקנים הנדסיים ועירוניים, חניה ציבורית, מסחר, מוסדות, תחנת תדלוק ודרכים חדשות.
2. קביעת זכויות בניה ושימושים מותרים במגרשים שבתחום התכנית.
3. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב וכן תנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת הוראות לגבי תקן חניה.
5. חלוקה חדשה.

תשריט התוכנית:

ניכר כי המקרקעין מושא ההחלטה מהווים את מגרש מס' 117 בשטח של 3,057 מ"ר לפי תשריט התכנית, בייעוד תעשייה ב'.

- באזור תעשיה ב' יותרו שימושים לתעשייה ומלאכה, השימושים המותרים באזור זה הינם:
  תעשיות טקסטיל
  תעשיות הלבשה ומוצרי טקסטיל
  דפוס והוצאה לאור
  תעשיית יהלומים ותכשיטים
  מחסני אחסנה לרבות מחסני קירור ומחסני ערובה
  בתי מלאכה של אומנים המייצרים במקום ואינם מהווים מטרד סביבתי
  מלאכה זעירה ושירותי תיקונים
  משרדים הקשורים בנושא תעסוקה
- אחוזי הבניה יהיו עד 120% ב- 2 קומות עד 60% בקומה או 3 קומות בתכסית מרבית של 50% והיתרה בקומה ג' בנסיגה לקו בניין אחורי כולל גלריות (לא כולל שטחי חנייה, מכונות ומערכות, שטחים מוגנים, מכלי מים).
- גובה קומה מרבי יהיה עד 6 מ' ובסה"כ לא יחרוג גובה הבניין מ-12 מ' מעל פני קרקע סופית מתוכננת (מפלס 0.00) בחזית קדמית (לא כולל מעקה גג).
- בקומות הקרקע תותר חנות מפעל בשטח שלא יעלה על 10% משטח קומת הקרקע, למכירת תוצרת המפעל בלבד ובתנאי שימוצו מלוא זכויות הבניה במגרש.
- בתחום החזית הקדמית של כל מגרש תפותח גינה ברוחב 2 מ' ע"ח בעלי הזכויות במקרקעין. ע"פ תכנית לגינון ופיתוח אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

[3] לאור מטרת השומה שעניינה בחינת השבחה הנובעת מאישור הקלות, המצב התכנוני מוצג חלקית קרי רק התב"ע הרלבנטית. קיימות תב"עות נוספות החלות בעיר בית שמש שאינן רלבנטיות במקרה זה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- לפחות 2 מ' מרוחב השטח בחזית המבנה ישמש לגינון ונטיעות, למעט המגרשים המיועדים למסחר ולמוסדות.
- קווי הבנין באזור תעשיה ב' – קו בנין קדמי 6 מ', קו בנין אחורי 8 מ', קו בנין צידי 6 מ'. על אף האמור לעיל תותר בניה בקיר משותף בגבולות צידיים או אחוריים של כל שני מגרשים צמודים בתנאי שיתקיים תאום לעיצוב החזיתות בשני המגרשים האמורים להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית ובהסכמת בעלי הזכויות בשני המגרשים הצמודים. במקום שנקבעה בתשריט זיקת הנאה לציבור, תותר בניה בקיר משותף כאמור רק עם מתן פתרון חילופי למעבר תשתיות שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- יותר קו בנין צידי ואחורי 0 לחניה תת קרקעית בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף החניה.
- יותר איחוד מגרשים באישור הועדה המקומית.
- חניה תת קרקעית תותר עד לגבולות המגרש הצדדיים או האחוריים למעט במקום שנקבעה בתשריט זיקת הנאה לציבור, בכפוף לתנאים הבאים:

  אישור מהנדס הועדה המקומית.

  החניון כולו יבנה מתחת לפני הקרקע ולא יבלוט חלק כלשהו הימנו מעל מפלס הקרקע הסופי.

  גובה פנימי של החניון מרצפה תחתונה עד תחתית רצפה עליונה של חניון, לא יעלה על 2.2 מ', למעט בשטחים לפריקה וטעינה ושטחים לחניית רכב כבד. שבהם יותר גובה גדול יותר, בתאום עם המחלקה להסדרי תנועה במועצה האזורית.

  ניתן יהיה לאחד חניונים תת קרקעיים של שני מגרשים צמודים בהסכמת בעלי הזכויות הנוגעים בדבר.

<u>תכנוני – מצב חדש</u>

המצב החדש מהווה את ההקלות שאושרו. ראה בפרק הרישוי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

רישוי – מצב קודם

בקשה מס׳ 20180435:

בבקשה זו הופק היתר בניה מס׳ 20200175 בתאריך 23.08.2020 שמהותו עבודות חפירה ודיפון במגרש 117, במסגרת הבקשה פורסמה הקלה לקיר תמך מעל 3 מ׳.

רישוי – מצב חדש

בקשה מס׳ 20190091:

בבקשה זו הופק היתר בניה מס׳ 20210381 בתאריך 03.11.2021 שמהותו הקמת מבנה חדש לתעשיה קלה ואחסנה.

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות[4] הבאות:

- תוספת קומה
- תוספת קומה לעליית גג
- גובה המבנה

בתאריך 14.06.2020 הוחלט ע״י ועדת משנה לתכנון ובניה בית שמש לאשר את הבקשה וההקלות המבוקשות בכפוף לתנאים.

להלן טבלת השטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר הבניה כפי שהוצגה בשומת המבקשת:

השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד (ע"פי תכנית הבניה)

משרדים – קוד קיים	משרדים – שימוש מוצע	תעשיה קלה – קוד קיים	תעשיה קלה – שימוש מוצע	סה"כ שטח קיים	השימושים העיקריים (מ"ר) א – סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	הקומה והמפלס בבנין **	ב – מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מרחב מוגן	מבלט	אחר	הלק שרות (מ"ר) – סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	ג – סה"כ הבנין מ"ר	סה"כ הבנין %	לא מקורה	גדרות חיצוניות	פירים	[illegible]	מרפסת
			15.57		1221.30	39.94	מרתף 1	23.74	954.33			28.38		1006.45	32.91	2227.75	72.85		1076.74			
			819.73		819.73	25.81	קומת קרקע	23.75				28.83		52.58	1.72	872.31	28.53	531.63	324.72	14.35		
			762.85		762.85	24.95	ראשונה	23.75				28.83		52.58	1.72	815.43	26.67	67.43	27.14	14.35		
			754.39		764.09	24.95	שניה	23.75				28.83		52.58	1.72	916.57	26.71		9.14	14.35		
							גג	23.24					0.01	23.25	0.76	23.25	0.76	898.29		14.55		
			2362.24		3567.97	116.69	סה"כ המבנה	118.23	954.33			114.87	0.01	1187.44	38.83	4755.41	155.52	1407.35	1437.74	57.60		
					א									ב		ג						
			2346.57		2346.67	76.75	מעל הקרקע	94.49				86.49	0.01	180.99	5.92	2527.66	82.67	1407.35	361.00	57.60		
			15.57		1221.30	39.94	מתחת הקרקע	23.74	954.33			28.38		1086.45	32.91	2227.75	72.85		1376.74			

[4] בשומת המשיבה צוין כי לא פורסמה הקלה לניוד שטחים ממעל מפלס 0.00 למתחת מפלס 0.00 על מנת שהבקשה תעמוד בהוראות התכנית, היות והבקשה הבשילה למתן היתר בנייה, במקרה הנדון בלבד, לא תחושב השבחה בגין רכיב זה.

רח׳ יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א׳, מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל׳ 02-6569085 | פקס׳ 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>הערת הח״מ:</u>

בשומת המשיבה לא הוצגה טבלת שטחים אולם צוין כי השטחים המבוקשים בבקשה זו הם 3,584.98 מ״ר עיקרי + 1,170 מ״ר שירות.

מעיון בהחלטת הועדה שאישרה את הבקשה הנדונה, אכן השטחים המצוינים בה הם בהתאם למצוין בשומת המשיבה.

<u>מ ה ו ת   ה ב ק ש ה</u>
הקמת מבנה חדש המיועד לתעשייה קלה ואחסנה. מגרש 117.
<u>הבקשה כוללת הקלה:</u>
תוספת קומה
תוספת קומה לעליית גג.
הקלה בגובה המבנה.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ״ר – קיים	שטח עיקרי במ״ר – מבוקש	שטח שירות במ״ר – קיים	שטח שירות במ״ר – מבוקש	מס׳ יח״ד – קיים	מס׳ יח״ד – מבוקש	שטח אחר במ״ר
		תעשיה		3584.98		1170.20			
				3584.98		1170.20			
		סה״כ:		3584.98		1170.20	**%בניה:** 0.00%		

<u>מעיון באתר ההנדסה איתרתי את טבלת השטחים הבאה, המתכתבת עם השטחים שצוינו בשומת המשיבה:</u>

א – השימושים העיקריים (מ"ר) – מגורים – קוד – קיים	מגורים – שימוש – מוצע	משרדים – קוד – קים	משרדים – שימוש – מוצע	תעשיה קלה / אחסנה – קוד – קיים	תעשיה קלה / אחסנה – שימוש – מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ – מ"ר	סה"כ – % משטח המגרש	הקומה והמפלס בבנין **	ב – חלקי שירות (מ"ר) – בליטות	קומת עמודים מפלשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מרחב מוגן	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	אחר	בניה קימות	סה"כ – מ"ר	סה"כ – % משטח המגרש	ג – סה"כ הבנין – מ"ר	סה"כ הבנין – %	לא מקורה
					1230.93		1230.93	40.25	קומה תחתונה			16.68	953.91		27.85					998.44	32.65	2229.37	72.90	
					813.19		813.19	26.59	קומת קרקע			16.68			27.85					44.53	1.46	857.72	28.05	
					770.43		770.43	25.19	1			16.68			27.85					44.53	1.46	814.96	26.65	
					770.43		770.43	25.19	2			16.68			27.85					44.53	1.46	814.96	26.65	
									3			38.17								38.17	1.25	38.17	1.25	
					3584.98		3584.98	117.22	סה"כ המבנה			104.89	953.91		111.40					1170.20	38.28	4755.18	155.50	
							א													ב		ג		
					3584.98		3584.98	117.22	מעל הקרקע			104.89	953.91		111.40					1170.20	38.28	4755.18	155.50	
									מתחת הקרקע															

השונות בין השטחים קטנה (כ-17 מ״ר).

לאור האמור תובא בחשבון טבלת השטחים שאותרה על ידי, זו שהובאה בחשבון בשומת המשיבה, בהתאם לשטחים שאושרו על ידי ועדת משנה.

רח׳ יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א׳, מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל׳ 02-6569085 | פקס׳ 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא״ל dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)**

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

בקשה מס' 20240620:

מהות הבקשה הנה תכנית שינויים מהיתר קיים בבקשה 20190091, הבקשה כוללת שינויים פנימיים במבנה הכולל שינויים בפריסת הקומות, שינויים בגובה קומה, ביטול קומה במקום 3 קומות מעל מפלס ה-0.00 ל-2 קומות מעל מפלס ה-0.00, שינוי בגובה מפלס ה-0.00.

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלהלן:

- הקלה בגובה קומת מרתף מ-8.19 מ' ל-9.4 מ'.
- הקלה בגובה קומת קרקע מ- 5.9 מ' ל-9.4 מ'.

להלן טבלת השטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר הבניה:

			למטרות עיקריות				למטרות שירות								סה"כ שטח בניה		אחר
			מוצע	סה"כ			מוצע						סה"כ				מוצע
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	תעשה ומלאכה	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוד משטח המגרש[%]	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מעליות	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	חניה שירות	אחר	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוד משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוד משטח המגרש[%]	שטח מרוצף
-9.80	כן	קומה תחתונה	1228.30	1228.30	1228.30	40.17	28.08	14.27	40.26		981.47	13.67	1077.75	1077.75	35.24	2306.05	75.41	
+0.00	לא	קומת קרקע	1303.38	1303.38	1303.38	42.62	28.08	14.27	99.24	11.32			152.91	152.91	5.00	1456.29	47.62	
+9.80	לא	קומה א	868.35	868.35	868.35	28.40	28.08	14.26	43.26	3.79			89.39	89.39	2.92	957.74	31.32	511.85
+16.28	לא	יציאה לגג						14.72	42.29	101.36			158.37	158.37	5.18	158.37	5.18	
		מעל הקרקע	2171.73	2171.73	2171.73	71.02	58.16	43.25	184.79	116.47			400.67	400.67	13.10	2572.40	84.12	511.85
		מתחת הקרקע	1228.30	1228.30	1228.30	40.17	28.08	14.27	40.26		981.47	13.67	1077.75	1077.75	35.24	2306.05	75.41	
		סה"כ המבנה	3400.03	3400.03	3400.03	111.19	84.24	57.52	225.05	116.47	981.47	13.67	1478.42	1478.42	48.34	4878.45	159.53	511.85

בתאריך 30.07.2025 הוחלט ע"י ועדת משנה לתכנון ובניה בית שמש לאשר את הבקשה וההקלות המבוקשות בכפוף לתנאים.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין מושא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

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

11.2.2. "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה.

11.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. מועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועד רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]
אישור בקשה להיתר 20190091	14.06.2020	₪ 1,046,842	₪ 213,894
אישור בקשה להיתר 20240620	30.07.2025	₪ 1,584,183	₪ 152,861

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 19.11.2025:

עקרונות, גורמים ושיקולים:

כללי:

"השבחה" בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, 1965, מוגדרת כעליית שוויין של "מקרקעין" עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. שיעור היטל ההשבחה הינו מחצית מההשבחה. "מקרקעין" מוגדרים בחוק המקרקעין כקרקע וכל המחובר אליה חיבור של קבע.

מתודולוגיה:

במקרקעין אושרה מערכת הקלות אשר משנות באופן מהותי את הבינוי המבוקש ביחס לבינוי המוצע מכח הוראות תכנית מי/במ/350ו' והיתר בניה מס' 20210381, על כן אנו סבורים שתחשיב ההשבחה אשר יביא בחשבון את כלל הפרמטרים המשביחים ואת אלו שאינם משביחים, הנו ההפרש בין אומדן שווי המקרקעין בהתאם למצב התכנוני החדש/ הבקשה להיתר בנייה בניכוי אומדן שווי המקרקעין בהתאם לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר הבנייה ברם ללא השפעת אישור ההקלות המבוקשות בבקשה להיתר הבניה המהווה את גורם המימוש זאת בהתאם לפס"ד עא (תא) 1321/03 אגמון גיל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

אישור בקשה להיתר בניה מס' 20190091 - תחשיב ההשבחה נערך בהתאם למתודולוגיה שנקבעה בשומתו המכרעת של מר דוד דדון מיום 13.12.2022 למגרש מס' 82 בגוו"ח 31408/6 כדלהלן:

מצב קודם: הניצול המיטבי הינו מבנה הכולל שלוש קומות כאשר כל קומה בגובה ממוצע של 4 מ' ברוטו.

מצב חדש: בהתאם למבוקש בבקשה להיתר הבניה כאשר הובא בחשבון מקדם השבחה של שליש למרכיב הקרקע ביחס לתוספת הגובה.

אישור בקשה להיתר בניה מס' 20240620 – תחשיב ההשבחה נערך בהתחשב בבקשה להיתר בניה מס' 20190091 כדלהלן:

מצב קודם: בהתבסס על מערכת ההקלות שאושרה בבקשה להיתר בניה מס' 20190091 אשר אפשרה הגבהת גובה המבנה ותוספת קומה מעל לשלוש קומות מכח תב"ע מי/בת/350ו.

מצב חדש: בהתאם למבוקש בבקשה להיתר הבניה כאשר הובא בחשבון מקדם השבחה של שליש למרכיב הקרקע ביחס לתוספת הגובה.

מקור הביסוס לקביעת ערכי השווי:

גישת ההשוואה - קביעת שווי הנכס בגישה זו מתבססת על השוואה לעסקאות שבוצעו בנכסים הדומים במאפייניהם לנכס הנישום תוך התחשבות בגורמים שונים המשפיעים נקודתית על שווי הנכס הנישום (מתן התאמות נדרשות למאפיינים שונים, זמן וכיוצ"ב).

שומות מכריעות - שווי מ"ר מבונה שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים בסביבתו המיידית של הנכס ובסמוך למועד הקובע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>כמו כן, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:</u>

1. מיקום הנכס, בין הרחובות יהלום וגרניט, אזור התעשייה הר טוב ב', בית שמש.
2. הפיתוח הסביבתי הקיים בסביבת הנכס.
3. מהות ההשבחה אשר נוצרה לנכס כתוצאה מאישור ההקלות כפי שפורט בפרק מהות ההשבחה.
4. הטופוגרפיה הטבעית הקיימת והכבישים הסמוכים, יוצרים את האפשרות לתכנון מבנה תעשייתי הכולל גישה מוטורית מהכביש הסמוך לכל קומה תעשייתית בנפרד.
5. בחינת אפשרויות הבינוי בפועל בהתאם להיתרי בניה באזור תעשיה הר טוב ב': מעיון בהיתרי הבנייה שהופקו בסביבת הנכס וכן משיחה עם עורכי הבקשות להיתרי הבניה בסביבת הנכס המסקנה הנה כי קיים קושי לנצל את מלוא זכויות הבניה מכח תב"ע מי/בת/350-ו עקב שטחי המגרשים והצורך במתן פתרון חנייה וכן פונקציות התפעול הנדרשות במבנה תעשייתי כגון מרחבי תמרון למשאיות בחצרות וכו'.
   ברוב המקרים הבקשה להיתר בניה כוללת הקלות ע"מ לייצר את האפשרות למימוש מלוא זכויות הבנייה, בנוסף הבקשות להיתרי בניה מציגות כי התכסית המבוקשת הנה בשיעור 50% לכל היותר וניצול זכויות הבניה בשטח ממוצע של 1,000 מ"ר לדונם. ניתן לראות דוגמאות לכך בבקשות להיתרי בניה למגרשים באזור תעשיה בהתאם לתב"ע מי/בת/1350:

מס' מגרש	יעוד	שטח המגרש במ"ר	זכויות בניה מבוקשות בבקשה להיתר בניה (לא כולל שטחי חנייה, מכונות ומערכות, מכלי מים) במ"ר	מס' קומות מבוקשות בהיתר הבניה	שטח תכסית מבוקשת בהיתרי הבניה במ"ר	שיעור תכסית מבוקשת	זכויות בניה מנוצלות לדונם קרקע בהתאם להיתרי הבניה במ"ר
112+113	אזור תעשיה ב	8,667	9,164	2	4,102	47%	1,057
94	אזור תעשיה ב	4,981	5,547	2	2,863	57%	1,114
123+124	אזור תעשיה ב	5,205	5,154	2	3,017	58%	990
155	אזור תעשיה ב	3,377	3,125	1 + 2 גלריות משרדים	1,867	55%	925
116	אזור תעשיה ב	2,738	2,563	2 + 2 גלריות משרדים	1,049	38%	936

בהתאם לטבלה ניתן לראות כי השימוש הטוב והיעיל באזור תעשיה ב' הנו ניצול זכויות הבניה בשיעור מקסימאלי של כ – 1,100 מ"ר לדונם בתכסית מקסימאלית בשיעור 60% במעוגל ובפריסה ל-2 קומות כאשר ההנחה שהקומה השניה נגישה (מקדם שווי קומה 74%). לפיכך בסיס ערכי השווי ינותח לפי זכויות הבניה המופיעות לעיל והמהוות את השימוש היעיל והטוב.

6. **<u>מקדמי שווי קומות כדלהלן:</u>**

קומת כניסה תחתונה וקומת כניסה עליונה - 100%

קומה ראשונה - 60%

קומה שניה - 50%

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. מקדם שווי מעל ו/או מתחת לגובה הבסיסי של עסקאות ההשוואה[5] המהווה את נקודת הייחוס הנו לאחר כלל הפרמטרים הנדרשים לייצור השטח, יחושב לפי מקדם בשיעור 1/3 על בסיס הכרעות שמאים מכריעים כדלהלן:

שמאי מכריע	תאריך הכרעה	גו"ח	כתובת	שיעור הה שבחה לתועלת מעבר לגובה המאושר
אייל יצחקי	24.06.2015	5449/6	יישוב גני טל	33%
אורית גלן	25.11.2021	31411/24+31409/15	רח' יהלום 123, אזור תעשיה הר טוב ב'	25%
דוד דדון	13.12.2022	3140/6	האודם 3, זור תעשיה הר טוב	33%
יגאל יוסף	16.06.2022	31411/18	יהלום 116, אזור תעשיה הר טוב ב	סך ההשבחה 76% לתוספת הנפח שעד לגובה 6.65 מ' ותוספת תועלת בשיעור 33% לתוספת הנפח שעד לגובה 12.39 מ'
דנה שחור	16.04.2023	29756/4	גרניט 32, אזור תעשיה הר טוב ב'	33%
רמה מאור	06.01.2025	31410/5	רח' אודם 21, אזור תעשיה הר טוב ב'	33%

8. **<u>השבחה בגין בקשה להיתר בניה מס' 20190091</u>:**

8.1. המועד הקובע הינו יום אישור ההקלה ע"י ועדת המשנה, דהיינו, 14.06.2020.

8.2. פריסת הזכויות במצב הקודם - לצורך חישוב ההשבחה הובא בחשבון שהתכסית המבוקשת בקומת הכניסה התחתונה, הינה התכסית המקסימלית (עקב צורת המגרש ופתרון החנייה) וניתן לנצל את יתר זכויות הבניה ביתר הקומות ללא אישור הקלה לתוספת קומה.

8.3. הקלה לתוספת קומה - היות והמסקנה שניתן היה לנצל את כלל הזכויות במגרש, ההשבחה בהקלה זו מהווה שיפור תכנון בלבד, במקרה הנדון ההשבחה הנוצרת מהקלה זו הנה יצירת חצר תפעולית בקומת הכניסה העליונה.

9. **<u>מדרגת השבחה שניה – בקשה להיתר בניה מס' 20240620</u>:**

9.1. המועד הקובע הינו יום אישור ההקלה ע"י ועדת המשנה, דהיינו, 30.07.2025.

9.2. כפי שהוסבר לעיל, המצב הקודם מהווה את שווי המקרקעין בהתאם לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר הבנייה ללא השפעת אישור ההקלות המבוקשות הנוכחיות זאת בהתאם לפס"ד עא (תא) 1321/03 אגמון גיל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

9.3. נתוני שווי מצב חדש: מבוקש מבנה בגובה 26.08 מ' בשטח 3,400.03 מ"ר עיקרי בפריסת השטחים בשלוש קומות.

9.4. נתוני שווי מצב קודם: יובאו בחשבון סך השטחים המבוקשים בבקשה להיתר בניה בשטח 3,400.03 מ"ר[6] בהתאם למאפייניהם כפי שמאושרים בקשה להיתר בניה מס' 20190091 מ"ר כדלהלן:

- המבנה כולל 4 קומות.
- גובה קומת הקרקע התחתונה 8.4 מ', יתר הקומות בגובה 6.12 מ'.
- בנוסף לשטחים העיקריים קיימת חצר בשטח 536 מ"ר.

10. בהתאם להחלטת וועדת ערר בשם ח.ש.ד.ר, שטחי המרחבים המוגנים לא הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

11. ערכי השווי אינם כוללים מע"מ.

[5] במקרה הנדון השווי הבסיסי הינו 6 מ'.

[6] ז"ב שאושרו בבקשה להיתר בניה מס' 20190091 ואינן מבוקשות בבקשה זו (בקשה מס' 20240620), הובאו במצב קודם ברכיב ההשבחה בלבד וללא רכיב ז"ב, היות ובגין זכויות אלו חושבה השבחה בבקשה להיתר מס' 20190091 וקיימות בשני מצבי התכנון.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מהות ההשבחה</u>:

<u>אישור הקלות – בקשה להיתר בניה מס' 20190091</u>:

- **<u>הקלה לתוספת קומה</u>:**

מעיון בהיתר הבנייה הקיים במגרש הנדון וכן משיחה עם עורכי הבקשות בסביבת הנכס המסקנה המתבקשת כי קיים קושי לנצל את יתרת זכויות הבנייה עקב מגבלות החנייה וכן פונקציונליות התפעול הנדרשות במבנה כגון יצירת חניות תפעוליות, מרחבי תמרון למשאיות בחצרות וכו', מתן ההקלה יצרה את האפשרות למימוש זכויות הבנייה בקומה נוספת (קומת המרתף) ללא הקטנת שטחי החצרות והחניות הקיימים בצורה פונקציונאלית וכן יצירת חצר תפעולית כחלק אינטגרלי מקומת הכניסה העליונה.

- **<u>הקלה לתוספת קומה לעליית גג</u>:**

הקלה זו יוצרת את האפשרות התכנונית להמשך גרם מדרגות והמעליות למפלס קומת הגג כך שקיים שיפור נגישות. ההשבחה בגין רכיב זה גלומה בשווי מצב חדש שנאמד בשומה זו.

- **<u>הקלה בגובה המבנה</u>:**

הקלה בגובה המבנה אפשרה את הגבהת גובה הקומות ובכך תורמת לשיפור התכנון על ידי ניצול נפח גדול יותר במבנה וניצול מיטבי של זכויות הבניה. האמור בא לידי ביטוי בבקשות להיתרי בנייה המאושרות בשנים האחרונות, הכוללות הקלות בגובה במבני תעשייה/אחסנה, הן באזור התעשייה נשוא שומתנו והן באזורים סמוכים[7].

הוראות תב"ע מי/בת/350-ו קובעות כי גובה קומה מרבי יהיה עד 6 מ' ובסה"כ לא יחרוג גובה הבניין מ-12 מ' מעל פני קרקע סופית מתוכננת (מפלס 0.00) בחזית קדמית (לא כולל מעקה גג) ואחוזי הבניה יהיו עד 150% ב- 3 קומות בתכסית מרבית של 50% בקומה, או בשתי קומות בתכסית מרבית של 60% לקומה והיתרה בקומה ג' בנסיגה לקו בניין אחורי כולל גלריות (לא כולל שטחי חנייה, מכונות ומערכות, שטחים מוגנים, מכלי מים).

בבקשה להיתר בניה מושא השומה מבוקש בניין תעשייתי בן 4 קומות (3 קומות מכח תב"ע מי/בת/1350 וקומה נוספת מכח הקלה), המסקנה המתבקשת מכך הינה כי טרם אישור ההקלות ניתן היה לבנות 3 קומות כאשר גובה כל קומה ברוטו הינו 4 מ' בממוצע.

כתוצאה מאישור ההקלה להגבהת גובה מבנה, אושר מבנה בגובה 26.76 מ' במקום מבנה בגובה 12 מ' וכתוצאה הגבהת גובה הקומות מ-4 מ' לגובה של עד 8.4 מ' כדלהלן:

קומה	מפלס	גובה שטחי הבניה - טרם אישור ההקלה	גובה שטחי הבניה - לאחר אישור ההקלה
כניסה תחתונה	-8.40	4	8.4
כניסה עליונה (קרקע)	0.0	4	6.12
ראשונה	+6.12	4	6.12
שניה	+12.24	4	6.12

[7] ראו הכרעת גב' דנה שיחור במינוי 1371-2021.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>אישור הקלות – בקשה להיתר בניה מס' 20240620:</u>

- **<u>הקלה בגובה קומת מרתף מ-8.19 מ' ל-9.4 מ' והקלה בגובה קומת קרקע מ- 5.9 מ' ל-9.4 מ':</u>**

הקלה זו אפשרה את פריסת הקומות מחדש באופן מיטבי ע"י הגבהת גובה קומת הכניסה התחתונה והגבהת קומת הכניסה העליונה המהוות את הקומות בעלות הערך הגבוה ביותר בשימושי תעשייה ואחסנה היות וכל אחת מהן מהווה קומת קרקע תעשייתית הכוללת גישה תפעולית מוטורית מהרחוב, בכך הקלות אלו יצרו ניצול מיטבי של נפח המבנה.

<u>ערכים יסודיים ותחשיבים - בקשה להיתר 20190091 למועד קובע 14.06.2020:</u>

<u>עסקאות השוואה למגרשי תעשיה מסביבת הנכס כפי שמדווחות במערכת "מידע נדלן" רשות המיסים:</u>

תאריך עסקה	מגרש	שטח המגרש	ז"ב	ז"ב במ"ר	תמורה מוצהרת	חלקק נמכר
04.12.2018	123	5,000	120%	6,000.00	₪ 11,500,000	₪ 2,300,000
24.08.2021	97+212	5,542	120%	6,650.40	₪ 12,853,000	₪ 2,319,199
20.01.2019	122	1,872	120%	2,246.40	₪ 4,000,000	₪ 2,136,752
10.12.2018	121	1,864	120%	2,236.80	₪ 3,400,000	₪ 1,824,034

בהתאם לערכי השווי המפורטים לעיל, ראוי לקבוע שווי דונם ביעוד תעשיה נכון למועד הקובע 14.06.2020 בסך של כ-2,100,000 ₪.

<u>להלן קביעת שווי מ"ר מבונה בהתאם לאמור לעיל:</u>

שווי דונם תעשייתי בסביבה			**2,100,000** ₪
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקוו' במ"ר**
קומת קרקע	500	100%	500
קומות נוספות	600	74%	444
חצר	500	30%	<u>150</u>
שטח במ"ר אקוו'			<u>1,094</u>
שווי מ"ר מבונה אקוו'			1,920 ₪

<u>בחינת הכרעות שמאים מכריעים:</u>

- בשומתו המכרעת של מר יעקב פז מיום 03.06.2021 בגו"ח 31411/31, רח' יהלום 21, בית שמש, הידוע כמגרש 114 בשטח 2,899 מ"ר בייעוד אזור תעשיה ב' בו מותר בניית 120%, נקבע שווי מ"ר מבונה אקוו' בסך 1,900 ₪ למועד קובע 27.02.2020.
- בשומתו המכרעת של מר יגאל יוסף מיום 16.06.2022 בגו"ח 31411/18, רח' יהלום 116, בית שמש, הידוע כמגרש 116 בשטח 2,740 מ"ר וייעוד אזור תעשיה ב' בו מותר בניית 120%, נקבע שווי מ"ר מבונה אקוו' בסך 2,400 ₪ למועד קובע 28.01.2021.
- בשומתו המכרעת של מר דוד דדון מיום 13.12.2022 בגו"ח 31408/6, רח' האודם 3, אזור תעשיה הר טוב, בית שמש הידוע כמגרש מס' 82 בשטח 4,005 מ"ר בייעוד אזור תעשייה ג' – אזור תעשיה עתירת ידע וטכנולוגיה בו שיעור הבניה מסתכם ל-150%, לאחר סקירת מספר רב של עסקאות נקבע שווי דונם בסך 3,310,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך 2,600 ₪ למועד קובע 28.01.2021.
- בשומתה המכרעת של גב' דנה שחור מיום 16.04.2023 בגו"ח 29756/4, רח' גרניט 32, אזור תעשיה הר טוב ב' הידוע כמגרש מס' 111 בייעוד אזור תעשיה ב' בו מותר בניית 120%, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,400 ₪ למועד קובע 28.01.2021.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- בשומתה המכרעת של גב' אורית גלן מיום 25.11.2021 בגו"ח 31411/24 + 31409/15, רח' יהלום 123, אזור תעשיה הר טוב ב' הידוע כמגרשים מס' 124-123 בייעוד אזור תעשיה ב' בו מותר בניית 120%. נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,400 ₪ למועד קובע 28.01.2021.

בהתאם לכלל הנתונים המוצגים לעיל, בהתייחס למאפייני המגרש הכולל מיקומו האטרקטיבי עולה כי סביר לאמוד שווי מ"ר מבונה אקוו' בגבולות 1,900 ₪ למ"ר אקו' בגובה קומה של 6 מ' ברוטו.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

תחשיב ההשבחה - בקשה להיתר בניה 20190091							
מצב קודם							
מהות	מפלס	קומה	גובה תקרה במ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ במ"ר אקוו'
שטח עיקרי במ"ר	-8.4	כניסה תחתונה	4	1,230.93	100%	85.7%	1,055.08
שטח עיקרי במ"ר	0	כניסה עליונה	4	1,198.41	100%	85.7%	1,027.20
שטח עיקרי במ"ר	+6.12	ראשונה	4	1,155.65	60%	85.7%	594.33
סה"כ מ"ר אקוו'							2,676.62
שווי מ"ר מבונה							₪ 1,900
שווי מצב קודם							₪ 5,085,576

מצב חדש							
מהות	מפלס	קומה	גובה תקרה במ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ במ"ר אקוו'
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	-8.4	כניסה תחתונה	8.40	1,230.93	100%	113.3%	1,395.05
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	0	כניסה עליונה	6.12	813.19	100%	100.7%	818.61
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+6.12	ראשונה	6.12	770.43	60%	100.7%	465.34
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+12.24	שנייה	6.12	770.43	50%	100.7%	387.78
חצר תיפעולית	+6.12	כניסה עליונה	-----	536.00	30%	100.0%	160.80
סה"כ							3,227.59
שווי מ"ר מבונה							₪ 1,900
שווי מצב חדש							₪ 6,132,417

סיכום ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 6,132,417
שווי מצב קודם	₪ 5,085,576
השבחה	₪ 1,046,842
היטל השבחה (50%)	₪ 523,421

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ערכים יסודיים ותחשיבים - בקשה להיתר 20240620:

ערכי שווי:

חוזה מכר למגרשים 96-95 מיום 26.03.2025:

בהסכם זה הממכר כולל את מלוא זכויות המוכר במקרקעין המהווים את חלקות 95 ו-96 (גוש 31410, חלקות 7+6) ובשטח כולל של 12,077 מ"ר בהתאם לתב"ע מי/בת/350ו בתמורה ל- 40,000,000 ₪ (39,418,332 ₪ + 581,668 ₪ עבור עלות עבודות חשמל). עסקה זו מצביעה על תמורה של כ- 3,312,080 ₪ לדונם תעשייתי.

מכרז רמ"י ים/254/2022, נדון בוועדת מכרזים בתאריך 24.09.2024:

מתחם	מגרש	גוש	חלקה	יעוד	שטח במ"ר	סכום זכיה	הוצאות פיתוח	סה"כ סכום זכיה + הוצאות פיתוח	תמורה לדונם
א	1/1	31406	4 (64 בהתאם לתצ"א)	אזור תעשיה ג	2,154	₪ 13,201,578	₪ 813,025	₪ 14,014,603	₪ 6,506,315
ב	55	31408	25	אזור תעשיה ג	4,458	₪ 8,916,000	₪ 1,682,668	₪ 10,598,668	₪ 2,377,449
ג	56	31408	24	אזור תעשיה ג	3,309	₪ 10,464,900	₪ 1,248,979	₪ 11,713,879	₪ 3,540,006
ד	57	31408	23	אזור תעשיה ג	3,389	₪ 10,721,000	₪ 1,279,175	₪ 12,000,175	₪ 3,540,919
ה	58	31408	22	אזור תעשיה ג	3,705	₪ 8,439,989	₪ 1,398,449	₪ 9,838,438	₪ 2,655,449
ו	59	31408	21	אזור תעשיה ג	4,061	₪ 7,565,555	₪ 1,532,820	₪ 9,098,375	₪ 2,240,427
ז	60	31408	20	אזור תעשיה ג	4,280	₪ 8,560,000	₪ 1,615,482	₪ 10,175,482	₪ 2,377,449
ח	61	31408	19	אזור תעשיה ג	4,343	₪ 8,686,000	₪ 1,639,261	₪ 10,325,261	₪ 2,377,449
ט	68	31408	12	אזור תעשיה ג	4,243	₪ 8,157,384	₪ 1,601,516	₪ 9,758,900	₪ 2,300,000
י	69	31408	11	אזור תעשיה ג	7,163	₪ 13,771,233	₪ 2,703,667	₪ 16,474,900	₪ 2,300,000
יא	70	31408	9	אזור תעשיה ג	3,243	₪ 8,177,777	₪ 1,224,067	₪ 9,401,844	₪ 2,899,119
יב	71	31408	10	אזור תעשיה ג	2,446	₪ 6,687,777	₪ 923,240	₪ 7,611,017	₪ 3,111,618
יג	72	31408	31	אזור תעשיה ג	5,731	₪ 9,360,026	₪ 2,163,160	₪ 11,523,186	₪ 2,010,676
יד	73	31408	30	אזור תעשיה ג	3,894	₪ 8,726,454	₪ 1,469,786	₪ 10,196,240	₪ 2,618,449
טו	74	31408	29	אזור תעשיה ג	3,170	₪ 7,045,876	₪ 1,196,513	₪ 8,242,389	₪ 2,600,123
טז	75	31408	28	אזור תעשיה ג	2,696	₪ 8,555,555	₪ 1,017,603	₪ 9,573,158	₪ 3,550,875
יז	76	31408	27	אזור תעשיה ג	2,173	₪ 5,877,777	₪ 820,197	₪ 6,697,974	₪ 3,082,363

כפי שעולה מאתר "מידע נדלן" בוצעו עסקאות מכר לאחר המכרז לשלושה מגרשים הנכללים במכרז בשוק הפרטי כדלהלן:

תאריך עסקה	גו"ח	תב"ע	מגרש	יעוד	שטח מגרש במ"ר	תמורה	תמורה בתוספת פיתוח	תמורה לדונם
24.11.2024	31408/9	מי/במ/350 ו	70	אזור תעשיה ג	3,246.00	₪ 8,805,504	₪ 10,029,571	₪ 3,089,825
24.11.2024	31408/27	מי/במ/350 ו	76	אזור תעשיה ג	2,171.00	₪ 6,298,391	₪ 7,118,588	₪ 3,278,944
07.10.2024	31408/10	מי/במ/350 ו	71	אזור תעשיה ג	2,448.00	₪ 6,687,777	₪ 7,611,017	₪ 3,109,076

סיכום נתוני המכרז:

מעיון בחוברת המכרז עולים העובדות הבאות:

- המגרשים נכללים בגבולות תב"ע מי/בת/350 ו' בייעוד כאזור תעשייה ג, בו השימושים המותרים הנם תעשייה עתירת ידע ולא תעשייה כבמושא השומה.
- בהתאם למסמכי המכרז מקודמת תב"ע 151-1104678 שמטרתה שינוי ייעוד לצורך התאמת המגרשים לאופי השימוש והבינוי בסביבה (מרלו"גים) תוספת שימושים תעשיתיים, הגדלת זכויות הבנייה והגבהת גובה המבנה ל – 24 מ'.

קרי, תוצאות המכרז משקפות שימוש לתעשייה עתירת ידע, כאשר שווי לתעשייה הנו דחוי ומשקף תשלום היטל השבחה צפוי בעל היקף כספי לא מבוטל.

- פני המגרשים המצוינים בטבלה א' גבוהים מהסביבה בכ- 10-20 מ'.
- במגרשים 55, 56, 61, 68, 69, 75, 76 קיימים עודפי חפירה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- לאור האמור, המסקנה שהתמורה ששולמה מגלמת דחייה למימוש לרבות תשלום היטל השבחה, עלויות חפירה ודיפון עודפות ואפשרויות ניצול בעלות אפקטיבית פחותה ובהתחשב בעסקאות המכר שנערכו, על כן סביר לאמוד שווי דונם בממוצע בסך של כ- 4,000,000 ₪[8].

<u>עסקאות מכר לקרקעות כפי שעולה מאתר מידע נדלן וחוזי מכר המצויים בידי הח"מ:</u>

תאריך עסקה	ג"ח	מיקום	מגרש	תב"ע	יעוד	שטח מגרש במ"ר	תמורה	תמורה לדונם
23.08.2022	31409/14	אזור תעשיה הר טוב ב	125	מי/במ/350 ו	אזור תעשיה ב	1,863	₪ 8,025,000	₪ 4,307,568
14.09.2023	31411/17	אזור תעשיה הר טוב ב	115	מי/במ/350 ו	אזור תעשיה ב	2,831	₪ 15,350,000	₪ 5,422,112
07.04.2022	31409/14	אזור תעשיה הר טוב ב	125	מי/במ/350 ו	אזור תעשיה ב	1,863	₪ 8,025,000	₪ 4,307,568

בהתאם לעסקאות המכר המפורטות לעיל, ראוי לקבוע שווי דונם במקרקעין מושא השומה בסך 4,000,000 ₪ נכון למועד הקובע.

<u>סיכום ערכי השווי:</u>

להלן משקולות לקביעת ערכי השווי בהתאם למקור האינפורמציה:

מקור השווי	שווי דונם	משקל בקביעת שווי דונם	שווי יחסי
חוזה מכר משנת 2025	₪ 3,312,081	40%	₪ 1,324,832
מכרז רמ"י	₪ 4,000,000	40%	₪ 1,600,000
עסקאות מכר משנת 2022-2023	₪ 4,000,000	20%	₪ 800,000
אומדן שווי דונם בסביבה במעוגל			₪ 3,720,000

<u>להלן קביעת שווי מ"ר מבונה בהתאם לאמור לעיל:</u>

שווי דונם תעשייתי בסביבה			**₪ 3,720,000**
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקוו' במ"ר**
קומת קרקע	500	100%	500
קומות נוספות	600	74%	444
חצר	500	30%	150
שטח במ"ר אקוו'			1,094
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ 3,400

בהתאם לערכי השווי המפורטים לעיל הכוללים הכרעות שמאים מכריעים ועסקאות מכר, ראוי לקבוע שווי מ"ר מבונה אקוו' בסך 3,400 ₪ במקרקעין מושא השומה בגובה קומה של 6 מ'.

[8] תשומת הלב שמגרש מס' 1/1 שהנו בעל טופוגרפיה מישורית נמכר בסך 6.5 מלש"ח.שווי לפני עלויות חפירה ודיפון בגבולות 3,150,000 ₪ ובתוספת סבירה של עלויות חפירה ודיפון הנאמדות בגבולות מינימליים 55 ₪ חפירה ודיפון * 15 מ' גובה מינימליים ליישור פני השטח כבמושא השומה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה - בקשה להיתר בניה 20240620							
מצב קודם							
מהות	מפלס	קומה	גובה תקרה במ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה / חצר	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ במ"ר אקוו'
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	-8.4	כניסה תחתונה	8.40	1,230.93	100%	113.3%	1,395.05
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	0	כניסה עליונה	6.12	813.19	100%	100.7%	818.61
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+6.12	ראשונה	6.12	770.43	60%	100.7%	465.34
שטח עיקרי קומה ב' המבוקש בהקלה במצב החדש	+12.24	שנייה	6.12	585.48	50%	100.7%	294.69
יתרת שטחים שאושרו בבקשה 20190091 ולא מנוצלים בבקשה הנדונה				184.95	50%	0.7%	0.62
חצר תיפעולית	+6.12	כניסה עליונה	----	536.00	30%	100.0%	160.80
סה"כ							3,135.11
שווי מ"ר מבונה							₪ 3,400
שווי מצב חדש							₪ 10,659,384

מצב חדש							
מהות	מפלס	קומה	גובה תקרה במ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ במ"ר אקוו'
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	-9.80	קרקע תחתונה	9.80	1,228.30	100%	121.1%	1,487.61
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	0	קרקע	9.80	1,303.38	100%	121.1%	1,578.54
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+9.80	ראשונה	6.48	868.35	60%	102.7%	534.90
סה"כ מ"ר אקוו'							3,601.05
שווי מ"ר מבונה							₪ 3,400
שווי מצב חדש							₪ 12,243,568

סיכום ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 12,243,568
שווי מצב קודם	₪ 10,659,384
השבחה	₪ 1,584,183
היטל השבחה (50%)	₪ 792,092

השומה:

בשים לב לעובדות עקרונות ושיקולים שהובאו הריני קובע את ההשבחה כלהלן:

מגרש	גורם מימוש	גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל 50%
117	אישור בקשה להיתר בניה מס' 20190091 הכוללת הקלות	הקלות בניה	14.06.2020	₪ 1,046,842	₪ 523,421
	אישור בקשה להיתר בניה מס' 20240620 הכוללת הקלות	הקלות בניה	30.07.2025	₪ 1,584,183	₪ 792,092

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 23.02.2026:

עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את היטל ההשבחה בנכס הנדון, לקחתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלקמן.

- מיקומו הכללי של הנכס.
- מכלול העקרונות השיקולים וההנחות כמפורט בפרק מתודולוגיה ותחשיבים.
- אופי הנכס: בייעוד "**אזור תעשיה ב**'" עליו מתוכנן מבנה תעשיה.
- המועד הקובע בכל אחת מהחלופות לפי העניין כמפורט בס' 4 לעיל.
- על מנת לצמצם את המחלוקת אימצתי את הערכים שנקבעו בשומת הועדה המקומית.
- השומה אינה כולל רכיב מע"מ.

מתודולוגיה ותחשיבים

בשנים האחרונות אנו עדים לתהליך מואץ של תכנון והקמה של מרכזיים לוגיסטיים במגוון רחב של גדלים ושימושים, החל ממרכזי ענק של חברות שילוח, יבואנים של מותגים מובילים, יצרנים, קמעונאים וכו' לצד מבנים לעסקים בנונים וקטנים כמו המבנה נשוא שומה זו.

חלק גדול מהפרויקטים מוקמים באזורי "תעשיה מסורתית" (כמו במקרה הנדון) שלא בהכרח תוכננו מראש לשמש ללוגיסטיקה ועל כן, במקרים רבים, התכנון ובעיקר גובה קומה/מבנה לא תואמים את הצרכים הספציפיים של מבנה לוגיסטי ואחסנה וגם לא מביאים בחשבון את השיפורים הטכנולוגים המאפשרים אחסנה גם בגבהים משמעותיים (מתקני הנפה מתקנים רובוטיים וכו') על אף עלותם הגבוה.

על כן במקרים רבים נאלצים היזמים במסגרת בקשה להיתר לכלול הקלה בגובה המבנה, כשיפור תכנון, על אף שנפח האחסון הנוסף שמתקבל כתוצאה מההקלה מאופיין באפקטיביות פוחתת ביחס לנפח האחסנה הבסיסי.

על כן מתודולוגית תחשיב ההשבחה הנכונה לשומת השבחה במקרים הנ"ל הנה תחשיב השבחה המתבסס על תוספת הנפח המתקבלת כתוצאה מהגבהת המבנה שכן היא משקפת את השיפור הנכון באפשרות הניצול.

על כן בשלב ראשון בדקתי את נפח שטח האחסון בכל חלופה וחלופה לפי העקרונות שלהלן.

תוספת נפח אחסון

תוכנית בקשה להיתר משנת 2020 (20190091):

מצב קודם

בשלב ראשון בדקנו את החלופה המיטבית לאופציות השונות בהתאם לתוכנית מי/בת/350-ו בשים לב לאפשרויות הניצול במגרש לפי 60% בקומת ב-2 קומות ובסה"כ 120% או לחילופין 50% בקומה ב-2 קומות וניצול יתרת הזכויות בקומה שלישית בשיעור 20% בנסיגה המאפשר בניית מרפסת שירות לאחסנה פתוחה במפלס הקומה השלישית כדלקמן:

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מצב קודם - בהתאם לתוכנית מי/בת/350-ו'
אינו מהווה BU
חלופה א' (1) - ניצול ב-2 קומות

קומה	נפח	גובה תקרה	נפח
קרקע I	1616.91	4	6,468
קרקע II	1761.25	4	7,045
חצר I	517.68		
חצר II	873.29		
סה"כ נפח בחלופה זו			13,513

אכן בחלופה זו לא רק שמתקבל נפח אחסון נמוך יחסית, גם לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה המוקנות עפ"י תוכנית מי/בת/350-ו.
ועל כן התבססנו בתחשיב על חלופה המאפשרת ניצול מטבי הן מבחינת נפח האחסון והן מבחינת שטחי החצרות ומרפסת תפעולית לאחסנה פתוחה כדלקמן.

חלופה א' (2) - ניצול ב-3 קומות
מהווה BU

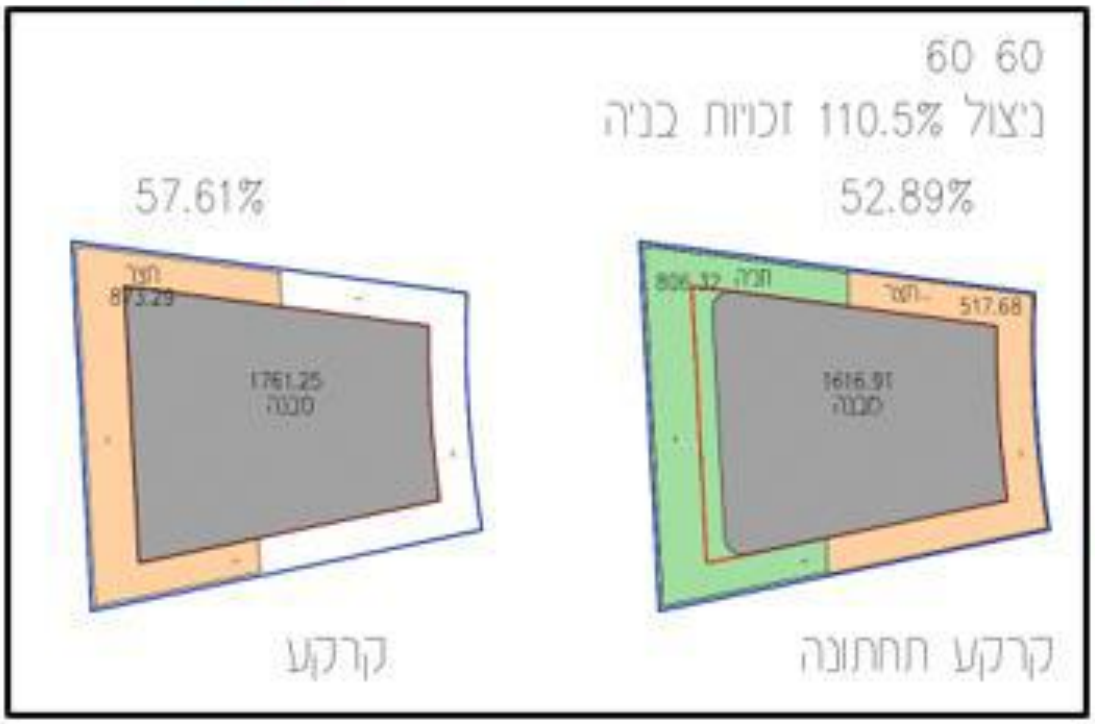
קומה	שטח	גובה תקרה	נפח
קרקע I	1529	4	6,116
קרקע II	1529	4	6,116
קומה א'	611.6	4	2,446
חצר I	542.37		
חצר II	873.29		
מרפסת תפעולית	733.7	12	
סה"כ נפח בחלופה זו			**14678.4**

לפיכך לצורך התחשיב במצב קודם התבססנו על החלופה המאפשרת בינוי בשלוש קומות.
יוער כי חלופה זו מיטבית לא רק ביחס לנפח האחסון המתקבל אלא גם בשטחי החצרות ובאפשרות של בניית מרפסת תפעולית לאחסנה פתוחה.

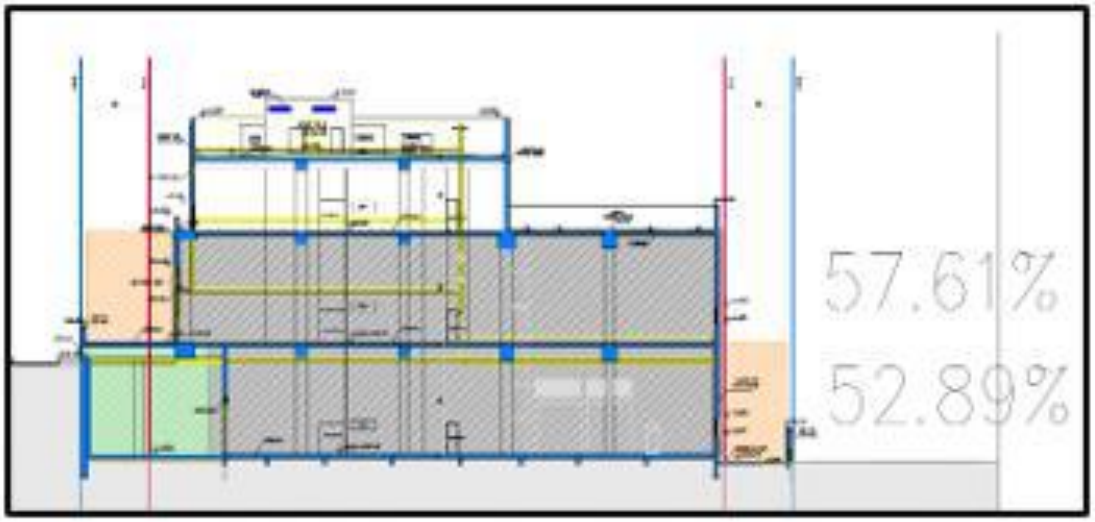
סכמות תכנוניות לחלופות הנ"ל כולל פירוט שטחים אשר נערכו ע"י עורך הבקשה צורפו כנספח ו'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

חלופה א (1) ניצול ב-2 קומות (תב"ע)



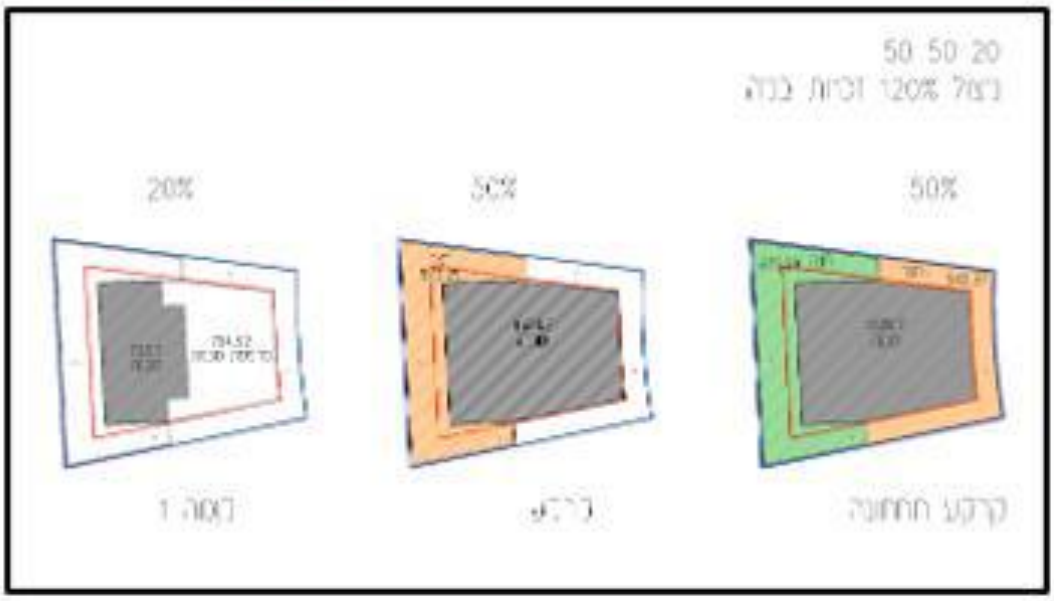
חתך



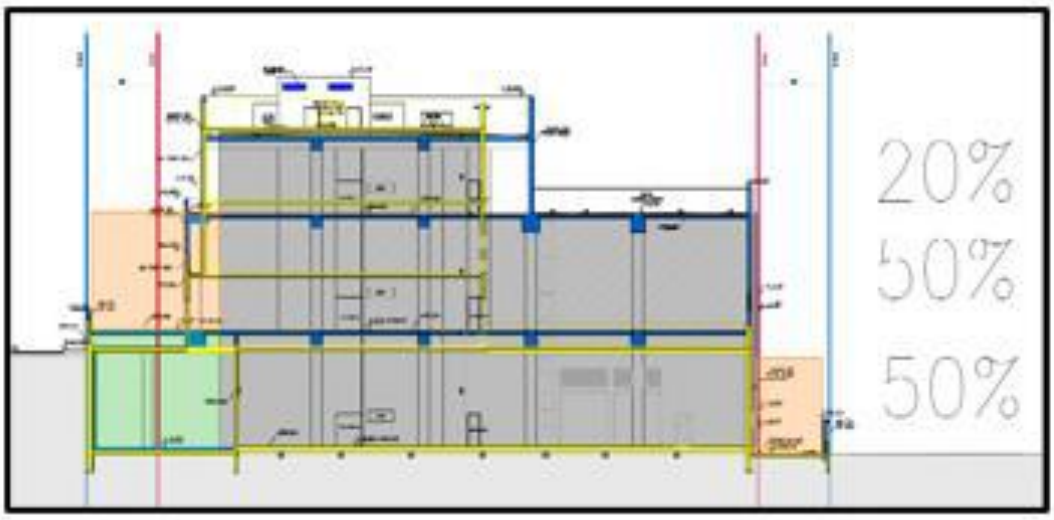
רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

חלופה א' (2) – ניצול ב-3 קומות (תב"ע – BU)



חתך



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מצב חדש בקשה 2020</u>

בשלב שני, כבסיס לאומדן היטל ההשבחה בעקבות אישור תוכנית בקשה להיתר מס 20190091 בדקנו את נפח האחסון המתקבל כתוצאה מאישור ההקלה לגובה.

יודגש כי הגובה שהובא על ידנו בחשבון הנו הגובה המקסימאלי של הקומה האחרונה 18.36 ולא 20.36 שזהו גובה הכולל את מעקה מפלס גג המבנה אשר לא משמש לאחסנה.

<u>חלופה ב'</u>

<u>מצב חדש - תוכנית בקשה להיתר מס' 20190091</u>

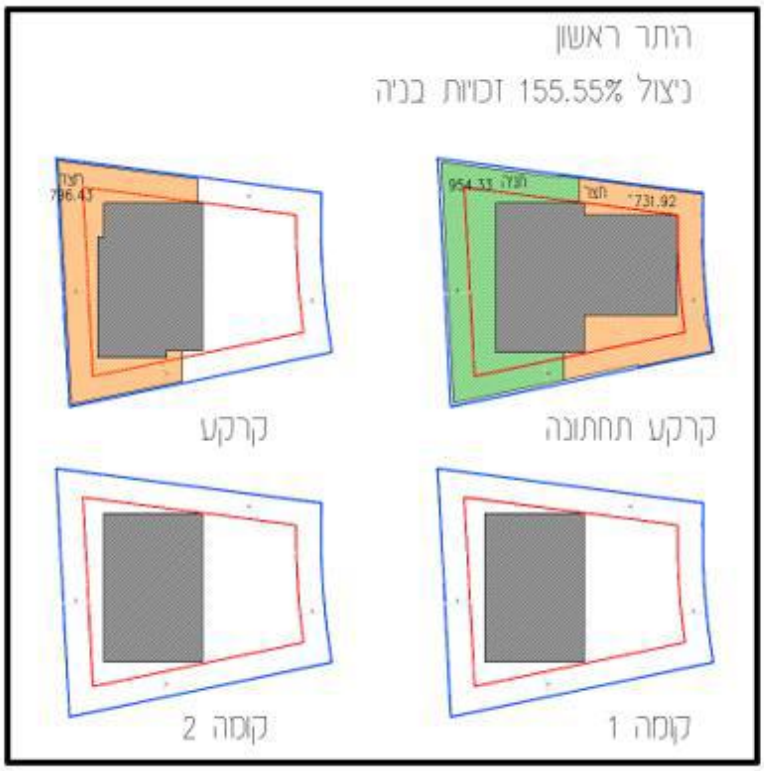
מפלס	קומה	שטח	גובה תקרה	נפח
0.00	קרקע I	1,230.93	8.4	10,340
6.12	קרקע II	813.19	6.12	4,977
12.24	קומה א'	770.43	6.12	4,715
18.36	קומה ב'	770.43	6.12	4,715
	חצר I	731.92		
	חצר II	955.76		
	סה"כ נפח			24,746.60

הניתוח הנ"ל מהווה "מצב קודם" באומדן היטל ההשבחה לפי תוכנית הבקשה משנת 2025 (תוכנית בקשה מס' 20240620). סכמה תכנונית לחלופה זו צורפה כנספח ו'.

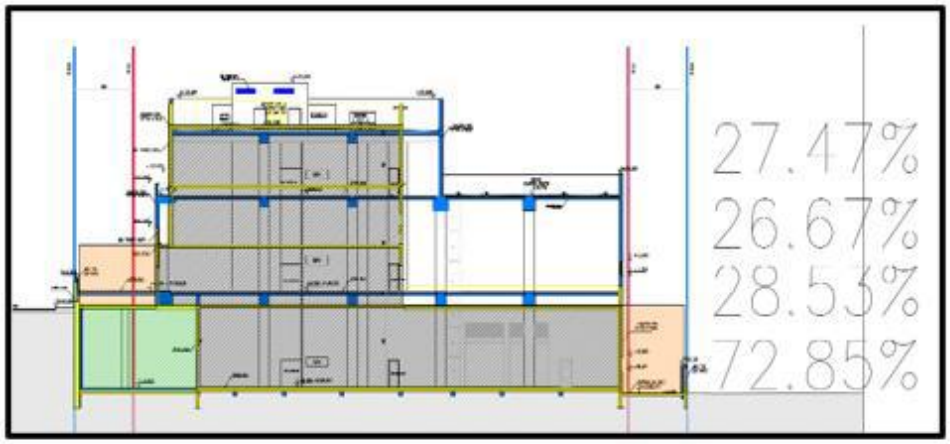
רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

חלופה ב' - מצב חדש – תוכנית בקשה להיתר מס' 20190091



חתך



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תוכנית בקשה להיתר משנת 2025 (20240620) :</u>

בהתאמה, כבסיס לאומדן היטל ההשבחה בעקבות אישור תוכנית בקשה להיתר משנת 2025 (20240620) בדקנו את נפח האחסון המתקבל כתוצאה מאישור ההקלה לגובה.

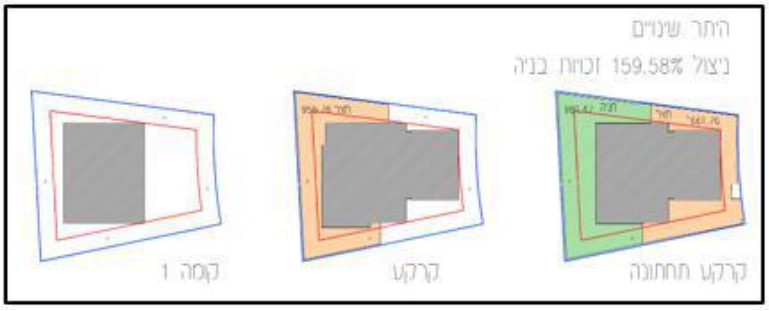
<u>חלופה ג'</u>

<u>מצב חדש - תוכנית בקשה להיתר 2025</u>

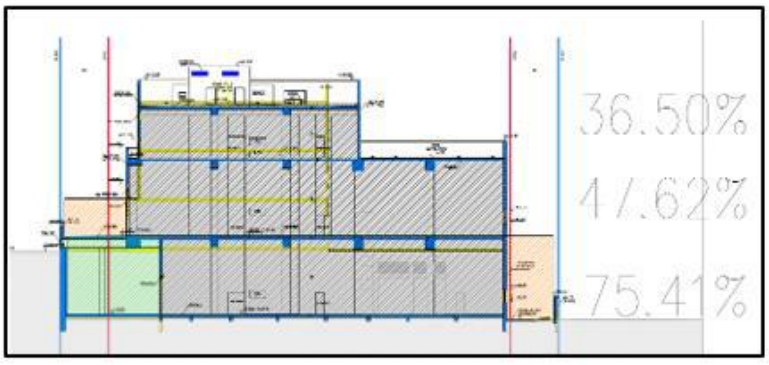
קומה	שטח	גובה תקרה	נפח
קרקע I	1,228.30	9.80	12,037
קרקע II	1,303.38	9.80	12,773
קומה א'	868.35	6.48	5,627
חצר I	661.76		
חצר II	981.47		
סה"כ נפח בחלופה זו			30,437.37

נתוני השטחים בחלופה ב' ו-ג' הנם מתוך תוכנית הבקשה למעט שטחי החצרות המפורטים בסכמה שהוכנה ע"י עורך הבקשה. סכמה תכנונית לחלופה זו צורפה כנספח ו'.

<u>חלופה ג' – מצב חדש תוכנית בקשה להיתר מס' 20240620</u>



<u>חתך</u>



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** 2C, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

סיכום

הנה כי כן שיעור הגידול בנפח לאחסנה בכל אחד מהבקשות הנו כדלקמן:

חלופה	סה"כ נפח	גידול בנפח
נפח בחלופה א' (2) - תוכנית מי/בת/350-ו	14,678.40	-
נפח בחלופה ב' - הבקשה משנת 2020 (20190091)	24,746.60	10,068.20
נפל בחלופה ג' - הבקשה משנת 2025 (20240620)	30,437.37	5,690.77

"מקדם שקלול"

על מנת לאמוד את ההשבחה שנוצרה כתוצאה מתוספת הגובה בכל אחת מהחלופות יש ראשית להמיר את תוספת הנפח למונחים של תוספת זכויות בניה אקוויוולנטיות לצורך תחשיב ההשבחה.

שיעור מקדם השקלול - באופן עקרוני ועפ"י השיטה הנהוגה במרבית המקרים עצם הגבהת מבנה או קומה במבנה, אינה מהווה ניצול נוסף של זכויות בניה אלא שיפור תכנון. כך למשל אנחנו מתייחסים לתוספת גובה במגורים ואף במשרדים כשיפור תכנון שאינו מגדיל את השטח המנוצל אך משפר את השימושיות.

שונה הדבר בשטח אחסנה במחסנים לוגיסטיים, בהם תוספת הגובה לא רק שמהווה שיפור תכנוני היא מהווה תוספת ניצול, **אומנם באפקטיביות פוחתת**, שניתן ונכון לכמתה כתוספת שטח אקוי'.

מעיון בשומות מכריעות העוסקות בהשבחה בגין תוספת גובה קבעו שמאים מכריעים מקדם שקלול בין 0.15 - 0.333, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	ייעוד	מקדם שקלול
יהודה פלד	5190/1,5 5185/6	מגרש לתעשייה משולב	0.333
דורית פריאל	5419/20	אזור תעשייה	0.15
רינת וויס רביב	6574/297	מגרש לתעשייה	0.333
דוד טיגרמן	5984/37,38	מבנה לתעסוקה	0.25
ארנון גולדברג	8389/173	מבנה לוגיסטיקה	0.166

לאור העובדה שבתוכנית מי/בת/350-ו גובה קומה טיפוסית נקבע למקסימום 6 מ' מצאתי לנכון להמיר את הנפח הנוסף למונחי שטח אקוי' קומתי לפי מקדם משוקלל של 0.1666 (1/6).

הפחתה לגודל שוליות עלויות מיכון ועומסים

בהערכת תוספת השטח הבאתי בחשבון, בן היתר, גם את רכיב השוליות של תוספת הניצול אשר כרוכה בעלויות נוספות ובהשקעה במתקנים הנפה ומוסיפה שטחי אחסון בגובה אשר האפקטיביות פחותה בשל נגישות מנדוף עומסים וכו' אשר בהכרח מייעדים את השטחים הנ"ל לאחסנה ארוכת טווח ובמשקלים מוגבלים . מאחר ובתוכנית הבקשה משנת 2020 היקף הגידול הנו כ-10,000 קו"ב שיעור ההפחתה לשוליות שנקבע על ידי הנו 20% בעוד שבתוכנית בקשה 2025 היקף הגידול הנו כ-5,700 קו"ב שיעור ההפחתה לשוליות שנקבע על ידי הנו 10% בלבד אל מול המצב הקודם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי מ"ר אקוי'</u>

על מנת לצמצם את המחלקות ולצורך חוות דעתי זו אימצתי את השווים שנקבעו ע"י שמאי הועדה למועדים השונים כדלקמן:

- שווי מ"ר אקוי' לצורך תחשיב ההשבחה לשנת 2020 1,900 ₪ / מ"ר אקוי'
- שווי מ"ר אקוי' לצורך תחשיב ההשבחה לשנת 2025 3,400 ₪ / מ"ר אקוי'

<u>סיכום</u>

להלן תחשיב השבחה המיישם את המתודולוגיה המפורטת לעיל:

(1) **<u>תוכנית בקשה להיתר משנת 2020 (20190091):</u>**

סה"כ תוספת נפח		10,068.20
הפחתה לאפקטיביות הניצול	20%	8,054.56
שיעור הגידל בנפח אפקטיבי		54.87%
מקדם המרה מנפח לשטח		16.67%
שיעור תוספת הזוכיות בשטח (מ"ר)		9.15%
שטח אקוי לחיוב		112.58
אומדן שווי מ"ר אקוי' -שמאי הועדה		₪ 1,900
השבחה גולמי		₪ 213,894
היטל השבחה		₪ 106,947
היטל השבחה במעוגל למועד הקובע		₪ 107,000

(2) **<u>תוכנית בקשה להיתר משנת 2025 (20240620):</u>**

סה"כ תוספת נפח		5,690.77
הפחתה לאפקטיביות הניצול	10%	5,121.70
שיעור הגידל בנפח אפקטיבי		20.70%
מקדם המרה מנפח לשטח		16.67%
שיעור תוספת הזוכיות בשטח (מ"ר)		3.45%
שטח אקוי לחיוב		44.96
אומדן שווי מ"ר אקוי' -שמאי הועדה		₪ 3,400
השבחה גולמי		₪ 152,861
היטל השבחה		₪ 76,431
היטל השבחה במעוגל למועד הקובע		₪ 76,000

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב חלופי – בהתאם לשומת הועדה</u>

מאחר ושומת הועדה המקומית, אשר נערכה לשווי מלא במצב קודם ובמצב חדש של כל אחד מהחלופות תוך הישענות על שורה של הנחות (ללא כל בסיס או אסמכתא) בדבר האפשרות לניצול וגודל חצרות ערכנו תחשיב נוסף במתכונת דומה תוך יישום של נתוני אמת. מאחר ומדובר בתחשיב חליפי ועל מנת להקטין את החיכוך אימצתי, כלל הניתן, לא רק את השווים שנקבעו ע"י שמאי הועדה אלא גם את מרבית המקדמים שנקבעו על ידו ככל שהדבר אפשרי בנסיבות העניין.

בתחשיב הנ"ל כללתי את תוספת השטחים האקו' שמבטאים את תוספת הנפח בכל חלופה לפי העניין.

<u>תוכנית בקשה להיתר משנת 2020 (20190091) :</u>

<u>מצב קודם</u>

<u>חלופה א' - ניצול ב-3 קומות</u>

<u>מהווה BU</u>

קומה	שטח	גובה תקרה	נפח	מקדם אקוי	סה"כ אקוי'
קרקע I	1,529.00	4	6,116	100%	1,529.00
קרקע II	1,529.00	4	6,116	100%	1,529.00
קומה א'	611.60	4	2,446	60%	366.96
חצר I	542.37			30%	162.71
חצר II	873.29			30%	261.99
מרפסת תפעולית	733.7			20%	146.74
סה"כ נפח בחלופה זו			**14,678.40**	סה"כ אקוי	3,996.40
שווי אקוי					₪ 1,900
סה"כ אומד שווי בחלופה זו					₪ 7,593,156
ובמעוגל					₪ 7,600,000

<u>מצב חדש - תוכנית בקשה להיתר מס' 20190091</u>

מפלס	קומה	שטח	גובה תקרה	נפח	מקדם אקוי	סה"כ אקוי'
0.00	קרקע I	1,230.93	8.4	10,340	100%	1,230.93
6.12	קרקע II	813.19	6.12	4,977	100%	813.19
12.24	קומה א'	770.43	6.12	4,715	60%	462.26
18.36	קומה ב'	770.43	6.12	4,715	50%	385.22
	חצר I	731.92			30%	219.58
	חצר II	955.76			30%	286.73
	תוספת נפח בתרגום לשטח אקוי'					112.58
	סה"כ נפח			**24,746.60**	סה"כ אוקי	**3,623.05**
שווי אקוי						₪ 1,900
סה"כ אומד שווי בחלופה זו						₪ 6,883,792
ובמעוגל						₪ 6,900,000

אין השבחה

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תוכנית בקשה להיתר משנת 2025 (20240620) :

מצב קודם - תוכנית בקשה להיתר מס' 20190091

מפלס	קומה	שטח	גובה	נפח	מקדם	סה"כ אקוי'
0.00	קרקע I	1,230.93	8.4	10,340	100%	1,230.93
6.12	קרקע II	813.19	6.12	4,977	100%	813.19
12.24	קומה א'	770.43	6.12	4,715	60%	462.26
18.36	קומה ב'	770.43	6.12	4,715	50%	385.22
	חצר I	731.92			30%	219.58
	חצר II	955.76			30%	286.73
	תוספת נפח בתרגום לשטח אקוי'					112.58
	סה"כ נפח			**24,746.60**	סה"כ אוקי	**3,623.05**
שווי אקוי						3,400 ₪
סה"כ אומד שווי בחלופה זו						12,318,365 ₪
ובמעוגל						12,300,000 ₪

מצב חדש

מצב חדש - תוכנית בקשה להיתר 2025

מפלס	קומה	שטח	גובה תקרה	נפח	מקדם אקוי	סה"כ אקוי'
0.00	קרקע I	1,228.30	9.80	12,037	100%	1,228.30
9.80	קרקע II	1,303.38	9.80	12,773	100%	1,303.38
16.27	קומה א'	868.35	6.48	5,627	60%	521.01
	חצר I	661.76			30%	198.53
	חצר II	981.47			30%	294.44
תוספת נפח בתרגום לשטח אקוי'						44.96
סה"כ נפח				30,437.37	סה"כ אוקי	3,590.62
שווי למ"ר אקוי						3,400 ₪
סה"כ אומדן שווי בחלופה זו						12,208,102 ₪
סה"כ כללי						12,200,000 ₪

אין השבחה

השומה

בהתחשב במיקום הנכס, ברמת המחירים בשוק המקרקעין וביתר העקרונות, הגורמים והשיקולים שפורטו לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לאמוד את היטל ההשבחה בעקבות אישורי ההקלות בהתאם להחלטות הועדה המקומית בית שמש לבקשה מס' 20190091 ובקשה מס' 20240620 למועדים הקובעים כדלקמן :

בקשה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
20190091	**14/06/2020**	**213,894 ₪**	**107,000 ₪**
20240620	**30/07/2025**	**152,861**	**76,000 ₪**

חוות דעת זו הינה עדכון לחוות הדעת מתאריך 22/02/2026 אשר נפלה בה טעות חישובית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכתב תשובת המשיבה, מיום 24.03.2026[9]:

בחינת מתודולוגיית תחשיבי ההשבחה בשומת המבקשת ויישומה אל מול עקרונות יסוד בשמאות:

להלן תחשיבי ההשבחה המוצגים בשומת המבקשת, אליהם נתייחס בסעיף 1 לרבות סעיפיו הקטנים

(1) **תוכנית בקשה להיתר משנת 2020 (20190091) :**

סה"כ תוספת נפח	10,068.20
הפחתה לאפקטיביות הניצול 20%	8,054.56
שיעור הגידל בנפח אפקטיבי	54.87%
מקדם המרה מנפח לשטח	16.67%
שיעור תוספת הזוכיות בשטח (מ"ר)	9.15%
שטח אקוי לחיוב	112.58
אומדן שווי מ"ר אקוי' -שמאי הועדה	₪ 1,900
השבחה גולמי	₪ 213,894
היטל השבחה	₪ 106,947
היטל השבחה במעוגל למועד הקובע	₪ 107,000

(2) **תוכנית בקשה להיתר משנת 2025 (20240620) :**

סה"כ תוספת נפח	5,690.77
הפחתה לאפקטיביות הניצול 10%	5,121.70
שיעור הגידל בנפח אפקטיבי	34.89%
מקדם המרה מנפח לשטח	16.67%
שיעור תוספת הזוכיות בשטח (מ"ר)	5.82%
שטח אקוי לחיוב	75.80
אומדן שווי מ"ר אקוי' -שמאי הועדה	₪ 3,400
השבחה גולמי	₪ 257,712
היטל השבחה	₪ 128,856
היטל השבחה במעוגל למועד הקובע	₪ 129,000

לאחר קריאת שומת המבקשת, נראה כי בבסיס תחשיבי השבחה אלו, נפלה שגגה מקצועית ביישום עקרונות היסוד של השמאות בכלל, ושל עקרון התרומה בפרט. לאור האמור, קיים פער מתודולוגי מהותי בין השומות, הנובע מהנחות יסוד שגויות בשומה הנגדית שאינה משקפת נאמנה את עליית השווי האובייקטיבית הנובעת מאישור ההקלות שיפורטו להלן.

1.1. <u>הלכה פסוקה בעניין פרקטיקה שמאית לחישוב היטל השבחה לאישור הקלה</u>:

<u>יסודות לתחשיב השבחה בעקבות אישור ההקלות נלמדים מפס"ד עא (תא) 1321/03 אגמון גיל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב והחלטת וועדת ערר (ת"א) 85039/10 כדלהלן</u>:

בהחלטת וועדת ערר (ת"א) 85039/10 – סאנדאנס אינטרנשיונל לימיטיד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה המבוססת בין היתר על פס"ד עא (תא) 1321/03 אגמון גיל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב אשר בו הודגש כי "ההקלה עומדת בפני עצמה והיא תחושב בהשוואה לצורת הבינוי הבסיסית אליה מתייחסת ההקלה".

בעוד שההלכה הפסוקה קובעת כי שומת השבחה בגין הקלה צריכה לשקף את עקרון התרומה הריאלי אשר מחושב לפי שווי המקרקעין ללא הקלה וזהו "השווי במצב קודם", ובמצב החדש יש לשום את שווי המקרקעין בעקבות ההקלה, וזהו "השווי במצב חדש", ההפרש הינו ההשבחה עקב מתן ההקלה. כך לדוגמה, בעת שההקלה הינה לתוספת גובה קומה/מבנה, הנתון היחיד שצריך להשתנות בין שני מצבי התכנון (המצב הקודם מול המצב החדש) הינו השינוי בשווי הנובע מגובה הקומות.

בניגוד לפרקטיקה זו, שומת המבקשת 'העמיסה' על המצב הקודם שינויים מתודולוגיים נוספים שאינם נובעים במישרין מההקלה, דבר המנפח באופן מלאכותי את ערך ההשבחה וחורג מהכללים השמאים של השוואה נאותה בין 'מצב למצב'.

[9] כעולה מהנתונים שהוצגו בתגובת המשיבה, התגובה מתייחסת לשומה הנגדית המקורית (אשר כאמור בוטלה ובמקומה נשלחה ע"י שמאי המבקשת שומה מעודכנת)

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוגמא לנושא זה מעמ' 15 לשומת המבקשת:

> (1) **<u>תוכנית בקשה להיתר משנת 2020 (20190091):</u>**
>
> **<u>מצב קודם</u>**
>
> בשלב ראשון בדקנו את החלופה המיטבית לאופציות השונות בהתאם לתוכנית מי/בת/350-ו בשים לב לאפשרויות הניצול במגרש לפי 60% בקומת ב-2 קומות ובסה"כ 120% או לחילופין 50% בקומה ב-2 קומות וניצול יתרת הזכויות בקומה שלישית בשיעור 20% בנסיגה המאפשר בניית מרפסת שירות לאחסנה פתוחה במפלס הקומה השלישית כדלקמן:

שומת המבקשת מביאה בחשבון את כלל זכויות הבניה הניתנות לניצול מכח תב"ע מי/בת/350ו בבחינת ניצול השימוש "הטוב והיעיל" החלופה של שתי קומות ובחלופה של שלוש קומות – במצב הקודם וזאת בניגוד לבקשה להיתר בנייה.

כפי שהוסבר לעיל, מתודולוגיה זו המביאה בחשבון את 150% זכויות הבניה וכן שטחי חצרות שונים במקום להתבסס על אופן הניצול בבקשה להיתר הבניה, גורמת להעמסת שטחים במצב הקודם בעקבות שינויים שאינם נובעים במישרין מההקלה, כתוצאה מנפח באופן מלאכותי את ערך המצב הקודם.

לפיכך, בחישוב ההשבחה בגין הקלה יש לשום את שווי המקרקעין במצב הקודם בהתבסס על התכנון המבוקש ללא האלמנטים שיוצרת ההקלה וזהו "השווי במצב קודם". במצב החדש יש לשום את שווי המקרקעין בעקבות ההקלה, וזהו "השווי במצב חדש". ההפרש הינו ההשבחה עקב מתן ההקלה.

ביישום העקרונות שנקבעו פסק הדין במקרה מושא ההליך יש לחשב את ההשבחה כדלהלן (דוגמת חישוב ההשבחה לבקשה להיתר בניה מס' 20190091, שנת 2020):

<u>מצב חדש</u> - מבנה הכולל שלוש קומות מכח תב"ע מי/בת/350ו + קומה מכח הקלה, גובה הקומות בהתאם למבוקש בבקשה להיתר בניה.

<u>מצב קודם</u> – צורת הבינוי הבסיסית במקרה הנדון מהווה מבנה בן שלוש קומות מכח תב"ע מי/בת/350ו בגובה 12 מ', כתוצאה מתקבל גובה קומה ממוצעת בגובה 4 מ'.

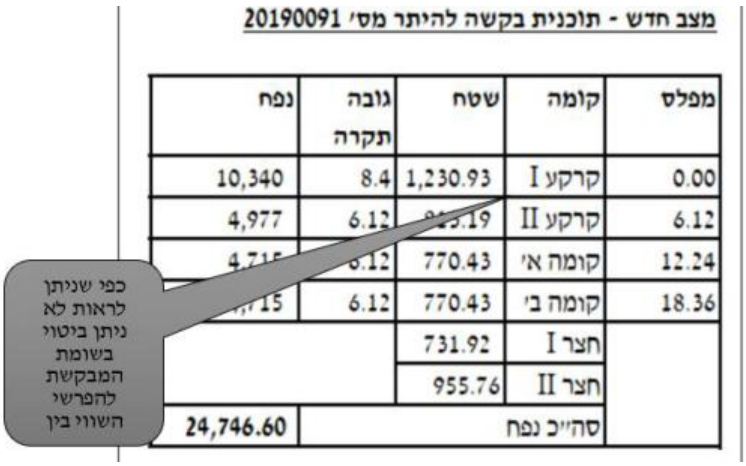
1.2. <u>התעלמות ממקדמי שווי קומות ויצירת 'נפח' שגוי:</u>

כשל מהותי נוסף בשומת המבקשת נעוץ בחישוב שטחי/נפחי הבנייה ללא ביצוע התאמות לשווי הקומות השונות. כידוע, בנכסי תעשייה קיימת הבחנה שמאית מובהקת ומושרשת לשווי שונה בין הקומות. הפרקטיקה השמאית הרווחת, הנתמכת בהחלטות שמאים מכריעים רבות באזורי תעשייה, מחייבת שימוש במקדמי שווי המשקפים את פוטנציאל השימוש והביקוש השונה בכל קומה. השומה הנגדית בחרה להתייחס לנפח הבנייה כאל מקשה אחת, תוך התעלמות מכך ששווי קומת קרקע אינו זהה לשווי קומה עליונה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוגמא לנושא זה מעמ' 17 לשומת המבקשת:



מצב חדש - תוכנית בקשה להיתר מס' 20190091

מפלס	קומה	שטח	גובה תקרה	נפח
0.00	קרקע I	1,230.93	8.4	10,340
6.12	קרקע II	[illegible]	6.12	4,977
12.24	קומה א'	770.43	6.12	4,715
18.36	קומה ב'	770.43	6.12	[illegible]15
	חצר I	731.92		
	חצר II	955.76		
	סה"כ נפח			24,746.60

כפי שניתן לראות לא ניתן ביטוי בשומת המבקשת להפרשי השווי בין

1.3. <u>מתודולוגיה שמאית שגויה</u>:

שומת המבקשת שוגה באופן יסודי בבחירת המתודולוגיה השמאית, עת היא עורכת את תחשיב ההשבחה ב'שיטת הדלתא''.

כידוע, בתי המשפט וועדות הערר קבעו חזר ושנה כי השימוש בשיטת הדלתא – המבוססת על גזירת שווי המ"ר המושבח ישירות משווי המ"ר במצב הקודם – שמור אך ורק למקרים 'נקיים' שבהם השינוי הוא כמותי גרידא, ללא שינוי בזהות הכלכלית או במאפייני המקרקעין.

במקרה דנן, מאפייני המקרקעין השתנו באופן דרמטי: בעוד שבמצב הקודם הנפח מוגבל לגובה של 4 מ' בלבד, המצב החדש מאפשר גבהים של 6.12 מ' ו-8.4 מ'. שוני זה בנפח ובשימושיות הפוטנציאלית יוצר נכס בעל 'זהות כלכלית' שונה לחלוטין.

יתרה מכך, השימוש בשיטת הדלתא במקרה זה מעוות את חישוב ההשבחה מיסודו: היות השווי הבסיסי בשומת המבקשת משקף שווי למ"ר של 6 מ', הרי שבמצב הקודם (4 מ') היה על השומה להחיל מקדם הפחתה <u>משמעותי בשל נחיתות הגובה</u>. שיטת הדלתא 'מדלגת' על התאמה זו, ובכך מנפחת באופן מלאכותי את שווי המצב הקודם ומקטינה את חבות ההיטל בשיעור ניכר.

לאור השינוי המהותי במאפיינים הפיזיים ובנפח, לא ניתן ליישם את שיטת הדלתא, ויש לאמוד את ההשבחה בשיטת ה**'לפני ואחרי'** – השיטה היחידה המאפשרת מתן ביטוי שמאי נכון לנחיתות הנכס במצבו הקודם אל מול יתרונותיו במצבו החדש.

1.4. <u>מקדם המרה משטח לנפח שגוי</u>:

מעבר לפסול העקרוני בשימוש בשיטת הדלתא במקרה זה, הרי שגם יישומה הטכני ע"י שמאי המבקשת לוקה בטעות אריתמטית ושמאית יסודית:

מקדם המרה שגוי: שמאי המבקשת גזר את מקדם ההמרה משטח לנפח במקדם 16.66%, על בסיס גובה קומה של 6 מ' (1/6). אולם, מקדם זה נשען על ההנחה כי יחידת השטח הבסיסית במצב הקודם אכן משקפת גובה של 6 מ'.

התעלמות מנחיתות המצב הקודם: בפועל, המצב הקודם מאופיין בגובה של 4 מ' בלבד. על מנת להשתמש במקדם המרה הנגזר מגובה של 6 מ', היה על שומת המבקשת לבצע תחילה 'התאמה לשווי בסיסי' – כלומר, להחיל מקדם הפחתה על שווי המצב הקודם המשקף את נחיתותו הפיזית (4 מ' מול 6 מ').

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עיוות התוצאה הסופית: ויתור על מקדם ההפחתה במצב הקודם, תוך שימוש במקדם המרה המיוחס לגובה אופטימלי, יוצר עיוות כפול: הוא מנפח את שווי המצב הקודם ובו-זמנית מחיל עליו 'ערך נפחי' שאינו הולם את מגבלות הגובה הקיימות.

1.5. <u>כשל לוגי ומתמטי בחישוב ההשבחה:</u>

כהמשך ישיר לסעיפים לעיל, בעקבות יצירת נפח אקוו' שגוי השומה הנגדית לוקה בסתירה מהותית באופן חישוב ההשבחה: מחד, היא מחשבת את תוספת נפח הבנייה כשטח גולמי, ללא ביצוע התאמות לשווי הקומות וללא גזירת שטחים אקוויוולנטיים כמתחייב מהפרקטיקה השמאית באזורי תעשייה.
מאידך, ולמרות העדר המרת השטחים, השמאי הנגדי בוחר להכפיל את תוספת הנפח הגולמית בנתון של 'שווי אקוויוולנטי'.
מדובר בערבוב מתודולוגי שגוי: לא ניתן להחיל שווי ליחידה אקוויוולנטית על כמות יחידות גולמית. שיטה זו מנפחת את ערך ההשבחה באופן מלאכותי וחסר בסיס שמאי, שכן היא מתעלמת מהעובדה ששווי הקרקע המבונה אינו אחיד לאורך כל קומות המבנה ונספחיו.
דוגמא לנושא זה מעמ' 20 לשומת המבקשת:

סה"כ תוספת נפח	10,068.20
הפחתה לאפקטיביות הניצול 20%	8,054.56
שיעור הגידל בנפח אפקטיבי	54.87%
מקדם המרה מנפח לשטח	16.67%
שיעור תוספת הזוכיות בשטח (מ"ר)	9.15%
שטח אקוי לחיוב	112.58
אומדן שווי מ"ר אקוי' -שמאי הועדה	₪ 1,900
השבחה גולמי	₪ 213,894
היטל השבחה	₪ 106,947
היטל השבחה במעוגל למועד הקובע	₪ 107,000

תוספת שטח בנפח גולמי ללא חישוב נפח אקוו' אל מול הכפלת שווי אקוי'

1.6. <u>שימוש שגוי בשווי מ"ר מבונה תוך התעלמות מפרמטר הגובה:</u>

שומת המבקשת אימצה את השווי למ"ר מבונה שנקבע בשומת הוועדה, אך בהתעלם מבסיס הנתונים בשומת המשיבה ולאיזה גובה מיוחס השווי הבסיסי.
השווי בשומת הוועדה נגזר משטחים תעשייתיים בגובה של 6 מטרים. אימוץ נתון זה כ'נתון מדף' מעסקאות השוואה, ללא התאמתו לגובה המבנה בכל אחד ממצבי התכנון, מהווה שגיאה מקצועית יסודית המעוותת את תוצאת השומה.
יתרה מזו שומת המבקשת החילה במצב החדש הפחתה בגין 'שוליות, עלויות מיכון ועומסים'. טענה אבסורדית היות וגובה הקומות בשני מצבי התכנון כדלהלן:
שווי מצב קודם מיוחס למ"ר מבונה בגובה 6 מ'
שווי מצב חדש מיוחס למ"ר מבונה בגובה 6 מ'
לפיכך, לא קיימת שוליות או שונות בעומסים. מכאן ניתן להבין שניתנה הפחתה 'מלאכותית' במצב החדש בלבד, בעוד המאפיינים הפיזיים והתפעוליים זהים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

במצב בו השווי הנגזר בשומת הוועדה מבוסס על קומות בגובה 6 מ', הרי שבמצב הקודם – בו גובה הקומה עומד על 4 מ' בלבד – היה עליו להחיל את הפחתה לגובה במצב הקודם, ולא במצב החדש.
דוגמא לכך משומת המבקשת: בעמ' 17 לשומת המבקשת מצוין שהמצב החדש במדרגת השבחה לבקשה להיתר בניה מס' 20190091 (שנת 2020) הינו 8.4 מ' לקומת הקרקע ו-6 מ' ליתר הקומות כדלהלן:

מצב חדש - תוכנית בקשה להיתר מס' 20190091

מפלס	קומה	שטח	גובה תקרה	נפח
0.00	קרקע I	1,230.93	8.4	10,340
6.12	קרקע II	813.19	6.12	4,977
12.24	קומה א'	770.43	6.12	4,715
18.36	קומה ב'	770.43	6.12	4,715
	חצר I	731.92		
	חצר II	955.76		
	סה"כ נפח			24,746.60

במדרגת השבחה זו מביא בחשבון הפחתה בשיעור 20%!!! בהתעלם מהעובדה שניתוח השווי מבוסס על קומות בגובה 6 מ' (לכול היותר ניתן היה לטעון ההפחתה לקומה ה 0.00 שבה הגובה הנו 8.4 מ' ולא 6 מ').
החלת הפחתה 'שוליות' במצב החדש (בו הגובה הוא 6 מ' ועד 8.4 מ'), תוך התעלמות מהנחיתות הפיזית של גובה 4 מ' במצב הקודם, יוצרת צמצום ההשבחה פעמיים באופן מלאכותי ומנוגד לעקרון ההשוואה הבסיסי.
זאת ועוד, במדרגת ההשבחה השנייה, הובא בחשבון הפחתה בגין רכיב זה בשיטת הדלתא בעוד שככל וקיימת הפחתה במצב החדש הרי זו קיימת גם במצב הקודם, נרטיב חוזר של הפחתה בצורה לא קוהרנטית.

1.7. <u>הכללה שגויה של שטחי שירות במצב הקודם (בקשה להיתר מס' 20190091):</u>
בעוד שחיוב השטחים במצב החדש נערך בהתאם לשטחים העיקריים בלבד כפי שמופיעים בבקשה להיתר הבניה, בחישוב המצב הקודם שומת המבקשת מחשבת את כלל זכויות הבנייה (שטחים עיקריים ושטחי שירות כאחד). ניסיון השמאי הנגדי 'להעמיס' שטחי שירות על המצב הקודם בצורה לא קוהנרטית למצב החדש, מקטינה את פער ההשבחה באופן מלאכותי וחסר בסיס.

1.8. <u>סיכום:</u>
מעיון מעמיק בשומה המבקשת עולה כי היא רצופה בכשלים מתודולוגיים וטעויות יסודיות – החל מאי-ביצוע התאמות לנפחים וגובה, דרך העדר סימטריה בבסיס ההשוואה בין המצבים, ועד להחלת מקדמי הפחתה 'מלאכותיים' ללא הצדקה שמאית.
יובהר כי כלל ההכרעות בסביבתו המיידית של הנכס, פועלים בהתאם לגישת הוועדה התואמת את הוראות החוק, קרי שווי מצב קודם אל מול שווי מצב חדש (ולא בשיטת הדלתא) תוך מתן ביטוי אחד לתוספת הגובה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן מס' שומות מכריעות בסביבת הנכס למגרשים המשמשים לתעשיה ואחסנה הנוהגים במתודולוגית שומת הוועדה לחישוב ההשבחה הנוצרת מאישור הקלה לגובה קומה:

שמאי מכריע	תאריך הכרעה	גו"ח	מגרש	יעוד	שימוש בהיתר הבניה
יואל יוסף	16.06.2022	31411/18	116	תעשיה ב (שימושים לתעשיה ומלאכה)	תעשיה ואחסנה
דנה שחור	16.04.2023	29756/4	111	תעשיה ב (שימושים לתעשיה ומלאכה)	תעשיה ואחסנה
רמה מאור	06.01.2025	31410/5	94	תעשיה ב (שימושים לתעשיה ומלאכה)	תעשיה ואחסנה
אוולין דודזון שמאמה	04.03.2024	31408/8	84	תעשיה ג (שימושים לתעשיה עתירת ידע וטכנולוגיה)	תעשיה
חיים מסילתי	03.06.2024	31408/7	83	תעשיה ג (שימושים לתעשיה עתירת ידע וטכנולוגיה)	תעשיה עתירת ידע/מלאכה/אחסנה
דוד דדון	13.12.2022	3140/6	82	תעשיה ג (שימושים לתעשיה עתירת ידע וטכנולוגיה)	אחסנה ולוגיסטיקה

עם זאת, ככל שבחר השמאי הנגדי לערוך תחשיב השבחה המתבסס על תוספת נפח, הרי שהיה עליו לעבוד בהתאם לעקרונות היסוד בשמאות ולבצע את ההתאמות הנדרשות (שווי מצב קודם אל מול חדש, אקוויוולנטי, בידוד משתני הגובה וסימטריה בשטחים). לו היה פועל כך, היה מתקבל היטל השבחה הראוי והתואם את ההשבחה הנכונה.

למען הנוחות והצגת התמונה המלאה, להלן יוצג תחשיב חלופי שנערך ע"י הח"מ, המדגים כיצד יש לחשב את היטל ההשבחה לפי שיטת 'תוספת הנפח' ביישום נכון של יסודות השמאות המפורטים לעיל. תחשיב זה מוכיח בבירור כי גם תחת מתודולוגיה זו, גובה ההיטל גבוה משמעותית מגובה היטל ההשבחה בשומת הוועדה ורחוק מהערכת החסר המוצגת בשומה הנגדית.

תחשיב ההשבחה - בקשה להיתר בניה 20190091							
מצב קודם							
מהות	**מפלס**	**קומה**	**גובה תקרה במ'**	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי קומה**	**מקדם שווי בגין פונקציונאליות הקומה (4 מ' בחטו לתעשיה)**	**סה"כ במ"ק אקווי**
שטח עיקרי במ"ר	-8.4	כניסה תחתונה	4	1,230.93	100%	80.0%	3,938.98
שטח עיקרי במ"ר	0	כניסה עליונה	4	1,198.41	100%	80.0%	3,834.90
שטח עיקרי במ"ר	+6.12	ראשונה	4	1,155.65	60%	80.0%	2,218.84
סה"כ שטח עיקרי (להמחשה כיאין שינוי בשטח זה בין שני מצבי התכנון)				3,584.98			
סה"כ מ"ר אקווי							9,992.71
שווי מ"ר מבונה אקווי							₪ 1,900
שווי מ"ק אקווי (1/6)							₪ 317
שווי מצב קודם							₪ 3,164,358

מצב חדש							
מהות	**מפלס**	**קומה**	**גובה תקרה במ'**	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי קומה**	**מקדם שווי בגין פונקציונאליות הקומה**	**סה"כ במ"ק אקווי**
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	-8.4	כניסה תחתונה	8.40	1,230.93	100%	100.0%	10,339.81
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	0	כניסה עליונה	6.12	813.19	100%	100.0%	4,976.72
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+6.12	ראשונה	6.12	770.43	60%	100.0%	2,829.02
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+12.24	שנייה	6.12	770.43	50%	100.0%	2,357.52
חצר תיפעולית	+6.12	כניסה עליונה	-----	536.00	30%	100.0%	160.80
סה"כ שטח עיקרי (להמחשה כיאין שינוי בשטח זה בין שני מצבי התכנון)				3,584.98			
סה"כ							20,663.87
שווי מ"ר מבונה אקווי							₪ 1,900
שווי מ"ק אקווי (1/6)							₪ 317
שווי מצב חדש							₪ 6,543,559

סיכום ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 6,543,559
שווי מצב קודם	₪ 3,164,358
השבחה	₪ 3,379,200
היטל השבחה (50%)	₪ 1,689,600

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תחשיב ההשבחה - בקשה להיתר בניה 20240620							
מצב קודם							
מהות	מפלס	קומה	גובה תקרה במ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה / חצר	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ במ"ק אקוו'
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	-8.4	כניסה תחתונה	8.40	1,230.93	100%	100.0%	10,339.81
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	0	כניסה עליונה	6.12	813.19	100%	100.0%	4,976.72
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+6.12	ראשונה	6.12	770.43	60%	100.0%	2,829.02
שטח עיקרי קומה בי המבוקש בהקלה במצב החדש	+12.24	שנייה	6.12	585.48	50%	100.0%	1,791.57
יתרת שטחים שאושרו בבקשה 20190091 ולא מנוצלים בבקשה הנדונה				184.95	50%	0.7%	3.96
חצר תיפעולית	+6.12	כניסה עליונה	----	536.00	30%	100.0%	160.80
סה"כ שטח עיקרי שהובא בשווי מלא (להמחשה כי אין שיטי בשטח זה בין שני מצבי התכנון)				3,400.03			
סה"כ							20,101.88
שווי מ"ר מבונה							₪ 3,400
שווי מ"ק אקוו' (1/6)							₪ 567
שווי מצב חדש							₪ 11,391,068

מצב חדש							
מהות	מפלס	קומה	גובה תקרה במ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ במ"ק אקוו'
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	-9.80	קרקע תחתונה	9.80	1,228.30	100%	100.0%	12,037.34
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	0	קרקע	9.80	1,303.38	100%	100.0%	12,773.12
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+9.80	ראשונה	6.48	868.35	60%	100.0%	3,376.14
סה"כ שטח עיקרי שהובא בשווי מלא (להמחשה כי אין שיטי בשטח זה בין שני מצבי התכנון)				3,400.03			
סה"כ מ"ר אקוו'							28,186.61
שווי מ"ר מבונה							₪ 3,400
שווי מ"ק אקוו' (1/6)							₪ 567
שווי מצב חדש							₪ 15,972,412

סיכום ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 15,972,412
שווי מצב קודם	₪ 11,391,068
השבחה	₪ 4,581,344
היטל השבחה (50%)	₪ 2,290,672

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

2. <u>להלן התייחסות ליתר הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

2.1. <u>מקדם שווי לגובה הקומות</u>:

מהות	שומת המשיבה	שומת המבקשת
גובה קומה בסיסית מגולמת בערכי השווי	**6 מ'**	**6 מ' (ע"י אימוץ ערכי השווי בשומת המשיבה)**
מקדם שווי גובה קומה	- תוספת שווי לתועלת השולית בשיעור 1/3 בגין הגבהת גובה מעבר ל – 6 מ' - הפחתת שווי לתועלת השולית בשיעור 1/3 בגין גובה קומה הנמוך מ – 6 מ'	<u>הפחתת</u> שווי לתועלת השולית בשיעור 10%/20% בגין הגבהת גובה מעבר <u>ל – 4 מ'</u>

<u>יישום שגוי של מקדמי גובה</u>

- <u>בקשה להיתר בניה 20190091</u>:

שמאי המבקשת שגה כאשר בחר להחיל הפחתה במצב החדש (בגין הגבהה ל-6 מ'), במקום לבצע הפחתה לשווי המצב הקודם בגין נחיתות הכלכלית המובהקת של המצב הקודם (4 מ'). בחר שמאי המבקשת להפחית באופן תמוה דווקא מהמצב החדש (6 מ') – מצב התואם את ערכי השווי הבסיסיים.

בעקבות הטעיה זו מיישם בשגיאה את מקדם הגובה על המצב החדש, בכך מצמצם פעמיים את ההשבחה, פעם אחת מגדיל את שווי המצב בקודם ופעם שניה מקטין את שווי המצב החדש.

יובהר כי באזורי תעשייה מודרניים, גובה של 4 מטרים ברוטו אינו נחשב לפונקציונלי כלל לצרכי אחסנה לוגיסטית. לאחר הפחתת תקרות, צנרת, כיבוי אש (ספרינקלרים) ומערכות מיזוג, מתקבל גובה נטו נמוך במיוחד המגביל משמעותית את השימוש בנכס ופוגע בערכו במצב הקודם, דבר שאינו בא לידי ביטוי בשומת המבקשת למרות העובדה ששווי הבסיסי הינו 6 מ' ולא 4 מ'.

- <u>בקשה 20240620</u>:

כאן הגדילה לעשות שומת המבקשת ולהפחית מהדלתא בין שני מצבי התכנון הפחתה בגין שוליות וזאת בשעה שככל שקיים שוליות במצב החדש הרי שהיא קיימת גם במצב הקודם.

קרי, ככל ושמאי המבקשת סבור שבמצב החדש לבקשה להיתר בניה מס' 20190091 קיימת שוליות בשיעור 20%, אזי הפחתה זו קיימת במצב הקודם לבקשה להיתר בניה מס' 20240620.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מקדמי שווי לגובה קומות בהכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:</u>

מקדם השווי שהובא בשומת הוועדה לגובה הקומות, הינו בהתבסס על שומות מכריעות בסביבת הנכס למגרשים המשמשים בהתאם להיתרי הבניה לאחסנה ולוגיסטיקה (אזור תעשיה ב'). מקדם שווי זה בהתאם לשומות המכריעות התומכות במקדם השווי בשומת הוועדה, כדלהלן:

שמאי מכריע	תאריך הכרעה	גו"ח	מגרש	יעוד	שימוש בהיתר הבניה	הקלה לגובה קומה	שיעור ההשבחה לתוספת מעבר לגובה המאושר	מקדם שוויי לתוספת גובה	עלויות עודפות
דוד דדון	13.12.2022	3140/6	82	תעשיה ג (שימושים לתעשיה עתירת ידע וטכנולוגיה)	אחסנה ולוגיסטיקה	מגובה 4 מ' לגובה 6.12 מ'	33%	מגולם במקדם השווי	מקדם ההשבחה מגלם עלויות ועודפות
יגאל יוסף	16.06.2022	31411/18	116	תעשיה ב (שימושים לתעשיה וכלאכה)	תעשיה ואחסנה	מגובה 6 מ' לגובה 14 מ'	33%	מגולם במקדם השווי	לא קיימות עלות עודפת
רמה מאור	06.01.2025	31410/5	94	תעשיה ב (שימושים לתעשיה וכלאכה)	תעשיה ואחסנה	מגובה 6 מ' לגובה 15.5 מ'	33%	מגולם במקדם השווי	מקדם ההשבחה מגלם עלויות ועודפות
אודליון דודזון שמאמה	04.03.2024	31408/8	84	תעשיה ג (שימושים לתעשיה עתירת ידע וטכנולוגיה)	תעשיה	מגובה 4 מ' לגובה 8 מ'	33%	מגולם במקדם השווי	מקדם ההשבחה מגלם עלויות ועודפות

משומות המכריעות בסביבת הנכס עולה שמקדם ההשבחה בשיעור 1/3 מגלם בתוכו את עניין עלויות הבניין הכרוכות בהגבהת גובה המבנה.

כהסבר להלן יוצגו קטעים רלוונטיים מתוך שומות מכריעות, <u>להלן הכרעתו של מר דוד דדון בעניין עלויות עודפות כתוצאה מהקלה לגובה קומה</u>:

ואולם <u>יודגש</u> שאין חולק כי עלויות הקמה לשטחים בעלי גובה פנים גבוה יותר, גבוהות יותר מעלויות להקמת שטחים בגובה נמוך יותר ואין חולק כי עלות הקמת המבנה במצב החדש גבוהה מעלות הקמת מבנה בהתאם למצב קודם.

ברם, תוספת הגובה גוררת שווי בנוי גבוה יותר לשטחים אלו.

לכן לא ניתן לומר כי מדובר בעלויות עודפות אותן יש להפחית ממרכיב הקרקע שמובא בחשבון בהחלטה זו כי עלויות אלו יותר גבוהות מתוספת השווי בגין ההקלה.

בעניין זה יודגש כי ההשבחה נאמדת בחישוב השטח שהושבח בהכפלה בשווי מ"ר קרקע מבונה בלבד ולא שווי מ"ר בנוי ובהכפלה במקדם השבחה למרכיב הקרקע.

על כן, ברי לכל כי שווי מ"ר קרקע מבונה זה, מגלם בחובו הפחתה בגין רווח יזמי ובגין עלויות הקמה סטנדרטיות, כאשר מקדם ההשבחה, נקבע כמגלם עלויות לרבות עלויות עודפות.

רוצה לומר ולהדגיש כי מקדם ההשבחה שמובא בחשבון, בגין תוספת הגובה נקבע כמגלם את כלל העלויות לרבות העודפות בגין הגבהת המבנה.

על כן, גם ככל שעלויות ההקמה במצב החדש גבוהות בכ- 1,600,000 ₪ במדויק מהמצב הקודם, כפי שמציין שמאי המבקשת על פי חוות דעת מהנדס, ראוי היה לבחון מנגד את השינוי המלא בשווי הבנוי של כלל הפרויקט בניכוי עלויות אלו.

רוצה לומר כי גם אם קיימות עלויות עודפות אלו, הנ"ל מתבטא בשווי בנוי גבוה יותר במצב החדש לעומת המצב הקודם, כפי שיוצג.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בין עיקר המאפיינים אשר להם תרומה לשווי במבני תעשייה/אחסנה הינן: מיקום (כמו כל נכס מקרקעין) ומיקום תחבורתי, נגישות מוטורית לפריקה/טעינה של משאיות וכלים גבוהים וכבדים וכד' וכן דרישה כי גובה הפנים יהיה גבוה.

לא יכול להיות ספק כי שווי גבוה יותר לשטחי תעשייה/אחסנה בנויים בהם גובה הפנים גדול יותר בפער ניכר ביחס לגובה מבנה אשר ניתן היה לבנות במצב הקודם.

לסיכום, לא הוכח בפני כי קיימות עלויות עודפות למרכיב הקרקע שאינן מגולמות במקדם ההשבחה שנקבע ביחס לשווי מרכיב הקרקע בגין תוספת הגובה או אישור יתר ההקלות באופן המאיין את ההשבחה ואף גורם להשבחה שלילית (ירידת ערך) כפי שנקט שמאי המבקשת.

ירידת ערך מוצגת כזאת, בגין ההקלה שהתבקשה ע"י המבקשת עצמה, אינה הגיונית ואינה סבירה.

להבדיל, בדומה לשמאים מכריעים רבים בסביבה כפי שיפורט בהמשך, אני סבור כי תוספת השווי לנכס הבנוי בגין תוספת הגובה, בקיזוז העלויות העודפות, משביחה את מרכיב הקרקע[12].

בשומתה המכרעת של גב' אוולין דודזון אומצו מסקנותיו של מר דוד דדון כדלהלן:

עיינתי בכלל טענות הצדדים והפניותיהם ואציין שאני מסכימה לקביעותיו של מר דדון שסקר בצורה מאוד מרחיבה ומעמיקה את סוגיית מקדם ההשבחה הראוי במקרים מהסוג הזה ובהתאמה למיקום הספציפי כאשר הכרעתו התייחסה להקלה דומה למגרש הנמצא בקרבת הנכס נשוא הכרעתי, וכאשר שיקוליו וקביעותיו, נכון למועד הקובע, ובהקשר הזה, עודן רלוונטיות, תואמות את המקרה ובתוקף.

אני שותפה לקביעתו של מר דדון כי תוספת הגובה /הגבהת המבנה, מותירה השבחה ניכרת למרכיב הקרקע, כאשר ההקלה לתוספת גובה הינה הקלה מבוקשת בשנים האחרונות בעיקר בסביבה הקרובה במגרשים בהם מוקמים מבני תעשייה חדישים.

אני בדעה כי במצב השוק כיום, ישנו ביקוש רב יותר למבני אחסנה ולוגיסטיקה הגבוהים מ- 4 מ' (הגובה במצב הקודם) וכי שיפור הניצול והנפח הינם משמעותיים בעניינו, והכל בשים לב לשוליות התועלת כתוצאה מהגדלת הגובה, והכל בדומה להכרעתו של מר דדון כאמור.

לאור כל האמור לעיל, ולאחר עיון מעמיק בהכרעתו של מר דדון, אציין שאני מאמצת את מסקנותיו וקובעת כי מקדם ההשבחה יעמוד על 1/3 כאשר מקדם זה מגלם שוליות ועלויות עודפות שנוצרו בעקבות אישור הגבהת המבנה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

קטע מתוך שומתה המכרעת של גב' דנה שיחור בעניין עלויות עודפות:

> 17. עדות לאמור ניתן למצוא באזור התעשייה הנדון, בו ניתנו בשנתיים האחרונות 4 הכרעות, במסגרתן נדונה קיומה של השבחה בגין הקלות לתוספת גובה, ובכולן, ללא יוצא מן הכלל, נקבע כי חלה השבחה, בשיעור שונה, המבטא, בין היתר, את העלויות הכרוכות בתוספת הגובה, כפי שיפורט להלן:

השמאית המכריעה מציינת כי ההכרעות בסביבת הנכס קובעות מקדם השבחה המגלם בתוכו את העלויות הכרוכות בתוספת הגובה ומוכיחה זאת אף בהצגת קטעים מתוך השומות המכריעות, כך לדוגמא הצגת קטע מהכרעת מר יגאל יוסף:

> השמאי המכריע השתמש במודל בו נבחנה תרומת הגובה לכל מטר במבנה, תוך שהתקבל כי ההשבחה בגין הגבהת קומת הקרקע מ-6 מ' עד לגובה של 12.39 מ' הינה בשיעור של 33% וחושבה לפי מקדם השבחה 1.35. השמאי המכריע לא קיבל את עמדת המבקשת לקיומן של עלויות עודפות בפרויקט.

בהתאם לשומות המכריעות עולה כי ההקלה לתוספת הגובה גוררת להשבחת שווי זכויות הבנייה, לכן לא ניתן לומר כי קיימות עלויות עודפות למרכיב הקרקע שאינן מגולמות במקדם ההשבחה שנקבע ביחס לשווי מרכיב הקרקע!.

למעלה מן הצורך, להלן הסבר מפורט ממנו ניתן להבין כי מקדם השבחה בשיעור שליש מגלם בתוכו את עניין עלויות העודפות והתועלת השולית לתחשיב ההשבחה בגין אישור בקשה להיתר בניה מס' 20190091:

בחינת ההשבחה לפי מ"ק:

- בשווי מצב קודם בתחשיב ההשבחה, מתקבל שווי מ"ק אקוו' ממוצע בסך 800 ₪ כפי שיוצג להלן:

שווי מצב קודם בשומת הוועדה							₪ 5,085,576
מהות	מפלס	קומה	גובה תקרה במ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ במ"ק אקוו'
שטח עיקרי במ"ר	-8.4	כניסה תחתונה	4	1,230.93	100%	85.7%	4,220.33
שטח עיקרי במ"ר	0	כניסה עליונה	4	1,198.41	100%	85.7%	4,108.82
שטח עיקרי במ"ר	+6.12	ראשונה	4	1,155.65	60%	85.7%	2,377.33
סה"כ מ"ק אקוי							10,706.48
שווי מ"ק אקוי מצב קודם							₪ 475

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- מקדם השבחה בשיעור 33% במקרה הנדון מביא לתוצאת חיוב של 106 ₪ בלבד לתוספת מ"ק (מביא לתוספת שווי בסך של 5.56% משווי מ"ר מבונה אקוו' בסיסי):

מהות	גובה במ'	מקדם שווי	סה"כ גובה אקוו'
גובה בסיסי	6	100%	6
תוספת גובה	1	33%	0.33
סה"כ			6.33
מקדם השבחה			5.56%
מקדם השבחה ממוצע לכל תוספת 1 מ' גובה משווי מ"ר מבונה			5.56%
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,900
סה"כ חיוב על כל תוספת 1 מ"ק			**106 ₪**

לפיכך ניתן להיווכח שמקדם השווי מגלם בתוכו את רכיב השוליות הפוחתת ועלויות העודפות לכל מ"ק נפח שמתווסף בעקבות אישור ההקלה (אלמלא ולא היה כולל הפחתה זו היה חיוב לפי 475 ₪ לתוספת מ"ק ולא 106 ₪ למ"ק בלבד).

לשם המחשת המפורט לעיל להלן יוצג שווי מ"ק ממוצע במצב הקודם אל מול שווי מ"ק במצב החדש:

תחשיב ההשבחה - בקשה להיתר בניה 20190091							
מצב קודם							
שווי מצב קודם בשומת הועדה							₪ 5,085,576
מהות	**מפלס**	**קומה**	**גובה תקרה במ'**	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי קומה**	**מקדם שווי בגין גובה קומה**	**סה"כ במ"ק אקוו'**
שטח עיקרי במ"ר	-8.4	כניסה תחתונה	4	1,230.93	100%	85.7%	4,220.33
שטח עיקרי במ"ר	0	כניסה עליונה	4	1,198.41	100%	85.7%	4,108.82
שטח עיקרי במ"ר	+6.12	ראשונה	4	1,155.65	60%	85.7%	2,377.33
סה"כ מ"ק אקוו'							10,706.48
שווי מ"ק אקוו' מצב קודם							₪ 475

מצב חדש							
שווי מצב חדש בשומת הועדה							₪ 6,132,417
מהות	**מפלס**	**קומה**	**גובה תקרה במ'**	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי קומה**	**מקדם שווי בגין גובה קומה**	**סה"כ במ"ק אקוו'**
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	-8.4	כניסה תחתונה	8.40	1,230.93	100%	113.3%	11,718.45
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	0	כניסה עליונה	6.12	813.19	100%	100.7%	5,009.90
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+6.12	ראשונה	6.12	770.43	60%	100.7%	2,847.88
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+12.24	שנייה	6.12	770.43	50%	100.7%	2,373.23
חצר תיפעולית	+6.12	כניסה עליונה	----	536.00	30%	100.0%	160.80
סה"כ מ"ק אקוו'							22,110.27
שווי מ"ק אקוו' מצב חדש							₪ 277

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>סיכום</u>:

- סה"כ 10,706 מ"ק אקוו' במצב הקודם שנאמדו לפי 475 ₪ למ"ק ממוצע.
- סה"כ 22,110 מ"ק אקוו' במצב החדש שנאמדו לפי 277 ₪ למ"ק ממוצע.
- כפי שניתן לראות, סך מ"ק אקוו' במבנה הנדון כתוצאה מפרסום ההקלות <u>גדל פי 2.1</u>, ולפי תוצאת תחשיב המשיבה מתקבל ששווי מ"ק בממוצע ירד בכ- 40%.
- קרי, המ"ק שנוסף הובא במקדם שווי הכולל את ההפחתה לרכיב התועלת. לפיכך ירד השווי מ"ק הממוצע בפרויקט.
- אילו השטחים שנוספו היו מחויבים ב-100%, שווי מ"ק אקוו' הממוצע במצב החדש היה עומד על סך 475 ₪ כבמצב הקודם וללא הפחתה.
- ככל וההשבחה הייתה מחושבת ללא התייחסות לתועלות השוליות הכוללות את העלויות, אזי שווי מ"ק אקוו' במצב החדש היה אמור להיות שווה ערך לשווי מ"ק במצב הקודם, ולא כך פני הדברים.

ככל ולדעת שמאי המבקשת קיימות עלויות עודפות, היה עליו להוכיח כי קיימות עלויות עודפות למרכיב הקרקע מעבר לעלויות המגולמות במקדם ההשבחה שנקבע ביחס לשווי מרכיב הקרקע, דבר שלא נעשה כלל.

2.2. <u>התייחסות לסעיף 8.6 לשומת המבקשת "תחשיב חלופי – בהתאם לשומת הוועדה":</u>

שמאי המבקשת מציג "תחשיבים חלופיים" לשומת הוועדה.

ראשית ברצוננו להגיב כי לא הוסבר מדוע תחשיב שומת הוועדה אינו תקין ויש צורך להציג תחשיב חלופי. למרות האמור להלן תגובתנו ל"תחשיבים החלופיים" המוצגים בשומת המבקשת:

(1) <u>תוכנית בקשה להיתר משנת 2020 (20190091):</u>

<u>מצב קודם</u>

<u>חלופה א' - ניצול ב-3 קומות</u>

<u>מהווה BU</u>

קומה	שטח	גובה תקרה	נפח	מקדם אקוי	סה"כ אקוי'
קרקע I	1,529.00	4	6,116	100%	1,529.00
קרקע II	1,529.00	4	6,116	100%	1,529.00
קומה א'	611.60	4	2,446	60%	[illegible]
חצר I	542.37			30%	162.71
חצר II	873.29			30%	261.99
מרפסת תפעולית	733.7			20%	146.74
סה"כ נפח בחלופה זו			**14,678.40**	סה"כ אקוי	3,996.40
שווי אקוי					₪ 1,900
סה"כ אומד שווי בחלופה זו					₪ 7,593,156
ובמעוגל					₪ 7,600,000

3,669.6 מ"ר + 1,415.7 מ"ר [illegible]

<u>מצב חדש - תוכנית בקשה להיתר מס' 20190091</u>

מפלס	קומה	שטח	גובה תקרה	נפח	מקדם אקוי	סה"כ אקוי'
0.00	קרקע I	1,230.93	8.4	10,340	100%	1,230.93
6.12	קרקע II	813.19	6.12	4,977	100%	813.19
12.24	קומה א'	770.43	6.12	4,715	60%	462.26
18.36	קומה ב'	770.43	6.12	4,715	[illegible]	[illegible]
	חצר I	731.92			30%	219.58
	חצר II	955.76			30%	286.73
	תוספת נפח בתרגום לשטח אקוי'					112.58
	סה"כ נפח			**24,746.60**	סה"כ אוקי	**3,623.05**
שווי אקוי						₪ 1,900
סה"כ אומד שווי בחלופה זו						₪ 6,883,792
ובמעוגל						₪ 6,900,000

אין השבחה

3,585 מ"ר + 1,687.68 מ"ר [illegible]

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הארות לתחשיב:</u>

- מוצגת ירידת ערך בשיעור 10% בשעה שמוצג במקביל הגדלת נפח ב- 10,068 מ"ק בין שני מצבי התכנון (מ- 14,678 מ"ר ל-24,746 מ"ר).
- נשגב מבינתנו המקצועית כיצד ניתן להציג הגדלת הנפח על סמך בקשה של בעלי המקרקעין, מבלי שאף גורם שילטוני דרש זאת, ומצד שני להציג ירידת ערך.
- סימון בצהוב – בתחשיב מוצג הגדלת שטח הנפח, בטבלה הוצג נפח כל קומה ברם לא נעשה בו כל שימוש – לפיכך לא מובן מדוע היא מוצגת.
- ביטוי לגובה הקומות - לא הובא בחשבון מקדם גובה קומה אבל הכפלת השטח בוצע על השווי המייצג גובה 6 מ'.

  היכן בא לידי ביטוי השווי בגין הגבהת הקומות? או לחלופין שווי נמוך יותר לקומה בגובה 4 מ' במצב הקודם?
- סימון כתום- **היות וההקלות אינם לשטחים אלא לתוספת גובה קומה ותוספת קומה,** סך השטחים בין שני מצבי התכנון צריך להיות זהה כפי שנלמד מפס"ד עא (תא) 1321/03 אגמון גיל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב והחלטת וועדת ערר (ת"א) 85039/10 המפורט בהרחבה לעיל. דבר שלא קורא בתחשיב המוצג בשומת המבקשת.

2.3. <u>תגובה לנספח ו' לשומת המבקשת – סכמות תכנוניות לפי עורך הבקשה:</u>

כתימוכין צורפו תרשימים סכמתיים של עורך הבקשה להיתר לפיהם הוצג תרשים של ניצול זכויות בנייה שונה מכפי שהתבקש וזאת ע"מ לבחון את השימוש היעיל והטוב במצב הקודם.

<u>תגובתנו</u>:

כפי שהוסבר לעיל בהרחבה במקרה של חישוב ההשבחה במקרה של הקלות כבמקרה דנן, יש להיצמד לפס"ד אגמון, קרי שטח מצב קודם הנו כפי שהתבקש בבקשות להיתר בנייה ולא באופן תיאורטי.

מעבר לאמור, להלן הערותינו לנספח זה המוכיח כי אינו רלוונטי לבחינת אופציות בתכנון בשומת ההשבחה:

1. נספח זה מציג את כלל זכויות הבניה (עיקרי + שירות) בעוד תחשיב ההשבחה הינו לשטחים העיקריים בלבד.

2. תכסית מקסימאלית: הנספח מציג חלופות ניצול, לפיו בעת ניצול הזכויות ב-2 קומות בתכסית תהיה 57.61% ובעת ניצול הזכויות ב-3 קומות התכסית תהיה בשיעור 50%.

<u>תגובתנו</u>:

תב"ע מי/בת/1350 מסווגת את מקרקעין מושא ההליך ביעוד "אזור תעשיה ב'", כאשר אחוזי הבניה יהיו עד 120% ב- 2 קומות עד 60% בקומה או 3 קומות בתכסית מרבית של 50% בקומה והיתר בקומה ג' בנסיגה לקו בניין אחורי, כולל גלריות <u>(לא כולל שטחי חניה, שטחי מכונות ומערכות, שטחים ומוגני, מיכלי מים).</u>

להלן הראות התכנית הרלוונטיות בנושא התכסית המותרת:

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ד. אחוזי הבניה באיזור זה יהיו עד 120%. ב-2 קומות עד 60% בקומה או 3 קומות בתכסית מירבית של 50% והיתרה בקומה ג' בנסיגה לקו בנין אחורי, כולל גלריות (לא כולל שטחי חניה, שטחי מכונות ומערכות, שטחים מוגנים, מיכלי מים).

מעיון בהיתרי הבנייה שהופקו בסביבת הנכס וכן משיחה עם עורכי הבקשות להיתרי הבניה בסביבת הנכס המסקנה כי קיים קושי לנצל את מלוא זכויות הבניה מכח תב"ע מי/בת/350-ו עקב שטחי המגרשים והצורך במתן פתרון חנייה וכן פונקציות התפעול הנדרשות במבנה תעשייתי כגון מרחבי תמרון למשאיות בחצרות וכו'.

ברוב המקרים הבקשה להיתר בניה כוללת הקלות ע"מ לייצר את האפשרות למימוש זכויות הבנייה וכן שיעור התכסית המבוקשת הנה בשיעור ממוצע של 45% לכל היותר,

ניתן לראות דוגמאות לכך בבקשות להיתרי בניה למגרשים באזור תעשיה ב בהתאם לתב"ע מי/בת/1350 :

מס' מגרש	גו"ח	יעוד	מס' בקשה להיתר בניה	שטח המגרש במ"ר	שטח תכסית מבוקשת בקשה להיתר הבניה במ"ר (בהתאם לתב"ע שטח התכסית הנה לא כולל שטחי חנייה, מכונות ומערכות, שטחים מוגנים, מכלי מים)	שיעור תכסית מבוקשת
112+113	31411/112+113	אזור תעשיה ב	20220258	8,667	3,942	45%
123+124	29757/1	אזור תעשיה ב	20200481	5,205	2,898	56%
155	31409/17	אזור תעשיה ב	20210135	3,377	1,803	53%
116	31411/18	אזור תעשיה ב	20220617	2,738	1,035	38%
98	31410/11	אזור תעשיה ב	20210399	3,111	1,468	47%
119+121	31411/26+26	אזור תעשיה ב	20200372	4,285	1,570	37%
111	29756/4	אזור תעשיה ב	20190349	3,362	1,442	43%
97+142+212	31410/97+142+212	אזור תעשיה ב	20220072	8,321	3,321	40%
114	31411/31	אזור תעשיה ב	20210321	2,899	1,329	46%
115	31411/17	אזור תעשיה ב	20240237	2,831	1,306	46%
אחוז תכסית ממוצעת המבוקשת במגרשים ביעוד תעשיה ב' בגבולות תב"ע מי/בת/1350						**45%**

בהתאם לטבלה ניתן לראות כי השימוש הטוב והיעיל הנו ניצול זכויות בתכסית מקסימאלית במגרשים ביעוד תעשיה ב' בשיעור 45% בממוצע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הוכחה לכך אף קיימת במגרש מושא השומה, מגרש 117 בבקשות להיתר בניה במגרש כדלהלן:

מהות	שטח במ"ר
שטח המגרש	3,058
תכסית מבוקשת בקומת הקרקע	1,248
תכסית בקומת הקרקע	41%

בקשה להיתר בניה 20240620:

מהות	שטח במ"ר
שטח המגרש	3,058
תכסית מבוקשת בקומת הקרקע	1,283
תכסית בקומת הקרקע	42%

סיכום: בהתאם לבקשות להיתר הבניה בסביבת הנכס למגרשים ביעוד תעשיה ב' מתקבל תכסית מקסימאלית בשיעור 45%. דבר זה מתחזק כאשר מתבוננים בהליכי התכנון במגרש מושא ההליך הכוללים בקשות להיתרי בניה, בהם מבוקש תכסית בשיעור 41% ואף בהיתר שינויים התכסית המתקבלת 42% ולא ראה אדריכל הבקשה כי השימוש המיטבי הינו הגדלת התכסית.

- תשומת הלב כי שטחי הבנייה המוצגים הנם לפי 50% בנייה, קרי, שטחי בנייה ברוטו הכוללים שטחי שירות, חניה ומעברים כך שמתקבל ז"ב של 75.41% שמתוכו 981.47 מ"ר לחנייה. דבר שלא ניתן לו ביטוי בתרשימים הסכמתיים (גם בתרשים סכמתי יש צורך הצגה נאותה של יתר הפונקציות הנדרשות כגון חנייה ותמרון משאיות).
- כאן זה המקום לציין שהבקשה להיתר הנדונה הינה הכשרת הבינוי הקיים, ראה תמונת מצב של בניית המבנה מיום הביקור בנכס כלהלן:



כפי שניתן לראות ותיווכח בעצמך בעת הביקור, המבנה הנדון נמצא בשלבי סיום הבנייה וטרם אכלוס, קרי, היזמים קודם בנו ואחר כך מבקשים להכשיר, כיזמים המבינים את השוק (חברת המהפך הידוע בשמה הטוב) בנתה בהתאם לדרישות השוק ועל כן כל הצגה תיאורטית של בינוי אחר הנה הצגה תיאורטית בלבד שמוצגת לשם הקטנת היטל ההשבחה ואינה תואמת את המציאות.

- להבנת הח"מ התכנון שהתבקש בבקשה להיתר בנייה מהווה את הבינוי האופטימלי ביותר במקרה דנן בהתחשב בפונקציות התפעול והתמרון הנדרשות למבנה אחסנה ולוגיסטיקה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 13.04.2026[10]:

מבוא / כללי

בהסכמת הצדדים, התקיים הדיון המקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית [בווידאו, אפליקציית "Zoom"].

הודעתי לצדדים כי ביצעתי ביקור בנכס ובסביבתו ביום 06.02.2026.

פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

הסכמות / אין מחלוקות

המבקשת: המהפך אגודה שיתופית להובלת משאות בירושלים בע"מ, מס' אגודה: 570016089.

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: מגרש בייעוד תעשיה ב'.

הבניין: בניין מצב שלד מתקדם [בעת ביקורי בשטח].

גוש: 31411 חלקה: 19 שטח רשום: 3,058 מ"ר.

מגרש מס': 117 לפי תכנית מי/בת/350-ו' שטח מגרש: 3,057 מ"ר.

גורמי השבחה – הקלות בניה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
אישור בקשה להיתר בניה מס' **20190091** הכוללת הקלות	14.06.2020	₪ 1,046,842	₪ 213,894
אישור בקשה להיתר בניה מס' **20240620** הכוללת הקלות	30.07.2025	₪ 1,584,183	₪ 152,861

[10] חלק מטיעוני שמאי המבקשת הושלם באישורי ביום 19.04.2026 (חלק זה מוטמע בפרק זה).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר יוסף כהן שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

<u>עקרי טיעון</u>

על מנת לייעל את הדיון במסגרת תגובתי אשתדל לא לחזור על טענות אשר פורטו בחוות דעתי ואשתדל להתייחס בעיקר לנושאים שבמחלקות ולתגובה החריגה של שמאי הועדה.

ראשית במישור הטכני, בחוות דעתי הראשונה מיום 22.2.2026 נפלה טעות חישובית אשר תוקנה מייד בחוות דעת מיום 23.2.2026. משום מה בחר שמאי הועדה בהתייחסותו פעם להביא דברים מחוות הדעת הראשונה ופעם מחוות הדעת השנייה.

לפיכך, אני מבקש להפנות את השמאי המכריע לטבלה המצויה בעמ' 2 לתגובת שמאי הועדה מיום 24.3.2026 ולציין כי הטבלה המופיע תחת הכותרת "(2) תוכנית בקשה להיתר משנת 2025 (20240620) נלקחה מחוות הדעת הראשונה. יש להתייחס לטבלה המופיעה בעמ 21 מחוות דעתי מיום 23.2.2026.

כבר בפתח הדברים יצוין כי תגובת שמאי הוועדה אינה מהווה תגובה מקובלת לשומה האחרת, אלא כוללת בפועל בנייה של תשתית שמאית חדשה, טענות חדשות, והצגת תחשיבים חלופיים המחמירים באופן ניכר אף מעבר לשומה המקורית.

בעוד שבשומת הוועדה המקורית הועמד היטל ההשבחה על 523,421 ש"ח בגין בקשה 20190091 ועל 792,092 ש"ח בגין בקשה 20240620, הרי שבתשובת שמאי הוועדה הוצגו תחשיבים חלופיים המביאים לחיוב גבוה משמעותית מן החיוב המקורי, עד כדי יצירת הרחבת חזית של ממש, בפרט שעה שלמבקשת לא ניתנה אפשרות להגיש תשובה בכתב למסמך זה.

אני מבקש מכבוד השמאי המכריע שלא להתיר הרחבת חזית זו ולהתעלם מכל התחשיבים והטענות החורגות ממסגרת השומה המקורית של הועדה ושומת המבקשת.

האפשרות להגיב לשומה האחרת לא נועדה להבהיל ולאיים על המבקשת על שהרהיבה עוז והגישה שומה אחרת.

בדברי אני אתעלם מהתחשיבים שפורטו בעמ' 9-8 לתגובה של שמאי הועדה – ככל שהשמאי המכריע יחליט להתייחס לתחשיבים **הנ"ל אני מבקש לאפשר לי להגיש גם תחשיבים חליפיים.**

<u>חיוב בדיעבד בגין הבקשה משנת 2020</u>

כאמור בחוות דעתי, במסגרת שומה ההשבחה בעקבות אישור הבקשה משנת 2025 החליטה הועדה המקומית לשנות את עמדתה ולדרוש גם היטל השבחה בגין בקשה להיתר משנת 2020 זאת על אף שבזמן אמת גילתה דעתה כי הבקשה משנת 2020 לא השביחה את המקרקעין ועל יסוד זה הפיקה ביום 09/11/2021 היתר בניה מס' 20210381 **(נספח ד' לחוות דעתי)** מבלי שדרשה תשלום היטל השבחה.

טענה זו נטענה על ידי במפורש במסגרת חוות דעתי (עמ' 3 פיסקה 5) וזאת בצפייה לתגובה של שמאי הועדה (תגובה שלא הגיעה), קרי הצגת השומה שנערכה בזמן אמת או הסבר כלשהו לשינוי בעמדת הועדה.

ממראית פני הדברים עולה בעליל כי הועדה סברה בזמן אמת שלא חלה השבחה, שכן בהתאם להחלטת הועדה מיום 14/6/2020 **(נספח ה' לחוות דעתי)** הוצאות ההיתר היתה כפופה לתשלום היטל השבחה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

המבקשת חוזרת וטוענת כי בזמן אמת - אכן נערכה שומה ובדיקה שמאית קודם להוצאת היתר הבניה אשר קבעה שההקלה אינה משביחה ועל כן הוצא היתר ללא חיוב בהיטל השבחה ועל כן לא ניתן היום לחייב את המבקשת בהשבחה בגין הבקשה משנת 2020.

בנסיבות העניין הנני להגיש בשם המבקשת בקשה לכבוד השמאי המכריע (אשר תוגש בתום הדיון גם כבקשה בכתב) **להמציא לשמאי המכריע העתק של השומה ו/או התחשיבים אשר נערכו ע"י הועדה המקומית בזמן אמת ואשר מתוקפם ניתן היתר הבניה בשנת 2020 ללא חיוב בהיטל השבחה.**

לשמאי המכריע לא רק סמכות להכריע בתוצאה השמאית, אלא גם סמכות דיונית מובהקת להורות לצדדים על גילוי והמצאת מסמכים הדרושים לבירור המחלוקת . משכך, דרישת השמאי להמצאת מסמכים מצויה בליבת סמכותו על פי תקנה 13(ב), ואי-קיום דרישה זו עשוי לשאת תוצאה דיונית ממשית, לרבות דחיית טענה שלא נתמכה במסמכים שנדרשו או קבלת טענת הצד שכנגד ביחס אליהם.

אנו נגיש בקשה מסודרת בכתב והחת"מ יקבל החלטה בעניין.

<u>פס"ד אגמון</u>

כאמור בחוות דעתי המקרקעין שבנדון נרכשו ע"י **"המהפך אגודה שיתופית להובלת משאות בירושלים בע"מ" (להלן: "החברה" ו/או "המזמינה")** בהתאם למכרז מס 29/2017 מיום 20.6.2017 ובעקבות המכרז נחתם עם המזמינה הסכם חכירה מהוון **<u>בגין כל הזכויות שעל פי תוכנית מי/בת/350-ו' ועל פי כל תוכנית משביחה.</u>**

בגין חוזה חכירה זה על כלל הזכויות הנוכחיות והעתידיות, העבירה רשות מקרקעי ישראל: **"רמ"י" חלף** היטל השבחה לוועדה המקומית בהתאם לסעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

באופן תמוהה, לכאורה על בסיס פס"ד אגמון (שנסיבותיו שונות בתכלית כפי שיובהר להלן) מנסה שמאי הועדה שלא להכיר במצב קודם במלוא הזכויות לפי תב"ע **<u>מי/בת/350-ו'</u>** אשר תמורתם שילמה המבקשת תמורה מלאה.

עמדה זו לא רק שמקוממת במיוחד, היא מהווה ניסיון לגבות מהמבקשת היטל השבחה בגין זכויות אותם רכשה כדין ואשר בגינם קיבלה הועדה חלף היטל השבחה בשיעור 12% מהתמורה ישירות מרמ"י.

להלן התייחסות המבקשת ליישום של פס"ד ע"א (תא) 1321/03 - אגמון גיל ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב, ע"י שמאי הועדה כמפורט בתגובתו מיום 24.3.26 בדבר אופן חישוב היטל השבחה עקב מתן הקלה.

1. אולם, כמאמר יו"ר ועדת הערר ערר (ת"א) 85039/10 סאנדאנס נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, מודגש כי במקרה שפני ועדת הערר נסיבות העניין דמו לנסיבות שפס"ד בכמה מימשקים **ואילו במקרה שבפנינו, אין כך פני הדברים.**
2. במקרה שעמד בפני בית המשפט המערערים טוענים כי לאחר ששולם היטל השבחה לגבי תוכנית קודמת וכן בגין הקלה לגובה, הרי שבמקום לנצל 68 מ"ר בחלל הגג שכרגע אינם ניתנים לניצול הם מבקשים לנצל זכויות בניה של 63 מ"ר כהקלה בקומת המרתף, לאחר ששולם היטל השבחה לגבי 68 מ"ר בעלית הגג שלא נוצלו.
3. בפס"ד אגמון קבע בית המשפט כי "מעבר לזכויות הבניה שהיו קיימות על פי התב"ע שהיינו – על פי תוכנית קודמת , אישרה ועדת המשנה הקלות באופן , שהותרה למערערים תוספת בניה בשטח של 6% משטח המגרש, ובסה"כ 63 מ"ר". לא היה שם מחלוקת לגבי שווי במצב קודם אשר גילם את כל הזכויות עפ"י התכונית במצב קודם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. צא ולמד, היטל השבחה שולם בגין תוספת זכויות בניה על אלו הקבועות בתב"ע הקודמת. דרישת המערערים הייתה לזכות אותם מתשלום היטל השבחה בגין אותה תוספת שכן הם מבקשים לנצל את הזכויות הללו כהקלה בקומת המרתף הכלולה בתב"ע המקורית.
5. איך המקרה הנ"ל דומה למקרה שלנו ? הוא לחלוטין שונה !!!
6. וביתר פרוט אני מצטט מהפיסקא השנייה בס' 8 לפס"ד:

"לשם קביעת שומת היטל ההשבחה, יש לשום את שווי הקרקע ליום הקובע על-פי שני מצבים: האחד - שוויים של המקרקעין ללא התוכנית, ההקלה או השימוש החורג. שווי זה מכונה "שווי במצב קודם"; השני - שוויים של המקרקעין בעקבות התוכנית, ההקלה או השימוש החורג. שווי זה מכונה "שווי במצב החדש". "ההפרש בין השווי במצב חדש לשווי במצב קודם הוא ההשבחה ליום הקובע".

7. עוד מוסיף בית המשפט וקובע ברישא של ס' 8 בפס"ד אגמון כי:

"המחוקק קובע את שיעור ההיטל ואת דרך חישובו על פי שווי המקרקעין, שנקבע על פי סה"כ זכויות הבניה המוקנות לנכס ולא על פי זכויות הבניה שנוצלו."

8. הלכה זו תואמת את פס"ד דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים **שם נפסק באופן מפורש:** "ההשבחה שבגינה מוטל היטל ההשבחה נקבעת בהתאם להפרש בין השווי של זכות הבעלות (כולל חכירה) במקרקעין כפי שהיה לפני התוכנית לבין השווי שאחריה".
9. בשונה מהמקרה שעמד בפני בית המשפט בפס"ד אגמון, במקרה שלפנינו, לא הית ה בבקשה להיתר שאושרה משום תוספת זכויות בניה על אלו שבתב"ע המאושרת מ/בת/ 350 /ו – ההקלות שאושרו היו במספר הקומות ובגובה והם קיבלו ביטוי בתוספת נפח שהוא הרכיב הכלכלי הרלוונטי.
10. בשונה מהמקרה שעמד בפני בית המשפט בפס"ד אגמון, במקרה שלפנינו, אין בבקשה להיתר חריגה מזכויות הבניה שעל פי התב"ע המאושרת ו/או העברת תשלום היטל של היטל השבחה בגין הקלה קודמת שלא מומשה להקלה חדשה בטענה של אי ניצול זכויות בניה שהם תוספת לתב"ע המאושרת.
11. **המסקנה המתבקשת היא שהואיל נסיבות העניין אינן דומות לנסיבות שפס"ד אגמון ולו במימשק אחד , אין להחיל את המשתמע מפס"ד אגמון על המקרה שבפני כב' השמאי המכריע.**

<u>מתודולוגיה</u>

לאחר שקראתי את תגובתו של שמאי הועדה אני מתחזק בעמדתי כי התחשיב שערכתי אשר בודק את תוספת נפח האחסון הוא התחשיב הנכון ואשר מבטא באופן אמיתי את התועלת הנוספת ואת הנחת היסוד של שומת המבקשת: בנכס בייעוד תעשייה ואחסנה, ובפרט במבנה לוגיסטי בשטח טופוגרפי ייחודי עם שתי גישות מוטוריות משני רחובות, ההשבחה הנובעת מהקלה בגובה נמדדת בראש ובראשונה בתוספת נפח האחסון, בשיפור אפשרות התפעול, ביכולת הניצול של קומות הקרקע הכפולות, ובתרומה הפונקציונלית של הגובה לשימושי אחסנה.

שומת המבקשת מסבירה זאת במפורש וקובעת כי במקרים כאלה המתודולוגיה הנכונה היא בחינת תוספת נפח האחסון, המרתה למונחי שטח אקוויוולנטי, ולאחר מכן תמחורה לפי ערכי השווי המקובלים.

אין משמעות אמיתית "למקדם קומה" שאנחנו כשמאים רגילים להתייחס אליו בשומות של מבני תעשיה רגילים בהם מבוצע פעילות יצרנית ואז יש משמעות לקומת הקרקע ולקומות העליונות אשר בדרך כלל מגבילות את אפשרויות השימוש התעשייתי ומשמשות למשרדים או פעילות תומכת תעשיה ולא תעשייתית.

באחסנה אין לזה משמעות אמיתי . נפח האחסון הוא הפרמטר הכלכלי הרלוונטי היחידי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הפחתה לשווי ושוליות, כאשר מדובר באחסנה רלוונטית רק ביחס לגובה האחסנה - ככל שאתה עולה בגובה אתה נדרש לעלויות הנפה ולכן השוליות מחושבת מעל גובה מסוים, כפי שעשיתי בחוות דעתי, ולא ביחס לקומה שהיא לא רלוונטית בכלל ובמקרה הנדון בפרט - שעה שהמגרש נהנה מטופוגרפיה המאפשרת גישה ישירה לשתי הקומות הראשונות מהרחוב שמבחינה אפקטיבית זהות ביעילות שלהם.
השוליות באה לבטא את העלויות הנוספות והשקעה במתקנים הנפה וכן את העובדה כי ההקלה מוסיפה שטחי אחסון בגובה אשר האפקטיביות פחותה **<u>בשל נגישות, מנדוף, עומסים וכו'</u>** אשר בהכרח מייעדים את השטחים הנ"ל לאחסנה ארוכת טווח ובמשקלים מוגבלים.
כתוצאה מכך, עמדת המבקשת היא כי המקרה הנדון הוא בדיוק מאותם מקרים שיש להחיל עליהם את **<u>שיטת הדלתא</u>** – שכן היא מקרה "נקי" כלשון חברי שמאי הועדה בו השינוי הוא כמותי גרידא, ללא שינוי בזהות הכלכלית או במאפייני המקרקעין כטענתו.
אדוני אני מודע לעבודה שיש 2 גישות רווחות לחישוב ההשבחה בעקבות גידול בנפח כתוצאה מהקלות בגובה. מבחינה מקצועית אני רואה בגישה של מקדמים אקוויוולנטיים וקביעת מקדמי יעילות, השיטה בה עבד שמאי הועדה, כשיטה מיושנת אשר יש בה כשל מהותי והיא נשענת על עקרונות שהיו ועודם אולי נכונים בשימושים של תעשיה מסורתית אבל יוצרת עיוות כאשר אנחנו מדברים על מבנים לאחסנה לוגיסטית.
השיטה הנכונה שיש בה כדי לבטא את ההשבחה האמיתית הנה השיטה שבוחנת את השינויים אך ורק **בנפח האחסון** – נפח אחסון זה "המוצר" ועליו צריך להתבסס.
אנו רואים בשנים האחרונות שורה של שמאים מכריעים אשר השתחררו מהאסכולות הישנות המקובלות בשטחי תעשיה ואשר מעריכים את ההשבחה במקרים הנ"ל עפ"י תחשיב כפי שערכתי בחוות דעתי:

<u>לעניין זה אני מפנה להחלטות שמאים מכריעים שפעלו בגישת נפח ולא שטחים אקוי':</u>

1. ארנון גולדנברג, שומה מיום 15/2/2024 גו"ח 8389/173 עמק חפר – שומה שהייתי מעורב בה ואני ממליץ לקרוא את השומה בעיון שכן השמאי המכריע דן שם בהרחבה במשמעות ההקלה בגובה במתחמים לוגיסטיים.
2. רינת ויס 29/9/2021 גו"ח 6574/29 הוד השרון.
3. נורית ג'רבי 1/9/2016 גו"ח 6574/318 הוד השרון.
4. בועז קוט 2/12/2018 מגרש 70א מכבים רעות.
5. דורית פיראל מיום 1/8/2011 גו"ח 5419/20 מעיין שורק ראשל"צ.
6. אמנון נזרי 4/8/2010 גו"ח 5418/17 ראשל"צ.
7. דוד טיגמרן 192/2020 גו"ח 5984/37-38 אז"ת בנימין.

<u>ניצול הזכויות בתוכנית מי/בת/350-ו'</u>

שמאי הועדה טוען בחוות דעתו וביתר להט בתגובתו כי קיים "ליקוי", כשל תכנוני בתב"ע שלא מאפשר לנצל, לשיטתו, את זכויות הבניה המוקנות בכל המגרשים בתוכנית. את הטענה הנ"ל הוא תומך בניתוח של בקשות שהוגשו לאורך השנים ובעדות שמיעה לדבריו בשיחות שקיים עם עורכי הבקשות.
מה שחברי לא מבין שבניגוד לאקסיומות שהיו מקובלות בעבר ביחס לבינוי באזורי תעשיה לפיה השימוש המיטבי הוא במיקסום הבינוי בקומות הקרקע וניצול מקסימאלי של התכסית אינו מקודש עוד כאשר מדובר

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

במבנים לאחסנה בהם מה שחשוב הוא דווקא מיקסום נפח האחסון במינימום בינוי – זו הסיבה שיזמים לא בהכרח מנצלים את כל התכסית ומעדיפים תכנון יעיל המייצר מקסימום נפח אחסון.
זו גם הסיבה שאין כל רלוונטיות למקדמי השווי בקומות.
תוכנית מי/בת/350-ו' דווקא הבטיחה גמישות מקסימאלית ומאפשרת מספר אופציות בינוי באופן כללי ובפרט במגרשים כגון המגרש הנדון אשר כתוצאה מהטופוגרפיה נהנה מגישה ממפלס הכביש משתי רחובות.
בשולי הדברים אך לא בשולי חשיבותם אציין כי במסגרת הניסיון להטיל אימה על המבקשת הקשיח שמאי הועדה את הטיעון ובעוד שבחוות דעתו קבע, לכאורה, כי הניצול הרווח הנו 50% [תבע] במסגרת התגובה הפחית את הניצול הרווח ל-45%
אציין כי בפרק העקרונות ושיקולים (עמ' 11 ס' 5) הציג לפחות 3 מקרים של ניצול בשיעור 55%-58% השמיט תיקן ושינה את אותם מקרים מהטבלה בעמוד 17 בתגובתו – חוסר תום לב שלא הייתי מצפה משמאי ועדה.
בכל מקרה הייתי מצפה משמאי הועדה שבגין אותם זכויות אשר לשיטתו הנם זכויות מוקמות שכביכול לא ניתן לנצלם ללא הקלה יחשב השמאי שיעור השבחה שונה, למשל 10% כמקובל במקרים כנ"ל.
לסיכום, עמדת המשיבה הנה כי ניתן אף ניתן לנצל את מלוא הזכויות בתוכנית תוכנית מי/בת/350-ו' ודאי במגרש הנדון והשיקולים בתכנון של מתחמי לוגיסטיקה ואחסנה (בשונה מתעשייה מסורתית) הוא שיקול תכנוני כלכלי פונקציונלי.
לעניין זה אני רוצה גם להפנות להחלטת השמאית המכריעה אורית גלן מיום 25/11/2021 מגרשים 123-124 בתוכנית מי/בת/350-ו' שקובעת, בן היתר כדלקמן:

> אין חולק כי במצב קודם זכויות הבניה המוקנות הינן עפ"י תכנית מי/בת/350ו'. בבדיקתי את מאפייני מושא השומה, לא קיימת כל מניעה למימוש מלוא זכויות הבניה מכוח תכנית מי/בת/350ו', הן בחלופה של 2 קומות בתכסית של 60% לכל קומה והן בחלופה של 3 קומות, והכל עפ"י הוראות התכנית.

<u>מקדם הפחתה 80% במצב קודם</u>
אני רוצה להפנות את כבוד השמאי המכריע לנקודה מהותית נוספת.
כפי שתוכל להיווכח באופן גורף במסגרת החישובים שערך שמאי הועדה לא רק שהוא ביצע חיוב בגין הנפח שהתווסף כתוצאה מההקלה, הוא ביצע הפחתה בשיעור 20% בשווי נפח האחסנה במצב קודם תחת הכותרת "מקדם שווי בגין פונקציונאליות הקומה (4 מטר ברוטו לתעשייה)".
האמת הכשל עולה מהמינוח – אולי היה מקום להפחתה אם מדובר בשטח שמיועד לתעשייה. אך מה הרלוונטיות בנפח אחסנה ?
האמת בדקתי את ההכרעות בתוכנית מי/בת/350-ו' להם היה שותף גם שמאי הועדה ולא מצאתי לפחות ממה שעולה בהכרעות כי בשומות קודמות הביא שמאי הועדה את ההפחתה בשיעור 20% (מקדם 80% במצב קודם).
לעניין זה אני מפנה להכרעות כדלקמן:

1. אורית גלן מיום 25/11/2021 מגרשים 123-124 בתוכנית מי/בת/350-ו'
2. דנה שיחור מיום 16/4/2023 מגרש 111 בתוכנית מי/בת/350-ו' עמ' 7 ס' 12.12
3. רמה מאור 6/1/2025 גו"ח 31410/5 שם נתן שמאי הועדה מקדם 1 עד לגובה של 4 מ'. אני מפנה גם לעובדה לס' 15.2 בהחלטה שם קובעת השמאית המכריעה "שההשבחה תחושב ביחס להגבהת גובה קומת הקרקע מגובה של 6 המותרים "
4. דוד דדון מיום 13.12.2022 מגרש 82 בתוכנית מי/בת/350-ו' עמ' 17 ס' 4

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. חיים מסילתי מיום 3/6/2024 מגרש 83 לפי תוכנית מי/בת/350-ו' עמ' 16

שמאי הועדה גם התעלם מהאפשרות הקיימת בתוכנת מי/בת/350-ו' לבינוי של 2 קומות בגובה 6 מ'.

עמדת המבקשת הנה שאין מקום למקדם הפחתה כלשהו במצב קודם שכן נפח אחסון הוא נפח אחסון כמו גם כי אין כל רלוונטיות למקדם קומה כאשר אנו עוסקים במבנה לוגיסטי לאחסנה בייחוד לאור העובדה שמגרש הנדון נהנה משתי חזיתות במפלס הכביש כתוצאה מהטופוגרפיה.

<u>מקדם המרה משטח לנפח שגוי (ס' 1.4)</u>

עוד טענה מקוממת מבית מדרשו של שמאי הועדה לפיה מקדם ההמרה שחושב על ידי שגוי שכן המצב הקודם "מאופיין" (כלשונו של שמאי הועדה) בגובה של 4 מ' והוא מגדיל ומציין .. **<u>בלבד</u>**.

כאמור שמאי הועדה באופן שיטתי בוחר להתעלם מהזכויות הקניין של המבקשת ומהוראות התב"ע לפיה נרכשו הזכויות אשר קובעות בס' 11 ד' בדיוק ההפך ממה שטוען שמאי הועדה כדלקמן:

ד. אחוזי הבניה באיזור זה יהיו עד 120%. ב-2 קומות עד 60% בקומה או 3 קומות בתכסית מירבית של 50% והיתרה בקומה ג' בנסיגה לקו בנין אחורי, כולל גלריות (לא כולל שטחי חניה, שטחי מכונות ומערכות, שטחים מוגנים, מיכלי מים).

גובה קומה מירבי יהיה עד 6 מ' ובסה"כ לא יחרוג גובה הבנין מ- 12 מ' מעל פני קרקע סופית מתוכננת (מפלס 0.0) בחזית קדמית (לא כולל מעקה גג).

בהתאם לכך נקבע על ידי מקדם ההמרה.

כיצד טענתו של שמאי הועדה לפי המצב הקודם מאופיין בגובה של 4 מ' מתיישבת עם טענתו בס' 1.6 לתגובה שם הוא מציין ומפאת חשיבות הדברים אצטט

השווי בשומת הועדה נגזר משטחים תעשייתיים בגובה של 6 מטרים.

הנה כי כן כשנוח לשמאי הועדה הגובה המאופיין הוא 4 מ' וכשנוח הוא 6 מ'.

ועל הבסיס הנ"ל, על מנת להפחית את השווי במצב קודם, מבקש שמאי הועדה להפחית את שווי המצב הקודם בשל גובה 4 מ' באמצעות מקדם פונקציונליות של 85.7% בשומתו ובתגובה אף הגדיל את המקדם ל-80%.

הפחתה זו הנה מעוותת כאשר אנו דנים בנפחים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר יניב אסולין וגב' אושרית יעקבי שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו ומכתב תשובתנו המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן</u>:

<u>לעניין הטענה</u>

"עקרי טיעון - על מנת לייעל את הדיון במסגרת תגובתי אשתדל לא לחזור על טענות אשר פורטו בחוות דעתי ואשתדל להתייחס בעיקר לנושאים שבמחלקות ולתגובה החריגה של שמאי הועדה.
ראשית במישור הטכני, בחוות דעתי הראשונה מיום 22.2.2026 נפלה טעות חישובית אשר תוקנה מייד בחוות דעת מיום 23.2.2026. משום מה בחר שמאי הועדה בהתייחסותו פעם להביא דברים מחוות הדעת הראשונה ופעם מחוות הדעת השנייה.".

<u>התייחסותי</u> – מדובר בטענה בעלמא שאינה משנה כלל את מהות התגובה וכנרטיב חוזר של שמאי המבקשת מדובר בטענה שנטענת באופן כללי ללא הצגת הנתונים העובדתיים והשפעה, אם בכלל קיימת על שומת המשיבה.
לעניין הצגת תכניות בקשה להיתר הרי אלו מופיעים בשומת המשיבה ועל כן אין כל משמעות לטענה בפיסקה הבאה.

<u>לעניין הטענה</u>

לפיכך, אני מבקש להפנות את השמאי המכריע לטבלה המצויה בעמ' 2 לתגובת שמאי הועדה מיום 24.3.2026 ולציין כי הטבלה המופיע תחת הכותרת "(2) תוכנית בקשה להיתר משנת 2025 (20240620) נלקחה מחוות הדעת הראשונה. יש להתייחס לטבלה המופיעה בעמ 21 מחוות דעתי מיום 23.2.2026.
כבר בפתח הדברים יצוין כי תגובת שמאי הוועדה אינה מהווה תגובה מקובלת לשומה האחרת, אלא כוללת בפועל בנייה של תשתית שמאית חדשה, טענות חדשות, והצגת תחשיבים חלופיים המחמירים באופן ניכר אף מעבר לשומה המקורית.".

<u>התייחסותי</u> – יצוין, כי תגובת המשיבה נערכה במתכונת העונה על טענות שומת המבקשת ומסבירה באופן מפורט את הכשלים הרצופים הן במתודולוגיה של השומה, הן בסיס הנתונים שאינו עקבי ביחס למאפייני המקרקעין והן לתוצאת השומה הסופית אשר אינה עולה בקנה אחד עם מהות השבחה.
יצוין, בתחשיב חלפי, עמוד 22-23 לשומת המבקש, על אף שבהמשך הפרוטוקול ניתן לראות למדנו שמאי המבקשת כי כיום אומדן שווי למבנה תעשייתי צריך לבחון תוספת שטח למבנה בחלופה א' ניצול ב – 3 קומות, לא הוצג כלל הכפלת הנפח, על אף שתשומת הלב שבטבלה עליונה עמוד 22 שבמצב קודם נפח עומד על 14,678.40 קוב, במצב החדש הנפח עומד על 24,746.6 קוב, אך קיימת ירידת ערך כתוצאה מהגדלת הנפח בסך של 700,000 ₪ השווה ל – 10 אחוזים !!
כך גם בעמוד 23 לשומת המבקשת בהשבחה שחושבה למדרגת שווי שניה, אשר הגדילה את הנפח מ – 24,746.6 קוב במצב הקודם, ל – 30,437.37 קוב מצב חדש, ופה קיימת ירידת ערך צנועה רק של כ – 100,000 ₪, קרי – מאמור ניתן ללמוד, כדלהלן:

1. על אף קביעת שמאי המבקשת ואמירתו שיש להבחין בין הגדלת נפח כיום במבנה תעשייה מוצגת ירידת ערך, דבר השומט למעשה את הטענה שהנפח הינו פרמטר יחידי חשוב בעת עריכת שווי למבנה תעשייה כיום. כאן המקום להציג שבעמוד 8 ו – 9 לתגובת המשיבה למעשה נלקחה מתודולוגיה ודרך חישוב של

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שומת המבקשת והוטמעו רק הנתונים העובדתיים הנכונים, תוצאת השבחה בהטמעה נכונה גדלה לאן שיעור, וכל דבר הממחיש בצורה הטובה ביותר להחת"מ שגם אם מבקשים להשתמש בשיטת השומה "הישנה" [שבא כל השמאים המכריעים המוצגים בעמוד 8 לתגובת המשיבה שערכו את שומתם בסביבת הנכס פעלו ומשהכרעות אלו בחר שמאי המבקשת להתעלם הן בשומתו והן במסמך התגובה הנוסף], יש דרך לערוך את התחשיב בהתאם לתגובה שהוצגה המאירה את הכשלים בתחשיב שומת המבקשת.

2. לא הוסבר כיצד ירידת ערך הנדונה עולה בקנה אחד עם הגדלת הנפח.
3. על אף שאף גורם שילטוני ביקש מחברת המהפך הידועה בשמה הטוב, או מעורך הבקשה הנמצא כאן בדיון לפרסם את הקלות הנדונות, מוצגת ירידת ערך ולמעשה מנסה שמאי המבקשת לשכנע את החת"מ שהמבקשת הידועה בשמה הטוב פגעה בממונה על ידי אישור בקשה להיתר המפחיתה את שווי המקרקעין שבבעלותה. בנקודה זאת אבקש להפנות לטבלה בעמוד 8 לתגובת המשיבה ובה קיימים רשימת שמאים מכריעים אשר דנו בנושא השבחה הנובעת כתוצאה מהגבהת הגובה הפינמי של הקומות בסביבתו המידית של הנכס, דבר המלמד אותנו כשמאים כי לא טעתה המבקשת בשעה שבקשה הגבהת גובה הקומות, שכן הדבר תואם את הסביבה העסקית המיידית של הנכס, את הביקוש הקיים, ולכן כל הצגת ירידת הערך מהווה תעלול שמאי.
4. למעשה, בסביבתו המיידית של הנכס הביקוש הינו למרלוגים ועל זה אין חולק, וכן למיטב ידיעתי שערך עשרות שומות כמעט ולא קיימות בקשות להיתר בניה ללא הקלות, ומכאן שהצגת ירידת ערך או לחילופין ניסיון שכנוע כבקשה להיתר אינה מהווה את השימוש המטבי למקרקעין ועל כל אינה משביחה מהווה ניסיון מרחיק לכת שלא הוכח אלא בניירת שהוזמנה מראש כי קיים.

<u>לסיכום</u> - נקודה זאת יובהר שכל האמור בפסקה הנדונה לפיה המשיבה חורגת מפרופורציות ומשנה את המתודולוגיה מהווה טענת אווירה בלבד. שכן, אם לא ידוע לשמאי המבקשת שינוי גובה היטל השבחה על ידי המשיבה יכולה להתבצע על ידי שליחת שובר חדש, דבר שלא נעשה במקרה הנדון וכל מטרת הצגת התחשיבים עמוד 9-8 מוצגים כתחשיבים נגדיים. לתחשיבי השבחה לשומת המבקשת ובשעה ששומת המבקשת עצמה בחרה להציג את תחשיב שומת המשיבה בשגיאות שמאיות לא מובן על מה יש לה להלין על תגובת המשיבה שעשתה את אותו הדבר רק עם נתונים עובדתיים.

<u>לעניין הטענה</u>

בעוד שבשומת הוועדה המקורית הועמד היטל ההשבחה על 523,421 ש"ח בגין בקשה 20190091 ועל 792,092 ש"ח בגין בקשה 20240620, הרי שבתשובת שמאי הוועדה הוצגו תחשיבים חלופיים המביאים לחיוב גבוה משמעותית מן החיוב המקורי, עד כדי יצירת הרחבת חזית של ממש, בפרט שעה שלמבקשת לא ניתנה אפשרות להגיש תשובה בכתב למסמך זה.

אני מבקש מכבוד השמאי המכריע שלא להתיר הרחבת חזית זו ולהתעלם מכל התחשיבים והטענות החורגות ממסגרת השומה המקורית של הועדה ושומת המבקשת.".

<u>התייחסותי</u> - לסיום נקודה זאת המשיבה דורשת שהחת"מ לא יתעלם בעת כתיבת הכרעתו. ומנגד, מסרבת לבקשת שמאי המבקשת להגיב לתחשיבים אלו שכל המקום היה להגיב הינו הדיון הנדון כפי שטען עו"ד משה אדרי, שאף קיבלה אורכה בדקה התשעים להתכונן לדיון הנדון.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>לעניין הטענה</u>

"האפשרות להגיב לשומה האחרת לא נועדה להבהיל ולאיים על המבקשת על שהרהיבה עוז והגישה שומה אחרת.".

<u>התייחסותי</u> – מעיון בתגובת המשיבה, לא נצפה איום או הבהלה אלא רק טענות שמאיות עובדתיות מוכחות.

<u>לעניין הטענה</u>

"בדברי אני אתעלם מהתחשיבים שפורטו בעמ' 8-9 לתגובה של שמאי הועדה – ככל שהשמאי המכריע יחליט להתייחס לתחשיבים ***הנ"ל אני מבקש לאפשר לי להגיש גם תחשיבים חליפיים."*.**

<u>התייחסותי</u> – הוועדה מתנגדת לבקשה להתעלם מתחשיבים שפורטו בעמודים 8-9 ומתנגדת לאפשר להגיש תחשיבים חליפיים וזאת נוכח העובדות הבאות:

1. מדובר על תחשיב שהוגש כתחשיב נגדי בלבד ולא כתחשיב חדש. נגדי, הכוונה הינה לתחשיב המוצג בשומת המבקשת.
2. בהתאם לסדרי הדין, היה על שמאי המבקשת להגיב בדיון הנוכחי לתחשיבים הנדונים, ככל שבחר לא להגיב הרי זאת החלטות המקצועית והן לאפשר מקצה שיפורים.
3. מועד הדיון היה אמור להיות ב – 31.03.2026 שמאי המבקשת הגיש מכתב ארוך שבו טען שנוכח תגובת המשיבה עליו להתכונן לדיון ולפיכך ביקש לדחות את מועד הדיון והחת"מ נענה לכך ומשכך אין לאשר שוב דחייה.

<u>לעניין הטענה</u>

<u>"חיוב בדיעבד בגין הבקשה משנת 2020</u>

כאמור בחוות דעתי, במסגרת שומה ההשבחה בעקבות אישור הבקשה משנת 2025 החליטה הועדה המקומית לשנות את עמדתה ולדרוש גם היטל השבחה בגין בקשה להיתר משנת 2020 זאת על אף שבזמן אמת גילתה דעתה כי הבקשה משנת 2020 לא השביחה את המקרקעין ועל יסוד זה הפיקה ביום 09/11/2021 היתר בניה מס' 20210381 ***(נספח ד' לחוות דעתי)*** *מבלי שדרשה תשלום היטל השבחה."*.

<u>התייחסותי</u> – מוצגת עמדה לפיה בעת אישור הבקשה להיתר משנת 2020 המשיבה בחנה את הבקשה להיתר בניה ועמדתה שהמקרקעין לא הושבחו ואילו כיום משנה שמאי המשיבה את עמדתה משנת 2020 ומחשב השבחה.

עמדה זאת ככל שמבוקשת תתקבל או שינתן לה התייחסות חובה לתמוך במסמכים או בראיות משעה שטענה זאת נטענה בעלמא ללא כל הוכחה ולו בדיל הוכחה או קצה הוכחה קטן הרי שיש לדחות טענה זאת על הסף. שמאי המשיבה בעת עריכת שומת השבחה פנו לוועדה המקומית בשאלה הנדונה, והוועדה המקומית השיבה כי לא ידוע מדוע הבקשה להיתר שוחררה וככל שקיים חיוב בגין אישור הקלות יש לחשב את השבחה בגינה. תשובת הוועדה המקומית מתבססת על העובדה והפסיקה לפיה גם אם לא דרשה הוועדה המקומית היטל השבחה בעת המימוש, אין הדבר שולל את קבלות גם לאחר מועד המימוש. לאור העובדה כי בחרו לפנות להליך שמאות המכריעה וכידוע דן בגובה השבחה ולא לפנות לוועדת הערר על עצם החיוב מבוקש על ידי הוועדה כי תשום את גובה השבחה ולא את עצם החיוב, כמובן שבהתאם להוראות החוק והתקנות למבקשת שמורה הדרך לפנות על עצם החיוב לוועדת הערר לאחר קבלת החלטת החת"מ.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>לעניין הטענה</u>

"טענה זו נטענה על ידי במפורש במסגרת חוות דעתי (עמ' 3 פיסקה 5) וזאת בצפייה לתגובה של שמאי הועדה (תגובה שלא הגיעה), קרי הצגת השומה שנערכה בזמן אמת או הסבר כלשהו לשינוי בעמדת הועדה.".

<u>התייחסותי</u> – שומת המבקשת תחת סעיף השומה עמוד 25 מציגה את השבחות הנובעות לרבות השבחה בגין אישור בקשה להיתר 20190091 ובסעיף זה המהווה את סעיף השומה עצמה לא קיים ולא אזכור לטענה שאין לחייב בגין השבחה הנובעת מבקשה להיתר זו ומכאן שהשומה עצמה כפי שנערכה והוצגה בהליך הזה מסכימה עם החיוב, מסכימה שקיימת השבחה, ולא טוענת להעדר השבחה במדרגה זאת.

<u>לעניין הטענה</u>

"ממראית פני הדברים עולה בעליל כי הועדה סברה בזמן אמת שלא חלה השבחה, שכן בהתאם להחלטת הועדה מיום 14/6/2020 ***(נספח ה' לחוות דעתי)*** *הוצאות ההיתר היתה כפופה לתשלום היטל השבחה."*.

<u>התייחסותי</u> – כפי שהוסבר לעיל, לא נערכה בחינה שמאית וככל הנראה הבקשה שוחרר בשגגה מבלי לבחון את היטל השבחה בגין אישור הקלות.

<u>לעניין הטענה</u>

"המבקשת חוזרת וטוענת כי בזמן אמת - אכן נערכה שומה ובדיקה שמאית קודם להוצאת היתר הבניה אשר קבעה שההקלה אינה משביחה ועל כן הוצא היתר ללא חיוב בהיטל השבחה ועל כן לא ניתן היום לחייב את המבקשת בהשבחה בגין הבקשה משנת 2020.".

<u>התייחסותי</u> – כפי שהוסבר לעיל, לא נערכה בחינה שמאית וככל הנראה הבקשה שוחרר בשגגה מבלי לבחון את היטל השבחה בגין אישור הקלות.

<u>לעניין הטענה</u>

"בנסיבות העניין הנני להגיש בשם המבקשת בקשה לכבוד השמאי המכריע (אשר תוגש בתום הדיון גם כבקשה בכתב) ***להמציא לשמאי המכריע העתק של השומה ו/או התחשיבים אשר נערכו ע"י הועדה המקומית בזמן אמת ואשר מתוקפם ניתן היתר הבניה בשנת 2020 ללא חיוב בהיטל השבחה.***

לשמאי המכריע לא רק סמכות להכריע בתוצאה השמאית, אלא גם סמכות דיונית מובהקת להורות לצדדים על גילוי והמצאת מסמכים הדרושים לבירור המחלוקת . *משכך, דרישת השמאי להמצאת מסמכים מצויה בליבת סמכותו על פי תקנה 13(ב), ואי-קיום דרישה זו עשוי לשאת תוצאה דיונית ממשית, לרבות דחיית טענה שלא נתמכה במסמכים שנדרשו או קבלת טענת הצד שכנגד ביחס אליהם.*

***אנו נגיש בקשה מסודרת בכתב והחת"מ יקבל החלטה בעניין."*.**

<u>התייחסותי</u> – הוועדה המקומית מתנגדת בכל תוקף לאישור הגשת של בקשה בנושא וזאת מהטעמים הבאים:

1. ככל שהמבקשת ראתה לנכון לדרוש בקשה זאת היה עליה לעשות זאת טרם מתן עמדתה המקצועית בהליך זה, למיטב זכרוני ניתנו אורכות להגשת עמדתה המקצועית מעבר למועדים הקבועים בתקנות, משלא עשתה כך ובשעה שלא קיים שום נתון חדש או אסמכתא המציגה אחרת אין לאשר את הבקשה הנדונה.
2. גם לדיון הנדון כחלק מהכנה ובטרם קיום הדיון יכלה להעלות דרישה זאת וגם פה הדבר לא נעשה.

<u>לסיכום</u> – בשעה שהוועדה המקומית הסבירה לפרוטוקול שבדיקה שנערכה עוד בטרם הכנת השומה מטעמה, התקבלה תשובה כי לא נערכה בחינה שמאית למועד אישור בקשה להיתר מספר 20190091, וככל הנראה

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להבנת שמאי המשיבה הבקשה שוחררה בשגגה, מבוקש לא לאפשר הגשת מסמך כמפורט לעיל על ידי המבקשת.

<u>לעניין הטענה</u>

<u>"פס"ד אגמון</u>

*כאמור בחוות דעתי המקרקעין שבנדון נרכשו ע"י **"המהפך אגודה שיתופית להובלת משאות בירושלים בע"מ" (להלן: "החברה" ו/או "המזמינה")** בהתאם למכרז מס 29/2017 מיום 20.6.2017 ובעקבות המכרז נחתם עם המזמינה הסכם חכירה מהוון **<u>בגין כל הזכויות שעל פי תוכנית מי/בת/350-ו' ועל פי כל תוכנית משביחה.</u>***

*בגין חוזה חכירה זה על כלל הזכויות הנוכחיות והעתידיות, העבירה רשות מקרקעי ישראל: **"רמ"י" חלף** היטל השבחה לוועדה המקומית בהתאם לסעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.*

*באופן תמוהה, לכאורה על בסיס פס"ד אגמון (שנסיבותיו שונות בתכלית כפי שיובהר להלן) מנסה שמאי הועדה שלא להכיר במצב קודם במלוא הזכויות לפי תב"ע **<u>מי/בת/350-ו'</u>** אשר תמורתם שילמה המבקשת תמורה מלאה."*.

<u>התייחסותי</u> – מדובר בטענה בלתי מקצועית, אשר מציגה את הוועדה כדורשת תשלום היטל השבחה בלי מקור לחיוב או היטל השבחה כפול. ובמה הדברים אמורים, מצב קודם – קיימת תבע 350ו' המתירה בניה על המקרקעין הנדונים. ככל שהמבקשת בחר לנצל את זכויות הבניה / יכל לנצל את זכויות הבניה, בצורה שונה מהניצול במצב החדש, יתרת שטחים לניצול שייכת לבעלי הזכויות ויכול לנצלם ככל שיעלה על רוחו. כך לדוגמא, מבחינה שמאית בלבד, נניח לשם הדוגמא שהמבקשת במקרה הנדון הייתה מבקשת בניית קומה אחת בלבד, בגובה של 10 מ', ויתרת זכויות בניה לקומות נוספות שמורות לה, לשיטת שומת המבקשת לא קיימת השבחה שכן, במצב תכנוני קודם קיימות זכויות בניה למלוא הקומות, ואילו במצב החדש מבוקש רק קומה אחת. לא משנה מה גובה הקומה כי בכל מקרה לשיטת המבקשת קיימת לה כל הזכויות. מכאן אנו למדים שגורם השבחה הינו הקלות יש לשום את המקרקעין באותו היקף / בינוי שהתבקש במצב החדש ומנגד, בדיוק את אותו בינוי / היקף, במצב הקודם רק ללא רכיב ההקלות. כל צורת תחשיב אחרת מעוותת את השבחה שנוצרת אף יוצרת תחשיבים של ירידת ערך כפי שמוצג בעמודים 22-23 לשומת המבקשת. תגובה זו נותנת למעשה למענה לכל הניסיון של שומת המבקשת להחריג את המקרה הנדון מפסק הדין אגמון. יצוין ויובהר שדרך חישוב זאת נערכה בכלל השומות המכריעות שנערכו בסביבתו המיידית של הנכס כפי שמופיע בעמוד 11 לתגובת המשיבה, בעמוד מספר 8 טבלה עליונה ובהם 6 שומות מכריעות שקבעו מפורשות שאת השבחה יש לשום ביחס להקלה כפי שעולה מפסק דין אגמון והחלטת ועדת הערר סנדאנס נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

<u>לעניין הטענה</u>

"עמדה זו לא רק שמקוממת במיוחד, היא מהווה ניסיון לגבות מהמבקשת היטל השבחה בגין זכויות אותם רכשה כדין ואשר בגינם קיבלה הועדה חלף היטל השבחה בשיעור 12% מהתמורה ישירות מרמ"י.".

<u>התייחסותי</u> – כנרטיב חוזר שוב ניסיון להטעות את החת"מ תוך אמירה שהוועדה המקומית מבקשת לגבות על זכויות ששולמו, אלא שעובדתי היטל השבחה שחושב על ידי המשיבה מתייחס אך ורק להשבחה מאישור הקלות וככל שקיימות זכויות מכח תבע 350ו' הרי אלו לא חויבו ולא תמצא בשומת המשיבה חיוב בגינם. ועל

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כן האמירה שהוועדה קיבלה חלף היטל השבחה בגובה 12% עבור הגובה הינה עובדתית שגויה, מטעה וטוב שלא הייתה נאמרת.

<u>לעניין הטענה</u>

להלן התייחסות המבקשת ליישום של פס"ד ע"א (תא) 1321/03 - אגמון גיל ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב, ע"י שמאי הועדה כמפורט בתגובתו מיום 24.3.26 בדבר אופן חישוב היטל השבחה עקב מתן הקלה.

1. *אולם, כמאמר יו"ר ועדת הערר ערר (ת"א) 85039/10 סאנדאנס נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, מודגש כי במקרה שפני ועדת הערר נסיבות העניין דמו לנסיבות שפס"ד בכמה מימשקים* ***ואילו במקרה שבפנינו, אין כך פני הדברים.***
2. *במקרה שעמד בפני בית המשפט המערערים טוענים כי לאחר ששולם היטל השבחה לגבי תוכנית קודמת וכן בגין הקלה לגובה, הרי שבמקום לנצל 68 מ"ר בחלל הגג שכרגע אינם ניתנים לניצול הם מבקשים לנצל זכויות בניה של 63 מ"ר כהקלה בקומת המרתף, לאחר ששולם היטל השבחה לגבי 68 מ"ר בעלית הגג שלא נוצלו.*
3. *בפס"ד אגמון קבע בית המשפט כי "מעבר לזכויות הבניה שהיו קיימות על פי התב"ע שהיינו – על פי תוכנית קודמת , אישרה ועדת המשנה הקלות באופן , שהותרה למערערים תוספת בניה בשטח של 6% משטח המגרש, ובסה"כ 63 מ"ר". לא היה שם מחלוקת לגבי שווי במצב קודם אשר גילם את כל הזכויות עפ"י התכונית במצב קודם.*
4. *צא ולמד, היטל השבחה שולם בגין תוספת זכויות בניה על אלו הקבועות בתב"ע הקודמת. דרישת המערערים הייתה לזכות אותם מתשלום היטל השבחה בגין אותה תוספת שכן הם מבקשים לנצל את הזכויות הללו כהקלה בקומת המרתף הכלולה בתב"ע המקורית."*

<u>התייחסותי</u> – יצאנו ולמדנו כי הוועדה המקומית לא חייבה על הזכויות החיבות בתבע, אלא רק השבחה הנובעת כתוצאה מאישור הקלות המהווה תוספת גובה פנימי לקומות, ובכך מייצרת, אין חולק גם לשיטת המבקשת שקיימת השבחה.

5. *איך המקרה הנ"ל דומה למקרה שלנו ? הוא לחלוטין שונה !!!*

<u>התייחסותי</u> – מושכלות יסוד הינם כי השומה הולכת אחרי הדין ובשעה שפסק דין אגמון המהווה לתשומת ליבכם, פסק דין העוסק באופן חישוב היטל השבחה בעת אישור הקלות, המהווה את הבסיס למתודולוגיה לשומת המשיבה. כאן המקום לציין שגם מבחינה שמאית הוסבר להחת"מ בהליך זה מדוע יש לנטרל את אותם רכיבים / אלמנטים / זכויות בניה שאינם קשורים להשבחות הנובעות כתוצאה מאישור הקלה. שכן, כפי שערך בשומת המבקשת בעמודים 22-23 לשומתה מביאות לתוצאה בלתי הגיונית שמאית וכלכלית. בנקודה זאת אבקש להסב את תשומת לב החת"מ למעשה בתחשיבים המופיעים בעמודים 22-23 בשומת המבקשת, הנוגדים את התחשיבים בעמודים 20-21 המהווים את השבחה שנאמדה בעמוד 25 למעשה מוכיחים שגם שומת המבקשת אינה מאמינה בדרך החישוב הקובע שבמצב הקודם ניתן ליצר בינוי שונה בעת חישוב השבחה.

6. *וביתר פרוט אני מצטט מהפיסקא השנייה בס' 8 לפס"ד :*

"לשם קביעת שומת היטל ההשבחה, יש לשום את שווי הקרקע ליום הקובע על-פי שני מצבים : האחד - שוויים של המקרקעין ללא התוכנית, ההקלה או השימוש החורג. שווי זה מכונה "שווי במצב קודם" ;

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

השני - שוויים של המקרקעין בעקבות התוכנית, ההקלה או השימוש החורג. שווי זה מכונה "שווי במצב החדש". "ההפרש בין השווי במצב חדש לשווי במצב קודם הוא ההשבחה ליום הקובע".

7. עוד מוסיף בית המשפט וקובע ברישא של ס' 8 בפס"ד אגמון כי:

"המחוקק קובע את שיעור ההיטל ואת דרך חישובו על פי שווי המקרקעין, שנקבע על פי סה"כ זכויות הבניה המוקנות לנכס ולא על פי זכויות הבניה שנוצלו."

<u>התייחסותי</u> – מדובר על ציטוטים חלקיים מפסק הדין, מציגים את מה שמבוקש להציג, בקריאת פסיקת הדין במלואו מציגה תמונה שונה לחלוטין כיצד יש לשום את השבחה בעת אישור הקלות.

*8. הלכה זו תואמת את פס"ד <u>דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים</u> **שם נפסק באופן מפורש:** "ההשבחה שבגינה מוטל היטל ההשבחה נקבעת בהתאם להפרש בין השווי של זכות הבעלות (כולל חכירה) במקרקעין כפי שהיה לפני התוכנית לבין השווי שאחריה".*

<u>התייחסותי</u> – פסיקה זאת תומכת לחלוטין בשומת המשיבה. יצוין שפסיקה זאת מתייחסת להיטל השבחה כתוצאה מאישור תכנית ולא כתוצאה מאישור הקלות עוד ניסיון להטעות בהליך זה את הכרעה.

9. בשונה מהמקרה שעמד בפני בית המשפט בפס"ד אגמון, במקרה שלפנינו, לא היתה בבקשה להיתר שאושרה משום תוספת זכויות בניה על אלו שבתב"ע המאושרת מי/בת/ 350 /ו – ההקלות שאושרו היו במספר הקומות ובגובה והם קיבלו ביטוי בתוספת נפח שהוא הרכיב הכלכלי הרלוונטי.

10. בשונה מהמקרה שעמד בפני בית המשפט בפס"ד אגמון, במקרה שלפנינו, אין בבקשה להיתר חריגה מזכויות הבניה שעל פי התב"ע המאושרת ו/או העברת תשלום היטל של היטל השבחה בגין הקלה קודמת שלא מומשה להקלה חדשה בטענה של אי ניצול זכויות בניה שהם תוספת לתב"ע המאושרת.

11. המסקנה המתבקשת היא שהואיל נסיבות העניין אינן דומות לנסיבות שפס"ד אגמון ולו במימשק אחד, אין להחיל את המשתמע מפס"ד אגמון על המקרה שבפני כב' השמאי המכריע.

<u>התייחסותי</u> – כפי שהוסבר לעיל יש לשום את המקרקעין כפי שהמשיבה חישבה.

<u>לעניין הטענה</u>

<u>"מתודולוגיה</u>

לאחר שקראתי את תגובתו של שמאי הועדה אני מתחזק בעמדתי כי התחשיב שערכתי אשר בודק את תוספת נפח האחסון הוא התחשיב הנכון ואשר מבטא באופן אמיתי את התועלת הנוספת ואת הנחת היסוד של שומת המבקשת: בנכס בייעוד תעשייה ואחסנה, ובפרט במבנה לוגיסטי בשטח טופוגרפי ייחודי עם שתי גישות מוטוריות משני רחובות, ההשבחה הנובעת מהקלה בגובה נמדדת בראש ובראשונה בתוספת נפח האחסון, בשיפור אפשרות התפעול, ביכולת הניצול של קומות הקרקע הכפולות, ובתרומה הפונקציונלית של הגובה לשימושי אחסנה.

שומת המבקשת מסבירה זאת במפורש וקובעת כי במקרים כאלה המתודולוגיה הנכונה היא בחינת תוספת נפח האחסון, המרתה למונחי שטח אקוויוולנטי, ולאחר מכן תמחורה לפי ערכי השווי המקובלים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אין משמעות אמיתית "למקדם קומה" שאנחנו כשמאים רגילים להתייחס אליו בשומות של מבני תעשיה רגילים בהם מבוצע פעילות יצרנית ואז יש משמעות לקומת הקרקע ולקומות העליונות אשר בדרך כלל מגבילות את אפשרויות השימוש התעשייתי ומשמשות למשרדים או פעילות תומכת תעשיה ולא תעשייתית.
באחסנה אין לזה משמעות אמיתי . נפח האחסון הוא הפרמטר הכלכלי הרלוונטי היחידי.
הפחתה לשווי ושוליות, כאשר מדובר באחסנה רלוונטית רק ביחס לגובה האחסנה - ככל שאתה עולה בגובה אתה נדרש לעלויות הנפה ולכן השוליות מחושבת מעל גובה מסוים, כפי שעשיתי בחוות דעתי, ולא ביחס לקומה שהיא לא רלוונטית בכלל ובמקרה הנדון בפרט - שעה שהמגרש נהנה מטופוגרפיה המאפשרת גישה ישירה לשתי הקומות הראשונות מהרחוב שמבחינה אפקטיבית זהות ביעילות שלהם.
*השוליות באה לבטא את העלויות הנוספות והשקעה במתקנים הנפה וכן את העובדה כי ההקלה מוסיפה שטחי אחסון בגובה אשר האפקטיביות פחותה **<u>בשל נגישות, מנדוף, עומסים וכו'</u>** אשר בהכרח מייעדים את השטחים הנ"ל לאחסנה ארוכת טווח ובמשקלים מוגבלים.*
*כתוצאה מכך, עמדת המבקשת היא כי המקרה הנדון הוא בדיוק מאותם מקרים שיש להחיל עליהם את **<u>שיטת הדלתא</u>** – שכן היא מקרה "נקי" כלשון חברי שמאי הועדה בו השינוי הוא כמותי גרידא, ללא שינוי בזהות הכלכלית או במאפייני המקרקעין כטענתו.*
אדוני אני מודע לעבודה שיש 2 גישות רווחות לחישוב ההשבחה בעקבות גידול בנפח כתוצאה מהקלות בגובה. מבחינה מקצועית אני רואה בגישה של מקדמים אקוויוולנטיים וקביעת מקדמי יעילות, השיטה בה עבד שמאי הועדה, כשיטה מיושנת אשר יש בה כשל מהותי והיא נשענת על עקרונות שהיו ועודם אולי נכונים בשימושים של תעשיה מסורתית אבל יוצרת עיוות כאשר אנחנו מדברים על מבנים לאחסנה לוגיסטית.
*השיטה הנכונה שיש בה כדי לבטא את ההשבחה האמיתית הנה השיטה שבוחנת את השינויים אך ורק **בנפח האחסון** – נפח אחסון זה "המוצר" ועליו צריך להתבסס.*
אנו רואים בשנים האחרונות שורה של שמאים מכריעים אשר השתחררו מהאסכולות הישנות המקובלות בשטחי תעשיה ואשר מעריכים את ההשבחה במקרים הנ"ל עפ"י תחשיב כפי שערכתי בחוות דעתי :

<u>לעניין זה אני מפנה להחלטות שמאים מכריעים שפעלו בגישת נפח ולא שטחים אקוו':</u>

1. *ארנון גולדנברג, שומה מיום 15/2/2024 גו"ח 8389/173 עמק חפר – שומה שהייתי מעורב בה ואני ממליץ לקרוא את השומה בעיון שכן השמאי המכריע דן שם בהרחבה במשמעות ההקלה בגובה במתחמים לוגיסטיים.*
2. *רינת ויס 29/9/2021 גו"ח 6574/29 הוד השרון.*
3. *נורית ג'רבי 1/9/2016 גו"ח 6574/318 הוד השרון.*
4. *בועז קוט 2/12/2018 מגרש 70א מכבים רעות.*
5. *דורית פיראל מיום 1/8/2011 גו"ח 5419/20 מעיין שורק ראשל"צ.*
6. *אמנון נזרי 4/8/2010 גו"ח 5418/17 ראשל"צ.*
7. *דוד טיגמרן 192/2020 גו"ח 5984/37-38 אז"ת בנימין. ".*

<u>התייחסותי</u> – לעניין תגובה זאת אציין כי אני מסכים עם חברי שקיימות 2 שיטות תחשיב, ברם, לא הייתי קובע או מציג או אומר בניגוד לפסיקה של בית משפט כי קביעת השבחה כשווי מצב קודם מול שווי מצב חדש מהווה שיטה מסורתית, שכן בית המשפט עמד על כך והסביר בצורה מפורשת שקביעת השבחה שווי מצב קודם מול שווי מצב חדש, ובעת יישום שיטת הדלתא יש לבחון האם יתר תכונות המקרקעין לא השתנו, דבר שלא נעשה בתחשיב שומת המבקשת ועל כן מוצג כתיקון לתחשיבו בעמודים 9-8 לתגובת המשיבה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לעניין אמירה, כשווי שווי קומה ראשונה שוות ערך לקומת קרקע, ובמילים של חברי כי אין משמעות אמיתית למקדם קומה, מדובר בטענות חדשניות, ששמאי הוועדה טרם נתקלו בהם ונשאלת השאלה האם בעת עריכת שווי כבטוחה לבנק, היה אומר חברי ששווי מ"ר בקומה א' בתעשייה שווה ערך לקומת קרקע.
אבל, כיצד ניתן לטעון כטענה מקצועית כי אין משמעות אמיתית למקדם קומה ובאותה נשימה להפחית שוליות, הרי הדעת סוברת שאם הכל שווה אותו דבר אז גם תוספת הגובה צריכה להיות מחויבת באופן לינארי, קרי תוספת שווי מאה אחוזים ולא במקדם שווי והפחתה לשוליות.
במהלך תגובת המבקשת נאמר שבאחסנה אין משמעות אמיתית האם האחסנה מצויה בקומת קרקע או ראשונה, למיטב ידעתנו המינימלית בנושא שוכר מרצון ששטחי אחסנה הנגישים מהרחוב בקומת הקרקע מול שטחי אחסנה הממוקמים בקומה עליונה לא יהיה מוכן לשלם את אותו המחיר.
משעה שלא הוכח שהשווי בשתי הקומות זהה יש לדחות את הטענה שאין לחשב שטח אקוו' לקומות.
כאן זה המקום לציין ששומת המשיבה ראתה את היתרון היחסי של מושא השומה הנדון לו קיימוחת 2 גישות מוטריות ומכאן שחישבה את קומת הקרקע במפלס מינוס 8.4 ואילו במפלס 0.0 במקדם 100 אחוזים.
ועל כן כל הטענה לפיה לא ניתן ביטוי למאפייני המקרקעין בשומת המשיבה אינה עובדתית לא נכונה.

<u>לעניין הטענה</u>

<u>"ניצול הזכויות בתוכנית מי/בת/350-ו'</u>

שמאי הועדה טוען בחוות דעתו וביתר להט בתגובתו כי קיים "ליקוי", כשל תכנוני בתב"ע שלא מאפשר לנצל, לשיטתו, את זכויות הבניה המוקנות בכל המגרשים בתוכנית. את הטענה הנ"ל הוא תומך בניתוח של בקשות שהוגשו לאורך השנים ובעדות שמיעה לדבריו בשיחות שקיים עם עורכי הבקשות.
מה שחברי לא מבין שבניגוד לאקסיומות שהיו מקובלות בעבר ביחס לבינוי באזורי תעשיה לפיה השימוש המיטבי הוא במיקסום הבינוי בקומות הקרקע וניצול מקסימאלי של התכסית אינו מקודש עוד כאשר מדובר במבנים לאחסנה בהם מה שחשוב הוא דווקא מיקסום נפח האחסון במינימום בינוי – זו הסיבה שיזמים לא בהכרח מנצלים את כל התכסית ומעדיפים תכנון יעיל המייצר מקסימום נפח אחסון.".

<u>התייחסותי</u> – נטען שכיום מבוקשים מבנה תעשיה טמירים ולא שמנים תוך טענה, שכיום מה שחשוב מהווה נפח לאחסנה וזאת הסיבה שיזמים לא בהכרח מנצלים את כל התכסית. עם כל הכבוד טענה לא מובנת מקצועית, שכן באותה נשימה נטען על ידי חברי שיש להפחית בגין גובה המבנה 20 אחוזים בגין הצורך בהשקעה נוספת במתקני הנפה ובשל אפקטיביות פחותה בשל נגישות / מנדוף / עומסים וכו'. כיצד ניתן להגיד באותו משפט שכיום היזמים מעדיפים לקחת שטח מקומת קרקע השווה 100 אחוזים ולהעביר אותו לחלק העליון ויהיה שווי 80 אחוזים, הדבר נשגב מבינתי [בתעשייה משלמים לפי נפח עבור ארנונה].
הבנת הסתירה לטענת שמאי המבקשת מוכיחה חוסר עקביות בתחשיבי השומה ומסקנתה הסופית.
יצוין, ששמאי הוועדה לא טענו שקיים כשל בהוראות תבע 350ו', אלא הציגו / צילמו לכבוד החת"מ את הבקשות להיתר עצמם, כך שיוכל להתרשם שלנוכח הפונקציות הנדרשות במבנה תעשייתי אחסנה ובהם פתרון מיגון, מערכות טכניות, חניה, ושטחי תמרון. היזמים מצליחים לנצל לכל היותר שיעור כ – 45 אחוזים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>לעניין הטענה</u>

"זו גם הסיבה שאין כל רלוונטיות למקדמי השווי בקומות.
תוכנית מ/בת/350-ו' דווקא הבטיחה גמישות מקסימאלית ומאפשרת מספר אופציות בינוי באופן כללי ובפרט במגרשים כגון המגרש הנדון אשר כתוצאה מהטופוגרפיה נהנה מגישה ממפלס הכביש משתי רחובות.
בשולי הדברים אך לא בשולי חשיבותם אציין כי במסגרת הניסיון להטיל אימה על המבקשת הקשיח שמאי הועדה את הטיעון ובעוד שבחוות דעתו קבע, לכאורה, כי הניצול הרווח הנו 50% [תבע] במסגרת התגובה הפחית את הניצול הרווח ל-45%
אציין כי בפרק העקרונות ושיקולים (עמ' 11 ס' 5) הציג לפחות 3 מקרים של ניצול בשיעור 55%-58% השמיט תיקן ושינה את אותם מקרים מהטבלה בעמוד 17 בתגובתו – חוסר תום לב שלא הייתי מצפה משמאי ועדה.".

<u>התייחסותי</u> – שוב, כנרטיב חוזר מוציא שמאי המבקשת מהקשרם את הנתונים שהוצגו לו, כך שבעמוד 17 לתגובתו השטח שמוצג כפי שמצוין בראש הטבלה לצורך חישוב התכסית לא כולל בתוכו את שטחי חניה, מכונות, מערכות, שטחים מוגנים ומכלי מים.
שטח זה מהווה את השטח לחישוב השבחה העיקרי.

<u>לעניין הטענה</u>

"בכל מקרה הייתי מצפה משמאי הועדה שבגין אותם זכויות אשר לשיטתו הנם זכויות מוקמות שכביכול לא ניתן לנצלם ללא הקלה יחשב השמאי שיעור השבחה שונה, למשל 10% כמקובל במקרים כנ"ל.
לסיכום, עמדת המשיבה הנה כי ניתן אף ניתן לנצל את מלוא הזכויות בתוכנית תוכנית מ/בת/350-ו' ודאי במגרש הנדון והשיקולים בתכנון של מתחמי לוגיסטיקה ואחסנה (בשונה מתעשייה מסורתית) הוא שיקול תכנוני כלכלי פונקציונלי.".

<u>התייחסותי</u> – לעמדת המשיבה אפשרויות הניצול במקרקעין הנדונים כפי שאושרו בבקשה להיתר הן מבחינת תכסית, מספר קומות, תוך שמירה על כלל הפונקציות הנדרשות בעת בנית מבנה תעשייה לאחסנה כבמקרה הנדון. בנקודה זאת אבקש להפנות לתגובת המשיבה כפי שמופיעה בעמוד 18 המסבירה בצורה מפורשת כי אותם אפשרויות בינוי שהוצגו על ידי עורך הבקשה לצורך היטל השבחה ושנוגדות באופן קיצוני את הבקשה להיתר בניה כגון התעלמות מנושא החניה, הינן חלופות תאורטיות בלבד, לא ישימות, וכאן זה המקום לשאול האם למעשה תוכנן מבנה לחברה שאינו מנצל את הקרקע באופן מטבי. להבנת שמאי הוועדה התשובה הינה שלילית המבנה שתוכנן ונבנה הינו באופן מטבי, תוך ניצול מקסימלי של התכסיתות הן במפלס מינוס 8.4 והן במפלס 0.0, ואפשרויות הבינוי ותואם את התכנון בסביבתו המיידית של הנכס תוך ניצול הטופוגרפיה באופן מטבי.

<u>לעניין הטענה</u>

"לעניין זה אני רוצה גם להפנות להחלטת השמאית המכריעה אורית גלן מיום 25/11/2021 מגרשים 124-123 בתוכנית מ/בת/350-ו' שקובעת, בן היתר כדלקמן:

> אין חולק כי במצב קודם זכויות הבניה המוקנות הינן עפ"י תכנית מ/בת/350ו'. בבדיקתי את מאפייני מושא השומה, לא קיימת כל מניעה למימוש מלוא זכויות הבניה מכוח תכנית מ/בת/350ו', הן בחלופה של 2 קומות בתכסית של 60% לכל קומה והן בחלופה של 3 קומות, והכל עפ"י הוראות התכנית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>לעניין הטענה</u>

<u>"מקדם הפחתה 80% במצב קודם</u>

אני רוצה להפנות את כבוד השמאי המכריע לנקודה מהותית נוספת.
כפי שתוכל להיווכח באופן גורף במסגרת החישובים שערך שמאי הועדה לא רק שהוא ביצע חיוב בגין הנפח שהתווסף כתוצאה מההקלה, הוא ביצע הפחתה בשיעור 20% בשווי נפח האחסנה במצב קודם תחת הכותרת "מקדם שווי בגין פונקציונאליות הקומה (4 מטר ברוטו לתעשייה)".
האמת הכשל עולה מהמינוח – אולי היה מקום להפחתה אם מדובר בשטח שמיועד לתעשייה. אך מה הרלוונטיות בנפח אחסנה ?".

<u>התייחסותי</u> – נראה כי, האמירה הנדונה של שמאי המבקשת מוכיחה בצורה הטובה ביותר מדוע צריך לשלול את גישת הדלתא ויש לערוך השבחה כשווי מצב קודם מול מצב חדש ואסביר, הנחת יסוד של שמאי המבקשת שבמצב הקודם השטח היה מיועד לאחסנה ובמצב חדש מיועד לאחסנה ולכן הגידול רק בדלתא אחסנה. אולם לא כך פני הדברים, בעת עריכת שומת השבחה יש לערוך את שווי מקרקעין מצב קודם בהתאם לנתונים התכנוניים של המקרקעין, במקרה הנדון מבנה תעשייתי בגובה 4 מ', נדבך נוסף המהווה את הבסיס השמאי מהווה את המאפיינים של עסקאות השוואה והתאמתם למושא השומה. במקרה דנן, בשעה ששוי מ"ר מבונה באזור תעשייה ב', מנותח לפי אפשרויות בינוי של 2 קומות, בגובה של 6 מ' כל אחת, הרי במעבר של בינוי 3 קומות בגובה 4 מ' כל אחת יש להתאים את השווי. למעשה, הטעות שאליה נקלעה שמאי המבקשת הינה הנחה שהנכס בכל מצב תכנון משמש לאחסנה ושווי מ"ר מבונה לגובה מבנה של 4 מ' שווה ערך לגובה מבנה של 6 מ'. דווקא אמירה זו מוכיחה מדוע אין לעבוד בשיטת הדלתא ויש לעבוד בשיטה המסורתית. בשומת הוועדה ניתן ביטוי לעובדה שבסיס השווי בהתאם לניתוח העסקאות והשומות המכריעות שהוצגו הינו לגובה של 6 מ', ובמצב קודם המקרקעין שלנו בגובה של 4 מ' בלבד ועל כן ניתן ביטוי לשווי, לא מובן עד כה מדוע פעולה שמאית זאת לא נכונה. או במילים אחרות היעלה על הדעת ששווי מ"ר אחד בגובה 4 מ' שווה ערך לגובה 6 מ' ובמיוחד ששומת המבקשת מסבירה ובתגובתה לפרוטוקול שכיום הנפח הוא מה שחשוב.

<u>לעניין הטענה</u>

"האמת בדקתי את ההכרעות בתוכנית מי/בת/350-ו' להם היה שותף גם שמאי הועדה ולא מצאתי לפחות ממה שעולה בהכרעות כי בשומות קודמות הביא שמאי הועדה את ההפחתה בשיעור 20% (מקדם 80% במצב קודם).
לעניין זה אני מפנה להכרעות כדלקמן :

1. *אורית גלן מיום 25/11/2021 מגרשים 124-123 בתוכנית מי/בת/350-ו'*
2. *דנה שיחור מיום 16/4/2023 מגרש 111 בתוכנית מי/בת/350-ו' עמ' 7 ס' 12.12*
3. *רמה מאור 6/1/2025 גו"ח 31410/5 שם נתן שמאי הועדה מקדם 1 עד לגובה של 4 מ'. אני מפנה גם לעובדה לס' 15.2 בהחלטה שם קובעת השמאית המכריעה "שההשבחה תחושב ביחס להגבהת גובה קומת הקרקע מגובה של 6 המותרים "*
4. *דוד דדון מיום 13.12.2022 מגרש 82 בתוכנית מי/בת/350-ו' עמ' 17 ס' 4*
5. *חיים מסלתי מיום 3/6/2024 מגרש 83 לפי תוכנית מי/בת/350-ו' עמ' 16".*

<u>התייחסותי</u> – תוכל להיווכח בכל השומות המכריעות לעיל שבסיס השווי נערך בצורה קוהרנטית למאפייני המקרקעין שחושבו, כלומר עם בסיס הנתונים נותח לפי גובה של 4 מ' והוכפל במבנה של 4 מ' ואם בסיס

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הנתונים היה של 6 מ' הרי הוכפל בגובה של 6 מ'. מכאן, ששומת המשיבה במקרה דנן וב – 5 המקרים שהוצגו דלעיל עבדה בצורה קוהרנטית שמאית וזאת בניגוד לתחשיב בשומת המבקשת.

<u>לעניין הטענה</u>

"שמאי הועדה גם התעלם מהאפשרות הקיימת בתוכנית מ/בת/350-ו' לבינוי של 2 קומות בגובה 6 מ'."

<u>התייחסותי</u> – לא קיימת התעלמות מאפשרויות בינוי של 6 מ' נהפוך הוא. שמאי המבקשת מאמצת את השווי שלנו המתייחס לגובה 6 מ' ומשכך היה עליו לתת התאמה לגובה 4 מ'.

לעניין אפשרויות הבינוי הרי הוסבר שהמתודולוגיה לקביעת השבחה, ובמקרה דנן בבינוי שונה מהבקשה להיתר מעוותת את תוצאת השבחה.

<u>לעניין הטענה</u>

"עמדת המבקשת הנה שאין מקום למקדם הפחתה כלשהו במצב קודם שכן נפח אחסון הוא נפח אחסון כמו גם כי אין כל רלוונטיות למקדם קומה כאשר אנו עוסקים במבנה לוגיסטי לאחסנה בייחוד לאור העובדה שמגרש הנדון נהנה משתי חזיתות במפלס הכביש כתוצאה מהטופוגרפיה.

<u>מקדם המרה משטח לנפח שגוי (ס' 1.4)</u>

*עוד טענה מקוממת מבית מדרשו של שמאי הועדה לפיה מקדם ההמרה שחושב על ידי שגוי שכן המצב הקודם "מאופיין" (כלשונו של שמאי הועדה) בגובה של 4 מ' והוא מגדיל ומציין ..<u>**בלבד**</u>.*

כאמור שמאי הועדה באופן שיטתי בוחר להתעלם מהזכויות הקניין של המבקשת ומהוראות התב"ע לפיה נרכשו הזכויות אשר קובעות בס' 11 ד' בדיוק ההפך ממה שטוען שמאי הועדה כדלקמן:

ד. אחוזי הבניה באיזור זה יהיו עד 120%. <u>ב-2 קומות עד</u> 60% בקומה או <u>3 קומות</u> בתכסית מירבית של 50% והיתרה בקומה ג' בנסיגה לקו בנין אחורי, כולל גלריות (לא כולל שטחי חניה, שטחי מכונות ומערכות, שטחים מוגנים, מיכלי מים).
<u>גובה</u> קומה מירבי יהיה עד <u>6 מ'</u> ובסה"כ לא יחרוג גובה הבנין מ- 12 מ' מעל פני קרקע סופית מתוכננת (מפלס 0.0) בחזית קדמית (לא כולל מעקה גג).

בהתאם לכך נקבע על ידי מקדם ההמרה.

כיצד טענתו של שמאי הועדה לפי המצב הקודם מאופיין בגובה של 4 מ' מתיישבת עם טענתו בס' 1.6 לתגובה שם הוא מציין ומפאת חשיבות הדברים אצטט

השווי בשומת הועדה נגזר משטחים תעשייתיים בגובה של 6 מטרים.

הנה כי כן כשנוח לשמאי הועדה הגובה המאופיין הוא 4 מ' וכשנוח הוא 6 מ'.

ועל הבסיס הנ"ל, על מנת להפחית את השווי במצב קודם, מבקש שמאי הועדה להפחית את שווי המצב הקודם בשל גובה 4 מ' באמצעות מקדם פונקציונליות של 85.7% בשומתו ובתגובה אף הגדיל את המקדם ל-80%. הפחתה זו הנה מעוותת כאשר אנו דנים בנפחים."

<u>התייחסותי</u> – נושא זה הוסבר לעיל, והובהר שצריך לעבוד בצורה קוהרנטית לבסיס הנכס אותו אנו שמים, ובהתאם לפסיקה הדנה בנושא הקלה כפי שפורט לעיל בהרחבה רבה.

אבקש לציין שלא הוסבר ולא ניתנה תגובה לעניין האמור בעמודים 14-13 לתגובתי, ומדוע ולמה לא ניתן ביטוי לעובדה שתוספת המ"ק במקרה הנדון גדלה פי 2.1 והשווי קטן.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עו"ד משה אדררי [בא כוח המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

המבקשת מתנגדת בכל תוקף, לכל טענה / מסקנה / ניתוח משפטי או יישום של פסק דין על השומה, מבקשת מאת החת"מ להתעלם מטענות אלו.

<u>מר יוסף כהן שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

ביום 19.04.2026 נתקבלה השלמת חלקה של המבקשת, כדלהלן:

ראשית, אדוני השמאי המכריע, המבקשת ערה לכך שבפסיקה השמאית קיימות שתי גישות מוכרות לחישוב ההשבחה במקרים של הגבהת מבנה: הגישה האקוויוולנטית-מקדמים וכו' מחד גיסא, והגישה הבוחנת את תוספת נפח האחסון במצב קודם ובמצב חדש כפרמטר הכלכלי המרכזי מאידך גיסא.

המבקשת אף אינה מתעלמת מכך שבמקרים קודמים ננקטה גם הגישה הראשונה, אולם עצם קיומה של הכרעה קודמת - אף של כב' השמאי המכריע עצמו - אינו כובל את שיקול דעתו המקצועי בהליך זה.

כשם שערכאות שיפוטיות אינן נמנעות מלדייק, לאבחן ואף לשנות קביעות והלכות אפילו מחייבות קודמת מקום שבו שינוי הנסיבות, הניסיון המצטבר והניתוח המקצועי מצדיקים זאת, כך גם כאן מתבקש כבודו לבחון את המחלוקת בלב פתוח ובנפש חפצה, על יסוד מאפייניו הייחודיים של הנכס דנן, טיב השימוש הלוגיסטי-אחסנתי בו, והאם אכן במקרה זה תוספת נפח האחסון היא המדד הכלכלי הנכון, המדויק וההוגן יותר לחישוב ההשבחה.

להלן תגובת המבקשת לפרוטוקול:

מס"ד	עמוד	תגובת המבקשת להתייחסות המשיבה בפרוטוקול
1	עמוד 8 טענה ראשונה – *"מדובר בטענה בעלמא..."*	אני מצר על התגובה והסגנון של שמאי הועדה. אין לי מה להוסיף או לגרוע.
2	עמוד 8 טענה שניה *"יצוין כי תגובת המשיבה..."*	1. המבקשת תחזור ותיטען כי תגובת המשיבה לשומתה חריגה באופן קיצוני ואין בה כדי לקדם את בירור המחלקות באופן שמאי מקצועי. 2. בהתייחסותו הנ"ל (כמו גם בהמשך הפרוטוקול) השחית שמאי הועדה זמן יקר, שעה שתלה את כל יהבו בהתייחסות לתחשיבים בעמ' 22-23 לחוות דעתי, תחשיבים חליפיים שלא רק שאינם מהווים בסיס לחוות דעתי אלא הוצגו על כהתייחסות לדרך החישוב והמתודולוגיה לפיה פעל שמאי הועדה. התחשיב עליו התבססה חוות דעתי, התייחס למרכיב הכלכלי הרלוונטי והוא תוספת הנפח כמפורט בחוות דעתי בעמודים 20-21. 3. המבקשת לא טענה כי ההקלה הביא לירידת ערך. **דווקא הועדה המקומית, בזמן אמת בשנת 2020 סברה שההקלה אינה משביחה והוציא היתר ללא חיוב בהיטל השבחה. היום מנסה שמאי המשיבה לטעון ללא כל בסיס כי מדובר בטעות. אני משוכנע שלא כך הם פני הדברים ואני תקווה כי השמאי המכריע יורה על המצאת**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מס"ד	עמוד	תגובת המבקשת להתייחסות המשיבה בפרוטוקול
		התחשיבים והשומות מזמן אמת וכן תצהיר מאומת כדין של נושא מישרה רלוונטי בוועדה ולא יסתפק באמירות בלתי מבוססות ועדויות שמיעה.
3	עמוד 9 *"לסיום נקודה זאת..."*	לא היה מקום לחישובים החלופיים בתגובת שמאי הועדה וטוב היה אם לא היו נערכים כלל שכן הם מהווים הרחבת חזית אסורה ויש בהם כדי להסיט את הדיון מהמחלוקת העיקרית. בתחשיבים הנ"ל סתר שמאי הועדה מניה וביה את חוות דעתו שלו, החמיר עיוות וניפח את ההשבחה, שינה מקדמים ללא כל הסבר בסיס או אסמכתא רק כדי להצדיק את השיטה המעוותת בה ערך את תחשיביו. דוגמא להמחשה בלבד היא השינוי במה שמכונה על ידו *"מקדם שווי בגין פונקציונאליות הקומה" (4 מ' ברוטו לתעשייה)"* אשר בשומה המקורית עמד על 85.7% לכלל הקומות בעוד שבתגובתו מיום 24.3.2026 שינה את המקדם ל-80% לכל הקומות. ממש כך! וזאת דוגמא אחת. בשולי הדברים אציין כי מקדם זה לא מצא מקום באף שומה קודמת של המשיבה וזאת כפי שעולה משורה של החלטות שמאי מכריע.
4	עמוד 10 *"הועדה מתנגדת ..."*	ראה התייחסותי לעיל ביחס לטענה בעמוד 9. אני משאיר את העניין לשיקול דעתו של השמאי המכריע.
5	עמוד 10 טענה *"מוצגת עמדה לפיה..."*	1. עם כל הכבוד, לא ניתן ואף אסור להקל בעובדה שבזמן אמת הוצא היתר הבניה ללא דרישת תשלום היטל השבחה וזאת על אף החלטת ועדה הקובעת ,בין היתר, כי תנאי להוצאת היתר הנו תשלום היטל השבחה כדין ובלשון הועדה: **ה ח ל ט ה :** **ל א ש ר הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים הבאים :** **תיקון הבקשה להיתר בהתאם להערות העריכה של הבוחנת והצוות המקצועי.** * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנ"ה * חישובים סטטיים + התאמה לתקן ישראלי מחייב והצהרת מהנדס * הגשת דו"ח או הצהרה עפ"י הבקשה לפי תקנה 3(2)27 * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק - אגרות והיטלים * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק - היטל השבחה 2. שעה שהוצא היתר בניה כדין נטל ההוכחה רובץ דווקא לפתחה של הועדה ולא של המבקשת. 3. הגדיל לעשות שמאי הועדה והציג בדיון מצג שווא לפיה הוא או מי מטעמו *"פנו לוועדה המקומית בשאלה הנדונה, והועדה המקומית השיבה כי לא ידוע מדוע הבקשה להיתר שוחררה וכלל שקיים חיוב בגין אישור ההקלות יש לחשב את ההשבחה בגינם"* .

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מס"ד	עמוד	תגובת המבקשת להתייחסות המשיבה בפרוטוקול
		טענה זו נסתרה ע"י הודעת הדוא"ל מיום 16.11.2025 אותה צירף שמאי הועדה עצמו להודעת הדוא"ל שלו מיום 15.4.2026. 4. הודעת הדוא"ל, כמו בדבריו של שמאי הועדה בדיון, מחזקות את ההבנה כי בזמן אמת נערכה שומה/בדיקה שמכוחה הוצא היתר בניה ללא חיוב בהיטל השבחה וכיום מבקשת הועדה המקומית לבצע מקצה שיפורים ואגב חיוב היטל השבחה בגין בקשה מס' 20240620 היא מנסה, שלא כדין, לגבות היטל השבחה גם בגין בקשה 20190091 אשר בזמן אמת סברה שלא משביחה. 5. עמדת המבקשת הנה כי על השמאי המכריע להורות לוועדה המקומית להמציא לו את השומה ו/או האומדן שנערך בזמן אמת ו/או לחילופין להגיש תצהיר של נושא מישרה/בעלי תפקיד אשר כיהנו בוועדה בשעתו ואשר יש להם ידיעה אישית מתוך טיפול בבקשה. תצהיר אשר מפרט את העובדות הדרושות לבירור המחלוקת בעניין זה. למבקשת אין ספק כי נערכה שומה בזמן אמת, אשר הנה רלוונטית להלכי הדיון בפני השמאי המכריע אשר לו ורק לו הסמכות להורות על המצאת המסמכים ו/או תצהיר מטעם הועדה. לא ניתן עם כל הכבוד להתבסס על "עדות" של שמאי הועדה אשר אינו נושא מישרה בועדה לא היה שותף לטיפול בהיתר בשנת 2020 ואין לו כל ידיעה אישית (ואשר "העיד" בדיון בסתירה לעובדות כפי שהם עולות מהחומר שהוא עצמו שלח).
6	עמדה 10 טענה שלישית "שומת המבקשת תחת ..."	מהאמור בטענה זו נראה לי ששמאי הועדה לא הבין את טענת המבקשת ועל כן אפרט כדלקמן: 1. עמדת המבקשת הנה כי בזמן אמת הפיקה הועדה המקומית היתר הבניה מס' 20190091 לאחר שבהתאם להחלטת הועדה נבדקה סוגיות ההשבחה ולפחות אז סברה הועדה כי ההקלה אינה משביחה את המקרקעין. **2.** כך או כך, השומה ו/או התחשיב ו/או השיקולים שעמדו בפני הועדה שעה שהפיקה היתר בניה ללא חיוב בהיטל השבחה **<u>רלוונטיים ביותר להליך המתנהל בפני השמאי המכריע ואין לאפשר עצימת עיניים בסוגיה זו.</u>** 3. אשר על כן פנתה המבקשת בדיון ובדרכים נוספות לשמאי המכריע אשר יפעיל את סמכותו וידרוש גילוי מלא של העובדות, מגובה בתחשיבים בזמן אמת ותצהירים של נושאי מישרה בזמן אמת. 4. למעלה מהדרוש אציין כי גם אני סבור שבחישוב שמאי הוגן בשיטת האקוי' (להבדיל משיטת הנפח) התוצאה היחידה האפשרית ביחס לבקשה 20190091 הנה

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מס"ד	עמוד	תגובת המבקשת להתייחסות המשיבה בפרוטוקול
		שלא חלה השבחה. 5. בחלוף 5 שנים, עת הוגשה ע"י המבקשת בקשה נוספת, "גייס" שמאי הועדה שורה של "כלים" כדי לייצר יש מאין "השבחה" לכאורה גם בשיטת החישוב השגויה בנסיבות העניין של מקדמי שווי אקוי' כדלקמן: 5.1 פרשנות מרחיקת לכת לפס"ד של **<u>בית המשפט המחוזי</u>** (שאינו מהווה הלכה מחייבת) אגמון ע"א (ת"א) 1321/03. **פס"ד שאובחן ע"י המבקשת בטיעוניה בדיון ונמצא שנסיבות העניין הנדון אינן דומות לנסיבות שבפסק הדין אגמון ולו בממשק אחד ועל כן אין להחיל את המשתמע מפסק דין אגמון על המקרה שפני כב' השמאי המכריע.** 5.2 אם לא די בכך, בקביעת מקדמי שווי שרירותיים במצב קודם[1] (פעם בשיעור 85.7% ופעם 80%), אשר כפי שפורט בעמ' 6 לפרוטוקול תחת הכותרת ***"מקדם הפחתה בשיעור 80% במצב קודם"*** מקדם אשר על פניו, כפי שעולה משורה של החלטות שמאים מכריעים באותה תוכנית, לא נטען מעולם ע"י שמאי הועדה בתיקים אחרים. 5.3 ולסיום, בגיבוש "תזה" חסרת כל בסיס או אסמכתא אשר לא רק נדחתה ע"י השמאית המכריעה אורית גלן מיום 25/11/2011 (כמפורט בפרוטוקול) היא אף הופרכה כאמור בס' 11 להלן, לפיה כביכול במגרשים לפי תוכנית מי/בת/350-ו': *" קיים קושי לנצל את מלוא זכויות הבניה מכח התב"ע עקב שטחי המגרשים והצורך במתן פתרון חניה וכן פונקציות התיפעול הנדרשות במבנה תעשייתי כגון מרחבי תמרון למשאיות בחצרות וכו'.* על מנת לתמוך את טענתו משוללת כל יסוד זו שהופרכה ע"י עורך הבקשה מניה וביה בסכמות שצורפו לשומה האחרת "גייס" שמאי הועדה נתונים סטטיסטיים משורה של בקשות להיתר והקלות שאושרו לאורך השנים במסגרתם לא נוצלה מלוא התכסית והתבקשו הקלות לגובה ועדות שמיעה שלו כביכול משיחות עם עורכי בקשות. מה שלא הבין שמאי הועדה הוא כי ניצול חלקי של התכסית והקלות לגובה הינם תולדה של תכנון יעיל וכלכלי המאפשר תוספת נפח אחסון מקסימאלי עם ניצול תכסית מינימאלי והותרת שטח חצר תפעולי תוך בינוי מינימאלי (לגובה במקום לרוחב).לעיין זה אני מפנה לאמור בס' 11 להלן.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מס"ד	עמוד	תגובת המבקשת להתייחסות המשיבה בפרוטוקול
7	עמוד 12 טענה ראשונה "מדובר בטענה בלתי מקצועית"	אין לי עניין להיכנס להתנצחות אישית ולחלק ציונים האחד לשני. כאמור לעיל ערכנו אבחנה ברורה בין המקרה הנדון לבין המקרה הספציפי והמובחן בפס"ד אגמון אשר לא רק שונה במהותו מהמקרה הנדון הוא גם אינו מהווה הלכה מחייבת של בית המשפט העליון. אני יכול לעלות על הדעת עוד שורה ארוכה של תרחישים תאורטיים כאלה ואחרים בבינוי כזה או אחר אך אין בהם כדי ללמד על המקרה הנדון ולקדם את הדיון המקצועי. דווקא המקרה התאורטי מפרי דמיונו של שמאי הועדה מדגיש כי השיטה המתודולוגית הנכונה מבחינה מקצועית במקרה הנדון היא השיטה הבוחנת את הגידול בנפח בן מצב קודם למצב חדש לאחר ההקלה. שימוש בשיטה זו לא רק שמייתר את הוויכוח התאורטי אליו מנסה לגרור אותנו שמאי הועדה, הוא אף מייצג מבחינה כלכלית באופן נכון, מדויק, מקצועי והוגן את ההשבחה האמיתית. המוצר הוא שטח אחסון! בניגוד למקרה התאורטי שרקח שמאי הועדה במקרה הנדון הגישה המבקשת בקשה להיתר בניה אשר ממצא את כל אפשרויות הבניה במקרקעין בהתאם לתוכנית מ/בת/350-ו' שכן למעשה לאחר השלמת הבניה **לא ניתן יהיה לנצל זכויות נוספות בחלקה <u>ללא הקלה נוספת</u> (ותשלום)**, גם אם כמותית לכאורה נותרו זכויות בלתי מנוצלות **וזאת בשים לב ליתר הוראות התב"ע בכל הנוגע לקווי בניין גובה קומה וכו'.** ויובהר כי שעה שנותרו זכויות בניה שניתן לנצלם **<u>ללא הקלה</u>** גם במצב החדש, הרי שהם יתווספו לשווי במצב חדש שכן הן מגולמות גם במצב הקודם. על כן במסגרת אומדן היטל ההשבחה בבקשה להיתר 20190091 הדין מחייב כי בשווי מצב קודם יובאו בחשבון אפשרויות הבניה וזכויות הבניה המלאות המוקנות עפ"י תב"ע ביחס למבוקש כולל ההקלות.
8	עמוד 13 "יצאנו ולמדנו .."	ניתוח שומת הועדה מלמד כי שמאי הועדה רמס ברגל גסה את זכויות הקניין של המבקשת אשר נרכשו במכרז פומבי של רמ"י לו הייתה שותפה הועדה וזאת כשהוא נשען על אדני שווא: 1. פעם אחת בהסתמך על פס"ד אגמון, אשר אינו מהווה הלכה מחייבת ונסיבותיו שונות לחלוטין מהנסיבות של המקרה הנדון. 2. בהמשך כאשר על בסיס חוסר הבנה תכנוני כלכלי של שוק שטחי האחסנה (כפי שהוסבר להלן), שעה שהחליט על סמך שורה של בקשות להיתר בניה באז"ת הנדון שתוכנית מ/בת/350-ו' (אשר הועדה המקומית הייתה בין יוזמיה) הוכנה ברשלנות באופן שלכאורה לא ניתן לנצל את הזכויות המוקנות בה (טענה המוכחשת מכל וכל

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מס"ד	עמוד	תגובת המבקשת להתייחסות המשיבה בפרוטוקול
		ואשר נדחתה כבר בעבר גם ע"י שמאים מכריעים). 3. ולבסוף בדרך של מתן מקדם הפחתה בשיעור 20% בגין מה שהוא מכנה ***"מקדם הפחתה בשיעור 80% במצב קודם"*** מקדם אשר על פניו, כפי שעולה משורה של החלטות שמאים מכריעים באותה תוכנית, לא נטען מעולם ע"י שמאי הועדה בתיקים אחרים.
9	עמוד 13 "מושכלות יסוד.." / "מדובר על ציטוטים" / "פסיקה זאת..."	אין לי מה להוסיף או לגרוע בכל הקשור לפס"ד אגמון אליו התייחסתי גם בדיון וגם בתגובה זו. באשר לחישובים בעמ' 22-23 בחוות דעתי – ראה התייחסותי בס' 2 (2) לעיל. המבקשת תמציא לשמאי את פס"ד המלא.
10	עמוד 15 "לעניין תגובה זו..."	לשאלת שמאי הוועדה ומפאת חשיבות הדברים אצטט את השאלה: *"ונשאלת השאלה האם בעת עריכת שווי כבטוחה לבנק, היה אומר חברי ששווי מ"ר בקומה א' **<u>בתעשייה</u>** שווה ערך לקומת קרקע..." (ההדגשה שלי – י.כ.).* ועל כך אשיב כי יש להניח שבהערכת מבנה **<u>בייעוד ולשימוש תעשייה</u>** כאשר הוא מיועד **<u>ומשמש לפעילות תעשייתית מסורתית</u>** הייתי קובע שווי שונה לקומת הקרקע ביחס ליתר הקומות ושיעורו תלוי במספר משתנים (למשל גישה כפולה מ-2 רחובות). לא כך הדבר ביחס למבנה שתוכנן ונבנה לשמש ללוגיסטיקה ואחסנה כשימוש עקרי – במקרה הנ"ל גם בשומה לבטוחה ובכל שומה לכל מטרה מה שהיה מנחה אותי לצורך קביעת השווי הוא נפח האחסנה והפונקציונליות שלו. הא ותו לא! חשוב להבין שנכס מסוג הנכס הנדון מספק שירותי אחסנה בשוק החופשי לצדדים שלישיים שהפעילות שלהם לא מצדיקה הקמה וניהול של מתחם נפרד (יבואנים קטנים, ספקים וכו') ולכן הם שוכרים נפח אחסנה לפי עלות לקו"ב לחודש ועלות תפעול (הכנסה והוצאה ממתקן האחסנה). בדרך כלל ללקוח הקצה אין שליטה, מעורבות או עניין על איזה מדף ובאיזה מפלס מאוחסנת הסחורה שלו. מה שחשוב ללקוח הקצה שהסחורה מאוחסנת שמורה ונגישה בכל עת. מבחינת התפעול ברור שאחסנה בגבהים פחות מתאימה לאחסון של ציוד במשקלים גבוהים הן בשל המורכבות והציוד הדרוש להנפה לגובה והצורך לבצע חיזוקים במבנה -

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מס"ד	עמוד	תגובת המבקשת להתייחסות המשיבה בפרוטוקול
		ועל כן ניתנת הפחתה לשוליות לנפח אחסנה ככל שהגובה עולה. בעבר הרחוק, עם העלייה בביקוש למבנים לאחסנה (לוגיסטיקה) הפרויקטים הראשונים שהוקמו תוכננו במגרשים המועטים ביעוד תעשייה בהם נקבע במפורש ברשימת התכליות גם השימוש לאחסנה **(כמו במקרה הנדון).** כאשר רשימת התכליות לא כללה אחסנה מתן ההיתר היה כרוך או בהקלה או בשינוי תב"ע. כיום ישנם מגרשים שייעודם לוגיסטיקה ואחסנה בלבד ולא ניתן לעשות בהם שימוש תעשייתי מסורתי כלל. סבורני שעל רקע זה מוצא עצמו שמאי הועדה כמחויב לשיטת המקדמים האקוויוולנטיים ולהבדלים בשווי בין קומה לקומה – שיטה שאכן נהוגה ונכונה ביחס למגרשים ומבנים בייעוד תעשייה **<u>אך יוצרת עיוות כשמנסים לכפות את השיטה הנ"ל על מבנים לאחסנה</u>** - וזאת כפי שניתן לראות בשומת המשיבה.
11	עמוד 16 "ינטען שכיום..."	לצערי עד לעת הזו לא עלה בידי להסביר לשמאי הועדה את התזה שהוא פירט בנימה מלגלגת ביחס למבנים "תמירים" להבדיל "משמנים". לפיכך אדגים את הישימות בפועל של התזה לא באמצעות דוגמא מפוברקת חסרת בסיס (מבנה קומה 1 בגובה 10 מ') שהקשר בינו לבין המחלקות בתיק זה אפילו לא מקרית, אלא באמצעות נתוני השטחים והנפחים ביחס למקרקעין נשוא המחלוקת. להלן אפרט את השטחים המבונים בכל אחת מהחלופות בחוות דעתי ביחס לשינוי בשטח המובנה ובנפח כדלקמן: (טבלה – ראה למטה) מהטבלה הנ"ל אנו למדים: 1. בעוד שהשטח המבונה בבקשה להיתר 20190091 **<u>פחות ב-2%</u>** בפועל התכנון המשופר **<u>הביא לגידול של 69% בנפח האחסון.</u>** 2. גם במסגרת בקשה 20240620 השטח המבונה **<u>פחת ב-5%</u>** בפועל התכנון המשופר **<u>הביא לגידול של 23% בנפח האחסון.</u>** לנוכח העובדות הנ"ל ברור שהמבחן הכלכלי הרלוונטי היחידי הוא השינוי בנפח האחסון, בן מצב קודם למצב חדש ולא השטח המבונה ו/או הקומה. **הטבלה הנ"ל גם יש בה להסביר מדוע היזמים בדוגמאות שהביא שמאי הועדה העדיפו בינוי בתכסית מינימלית מה שמותיר שטח חצר תפעולית גדול יותר שיש לה משמעות**

	סה"כ שטח מבונה	שינוי ב-% בשטח מבונה	סה"כ נפח בקו"ב	שינוי ב-% בנפח
ניצול ב-3 קומות לפי תב"ע מי/בת/350-ו	3,669.60	0%	14,678.40	0%
תוכנית בקשה להיתר מס' 20190091 (2020)	3,584.98	-2%	24,746.60	69%
תוכנית בקשה להיתר מס' 20240620 (2025)	3,400.03	-5%	30,437.37	23%

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מס"ד	עמוד	תגובת המבקשת להתייחסות המשיבה בפרוטוקול
		כלכלית, מביא להפחתה בתשלומי ארנונה (לכך אתייחס בנפרד) ועדיין מייצר שטח אחסון גדול יותר משמעותית. אין כל בסיס לטענה המגוחכת כי לא ניתן לנצל את הזכויות לפי תוכנית מי/בת/350-ו' וטענה זו של שמאי הועדה היא תולדה של חוסר הבנה כלכלי תכנוני והיא נדחתה מניה וביה. זאת ועוד, בתגובה להערה של השמאי המכריע בדיון לפיה בינוי של מנה "תמיר" עשוי להביא לחיסכון בתשלומי ארנונה **(טענה נכונה וחשובה)** השיב שמאי הועדה וטען בחוסר תום לב קיצוני עד כדי הטעיה של ממש ומפאת חשיבות הדברים אצטט: "(בתעשייה משלמים לפי נפח עבור ארנונה).." עוד בדיון בעוד שמאי הועדה טוען בדקנו את צו הארנונה הכללי המעודכן ומאושר לשנת 2026 (אותו נגיש לשמאי המכריע) ומצאנו כי אין כל בסיס לטענה זו אשר מצטרפת לשורה ארוכה של אמירות מטעות חסרות בסיס או אסמכתא. אני רואה חומרה מיוחדת ששמאי אשר מיצג רשות שלטונית ואשר מחויב באחריות קפידה להגינות ויושרה טוען בשם הרשות טענה שבמקרה הטובה לא נבדקה ובמקרה הפחות טוב נטענה בעלמא.
12	עמוד 16 "שוב כנרטיב"	העובדות והטבלאות מצויות בפני השמאי המכריע. ההסבר לכל היותר מגוחך. אין לי מה להוסיף מעבר לכך.
13	עמוד 17 "לעמדת המשיב"	התבקשתי ע"י עורך הבקשה להשיב לטענה זו כדלקמן: *"הסכמות התכנוניות אשר צרפו כנספח ו' לשומה האחרת מטעם המהפך הנם חלופות תכנוניות מעשיות פתורות תכנונית והתייחסו לתקינה הרלוונטית לדרישות התקן לחניה לגישה וכו'."*
14	עמוד 17-18 "נראה כי, ..."	1. בחוסר תום לב קיצוני, באופן שלא מצופה משמאי המייצג רשות שילטונית, בחר שמאי הועדה להטעות את השמאי המכריע ובטיעון יוצר מצג כאילו השימוש לאחסנה הוא לא אחד מהתכליות שנקבעו לפי הוראות תוכנית מי/בת/350-ו' למגרשים בייעוד תעשייה ב' ועל כן השימוש "במצב קודם" הנו שימוש תעשיה. הנה כי כן בהתאם לתכליות שנקבעו בהוראות תוכנית מי/בת/350-ו' אחד השימושים המותרים במקרקעין נשוא המחלוקת הנו אחסנה ומפאת חשיבות הדברים אביא את החלק הרלוונטי מהוראות התוכנית:

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מס"ד	עמוד	תגובת המבקשת להתייחסות המשיבה בפרוטוקול
		ג. השטחים המותרים באזור העסיה ב' הינם כמפורט מהלן: - העסיות קמעונית. - העסיות הלבשה ומוצרי קמעונית. - רפוס והוצאה לאור. - העסיות יהלומים ותכשיטים. - מחנני אחסנה לרכות מחנני קירור ומחנני ערובה. - בתי מלאכה של אומנים המייצרים במקום ואינם מהוים מיטרד תריהמי. - מלאכה דעירה ושרותי תיקונים. - משרדים הקשורים בנושא העסוקה. 2. בניסיון להסביר את ההפחתה הגורפת של כל השטח המבונה בכל הקומות בשיעור 20% (מקדם 80%) במצב קודם טען שמאי הועדה בהבל פה כי על עסקאות ההשוואה הנם מנכסים שהבינוי בהם הוא של קומות בגובה 6.0 מ' בעוד הבינוי היחידי האפשרי בנכס נשוא המחלקות הוא של קומות בגובה 4.0 מ' בלבד ומכאן נובע כביכול המקדם הדרסטי שבחר להפעיל באופן קטגורי. טענה זו משוללת כל יסוד שכן מסד נתוני ההשוואה מתבסס ברובו על עסקאות בתחום תוכנית מ/בת/350-ו' או על הכרעות שמאים מכריעים באותה תוכנית ועל כן אין מקום למקדם הפחתה כלשהו. זאת ועוד הוראות תוכנית מ/בת/350-ו' מאפשרות גם בינוי ב-2 קומות שכל אחת ממנה בגובה 6.0 מ'.
15	עמוד 18 "תוכל להיווכח..." "לא קיימת..."	אני מזמין את השמאי המכריע לעיין בשומות ולהיווכח שגם במקרה הזה לא בוחל שמאי הועדה לטעות את השמאי המכריע ולטעון טענות בעלמא. באף אחת מהשמות הנ"ל לא השית שמאי הועדה עצמו מקדם הפחתה במצב קודם בשיעור 20% ועובדה זו עולה במפורש מהשומות המכריעות עצמם. לעניין המתודולוגיה ראה התייחסותי לעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן השלמות רלבנטיות נוספות של העדדים:

מבקשת

במייל מיום 15.04.2026

לכבוד השמאי המכריע מר דוד דדון,
בפרוטוכול עיקרי הדיון מתאריך 13.4.2026 שהופץ על ידך , בעמוד 10 לעניין הטענה "חיוב בדיעבד בגין הבקשה משנת 2020" מתייחס השמאי יניב אסולין כדלקמן:" שמאי המשיבה בעת עריכת שומת ההשבחה פנו לוועדה המקומית בשאלה, הנדונה, והוועדה המקומית **השיבה כי לא ידוע מדוע הבקשה להיתר שוחררה** וככל שקיים חיוב בגין אישור הקלות יש לחשב את ההשבחה בגינה".
נוכח חובת הגילוי המלא של כלל המסמכים המתייחסים לנושא הדיון, ונוכח תשובת הועדה הסתומה, והחשיבות של ברור העובדות עד תומן, ובהתאם לסמכות השמאי המכריע הקבועה בסעיף 13 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008, אבקש שיומצא למבקשת את התכתובת של פנייתו של שמאי המשיבה לוועדה וזהות המשיב ותשובת הוועדה, ו/או תצהיר העולה בקנה אחד עם כלל המסמכים והעובדות הקשורים לתיק הבניה הנדון.

בברכה,
משה אדרי, עו"ד

משיבה

במייל מיום 15.04.2026

לדרישתו של עו"ד משה אדרי מהיום, מצ"ב צילום מסך של הנחיית מחלקת היטל השבחה בתיק הנדון.

בתאריך יום א', 16 בנוב' 2025 ב-11:32 מאת תהילה מישאלי <tehila@bshemesh.co.il>:

מוריה שלום
ככל הנראה הופק היתר ללא הוצאת שומה
אם תצליחי למצוא את השומה שאולי נשלחה ואנחנו לא מוצאים אותה זה יהיה מעולה.
עכ"פ בהעדר השומה ביקשתי מהשמאי להוציא שומה עם ההיטל של ההיתר שיצא בזמנו ולא נגבה בגינו היטל השבחה
יניב – אודה על זירוז הבקשה

תהילה מישאלי
מנהלת היטלי השבחה
אגף הנדסה
עיריית בית שמש

tehila@Bshemesh.co.il

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מבקשת

במייל מיום 16.04.2026

שלום,
בהמשך לאמור בפרוטוקול הדיון מיום 13.4.26 ביקשתי נוכח תשובת הועדה הסתומה (המוצגת בפרוטוקול) , והחשיבות של ברור העובדות עד תומן, שיומצא למבקשת התכתובת של פנייתו של שמאי המשיבה לוועדה וזהות המשיב ותשובת הוועדה, ו/או תצהיר העולה בקנה אחד עם כלל המסמכים והעובדות הקשורים לתיק הבניה הנדון.
בתשובה הוצג דוא"ל מיום א 16.11.2025 מגב' תהילה מישאלי , מנהלת היטלי השבחה למוריה (ללא תאור תפקיד) שעיקרו: "ככל הנראה הופק היתר ללא הוצאת שומה" וכן :"אם תצליחי למצוא את השומה שאולי נשלחה ואנחנו לא מוצאים אותה זה יהיה מעולה. על על פנים בהעדר שומה ביקשתי מהשמאי להוציא שומה עם היטל של ההיתר שיצא בזמנו ולא נגבה בגינו היטל השבחה".
משמעות הדברים היא:
1. גב' תהילה משעלי נחפזת להסיק כי לא הוצאה שומה, אותה היא לא מוצאת.
2. היא מנחה את מוריה למצוא את השומה
3. ברם אינה ממתינה ומטילה על שמאי לערוך שומת חיוב.
4. לא ברור אם מוריה כלל בדקה אם יש שומה.

אנו מבקשים כי יתקבל תצהיר מוריה בכל הקשור לנסיבות הוצאת ההיתר ללא חיוב בהיטל השבחה (שמן הסתם ניתן לאחר בחינה של תנאי ההיתר אחד לאחד, לרבות תנאי של היטל השבחה), לאתר השומה שיתכן ואכן נערכה - לרבות פניה לשמאי הועדה באותה עת על מנת לקבל ממנו העתק מהשומה , אם אכן נערכה.
נוכח חיוניות האמור לעניין ההיטל בגין ההיתר הראשון השמאי המכריע מתבקש להורות כאמור.

בברכה,
משה אדרי, עו"ד

מבקשת

במייל מיום 19.04.2026

אני מתכבד להגיש את תגובת המבקשת בתשובה לטיעון המשיבה בדיון.

בנסיבות העניין מתבקש כבוד השמאי המכריע לעשות שימוש בסמכותו ולקבוע כי מלוא שכר טרחתו יושת על הוועדה המקומית.

בקשה זו נסמכת על כך שההליך סורבל והוארך שלא לצורך עקב אופן ניהולו מצד שמאי הוועדה: הוגשה תגובה חריגה בהיקפה אשר הרחיבה את חזית המחלוקת, הוצגו תחשיבים חלופיים החורגים מגדר השומה המקורית, שונו מקדמים מהותיים ללא הסבר שמאי מניח את הדעת - ובכלל זה שינוי המקדם שכונה על ידו "מקדם שווי בגין פונקציונאליות הקומה" שלא נכלל כלל בשומות קודמות ובמקרה הנדון עודכן מ-85.7% בשומה המקורית ל-80% בתגובה ועוד.

כמו כן נטענו טענות עובדתיות ללא תשתית מספקת או ידיעה אישית (לשון המעטה) ביחס להשתלשלות הדברים בשנת 2020, ואף נטענה בדיון טענה שגויה שלפיה חיוב ארנונה באחסנה הוא לפי נפח ולא לפי שטח.

בנסיבות אלו, ובשים לב לכך שהוועדה היא רשות שלטונית ושמאי מטעמה מחויבים להגינות, דיוק וזהירות מוגברים, סבורה המבקשת כי מן הצדק שמלוא שכר טרחת השמאי המכריע יוטל על הוועדה, אשר בהתנהלותה היא שהכבידה על בירור המחלוקת והצריכה התייחסות דיונית ושמאית רחבה מן הנדרש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>הערת הח"מ</u>

במסגרת השלמות הצדדים, לאחר הדיון, צורפו לעיוני קבצים נוספים:

<u>מבקשת</u>

1. החלטות שמאים מכריעים שפעלו בגישת נפח ולא שטח אקוו' , כדלהלן:

1.1. ארנון גולדברג, שומה מיום 15/2/2024 גו"ח 8389/173 עמק חפר.

1.2. רינת ויס 29/9/2021 גו"ח 6574/297 הוד השרון.

1.3. נורית ג'רבי 1/9/2016 גו"ח 6574/318 הוד השרון.

1.4. בועז קוט 2/12/2018 מגרש 70א מכבים רעות.

1.5. דורית פריאל מיום 1/8/2011 גו"ח 5419/20 מעיין שורק ראשל"צ.

1.6. אמנון נזרי 4/8/2010 גו"ח 5418/17 ראשל"צ.

1.7. דוד טיגמרן 19/2/2020 גו"ח 5984/37-38 אז"ת בינייימין.

2. החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם הפחתה 80% במצב הקודם, כדלהלן:

2.1 אורית גלן מיום 25/11/2021 מגרשים 123-124 בתוכנית מי/בת/350-ו'.

2.2 דנה שיחור מיום 16/4/2023 מגרש 111 בתוכנית מי/בת/350-ו'.

2.3 רמה מאור 6/1/2025 גו"ח 31410/5 .

2.4 דוד דדון מיום 13.12.2022 מגרש 82 בתוכנית מי/בת/350-ו' .

2.5 חיים מסלתי מיום 3/6/2024 מגרש 83 לפי תוכנית מי/בת/350-ו'.

3. צו ארנונה מעודכן ומאושר לשנת 2026 עיריית בית שמש.

4. פס"ד ע"א (תא) 1321/03 אגמון גיל ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב.

<u>משיבה</u>

תכניות הבקשה להיתר של המגרשים שהוצגו בתגובת המשיבה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. הכרעה

בעניינו בחינת השבחה הנובעת מאישור 2 תכניות בקשה להיתר, במקרקעין גו"ח 31411/19 (מגרש 117 ע"פ תב"ע מי/בת/350/ו'), מגרש עם חזיתות לרחוב יהלום ולרחוב גרניט באזור התעשיה הר טוב בבית שמש.
הבקשה הראשונה מס' 20190091 אושרה ביום 14.06.2020 ובגינה ניתן היתר בניה מס' 20210381, הבקשה השניה מס' 20240620 אושרה ביום 30.07.2025.

לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ובמסמכים שצירפו לעיוני להלן החלטתי באשר לכל אחת מהבקשות הנ"ל:

בקשה להיתר 20190091

מהות בקשה זו הקמת מבנה חדש לתעשייה קלה ואחסנה במגרש הנדון.
במסגרת הבקשה אושרו הקלות לתוספת קומה, תוספת קומה לעליית גג ותוספת גובה למבנה ובגין ההקלות הללו טוענת המשיבה להשבחה בסך 1,046,842 ₪.
בתחשיב שהציגו שמאי המשיבה, הובא על ידם בחשבון, במצב קודם בינוי של השטחים המבוקשים ב-3 קומות ובמצב החדש בינוי בהתאם למבוקש. בהתייחס לשינוי בגובה הקומות, הובאה על ידם בחשבון השבחה ע"ב 1/3 משיעור ההשבחה **הנובע ב-מ' בין הגובה המבוקש לגובה המותר (לפי 6 מ' מותר לקומה)**. בנוסף הובא על ידם בחשבון, כי תוספת הקומה במצב החדש, מאפשרת הנאה משטח חצר תפעולית בשטח 536 מ"ר, אשר במצב קודם בבינוי של 3 קומות (ולא של 4 קומות כפי שאושרו בהקלה) לא היה ניתן להנות ממנה. בתחשיב ההשבחה הביאו בחשבון כי שווי מ"ר מבונה 1,900 ₪.
לטענת המבקשת באמצעות ב"כ, בגין בקשה זו אשר אושרה בשנת 2020 ניתן היתר בניה, דהיינו המשיבה ערכה את תחשיביה והפעילה את שיקול דעתה ומשמצאה כי לא חלה חבות בהיטל השבחה, הנפיקה את היתר הבניה כאמור. לפיכך, כטענת סף, טוענים ב"כ המבקשת כי לא ניתן לערוך כעת, עם בחינת ההשבחה לתכנית הבקשה השניה, שמספרה 20240620 ואשר אושרה בשנת 2025, מקצה שיפורים ולטעון לחבות בהשבחה מבקשה להיתר 20190091.
מבלי לגרוע מטענת הסף כאמור, לטענת שמאי המבקשת, המתודולוגיה בה נבחנה ההשבחה בשומת המשיבה שגויה. לטענתו יש לבחון את ההשבחה ע"ב הגידול **בנפח** האחסנה. הציג בחינת נפח בחלופת בינוי של 2 ו-3 קומות במצב קודם וקיבל כי החלופה המיטבית היא בינוי של 3 קומות המביאה לנפח של 14,678 קוב. במצב החדש בהתאם לשטחים ולגבהים המבוקשים בכל קומה, קיבל כי הנפח 24,746 קוב, דהיינו הגידול בנפח הוא של 10,068 קוב.
לטענת שמאי המבקשת יש להמיר את הגידול בנפח למונחי שטח אקו'. הציג מס' מקדמי שקלול כפי שננקטו בשומות מכריעות ולטענתו יש לאמץ את מקדם השקלול – 1/6. עוד לטענתו הגידול המשמעותי בנפח, גורר אחריו עלויות נוספות והשקעה במתקני הנפה, מנדוף גבוה, צורך לעמידה בעומסים של אחסנה ארוכת טווח של משקלים מוגבלים ולכן המשמעות היא הפעלת מקדם "שוליות" אותו הוא העריך (לאור הגידול של 10,000 קוב בנפח) ב-20%. אשר לשווי מ"ר מבונה, אינו חולק על השווי למ"ר מבונה שנקבע על ידי שמאי המשיבה. בהתאם לתחשיבו קיבל כי ההשבחה במקרה זה היא בגבולות 107,000 ₪.
מאחר ותחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נערך בהתאם לתוספת שטח אקו', הציג תחשיב חלופי בו הביא במצב קודם את שווי מלוא הזכויות התב"עיות ובמצב החדש את השטחים בהתאם למבוקש בבקשה להיתר הנדונה, תוך שייחס מקדמי שווי לכל קומה (קרקע 100%, קומה א' 60%, קומה ב' 50%, חצר 30%, מרפסת תפעולית 20%) + תוספת השטח האקו' שקיבל בתחשיב התוספת הנפחית המומרת לשטח אקו' שהציג.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לתחשיב זה קיבל כי כלל לא מתקיימת השבחה.
שמאי המשיבה התייחסו לשומת המבקשת ולטיעוני ב"כ.
בהתייחס לטענת הסף טוענים שלא נבחנה ההשבחה מבקשה להיתר 20190091 ולא נקבע שלא חלה חבות בהיטל השבחה, אלא ככל הנראה מדובר בהנפקת היתר בשגגה, טרם נערכה בחינה כזו וטרם שולם היטל ההשבחה בגין ההקלות שהתבקשו בה.
בהתייחס לשומת המבקשת, התייחסו במסמך תגובתם וטענו כי המתודולוגיה בה הוצגה ההשבחה בשומת המבקשת שגויה מיסודה. בכלל זה התייחסו למס' מרכיבים שביניהם:

א. הבאה בחשבון במצב קודם את שווי מלוא זכויות התב"ע, שעה שמדובר בבקשה להיתר בו לא מבוקשים לבניה מלוא זכויות התב"ע.
ב. בחישוב הנפחי, התעלמות מהבדלי השווי בין הקומות.
ג. שימוש בגישת הדלתא שאינה מתאימה למקרה דנן בו הזהות הכלכלית של הנכס בין שני מצבי התכנון שונה בתכלית.
ד. התייחסות לשווי המשקף בסיס גובה קומה של 6 מ', ללא ביצוע התאמות, שכן בהתאם לתב"ע ב-3 קומות גובה כל קומה 4 מ'.
ה. ערבוב בין תוספת הנפח הגולמית ע"י הכפלה בשווי אקו' (לא ניתן להחיל שווי של יחידה אקו' על כמות יחידות גולמית).
ו. הצגת תחשיב חליפי "בהתאם לשומת המשיבה" שאינו מביא בחשבון את מרכיב גובה הקומה.
ז. הפחתה שגויה של שוליות שטחים שכן השווי בשומת הועדה אותו אימץ שמאי המבקשת מתבסס על גובה קומה של 6 מ' בשני מצבי התכנון, קרי לא קיימת שוליות או שונות בעומסים.
ח. הבאה בחשבון של שווי ש"ש במצב קודם בלבד, ולא במצב החדש (חוסר קוהרנטיות).

כמו כן, הפנו במסמך תגובתם למספר שומות מכריעות בהן בגין תוספת גובה קומות נקטו השמאים המכריעים במתודולוגיית קביעת השבחה זהה לזו שנקבעה על ידם בשומתם.
עוד במסמך תגובתם, הציגו תחשיב השבחה המבטא לטענתם את ההשבחה לפי שיטת תוספת הנפח (זאת ככל והשמאי המכריע יחליט לבחון את ההשבחה בשיטה זו). ע"פ התחשיב שהציגו קיבלו כי ההשבחה גבוהה משמעותית מההשבחה לה טענו בשומתם.
בהמשך מסמך תגובתם, הרחיבו לעניין מקדם ההשבחה לו טענו ולכך שהוא מגלם בתוכו את העלויות הגבוהות יותר הכרוכות "בעליה לגובה" ואת התועלת השולית. לעניין זה ציטטו ממספר שומות מכריעות.
לטענת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת בעצמם טוענים לגידול משמעותי בנפח במסגרת הבקשה הנדונה, זאת ביחס לנפח בהתאם לתב"ע, ואולם על אף זאת, מציגים בתחשיבם החלופי (בהתאם לשיטת הועדה) ירידת ערך.

בטרם אתייחס לסוגיות ולמחלוקות השמאיות, אתייחס לטענת הסף של המבקשת.
מבחינה עובדתית אין מחלוקת שהוגשה בקשה להיתר שכללה הקלות. כמו כן, שהחלטת הועדה הייתה לאשר את הבקשה בכפוף למילוי מספר תנאים שביניהם גם תשלום היטל השבחה בהתאם לסעיף 145(ד) לחוק.
ואולם על אף זאת, עובדה היא גם, שהונפק היתר הבניה ללא ששולם היטל השבחה.
בנוסף, ניתן אף להניח בסבירות גבוהה מאוד שמסיבה כלשהי לא נערכה שומת השבחה לבקשה זו, שכן שומה זו לא הומצאה למבקשת ולא נמצאה ע"י הועדה המקומית עד עצם עריכת החלטה זו.
לאור האמור המחלוקת האם ניתן במקרה זה, לאחר שכבר הונפק היתר הבניה, ובחלוף השנים מאז הונפק, לערוך שומת השבחה בגין בקשה להיתר זו, אם לאו, הינה מחלוקת משפטית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ואולם, הלכה למעשה, בטענת הסף של המבקשת היא חולקת על "עצם החיוב" בהיטל השבחה מבקשה להיתר מס' 20190091. מאחר וטענת הסף של המבקשת היא על "עצם החיוב", הרי שבהתאם להוראות התוספת השלישית, עמדה בפני המבקשת לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.
משבחרה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי שלא לפנות להליך הגשת ערר בפני ועדת ערר, אלא לפנות להליך בפני שמאי מכריע, הרי שבכך בחרה בדרך לפיה היא חולקת על "גובה החיוב" ולא על "עצם החיוב".

לאור האמור, בהחלטתי תיבחן גם ההשבחה הנובעת מאישור בקשה להיתר 20190091, זאת בהתאם לדרך בה בחרה המבקשת, עת פנתה להליך התדיינות בפני. בחינתי בהיבט השמאי תעשה בהתאם לשומות הצדדים, אשר קבעו כי באישור הבקשה להיתר חלה השבחה, אם כי הם חלוקים מהותית על גובהה.

מבי לגרוע מהאמור לעיל, יובהר כי גם לאחר החלטה זו, פתוחה הדרך בפני המבקשת להגשת ערר בפני ועדת ערר בה תוכל לשטוח את טיעוניה.

ומכאן להחלטתי לעניין גופם של הטיעונים השמאיים:

<u>בחינת ההשבחה ע"ב הגידול בנפח או ע"ב השפעת תוספת הגובה על השטחים</u>

ככלל, וכפי שגם הוצג ע"י שמאי הצדדים, בעת בחינת השבחה הנובעת מתוספת גובה מבנה/קומה במבנים המשמשים לתעשייה/תעשייה קלה/לוגיסטיקה/אחסנה, נהוג ומקובל לבחון את ההשבחה בשתי הגישות, זו הבוחנת את השפעת תוספת הגובה על השטחים המבוקשים למימוש במבנה, וזו הבוחנת את השפעת תוספת הגובה בהיבט התועלת הנצמחת בהתאם לגידול בנפח.
אני בדעה כי השימוש בשתי הגישות אפשרית וכי לא ניתן לפסול את השימוש באחת מהן ולקבוע באופן קטגורי כי נכון לעשות שימוש רק בשיטה השניה.
לא זו אף זו, למעשה, בשתי השיטות נוקטים במתודולוגיה די דומה. <u>בשלב ראשון</u> - בוחנים את הגידול ב-% הנובע מתוספת הגובה, כאשר חשוב להבהיר כי הגידול ב-% זהה בשתי הגישות: נניח שטח של 1,000 מ"ר בגובה 4 מ' שבהקלה אושר ל-6 מ'. בגישת השטח התוספת היא 2 מ' ביחס ל-4 מ' קרי, גידול של 50% ואילו בגישת הנפח התוספת היא של 2,000 מ"ק ביחס ל-4,000 מ"ק אשר גם היא משקפת מבחינת אחוזים, גידול זהה של 50%.
<u>בשלב שני</u> - נוקטים במקדם המבטא את ההשבחה ב-% מהגידול ב-% שמצאנו בשלב ראשון. קביעת מקדם זה, אשר הוא אבן יסוד במלאכת השמאות, יכול שיהיה 1/6, או 1/4 או 1/3... או כל מקדם אחר שמוצא השמאי לנקוט בו בהתאם להערכתו המקצועית. ואולם גם במקרה זה, ככל שקבענו מקדם זהה, התוצאה של ההשבחה ב-%, תהיה זהה שכן המקדם מופעל על הגידול ב-% שמצאנו בשלב ראשון.
<u>השלב השלישי</u> - הוא השלב בו מופעל שיעור ההשבחה שנמצא ב-% בשלב ב', על מרכיב השטחים המבוקשים/הגידול בנפחים. שלב זה הוא שיוצר, <u>באופן בו חושבה ההשבחה בעניינו</u>, את השונות האמיתית בין הגישות.
<u>בעניינו</u>, בעוד שבהתאם לגישת המשיבה, ההשבחה ב-% הופעלה <u>על השטחים המבוקשים בכל קומה בהתאם לגובהה</u>, בהתאם לגישת המבקשת, יש להפעיל את שיעור ההשבחה שנמצאה בשלב ב' ב-% על השטחים <u>שבקומת הקרקע בלבד</u>.
להבנתי, אין זה נכון להכפיל את שיעור ההשבחה שהתקבל ב-% על השטחים המבוקשים בקומת הקרקע בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** 2C, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שעה שקיימת תוספת גובה שיצרה גידול בנפחים במספר קומות ולא רק בקומת הקרקע, ושעה שנוקטים בגישה בה מתבצע תהליך של המרה מנפח לשטח (ולאחר מכן הכפלה בשווי מ"ר מבונה), הרי שאין זה נכון להכפיל את שיעור ההשבחה שהתקבל, רק בשטחים שבקומת הקרקע ולא בכל השטחים שיצרו את הגידול בנפח.
ואולם יותר מכך: עמדתי היא (מעבר להסתייגות הספציפית שציינתי בהתייחס לתחשיב המבקשת עת הפעילה את שיעור ההשבחה רק על השטחים המבוקשים בקומת הקרקע), שככל שמבקשים לעשות שימוש בגישת הנפח, נכון יותר, שלא לערבב בין יחידות נפח ליחידות שטח, כלל ועיקר. לטעמי בשימוש בגישה זו, יש להתחיל בקביעת הגידול בנפח כפי שמצוין בשלב א', להמשיך לקביעת מקדם ושיעור השבחה ב-% כפי שנקבע בשלב ב' **ואת שיעור ההשבחה שנקבע ב-% בשלב ב' להפעיל על סך הגידול בנפח ביחידות מ"ק, ובהכפלה בשווי למ"ק.**
לעניין זה אפנה להחלטתה של גב' רינת וויס רביב מיום 29.09.2021 אשר נערכה למקרקעין גו"ח 6574/297 רחוב המסגר 12, הוד השרון, בה נקטה במתודולוגיה הנ"ל, של שימוש בגישת בגידול הנפחי לרבות חישוב ההשבחה לפי שיעור ההשבחה מהגידול הנפחי והכפלה בשווי מ"ק.
ואולם מאידך, וכפי שהבהרתי לעיל, אין שום מניעה לבחון את ההשבחה בגישת תרומת תוספת הגובה לשטחים, היא הגישה בה נקטה המשיבה בענייננו. בגישה זו לכל אורכה השימוש הוא ביחידות שטח ובהתאמה בתחשיב מובא בחשבון שווי מ"ר מבונה.
למען הסר ספק, שימוש בגישה בה נקטה המשיבה, או שימוש בגישת הנפח באופן בו תיארתי לעיל (חישוב הגידול ב-% בנפח, קביעת % של מקדם השבחה, והפעלת המקדם על סך הגידול בנפח ביחידות מ"ק והכפלת התוצאה בשווי מ"ק) יובילו לאותה תוצאה של השבחה. מדובר בשתי גישות מתמטיות לבחינה של אותה תועלת ובמילים אחרות "אותה גברת בשינוי אדרת".
ככל מפעילים מניפולציה על החישוב כאמור, למשל מפעילים את ההשבחה רק על חלק מהשטחים שהושבחו, או רק על חלק מהגידול בנפח, ברור שתתקבל תוצאה שונה, אך זו שגויה.
ומכאן בחזרה לענייננו. גם בהחלטות קודמות שלי, בהן היה מדובר בבחינת השבחה במקרים דומים של תוספת גובה למבנה/לקומות במבנה תעשיה/לוגיסטיקה, נקטתי בגישה בה נקטה המשיבה דכאן. לעניין זה ראה החלטתי מיום 13.12.2022 אשר נערכה למקרקעין גו"ח 31408/6 מגרש 82 ע"פ תכנית בי/בת/350/ו' הנדונה (להלן: "החלטתי הקודמת").
המגרש בהחלטתי הקודמת, מצוי מרחק של כ-225 מערבית למגרש הנדון וגם בו נדונה בקשה לבניה חדשה של מבנה בן 3 קומות לאחסנה ולוגיסטיקה לרבות הגבהה של גובה הבניין בהקלה.
לאור כל האמור לעיל זו המתודולוגיה לפיה אבחן את ההשבחה גם במקרה זה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>קביעת שווי מצב קודם בעת מימוש בהיתר, בהתאם לבקשה הנדונה</u>

איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לפיה לצורך חישוב ההשבחה במקרה זה, יש להביא בחשבון במצב קודם את שווי מלוא זכויות התב"ע. בעניינו בקשה להיתר המבקשת לממש את זכויות התב"ע המוקנות <u>באופן חלקי</u>, בתוספת אישורן של הקלות שמהותן שיפור תכנוני באמצעות תוספת קומה וגובה.

לפיכך, מאחר וקיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות, הרי שאלו עומדות לזכותה של המבקשת לצורך ניצול עתידי ללא חיוב בהיטל השבחה (בהיותן זכויות מוקנות כחלק מהמצב התכנוני הקודם), ולא ניתן לזכות בגינן בשלב זה של המימוש החלקי.

אנסה להמחיש זאת בדוגמא:

נניח שהתב"ע מקנה זכויות בשווי X.

המבקשת מגישה תכנית בקשה להיתר למימוש מחצית מהזכויות (בשווי 0.5X), בתוספת הקלות ששווין לצורך הדוגמא גם כן 0.5X. אין מחלוקת כי לרשות המבקשת עומדות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי 0.5X.

לשיטת המבקשת בחישוב ההשבחה הנובעת מהבקשה להיתר אין חבות בהיטל השבחה שכן שווי מצב קודם לפי מלוא זכויות התב"ע X ובמצב החדש גם כן X (מחצית מהזכויות 0.5X + שווי ההקלות 0.5X).

בשלב מאוחר יותר תבקש המבקשת לנצל את יתרת זכויות התב"ע העומדות לזכותה בשווי 0.5X ותטען כי מדובר בזכויות מוקנות בגינן אין חבות בהיטל השבחה.

הפועל היוצא ע"פ גישה זו היא, כי המבקשת תהנה מזכויות בשווי 1.5X בלא ששילמה היטל השבחה כלל.

לפיכך, יש להביא בחשבון במצב קודם רק את היקף הזכויות המבוקשות לבניה (ללא יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות). בדרך זו היקף הזכויות המבוקשות יתקזז אל מול היקף הזכויות המוקנות, וההשבחה תוחל רק על מרכיב ההקלות.

לפיכך, איני מקבל בעניין זה את עמדת המבקשת. עמדתי בעניין זה באשר לסך השטחים שיש להביא בחשבון במצב קודם היא כעמדת המשיבה, אך כפי שיובהר בהמשך, אני מקבל אופן חלקי את עמדת המשיבה באשר לחלוקת השטחים בין הקומות במצב הקודם.

<u>חלוקת השטחים בין הקומות במצב קודם</u>

ראשית, אבהיר כי אני מקבל את הסכמת הצדדים לחישוב ההשבחה לפי בינוי ב-3 קומות במצב קודם.

תכנית בי/מת/350/ו' התירה באזור תעשיה ב', בינוי של 120% ב-2 תצורות בינוי. האחת של 2 קומות, עד 60% בקומה. השניה של 3 קומות, בתכסית מרבית של 50% והיתרה בקומה ג' בנסיגה לקו בניין אחורי.

מעבר לסוגיית השימוש המיטבי ב-3 קומות בו נבנית קומת קרקע בתכסית נמוכה יותר, מה שמותיר שטח חצר גדול יותר לשימוש חניות, פריקה/טעינה ותפעול, שהינו מרכיב דומיננטי בשימושי תעשיה/לוגיסטיקה ואחסנה, הרי שבמסגרת הבקשה להיתר הנדונה, אושרה תוספת קומה ותוספת קומה לעליית גג. סך המפלסים המבוקשים לבניה – 5: מפלס מתחת ל-0.00, שלושה מפלסים מעל 0.00, ומפלס נוסף הוא מפלס הגג. משכך גם לפי אישור ההקלות בבקשה להיתר הנדונה, מס' הקומות במצב הקודם הוא 3.

אשר לחלוקת השטחים, שמאי המשיבה הביאו בחשבון את השטחים העיקריים המבוקשים לבניה בקומת הכניסה התחתונה, כבסיס לחישוב השווי בשני מצבי התכנון. אני מקבל עמדה זו. מדובר בהיקף בניה של שטח עיקרי בשיעור של כ-40% משטח המגרש, שהינו שיעור סביר נוכח שיעור התכסית המקסימלית שנקבע בתכנית. יחד עם זאת, מאחר ועניינו תוספת קומה, שמאי המשיבה לקחו את השטח העיקרי שהתבקש לבניה בקומה העליונה וחילקו אותו במצב הקודם בין שתי הקומות הנוספות (קומת הכניסה העליונה והקומה הראשונה).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לטעמי, מאחר ובמבנים מהסוג שמתבקש לבניה, קיימת ירידה בשווי זכויות הבניה בקומה, ככל שמדובר בקומה גבוהה יותר, וכן במיוחד לאור העובדה שבמקרה הנדון מדובר במגרש מדרוני שיכול להנות משתי כניסות, תחתונה ועליונה, עם גישות נוחות אליהן מרחוב יהלום ומרחוב גרניט, הרי שנכון יותר בהיבט השימוש המיטבי להביא בחשבון שטח בניה זהה בין 2 הקומות הראשונות (בכניסה התחתונה והעליונה כאמור) ואת יתרת זכויות הבניה לייחס לקומה העליונה שהנגישות אליה נחותה ושווי הזכויות בה נמוך יותר.

אשר לשטח החצר התפעולית בשטח של 536 מ"ר אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי היא תוצאה של הבינוי בקומה הנוספת, אשר פינה שטחים בהיקף גדול בקומת הכניסה העליונה. ללא הבינוי של הקומה הנוספת, ובהתאם לאמור לעיל, במצב הקודם היו נבנות 2 קומות רחבות במפלסי הכניסות התחתונה והעליונה ללא אפשרות הנאה מחצר תפעולית כפי שנוצרה במסגרת הבינוי שאושר עם ההקלות. לפיכך, אני מאמץ את מקדם השווי של 0.3 לחצר התפעולית, בו נקטו שמאי המשיבה.

<u>גובה הקומות במצב הקודם</u>

תכנית ב'/מת/350/ו קובעת גובה מירבי לקומה של 6 מ' אך בד בבד כי גובה הבניין לא יחרוג מ-12 מ'. בהתאמה לבינוי של 3 קומות שנקבע בפרק הקודם מתקבל בינוי של שטחים עיקריים ב-3 קומות בגובה של 4 מ' לקומה.

<u>שווי מ"ר מבונה וחשיבות גובה הקומה אותה הוא משקף</u>

שמאי הצדדים מסכימים על שווי מ"ר מבונה אקו' של 1,900 ₪.

העניין המהותי בהתייחס למרכיב זה של שווי מ"ר מבונה אקו', מעבר להסכמה הקיימת במקרה זה בין הצדדים על השווי, הוא איזה גובה קומה (רצפה-תקרה) משקף שווי מ"ר מבונה זה. מאחר ועניינו הקלה בגובה הקומות, וההשבחה נאמדת לפי שווי מ"ר מבונה אקו', קיימת חשיבות בקביעת השטח האקו' שיש לייחס לכל קומה, שטח אקו' שנגזר גם מגובה הקומה ביחס לבניין (קרקע/א/ב) וגם מגובה הקומה האבסולוטי - בין רצפה לתקרה.

בהתייחס למקדמי שווי הקומות יובא על ידי בחשבון מקדם שווי של 1 למפלסים הנהנים מגישה ישירה מהרחובות שבחזיתות המגרש. לקומה ראשונה יובא בחשבון מקדם שווי של 0.6 ולקומה השניה (העליונה במצב החדש) יובא בחשבון מקדם שווי של 0.4.

בהתייחס לשווי מ"ר מבונה המוסכם על הצדדים, בחנתי את החלטות השמאים המכריעים אליהם הפנו שמאי המשיבה ואשר על בסיסם קבעו את השווי למ"ר מבונה אקו' של 1,900 ₪ (אותו כאמור אימץ שמאי המבקשת) ומצאתי כי שווי זה מיוחס עפ"י רוב לגובה קומה של 6 מ'.

עוד בעניין זה אעיר כי בשומת המשיבה הוצג תחשיב קביעת שווי מ"ר מבונה מתמורה של 2,100,000 ₪ לדונם תוך שתמורה זו חולקה בשטח אקו' המשקף בינוי בניצול לא מלא של זכויות התב"ע (ניצול של 110%). בחנתי את השווי למ"ר מבונה שמתקבל ככל והתמורה תחולק בשטח אקו' המשקף בינוי ב-3 קומות לפי מלוא הזכויות התב"עיות - 50% בקומת קרקע ובקומה ראשונה ו-20% בקומה שניה, בהתאם למקדמים האקו' שנקבעו על ידי לעיל (ואשר יובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה) וקיבלתי שווי מ"ר מבונה הגבוה יותר בכ-5%.

לאור האמור לעיל, ובמידה מסוימת על הצד הזהיר והשמרני, אאמץ בתחשיב ההשבחה את השווי למ"ר מבונה שמוסכם על הצדדים, תוך ששווי מ"ר מבונה זה מתייחס לגובה קומה אבסולוטי של 6 מ'.

למעלה מן הצורך אבהיר כי מבדיקתי, ככל ונייחס לשווי מ"ר מבונה האמור, גובה קומה אבסולוטי של 4 מ', ההשבחה המתקבלת גבוהה יותר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מקדם ההשבחה הנובע מתוספת הגובה</u>

בהחלטתי הקודמת הבאתי בחשבון מקדם השבחה של 1/3 משיעור תוספת הגובה ביחס לגובה המקורי טרם אישור ההקלה. בעניינו, כמו גם בהחלטתי הקודמת, מדובר בשימוש לאחסנה, בו תוספת הגובה מהווה מרכיב משמעותי ומבוקש ביותר, וביתר שאת בשנים האחרונות. שמאי המבקשת עמד אף הוא על התועלת הגבוהה מאוד הנצמחת כאשר מאושרת תוספת גובה לקומות במבנה המשמש לאחסנה, לשיטתו לאור "תוספת נפח האחסון" המהווה את המרכיב הכלכלי הרלבנטי והיחידי במבני אחסנה (לשיטתו אין משמעות לגובה הקומה בבניין אלא רק לגובה האבסולוטי שלה – ד.ד). לפיכך, אני בדעה כי גם בהחלטה זו יש לנקוט במקדם השבחה זהה (של 1/3).

<u>סיכום, השטחים האקו' המשוקללים בשני מצבי התכנון</u>

מצב קודם					
מפלס	**שטח עיקרי במ"ר**	**גובה קומה במ'**	**מקדם שווי קומה בבניין**	**מקדם שווי גובה קומה אבסולוטי ביחס לגובה קומה של 6 מ' המיוחס לשווי מ"ר מבונה**	**סה"כ במ"ר אקו'**
כניסה תחתונה	1,230.93	4	1	0.857	1,055.08
כניסה עליונה	1,230.93	4	1	0.857	1,055.08
קומה ראשונה	1,123.12	4	0.6	0.857	577.60
סה"כ במ"ר אקו'					**2,687.77**
מצב חדש					
מפלס	**שטח עיקרי במ"ר**	**גובה קומה במ'**	**מקדם שווי קומה בבניין**	**מקדם שווי גובה קומה אבסולוטי ביחס לגובה קומה של 6 מ' המיוחס לשווי מ"ר מבונה**	**סה"כ במ"ר אקו'**
כניסה תחתונה	1,230.93	8.4	1	1.133	1395.05
כניסה עליונה	813.19	6.12	1	1.006	818.611
קומה ראשונה	770.43	6.12	0.6	1.006	465.33
קומה שניה	770.43	6.12	0.4	1.006	310.22
חצר תפעולית	536		0.3		160.8
סה"כ במ"ר אקו'					**3,150.03**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עלויות עודפות/הפעלת מקדם שוליות</u>

מעיון בבקשה להיתר עולה כי בין כל המפלסים מפרידות תקרות. כל קומה מהווה קומה עצמאית ואין מדובר במבנה שבו חלל הפנים שלו מהווה חלל גדול אחד של אחסנה שמצריך אחסנה בגובה רב לרבות אמצעי שינוע, מיוחדים, אמצעי פריקה וטעינה מודרניים ומשוכללים (כגון מתקנים רובוטיים) וכדומה, כפי שמתקיים לא פעם במבנים מסוג דומה במרלו"גים.

גובה הקומות המבוקש לאחר אישור ההקלות נטו, הוא 8.10 מ' במפלס הכניסה התחתונה ו-5.82 מ' ביתר הקומות, גובה זה אינו חריג במבני תעשיה/אחסנה/לוגיסטיקה סטנדרטיים.

לאור האמור איני מוצא לבצע הפחתה כלשהי בגין שוליות או עלות עודפת, משווי המצב החדש שהתקבל לעיל.

<u>סיכום ההשבחה והיטל ההשבחה</u>

מרכיב	תוצאה
סה"כ שטח אקו' מצב קודם	2,687.77
סה"כ שטח אקו' מצב חדש	3,150.03
השבחה במ"ר אקו'	462.26
שווי מ"ר מבונה אקו' (המיוחס לגובה קומה אבסולוטי של 6 מ')	1,900
השבחה ב-₪	**878,296**
היטל השבחה ב-₪	**439,148**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** 2C, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בקשה להיתר 20240620</u>

הבקשה כוללת שינויים בפריסת הקומות, שינויים בגובה קומה, ביטול קומה במקום 3 קומות מעל מפלס ה-0.00 ל-2 קומות מעל מפלס ה-0.00, שינוי בגובה מפלס ה-0.00.

<u>במסגרת הבקשה פורסמו הקלות, כדלהלן:</u>

- הקלה בגובה קומת מרתף מ-8.19 מ' ל-9.4 מ'.
- הקלה בגובה קומת קרקע מ- 5.9 מ' ל-9.4 מ'.

לטענת שמאי המשיבה, הקלה זו אפשרה את פריסת הקומות מחדש באופן מיטבי ע"י הגבהת גובה קומת הכניסה התחתונה והגבהת קומת הכניסה העליונה המהוות את הקומות בעלות הערך הגבוה ביותר בשימושי תעשייה ואחסנה, היות וכל אחת מהן מהווה קומת קרקע תעשייתית הכוללת גישה תפעולית מוטורית מהרחוב, בכך הקלות אלו יצרו ניצול מיטבי של נפח המבנה.

בתחשיב ההשבחה הביאו בחשבון כי שווי מ"ר מבונה 3,400 ₪ למ"ר (משקף גובה קומה אבסולוטי של 6 מ').

עוד הבהירו כי הובא על ידם בחשבון כי המצב הקודם למדרגת השבחה זו, מהווה את שווי המקרקעין בהתאם לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר הבנייה הנדון ללא השפעת אישור ההקלות המבוקשות הנוכחיות. לפיכך, מאחר ובמצב החדש מבוקש לבנות 3,400 מ"ר עיקרי בפריסה ל-3 קומות, הביאו בחשבון כי גם שווי המצב הקודם הוא לפי שטח של 3,400 מ"ר עיקרי, בתוספת השווי של ההשבחה בגין תוספת הגובה שיוחסה ליתרת השטחים שהתבקשו לבניה במסגרת בקשה להיתר 20190091 ואשר בגינם בוצע חיוב במסגרת המדרגה הקודמת.

בהתאם לתחשיבם כאמור, קיבלו כי בגין אישור בקשה להיתר זו (20240620) חלה השבחה בסך 1,584,183 ₪.

שמאי המבקשת ערכו תחשיבי השבחה בהתאם לגישת הנפח ובהתאם לגישת השטח האקו' (כתחשיב חליפי לגישת הנפח שהיא הנכונה ליישום, לשיטתם התחשיב החליפי נערך בהתאם לשומת המשיבה). כמו כן, גם במקרה זה אימצו את השווי למ"ר מבונה שנקבע ע"י שמאי המשיבה. בהתאם לתחשיבם, חלה השבחה בסך 152,000 ₪.

במדרגת ההשבחה הקודמת התייחסתי בהרחבה לעניין הגישה השמאית (נפח/שטח אקו') לפיה ניתן לבחון את ההשבחה במקרים מסוג זה, בהם מהות ההשבחה היא תוספת גובה במבנים בהם השימוש הוא לתעשיה/לוגיסטיקה/אחסנה.

לפיכך מתודולוגיית בחינת ההשבחה הנובעת מהבקשה הנדונה במדרגה זו תהיה זהה למתודולוגיה בה נקטתי במדרגת ההשבחה הקודמת.

מעיון בתחשיבי הצדדים עולה כי מהות המחלוקת (מעבר לגישה השמאית לחישוב ההשבחה) היא האם במצב הקודם יש "לזכות" את המבקשת לפי סך השטחים האקו' בהם חויבה במדרגת ההשבחה הקודמת, או שמא יש "לזכות" אותה לפי היקף השטחים המבוקשים בבקשה הנדונה.

יודגש, כי אכן במדרגת ההשבחה הנוכחית, מבוקשת בניה בתצורה שונה (של 3 קומות ושל גובה קומות שונה) אולם מבחינת היקף הזכויות אכן מבוקש לבנות כ-184 מ"ר עיקרי **פחות** מאשר במדרגת ההשבחה הקודמת[11].

[11] בבקשה להיתר 20190091 התבקשו לבניה כ-3,584 מ"ר עיקרי ובבקשה 20240620 התבקשו לבניה כ-3,400 מ"ר עיקרי בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לטענת שמאי המשיבה ההשבחה במקרה דנן היא בגין הקלות לתוספת הגובה ולכן במצב הקודם הביאו בחשבון זיכוי מלא כל שטחים בהיקף של 3,400 מ"ר עיקרי, כאשר בגין יתרת ה-184 מ"ר זיכו במצב קודם רק בגין מרכיב תוספת השווי שנובעת מהגובה בהם התבקשו השטחים הללו.
לטענת שמאי המבקשת יש לזכות את המבקשת במסגרת שווי מצב קודם של מדרגת ההשבחה הנוכחית, באופן מלא לפי ההשבחה שחושבה לה כשווי מצב חדש במדרגת ההשבחה הקודמת.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה.
ההסבר לכך דומה להסבר שניתן על ידי במדרגת ההשבחה הקודמת בה לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת להביא בחשבון במצב קודם את מלוא זכויות התב"ע, אלא רק את היקף הזכויות המבוקש בבקשה להיתר.
גם במקרה זה המהות זהה: **<u>עניינו בחינת השבחה הנובעת מאישור הקלות בגובה מבנה/קומות</u>**.
הזכויות התב"עיות מוקנות ואין מחלוקת שאין לחייב בגינן בהשבחה ככל והן מבוקשות לבניה בהתאם להוראות התב"ע.
לכן, כשם שהחיוב בהיטל השבחה מבוצע רק בגין מרכיב התוספת ה"איכותית" של תוספת הגובה, כך בהתאמה צריך להיות גם "זיכוי".
אין מחלוקת שאותם 184 מ"ר עיקרי עומדים לרשות המבקשת לניצול עתידי ללא חיוב בהיטל השבחה ככל שיבקשו לנצל אותם בהתאם להוראות התב"ע (עפ"י תכסית מותרת, גובה מותר וכדומה...). לא זו אף זו, המבקשת יכולה לנצל מעבר לאותם 184 מ"ר עיקרי עוד כ-86 מ"ר עיקרי (ההפרש בין מלוא זכויות התב"ע לפי 120% משטח המגרש = 3,670 מ"ר לבין 3,584 מ"ר עיקרי במדרגת ההשבחה הקודמת), אף הם ללא חיוב בהיטל השבחה ככל שיבקשו לנצל אותם בהתאם להוראות התב"ע.

ויודגש שוב: **במדרגת ההשבחה הקודמת לא בוצע חיוב בגין השטחים התב"עיים ובכלל זה לא בגין אותם 184 מ"ר עיקרי שהתבקשו למימוש**. ההשבחה חושבה רק על המרכיב ה"איכותי" - הוא השיפור התכנוני הנובע מתוספת הגבהים שאושרה למבנה/בקומות.

<u>ומכאן לעניין השווי למ"ר מבונה:</u>
גם במקרה זה השווי למ"ר מבונה מוסכם על הצדדים (3,400 ₪ למ"ר).
בשומת המשיבה הוצג תחשיב קביעת שווי מ"ר מבונה מתמורה של 3,720,000 ₪ לדונם תוך שתמורה זו חולקה בשטח אקוו' המשקף בינוי בניצול לא מלא של זכויות התב"ע (ניצול של 110%).
לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, אני בדעה כי נכון לקבוע שווי דונם/מ"ר מבונה נמוך יותר. שמאי המשיבה הציגו נתוני מכר מהשנים 2022-2025. כמו כן, את תוצאות מכרז ים/254/2022 מרבעון שלישי 2024.
תוצאות המכרז משקפות שווי נמוך יותר מ - 4,000,000 ₪ לדונם (לפיו בוצע השקלול של שמאי המשיבה בייחוס משקל של 40% לתוצאות המכרז). שמאי המשיבה ציינו מס' הערות המתייחסות למכרז, כדוגמת כי מדובר במגרשי תעשיה עתירת ידע ביעוד אזור תעשיה ג', כמו כן כי מקודמת למגרשים הללו תב"ע שתוסיף שימושים, תגדיל זכויות ותגביה את גובה המבנים. כמו כן, כי לזוכים במכרז צפוי תשלום עתידי של היטל השבחה בסכומי כסף לא מבוטלים. לכן, במקרה זה אני סבור שפחות נכון להסתמך על תוצאות המכרז או להקיש מהם מהו השווי הראוי לדונם, זאת במיוחד כאשר מצויים בידינו מס' נתונים מעסקאות מכר בסמיכות למועד הקובע (מרבעון אחרון של 2024 ומרבעון ראשון של 2025).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

העסקה במגרשים 95 ו-96 מיום 26.03.2025 משקפת תמורה של כ-3,300,000 ₪ לדונם. מדובר במגרשים ביעוד תעשיה ב׳. התמורה משקפת שווי מ״ר מבונה של 3,000 ₪ בהתאם לתחשיב שמאי המשיבה ושווי מ״ר מבונה של 3,200 ₪ בהתאם לתחשיבי לבינוי של מלוא זכויות התב״ע ובהתאם למקדמי השווי לקומות בהם נקטתי לעיל (קרקע 1, ראשונה 0.6, שניה 0.4, חצר 0.3)

העסקאות של מגרשים 70,71,76 מרבעון אחרון של שנת 2024 משקפות שווי לדונם בגבולות 3,160,000 ₪.

מדובר במגרשים ביעוד תעשיה ג׳. שווי של 3,160,000 ₪ לדונם משקף שווי מ״ר מבונה של 2,750 ₪ בהתאם לתחשיבי לבינוי של מלוא זכויות התב״ע (150% ב-3 קומות) ובהתאם למקדמי השווי לקומות בהם נקטתי לעיל.

לכן, סביר יותר לקבוע כי שווי דונם בגבולות 3,300,000 ₪, מה שמשקף שווי מ״ר מבונה של 3,000 ₪ בהתאם לתחשיב שמאי המשיבה ושווי מ״ר מבונה של 3,200 ₪ בהתאם לתחשיבי לבינוי של מלוא זכויות התב״ע ובהתאם למקדמי השווי לקומות בהם נקטתי לעיל.

לאור האמור לעיל יובא על ידי בחשבון שווי מ״ר מבונה של 3,100 ₪ אשר על הצד הזהיר והשמרני מתייחס לגובה קומה אבסולוטי של 6 מ׳.

גם במקרה זה, ולמעלה מן הצורך, אבהיר כי מבדיקתי, ככל ונייחס לשווי מ״ר מבונה האמור גובה קומה אבסולוטי של 4 מ׳, ההשבחה המתקבלת גבוהה יותר.

רח׳ יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א׳**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל׳ 02-6569085 | **פקס׳** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא״ל** dadondavid@bezeqint.net

סיכום, השטחים האקו' המשוקללים בשני מצבי התכנון

מצב חדש					
מפלס	**שטח עיקרי במ"ר**	**גובה קומה במ'**	**מקדם שווי קומה בבניין**	**מקדם שווי גובה קומה אבסולוטי ביחס לגובה קומה של 6 מ' המיוחס לשווי מ"ר מבונה**	**סה"כ במ"ר אקו'**
כניסה תחתונה	1,228.30	9.8	1	1.211	1,487.61
כניסה עליונה	1,303.38	9.8	1	1.211	1,578.54
קומה ראשונה	868.35	6.48	0.6	1.026	534.90
סה"כ במ"ר אקו'					**3,601.05**
מצב קודם					
מפלס	**שטח עיקרי במ"ר**	**גובה קומה במ'**	**מקדם שווי קומה בבניין**	**מקדם שווי גובה קומה אבסולוטי ביחס לגובה קומה של 6 מ' המיוחס לשווי מ"ר מבונה**	**סה"כ במ"ר אקו'**
כניסה תחתונה	1,228.30	8.4	1	1.133	1392.07
כניסה עליונה	813.19	6.12	1	1.006	818.61
קומה ראשונה	770.43	6.12	0.6	1.006	465.34
קומה שניה	588.11	6.12	0.4	1.006	236.81
קומה שניה[12]	184.95	6.12	0.4	0.006	0.49
חצר תפעולית	536		0.3		160.8
סה"כ במ"ר אקו'					**3,074.13**

סיכום ההשבחה והיטל ההשבחה

מרכיב	**תוצאה**
סה"כ שטח אקו' מצב קודם	3,074.13
סה"כ שטח אקו' מצב חדש	3,601.05
השבחה במ"ר אקו'	526.92
שווי מ"ר מבונה אקו' (המיוחס לגובה קומה אבסלוטי של 6 מ')	3,100
השבחה ב-₪	**1,633,451**
היטל השבחה ב-₪	**816,725**

[12] שטחים לא מנוצלים בבקשה הנדונה (אך מוקנים לניצול עתידי)

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

14. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 31411, חלקה: 19, מגרש 117 (ע"פ תב"ע מי/בת/350/ו') רחוב יהלום/גרניט, אזה"ת הר טוב, בית שמש בגין מימוש בדרך של אישורי בקשה להיתר בניה מס' 20190091 ומס' 20240620, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
אישור בקשה להיתר 20190091	14.06.2020	₪ 878,296	₪ 439,148
אישור בקשה להיתר 20240620	30.07.2025	₪ 1,633,451	₪ 816,725

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

15. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 25.04.2026.

בכבוד רב,

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net