חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
"ינחוני במעגלי צדק" (תהילים)

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

עו"ד מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

פרח גולדווסר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
PERAH GOLDWASER
appraiser@Economist

נועם בן חמו
כלכלנית
NOAM BEN HEMO
Economist

ליאור אלבז
כלכלנית
LIOR ELBAZ
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	כ"ח בשבט תשפ"ו
תאריך לועזי	:	15/02/2026
מס' מינוי	:	1980-2025
מספרנו	:	20250101
תאריך שליחה		
לצדדים	**:**	12/05/2026

לכבוד,
עומר בהר השקעות בע"מ
ע"י מר דוד גרשון הקלמן - שמאי מקרקעין
דוא"ל: Dudih1410@gmail.com
להלן: "המבקשים"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה בית שמש
ע"י מר יניב אסולין - שמאי מקרקעין
דוא"ל: asolinyaniv@gmail.com
להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 31410, חלקות 12-14

מגרשים מס' 97, 142 ו- 212 לפי תכנית מי/בת/1350'

אזור תעשיה הרטוב ב'

בית שמש

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש (להלן: "המשיבה"), לבין עומר בהר השקעות בע"מ (להלן: "המבקשים"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש חלקי של זכויות בנכס הנדון, זאת בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 21/07/2025, שנערכה ע"י מר יניב אסולין - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. תגובת שמאי המשיבה מיום 25/11/2025 לשומת המבקשים מיום 26/10/2025.

מבקשים

2.3. עמדת שמאי המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 26/10/2025, שנערכה ע"י מר דוד גרשון הקלמן שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.4. כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע
הקלות	13/07/2022

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגרשים ועליהם מבנה בשלבי בנייה.
גוש	:	31410.
חלקות	:	12 ; 13 ;14.
שטחן הרשום של החלקות[1]	:	3,167 מ״ר ; 2,377 מ״ר ; 2,779 מ״ר.
מס׳ מגרשים[2]	:	97 ; 212 ; 142.
מס׳ מגרש מאוחד	:	1.
שטח המגרש המאוחד[3]	:	8,323 מ״ר.
זכויות משפטיות	:	זכויות החכירה המהוונת.
כתובת הנכס	:	רחוב גרניט, אזור תעשיה הר טוב ב׳, בית שמש.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החי״מ בתאריך 09/11/2025, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

6. דיון מקצועי

בתאריך 30/11/2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

[1] לפי העתק רישום מפנקסי הזכויות (פלט איטרנט).

[2] לפי תכנית מי/בת/350ו׳.

[3] בהתאם לשטח מגרש מאוחד בהתאם לתשריט איחוד חלקות.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

7.1. <u>תיאור הסביבה:</u>

המגרשים הנדונים ממוקמים ברחוב אודם וגרניט המהווים רחובות דו סטריים, באזור התעשיה הר טוב ב', בבית שמש.

רחוב אודם מסתעף מרחוב טורקיז ממזרח ורחובות גרניט ספיר מדרום מזרח.

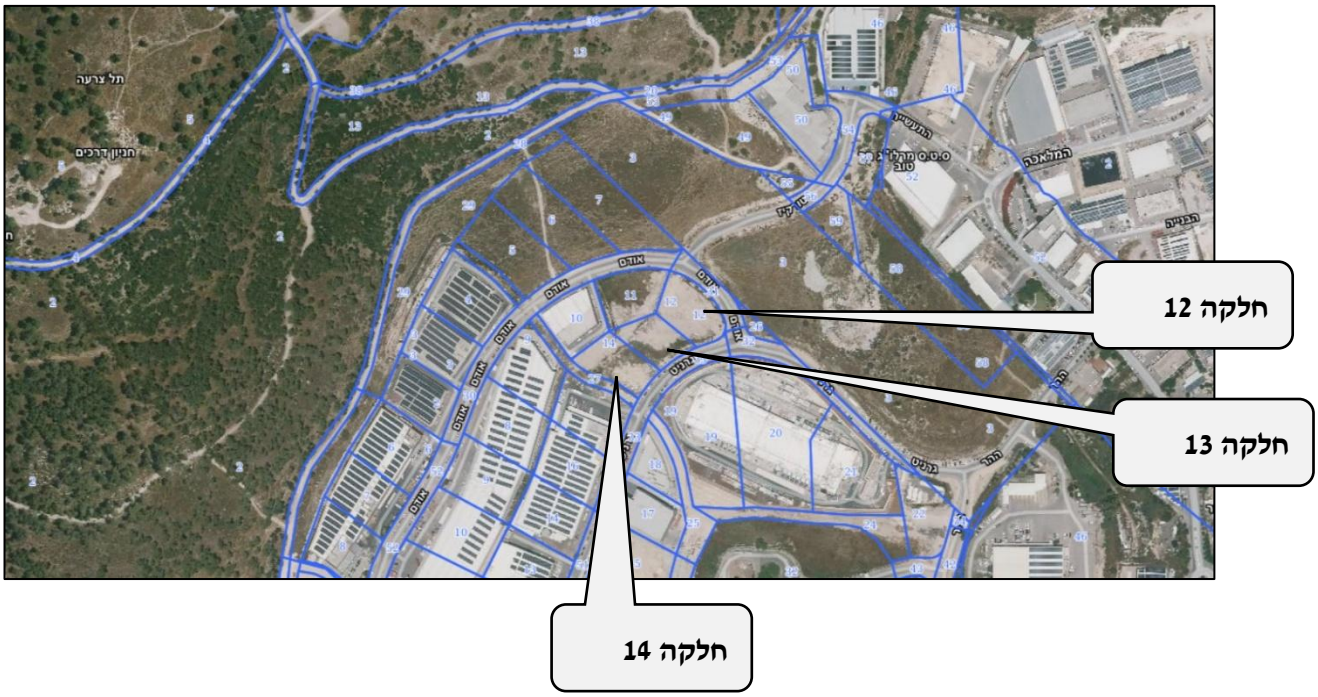
רחוב גרניט מתחבר עם רחוב ההר ממזרח ורחוב טופז מדרום.

אזור התעשייה הר-טוב (א' + ב') כולל שטחים לתעשייה, מלאכה, מסחר, לוגיסטיקה ומבני ציבור, תעשיות מסורתיות לצד הייטק. בסביבת הנכס קיימים מבני תעשיה לצד מגרשים בשלבי בנייה לצד מגרשים ריקים ופנויים.

אזור התעשייה הר-טוב א' מצוי בשטחה המוניציפאלי של מטה יהודה וממוקם בחלקו הצפוני של אזור התעשיה ואילו הר-טוב ב' משותף לרשויות מטה יהודה ובית שמש וממוקם בחלקו הדרומי של אזור התעשיה.

הפיתוח הסביבתי באזור התעשיה מצוי בהליכי פיתוח וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

<u>להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "govmap" (להמחשה):</u>

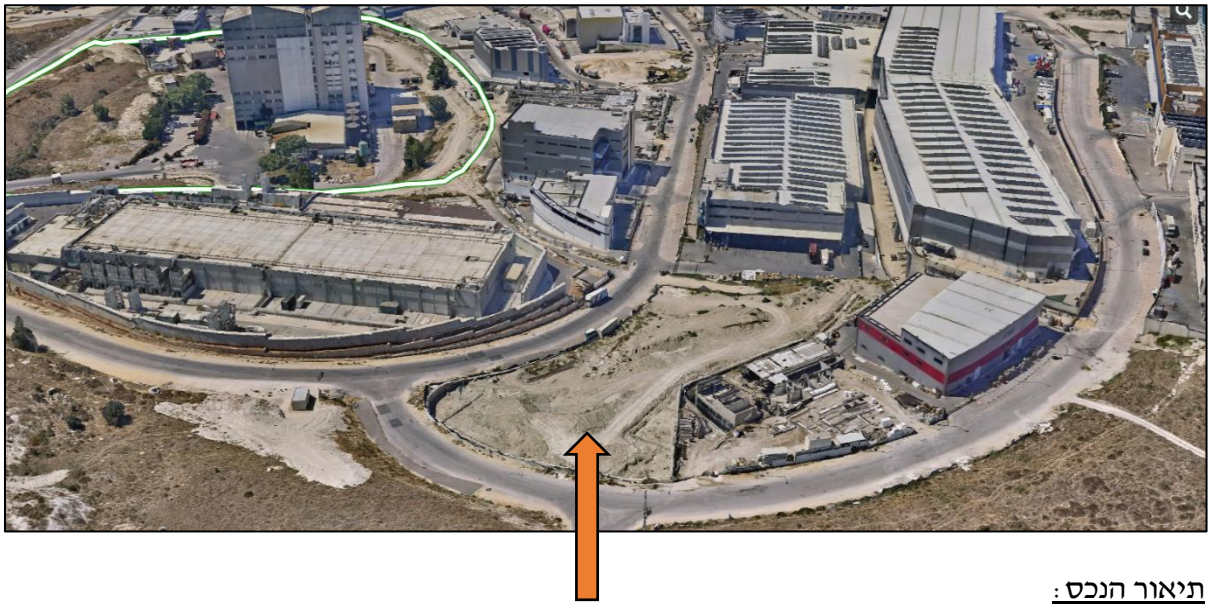


VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7.2. <u>תיאור החלקות/המגרשים:</u>

- שטחה הרשום של חלקה 12 הוא 3,167 מ"ר.
- שטחה הרשום של חלקה 13 הוא 2,377 מ"ר.
- שטחה הרשום של חלקה 14 הוא 2,779 מ"ר.
- צורת החלקות לא רגולרי.
- שטח הקרקע המיוחס לנכס הנדון הנו 8,323 מ"ר, זאת בהתאם לתשריט איחוד חלקות.

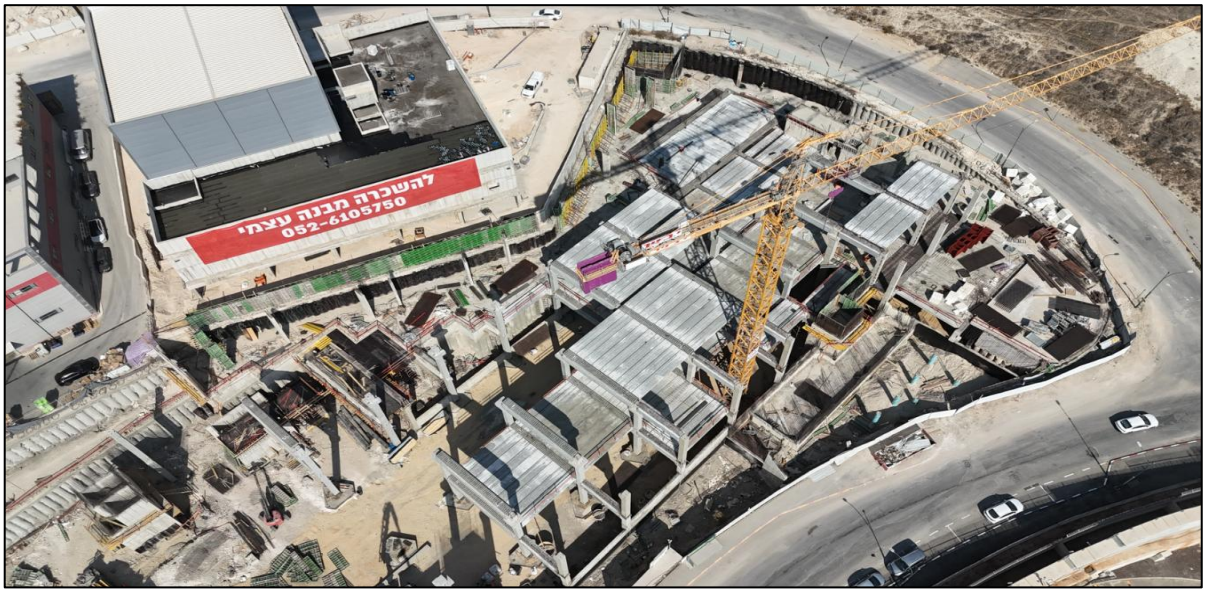
<u>להלן תמונה עם איתור החלקה על גבי מפת "SIMPLEX" (להמחשה):</u>



7.3. <u>תיאור הנכס:</u>

- נכון ליום הביקור בנכס, הנכסים מהווים מגרשים ועליהם מבנה בשלבי בנייה.

<u>להלן תמונה מיום הביקור בנכס:</u>



VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסחי רישום מקרקעין:

חלקה 12

- על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 16/10/2025, עולה כי שטחה הרשום של חלקה 12 (מס' ישן - 1) בגוש 31410, הינו 3,167 מ"ר.
- זכויות הבעלות רשומות על שם קרן קיימת לישראל, בשלמות.
- על כל הבעלים נרשמה העברת שכירות ראשית לטובת עומר בהר השקעות בע"מ, חברה מס' 514827708, בשלמות.
  נרשמה חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנים עד ליום 20.03.2067, קיימת הגבלה בהעברה ואין הגבלה בירושה, בשלמות.
- על כל החוכרים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, חברה מס' 520018078, לטובת עומר בהר השקעות בע"מ, חברה מס' 514827708, ללא הגבלת סכום.
  הערות: כולל חלקות 12 + 13.

חלקה 13

- על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 16/10/2025, עולה כי שטחה הרשום של חלקה 13 (מס' ישן - 1) בגוש 31410, הינו 2,377 מ"ר.
- זכויות הבעלות רשומות על שם קרן קיימת לישראל, בשלמות.
- על כל הבעלים נרשמה העברת שכירות ראשית לטובת עומר בהר השקעות בע"מ, חברה מס' 514827708, בשלמות.
  נרשמה חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנים עד ליום 20.03.2067, קיימת הגבלה בהעברה ואין הגבלה בירושה, בשלמות.
- על כל החוכרים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, חברה מס' 520018078, לטובת עומר בהר השקעות בע"מ, חברה מס' 514827708, ללא הגבלת סכום.
  הערות: כולל חלקות 12 + 13.

חלקה 14

- על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 16/10/2025, עולה כי שטחה הרשום של חלקה 14 (מס' ישן - 1) בגוש 31410, הינו 2,779 מ"ר.
- זכויות הבעלות רשומות על שם קרן קיימת לישראל, בשלמות.
- על כל הבעלים נרשמה העברת שכירות ראשית לטובת עומר בהר השקעות בע"מ, חברה מס' 514827708, בשלמות.
  נרשמה חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנים עד ליום 20.03.2067, קיימת הגבלה בהעברה ואין הגבלה בירושה, בשלמות.
- על כל החוכרים נרשמה משכנתא מדרגה שניה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, חברה מס' 520018078, לטובת עומר בהר השקעות בע"מ, חברה מס' 514827708, ללא הגבלת סכום.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.2. <u>מכרז רמ"י מס' 282/2017</u>:

בהתאם לפרסום תוצאות מכרזי רמ"י עולה כי בהתאם לוועדת המכרזים מיום 21.03.2018 החברה הזוכה במגרשים מס' 97 ו- 212 לפי תב"ע מי/בת/350 ו' הנה "קבוצת תדמיר ניהול והפעלה 2006 בע"מ". החברה הזוכה במגרש 142 לפי תב"ע מי/בת/350 ו' הנה "עומר בהר השקעות בע"מ".

8.3. <u>הסכם מכר</u>

הוצג בפניי הסכם מכר אשר נחתם ביום 24.08.2021 בין קבוצת תדמיר ניהול והפעלה (2006) בע"מ ח.פ. 513790915 (להלן: "המוכרת") לבין עומר בהר השקעות בע"מ, ח.פ. 514827708 (להלן: "הקונה") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- המוכרת בעלות מלוא זכויות החכירה בחכירה מהוונת והמחזיקה הבלעדית בשתי קרקעות ביעוד למבנה תעשיה:
  - האחת, בשטח של 3.167 דונם הידועה כגוש 31410 חלקה 12 (לשעבר חלקה 4 בחלק בגוש 29756) המהווה את מגרש מס' 97 לפי תכנית מפורטת מס' מי/בת/350ו'.
  - השניה, בשטח של 2.377 דונם הידועה כגוש 31410 חלקה 13 (לשעבר חלקה 4 בחלק בגוש 29756) המהווה את מגרש מס' 212 לפי תכנית מפורטת מס' מי/בת/350ו'.
- המוכרת מוכרת בזאת לקונה את מלוא זכויותיה בקרקע.
- סכום התמורה: 22,500,000 ₪ בתוספת מע"מ.

8.4. <u>תשריט איחוד חלקות</u>

הוצג בפניי תשריט איחוד מגרשים המאחד את מגרשים 97, 142 ו- 212 בתב"ע מי/בת/350 ו' (חלקות 12, 13 ו- 14 בגוש 31410) למגרש חדש מס' 1 בשטח כולל של 8,323 מ"ר.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9. מצב תכנוני[4]:

מצב קודם

9.1. תכנית מי/בת/350ו'

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4474 מיום 05/01/1997[5].

החלקות אותרו כמגרשים בייעוד "אזור תעשיה", כדלקמן:

- **מגרש מס' 97 בשטח של 3,166 מ"ר.**
- **מגרש מס' 142 בשטח של 2,779 מ"ר.**
- **מגרש מס' 212 בשטח של 2,379 מ"ר.**

מטרות התכנית

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

בין התנאים למתן היתרי בנייה

א. הכנת נספח בינוי ופיתוח מנחה שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

ב. היתר להקמת בניין חדש יינתן בתנאי של בניית 45% לפחות מסך אחוזי הבנייה המתוקנים למגרש.

ג. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר שיוגש "דו"ח איפיון מפעל" לבדיקת היחידה האזורית לאיכות סביבה - שורק. בהתאם להוראות סעיף 36 בהמשך, בדו"ח יפורטו אמצעים פעולות והמלצות למניעת מטרדים סביבתיים לרבות רעש, זיהום אוויר, אבק וכיו"ב - שמקורם האפשרי משטח המפעל או עסק, לרבות תחזוקה ואחסנה של חומרים.

ד. אישור אכלוס מפעל באזור התעשייה יהיה כפוף למגבלות פליטת מזהמים.

ה. היתרי בנייה יינתנו בשני שלבים, וע"פ הנוהל הבא

היתר לשלב א' - יינתן רק לעבודות העפר והקירות התומכים בתחום ולאורך גבולות המגרשים.

היתר לשלב ב' לבניית המבנה - יינתן רק לאחר השלמת שלב א' ואישור מהנדס הוועדה המקומית על ביצוען בהתאם להנחיות ולתכניות המאושרות.

ו. תנאי למתן היתר בנייה באזור תעשייה ג' הוא ביצוע דרך 98, או דרך חיבור זמנית מס' 98 א'.

ז. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התוכנית הוא הקמת חברת אחזקות שתטפל בכל אזור התעשייה.

ח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה חיבור כביש מס' 11 לא"ת הקיים בהר טוב, וכן חיבור כביש 98 א' לכביש מס' 38.

ט. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התוכנית יהיה אישור תוכנית להסדרי תנועה.

[4] פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

[5] פורסם לאישור בעיתונים ביום 10.01.1997.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>אזור תעשיה ב' - תעשיה מיוחדת עתירת ידע וטכנולוגיה</u>

<u>השימושים המותרים</u>

- 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.

<u>זכויות בנייה</u>

- עד 120% ב- 2 קומות בתכסית מירבית של 60% בקומה, או בשתי קומות בתכסית מירבית של 50% לקומה והיתרה בקומה ג' בנסיגה לקו בניין אחורי כולל גלריות (לא כולל שטחי חניה, מכונות ומערכות, שטחים מוגנים, מכלי מים).
- תותר הקמת חנות מפעל ותצוגה בשטח שלא יעלה על 10% משטח קומת הקרקע, למכירת תוצרת המפעל בלבד ובתנאי שימוצו מלוא זכויות הבנייה במגרש.
- גובה קומה מירבי יהיה עד 6 מ' ולא יחרוג גובה הבניין מ- 12 מ' מעל פני קרקע סופית מתוכננת (מפלס 0.0) בחזית קדמית (לא כולל מעקה גג).
- קווי בניין: קדמי - 6 מ', אחורי - 8 מ', צידי - 6 מ'. על אף האמור, תותר בנייה בקיר משותף בגבולות צידיים או אחוריים של כל שני מגרשים צמודים, בתנאי שיתקיים תיאום לעיצוב החזיתות בשני המגרשים להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית ובהסכמת בעלי הזכויות בשני המגרשים.
במקום שנקבעה זיקת הנאה לציבור, תותר בנייה בקיר משותף רק עם מתן פתרון חלופי למעבר תשתיות, שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

<u>להלן איתור מיקום המגרשים על גבי תשריט התכנית:</u>



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצב חדש

9.2. מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב בית שמש ובהשוואה אל מול המסמכים שהוגשו ע"י שמאי המבקשים, נמצאו בין היתר, המסמכים כדלקמן:

- פרוטוקול ועדת משנה של הוועדה המקומית בישיבה מס' 2022010 מיום 13.07.2022 לבקשה מס' 20220072 ממנה עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

גוש: 31410, חלקות: 12-14, מגרשים: 97 ב', 212ב', 142 ב', תכנית: מי/בת/350ו'.

מהות הבקשה: הקמת בניין חדש מרכז לוגיסטי, בן חמישה מפלסים 4 קומות וגלריה עבור אחסנה ותפעול.

החלטות הוועדה - הקלות:

1. מרווח צדדי מבוקש קיר ללא פתחים עד 2.70 מ מגבול המגרש.
2. הגבהת פיר מעלית וחדר מדרגות מעל גג מאושר 2.50 מ' ל-4.00 מ' עבור פיר מעלית ותשתיות.
3. הקטנת רצועת הגינון מרוחב 2.0 מ' ל- 0.5 מ' בחזית הקדמית של המגרש.
4. קו בניין צידי עד 10%.
5. גובה קומה מירבי מ-6 מ' ל- 8.5 מ'.
6. תוספת קומה מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
7. גובה מבנה מירבי מ-12 מ' ל- 15 מ'.
8. גובה פנימי של חניון עבור שטחים לפריקה וטעינה ושטחים לחניית רכב כבד.

הוחלט לאשר הבקשה להיתר בכפוף לתנאים.

- היתר בנייה מס' 20250304 מיום 26/08/2025 לתעשייה ומלאכה - בניה חדשה בניית בנין חדש מרכז לוגיסטי - 4 קומות + גלריה עבור אחסנה ותפעול. הבקשה כוללת הקלות.
- בקשה להיתר ממנה עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

גוש: 31410, חלקות: 12-14, מגרשים 97, 212 ו- 142 לפי תכנית מי/במ/350ו'.

המבקשים: עומר בהר השקעות בע"מ, חברה מס' 514827708.

–שטח המגרש: 8,343 מ"ר.

השטחים המבוקשים בטבלת השטחים:

			למטרת עיקרית						למטרות שירות							סה"כ שטח בניה		אחר	
			מוצע			סה"כ			מוצע				סה"כ					מוצע	
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	תעשה ומלאכה	משרדים ותע"י	אחסנה עיקרי	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	ממ"ק ממ"ק מהקלס שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	חדרי שירות משותפים	תיה שרות	סה"כ שרות מוצע	סה"כ שרות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	מחפסת דיקית	הוראה
0.0	לא	כניסה תחתונה	8.29		3200.78	3206.07	3209.07	38.46	95.85	102.61	747.99	17.77		964.22	964.22	11.56	4173.29	50.02		1.90
+8.16	לא	כניסה ומצעית	2752.75			2752.75	2752.75	32.99	82.54	154.59	526.10		1572.39	2335.62	2335.62	27.99	5088.37	60.99		37.09
+11.78	לא	גלריה כניסה א		405.64		414.29	414.29	4.97	48.77	90.92	19.45	21.28		180.42	180.42	2.16	594.71	7.13	13.16	2929.82
+15.40	לא	כניסה עליונה	2922.03			2922.03	2922.03	35.02	54.27	122.53	166.55			343.35	343.35	4.12	3265.38	39.14		40.20
+19.80	לא	גלריה כניסה עליונה		333.12		333.12	333.12	3.99	18.66	59.12	244.27	22.61		344.66	344.66	4.13	677.78	8.12	49.58	8.77
+23.90	לא	קומה 1		333.12		333.12	333.12	3.99	18.66	59.12	244.27	21.65		343.70	343.70	4.12	676.82	8.11	49.58	9.73
+27.90	לא	גג								15.07	15.23			30.30	30.30	0.36	30.30	0.36		25.38
		מעל הקרקע	5691.72	1071.88	3200.78	9964.38	9964.38	119.42	318.75	603.96	1963.86	83.31	1572.39	4542.27	4542.27	54.44	14506.65	173.87	112.32	3052.89
		מתחת הקרקע																		
		סה"כ המבנה	5691.72	1071.88	3200.78	9964.38	9964.38	119.42	318.75	603.96	1963.86	83.31	1572.39	4542.27	4542.27	54.44	14506.65	173.87	112.32	3052.89

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

10. רישוי:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב בית שמש ובהשוואה אל מול המסמכים שהוגשו ע"י שמאי המבקשים, אותר היתר בנייה מס' 20220295 מיום 14.08.2022 לעבודות עפר + קירות תומכים.

בקשה לחפירה וביסוס עבור מבנה חדש מרכז לוגיסטי.

11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	המשיבה	המבקשים
הקלות	₪ 8,314,123	אין השבחה

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון.

עם זאת, יובהר כי לצורך החלטתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר יניב אסולין:

- המצב הקודם הובא הניצול המיטבי הינו מבנה הכולל שלוש קומות כאשר כל קומה בגובה ממוצע של 4 מ' ברוטו.
- המצב החדש הובא בהתאם למבוקש בבקשה להיתר הבנייה כאשר הובא בחשבון מקדם השבחה של שליש למרכיב הקרקע ביחס לתוספת הגובה שמעבר ל- 4 מ' על בסיס החלטות שמאים מכריעים כדלהלן:

שמאי מכריע	תאריך הכרעה	גו"ח	כתובת	שיעור ההשבחה 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%

- בהתאם להחלטת ועדת ערר בשם ח.ש.ד.ר, שטחי המרחבים המוגנים לא הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה.
- הקלה בגובה מבנה והקלה בגובה קומה: הקלה בגובה המבנה אפשרה את אישור ההקלה להגבהת גובה קומה.

הקלות אלו שלובות זו בזו ומאפשרות הגבהת גובה הקומות ובכך תורמות לשיפור התכנון על ידי ניצול נפח גדול יותר במבנה וניצול מיטבי של זכויות הבנייה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

האמור בא לידי ביטוי בבקשות להיתרי בנייה המאושרות בשנים האחרונות, הכוללות הקלות בגובה במבני תעשייה/אחסנה, הן באזור התעשייה נשוא שומתנו והן באזורים סמוכים[6].

הוראות תב"ע מי/בת/1350 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 הבנייה 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 חניה, מכונות ומערכות, שטחים מוגנים, מכלי מים).

בבקשה להיתר בנייה מבוקש בניין תעשייתי בן 4 קומות הכולל הקלה להגבהת גובה הבניין.

המסקנה המתבקשת מכך הינה כי טרם אישור ההקלות ניתן היה לבנות 3 קומות (בתוספת גלריות) כאשר גובה כל קומה ברוטו הינו 4 מ'.

כתוצאה מאישור ההקלה להגבהת גובה מבנה, אושר מבנה בגובה 27.9 מ' במקום מבנה בגובה 12 מ' וכתוצאה הגבהת גובה הקומות והגלריות כדלהלן:

קומה	גובה קומה במ' - מצב קודם	גובה קומה במ' - מצב חדש
כניסה תחתונה	4.00	8.16
כניסה אמצעית	4.00	7.24
כניסה אמצעית - שטחים אשר ממוקמים מתח לקומת הגלריה	2.20	3.62
גלריה - כניסה אמצעית	1.80	3.62
כניסה עליונה	4.00	8.50
כניסה עליונה - שטחים אשר ממוקמים מתח לקומת הגלריה	2.20	4.50
גלריה - כניסה עליונה	1.80	4.00
קומה ראשונה	תוספת קומה - מחושב בהקלה לתוספת קומה	

- <u>הקלה להגבהת פיר מעלית וחדר מדרגות מעל גג מאושר מ- 2.5 מ' ל- 4 מ' עבור פיר מעלית ותשתיות</u>:
  הקלה זו יוצרת את האפשרות התכנונית להמשך גרם מדרגות והמעליות למפלס קומת הגג.
  בגין רכיב זה לא תחושב השבחה.
- <u>הקלה להקטנת הגינה מרוחב 2 מ' ל- 0.5 מ' בחזית הקדמית של המגרש</u>: בהתאם להוראות התכנית לפחות 2 מ' מרוחב השטח בחזית המבנה ישמש לגינון ונטיעות.
  מעיון בתשריט הבקשה להיתר בנייה עולה כי קיימות גינות פיתוח בשטח המגרש, לפיכך בגין הקלה זו לא נקבעה השבחה.
- <u>הקלה למרווח צדדי מבוקש קיר עם פתחים, כולל בליטה וגזוזטרה עד 10% מהמרווח</u>: מעיון בתקנון התכנית ומהבקשה להיתר הבנייה עולה כי ההשבחה בגין הקלה זו זניחה.
- <u>הקלה לתוספת קומה מ- 3 קומות ל- 4 קומות</u>: ההקלה לתוספת קומה מאפשרת פריסת זכויות בנייה ב- 4 קומות במקום 3 קומות ובכך יוצרת השבחה לה יוחס מקדם 10%, ההקלה מאפשרת כדלהלן:
  - משפרת את פונקציונליות התפעול הנדרשות במבנה התעשייתי כגון של החניות התפעוליות, מרחבי תמרון למשאיות בחצרות וכו' ובכך התאמת מאפייני המגרשים לבינוי אופטימלי וזאת ללא פגיעה באפשרות יצירת גישה מוטורית ישירה לכל אחת מקומות התעשייה.

[6] לדוגמא הכרעת הגב' דנה שיחור במינוי מס' 1371-2021.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- השבחה פונקציונאלית - אלמלא אישור ההקלה לתוספת קומה היה ניתן לנצל את זכויות בנייה אלו באזורים שונים במסגרת קווי הבניין, ניצול זה היה מתבצע בצורה אי רגולרית וכנגזרת בפונקציונליות
פחותה[7] ו/או ע"ח שטחי גישה ותפעול.

➢ <u>הקלה מסעיף 21 ב' לגובה פנימי של חניון עבור שטחים לפריקה וטעינה ושטחים לחניית רכב כבד</u>:

להלן הוראות התכנית הרלוונטיות לבחינת הקלה זו:

- אחוזי הבנייה יהיו 120% בתכסית מירבית של 50%, לא כולל שטחי חניה, שטחי מכונות ומערכות, שטחים מוגנים, מכלי מים.
- גובה הפנימי של חניה תת קרקעית 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, בתיאום עם מחלקת להסדרי תנועה במועצה האזורית.

בהתאם להוראות התכנית המפורטות לעיל, לא קיימת השבחה בגין אישור הקלה זו.

➢ <u>ערכים יסודיים ותחשיבים נכון למועד קובע</u>

- <u>החלטות שמאים מכריעים</u>:

- בשומתה המכרעת של גב' רמה מאור מיום 06.01.2025 בגו"ח 31410/5, רח' אודם 21, אזור תעשיה הר טוב ב' הידוע כמגרש מס' 94 בייעוד אזור תעשיה ב' בו מותר בניית 120% נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,660 ₪ למועד קובע 11.08.2022.
- בשומתה המכרעת של גב' אוולין דודזון שמאמא מיום 04.03.2024 בגו"ח 31408/8, אזור תעשיה הר טוב ב' הידוע כמגרש מס' 84 בייעוד אזור תעשיה ג' בו מותר בניית 150% נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,350 ₪ למועד קובע 21.06.2023.
- בשומתו המכרעת של מר דוד דדון מיום 13.12.2022 בגו"ח 31408/6 הידוע כמגרש מס' 82 בייעוד אזור תעשייה ג' מותר בניית 150% נקבע שווי מבונה בסך 2,600 ₪ למועד קובע 14.03.2022, השווי נקבע תוך מתן משקל גבוה לעסקת המכר מתוך הנכס.

- <u>עסקאות מכר לקרקעות מאתר מידע נדל"ן וחוזי מכר המצויים בידי המשיבה</u>:

תאריך עסקה	גו"ח	מגרש	תב"ע	יעוד	שטח מגרש במ"ר	תמורה	תמורה לדונם
23.08.2022	31409/14	125	מ/במ/350 ו	אזור תעשיה ב	1,863	₪ 8,025,000	₪ 4,307,568
14.09.2023	31411/17	115	מ/במ/350 ו	אזור תעשיה ב	2,831	₪ 15,350,000	₪ 5,422,112
07.04.2022	31409/14	125	מ/במ/350 ו	אזור תעשיה ב	1,863	₪ 8,025,000	₪ 4,307,568
24.08.2021	31410/12+13	97, 212	מ/במ/350 ו	אזור תעשיה ב	5543	₪ 22,500,000	₪ 4,059,174

בהתאם לעסקאות המכר המפורטות לעיל, תוך מתן משקל גבוה לעסקת מכר מתוך הנכס ראוי לקבוע שווי דונם במקרקעין מושא השומה בסך 4,000,000 ₪ נכון למועד הקובע.

[7] בעקבות צורת המגרש ואפשרויות ניצול יתרת זכויות הבנייה מעבר לזכויות המבוקשות בבקשה זו.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

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

ברוב המקרים הבקשה להיתר בנייה כוללת הקלות ע"מ לייצר את האפשרות למימוש מלוא זכויות הבנייה, בנוסף הבקשות להיתרי בנייה מציגות כי התכסית המבוקשת הנה בשיעור 50% לכל היותר וניצול זכויות הבנייה בשטח ממוצע של 1,000 מ"ר לדונם.

<u>דוגמאות לכך בבקשות להיתרי בנייה למגרשים באזור תעשיה בהתאם לתב"ע מי/בת/350 ו'</u>:

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 הנו ניצול זכויות הבנייה בשיעור מקסימאלי של כ- 1,100 מ"ר לדונם בתכסית מקסימאלית בשיעור 60% במעוגל ובפריסה ל- 2 קומות.

היות ובמגרשים כאן מנוצלים קרוב ל- 100% מזכויות הבנייה, חישוב שווי מ"ר מבונה במגרשים נערך ע"פ השטחים האקווי' במגרשים, כדלהלן:

שווי דונם								₪ 4,000,000
מהות	מפלס	קומה	גובה תקרה במ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה	מקדם בגין פונקציונאליות	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ במ"ר אקוי'
שטח עיקרי+ מרחבים מוגנים במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+0.00	כניסה תחתונה	4.00	3,304.92	100%	100%	100%	3,304.92
שטח עיקרי + מרחבים מוגנים במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+4.00	כניסה אמצעית	4.00	2,480.29	90%	100%	100%	2,232.26
שטח עיקרי + מרחבים מוגנים במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה - ממוקם מתחת לקומת הגלריה			2.20	355.00	90%	100%	85%	271.58
שטח עיקרי + מרחבים מוגנים במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+6.50	גלריה - כניסה אמצעית	1.80	463.06	90%	100%	50%	208.38
שטח עיקרי + מרחבים מוגנים במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+8.00	כניסה עליונה	4.00	2,421.30	90%	100%	100%	2,179.17
שטח עיקרי + מרחבים מוגנים במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה - ממוקם מתחת לקומת הגלריה			2.20	555.00	90%	100%	85%	424.58
שטח עיקרי + מרחבים מוגנים במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+12.00	גלריה - כניסה עליונה	1.80	351.78	90%	100%	50%	158.30
שטח עיקרי + מרחבים מוגנים במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה - שיפר תכנון (ניתן לנצל בקומות שונות)		-----	4.00	351.78	90%	90%	100%	284.94
חצר				4,148	30%	100%	100%	1,244.31
סה"כ שטח אקוי' במקרקעין מושא השומה								10,308.43
שטח אקוי' לדונם (שטח המגרשים 8.321 ד')								1,238.85
שווי מ"ר אקוי' במקרקעין מושא השומה במעוגל								₪ 3,200

בהתאם לערכי השווי המפורטים לעיל הכוללים הכרעות שמאים מכריעים ועסקאות מכר, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 3,000 ₪ בגובה קומה של 4 מ' בהתייחס להיקף השטחים המבוקשים.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב השבחה

תחשיב ההשבחה								
מצב קודם								
מהות	מפלס	קומה	גובה תקרה במ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה	מקדם השבחה בגין פונקציונאליות	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ במ"ר אקוי'
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+0.00	כניסה תחתונה	4.00	3,209.07	100%	100%	100%	3,209.07
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+4.00	כניסה אמצעית	4.00	2,397.75	90%	100%	100%	2,157.98
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה - ממוקם מתחת לקומת הגלריה			2.20	355.00	90%	100%	85%	271.58
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+6.50	גלריה - כניסה אמצעית	1.80	414.29	90%	100%	60%	223.72
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+8.00	כניסה עליונה	4.00	2,367.03	90%	100%	100%	2,130.33
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה - ממוקם מתחת לקומת הגלריה			2.20	555.00	90%	100%	85%	424.58
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+12.00	גלריה - כניסה עליונה	1.80	333.12	90%	100%	60%	179.88
סה"כ מ"ר אקוי'								8,597.12
שווי מ"ר מבונה								₪ 3,000
שווי מצב קודם								₪ 25,791,370

מצב חדש								
מהות	מפלס	קומה	גובה תקרה במ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה	מקדם השבחה בגין פונקציונאליות	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ במ"ר אקוי'
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+0.00	כניסה תחתונה	8.16	3,209.07	100%	100%	134.7%	4,321.55
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+8.16	כניסה אמצעית	7.24	2,397.75	90%	100%	127.0%	2,740.63
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה - ממוקם מתחת לקומת הגלריה			3.62	355.00	90%	100%	100.0%	319.50
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+11.78	גלריה - כניסה אמצעית	3.62	414.29	90%	100%	80%	298.29
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+15.40	כניסה עליונה	8.50	2,367.03	90%	100%	137.5%	2,929.20
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה - ממוקם מתחת לקומת הגלריה			4.00	555.00	90%	100%	100.0%	499.50
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+19.90	גלריה - כניסה עליונה	4.00	333.12	90%	100%	80%	239.85
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה - שיפור תכנון	+23.90	קומה ראשונה	4.00	333.12	60%	10%	100%	19.99
סה"כ מ"ר אקוי'								11,368.50
שווי מ"ר מבונה								₪ 3,000
שווי מצב חדש								₪ 34,105,494

סיכום ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 34,105,494
שווי מצב קודם	₪ 25,791,370
השבחה	₪ 8,314,123
היטל השבחה (50%)	₪ 4,157,062

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.2. <u>עמדת המבקשים:</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים, מר דוד גרשון הקלמן:</u>

- קיימת הסכמה עם ערכי השווי בהתאם לעמדת שמאי המשיבה.
- בתחשיב שומת המשיבה הובא בחשבון במצב התכנוני הקודם שיעור ניצול זכויות בנייה של כ- 115.4% (8,343 מ"ר/9,631.26 מ"ר).

בהתאם להוראות תכנית מי/בת/350/ו, זכויות הבנייה המותרות לשטח עיקרי הינן בשיעור של 120%. לפיכך, יש להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם זכויות בנייה בשטח של כ- 9,964.38 מ"ר וזאת בדומה לשטח שהובא בחשבון בתחשיב המצב התכנוני החדש בשומת המשיבה.

בהתאם לחוות דעת אדריכלית ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה במסגרת הוראות התכנית[8].

- בהתאם לתשריט תכנית מי/בת/350/ו' המגרש שבנדון מסווג בייעוד אזור תעשיה ב' - אזור תעשיה ומלאכה, כאשר הזכויות באזור זה יהיו עד 120% ב - 2 קומות בתכסית של 60% (גובה קומה של 6 מ'), או בינוי ב- 3 קומות בתכסית של 50% (גובה קומה של 4 מ').

השימוש המיטבי הינו בבינוי של 2 קומות, ובגובה של כ- 6 מ' לכל קומה (נתון זה אף מוסכם על שמאי המשיבה) המגלם את השימוש המיטבי והפונקציונלי במגרש ומביא לחיסכון בעלויות הבנייה, בין היתר עקב צמצום בהיקף עבודות היציקה, התקרות והבטון וכיו"ב.

לראיה ניתן לראות זאת בעצם דרישת תשלום מאת הוועדה המקומית בגין הקלה להגבהת גובה הקומה, וממילא במצב התכנוני הקודם יש להביא את השימוש המיטבי, כלומר הגובה המקסימלי המותר בהתאם להוראות התכנית.

יודגש, כי טופוגרפית המגרש מאפשרת ניצול מלוא זכויות הבנייה, באופן שבו לכל קומה קיימת גישה ישירה ממפלס הרחוב, דבר המקנה ניצול פונקציונלי מיטבי לכל קומה בנפרד.

- במסגרת תחשיב ההשבחה, יובא בחשבון כי במצב התכנוני החדש תבוצע הפחתה ביחס לשטחים המוצעים בגובה הנמוך מ- 6 מ' לקומה.

להלן חלוקה של שטחי הבנייה, ללא ההקלות המבוקשות כפי שהתקבל מאת אדריכל התכנית:

שטח עיקרי קומה תחתונה: 4,982.19 מ"ר.

שטח עיקרי קומה עליונה: 4,982.19 מ"ר.

- במסגרת קווי הבניין המותרים, ניתן לנצל את שטחי השירות הנדרשים מעבר לשטח התכסית המיועד לשטחים העיקרים, זאת בהתאם להוראות התכנית.
- הובאה בחשבון חלופה נוספת (חלופה ב') לפי בינוי של 4 מ' לקומה בהתאם למתודולוגיה שהובאה בשומת המשיבה.

[8] הוצגה כנספח לשומת המבקשים.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ <u>מקדם השבחה בגין גובה קומה</u>:

- בהתאם לסקר עולה כי דמי השכירות המבוקשים נכון למועד הקובע באזור התעשיה הר טוב הינו כמפורט להלן:
  - מבנים בגובה קומה של כ- 6 מ' - דמ"ש מבוקשים בגבולות של כ- 37 ₪ למ"ר.
  - מבנים בגובה קומה של כ- 10-12 מ' - דמ"ש מבוקשים בגבולות של כ- 44 ₪ למ"ר.
- בהתאם לסקר שוק למבני תעשייה ולוגיסטיקה כפי שפורסם במחירון נת"מ לחציון השני של שנת 2022 מתקבלים הנתונים הבאים:
  - מבנה תעשייה בגובה תקרה מינימאלי של 5 מ' - דמ"ש מבוקשים באזוה"ת הר טוב בסך של כ- 40 ₪ למ"ר.
  - מבנה תעשייה בגובה תקרה מינימאלי של 12 מ' - דמ"ש מבוקשים באזוה"ת הר טוב בסך של כ- 47 ₪ למ"ר.
- בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי בועז קוט, בגו"ח 31411/15-16, ביחס למגרשים 112-113, הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 20% בגין הקלה לגובה קומה מ- 6 מ' לגובה של כ- 12 מ'.

בהתאם למפורט לעיל ובהתחשב בכך שתוספת גובה הקומה הינה מצומצמת ביחס לנתונים שהוצגו לעיל, הובאו בחשבון מקדמי ההשבחה[9] הבאים:

- תוספת שווי בגין הגבהת גובה מ- 6 מ' ל - 8.5 מ' : 10%.
- הפחתת שווי בגין הנמכת גובה מ- 6 מ' ל - 4 מ' : 10%- .
- תוספת שווי בגין הגבהת גובה מ- 4 מ' ל - 8.5 מ' : 15%.

➢ <u>עלויות עודפות לצורך ניצול שטחי הבנייה במצב החדש</u>: בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 24.05.2023 "הנחיה - הסתמכות על חוות דעת מומחה (תיקון"):

> *"שמאי, אשר במסגרת עבודתו נדרש לכתוב חוות דעת מקצועית, אשר כוללת התמודדות עם נושא מורכב, שמחייב הנחות עבודה שאינן בתחום מומחיותו, ייעזר במומחה בתחום, כך ששומתו תתבסס על חוות דעת מפורטת, מנומקת וחתומה על ידי המומחה. חוות דעת המומחה תצורף כנספח לשומה".*

הנחיה זו מבוססת על החלטת ועדת ערר 82022-10-21 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה, שאושררה במסגרת עמ"נ 24758-06-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה נ' חברת החשמל לישראל בע"מ.

בנוסף, נקבע בהחלטה זו, כי לא ניתן לטעון לקיומה של השבחה ללא ביסוס, וכן אין להשלים חוות דעת של מומחים במהלך דיון הערר במקום בו לא צורפו לשומה המקורית.

לצורך מימוש ניצול הקלות הבנייה המבוקשות, נדרשו עלויות נוספות אשר לא נדרשו במסגרת המצב התכנוני הקודם.

[9] מקדמים אלו אינם מגלמים עלות עודפת.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

צורף דו"ח והצעת מחיר לחוזה פאושלי חתום בפרויקט, המפרט את העלויות הנוספות שנגרמו, בין היתר, בגין עבודות עפר ודיפון אשר נדרשו אך ורק לצורך מימוש ההקלות, עלויות שלד וגמר לגובה העולה על 6 מ'

הובא בחשבון מקדם עקב הארכת משך הבנייה בכ - 10 חודשים לצורך ביצוע העבודות הנוספות סה"כ ובהתאם לשיעור היוון של 6% לשנה סה"כ דחיה של 5% עבור 10 חודשים (מקדם 0.95) בגין אובדן הכנסות ולפיכך מתקבלת עלות עודפת בגין ההקלות המבוקשות של 14,180,000₪[10] נכון למועד הקובע.

בשומתו המכרעת של השמאי בועז קוט, בגו"ח 31411/15-16, מגרשים 112-113 לפי תכנית מי/בת/350/ו', הדומה במהותה למגרש הנדון, ובה נקבע כי מקדם ההשבחה בגין ההקלות לגובה (מ- 6 מ' ל- 12 מ)' הינו בשיעור של 20% וכן הובא בחשבון עלויות עודפות בגין **חלק** מההקלות הנדרשות.

- <u>עלויות נדרשות בגין ההקלות המבוקשות במצב החדש</u>: בהתאם לצורך מימוש ניצול הקלות הבנייה המבוקשות, נדרשו עלויות נוספות אשר לא נדרשו במסגרת המצב התכנוני הקודם בין היתר, בגין עלויות מידוף בגין הגבהת הקומה ורכישת מלגזות המותאמות לגובה קומה העולה על 6 מ'.

עלות מידוף בהתאם להצעת המחיר שצורפה, בגובה סטנדרטי (עד 6 מ') הינה כ- 998 ₪ למודול, בעוד שעלות מידוף לגובה העולה על 6 מ' הינה כ- 1,980 ₪ למודול.

הפער משקף עלות של כ- 980 ₪ למודול, הנובעת מהצורך בשימוש חומרי גלם ובפתרונות קונסטרוקטיביים המאפשרים עמידה בעומסים לגובה.

בהתאם למידע שהתקבל מאת המבקשים נדרשים סה"כ כ- 880 שדות מידוף במפלסי המבנה בחלוקה ל- 314 במפלס התחתון, 306 במפלס האמצעי ו- 261 במפלס העליון.

בהתאם לכך, העלות העודפת בגין המידוף מסתכמת, לכ - 860,000 ₪ (880 X 980 ₪).

עלות מלגזה בהתאם להצעת המחיר שצורפה, המתאים לגובה קומה סטנדרטי (עד 6 מ') הינה כ- 107,000 ₪, עלות מלגזה בעלת גובה הרמה של כ- 8.8 מ' הינה כ- 138,000 ₪ - פער של כ- 31,000 ₪ לכל מלגזה.

בהתאם למידע שהתקבל מאת המבקשים נדרשות סה"כ 6 מלגזות, בעלות כוללת של כ- 186,000 ₪ (31,000 ₪ X 6 יח').

מעבר לעלות הראשונית בגין מידוף ומלגזות, יש להביא בחשבון גם את משך חיי המוצר.

[10] כ- 15,345,000 ₪ / 1.082 (מדד תשומת הבנייה למועד הקובע).
עלויות אלו מתייחסות לעלות הבנייה הישירה בלבד ללא תקורה, פיקוח, בצ"מ ועלות בנייה עקיפה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בעוד שאורך חיים של מבנה תעשייתי סטנדרטי נאמד לתקופה של כ- 50 שנה, למערכות אלו קיימות שחיקה מהירה יותר הנובעת משימוש תפעולי אינטנסיבי, שינויי עומסים ופגיעות במהלך הפעילות השוטפת. לפיכך, יש להביא בחשבון פחת מואץ המגלם עלות תחלופה/תחזוקה משמעותית אחת לעשור, בהתאם לערכן ולהיקף השימוש בפועל לפי החישוב הבא:

עלות מידוף - לאורך חיי המבנה			
מהות	עלות עודפת למוצר	מס' יח'	סה"כ עלות מהיון
עלות ראשונית	₪ 980	880	₪ 862,400
עלות לאחר 10 שנים	₪ 980	880	₪ 459,423
עלות לאחר 20 שנה	₪ 980	880	₪ 244,747
עלות לאחר 30 שנה	₪ 980	880	₪ 130,383
עלות לאחר 40 שנה	₪ 980	880	₪ 69,458
סה"כ עלות כוללת מהוונת לפי שיעור היוון של 6.5%			₪ 1,766,000

עלות מלגזות - לאורך חיי המבנה			
מהות	עלות עודפת למוצר	מס' יח'	סה"כ עלות מהיון
עלות ראשונית	₪ 31,000	6	₪ 186,000
עלות לאחר 10 שנים	₪ 31,000	6	₪ 99,087
עלות לאחר 20 שנה	₪ 31,000	6	₪ 52,786
עלות לאחר 30 שנה	₪ 31,000	6	₪ 28,121
עלות לאחר 40 שנה	₪ 31,000	6	₪ 14,981
סה"כ עלות כוללת מהוונת לפי שיעור היוון של 6.5%			₪ 381,000

בהתאם לתחשיב המפורט לעיל, העלות המהוונת הנדרשת לצורך מערכות מידוף ומלגזות, התואמות את גובה הקומה, נאמדת בסך של כ- 2,140,000 ₪.

➢ <u>תחשיב ההשבחה:</u>

<u>חלופה א' – כי השימוש המיטבי במצב התכנוני הקודם בביניוי של 2 קומות ובגובה של 6 מ' לקומה:</u>

מצב חדש - הקלות בניה							
מפלס	קומה	גובה תקרה מ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה	מקדם השבחה בגין פונקציונאליות	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ שטח אקו'
0.00	כניסה תחתונה	8.16	3,209.1	1	1	1.10	3,529.98
8.16	כניסה אמצעית	7.24	2,397.8	0.9	1	1.10	2,373.77
		3.62	355.0	0.9	1	0.90	287.55
11.78	גלריה כניסה אמצעית	3.62	414.3	0.9	1	0.90	335.57
15.4	כניסה עליונה	8.5	2,367.0	0.9	1	1.10	2,343.36
		4	555.0	0.9	1	0.90	449.55
19.9	גלריה כניסה עליונה	4	333.1	0.9	1	0.90	269.83
23.9	קומה ראשונה	4	333.1	0.6	0.1	0.90	17.99
			9,964.4				
סה"כ שטח אקו' - מצב חדש							9,607.60
שווי מ"ר מבונה							₪ 3,000
סה"כ שווי מצב חדש							₪ 28,822,799
עלויות עודפות (עפ"י חוות דעת הנדסית, ועלויות מידוף ומלגזות)							₪ 16,320,000-
מקדם דחיה בגין הקלות הבניה							0.95
סה"כ שווי מצב חדש - לאחר הפחתות							₪ 11,877,659

מצב קודם - תכנית מ'/בת/1/350							
מפלס	קומה	גובה תקרה מ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה	מקדם השבחה בגין פונקציונאליות	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ שטח אקו'
0.00	1	6	4,982.2	1	1	1	4,982.19
6.00	2	6	4,982.2	0.9	1	1	4,483.97
			9,964.4				
סה"כ שטח אקו' - מצב חדש							9,466.16
שווי מ"ר מבונה							₪ 3,000
סה"כ שווי מצב חדש - לאחר הפחתות							₪ 28,398,483

השבחה	
היטל השבחה (נכון למועד הקובע)	₪ 0
	₪ 0

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הוצג תחשיב לבקרה שנערך בהתאם למתודולוגיה שהובאה בשומת המשיבה, במסגרתה הובאה תוספת שווי בגין הגבהת קומה באמצעות מקדם השבחה של 1/3.

התחשיב בוצע בגין הגבהת הקומה מעל גובה של 6 מ' ובמקביל בוצעה הפחתה לשווי גובה קומה הנמוך מ- 6 מ', וזאת בהתאם לחוות דעת האדריכלית כי ניתן לנצל את מלוא הזכויות בבינוי של 2 קומות, בגובה של 6 מ' לקומה, וללא עלות עודפות נדרשות למימוש הבינוי:

מצב חדש - הקלות בניה							
מפלס	קומה	גובה תקרה מ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה	מקדם השבחה בגין פונקציונאליות	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ שטח אקו'
0.00	כניסה תחתונה	8.16	3,209.1	1	1	1.12	3,590.31
8.16	כניסה אמצעית	7.24	2,397.8	0.9	1	1.07	2,305.15
		3.62	355.0	0.9	1	0.87	277.68
11.78	גלריה כניסה אמצעית	3.62	414.3	0.9	1	0.87	324.05
15.4	כניסה עליונה	8.5	2,367.0	0.9	1	1.14	2,423.25
		4	555.0	0.9	1	0.89	444.56
19.9	גלריה כניסה עליונה	4	333.1	0.9	1	0.89	266.83
23.9	קומה ראשונה	4	333.1	0.6	0.1	0.89	17.79
			9,964.4				
סה"כ שטח אקו' - מצב חדש							9,649.61
שווי מ"ר מבונה							₪ 3,000
סה"כ שווי מצב חדש							₪ 28,948,821
עלויות עודפות (עפ"י חוות דעת הנדסית, ועלויות מידוף ומלגזות)							לא הובא בחשבון
סה"כ שווי מצב חדש - לאחר הפחתות							**₪ 28,948,821**

מצב קודם - תכנית מ'/בת/1/350							
מפלס	קומה	גובה תקרה מ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה	מקדם השבחה בגין פונקציונאליות	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ שטח אקו'
0.00	1	6	4,982.2	1	1	1	4,982.19
6.00	2	6	4,982.2	0.9	1	1	4,483.97
			9,964.4				
סה"כ שטח אקו' - מצב חדש							9,466.16
שווי מ"ר מבונה							₪ 3,000
סה"כ שווי מצב חדש - לאחר הפחתות							**₪ 28,398,483**

השבחה	**₪ 550,338**
היטל השבחה (נכון למועד הקובע)	**₪ 275,169**

<u>חלופה ב' – כי השימוש המיטבי במצב התכנוני הקודם הינו בבינוי של 3 קומות ובגובה של 4 מ' לקומה:</u>

מצב חדש - הקלות בניה							
מפלס	קומה	גובה תקרה מ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה	מקדם השבחה בגין פונקציונאליות	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ שטח אקו'
0.00	כניסה תחתונה	8.16	3209.07	1	1	1.15	3,690.4
8.16	כניסה אמצעית	7.24	2397.75	0.9	1	1.15	2,481.7
		3.62	355	0.9	1	1.00	319.5
11.78	גלריה כניסה אמצעית	3.62	414.29	0.9	1	1.00	372.9
15.4	כניסה עליונה	8.5	2367.03	0.9	1	1.15	2,449.9
		4	555	0.9	1	1.00	499.5
19.9	גלריה כניסה עליונה	4	333.12	0.9	1	1.00	299.8
23.9	קומה ראשונה	4	333.12	0.6	0.1	1.00	20.0
			9964.38				
סה"כ שטח אקו' - מצב חדש							10,133.6
שווי מ"ר מבונה							₪ 3,000
סה"כ שווי מצב חדש							₪ 30,400,902
עלויות עודפות (עפ"י חוות דעת הנדסית, ועלויות מידוף ומלגזות)							-₪ 16,320,000
מקדם דחיה בגין הקלות הבניה							0.95
סה"כ שווי מצב חדש - לאחר הפחתות							**₪ 13,376,857**

מצב קודם - תכנית מ'/בת/1/350							
מפלס	קומה	גובה תקרה מ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה	מקדם השבחה בגין פונקציונאליות	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ שטח אקו'
0.00	כניסה תחתונה	4	4171.5	1	1	1	4,171.50
4.00	כניסה אמצעית	4	4171.5	0.9	1	1	3,754.35
8.00	כניסה עליונה	4	1621.38	0.9	1	1	1,459.24
			9964.38				
סה"כ שטח אקו' - מצב חדש							9,385.09
שווי מ"ר מבונה							₪ 3,000
סה"כ שווי מצב קודם							**₪ 28,155,276**

השבחה	₪ 0
היטל השבחה (נכון למועד הקובע)	₪ 0

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>בחינת סבירות התוצאה</u>

קיימת לעיתים סברה כי כאשר תכנית / הקלה מבוקשת, באופן "אוטומטי" קיימת השבחה.
לעניין זה ברצוננו להסביר כי תוצאת תחשיב זה הינה לאחר בחינה פרטנית של כלל הפרמטרים במגרש שבנדון, לרבות העלויות ההנדסיות והתפעוליות הנדרשות לצורך מימוש ההקלות המבוקשות.
מתחשיב ההשבחה עולה כי לא קיימת השבחה בגין ההקלות המבוקשות וזאת בשל גריעה בגובה הקומה של חלק מהשטחים (בגובה הנמוך מ- 6 מ' שהינו השימוש המיטבי) ובשל העלויות העודפות והחריגות הנדרשות למימושן.
על אף האפשרות להגביה את גובה הקומה בהתאם להקלות המבוקשות, הרי שמימוש זכויות אלו כרוך בעלויות חריגות ומשמעותיות ובכללן עלויות שלד וגמר בגין הגבהת הקומה, עבודות עפר ודיפון ומערכות נלוות הנדרשות לשם עמידה בדרישות הבטיחות והתפעול כתנאי הנדסי למימוש ההקלות.
עלויות אלו חורגות באופן ניכר מעלויות בנייה רגילות ומגדילות את ההשקעה הנדרשת למימוש ההקלות באופן שאינו פרופורציונלי לשווי הנוסף המתקבל בפועל.
בנסיבות אלה, בחינה כלכלית-אובייקטיבית מעלה כי לא מתקיימת השבחה ממשית של שווי המקרקעין, אלא בהכבדה כספית המקטינה ואף מבטלת את פער הערכים שבין המצב הקודם לבין המצב החדש. עמדה זו עולה בקנה אחד עם עקרון כי היטל השבחה מוטל רק במקום בו קיימת עליית ערך אובייקטיבית בשוק החופשי.
יחד עם זאת, יש להבחין בין השבחה כלכלית-אובייקטיבית המשקפת שווי שוק לבין שיקול סובייקטיבי של בעל הנכס.
במקרה דנן, המבנה מיועד לשימוש עצמי ולפיכך ייתכן כי בעל הזכויות בחר לממש את ההקלות חרף העלויות הגבוהות, משיקולים תפעוליים ועסקיים פנימיים.
החלטה זו, אף שאינה כלכלית במובן השמאי, עשויה להיות רציונלית מנקודת מבטו של המשתמש.
לפיכך, עצם מימוש ההקלות ע"י בעל הנכס גם תוך נשיאה בעלויות משמעותיות אינו מהווה אינדיקציה לקיומה של השבחה תכנונית-כלכלית, אלא מבטא צורך תפעולי סובייקטיבי בלבד.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשים:</u>

שומת המבקשת מגיעה למסקנה כי פרסום ההקלות גורם להפסד בעקבות פרסום ההקלות.
תוצאה אבסורדית זו אינה יכולה להישען על טענה כי הפסד זה נוצר מהחלטה כלכלית בלבד וזאת היות והתוצאה המעלה תהייה מדוע לא לרכוש קרקע נוספת שעלותה נמוכה מההפסד הכספי הנטען וכי לא נראה כי אופי הבינוי המבוקשת שונה במהותו מיתר המגרשים באזור התעשייה ב' ולפיכך לא מדובר בתכנון סובייקטיבי אלא בתכנון מיטבי המהווה שווי שוק של ניצול זכויות הבנייה לאחסנה לוגיסטית.
עובדות אלו שוללות את ההסבר שניתן לתוצאה האבסורדית של ההשבחה בשומת המבקשים.
היות וזה לא מצב הדברים והמבקשים לא פעלו לביטול הבקשה להיתר ואף יתרה מכך, עוד טרם אישור ההקלות בחרה היזמית לחפור את הקרקע עד למפלס רחוב גרניט ובכך לנצל את הטופוגרפיה הקיימת, הרי שבעלת הזכויות עצמה אינה מאמינה לשומת ההשבחה שהופקה מטעמה, על כן לא יהיה זה בלתי סביר להניח שמדובר בהצגה של הפחתות לא סבירות כאשר כל מטרתן הינן לייצר בהליך השמאות המכרעת אווירה שלילית ביחס להשבחה שנצמחה באישור ההקלות ובכך לבנות את הבסיס להפחתת היטל ההשבחה בצורה לא מידתית.
בהחלטת השמאי המכריע דכאן בהליך 160-2024 במגרש 83 הממוקם בסמוך למושא ההליך, נקבע כי מקדם ההשבחה לתוספת הגובה הנו לאחר העלויות הנוספות הנובעות מהגבהת המבנה (בהתבסס על חוזי מכר ולא כתיאוריה שמאית), לפיכך על מנת להכריע באופן קוהרנטי שייצור שיוון בין נישומים יש לאמץ קביעה זו גם במושא ההליך הנדון.
המסקנה החד משמעית העולה משומת המבקשים הנה שבעלת הזכויות מבצעת הליך תכנוני הפוגע אנושות בשווי המקרקעין שלה, מהווה מסקנה בלתי סבירה ורק מטעם זה יש לדחות על הסף את שומת המבקשים ואת הנחות היסוד המביאות לתוצאה של הפסד כלכלי עצום עבור היזם מבלי שאף גורם שילטוני דרש זאת.

<u>גובה קומה בסיסית המגולמת מערכי השווי</u>

שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה בסך 3,000 ₪ מהווה שווי בבחינת ניצול זכויות הבנייה מתוך מקרקעין מושא ההליך המנותח לפי פריסת בינוי בשלוש קומות, תחת מגבלת 12 מ' גובה בניין מתקבל גובה קומה ממוצעת של 4 מ' כפי שיפורט להלן:

- שווי דונם בסביבת הנכס בסך של 4,000,000 ₪.
- בחינת אפשרויות הבינוי בפועל לדונם קרקע בהתאם להיתרי בנייה באזור תעשיה הר טוב ב, הביאה למסקנה שהשימוש הטוב והיעיל באזור תעשיה ב הנו ניצול זכויות הבנייה בשיעור מקסימאלי של כ- 1,100 מ"ר לדונם בפריסה ל- 2 קומות, זאת בעקבות קושי לנצל את מלוא זכויות הבנייה מכח תב"ע מי/בת/350 ו' עקב שטחי המגרשים והצורך במתן פתרון חניה וכן פונקציות התפעול הנדרשות במבנה תעשייתי כגון מרחבי תמרון למשאיות בחצרות וכו'.
- היות ומגרש מושא ההליך מהווה מקרה ייחודי של איחוד שלושה מגרשים ובכך שיפור אופציות הבינוי הכולל ניצול קרוב ל- 100% מזכויות הבנייה. חילוץ שווי מ"ר מבונה אקווי' משווי דונם בסביבה חושב במקרה זה ע"פ השטחים האקווי' במגרשים מושא ההליך לפי פריסתם בפועל, קרי 3 קומות מכח תב"ע מי/בת/ 350 ו'.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

קרי, בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה נאמד בבינוי הכולל ניצול ז"ב בפריסה של שלוש קומות כאשר גובה המבנה מסתכם ל- 12 מ', מתקבל 4 מ' גובה ממוצע לקומה.

- בחילוץ שווי מ"ר מבונה משווי דונם בסביבה בהתאם לשטחים המבוקשים במגרשים מושא ההליך, ניתן לראות שווי מ"ר מבונה בסך 3,200 ₪ נאמד על הבינוי המוצע מתוך המגרש מושא ההליך בפריסה לשלוש קומות ובגובה קומה של 4 מ'.
- במצב דברים זה, לא ניתן בתחשיב לקבוע כי השווי הנדון הנו לגובה 6 מ', שכן לא ניתן לאמץ את השווי בשומת המשיבה ומנגד להתעלם מנתוני התכנון שהובילו לשווי זה (ניתוח השווי לפי 4 מ' גובה התקרה).

על מנת לאמוד שווי מ"ר מבונה במגרש בגובה 6 מ' לקומה, יש לבחון מהם השטחים האקווי' שניתן לייצר בהנחת בנייה של 2 קומות תחת המגבלות התכנוניות הבאות:

- התכסית המבוקשת המקסימאלית המבוקשת בבקשה להיתר בנייה מושא ההליך הנה 40% . קרי, ככל הנראה תכסית זו מהווה את התכסית המקסימאלית שניתן לייצר במגרש, זאת בעקבות הצורך במתן פתרון חניה וכן פונקציות תפעול הנדרשות במבנה תעשייתי כגון מרחבי תמרון למשאיות בחצרות וכו'. בגין הגבלה זו לא ניתן לממש 60% מזכויות הבנייה בקומה, כתוצאה לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבנייה.
- דבר נוסף המוכיח כי לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה בשתי קומות - בבקשה להיתר בנייה אושרה הקלה לתוספת קומה מעבר לשלוש הקומות המאושרות. קרי גם בפריסת השטחים בארבע, עדיין לא הצליחו לנצל 100% זכויות הבנייה.

בנייה בשתי קומות מקטינה את שטחי החצר אשר מהווה חלק מהותי ביעוד זה, כתוצאה יש צורך בפתרון חניה תת קרקעי.

- יישום הנחות בסיסיות אלו מוביל לשווי מ"ר אקווי' מבונה גבוה יותר מהשווי שנאמד בשומת המשיבה.

<u>חלופה א' בשומת המבקשת - שווי מצב קודם בהתאם "לשימוש מיטבי"</u>

כפי שהוכרע בסביבת הנכס למגרש 83 בתב"ע מי/בת/350 ו' לחישוב היטל השבחה בעקבות אישור מערכת הקלות זהה למערכת הקלות במגרש מושא ההליך, בהכרעתך קיבלת במלואה את טענת המשיבה כי המתודולוגיה הנכונה לתחשיב השבחה בעקבות אישור ההקלות הנה בהתבסס על המתודולוגיה שעוצבה בפס"ד עא (תא) 1321/03 אגמון גיל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב והחלטת ועדת ערר (ת"א) 85039/10.

ביישום העקרונות שנקבעו פסק הדין במקרה מושא ההליך יש לחשב את ההשבחה כדלהלן:

מצב חדש - מבנה הכולל שלוש מכח תב"ע מי/בת/350 ו' + קומה מכח הקלה, גובה הקומות בהתאם למבוקש בבקשה להיתר בנייה.

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

לאור האמור, קביעת שווי מצב קודם לפי פריסת שטחים בשתי קומות נוגד עקרונות פס"ד עא (תא) 1321/03 אגמון גיל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>שטחים לחישוב</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון השטחים העיקריים המבוקשים בבקשה להיתר בנייה בהתאם לפריסתם לקומות כמבוקש בבקשה להיתר.

לאור מקור הזכויות לקומות המבוקשות (תב"ע מי/בת/350 ו והקלה) ומהות ההשבחה הנוצרת בהתאם, תחשיב ההשבחה נערך כדלהלן:

שווי מצב קודם: שווי רכיב זכויות הבנייה ל- 9,631.26 מ"ר זכויות בנייה המבוקשים בשלושת הקומות התחתונות (בתוספת גלריות), המהוות קומות מכח תב"ע מי/בת/350 ו.

שווי מצב חדש:

1. שווי רכיב זכויות הבנייה ל- 9,631.26 מ"ר זכויות בנייה המבוקשים בשלושת הקומות התחתונות (בתוספת גלריות), המהוות קומות מכח תב"ע מי/בת/350 ו.
2. מקדם השבחה ללא רכיב זכויות הבנייה לקומה ראשונה, אשר נוספה בהקלה בשטח 333.12 מ"ר.

לפיכך בשומת המשיבה הובא בחשבון בשני מצבי התכנון שווי לרכיב זכויות הבנייה בשטח 9,631.26 מ"ר כאשר במצב החדש נוסף רכיב השבחה ל- 333.12 מ"ר במקדם השבחה בשיעור 10% בגין ההשבחה בלבד ללא רכיב זכויות הבנייה (ככל ומקדם ההשבחה היה 110% אז היה ניתן לטעון שזכויות הבנייה אינן זהות בשני מצבי התכנון), הדרך הנכונה לתחשיב ההשבחה.

שומת המשיבה מתבססת על שומות מכריעות **מסביבתו המיידית** של הנכס אשר דנו בעניין השבחה לגובה קומה המגלמת עלויות עודפות:

שמאי מכריע	תאריך הכרעה	גו"ח	הקלה לגובה קומה	שיעור ההשבחה לתועלת מעבר לגובה המאושר
דנה שחור	16.04.2023	29756/4	מגובה 6 מ' לגובה 13.22 מ'	33%
רמה מאור	06.01.2025	31410/5	מגובה 6 מ' לגובה 15.5 מ'	33%
אורלין דודזון שמאמה	04.03.2024	31408/8	מגובה 4 מ' לגובה 8 מ'	33%
חיים מסילתי	03.06.2024	31408/7	מגובה 4 מ' לגובה 7.48 מ'	33%
דוד דדון	13.12.2022	3140/6	מגובה 4 מ' לגובה 6.12 מ'	33%

מהטבלה ניתן להיווכח כי בשנים האחרונות, כלל השמאים המכריעים שדנו בנושא זה תמימי דעים **שבאזור תעשיה הר טוב ב' בבית שמש**, אישור ההקלות לתוספת גובה קומות מביא להשבחה בשיעור 33% מתוספת הגובה, שיעור זה מביא בחשבון את התועלת השולית מתוספת כל מ"ק.

שמאי המבקשת מתעלם מהכרעות אלו ומציג את הכרעת מר יעקב פז בלבד, אשר אינה רלוונטית למקרה הנדון מהסיבות הבאות:

- שומה מכרעת זו הופקה בתאריך 03.06.2021 , כאשר שנה זו הייתה השנה בה חל שינוי בביקוש לשטחי מרלו"גים וכמענה לביקושים, המבנים באזור התעשיה הר טוב ב' תוכננו בגובה פנימי הגבוה מהמאושר בתב"ע מי/בת/350 ו', דבר אשר גרם לפרסומי הקלות בגובה קומות ובגובה מבנה ברוב המגרשים בסביבתו המיידית של הנכס.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- במועד זה לא היה בידי השמאים מלוא המידע לקבלת התמונה המלאה להשבחה הנוצרת כתוצאה מאישור הקלות אלו.
- בשנים האחרונות (2022 - 2025) נושא זה נבחן לעומק והוכרע על שיעור 33% במס' רב של שומות מכריעות המפורטות בהרחבה לעיל, בהתאם לעיקרון השוויון בין נישומים ואחידות השומות, יש להתבסס על מקדם תוספת השווי שנקבע והוכרע בשומות אלו.

<u>מקדם השווי שנקבע בשומת המבקשים</u>

- לא מוצג נתוני הסקר, לפיכך לא נוכל להגיב לנתון זה.
- לא ניתן להתבסס על דו"ח הנת"מ זה מהסיבות הבאות:

- השווי בדו"ח זה מהווה ממוצע של האזורים בית שמש, הר טוב וצרעה. היות ואזור הר טוב מהווה אזור המאופיין לשימושי מרלו"גים השונה מיתר האזורים, קשה ללמוד ממוצע בין האזורים לגבי השווי בהר טוב.
- שומת המבקשים מציגה דמ"ש לגובה 5 מ' ודמ"ש לגובה 12 מ'.
- מעיון בדו"ח נת"מ עולה כי אין מדובר בגובה 5 מ' או בגובה של 12 מ', אלא מדובר בגובה מינימאלי של 5 מ' ועד גובה 12 מ', ומגובה מינימאלי של 12 מ' עד לא ידוע.
- יש לבחון את ההשבחה להגבהת גובה קומה מ- 4 מ' לעד 8.5 מ' כפי שמבוקש בבקשה להיתר הבנייה. לאור האמור, ניתן להבחין כי הנתון של דמ"ש לגובה תקרה מינימאלי של 12 מ' אינו רלוונטי להליך הנדון, היות ובבקשה להיתר הבנייה גובה תקרה הגבוהה ביותר מסתכמת ל- 8.5 מ'.
  לכל היותר, ערכי השווי של דו"ח נת"מ יכולים ללמד על שווי מצב חדש לגובה קומה מינימאלי של 5 מ' אך נשאלת השאלה אם כך מהו שווי מצב קודם לגובה קומה של 4 מ'?
- בנוסף כפי שהוסבר לעיל, לא ניתן ללמוד מערכי השווי המוצגים מדו"ח נת"מ היות ומהווים ממוצע של אזורי תעשיה שונים ובנוסף לא ידוע מה ממוצע הגבהים עליהם מתבסס, אלא מצוין מהו השטח המינימאלי.

- לסיכום, שמאי המבקשים מציג ערכי שווי שאינם תקינים, אינם תואמים את מאפייני ההליך ואף מהווים נתונים ישנים ולא רלוונטיים, היות ושנת 2021 הייתה השנה בה חל שינוי בביקוש לשטחי מרלו"גים וכמענה לביקושים, המבנים באזור התעשיה הר טוב ב' תוכננו בגובה פנימי הגבוהה מהמאושר בתב"ע מ'/בת/350 ו', דבר אשר גרם לפרסומי הקלות בגובה קומות ובגובה מבנה ברוב המגרשים בסביבתו המיידית של הנכס.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>עלויות עודפות</u>

משומות המכריעות בסביבת הנכס עולה שמקדם ההשבחה בשיעור 1/3 מגלם בתוכו את עניין עלויות הבניין הכרוכות בהגבהת גובה המבנה[11].

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

<u>הוצג הסבר מפורט ממנו ניתן להבין כי מקדם השבחה בשיעור שליש מגלם בתוכו את עניין עלויות העודפות והתועלת השולית</u>:

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

שווי מצב קודם בשומת הוועדה:								₪ 25,791,370
מהות	מפלס	קומה	גובה תקרה במ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה	מקדם השבחה בגין פונקציונאליות	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ מ"ק אקוי'
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+0.00	כניסה תחתונה	4.00	3,209.07	100%	100%	100%	12,836.28
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+4.00	כניסה אמצעית	4.00	2,397.75	90%	100%	100%	8,631.90
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה - ממוקם מתחת לקומת הגלריה			2.20	355.00	90%	100%	85%	597.47
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+6.50	גלריה - כניסה אמצעית	1.80	414.29	90%	100%	60%	402.69
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+8.00	כניסה עליונה	4.00	2,367.03	90%	100%	100%	8,521.31
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה - ממוקם מתחת לקומת הגלריה			2.20	555.00	90%	100%	85%	934.07
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+12.00	גלריה - כניסה עליונה	1.80	333.12	90%	100%	60%	323.79
סה"כ מ"ק אקוי'								32,247.50
שווי מ"ק אקוי'								₪ 800

מקדם השבחה בשיעור 33% במקרה הנדון מביא לתוצאת חיוב של 167 ₪ בלבד לתוספת מ"ק (מביא לתוספת שווי בסך של 5.56% משווי מ"ר מבונה אקווי' בסיסי):

מהות	גובה במ'	מקדם שווי	סה"כ גובה אקוי'
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			₪ 3,000
סה"כ חיוב על כל תוספת 1 מ"ק			**₪ 167**

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 800 ₪ לתוספת מ"ק ולא 167 ₪ למ"ק בלבד).

[11] הוצגו קטעים רלוונטיים מתוך שומות מכריעות לעניין זה.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

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

שווי מצב קודם בשומת הוועדה:								₪ 25,791,370
מהות	מפלס	קומה	גובה תקרה במ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה	מקדם השבחה בגין כונקציונאליות	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ מ"ק אקוי'
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+0.00	כניסה תחתונה	4.00	3,209.07	100%	100%	100%	12,836.28
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+4.00	כניסה אמצעית	4.00	2,397.75	90%	100%	100%	8,631.90
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה - ממוקם מתחת לקומת הגלריה			2.20	355.00	90%	100%	85%	597.47
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+6.50	גלריה - כניסה אמצעית	1.80	414.29	90%	100%	60%	402.69
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+8.00	כניסה עליונה	4.00	2,367.03	90%	100%	100%	8,521.31
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה - ממוקם מתחת לקומת הגלריה			2.20	555.00	90%	100%	85%	934.07
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+12.00	גלריה - כניסה עליונה	1.80	333.12	90%	100%	60%	323.79
סה"כ מ"ק אקוי'								32,247.50
שווי מ"ק אקוי'								₪ 800

שווי מצב קודם בשומת הוועדה:								₪ 34,105,494
מהות	מפלס	קומה	גובה תקרה במ'	שטח במ"ר	מקדם שווי קומה	מקדם השבחה בגין כונקציונאליות	מקדם שווי בגין גובה קומה	סה"כ מ"ק אקוי'
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+0.00	כניסה תחתונה	8.16	3,209.07	100%	100%	134.7%	35,263.83
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+8.16	כניסה אמצעית	7.24	2,397.75	90%	100%	127.0%	19,842.15
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה - ממוקם מתחת לקומת הגלריה			3.62	355.00	90%	100%	100.0%	1,156.59
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+11.78	גלריה - כניסה אמצעית	3.62	414.29	90%	100%	80%	1,079.81
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+15.40	כניסה עליונה	8.50	2,367.03	90%	100%	137.5%	24,898.20
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה - ממוקם מתחת לקומת הגלריה			4.00	555.00	90%	100%	100.0%	1,998.00
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה	+19.90	גלריה - כניסה עליונה	4.00	333.12	90%	100%	80%	959.39
שטח עיקרי במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה - שיפור תכנון	+23.90	קומה ראשונה	4.00	333.12	60%	10%	100%	79.95
סה"כ מ"ק אקוי'								85,277.90
שווי מ"ק אקוי'								₪ 400

כפי שניתן לראות, סך מ"ק אקווי' במבנה הנדון כתוצאה מפרסום ההקלות גדל פי 2.6 ולפי תוצאת תחשיב המשיבה מתקבל ששווי מ"ק בממוצע ירד בכ- 50%.

המ"ק שנוסף הובא במקדם שווי הכולל את ההפחתה לרכיב התועלת ולפיכך ירד השווי מ"ק הממוצע בפרויקט.

עלות אלטרנטיבית - במידה ולא הייתה מאושרת מערכת ההקלות, לצורך קבלת הנפח הנוצר בעקבות אישור ההקלות בסך 85,278 מ"ק היה על היזם לרכוש עוד 2.6 מגרשים בייעוד תעשייה * 8,343 מ"ר * 4 מלש"ח לדונם = 86.76 מלש"ח שבמקרה הנדון נאמדו בשומת המשיבה בסך 8 מל"שח בלבד, קרי תועלת בשיעור 100% בעלות של 10% בלבד.

אילו השטחים שנוספו היו מחויבים ב- 100%, שווי מ"ק אקווי' הממוצע במצב החדש היה עומד על סך 800 ₪ כבמצב הקודם וללא הפחתה.

ככל וההשבחה היתה מחושבת ללא התייחסות לתועלות השוליות הכוללות את העלויות, אזי שווי מ"ק אקווי' 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.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>עלויות עודפות - תגובה לדו"ח מהנדס</u>

לא קיימות עלויות עודפות מעבר לעלויות המגולמות במקדם ההשבחה בשיעור 1/3, יחד עם זאת בשעה שמבוקשת הכרה בעלויות עודפות, ראוי כי בחוות דעת ההנדסית מטעם המבקשים תבחן את העלויות כדלהלן:

- שווי הבנוי של כלל הפרויקט, בניכוי העלויות הנטענות, על מנת להיווכח אם אכן מדובר בעלויות עודפות, אשר אינן מכוסות.
- עלות בנייה ממוצעת למ"ר בכלל הפרויקט במצב הקודם ובחינה של עלות בנייה ממוצעת למ"ר בכלל הפרויקט במצב החדש, את ההפרש הנוצר למ"ר יש לבדוק אם הינו גבוה מתרומת ההקלות. אם גבוה מתרומת תוספת הגובה יש לבדוק אם אינו מגולם במקדם ההשבחה לתוספת גובה בשיעור 1/3 ולתוספת קומה בשיעור 10% בלבד.

תגובות לסעיפי דו"ח המהנדס:

- סעיף 3 (מטרת חוות הדעת) - חלופה הראשונה המופיעה בדו"ח המהנדס אינה רלוונטית. בהתאם לפס"ד עא (תא) 1321/03 אגמון גיל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב היה על המהנדס לבחון את החלופה הראשונה בהתאם לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר בנייה ופריסתם בהתאם לבקשה להיתר בנייה בנטרול ההקלות.
לפיכך, חוות דעת זו אינה רלוונטית, היות והחלופה הראשונה מוטעית מיסודה.
- סעיף 4.3 (שימוש במחירון דקל מתאריך 09.2025) - המועד הקובע לשומה הנו 13.07.2022, לפיכך יש להשתמש במחירון דקל בסמוך למועד הקובע ולא למחירון משנת 2025 ולהימנע מהצמדה.
- סעיף 6 (תיאור המבנה ללא הקלות) - לא מובן מדוע מפלס ה- 0.00 משתנה בין שני מצבי התכנון. בבקשה להיתר הבנייה נראה כי מבוקשת קומת קרקע תחתונה וקומת קרקע עליונה המנצלים את טופוגרפית הקרקע הטבעית הקיימת במגרש.
כפי שניתן לראות, המבנה תוכנן בצורה מיטבית הכוללת 3 קומות כניסה כתוצאה מהטופוגרפיה הטבעית הקיימת בנכס, לא מובן מדוע טרם אישור ההקל ה לגובה קומה היו מפסידים קומת קרקע תחתונה המהווה את הקומה בעלת הערך הגבוה ביותר .
טרם אישור ההקלה היה ניתן גם כן לבנות מבנה בן שלוש קומות כניסה. ככל הנראה גם בחלופת בניית שתי קומות, השימוש המיטבי היה בניית מפלס ה- 0.00 ללא שינוי מהבקשה להיתר הבנייה.
- סעיף 7 (עלויות עודפות הנובעות מההקלה בגובה ותוספת קומה) - המהנדס הביא בחשבון עלויות לתוספת קומה בסך 5,777,716 ₪ בעוד ההשבחה לתוספת קומה מסתכמת לסך של כ- 60,000 ₪ בלבד המשקללת את כלל המאפיינים בין המצב הקודם לחדש, אי סבירות התוצאה באופן קיצוני.
- סעיף 8.1 (עבודות שלד וגמר) - נאמדו על בסיס מחירון דקל בסך 3,000 ₪. לא נמצאה עלות זו בנספחי עלויות דקל למ"ר של מבני תעשייה.
לפי מחירון קל מחודש יולי 2022 למבני תעשיה עולה כי בחוות הדעת ניתנה תוספת לעלות הבנייה לשטחים שבגובה העולה על 6 מ' ואילו לשטחים שמתחת לגובה 6 מ' - לא ניתן זיכוי, חוסר קוהרנטיות משוועת.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בעלות בנייה למ"ר שנאמדת במחירון דקל, נכתב שעלות זו כוללת בתוכה את כלל עלויות הבנייה, כוללת בתוכה רצפת בטון, יסודות, בטון מוחלק בהליקופטר, קירות, מסגרות פלדה, עמודים וקורות.
בדו"ח המהנדס צורף צילום של הסעיף הרלוונטי לדעתו מתוך מחירון דקל, לתוספת בשיעור 40% למחירי הקירות מעל 6 מ' ולא לכל עלות הבנייה למ"ר כפי שנאמד בדו"ח בצורה כוללנית.
לשם הדוגמה, נניח שעלות בניית מ"ר קיר הנה בסך 300 ₪ למ"ר, לשטח הקירות שמעל 6 מ' יש לקבוע עלות בנייה בשיעור 40% נוספים שנאמדים בסך 120 ₪ בלבד * 7,974 מ"ר = 956,880 ₪.
בהתאם למחירון דקל, עלות בניית מבנה תעשייתי בגובה 4.27 מ' כגובהו במצב הקודם הנה 1,450 ₪ למ"ר ואילו עלות בנייה למ"ר בגובה של 12 מ', מעבר למצב החדש, הנה 1,690 ₪, לפיכך העלות לבניית תוספת הקירות הנה לכל היותר בסך: 1,690 ₪ - 1,450 ₪ = 240 ₪ * 7,974 מ"ר = 1,913,760 ₪
המיוחסים לתוספת קרי של 7 מ', לפיכך עלות מתואמת הנה בסך 683,486 ₪ בלבד.
כאן זה המקום, לציין שבהתאם לנתונים המוצגים בשומת המקשת, בגין גובה של 12 מ' מתקבלים 7 ₪ דמ"ש מעבר לגובה של 5 מ', בהנחה סבירה שאלו ההפרשים במקרה הנדון הרי מדובר על תוספת שווי למ"ר בסך 7 * 12 ₪ / 7% היוון לתעשייה = 1,200 ₪ תוספת לשווי בגין מבנה תעשייתי גבוה מעל 5 מ' ועד 12 מ'.
כפי שנוכחנו לראות, עלות למ"ר מסתכמת בסך של 120 ~ 240 ₪, היטל השבחה למ"ר ממוצע הנו בסך 417 ₪ למ"ר - לפיכך עלות זו מכוסה בתוספת השווי מעל ומעבר, מנתון זה ניתן ללמוד גם שלא קיימת שוליות לתוספת השווי מעבר לאמור בשומת המשיבה.

- סעיף 8.2 (עבודות עפר ודיפון נוספות והקלה לתוספת קומה) - אין צורך בתחשיב היות ובמצב הקודם יש לאמוד את אותו הבנה בגובה קומה 12 מ', דבר שהיה מצריך בערך את אותה החפירה והדיפון.
- סעיף 8.3 (אובדן הכנסון עקב תוספת זמן ביצוע) - במצב הקודם מדובר על אותו המבנה כאשר ה- 0.00 לא משתנה לפיכך גם במצב הקודם היה צורך בחפירה כך שלא קיימת התמשכות הפרויקט הנדון.

זאת ועוד, במקרה הנדון ערכי השווי מגלמים את צורת בינוי של מרלו"ג כבמושא ההליך ולכן מגלמות את כלל העלויות והדחיות ככל שקיימות נוכח התארכות משך הבנייה, ככל שבאמת קיימת.

<u>התייחסות למסמך אדריכל התכנית</u>

לא ניתן לקבל את האמור בחוות דעת זו בשעה שאינה מציגה תכנון מפורט הכולל פתרון חניה ושטחי תפעול הכרחיים לתמרון.
זאת ועוד, כפי שהוכח לעיל, שווי השוק מגלם בינוי בשיעור 110% בלבד וזאת על סמך היתרי הבנייה במתחם עצמו.

<u>עלויות עודפות בגין ההקלות הנדרשות, בגין מידוף ומלגזות</u>

מדובר על בקשה של השתתפות הציבור בעסק עצמו הפועל במקרקעין.
במידה ומבוקשת השתתפות הציבור מבוקש שהציבור ישתתף גם ברווחים.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון תוך התייחסות להשלמות לדיון:</u>

<u>שמאי המבקש, מר דוד גרשון:</u>

<u>לעניין השטח של 3,000 מ"ר מבונה</u>:

נבחן השימוש המיטבי בהתאם לבדיקה עם אדריכל המוכיח כי ניתן לנצל את זכויות הבנייה בתכסית של 60% וגובה קומתי של 6 מ'.

יש שני סוגים מכרזים, גם אזור **<u>ג'</u>** וגם **<u>ב'</u>**.

כאשר ניקח את שיטת המשיבה אז השווי מ"ר מבונה יגדל מ-3,000 ל-3,300 ₪ לפי השימוש המיטבי שהינו 6 מ'.

<u>לעניין בחינת השימוש המיטבי במצב הקודם</u>:

השמאי המכריע דכאן בשומתו המכרעת במגרש 83 בהר-טוב, אשר שם הובא בחשבון הקלה מגובה של 4 מ' גובה במצב הקודם ונקבע כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו 4 מ'.

אדגיש כי השומה המכרעת במגרש 83 היא לאזור תעשייה ג' שזה בעצם עתירת ידע, ששם הגובה לקומה הוא פחות משמעותי ולכן אין התייחסות בין גובה של 4 מ' ל-6 מ' ולכן השימוש המיטבי הוא לא בהכרח 6 מ', בשונה מהמקרה הנדון שאנו באזור תעשייה ב' ובאחסנה ולוגיסטיקה ישנו עניין לגובה ויש צורך לבחון את השימוש המיטבי ללא הקלה - 6 מ' גובה.

שתי השומות המכריעות שבהם שהובאה הקלה מ-6 מ' נמצאות באזור תעשייה ב' כמו במקרה הנדון, וב-3 השומות של הגב' אוולין דודזון ודוד דדון נמצאות באזור תעשייה ג' ששם השימוש המיטבי יכול להיות 4 מ' לקומה.

לפיכך, יש לבחון את השווי המיטבי במצב תכנוני הקודם ללא ההקלות המבוקשות, ובמצב התכנוני החדש את השווי המיטבי הכולל את ההקלות המבוקשות, זאת בהתאם להחלטת השמאי המכריע בגו"ח 5708/18 שם נקבע כי אין מקום להביא זכויות אלו בחשבון, שכן לקיחת זכויות אלו מובילה לעיון מלאכותי של ההשבחה.

יובהר כי גובה הקומה הינו המרכיב הדומיננטי בשווי המקרקעין וזאת כפי שאף עולה מדרישת התשלום של הוועדה המקומית.

אשר על כן, בבחינת שווי המיטבי של המצב התכנוני הקודם, יש לחשב את שווי המקרקעין ללא ההקלות המבוקשות ובהתאם להוראות תכנית מי/בת/ 350 ו, בבינוי של 2 קומות בלבד ובגובה של 6 מ' לקומה.

<u>לעניין החלטת ועדת ערר שהציג שמאי המשיבה</u>:

שם היה נושא אשר התב"ע נתנה שימוש במצב הקודם או בנייה רוויה או צמודת קרקע ובמצב בחדש בוקשו הקלות לפי בנייה רוויה, השמאי המשיג טען שאם הוא בוחן את השימוש המיטבי לפי צמוד קרקע הוא בעצם מעיין את ההשבחה, על כך ועדת ערר אמרה כי לא ניתן לטעון שבעצם לא בחנת את השימוש המיטבי אלא אתה חייב ללכת לפי השימוש המיטבי שהוא בעצם בנייה רוויה ללא הקלה ועם הקלה.

במקרה שלנו במצב הקודם ישנו שתי הקלות שמשביחות גם תוספת קומה וגם הגבהת גובה קומה.

באתר "מניבים" מוצעים כל מיני מבנים לתעשייה ולוגיסטיקה ואין מבנה שהינו פחות מ-6 מטר גובה, שם ניתן לראות כי השימוש המיטבי הינו 6 מטר ולא 4 מטר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>לעניין תוספת לגובה בשומות מכריעות ועפ"י דו"ח נת"ם</u>:

כאשר נבחן דו"ח המהנדס ועלויות עודפות, הובא הפרש שווי לפי דו"ח נת"ם ובעצם נוצרת השבחה שקרתה במקרקעין.

העלות הזו לא מגולמת בשום ערכי שווי בשונה לשומות מכריעות, כאשר אני בוחן את השווי בהתאם לנתוני השוואה אז נתוני ההשוואה לא מגלמים את העלויות העודפות.

לא הובאה פה לידי ביטוי הפחתה בכפל לכן בחנו את העניין והבאנו דו"ח מהנדס על בסיס ההנחיה של השמאי הממשלתי המבוססת על פסיקה של חברת חשמל.

ניתן לראות גם לפי הסכם פאושלי.

<u>לעניין ההפרש שווי</u>:

בהתאם לשומה של השמאי המכריע בועז קוט נעשתה הקלה מ-6 מ' ל-12 מ' קומתי והובא השבחה בשיעור של 20% באזור תעשייה ב' ובנכס הנידון שלנו השינוי מגובה של 6 מ' ל- 8.5 מ' בשיעור של 10%.

אצל השמאי המכריע דוד דדון הובא לידי ביטוי הטענה של עלויות עודפות והטענה הייתה בין היתר בגלל שלא הובאו כתבי כמויות ולא הוכח מה עלות ההשבחה בבנוי שבשונה ממה שנעשה אצלנו.

בוצעה ההפחתה כל מה שנמוך מ-6 מ'.

פה נקבע שהשימוש המיטבי הינו 4 מ' כאשר ידוע כי באזור תעשיה אחסנה ולוגיסטיקה אין מוצר של 4 מ'.

מדובר בעניין סובייקטיבי. כאשר בוחנים את האזור רואים כי בדרך כלל קיימות 3 קומות בגבהים של 6 מ' ומעלה.

<u>הנדסאי מטעם המבקש, מר עומרי בוזגלו</u>:

בדרך כלל אני מלווה פרויקטים עוד משלב התכנון הראשון והדף מוכן ביום הראשון של התהליך העונה על כל השאלות שעולות.

במקרה הנ"ל סחרו אותי בשלב הזה, (דו"ח אפס- שמאי המבקש).

הדו"ח הוצג גם לבעלים.

נכס זה הולך לשימוש עצמי.

<u>לעניין חישוב מ"ר מבונה</u>:

החישוב מתבסס עפ"י דקל.

דקל עצמו נותן דוגמאות של מבנים קלים בני קומה אחת כבדה וקומה 2 קלה.

<u>לעניין מקדם תוספת עלות הגובה</u>:

שמאי המשיבה טען כי המקדם הוא רק על קורות ועמודים אך המקדם מגלם את כל עלות הבנייה הכוללת של מבנה גבוה.

ראשית, במבנה גבוה (מבנה תמיר) יש לו בעיות רעידות אדמה ובעיות רוח ולכן החישובים גם צריכים להיות אחרים, בנוסף לכך יש תוספת עומס במיוחד באזורי תעשיה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

המקדמים עולים בצורה מאוד משמעותית בין בניין נמוך גובה אחסנה של 3.75 מ' כאשר לוקחים את ה-6 מ' ומורידים גובה של 1 מ' עובי תקרה מגיעים ל-4 מ'.

אי אפשר לבנות מבנה תעשייה בגובה של 4 מ'.

ב-4 מ' גובה האחסנה עפ"י חוק הכבאות הספרינקלרים מסוג פשוט, לא נדרש מאגר מים, החלונות לשחרור עשן חלונות רגילים ישנם המון הקלות המורידות את העלויות בצורה משמעותית.

בנוסף, היסודות יותר גבוהים, רצפה עבה וקורות גבוהים גרם למשך זמן ביצוע יותר ארוך וכל אלו מגולמים ב- 40%. כאשר עושים השוואה בין העלויות לאותה השנה ה-40% באמת מגלמות ואמיתיות גם מניסיון וגם ממחירון דקל עצמו. אלו בדיקות שנעשו לאורך כל הדרך ואני מבצע ניתוח לכל פרויקט.

<u>שמאי המשיבה, מר יניב אסולין:</u>

הנושא של אי סבירות חשוב מאוד להבנה, שמענו כעת מההנדסאי כי לא ניתן לבנות בגובה של 4 מ' תעשייה ולכן לפי ההנדסאי במצב הקודם ישנו מוצר לקוי תעשייה בגובה של 4 מ' שמתוכו צריך להוריד גובה תקרות ולכן יש צורך להבין את עצימות ההקלות במקרה הנדון.

<u>לעניין הטענה כי מדובר בשימוש עצמי</u>:

ייתכן כי בשימוש עצמי בעל הקרקע יכול להרשות לעצמו להפסיד 60% מערך הקרקע שבבעלותו אך מדובר בטענה שלא מבוססת כלל ועיקר.

לא ניתן למצוא היתר בנייה אחד באזור תעשייה שבו ניבנה גובה קומה 4 מ' או לחלופין 6 מ'.

ההנחה היא שכל אזור התעשייה הוא לשימוש עצמי.

הטענה של השימוש עצמי יכולה "להיתפס" אך לא במקרה שבו נעשה בדיקה של כלל היתרי הבנייה אשר רואים כי כולם בונים בגובה של 9-8 מ' וצפונה בתעשייה ג'.

המכרז ששמאי המבקש טען הוא מכרז מאזור תעשייה ג' ששם ניתן לבנות 3 קומות של 4 מ' כמו בהכרעה במגרש 83.

להלן פירוט היתרי הבנייה שהופקו בשנים האחרונות למגרשים באזור תעשיה ג', בו תותר בנייה של 4 מ' לקומה בהתאם להוראות התב"ע מ/בת/350 ו, ופירוט ההקלות לעניין גובה הקומות מהם ניתן להיווכח כי גם באזור תעשיה ג', גובה פנימי מהווה פקטור מהותי ועל כן מבוקש הגבהת גובה הקומות כבמגרשים מושא ההליך הנדון בהליך הקלה:

מס' מגרש	מס' בקשה	תאריך הפקת היתר בניה	מס' קומות מבוקשות בהיתר הבניה	הקלות בעניין גובה קומה
1601 (לשעבר מגרשים 161+160)	20230252	05.01.2025	3	אושרה במקרקעין תב"ע 102-1124858 המגביהה את גובה המבנה מ-12 מ' ל-17 מ' כאשר בבקשה להיתר בניה מבוקש קומת קרקע תחתונה וקומת קרע עליונה בגובה של כ-6.5 מ'
83	20230258	25.08.2024	3	פורסמה הקלה לגובה מבנה והקלה לגובה קומה, הקומות הוגבהו מ-4 מ' ל-5.78 מ' ועד 7.48 מ'
84	20230156	01.09.2024	3	פורסמה הקלה לגובה מבנה והקלה לגובה קומה, הקומות הוגבהו מ-4 מ' לכ-7 מ' כל קומה
82	20210535	22.08.2022	3	פורסמה הקלה לגובה מבנה והקלה לגובה קומה, הקומות הוגבהו מ-4 מ' ל-5.61 מ' ועד 6.12 מ'

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן היתרי בנייה מאזור תעשיה ב' שבהם גן כן מבוקשים שטחי משרדים בקומות העליונות ולפיכך לא ניתן ללמוד מעצם בקשת קומת משרדים עליונה כי מדובר בהעדפה קונקרטית לשימוש עצמי:

מס' מגרש	יעוד	מס' בקשה	תאריך הוצאת היתר בניה	שימושים למשרדים
123+124	אזור תעשיה ב	20200481	14.10.2021	קומה א' משמשת למשרדים (ארכיון
155	אזור תעשיה ב	20210135	בתהליכי הפקת היתר	2 קומות משרדים בשטח כולל של 685.61 מ"ר
116	אזור תעשיה ב	20200372	27.02.2022	קומות א+ב משמשות למשרדים

הוצגו תוצאות מכרז ים/254/2022 ועסקאות מכר בשלושה מגרשים הנכללים במכרז בגבולות תב"ע מי/בת/ 350 ו' בייעוד כאזור תעשייה ג, בו השימושים המותרים הנם תעשייה עתירת ידע ולא תעשייה.

בהתאם למסמכי המכרז מקודמת תב"ע 151-1104678 שמטרתה שינוי ייעוד לצורך התאמת המגרשים לאופי השימוש והבינוי בסביבה (מרלו"גים) תוספת שימושים תעשייתיים, הגדלת זכויות הבנייה והגבהת גובה המבנה ל - 24 מ'.

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 76 , 75 , 69 , 68 , 61 , 56 , 55 קיימים עודפי חפירה.

לאור האמור, המסקנה שהתמורה ששולמה מגלמת דחיה 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 ₪[12].

לסיכום, ניתן לראות שמבקשים משרדים ולכן מדובר בשימוש עצמי.

למעשה בתיק זה הוועדה המקומית אישרה תוספת פי 2.6 בנפח של מבנה תעשייה כאשר דורשת רק 50% משווי מ"ק ממוצע ובהתייחס בנתונים שהוצגו בשומת המבקשת ובדו"ח הנדסי מטעמה עולה כי ההגבה עצמה מכוסה בתוספת השווי בצורה ניכרת ולכן יש לאמוד את תוספת השווי ללא מתן ביטוי לדו"ח ההנדסי שהוצג.

<u>לעניין מקדם ה-1/3</u>:

ליזם ישנו 2 אלטרנטיבות, לבקש הקלות מהוועדה המקומית להגביה את גובה המבנה או לחילופין לרכוש מגרשים נוספים ושם לבנות גובה של 6 מ'.

בגלל שהשווי הבסיסי בשומתנו לא נסתר על ידי שמאי המבקש ועמד על 4 מיליון ₪ לדונם יוצא מצב כדי לקבל את אותו הנפח בדיוק יש צורך לרכוש מגרשים בשווי של 86 מיליון ₪.

ההנדסאי טוען כי לא רק שהשבחתי את הנכס בכך שקיבלתי הרבה נפח אלא אפילו נפגעתי ב-15 מיליון ₪.

במקרקעין שלנו ניתן היה לבנות 32,247 קוב בהתאם לתב"ע הקיימת, ביקשו מערכת הקלות של הגבהת קומות וכתוצאה מכך הגענו ל-85,000 קוב כלומר גדלתי פי 2.6 מהמצב לפני כן.

[12] תשומת לב שמגרש מס' 1/1 שהנו בעל טופוגרפיה מישורית נמר 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.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

אותו בעל מקרקעין צריך שיהיו לו 2 אלמנטים, לקנות עוד 2.6 מגרשים ממה שיש לו במילים פשוטות צריך לקנות עוד כמעט 20 דונם (86 מיליון ₪) והאלמנט השני הוא שהם יהיו אחד ליד השני.

יוצא מצב כי ההשבחה צריכה להיות מאוד עוצמתית כי אם לא יש ללכת ליתרון האלטרנטיבי.

יש אי דיוק בירידת הערך לא הביאו בחשבון כי ישנה השבחה לגובה.

דבר זה מאוד מהותי כי כאשר מסתכלים בשומת המשיבה עשה את הכול ב-10% מעלות אלטרנטיבית שיש בשוק ומזה היא דורשת רק 50% היטל.

אז נשאלת השאלה היא האם יש צורך במתן שוליות? כן.

במקרה הנדון במצב הקודם יש 800 ₪ למק אחסנה מחושב לפי מ"ק אקווי/ סה"כ שווי יוצא כי כל מ"ק 1 שווה 800 ₪.

במצב החדש יוצא כי כל מק ממוצע עומד על 400 ₪, יש צורך לזכור מהי העלות האלטרנטיבית של אותו יזם. מבחינת עיקרון אלטרנטיבי זהו הבסיס.

כאשר אנו שמאים המחייבים בהיטל השבחה יזמים שבונים פה בניין שהוא בין הגדולים באזור ע"י איחוד 3 חלקות אנו יכולים להיות רגועים שהדרישה רק 10% מהעלות האלטרנטיבית שלהם.

<u>לעניין ההתארכות משך הפרויקט</u>:

בפרויקט שלנו היתר החפירה נעשה בשנת 2021 התיק התהלך מספר פעמים והסיבה לכך כי מערכת ההקלות שפורסמה לא תאמה את התב"ע.

בהתאם להוראות התבע ניתן לבנות מבנים בגובה 12 מ' מהמפלס הקובע אך במקרה הנדון יש 3 כניסות מוטוריות לחלקה ולכן בשעה שנקבעה 0.00 מלמעלה היה צורך לפרסם הקלה שתקבע ניוד שטחים מעל המפלס הקובע מתחת, לכן התיק הלך וחזר כל שנה מחדש.

כל הנושא של צורת הבינוי כפי שהתבקשה בפועל ואושרה הינו תהליך של המון שנים ולכן יש צורך להקדיש מחשבה.

<u>לעניין הקלות</u>:

היות ובמבנה הנדון מבקשים לבנות מבנה בין 4 קומות כפי שצוין לפניך שלמבנה 3 גישות מוטוריות המצב הקודם צריך להיות מבנה בן 3 קומות עם 3 גישות מוטוריות לא רק בגלל הגישות.

זה מעבר לפסיקה הקיימת זה השימוש המיטבי.

השימוש המיטבי הינו בניית 2 קומות - נוגד את הפסיקה אבל זה גם נוגד את השכל הישר שרואה את הטופוגרפיה.

פס"ד אגמון, המאמץ את החלטת ועדה אומר כי יש צורך לבחון את צורת הבסיס שאליה מבוססת ההקלה.

חשוב להבין כי ההקלה מתייחסת מ-3 ל-4 על מנת לנטרל את יתר האלמנטים וכדי לקבוע ולזקק את ההשבחה בגין תוספת הגובה יש צורך להסתכל על אותה צורת בינוי בדיוק במצב הקודם ובכך לקמט את תוספת הגובה בגין תוספת ההקלה.

בגלל שזוהי נקודה מאוד חשובה נבקש לקבל חוות דעת ביניים, מאחר וחוות הדעת ההנדסית בתיק זה מתייחסת לצורת בינוי של 2 קומות 6 מ' בשעה שחוות הדעת ההנדסית עמדה על 2 קומות.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

טענה זהה לטענה בהליך הנדון נדונה ע"י השמאי המכריע מר מרדכי דדון בהליך שמאות מכרעת למגרשים סמוכים הידועים כמגרשים 165-166 באזור תעשיה הר טוב ב, למימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בנייה הכוללת הקלות.

בהליך זה שמאי המבקשת טען כי יש לבחון את המצב הקודם בהתאם לשימוש היעיל והטוב וכתוצאה לחשב בניית 3 קומות במצב הקודם למרות שמבוקש בבקשה להיתר הבנייה המהווה את גורם המימוש צורת בינוי של שתי קומות, השמאי המכריע דחן את הטענה על הסף.

זכויות בנייה לבינוי בחלופה של 2 קומות או 3 קומות הנם מכח תב"ע מי/בת/350 ו' ובעת חישוב השבחה הנוצרת מכח תב"ע מי/בת/350 ו' יש לבחון משהו השימוש הטוב והיעיל, קרי, בינוי 2 או 3 קומות.

לא כך במקרה של חישוב הקלה שכן השימוש הטוב והיעיל כבר נבחר על ידי בעל הזכויות ועל כן אין לו רלוונטיות לבחינת השבחה הנוצרת כתוצאה מכח ההקלה.

לפיכך על מנת להגיע להשבחה הנוצרת אך ורק כתוצאה מאישור ההקלות, צורת הבינוי הבסיסית המתאפשרת חייבת להיות זהה בשני מצבי התכנון.

<u>לעניין שומת בועז קוט</u>:

הוועדה המקומית פנתה לוועדת ערר על הכרעתו של בועז קוט ושם קיבלה החלטה בסעיף 23 אומרת כי בשומה המכריעה נקבעה השבחה מקדם בשיעור 20%.

הוועדה המקומית טענה כי המקדם מתבסס על שומות מכריעות והמקדם מתייחס להשבחה נטו בהקשר זה יצוין כי מקדם השבחה בגין הגבהת הקומות בשומות מכריעות גולמה הגבהה בתת הקרקע בגבולות 3 מ' בלבד ובענייננו זה מ-6 מ' ל-11 מ' כלומר, יש צורך לחזור לשמאי המכריע על מנת לקבל הסבר על המקדם שנתן. בתיק שם הפחיתו רק את ההגבהה של קומת המרתף בעוד שהקומה העליונה הוגבהה אפילו יותר.

העסקאות שנעשו שם לנוכח העובדה כי כולם מבקשים את אותה הגבהה פנימית מעיד כי כלל העלויות והדחיות הובאו לשווי דונם לכן גם לשווי מ"ר מבונה.

לאחרונה ישנן חוות דעת הנדסאיות המוסיפות עלויות, אנו כשמאים חייבים להבין לעומק את אותן חוות דעת ונקודות המוצא שלנו וכיצד זה מתכתב עם השוק.

בתיק הנדון הוגשה חוות דעת הנדסית הקובעת כי כל מ"ר תוספת מ-6 מ' לגובה של כ-8 מ' וכל מטר קיימת תוספת בשיעור של 40% לעלות הבנייה כחלק מהביסוס נאמר שמדובר במחירון דקל ומניסיון העבר בנוסף, צורף צילום של מחירון דקל, אך רשום במפורש במחירון דקל כי זוהי תוספת 40% מעלות בניית הקיר מעל 6 מ' ולא לתוספת על כל מטר עלות.

<u>לעניין טענת קורות ותקרות</u>:

באותו מחירון דקל מצוין גם נושא זה ולכן אם מיישמים נכון את אותו מחירון דקל עליו מבוססת חוות הדעת ההנדסית אנו צריכים לקבל מתוך עלות הבנייה שנעמדה על סך 3,000 ₪ למ"ר את אותם עלות תקרות וקורות ואותו להכפיל ב-40%. זוהי לא עלות עודפת אלא עלות בנייה ליצירת הגובה ולאחר מכן יש צורך לבדוק האם אותה עלות תוספת ליצירת הגובה מגולמת בשווי.

חוות דעת ההנדסית בתיק זה מבקשת שנשתתף בהוצאות (מידוף ומלגזות) ולא בהכנסות.

אי אפשר לייחס בשומתו של בועז קוט כמקרה שעליו צריך לבסס את הפחתת העלויות העודפות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>דו"ח מהנדס</u>

הוצג דו"ח מהנדס אשר מחשב את עלויות הבנייה הכרוכות כתוצאה מאישור ההקלות אשר מסתכמות לסך של כ- 780,000 ₪.

להלן בחינת עלות הגבהת הקומות בהתאם לדו"ח המהנדס למ"ר:

מהות		סה"כ
עלות בניה כתוצאה מהגבהת גובה הקומות		₪ 780,000
היטל השבחה בשומת המשיבה		₪ 4,157,062
סה"כ עלויות הגבהת הקומות		₪ 4,937,062
עלות שנתית	7%	₪ 345,594
עלות חודשית		₪ 28,800
שטח רצפה במ"ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה (ללא שטח חניה)		₪ 12,934
עלות חודשית למ"ר		**₪ 2.2**

בהתאם לעמ' 14 בשומת המבקשת כתוצאה מהגבהת המבנה דמ"ש יעלו ב- 7 ₪ למ"ר, קרי שומת המבקשת מצביעה על עליית שווי של 7 ₪ דמ"ש למ"ר בעוד העלות הינה 2.2 ₪ למ"ר.

קרי, העלות הינה בשיעור 31.5% מעליית השווי ולפיכך יש צורך במתן מקדם השבחה בשיעור 68.5% ולא בשיעור 33% כבשומת המשיבה.

לאור האמור, כפי שעולה מחוות דעת המהנדס, לא קיימות עלויות בלתי סבירות מעבר לעלות בנייה נורמטיבית הנובעת מתוצאת אישור ההקלה ומגולמת במקדם ההשבחה בשיעור 33% בלבד.

<u>הנדסאי מטעם המבקש, מר עומרי בוזגלו:</u>

<u>לעניין היתר הבנייה</u>:

מלווה פרויקטים נוספים שגובה הקומות הינם 6 מ' ללא הקלות, מגרשים 101, 104 גובה קומה 6 מ' בייעוד תעשייה ואחסנה אזור ב'.

הטענה היא לא פגיעה במבנה או בעלויות אלא עלויות נוספות למימוש ההטבה.

תפקידי הוא לכמת את העלויות העודפות כדי לממש את ההטבה.

<u>לעניין השטחים</u>:

נתנו לאדריכל של הפרויקט להכין תכנית.

במידה והיינו בונים על פי התב"ע כמות השטח שהיה לנו זו אותה כמות השטח בהיתר המוגש.

בעמוד 7 לחוות דעתי ההנדסאית ישנה סקיצה המציג את המצב המוגש והמצב לפי התב"ע.

בנייה נכונה היא שילוב בין 4-6 מ', כשאני מתייחס בחוות דעתי לעלויות עודפות (מסומן באדום בסקיצה בחוות דעתי).

המפלס הקובע שם הוא מייתר את כל ניוד השטחים מאחר והם יכולים להיכנס מכל נקודה למבנה כך שכל הקומות שם הם קומות עם גישה מהכביש והתב"ע נתנה את האפשרת לממש זאת בגלל הטופוגרפיה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>לעניין מקדם תוספת הגובה</u>:

המשיבה טענה כי המהנדס יישם את תוספת העלות עבור קירות בטון בגובה העולה על 6 מ' באופן שגוי.
במחירון דקל, התוספת של 40% רלוונטית אך ורק למחירי הקירות והקורות שמעל גובה 6 מ', ולא כל עלות הבנייה הכוללת למ"ר כפי שלכאורה נאמד בדו"ח המהנדס.
החישוב של המהנדס לתוספת העלויות לגובה הוא "חסר קוהרנטיות משוועת", שכן ניתן תוספת לעלות עבור שטחים שגובהם מעל 6 מ', אך לא ניתן זיכוי עבור שטחים שגובהם מתחת ל-6 מ'.
הגבהת מבנה תעשייה/לוגיסטיקה באופן משמעותי, אינה מסתכמת ב"מתיחת" הקירות כלפי מעלה, אלא מחייבת שינוי קונסטרוקטיבי מערכתי המשליך על כלל שטח המבנה.
אי לכך, מקדם של 40% על עלויות השלד והגמר לכלל המבנה הוא אומדן סביר וריאלי, המגלם את העלויות העודפות הבאות:
השלכת עומס על יסודות וביסוס: הגדלת גובה המבנה והוספת משקלים עצמאיים (קירות גבוהים יותר, קונסטרוקציה כבדה יותר) מגדילה משמעותית את העומסים האנכיים המועברים לקרקע.
יתרה מכך, הגבהת המבנה מגדילה את מומנט הכפיפה בבסיס העמודים כתוצאה מעומסים אופקיים (רוח ורעידות אדמה).
המשמעות: נדרש עיבוי משמעותי של היסודות וכלונסאות עמוקים/רחבים יותר בכל שטח המבנה, ולא רק " בקירות שמעל 6 מ' ".
עיבוי השלד הנושא- תופעת ההתמרות, עמודים בגובה כפול (או גבוה משמעותית) חשופים לסכנת קריסה גבוהה הרבה יותר. כדי למנוע זאת, לא ניתן להשתמש באותו חתך עמוד כמו במבנה נמוך.
המשמעות: נדרשת פלדה/בטון בחתכים גדולים וכבדים הרבה יותר לכל גובה העמוד (מהרצפה ועד הגג), ולא רק בחלק העליון. זוהי "קונסטרוקציה כבדה" הנדרשת לנשיאת המשקלים והמומנטים הגדולים.
מאגרי מים ומערכות ספרינקלרים: הגבהת החלל הפנימי מחייבת עמידה בסטנדרטים מחמירים יותר של כיבוי א (תקן/ NFPA תקן ישראלי) לנפחי אחסנה גדולים וגבוהים.
המשמעות: נדרשת הגדלה של מאגרי המים (נפח מים גדול יותר לכיבוי שריפה בחלל גבוה) וכן התקנת משאבות ספרינקלרים חזקות יותר (High Pressure) המסוגלות לספק לחץ עבודה יעיל בגובה רב.
עלויות אלו חלות על המערכת כולה.
עמידות בעומסי רוח ורעידות אדמה: ככל שהמבנה גבוה יותר, כך הוא רגיש יותר לכוחות רוח ולכוחות גזירה בעת רעידת אדמה.
המשמעות: נדרש חיזוק של מעטפת המבנה כולה, הוספת אלכסונים וקשיחים נוספים בשלד כדי להבטיח את יציבות המבנה המוגבה. זוהי תוספת פלדה ובטון רוחבית שאינה נמדדת רק ב"מטרים הגבוהים" של הקיר.
לוגיסטיקה ושיטות ביצוע: העלות למ"ר בנייה בגובה יקרה משמעותית מבנייה בגובה 6 מ' בשל מורכבות הביצוע:
ציוד כבד- צורך במנופים גדולים יותר להרמת אלמנטים לגובה רב.
פיגומים ובמות הרמה- עלויות גבוהות של השכרת והקמת פיגומים ובמות מספריים לכל היקף המבנה.
ירידה בתפוקה- קצב העבודה בגובה איטי יותר ומסוכן יותר, מה שמייקר את רכיב העבודה לכל מ"ר, לא רק לקירות העליונים.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הניסיון של המשיבה "לבודד" את רכיב התוספת למחירי הקירות בלבד חוטא לאמת ההנדסית. תוספת הגובה משנה את ה- DNA הקונסטרוקטיבי של המבנה כולו- מהיסודות בקרקע, דרך מערכות המים ועד לגג.

אי לכך, מקדם של 40% על עלות המבנה הכוללת הוא אומדן ריאלי המשקף את מכלול ההתייקרויות הללו.

<u>שמאי המבקש, מר דוד גרשון הקלמן:</u>

גם לשיטת המשיבה צריך להיות שוויון מוחלט בין נישומים בכלל השומות המכריעות שנעשו הובא בחשבון במצב הקודם 6 מ'.

הפנה לשומה מכרעת של אורית גלר 24/123 רמה מאור 31410/5, דנה שיחור וג'קי פז בכלל השומות הובא בחשבון כי המצב הקודם הינו מ-6 מ' ולא מ-4 מ'.

כאשר נתעלם מדו"ח הנדסאי ונפעל לפי מתודולוגיה של ה-1/3 ההשבחה יורדת באופן משמעותי ללא כל ביסוס. החלטת ועדת ערר אומרת כי צריך להתעלם מהשימוש.

יש לבחון השימוש המיטבי במצב הקודם.

הפסיקות (לרבות בעניין אברמסון ונקר) לא נועדו לשנות את מושכלות היסוד השמאיות בדבר בחינת השימוש המיטבי והיעיל במצב הקודם. תכליתן של פסיקות אלו להבטיח כי ההשבחה הנובעת מהקלה תבודד מגורמים חיצוניים שאינם קשורים להליך התכנוני הנקודתי.

התעלמות בחינת השימוש המיטבי במצב התכנוני הקודם חוטאת לבחינה שמאית אובייקטיבית ויוצרת השבחה מלאכותית בגין ההקלה, אשר אינה תואמת את הגידול הכלכלי הריאלי והנכון, ואשר היה מגולם בנכס עוד טרם אישור ההקלה.

השומה המכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון, בגו"ח 31409/11,12, מגרשים 165-661 בהתאם לתכנית מי/בת/ 350 ו **מחזקת את טענת המבקשת**.

מגרשים אלו בייעוד "אזור משולב מוסדות, מסחר ומבני ציבור". אחוזי הבנייה המותרים באזור זה בשיעור 150% ב- 3 קומות או 60% בשתי קומות. **גובה מירבי לקומה לא יעלה על 4 מ'.** בשל כך קבע השמאי המכריע כי לא הוכח הבדל בשווי בין בינוי של 2 קומות לבינוי של 3 קומות, **שכן בשתי החלופות גובה הקומה המירבי הינו זהה - עד 4 מ'**.

יחד עם זאת, גם לשיטת השמאי המכריע שם, ככל וניתן היה לבנות בגובה של 6 מ' לקומה, ברי כי מדובר בשימוש המיטבי והיעיל. עוד צוין בשומתו כי בפרסום ההקלות באותו מקרה מבוקש הקלה מ- 4 מ' לגובה של 7 מ'.

בנוסף, קבע השמאי המכריע כי לא ניתן להביא במצב התכנוני הקודם את כלל שטחי הבנייה, ובמצב החדש להביא בחשבון רק את השטח שלגביו נתבקשה (מימוש חלקי). שכן חישוב זה מאיין את ההשבחה ואינו משקף את ההשבחה הנובעת מבקשת ההקלה. מן האמור עולה כי גם לשיטת השמאי המכריע שם, מקום שבו הוראות התכנית מאפשרות בינוי בגובה של 6 מ' לקומה, הרי שחלופת בינוי זו מהווה את השימוש המיטבי.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לפיכך, במקרה הנדון בבחינת שווי המצב התכנוני הקודם קיימת חובה לבחון מהו השימוש המיטבי (כאשר ביחס לכך צורפה חוות דעת אדריכלית), וככל שניתן לממש את הזכויות בצורה מיטבית ללא הקלה יש להביא אפשרות זו בחשבון.

במגרשים 165-166 שימש שמאי המשיבה דכאן, כשמאי הוועדה, ובמסגרת תחשיב ההשבחה אף הובא בחשבון כי חלה השבחה מגובה קומה של 4 מ' לגובה קומה של 6 מ' לקומה. לפיכך, לא ברור כיצד ייתכן שבמקרה הנדון, בבחינת השווי המיטבי של המצב הקודם, קובע אותו שמאי כי הבינוי המיטבי הינו בינוי של 4 מ' לקומה בלבד ולא 6 מ' לקומה.

בנוסף, כאשר מבוצעת בחינה בהתאם לשימוש המיטבי הנכון, מתקבל כי נפח הבנייה בין שני מצבי התכנון גדל בשיעור של כ- 19% ולא כפי שנטען ע"י שמאי המשיבה.

בנוסף, במניבים הבאנו כי ישנה השבחה בגין הגבהת גובה קומה. ניתן לראות באתר מניבים כי אין שום קורלציה בין גובה 6 מ' לבין 12 מ' - אין עלייה שמתבטאת 12 מ' קומה יהווה יותר זכויות.

ישנה פסיקה של ריבוע כחול, האומר כי כל הקלה שמתפרסמת צריך לבדוק אם מהווה סטיה חריגה מהוראות התוכנית ובמידה וכן עד כמה היא משביחה ולאבחן ולבודד את רכיבי ההקלה.

במסגרת שומת המשיבה לא בוצעה בדיקה לשימוש המיטבי, יצאו מנקודת הנחה שהשימוש המיטבי הוא מבנה בין 3 קומות עם 4 מ' גובה כאשר פותחים את הוראות התוכנית אנו רואים את השימושים המותרים. באזור ב' לעומת אזור ג' יש שימושים של מחסנים וגם משרדים הקשורים לתעסוקה אלו שימושים שיותר מובהקים לעומת אזור ג (אשר הכרעת בו) אין אחסנה ולא משרדים ישנם מפעלים להנדסה ולכן יש הבדל מהותי בין שני אזורי אלו.

לכן בהכרעה הקודמת לא נדרשת לבחון את עניין עלויות העודפות כי למעשה הן נובעות משימושי אחסנה כאשר רוצים לבחון שימושים של מרלו"ג או אחסנה בגובה של 6 מ' ומעלה ישנו ציוד שיש להביא בחשבון. בהכרעה של מר בועז קוט זה היה אזור תעשייה ב', ציין ההנדסאי כי יצאו היתרי בנייה ל-6 מ' בניגוד למה שנאמר שבכל אזור התעשיה אך אחד לא הוציא היתרי בנייה לפי התב"ע הקיימת.

<u>לעניין הפסיקה בעגנון</u>:

היתר שיצא אצלנו בשטח הופק בשנת 2022, התחילו לחפור בהתאם לקלות ולהיתר שרץ היום.

כלומר, מה שרואים בשטח מבטא אך ורק את המצב החדש.

במצב הקודם חזקה עלינו לבחון את השימוש המיטבי.

בהכרעה של הגב' רמה מאור בגו"ח 31410/5 אצלה בדומה לדנה שיחור, במצב הקודם 6 מ'.

מצד אחד צריך לבדוק מה התוספת לדמי השכירות לפי אותה הגבהת גובה, האם ככול שאני עולה בגובה דמי השכירות עולים ואם כן איזה עליה לינארית או אחרת.

מצד שני מהי העלות העודפת לכך.

לא אותרה שומה אשר בחנה זאת בצורה מקצועית.

הסיבה שמבצעים הגבה למבנה קיימים סיכויים גבוהים להביא שוכר לטווח ארוך.

במקרה שלנו ניתן לעשות 1 מתוך 2.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לא ניתן להתעלם מהעובדה כי ינשם עשרות אלפי מטרים או שהמסקנה תהיה שזה יהיה שימוש סובייקטיבי או לחילופין יש להבין איפה התרומה.
בסוף מכל ההקלות יש הקלה אחת שמשביחה מה שמשביח כאן הוא גובה הקומה מ-6 ל-8.5 מ' אשר על כך יש הסכמה.

<u>לעניין דמ"ש מבוקשים לאחסנה:</u>
לא קיימת קורלציה בין גובה הקומה לבין דמי השכירות המבוקשים, ומשכך לא ניתן להסיק כי חלה עלייה בערכי השווי בגין ההקלות המבקשות ודמ"ש אינם נגזרים משווי מ"ק אלא עפ"י שטח בלבד.
לפני מס' ימים ערכנו סקר שוק מקיף לרבות בירור חזור באזור התעשייה. נערכו שיות עם בעלי נכסים, מתווכים וכיו"ב ונמצא כי כיום, באזור התעשייה הר טוב, מוצעים להשכרה מאות אלפי מטרים. נתון זה מצביע בצורה ישירה על ערכי השווי לנכסי תעשייה, הן למבנים בגובה סטנדרטי והן למבנים גבוהים יותר.
ההסבר לכך נעוץ בתהליך ובדינמיקה שהתרחשה בשלוש השנים האחרונות, כאשר עליית שיעור הריבית לצד הגדלה שיטתית של היצע לשטחי תעשייה עם אפשרות ללוגיסטיקה עלו באופן ניכר.
לא ניתן להתעלם מכך כי ערכי השווי בפועל נמוכים יותר ומדובר במגמת שוק מובהקת, אשר יש לה השלכה ישירה גם למועד הקובע (שכן שווי נמדד ובמי וחד שווי מסחרי נבחן גם ביחס למגמה על ציר הזמן).
ניתן לראות כי אף לשיטתו של שמאי המשיבה בגו"ח 5708/39, לא ניתן להתעלם ממגמת שוק.
היצע השוק כיום מצביע באופן ברור על ירידה בביקושים למבני תעשייה, הן במבנים בגובה סטנדרטי והן במבנים בעלי בינוי גבוה יותר.
הוצג דו"ח אפס לפרויקט בו נקבע כי היטל ההשבחה הינו 672,000 ₪.

<u>לעניין דו"ח המהנדס שהוצג בתגובת המשיבה:</u>
הוצגה תגובת המהנדס מטעם המשיבה. בנוסף צוין כי מעיון בדו"ח ההנדסי שצורף ע"י המשיבה עולה, כי אף לשיטת המשיבה קיימת עלות עודפת הנובעת מההקלות המבוקשות.
הוצגה התייחסות לתחשיב שהוצג בהתייחסות המשיבה, זאת אף שתחשיב זה שגוי.
בתחשיב המשיבה ישנה שגיאה מהותית, במסגרת התחשיב הובא בחשבון שטח רצפה כולל בהתאם לבקשה להיתר בנייה של 12,394 מ"ר ובהתאם לכך נגזרה עלות חודשית בגין ההקלה בסך של 2 ₪ למ"ר אולם, עובדתית, כלל השטחים העיקרים המוצעים בבקשה להיתר בנייה הינם 9,964.4 מ"ר בלבד.
יתרה מכך, ככל ומביאים בחשבון את תחשיב המשיבה, הרי שיש להחיל את התחשיב אך ורק על השטחים בהם מבוקשת ההקלה בפועל, בהיקף של 7,973.9 מ"ר בלבד. בנוסף, העלות מיוחסת מלכתחילה רק לגובה העולה על 6 מ', כלומר 2.5 מ' בלבד, המהווים 31% מגובה כולל של 8.5 מ'. לפיכך, בהתאם לשיטת המשיבה, יש לתקן את השטח לחישוב לפי שטח של 2,491 מ"ר בלבד. מכאן עולה כי בהתאם לנתוני המשיבה מתקבלת עלות עודפת של 11.4 ₪ למ"ר (2,491 מ"ר / 28,800 ₪ עלות חודשית),בעוד שהתמורה הינה 7 ₪ בלבד.
משמעות הדברים, באם מתקנים טעויות עובדתיות אלו, אף לשיטת המשיבה (אשר לשיטתנו שגויה ומתומחרת בחסר רב), מתקבלת השבחה שלילית לקרקע.
יודגש, כי תחשיב זה מייצג רק עלות חלקית המוסכמת גם לשיטת המשיבה של 780,000 ₪, כלומר כל עלות עודפת נוספת אשר תקבע מבחינה הנדסית מחזקת את המסקנה כי במקרה הנדון קיימת השבחה שלילית.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

13. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי הצדדים חלוקים באשר למספר נושאים.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי משיבה	עיקרי טענות שמאי מבקשים
אופן הבינוי במצב הקודם	מבנה הכולל שלוש קומות כאשר כל קומה בגובה ממוצע של 4 מ' ברוטו.	מבנה הכולל שתי קומות כאשר כל קומה בגובה ממוצע של 6 מ' ברוטו. לחילופין, הוצג תחשיב לפי חלופה ב' בהתאם לשומת המשיבה.
שיעור השבחה לתועלת מעבר לגובה מאושר	1/3.	במצב התכנוני החדש בוצעה הפחתה ביחס לשטחים המוצעים בגובה הנמוך/הגבוה מ- 6 מ' במקדם התאמה 10% בחלופה א' ובגובה הגבוה מ- 4 מ' במקדם התאמה 15% בחלופה ב'. הובא בחשבון כבקרה חלופה לפי תחשיב שמאי המשיבה (לפי 1/3).
עלויות עודפות/נוספות	עלות בנייה נורמטיבית מגולמת במקדם ההשבחה.	עלויות עודפות בגין ניצול זכויות בנייה לפי 14,180,000 ₪, בהתאם להצעת מחיר. עלויות נוספות בגין עלות מידוף ומלגזה בגין ההקלות המבוקשות תוך התייחסות לאורך חיים של מבנה תעשייה בסך של 2,140,000 ₪.
מקדם דחיה	אין לייחס מקדם דחיה.	מקדם עקב הארכת משך הבנייה בכ - 10 חודשים לצורך ביצוע העבודות הנוספות סה"כ ובהתאם לשיעור היוון של 6% לשנה סה"כ דחיה של 5% עבור 10 חודשים (מקדם 0.95) בגין אובדן הכנסות.

14. עקרונות, גורמים ושיקולים:

14.1. מיקום הנכס ברחוב אודם בגוש 31410 חלקות 14-12 מגרשים מס' 97, 142 ו- 212 לפי תכנית מי/בת/1350/ו', א.ת. הרטוב ב', בית שמש.

14.2. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

14.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני" לפי רע"א 4217/04 ציון פנימי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים.

14.4. פרטי התוכניות שהובאו לעיל, נלקחו מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד.
לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.
החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

14.5. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו בסמוך למועד הקובע ושומות מכריעות מסביבת הנכס.

14.6. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15. <u>דיון והכרעה:</u>

טרם התייחסותי למחלוקות בין הצדדים, לא מצאתי לנכון להתערב בהסכמת הצדדים לעניין היעדר השבחה בגין ההקלות, תוך התייחסות למפורט בשומת המשיבה, כדלקמן:

- הקלה להגבהת פיר מעלית וחדר מדרגות מעל גג מאושר מ- 2.5 מ' ל- 4 מ' עבור פיר מעלית ותשתיות.
- הקלה להקטנת הגינה מרוחב 2 מ' ל- 0.5 מ' בחזית הקדמית של המגרש: בהתאם להוראות התכנית לפחות 2 מ' מרוחב השטח בחזית המבנה ישמש לגינון ונטיעות.
  מעיון בתשריט הבקשה להיתר בנייה עולה כי קיימות גינות פיתוח בשטח המגרש, לפיכך בגין הקלה זו לא נקבעה השבחה.
- הקלה למרווח צדדי מבוקש קיר עם פתחים, כולל בליטה וגזוזטרה עד 10% מהמרווח: מעיון בתקנון התכנית ומהבקשה להיתר הבנייה עולה כי ההשבחה בגין הקלה זו זניחה.
- הקלה מסעיף 21 ב' לגובה פנימי של חניון עבור שטחים לפריקה וטעינה ושטחים לחניית רכב כבד:
  מעיון בהוראות התכנית הרלוונטיות, אחוזי הבנייה יהיו 120% בתכסית מירבית של 50% לא כולל שטחי חניה, שטחי מכונות ומערכות, שטחים מוגנים, מכלי מים.
  גובה פנימי של חניה תת קרקעית מרצפה תחתונה עד תחתית רצפה עליונה של חניון, לא יעלה 2.2 מ' למעט בשטחים לפריקה וטעינה ושטחים לחניית רכב כבד שבהם יותר גובה גדול יותר, בתאום עם מחלקת להסדרי תנועה במועצה האזורית.
  בהתאם להוראות התכנית המפורטות לעיל, לא קיימת השבחה בגין אישור הקלה זו.

קיימת הסכמה לעניין ההקלה לתוספת קומה (מ-3 קומות ל-4 קומות) מאפשרת פריסת זכויות בנייה ב- 4 קומות במקום 3 קומות ובכך יוצרת השבחה לה יוחס מקדם 10%.

עם זאת, קיימת מחלוקת לעניין הנושאים כדלקמן:

א. <u>אופן הבינוי במצב הקודם לחיוב</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי הניצול המיטבי הינו מבנה הכולל שלוש קומות כאשר כל קומה בגובה ממוצע של 4 מ' ברוטו.
במצב התכנוני הקודם הובא בחשבון שטח של 9,631.26 מ"ר ואילו במצב החדש הובא בחשבון שטח של 9,631.26 מ"ר בתוספת רכיב השבחה ל- 333.12 מ"ר במקדם השבחה בשיעור 10% בגין ההשבחה בלבד ללא רכיב זכויות הבנייה.

בחינת אפשרויות הבינוי בפועל לדונם קרקע בהתאם להיתרי בנייה באזור תעשיה הר טוב ב, הביאה למסקנה שהשימוש הטוב והיעיל באזור תעשיה ב הנו ניצול זכויות הבנייה בשיעור מקסימאלי של כ - 1,100 מ"ר לדונם בפריסה ל- 2 קומות, זאת בעקבות קושי לנצל את מלוא זכויות הבנייה מכח תב"ע מ/בת/350 ו עקב שטחי המגרשים והצורך במתן פתרון חניה וכן פונקציות התפעול הנדרשות במבנה תעשייתי כגון מרחבי תמרון למשאיות בחצרות וכו'.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

היות ומגרש מושא ההליך מהווה מקרה ייחודי של איחוד שלושה מגרשים ובכך שיפור אופציות הבינוי הכולל ניצול קרוב ל- 100% מזכויות הבנייה. חילוץ שווי מ"ר מבונה אקווי משווי דונם בסביבה חושב במקרה זה ע"פ השטחים האקווי במגרשים מושא ההליך לפי פריסתם בפועל, קרי 3 קומות מכח תב"ע מי/בת/350 ו.
קרי, בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה נאמד בבינוי הכולל ניצול ז"ב בפריסה של שלוש קומות כאשר גובה המבנה מסתכם ל- 12 מ', מתקבל 4 מ' גובה ממוצע לקומה.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם להוראות תכנית מי/בת/350/ו, זכויות הבנייה המותרות לשטח עיקרי הינן בשיעור של 120%. לפיכך, יש להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם זכויות בנייה בשטח של כ- 9,964.38 מ"ר.
השימוש המיטבי הינו בבינוי של 2 קומות, ובגובה של כ- 6 מ' לכל קומה (נתון זה אף מוסכם על שמאי המשיבה) המגלם את השימוש המיטבי והפונקציונלי במגרש ומביא לחיסכון בעלויות הבנייה, בין היתר עקב צמצום בהיקף עבודות היציקה, התקרות והבטון וכיו"ב.
טופוגרפית המגרש מאפשרת ניצול מלוא זכויות הבנייה, באופן שבו לכל קומה קיימת גישה ישירה ממפלס הרחוב, דבר המקנה ניצול פונקציונלי מיטבי לכל קומה בנפרד.
לפיכך, יש לבחון את השווי המיטבי במצב תכנוני הקודם ללא ההקלות המבוקשות, ובמצב התכנוני החדש את השווי המיטבי הכולל את ההקלות המבוקשות, זאת בהתאם להחלטת השמאי המכריע בגו"ח 5708/18 שם נקבע כי אין מקום להביא זכויות אלו בחשבון, שכן לקיחת זכויות אלו מובילה לאיון מלאכותי של ההשבחה.
יובהר כי גובה הקומה הינו המרכיב הדומיננטי בשווי המקרקעין וזאת כפי שאף עולה מדרישת התשלום של הוועדה המקומית.

עוד צוין כי השמאי המכריע דכאן בשומתו המכרעת במגרש 83 בהר-טוב, אשר שם הובא בחשבון הקלה מגובה של 4 מ' גובה במצב הקודם ונקבע כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו 4 מ'.
השומה המכרעת במגרש 83 היא לאזור תעשייה ג' שזה בעצם עתירת ידע, ששם הגובה לקומה הוא פחות משמעותי ולכן אין התייחסות בין גובה של 4 מ' ל-6 מ' ולכן השימוש המיטבי הוא לא בהכרח 6 מ', בשונה מהמקרה הנדון שאנו באזור תעשייה ב' ובאחסנה ולוגיסטיקה ישנו עניין לגובה ויש צורך לבחון את השימוש המיטבי ללא הקלה - 6 מ' גובה.

כתגובה, מציין שמאי המשיבה כי על מנת לאמוד שווי מ"ר מבונה במגרש בגובה 6 מ' לקומה, יש לבחון מהם השטחים האקווי שניתן לייצר בהנחת בנייה של 2 קומות תחת המגבלות התכנוניות הבאות:
התכסית המבוקשת המקסימאלית המבוקשת בבקשה להיתר בנייה מושא ההליך הנה 40% . קרי, ככל הנראה תכסית זו מהווה את התכסית המקסימאלית שניתן לייצר במגרש, זאת בעקבות הצורך במתן פתרון חניה וכן פונקציות תפעול הנדרשות במבנה תעשייתי כגון מרחבי תמרון למשאיות בחצרות וכו'.
בגין הגבלה זו לא ניתן לממש 60% מזכויות הבנייה בקומה, כתוצאה לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבנייה.
דבר נוסף המוכיח כי לא ניתן לצל את מלוא זכויות הבנייה בשתי קומות - בבקשה להיתר בנייה אושרה הקלה לתוספת קומה מעבר לשלוש הקומות המאושרות. קרי גם בפריסת השטחים בארבע, עדיין לא הצליחו לנצל 100% זכויות הבנייה.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בנייה בשתי קומות מקטינה את שטחי החצר אשר מהווה חלק מהותי ביעוד זה, כתוצאה יש צורך בפתרון חניה תת קרקעי.

עוד ציין שמאי המשיבה כי לא ניתן למצוא היתר בנייה אחד באזור תעשייה שבו ניבנה גובה קומה 4 מ' או לחלופין 6 מ'.
הוצג פירוט היתרי הבנייה שהופקו בשנים האחרונות למגרשים באזור תעשיה ג', בו תותר בנייה של 4 מ' לקומה בהתאם להוראות התב"ע מי/בת/350 ו ופירוט ההקלות לעניין גובה הקומות מהם ניתן להיווכח כי גם באזור תעשיה ג', גובה פנימי מהווה פקטור מהותי ועל כן מבוקש הגבהת גובה הקומות כבמגרשים מושא ההליך הנדון בהליך הקלה והיתרי בנייה מאזור תעשיה ב' שבהם גן כן מבוקשים שטחי משרדים בקומות העליונות ולפיכך לא ניתן ללמוד מעצם בקשת קומת משרדים עליונה כי מדובר בהעדפה קונקרטית לשימוש עצמי.
הוצגו תוצאות מכרז ים/254/2022 ועסקאות מכר בשלושה מגרשים הנכללים במכרז בגבולות תב"ע מי/בת/350 ו' בייעוד כאזור תעשייה ג, בו השימושים המותרים הנם תעשייה עתירת ידע ולא תעשייה.

<u>החלטה</u>

תכנית מי/בת/350/ו' קבעה זכויות בנייה בשיעור של 120% ב- 2 קומות בתכסית מירבית של 60% בקומה, או בשתי קומות בתכסית מירבית של 50% לקומה והיתרה בקומה ג' בנסיגה לקו בניין אחורי כולל גלריות (לא כולל שטחי חניה, מכונות ומערכות, שטחים מוגנים, מיכלי מים).
גובה קומה מירבי יהיה עד 6 מ' ולא יחרוג גובה הבניין מ- 12 מ' מעל פני קרקע סופית מתוכננת (מפלס 0.0) בחזית קדמית (לא כולל מעקה גג).
במסגרת הבקשה להיתר בנייה אושרה הקמת מבנה תעשיה ומלאכה - 4 קומות + גלריה עבור אחסנה ותפעול בגובה כולל של 27.9 מ' מעל מפלס ה - 0.00.

קיימת הסכמה לעניין ערכי שווי של 3,000 ₪/מ"ר מבונה <u>מגולם</u> חצר, זאת תוך התייחסות לעסקאות השוואה, עסקאות המכר והחלטות שמאים מכריעים.
בניתוח עסקאות ההשוואה לשם מציאת ערכי השווי נבחן בינוי לפי 2 קומות בתכסית 60% ובינוי לפי 3 קומות בתכסית 50% בנטרול שטחי החצר.
בבחינתי את פירוט הגבהים בטבלת השטחים על גבי תכנית היתר הבנייה עולה כי: קומת כניסה תחתונה - בגובה פנימי של 8.16 מ', קומת כניסה אמצעית - בגובה פנימי של 7.24 מ', קומת כניסה אמצעית מתחת לגלריה - בגובה פנימי של 3.62 מ', קומת גלריה כניסה אמצעית - בגובה פנימי של 3.62 מ', קומה כניסה עליונה - בגובה פנימי של 8.5 מ', קומת כניסה עליונה מתחת לגלריה - בגובה פנימי של 4 מ', קומת גלריה כניסה עליונה - בגובה פנימי של 4.5 מ' וקומה ראשונה - בגובה פנימי של 4 מ'.

לפיכך, מצאתי לנכון לנתח את עסקאות ההשוואה וניתוח זכויות הבנייה במצב הקודם בבינוי של 3 קומות בתכסית של 50%.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

טרם התייחסותי לערכי השווי אציין כי מקדמי השווי הראויים לאור השימושים במקרה הנדון הינם בהתאם לעמדת הצדדים, היינו קומת כניסה תחתונה - מקדם אקווי' 1 ; קומת כניסה אמצעית/עליונה - מקדם אקווי' 0.9 ; קומת גלריה אשר מהווה קומה נפרדת בקומת כניסה אמצעית/עליונה - מקדם אקווי' 0.9 ; קומה ראשונה - מקדם אקווי' 0.6 ; חצר - מקדם אקווי' 0.3.

לאור האמור, בבחינתי את עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה, החלטתי הקודמת לעניין מינוי מ' 160-2024 לעניין מגרש מס' 83 ועסקת מכר למלוא הזכויות במגרשים מס' 97 ו- 212 (חלקות 12 ו-13) ביום 24.08.2021 (כשנה טרם המועד הקובע בענייננו), **לאור מיקום ומאפייני המקרקעין נשוא ההחלטה לרבות התאמה למועד קובע וכד', אני סבור כי יש ליתן שווי מ"ר מבונה בסך של 3,500 ₪ למ"ר מבונה נטול חצר במועד הקובע.**

בבחינתי את שטחי הבנייה המאושרים במסגרת הבקשה להיתר בנייה אושרה בנייה של כ- 9,964.38 מ"ר עיקרי, המהווה כ- 119% משטח מגרש של 8,343 מ"ר (בהתאם לשטח המגרש על גבי תכנית הבקשה להיתר). לעניין זה אציין כי שטח מגרש מאוחד מס' 1 בהתאם לתשריט איחוד החלקות הנו בשטח של 8,323 מ"ר, אם נבחן את שיעור ניצול זכויות הבנייה מתוך שטח זה (8,323 מ"ר) נגיע לניצול של כ- 120%.

לאור האמור, במקרה הנדון מדובר בבקשה להיתר בנייה עם הקלות, בה מבוקש לנצל את רוב זכויות הבנייה שהקנתה תכנית מי/בת/350/ו' ובחינת ההשבחה הינה בגין הקלות בגובה מבנה, גובה קומה ותוספת קומה, זאת ללא תוספת שטח עיקרי אל מעבר לסך זכויות הבנייה המותרות (120%).

לפיכך מסכים אני עם עמדת שמאי המבקשים כי יש לבחון את סך השטחים המבוקשים בהתאם למבוקש בבקשה להיתר הבנייה, כך שיווצר סך שטחים זהה, בשני מצבי התכנון.

עם זאת, איני מסכים עם הקביעה כי אין השבחה בגין ההקלות המבוקשות.

בנוסף, לאור העובדה כי נבחן שווי מ"ר מבונה נטול חצר ולאור מהות המימוש הנוכחי, מצאתי לנכון לבחון את שטחי החצר בדומה לסך השטחים, היינו שטח חצר זהה - בהתאם לניצול זכויות הבנייה בקומת הכניסה התחתונה בהתאם לטבלת השטחים.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ב. <u>שיעור השבחה לתועלת מעבר לגובה מאושר</u>

שמאי המשיבה מציין כי הקלה בגובה המבנה אפשרה את אישור ההקלה להגבהת גובה קומה.
הקלות אלו שלובות זו בזו ומאפשרות הגבהת גובה הקומות ובכך תורמת לשיפור התכנון על ידי ניצול נפח גדול יותר במבנה וניצול מיטבי של זכויות הבנייה.
האמור בא לידי ביטוי בבקשות להיתרי בנייה המאושרות בשנים האחרונות, הכוללות הקלות בגובה במבני תעשייה/אחסנה, הן באזור התעשייה נשוא שומתנו והן באזורים סמוכים[13].
הוראות תב"ע מי/בת/1350/ 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 הבנייה 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 חניה, מכונות ומערכות, שטחים מוגנים, מכלי מים).
בבקשה להיתר בנייה מבוקש בניין תעשייתי בן 4 קומות הכוללת הקלה להגבהת גובה הבניין.
המסקנה המתבקשת מכך הינה כי טרם אישור ההקלות ניתן היה לבנות 3 קומות (בתוספת גלריות) כאשר גובה כל קומה ברוטו הינו 4 מ'.
כתוצאה מאישור ההקלה להגבהת גובה מבנה, אושר מבנה בגובה 27.9 מ' במקום מבנה בגובה 12 מ' וכתוצאה הגבהת גובה הקומות והגלריות כדלהלן:

קומה	גובה קומה במ' - מצב קודם	גובה קומה במ' - מצב חדש
כניסה תחתונה	4.00	8.16
כניסה אמצעית	4.00	7.24
כניסה אמצעית - שטחים אשר ממוקמים מתח לקומת הגלריה	2.20	3.62
גלריה - כניסה אמצעית	1.80	3.62
כניסה עליונה	4.00	8.50
כניסה עליונה - שטחים אשר ממוקמים מתח לקומת הגלריה	2.20	4.50
גלריה - כניסה עליונה	1.80	4.00
קומה ראשונה	תוספת קומה - מחושב בהקלה לתוספת קומה	

במצב החדש הובא בהתאם למבוקש בבקשה להיתר הבנייה כאשר הובא בחשבון מקדם השבחה של שליש למרכיב הקרקע ביחס לתוספת הגובה שמעבר ל- 4 מ' על בסיס החלטות שמאים מכריעים.

לדידו של שמאי המבקש, במסגרת תחשיב ההשבחה, יובא בחשבון כי במצב התכנוני החדש תבוצע הפחתה ביחס לשטחים המוצעים בגובה הנמוך מ- 6 מ' לקומה.
הובאה בחשבון חלופה נוספת (חלופה ב') לפי בינוי של 4 מ' לקומה בהתאם למתודולוגיה שהובאה בשומת המשיבה.
בהתחשב בכך שתוספת גובה הקומה הינה מצומצמת ביחס לנתונים בסקר השוק ובשומה המכרעת, הובאו בחשבון מקדמי ההשבחה[14] הבאים:
תוספת שווי בגין הגבהת גובה מ- 6 מ' ל - 8.5 מ' : 10%.
הפחתת שווי בגין הנמכת גובה מ- 6 מ' ל - 4 מ' : 10%-.
תוספת שווי בגין הגבהת גובה מ- 4 מ' ל - 8.5 מ' : 15%.

[13] לדוגמא הכרעת הגב' דנה שיחור במינוי מס' 1371-2021.

[14] מקדמים אלו אינם מגלמים עלות עודפת.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

החלטה

שמאי המשיבה בחן את ההשבחה בהתאם לעקרון שנקבע בהחלטת השמאי המכריע מר אייל יצחקי בגו"ח 5449/6 לפיו הגידול בגובה המבנה מגדיל את התועלת ממנו בשיעורים הולכים ופוחתים (עיקרון התועלת השולית הפוחתת) וכי השימוש התעשייתי בחלל שמעל 5 מ' אינו נפוץ ולפיכך ייחס לו תועלת שולית של כשליש ביחס לשווי לחלל הרגיל (שהוא החלל עד לגובה זה).

מעיון בשומות המכריעות שהוצגו ע"י הצדדים, נראה כי חלק מהשומות המכריעות נוקטות בעקרון זהה, חלקן נוקטות במתן מקדם שוליות בתוספת למקדם השבחה זהה בקומות, חלק בוחנות מקדם השבחה עבור גובה מבוקש אל מעבר לגובה המבנה המותר מכח התכניות וחלק בוחנות את השוליות בגובה עד 6 מ', בין 6 מ' ל-9 מ' ומעל 9 מ' בהתאמה, זאת בנוסף לבחינת מקדם השבחה רלוונטי בכל אחת מהקומות בנפרד.

בהמשך להחלטתי בסעיף א', ההשבחה חושבה בהתאם לתוספת הנפח הנגזרת מהגבהת הקומה מעבר לגובה 4 מ', זאת תוך חישוב יחידות התועלת שהתווספו בעקבות תוספת נפח זו.

לסיכום (טרם התייחסות למקדם שוליות):

גובה קומה מעבר ל- 4 מ'

מפלס	גובה (כולל גלריה) במ'	שטח במ"ר	סה"כ נפח במ"ק	תוספת נפח מ"ק	תוספת באחוזים
קומת כניסה תחתונה עד 4 מ'	4	3209.07	12836.28	13349.73	51.0%
קומת כניסה תחתונה בהתאם לגובה המבוקש	8.16		26186.01		
קומת כניסה אמצעית עד 4 מ'	4	2397.75	9591	7768.71	44.8%
קומת כניסה תחתונה בהתאם לגובה המבוקש	7.24		17359.71		
קומת כניסה עליונה עד 4 מ'	4	2367.03	9468.12	10651.64	52.9%
קומת כניסה עליונה בהתאם לגובה המבוקש	8.50		20119.76		

גובה קומה מתחת לגובה של 4 מ'

מפלס	גובה (כולל גלריה) במ'	שטח במ"ר	סה"כ נפח במ"ק	תוספת נפח מ"ק	תוספת באחוזים
קומת כניסה אמצעית עד 4 מ'	4	355.00	1420	-134.90	-10.5%
קומת כניסה אמצעית בהתאם לגובה המבוקש	3.62		1285.10		
קומת גלריה בקומה אמצעית עד 4 מ'	4	414.29	1657.16	-157.43	-10.5%
שטח עיקרי גלריה בקומה אמצעית בהתאם לבקשה להיתר	3.62		1499.73		
קומת גלריה בקומה עליונה עד 4 מ'	4	333.12	1332.48	166.56	11.1%
שטח עיקרי גלריה בקומה עליונה בהתאם לבקשה להיתר	4.50		1499.04		

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

במקרה הנדון מדובר במבנה אשר עתיד להיות מחולק למס' מפלסים (בהתאם לבקשה להיתר) בגובה כולל של כ-27.9 מ' +, וקיימים מפלסים אשר עוברים את הגובה הממוצע המבוקש, לפיכך מצאתי לנכון לייחס מקדם שוליות אל מעבר לבחינת ההשפעה אודות הגבהת המבנה על קומותיו, במקרה כאן.

<u>לסיכום (לאחר התייחסות למקדם שוליות):</u>

<u>גובה קומה מעבר ל- 4 מ'</u>

מפלס	גובה (כולל ביניים) במ'	גובה תקרה אחרי הקלה במ'	מקדם אקווי'	מקדם שוליות	סה"כ	מקדם השבחה
קומת כניסה תחתונה	4	4	1	1	4.00	
	6	2	0.510	1	1.02	
	8.16	2.16	0.510	0.5	0.55	**1.39**
קומת כניסה אמצעית	4	4	1	1	4.00	
	6	2	0.448	1	0.90	
	7.24	1.24	0.448	0.5	0.28	**1.29**
קומת כניסה עליונה	4	4	1	1	4.00	
	6	2	0.529	1	1.06	
	8.5	2.50	0.529	0.5	0.66	**1.43**

<u>גובה קומה מתחת לגובה של 4 מ'</u>

מפלס	גובה (כולל ביניים) במ'	גובה תקרה אחרי הקלה במ'	מקדם אקווי'	סה"כ	מקדם השבחה
קומת כניסה אמצעית	4	4	1	4	
	3.62	-0.38	-0.105	-0.04	**0.99**
קומת גלריה אמצעית	4	4	1	4	
	3.62	-0.38	-0.105	-0.04	**0.99**
קומת גלריה עליונה	4	4	1	4	
	4.5	0.50	0.111	0.06	**1.01**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ג. <u>עלויות עודפות/נוספות</u>

בהתאם לחוו"ד מטעם המבקשים, עלות תוספת הגובה בבנייה מעל לגובה של 6 מ' בקומות כניסה תחתונה, אמצעית ועליונה בגין <u>עבודות שלד וגמר</u> מסתכמת בכ- 9,568,400 ₪.

בנוסף, <u>תוספת הקומות וההקלה בגובה</u> המבנה שינו את מפלסי המרתף והקרקע, וכתוצאה מכך נדרשו עבודות עפר נרחבות, דיפון ואיטום בעומקים גדולים מהרגיל אשר אינן נכללות בתוספת העלות של 40% בגין הבנייה לגובה, שכן מדובר בעלויות נוספות ונפרדות הנובעות מהתאמות טופוגרפיות ותכנון המבנה למפלסים החדשים ומסתכמות לסך של 5,777,716 ₪.

לפיכך הביא בחשבון שמאי המבקשים, תוך התייחסות למקדם עקב הארכת משך הבנייה בכ - 10 חודשים לצורך ביצוע העבודות הנוספות סה"כ ובהתאם לשיעור היוון של 6% לשנה סה"כ דחיה של 5% עבור 10 חודשים (מקדם 0.95) בגין אובדן הכנסות, הביא בחשבון עלות עודפת של 14,180,000 ₪[15] נכון למועד הקובע.

בנוסף ציין שמאי המבקש כי בהתאם לצורך מימוש ניצול הקלות הבנייה המבוקשות, נדרשו עלויות נוספות אשר לא נדרשו במסגרת המצב התכנוני הקודם בין היתר, בגין עלויות מידוף בגין הגבהת הקומה ורכישת מלגזות המותאמות לגובה קומה העולה על 6 מ'.

עלות מידוף בהתאם להצעת המחיר שצורפה, בגובה סטנדרטי בגובה (עד 6 מ') הינה כ- 998 ₪ למודול, בעוד שעלות מידוף לגובה העולה על 6 מ' הינה כ- 1,980 ₪ למודול.

הפער משקף עלות של כ- 980 ₪ למודול, הנובעת מהצורך בשימוש חומרי גלם ובפתרונות קונסטרוקטיביים המאפשרים עמידה בעומסים לגובה.

בהתאם למידע שהתקבל מאת המבקשים נדרשים סה"כ כ- 880 שדות מידוף במפלסי המבנה בחלוקה ל- 314 במפלס התחתון, 306 במפלס האמצעי ו- 261 במפלס העליון.

עלות מלגזה בהתאם להצעת המחיר שצורפה, המתאים לגובה קומה סטנדרטי (עד 6 מ') הינה כ - 107,000 ₪, עלות מלגזה בעלת גובה הרמה של כ- 8.8 מ' הינה כ- 138,000 ₪ - פער של כ- 31,000 ₪ לכל מלגזה.

בהתאם למידע שהתקבל מאת המבקשים נדרשות סה"כ 6 מלגזות, בעלות כוללת של כ- 186,000 ₪ (31,000 ₪ X 6 יח').

מעבר לעלות הראשונית בגין מידוף ומלגזות, יש להביא בחשבון גם את משך חיי המוצר.

בעוד שאורח חיים של מבנה תעשייתי סטנדרטי נאמד לתקופה של כ- 50 שנה, למערכות אלו קיימות שחיקה מהירה יותר הנובעת משימוש תפעולי אינטנסיבי, שינויי עומסים ופגיעות במהלך הפעילות השוטפת. לפיכך, יש להביא בחשבון פחת מואץ המגלם עלות תחלופה / תחזוקה משמעותית אחת לעשור, בהתאם לערכן ולהיקף השימוש הנאמדת בסך של כ- 2,140,000 ₪.

[15] כ- 15,345,000 ₪ / 1.082 (מדד תשומת הבנייה למועד הקובע).
עלויות אלו מתייחסות לעלות הבנייה הישירה בלבד ללא תקורה, פיקוח, בצ"מ ועלות בנייה עקיפה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בתגובת המשיבה לשומת המבקש נטען כי בהתאם לשומות המכריעות עולה כי ההקלה לתוספת הגובה גוררת להשבחת זכויות הבנייה, לכן לא ניתן לומר כי קיימות עלויות עודפות למרכיב הקרקע שאינן מגולמות במקדם ההשבחה שנקבע ביחס לשווי מרכיב הקרקע.
ככל וההשבחה הייתה מחושבת ללא התייחסות לתועלות השוליות הכוללות את העלויות, אזי שווי מ"ק אקווי' 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.
בנוסף, לא ניתן לקבל את האמור בחוות דעת אדריכל התכנית בשעה שאינה מציגה תכנון מפורט הכולל פתרון חניה ושטחי תפעול הכרחיים לתמרון.
זאת ועוד, כפי שהוכח בעמדת המשיבה, שווי השוק מגלם בינוי בשיעור 110% בלבד וזאת על סמך היתרי הבנייה במתחם עצמו.
מדובר על בקשה של השתתפות הציבור בעסק עצמו הפועל במקרקעין.
במידה ומבוקשת השתתפות הציבור מבוקש שהציבור ישתתף גם ברווחים.
בהתאם לחוו"ד מטעם המשיבה, עלויות הבנייה הנוספות כתוצאה מהגבהת המבנה לגובה מעל 6 מ' קומתי הינן בסך של **779,909.09** ₪ (לא כולל מע"מ).

כחלק מהדיון, טען שמאי המבקשים כי כאשר נבחן דו"ח המהנדס ועלויות עודפות, הובא הפרש שווי לפי דו"ח נת"ם ובעצם נוצרת השבחה שקרתה במקרקעין.
העלות הזו לא מגולמת בשום ערכי שווי בשונה לשומות מכריעות, כאשר נבחן השווי בהתאם לנתוני השוואה אז נתוני ההשוואה לא מגלמים את העלויות העודפות.
לא הובאה פה לידי ביטוי הפחתה בכפל לכן בחנו את העניין והבאנו דו"ח מהנדס על בסיס ההנחיה של השמאי הממשלתי המבוססת על פסיקה של חברת חשמל.

<u>החלטה</u>

טרם התייחסותי לעמדת המבקשים אציין כי ערכי השווי נבחנו בהתאם לעסקאות השוואה בהם נבחן בינוי של 4 מ' עד 6 מ' לגובה קומה ולפיכך עלויות לגובה מעל לגובה של 6 מ', אינן מגולמת בערכי השווי ויש להביאה לידי ביטוי כאן.

עם זאת, מעיון בשומות המכריעות כדוגמא החלטתה של הגב' רמה מאור בגו"ח 31410/5 בה נבחן מקדם השבחה ביחס לשיעור ההשבחה כתוצאה מאישורה של ההקלה, העומד על 1/3 מתוספת הגובה, צוין כי המקדם מגלם בתוכו את עלויות הבנייה בגין הגבהת הקומות.
בשומה מכרעת ההשבחה חושבה ביחס להגבהת גובה קומת הקרקע מגובה של 6 מ' המותרים לגובה של 8.35 מ' המבוקשים ובהתחשב בהקטנת גובה קומה א' מגובה של 6 מ' לגובה של 5.35 מ'.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהחלטתו של השמאי המכריע מר יעקב פז בגוש 31411 חלקה 31 נבחנה הגבהת גובה קומת המרתף מ-6 מ' לכדי 7.08 מ' והגבהת קומת קרקע מ-6 מ' לכדי 14.22 מ'.

בהחלטתו של השמאי המכריע מר בועז קוט בגוש 31411 חלקות 15-16 מגרשים 112-113 לפי תכנית מס' מי/בת/350/ו' נבחנה הגבהת גובה קומת המרתף מ- 6 מ' המותרים ל- 11.5 מ' תוך ניצול הטופוגרפיה הקיימת במגרש במלואה על ידי קביעת קומת הקרקע במפלס הרחוב והגבהת גובה הקומה מ- 6 מ' המותרים ל- 13.83 מ' בקומת הקרקע.
בהתאם לחוו"ד המומחה, סך עלויות עודפות בסך של 3,514,800 ₪ בגין עלויות הבנייה הנוספות הנדרשות להגבהת קומת המרתף הופחתו משווי המצב החדש.

בהחלטתה של השמאית המכריעה הגב' אורית גלן בגוש 31409 חלקה 15 נבחנה הגבהת גובה קומת קרקע מ-6 מ' לכדי 6.12 מ' והגבהת קומה א' מ-6 מ' לכדי 6.24 מ'.

בהחלטתה של השמאית המכריעה הגב' דנה שיחור בגוש 29756 חלקה 4 נבחנה הגבהת גובה קומת מרתף מ-6 מ' לכדי 7.08 מ' והגבהת קומת קרקע מ-6 מ' לכדי 14.22 מ'.

בשונה מהחלטתי במינוי מס' 160-2024 בה גובה קומה ממוצע מסתכם ב-6.5 מ', הרי שגובה קומה ממוצע כאן (קומה תחתונה, אמצעית ועליונה) הינו כ- 8 מ'.

אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה כי מקדם ההשבחה אשר חושב בסעיף ב' לא מהווה שיעור של 100% (מקדם 1) וכי ככל וההשבחה הייתה מחושבת ללא התייחסות לתועלות השוליות הכוללות את העלויות, כלומר החלת מקדם 1, אזי שווי מ"ק אקווי' במצב החדש היה אמור להיות שווה ערך לשווי מ"ק במצב הקודם.
לאור האמור לעיל, תוך התייחסות להחלטתי בסעיף ב' לעניין אופן בחינת ההשבחה, ערכי השווי והחלטות השמאים המכריעים, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין עלויות מידוף, מלגזה או הגבהת קומות מעל מפלס 0.00+, אל מעבר למקדם שהובא (אשר כאמור לא מהווה 100% חיוב אלא מעין "שיפור תכנון").
עם זאת, בבחינתי את חתכי המבנה בהתאם לתכנית היתר הבנייה, לא ניתן לטעון כי הבנייה המבוקשת בקומת הכניסה התחתונה מגולמת במקדם ההשבחה ולפיכך מצאתי לנכון להביא בחשבון עלויות עפר ודיפון בסך של 5,777,716 ₪ (טרם הפחתה בשיעור של 8.2% בגין התאמה למועד הקובע) בגין קומת כניסה תחתונה ותוספת הקומה, זאת בהתאם לחוו"ד מטעם המבקשים.
לאור האמור הובאה בחשבון הפחתה של 5,303,943 ₪ בגין עלויות עפר ודיפון.

למעלה מן הצורך אציין כי לשם בחינת סבירות התוצאה, נבחן מקדם ההשבחה בהתאם לשומות מכריעות ועמדת שמאי המשיבה, ובהן התקבלה תוצאה דומה.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ד. <u>מקדם דחיה</u>

לדידו של שמאי המבקשים טען יש לייחס מקדם עקב הארכת משך הבנייה בכ - 10 חודשים לצורך ביצוע העבודות הנוספות סה"כ ובהתאם לשיעור היוון של 6% לשנה סה"כ דחיה של 5% עבור 10 חודשים (מקדם 0.95) בגין אובדן הכנסות.

לדידו של שמאי המשיבה וחו"ד מטעמו, אין להביא בחשבון דחיה במקרה כאן.

<u>החלטה</u>

אני מסכים עם עמדת שמאי המבקשים כי הגבהת בנייה מביאה להתארכות משך הבנייה הנובעת מהקמת המבנה בהדרגה על- פי קומותיו, זאת ככל ומדובר בבקשה נוספת אל מעבר לבקשת הראשונה להיתר.

במקרה כאן מדובר בבקשה הראשונה.

זמן התארכות ההליך לא ישתנה כתוצאה מתוצאתו.

לפיכך בין אם מוגשת בקשה אשר על פי חוק יש לקיים בה דיון בוועדה המקומית לתו"ב, משך הזמן לקבלת החלטת אינו שונה במקרה בו תתקבל הבקשה כולה / חלקה או אפילו לא תתקבל כלל.

לפיכך, אין ליתן מקדם דחיה בגין הבקשה במקרה כאן.

<u>סיכום החלטות הח"מ:</u>

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי משיבה	עיקרי טענות שמאי מבקשים	החלטה
אופן הבינוי במצב הקודם	מבנה הכולל שלוש קומות כאשר כל קומה בגובה ממוצע של 4 מ' ברוטו.	מבנה הכולל שתי קומות כאשר כל קומה בגובה ממוצע של 6 מ' ברוטו. לחילופין, הוצג תחשיב לפי חלופה ב' בהתאם לשומת המשיבה.	אני מסכים עם אופן בחינת הצב הקודם בהתאם לעמדת שמאי המבקשים.
שיעור השבחה לתועלת מעבר לגובה מאושר	1/3.	במצב התכנוני החדש בוצעה הפחתה ביחס לשטחים המוצעים בגובה הנמוך/הגבוה מ- 6 מ' במקדם התאמה 10% בחלופה א' ובגובה הגבוה מ- 4 מ' במקדם התאמה 15% בחלופה ב'. הובא בחשבון כבקרה חלופה לפי תחשיב שמאי המשיבה (לפי 1/3).	יש להביא בחשבון מקדם השבחה בגין גובה העולה על 4 מ' לקומה, תוך התייחסות לשוליות בגין גובה העולה על 6 מ' לקומה לו ניתן מקדם 0.5 בגין שוליות.
עלויות עודפות/נוספות	עלות בנייה נורמטיבית מגולמת במקדם ההשבחה.	עלויות עודפות בגין ניצול זכויות בנייה לפי 14,180,000 ₪, בהתאם להצעת מחיר. עלויות נוספות בגין עלות מידוף ומלגזה בגין ההקלות המבוקשות תוך התייחסות לאורך חיים של מבנה תעשייה בסך של 2,140,000 ₪.	עלויות עודפות בגין עפר ודיפון בסך של כ- 5,300,000 ₪.
מקדם דחיה	אין לייחס מקדם דחיה.	מקדם עקב הארכת משך הבנייה בכ - 10 חודשים לצורך ביצוע העבודות הנוספות סה"כ ובהתאם לשיעור היוון של 6% לשנה סה"כ דחיה של 5% עבור 10 חודשים (מקדם 0.95) בגין אובדן הכנסות.	אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

16. תחשיב בהתאם לבסיס החלטות הח"מ:

מצב קודם					
מהות	מפלס	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם שיפור תכנון	סה"כ מ"ר אקווי'
שטח עיקרי בקומת כניסה	+0.00	4171.50	1	1	4171.50
שטח עיקרי בקומה אמצעית	+4.00	4171.50	0.9	1	3754.35
שטח עיקרי בקומה עליונה	+8.00	1668.60	0.9	1	1501.74
חצר (שטח מגרש בניכוי שטח מבוקש בקומת הקרקע בהתאם לבקשה להיתר)		4169.71	0.3	1	1250.91
סה"כ שטח מ"ר אקווי' ב"מצב הקודם", במ"ר					**10678.50**

מצב חדש					
מהות	מפלס	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם שיפור תכנון	סה"כ מ"ר אקווי'
שטח עיקרי בקומת כניסה בהתאם לבקשה להיתר	+0.00	3209.07	1	1.39	4468.79
שטח עיקרי בקומה אמצעית בהתאם לבקשה להיתר	+8.16	2397.75	0.9	1.29	2790.52
		355.00	0.9	0.99	316.31
שטח עיקרי גלריה בקומה אמצעית בהתאם לבקשה להיתר	+11.78	414.29	0.9	0.99	369.14
שטח עיקרי בקומה עליונה בהתאם לבקשה להיתר	+15.4	2367.03	0.9	1.43	3046.68
		555.00	0.9	1.00	499.50
שטח עיקרי גלריה בקומה עליונה בהתאם לבקשה להיתר	+19.9	333.12	0.9	1.01	303.97
שטח עיקרי בקומה ראשונה בהתאם לבקשה להיתר - שיפור תכנון	+23.9	333.12	0.6	1.10	219.86
חצר (שטח מגרש בניכוי שטח מבוקש בקומת הקרקע בהתאם לבקשה להיתר)		4169.71	0.3	1	1250.91
סה"כ שטח מ"ר אקווי' ב"מצב החדש", במ"ר					**13265.69**

שטח אקווי' לחיוב, במ"ר	2587.19
שווי מ"ר מבונה, בש"ח	₪ 3,500
עלויות עפר ודיפון	-₪ 5,303,943
השבחה	**₪ 3,751,221**
היטל השבחה	**₪ 1,875,610.5**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

17. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגוש 31410, חלקות 12-14, מגרשים מס' 97, 142 ו- 212 לפי תכנית מי/בת/1350', מגרש מאוחד מס' 1, בגין מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות, כדלקמן:

מהות היטל השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	13/07/2022	₪ 3,751,221	₪ 1,875,610.5

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

בכבוד רב,

חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד

"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com