תאריך: 28.05.2026
מס' בקשה/מינוי: 2557-2025
מספרנו: 4157

לכבוד

המבקשת – אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

באמצעות מר יוסף כהן שמאי מקרקעין
דוא"ל: yossi@j-cohen.com

המשיבה – הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון
דוא"ל: ashbacha@ashkelon.muni.il

באמצעות מר יעקב בן דוד שמאי מקרקעין
דוא"ל: 8538833@gmail.com

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 3064 **חלקה:** 4
מגרש: 1/1-1/4 [1] **תכנית:** 94/101/02/4
כתובת: רח' חוצות היוצר 1, אזור תעשייה דרומי, אשקלון

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מס' 2557-2025 מיום 03.12.2025, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: אישורן של הקלות.

גורם המימוש: אישורה של בקשה להיתר בניה מס' 20240527[2], מס' תיק בניין 928001.

מהות הנכס: הנכס הנדון הינו קרקע (חלקה /מגרש) ריקה ופנויה, עליה עתיד להבנות מבנה תעשייה (מפעל לייצור מזגנים-אלקטרה) בן 3 קומות.

3. מועד דיון

ביום 19.02.2026, קיימתי דיון[3] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

---

[1] בהתאם לתשריט איחוד מגרשים, שאושר ע"י וועדת משנה לתו"ב בישיבה מס' 6/97 מיום 25.03.1997.

[2] בהתאם להחלטת ועדת משנה לתו"ב, סע' 4, ישיבה מס' 20240019, מיום 31.12.2024, בגינה של החלטה זו ניתן ביום 30.10.2025 היתר בניה מס' 2025106 – יוער, בקשה זו מהווה תכנית שינויים להיתר בניה מס' 2022222 שאושר ביום 08.09.2022.

[3] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת ועידה בווידיאו (אפליקציית zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס הנדון ובסביבתו נערך ביום 30.12.2025, ע"י החת"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני כללי לנכס וסביבתו.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' חוצות היוצר 1, אזור תעשייה דרומי, אשקלון.
מס' גוש	:	3064.
מס' חלקה	:	4.
שטח חלקה רשום[4]	:	32,413 מ"ר.
מס' תכנית	:	94/101/02/4.
מס' מגרש[5]	:	1/4 - 1/1 (שטח מגרש 32,463 מ"ר).
בעלויות	:	מדינת ישראל, החלק בנכס - בשלמות.
בעלי הזכויות[6]	:	אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ. תקופת פיתוח - 48 חודשים, החל מיום 12.08.2020 ועד ליום 12.08.2024. תקופת החכירה - 49 שנים החל מיום 12.08.2020.
מהות הנכס	:	הנכס הנדון הינו קרקע (חלקה /מגרש) ריקה ופנויה, עליה עתיד להבנות מבנה תעשייה (מפעל לייצור מזגנים-אלקטרה) בן 3 קומות.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר יעקב בן דוד - שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, נערכה ע"י מר יוסף כהן - שמאי מקרקעין.
- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים, מפנקס הזכויות, מיום 07.10.2024 ומיום 05.01.2026.
- העתק טופס מידע לפי סעיף 119 א', חוק התו"ב, תשכ"ה-1965, מיום 26.09.2024 (אינו חתום).
- העתק פרוטוקול החלטת וועדת משנה לתו"ב, מס' בקשה 20240527, תיק בניין 928001, סע' 4 ישיבה מספר 20240019, בתאריך 31.12.2024.
- היתר בניה מס' 2025106, מיום 30.10.2025, שניתן בגינה של הבקשה הנדונה.
- היתר בניה (קודם) מס' 2022222, מיום 08.09.2022, שניתן בגינה של בקשה קודמת.
- העתק שומת ועדה קודמת בנכס הנדון בגין מימוש בהיתר בניה מס' 2022222, מיום 22.05.2022.
- העתק מכתב הודעת שומה בדבר שיעור השבחה-חיוב בהיטל, מיום 30.09.2025.
- העתק חוזה פיתוח מהוון, תיק מס' 10747458א, שנערך ונחתם ביום 18.11.2021.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשת), מיום 02.02.2026.
- דיון, (באמצעות שיחת ועידה בווידאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- החלטת וועדת השגות, מיום 04.04.2024, עבור הנכס הנדון.

[4] כעולה מחוות דעת הצדדים, ובהתאם למידע כמפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות.

[5] ראה הערת שוליים מס' 1.

[6] בהתאם לחוזה פיתוח (מהוון) שנערך ונחתם ביום 18.11.2021, בין רשות מקרקעי ישראל למבקשת.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- הכרעה בהשגה הראשונה, 16.11.2022, עבור הנכס הנדון (ע"י מר שלומי גבאי, מנהל מחוז ירושלים והדרום, אגף שומת מקרקעין, משרד המשפטים).
- הכרעה בהשגה הראשונה, מיום 30.06.2025. עבור גוש 3069, חלקה 6 (חלק), מגרש 18/2 (ע"י מר יחיאל שטרית, שמאי מחוזי, אגף שומת מקרקעין, משרד המשפטים).
- פס"ד, החלטות וועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- גליון תצ"ר מס' 1773/2013.
- שונות (תצ"א שונות, תוכניות רלוונטיות (לרבות תשריט איחוד) החלות על הנכס, עסקאות מכר תחשיבי הצדדים, ביקור בנכס ובסביבתו וכיוצ"ב).

7. מועד קובע

סע' 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *"השומה תיערך ליום תחילת התכנית, **או ליום אישור ההקלה** או השימוש החורג, לפי העניין .....".*

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	כללי
אישורן של הקלות	31.12.2024	מועד אישור הבקשה ע"י וועדת המשנה לתו"ב

8. תיאור הנכס והסביבה

תיאור הנכס: הנכס הנדון הינו קרקע (חלקה / מגרש מאוחד) ריקה ופנויה, עליה עתיד להבנות מבנה תעשייה (מפעל לייצור מזגנים-אלקטרה) בן 3 קומות.

כאמור, למגרש הנדון ניתן היתר בנייה קודם מס' 2022222 מיום 08.09.2022, הבקשה הנדונה במסגרת החלטה זו הינה בקשה לתכנית שינויים להיתר הבנייה הקודם.

תיאור החלקה: הקרקע הנדונה ידועה כחלקה מס' 4 בגוש 3064 שסך שטחה רשום הינו 32,413 מ"ר. החלקה מהווה את מגרש מס' 1/1-1/4 שאוחד ממגרשים 1/1 ו- 1/4 וזאת במסגרת תשריט איחוד, נספח 12 לתכנית מס' 94/101/02/4, שאושר ביום 25.03.1997 ע"י וועדת משנה לתו"ב בישיבה מס' 6/97.

צורתה של החלקה (מגרש) בלתי רגולרית, בהתאם למפורט במפה טופוגרפית בתשריט היתר הבניה לבקשה הנדונה, מידות החלקה הנדונה הינן, כדלקמן: רוחב חזית צפונית-מזרחית (גובלת בחלקה 31) הינה 148 מ', אורך חזית צפונית-מערבית (גובלת בחלקה 3) הינה 239.99 מ' (119.99 מ' + 120 מ'), רוחב חזית דרומית-מערבית (רח' חוצות היוצר) הינה 121.11 מ' (48.15 מ' + 72.96 מ'), אורך חזית דרומית-מזרחית (גובלת מבני תעשייה ודרך, איננה רציפה ונחלקת ל- 2 קטעים וזאת עקב נסיגה קווית של גבול החלקה פנימה לתחום החלקה, באורך של 17.00 מ', כפועל יוצא אורך החזית נחלק ל-2 מקטעים) הינו 264.20 מ' (127.31 מ' + 17 מ' + 60.43 מ' + 59.46 מ') – המידות הינן בהתאמה למפורט בגיליון תצ"ר מס' 1773/2013.

גבולותיה של החלקה, כדלקמן:

צפונית-מזרחית: שטח פתוח / חלקה 31.

צפונית-מערבית: שטח ציבורי פתוח/חלקה 3 ומעברה רח' אליעזר בן יהודה/דרך סלולה מחופה אספלט.

דרומית-מערבית: רח' חוצות היוצר/דרך סלולה מחופה אספלט.

דרומית-מזרחית: מבני תעשייה / דרך ללא מוצא (רח' הזגג).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנדון ממוקם ברח' חוצות היוצר, בצדו הצפוני-מערבי של אזור התעשייה הדרומי אשר הינו בצדה הדרומי-מערבי של העיר אשקלון בסמיכות לגבול המוניציפלי עם המועצה האזורית חוף אשקלון.

אזור התעשייה הדרומי ממוקם ממערב לכביש מס' 4 וממזרח לרח' אליעזר בן יהודה, וצפונית-מערבית למושב מבקיעים ומהווה מתחם תעשייה המשתרע על פני שטח נרחב ומאופיין בנגישות תחבורתית טובה בין היתר באמצעות כביש מס' 4 ושד' חיים בר-לב, המקשרים בינו לבין עורקי תחבורה ראשיים). הסביבה מאופיינת בעיקר בשימושי תעשייה מובהקים, לרבות תעשייה כבדה וקלה, שטחי אחסנה, בתי מלאכה ושימושים לוגיסטיים. באזור פועלים מפעלים ומתקנים תעשייתיים בהיקף משמעותי ובסמיכות יחסית מצויים גם מתקני תשתית ארציים. לצד זאת קיימים שימושי מסחר נקודתיים שאינם משנים את אופיו התעשייתי הדומיננטי של המתחם.

רח' אליעזר בן יהודה משמש כציר תנועה ראשי המחבר בין אזורי המגורים של העיר לבין אזור התעשייה רח' חוצות היוצר הינו רחוב רוחבי, המתפרס ממערב למזרח ומתחבר לרחובות פנימיים שונים במתחם ובהם רח' העמל ורח' האומן.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח הכולל בין היתר, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט, מדרכות מחופות לבנים משתלבות, תשתיות חשמל מים ניקוז וביוב וכיוצ"ב.

נגישות: הגישה לנכס הנדון מתאפשרת מחזיתו הדרומית-מזרחית (רח' חוצות היוצר) מיקומו של הנכס לאורך רחוב זה מקנה לו נגישות טובה, הן לתנועה פנימית במתחם והן לצירי התנועה הראשיים.

כמו כן, בבקשה הנדונה מבוקשת לנכס נגישות מרח' בן יהודה באמצעות רמפת מילוי אדמה בתחום חלקה מס' 3 (20 מ') ובתחום החלקה הנדונה (5 מ') אשר תהווה גישה ישירה לקומה 02 (מפלס 6.80+) בנוסף, קיימת גישה מחזית דרומית-מזרחית מרח' הזגג (רח' ללא מוצא).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים, להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס:

מצב קודם

תכנית מתאר מקומית מס' 101/02/4

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2023, ביום 04.07.1974.

ייעוד: "אזור תעשייה".

גדרות: חלק ו', סע' 8 - ..... ולא יעלו בגבהם על 2 מטרים מעל למפלס הקרקע הבנוני.

תכנית מס' 161/03/4 - אזור התעשייה אשקלון

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2228, ביום 17.06.1976.

ייעוד: שטח למבני תעשיה.

מס' מגרש: 1 (חלק).

תכליות: שטחים למבני תעשיה ישמשו למבני תעשיה ומבני עזר אשר מטרתם לשרת ישירות את היעוד הנ"ל, אחסנה ומוסכים.

בינוי ואחוזי בניה: במגרשים המיועדים לתעשייה, אשר גודלם עולה על 20 דונם, תותר בנייה עד 50% משטח הקרקע, הכוללים מבני עזר עד 10%, גובה הבנין הכולל לא יעלה על 12 מ'.

גדרות: הגדרות כלפי הדרכים תהיינה אטומות בגובה 2.20 - 1.80 מ' מאלמנטים ברוחב 1.20 מ' עם חבור ברוחב 10 סמ' בינהם.

תכנית מס' 23/101/02/4 - תקן חניה לעיר

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2762, ביום 12.11.1981.

תיקון מס' 23 לתכנית מתאר אשקלון ד/101/02/4 תקן חניה לעיר.

תקן חניה לתעשייה: מקום חניה 1 לרכב פרטי לכל 100 מ"ר ומקום חניה תפעולית 1 לכל 500 מ"ר.

תכנית מס' ד/3/161/03/4

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2491, ביום 07.07.1983.

ייעוד: אזור תעשיה ומלאכה.

מס' מגרש: 1 (חלק).

שטח: 71.290 דונם.

תכנית מס' 5/161/03/4

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3737, ביום 31.12.1989.

תיקון מס' 5 לתכנית מס' 161/03/4.

מטרת התכנית: בטול סע' 19 בתכנית 161/03/4 לענין הגדרת סוגי הגדרות כלפי הדרכים, קביעת סוגי הגדרות הסטנדרטיות תהא בסמכות מהנדס הועדה המקומית ועפ"י מפרט שיוגש לאישורה.

יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלליות של התכנית המפורטת 161/03/4 פרט לתיקונים שנעשו בתכנית זו.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' 7/161/03/4</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3798, ביום 09.09.1990.

<u>מטרת התכנית</u>: חלוקת מגרשים מחדש ושינויי יעודים.

<u>ייעוד</u>: אזור תעשיה.

<u>מס' מגרשים</u>: 1/1, 1/4.

<u>רשימת תכליות</u>: מבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון: מוסכים ואחסנה ועוד.

<u>טבלת מגבלות ואחוזי בניה</u>:

גודל מגרש	אחוזי בניה		מספר קומות	גובה בניין
	תכסית	סה"כ		
עד 5 ד'	40%	160%	4	16 מ'
5 - 10 דונם	40%	120%	3	14 מ'
10 - 20 דונם	40%	80%	2	12 מ'
מעל 20 דונם	40%	40%	1	12 מ'

<u>קווי בניין</u>: קדמי - 5 מ', אחורי - 4 מ', צדדי - 4 מ'.

תותר בניית מבני עזר בשטח נוסף של 10%.

<u>הערה</u>: אחוזי הבניה אינם כוללים שטחי מקלטים חנויות ומתקני מילוט.

<u>תכנית מס' 94/101/02/4 - אזור תעשיה דרומי אשקלון</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4354, עמ' 642, ביום 30.11.1995.

<u>מטרת התכנית</u>: הרחבת והסדרת אזור תעשיה הדרומי, ע"י איחוד וחלוקה מחדש, שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

<u>ייעוד</u>: אזור משולב מסחר, מלאכה, תעשייה ושירותי דרך.

<u>מס' מגרשים</u>: 1/1, 1/4.

<u>שטח מגרשים</u>: 1/1 - 17.807 דונם, 1/4 - 14.656 דונם – סה"כ 32,463 מ"ר.

<u>תכליות</u>: באזור זה המהווה שער כניסה למתחם אזור התעשיה, תותר הקמת מבנים בתכליות, כדלהלן: אולמות אירועים תצוגה ומסחר, משרדים מרכז תחבורה, מלאכה, תעשייה ותחנות תדלוק (ועוד).

<u>חניה</u>: תתוכנן עפ"י תקן חניה של תכנית המתאר אשקלון 23/101/02/4 בהתאם לתכליות בפועל במגרש.

<u>עיצוב אדריכלי</u>: גדרות - סוגי הגדרות כלפי הדרכים ובין המגרשים ייקבעו ע"י מהנדס העיר ועפ"י מפרט שיוגש לאישור הועדה המקומית.

<u>חלוקה ורישום</u>: חלוקת המגרשים תעשה ע"י מודד מוסמך בתכניות מדידה לצרכי רישום, שינוי בחלוקה או באיחוד המגרשים, שייעודם תעשייה ו/או מלאכה לא יהווה שינוי לתכנית.

<u>זכויות בניה</u>:

מס' קומות - 5 קומות, עד 21 מ' גובה.

אחוז בניה לקומה לשימושים עיקריים - קומת קרקע 50%, שאר הקומות 30% לקומה.

סה"כ אחוז בניה לחלקי שירות - 10%.

סה"כ אחוז בניה - 180%.

<u>נספח 12 לתכנית</u>: תשריט איחוד מגרשים, אושר ע"י וועדת משנה לתו"ב בישיבה מס' 6/97 מיום 25.03.1997, המגרשים אוחדו למגרש אחד, מס' 1/1-1/4, סה"כ שטחו 32,463 מ"ר.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' 4/מק/2118</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5088, ביום 25.06.2002, פרסום אחרון בעיתונים 01.08.2002.

<u>מטרת התכנית</u>: שינוי בהנחיות לחומרי גמר באזור התעשיה הדרומי.

<u>רישוי</u>

בהתאם למידע שנמסר, בין היתר, מאת הצדדים, וכפי שאותר בתיק הבניין האינטרנטי באתר המשיבה להלן תמצית מידע הרישוי:

א. היתר בניה מס' 2022222 - מיום 08.09.2022.

תיק בניין - 928001, מס' בקשה – 20210794, גוש - 3064, חלקה - 4, מגרש - 1/1-1/4.

ע"פ אישור ועדת משנה לתכנון ולבניה אשקלון, בישיבה מס' 20220005, מיום 22.03.2022, מותר: תעשיה/מלאכה - בניה חדשה, הקמת מפעל לייצור מזגנים (אלקטרה) בן 3 קומות, הכולל מחלקת ייצור, מחלקת פיתוח, מעבדות, מבנה אחסנה וייצור, חדר אוכל, מטבח מחמם, מרחבים מוגנים שירותים ותשתיות נילווים והקמת גדרות בתחום הנכס.

<u>להלן ההקלות שאושרו במסגרת הבקשה להיתר</u>:

1. הקלה במס' מקומות חניה - מבוקשות 83 חניות פרטיות ו- 24 תפעוליות במקום 195 פרטיות ו- 12 תפעוליות ע"פ תקן חניה ארצי, ע"פ תקן אשקלון (תכנית 23/101/02/4) נדרשות 200 חניות פרטיות ו- 56 תפעוליות – מאחר ומשתמשים בשירותי הסעה לעובדים תתאפשר הקטנת חניות.

2. הקלה גובה גדר - מבוקשת גדר בגובה 5 מ' במקום 2 מ' ע"פ תכנית 101/02/4, מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 4 (א) (1) (ט) בתקנות התכנון והבניה.

3. הקלה גובה קיר תומך - מבוקש קיר תומך בגובה 5 מ' במקום 3 מ' המותרים במסגרת בניה במרווחים, מהווה סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 4 (א) (1) (ט) בתקנות התכנון והבניה.

<u>מצב חדש</u>[7]

ב. בקשה להיתר בניה מס' 20240527 - תיק בנין 928001.

תאריך הגשה 09.10.2024.

בהתאם למפורט בהעתק פרוטוקול החלטת וועדת משנה לתו"ב אשקלון, סע' 4, ישיבה מס' 20240019, מיום 31.12.2024, כדלקמן:

גוש - 3064, חלקה - 4, מגרש - 1/1-1/4, יעוד -אזור משולב מסחר, מלאכה תעשיה ושירותי דרך.

<u>מהות הבקשה</u>: תכנית שינויים להקמת מפעל לייצור מזגנים (אלקטרה) בן 3 קומות.

<u>להלן ההקלות שנתבקשו</u>:

1. הקלה באחוזי בניה - בקומת הקרקע מבוקש 64.12% במקום 50% ע"י המרה מקומה ג' של 14.12% שטחים עיקריים – אושרה.

2. הקלה במס' מקומות חניה - לא מתאים לת"מ ולתקן ארצי מאחר וקיימות הסעות – אושרה.

[7] כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה "מצב חדש" הוגדר טרם החלטת וועדת משנה לתו"ב, סע' 4, ישיבה מס' 20240019, מיום 31.12.2024.לפיכך, לצורך החלטה זו, הגדרת "מצב קודם" / "מצב חדש" הינה טרם החלטת וועדת משנה לתו"ב. למען הסר כל ספק, בעניין זה, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת".

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

3. הקלה לגובה גדר - מבוקשת גדר בגובה 5 מ' במקום 2 מ' ע"פ תכנית 101/02/4, מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 4 (א) (1) (ט) בתקנות התכנון והבניה – אושרה.
4. הקלה גובה קיר תומך - מבוקש קיר תומך בגובה 5 מ' במקום 3 מ' המותרים במסגרת בניה במרווחים, מהווה סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 4 (א) (1) (ט) בתקנות התכנון והבניה – אושרה.

התקבל אישור עקרוני ממהנדסת העיר לכניסה נוספת מרח' בן יהודה. מאחר ומדובר בכביש ראשי נדרש אישור משרד התחבורה. לפיכך, בהנחיית מהנדסת העיר, אישור הכניסה הנוספת והסדרת החניה יהיה מותנה בקבלת אישור משרד התחבורה, שיהוו תנאי להיתר הבנייה.

במגרש הנ"ל ניתן היתר מס' 2022222 ביום 25.08.2022, היזם החל בעבודות חפירה וביסוס ובמקביל, הודיע לוועדה על שינוי תכנון המבנה ובגין כך הוגשה הבקשה הנוכחית.

<u>החלטה</u>: לאשר הבקשה כולל ההקלות.

<u>פירוט ההקלות</u>: - אחוזי בניה - הקלה במספר מקומות חניה - הקלה לגובה גדר - הקלה גובה קיר תומך צילום מפרוטוקול החלטת וועדת המשנה.	אילו הן ההקלות שפורטו בהחלטת וועדת המשנה לתו"ב ואף בהמלצות מנהל הנדסה פורטה בעניינה של כל הקלה התכנית ממנה היא סוטה. בנוסף, אף כעולה מעיון בתשריט הבקשה להיתר הנדונה פורטו הקלות אילו בלבד והכניסה מרח' בן יהודה <u>לא הוגדרה כלל כהקלה</u>. לאור האמור, עולה כי הבקשה לכניסה נוספת מרח' בן יהודה <u>איננה מהווה כלל הקלה</u>. כניסה זו לא הוגדרה במסגרת ההקלות המתבקשות ואף לא פורטה כל תכנית המראה כי בקשה זו מהווה סטיה מהוראותיה. לפיכך, יוער כי נפלה טעות בחוות דעת המשיבה עת התייחסה לבקשה זו כהקלה.

<u>הערת הח"מ - בהתייחס **להקלה החדשה/הנוספת** שאושרה בבקשה הנדונה</u>: הקלות מס' 2, 3, 4 אושרו במסגרת היתר בניה מס' 2022222 מיום 08.09.2022 ובגינן הומצאה חוות דעת המשיבה מיום 22.05.2022 שבה פורט כי לא קיימת השבחה בגין הקלות מס' 3, 4 (הקלה לגובה גדר, הקלה לגובה קיר תומך) נאמדה השבחה רק בגינה של הקלה מס' 2 (הקלה במס' מקומות חניה) המהווה שיפור תכנוני וסה"כ ההשבחה למועד הקובע 22.02.2022הינה 191,182 ₪.

בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה דכאן, במקרקעין שבנדון אושר היתר בניה מס' 2022222 שכלל הקלות שונות שאושרו בבקשה שבנדון, ההקלות בסע' 4-2 נבחנו בבקשה הקודמת ולכן לגביהם אין כל חבות בהיטל השבחה.

לאור האמור, בהחלטה זו הבחינה הינה בגין אישורה של הקלה מס' 1 בלבד (הקלה באחוזי בניה).

<u>היתר בניה מס' 2025106 - מיום 30.10.2025</u>:

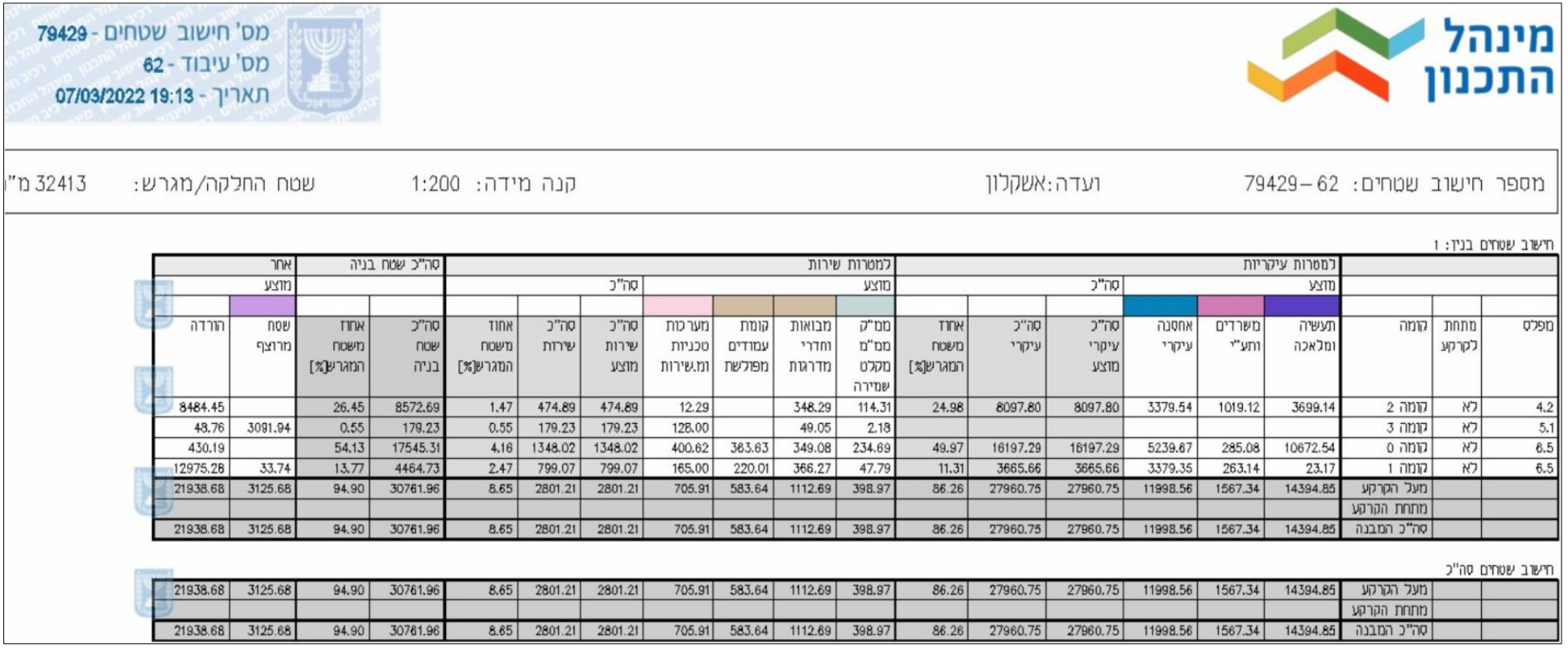
לבקשה הנדונה, בהתאם להחלטת ועדת משנה לתו"ב, ישיבה מס' 20240019, מיום 31.12.2024, ניתן ביום 30.10.2025 היתר בניה מס' 2025106, בו הותר: תעשיה/מלאכה - תכנית שינויים, תכנית שינויים להקמת מפעל לייצור מזגנים (אלקטרה) בן 3 קומות.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן טבלת השטחים מתוך תשריט היתר בניה מס' 2022222 (מס' חישוב שטחים : 79429, מס' עיבוד :62, תאריך : 07.03.2022) - **היתר בניה קודם** :



מינהל התכנון

מס' חישוב שטחים - 79429
מס' עיבוד - 62
תאריך - 07/03/2022 19:13

מספר חישוב שטחים: 62–79429 | ועדה: אשקלון | קנה מידה: 1:200 | שטח החלקה/מגרש: 32413 מ"ר

חישוב שטחים בנין: 1

			למטרות עיקריות						למטרות שירות						סה"כ שטח בניה		אחר	
			מוצע			סה"כ			מוצע				סה"כ				מוצע	
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	תעשיה ומלאכה	משרדים ותע"י	אחסנה עיקרי	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות וש.שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	שטח מרוצף	הורדה
4.2	לא	קומה 2	3699.14	1019.12	3379.54	8097.80	8097.80	24.98	114.31	348.29		12.29	474.89	474.89	1.47	8572.69		8484.45
5.1	לא	קומה 3							2.18	49.05		128.00	179.23	179.23	0.55	179.23	3091.94	43.76
6.5	לא	קומה 0	10672.54	285.08	5239.67	16197.29	16197.29	49.97	234.69	349.08	363.63	400.62	1348.02	1348.02	4.16	17545.31		430.19
6.5	לא	קומה 1	23.17	263.14	3379.35	3665.66	3665.66	11.31	47.79	366.27	220.01	165.00	799.07	799.07	2.47	4464.73	33.74	12975.28
		מעל הקרקע	14394.85	1567.34	11998.56	27960.75	27960.75	86.26	398.97	1112.69	583.64	705.91	2801.21	2801.21	8.65	30761.96	3125.68	21938.68
		מתחת הקרקע																
		סה"כ המבנה	14394.85	1567.34	11998.56	27960.75	27960.75	86.26	398.97	1112.69	583.64	705.91	2801.21	2801.21	8.65	30761.96	3125.68	21938.68

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	14394.85	1567.34	11998.56	27960.75	27960.75	86.26	398.97	1112.69	583.64	705.91	2801.21	2801.21	8.65	30761.96	3125.68	21938.68
		מתחת הקרקע																
		סה"כ המבנה	14394.85	1567.34	11998.56	27960.75	27960.75	86.26	398.97	1112.69	583.64	705.91	2801.21	2801.21	8.65	30761.96	3125.68	21938.68

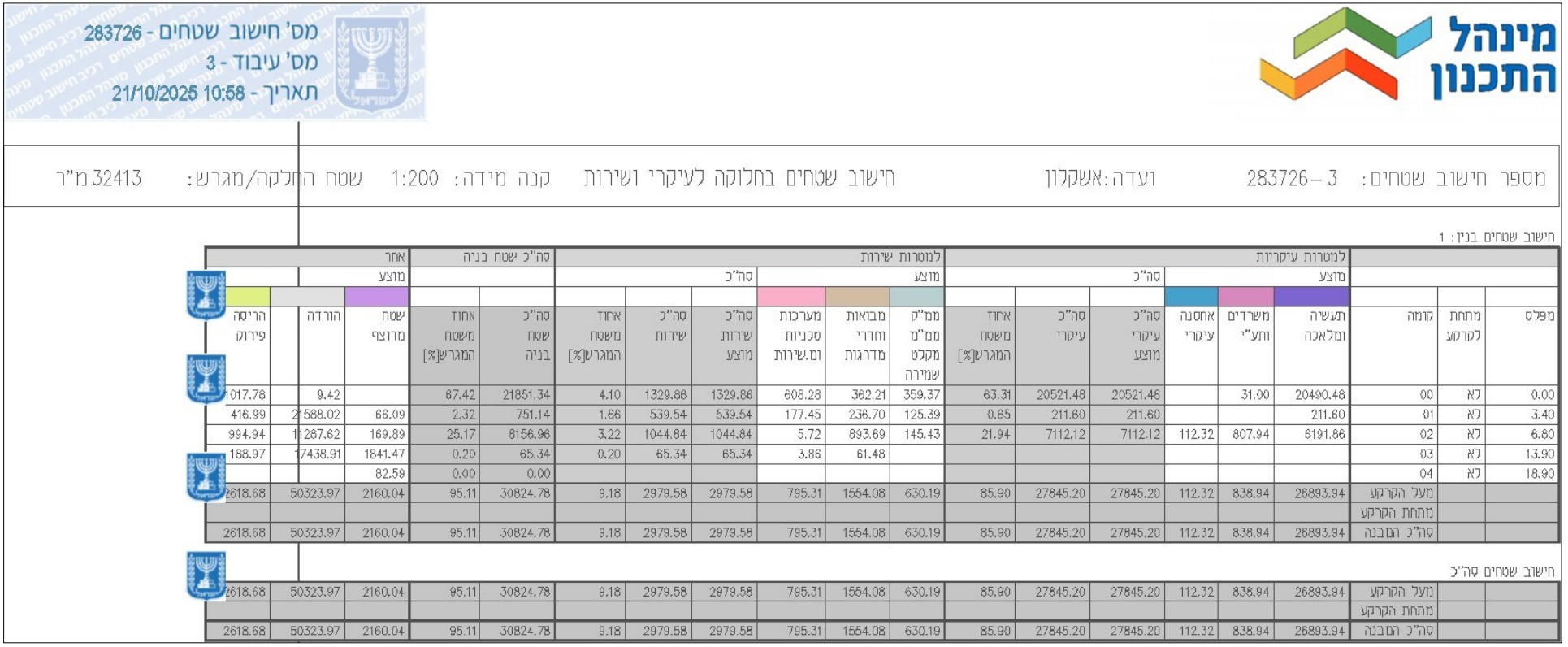
למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית ואין בה לקבוע את הזכויות התכנוניות ו/או הרישוי, האמור בהתאם לחוות דעת הצדדים ולצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן טבלת השטחים מתוך תשריט בקשה להיתר בניה מס' 20240527 ((מס' חישוב שטחים : 283726, מס' עיבוד :3, תאריך : 21.10.2025) – **הבקשה הנדונה** :



חישוב שטחים בנין: 1

			למטרות עיקריות						למטרות שירות						סה"כ שטח בניה		אחר		
			מוצע			סה"כ			מוצע			סה"כ					מוצע		
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	תעשיה ומלאכה	משרדים ותע"י	אחסנה עיקרי	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות ומדרגות	מערכות טכניות וחדרי מ.שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	שטח מרוצף	הורדה	הריסה פירוק
0.00	לא	00	20490.48	31.00		20521.48	20521.48	63.31	359.37	362.21	608.28	1329.86	1329.86	4.10	21851.34	67.42		9.42	1017.78
3.40	לא	01	211.60			211.60	211.60	0.65	125.39	236.70	177.45	539.54	539.54	1.66	751.14	2.32	66.09	21588.02	416.99
6.80	לא	02	6191.86	807.94	112.32	7112.12	7112.12	21.94	145.43	893.69	5.72	1044.84	1044.84	3.22	8156.98	25.17	169.89	11287.82	994.94
13.90	לא	03								61.48	3.86	65.34	65.34	0.20	65.34	0.20	1841.47	17438.91	188.97
18.90	לא	04													0.00	0.00	82.59		
		מעל הקרקע	26893.94	838.94	112.32	27845.20	27845.20	85.90	630.19	1554.08	795.31	2979.58	2979.58	9.18	30824.78	95.11	2160.04	50323.97	2618.68
		מתחת הקרקע																	
		סה"כ המבנה	26893.94	838.94	112.32	27845.20	27845.20	85.90	630.19	1554.08	795.31	2979.58	2979.58	9.18	30824.78	95.11	2160.04	50323.97	2618.68

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	26893.94	838.94	112.32	27845.20	27845.20	85.90	630.19	1554.08	795.31	2979.58	2979.58	9.18	30824.78	95.11	2160.04	50323.97	2618.68
		מתחת הקרקע																	
		סה"כ המבנה	26893.94	838.94	112.32	27845.20	27845.20	85.90	630.19	1554.08	795.31	2979.58	2979.58	9.18	30824.78	95.11	2160.04	50323.97	2618.68

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית ואין בה לקבוע את הזכויות התכנוניות ו/או הרישוי, האמור בהתאם לחוות דעת הצדדים ולצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 2512 מיום 05.01.2026, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין באר שבע, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	3064.
חלקה	:	4 (המספרים הישנים של החלקה 3064/1).
שטח החלקה	:	32,413 מ"ר.
בעלויות	:	מדינת ישראל, החלק בנכס - בשלמות.

חוזה פיתוח מהוון

בהתאם למפורט בהעתק חוזה פיתוח מהוון, שנערך ונחתם ביום 18.11.2021 ממנו עולים, בין היתר תמצית הפרטים הבאים, כדלקמן:

"הרשות"	:	רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל.
"היוזם"	:	אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ.
המקום	:	אשקלון.
השטח	:	32,413 מ"ר בערך.
גוש רשום	:	3064.
חלקה	:	4 (בשלמות).
מגרש(ים)	:	1/1-1/4 לפי תכנית מפורטת מס' 94/101/02/4.
המבנים	:	מפעל ייצור והרכבת מערכות מיזוג אוויר.
יום אישור העסקה	:	12.08.2020.
תקופת הפיתוח	:	48 חודשים, החל מיום אשור העסקה (12.08.2020) וכלה ביום 12.08.2024.
תקופת החכירה	:	49 שנים, החל מיום אשור העסקה (12.08.2020).
מטרת ההקצאה	:	הקמת מפעל ייצור.
היעוד	:	תעשיה ומלאכה.
שיעור הניצול	:	שטח עיקרי: 55,102 מ"ר, שטח שירות: 3,241 מ"ר, סה"כ: 58,343 מ"ר.
התמורה	:	45,229,166.67 ₪.

תמצית תנאים מיוחדים:

1. ידוע ליזם כי הקצאה זו הינה בהתאם להחלטת הנהלה 4534 מיום 06.02.2019 והחלטת הנהלה 4141 מיום 24.05.2017 אשר אישרה הקצאה בפטור ממכרז לפי תקנה 3(28) לחוק חובת המכרזים מגרשים באזור התעשייה הדרומי באשקלון.
2. ידוע ליוזם כי בהתאם להמלצת משרד הכלכלה לפטור ממכרז נקבע גודל הבינוי המינימלי ל- 26,244 מ"ר שטח עיקרי. בניית שטח זה תראה ע"י הרשות כעמידה בתנאי הסכם הפיתוח ותאפשר המרת הסכם זה לחוזה חכירה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

3. ידוע ליזם כי ההקצאה מבוססת על המלצת משרד הכלכלה לפטור ממכרז למטרת תעשיה, כפי שנקבע בתקנות חוק חובת המכרזים התשנ"ג-1993 (תקנה 2(28)).
4. ידוע ליזם כי התשלום אשר משולם על ידו לרשות הינו בגין הקרקע בלבד, עבודות התשתית והפיתוח מבוצעות ע"י החברה הכלכלית לאשקלון ובאחריותה המלאה. בגין הפיתוח יישא היזם בתשלום על פי אגרות והיטלים לרשות המקומית. ידוע ליוזם כי עליו לחתום על הסכם תשתיות עם החברה הכלכלית ו/או רשות מקומית לפי העניין וזאת כתנאי ובטרם חתימה על הסכם הפיתוח.
5. כל תוספת ניצול מכל סוג שהוא מעבר לקיבולת הבניה המותרת על פי התב"ע הן של שטחים עיקריים והן של שטחי שירות, תחויב בתשלום נוסף לרשות.
6. **מטרת ההקצאה היא תעשייה בלבד ואינה כוללת תחנת דלק או שימוש מסחרי אחר.** ידוע ליזם כי בגין כך לא הוערכו המקרקעין על פי כלל היעודים המותרים על פי התכנית התקיפה, כי אם על פי שימוש תעשיה בלבד.
7. ידוע ליוזם כי מעבר מהסכם פיתוח לחוזה חכירה מותנה בקבלת אישור משרד הכלכלה לאחר השלמת הבנייה והאכלוס התעשייתי.
8. העברת הזכויות עד 7 שנים מיום חתימת חוזה החכירה.
9. לא תותר העברת זכויות בתקופת הסכם הפיתוח.

<u>שונות</u>

א. לא קיימת כל מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס הנדון.

ב. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנתקבלו מאת שמאיי הצדדים.

ג. זכויות המבקשת (בעלת הזכויות) בחלקה הינה בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה - כעולה מחוות דעת המבקשת לא קיימת כל מחלוקת בעניין זה.

ד. הנישומה / המבקשת הינה בעלת הזכויות (החייבת) - זאת כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים בעניין זה, ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדן גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או זהות החייב/ת.

למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית ואין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) לרבות הגדרת "עצם החיוב" ובהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, יובהר כי החלטה זו הינה לאומדן השווי למועד הקובע כמפורט בה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

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

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

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

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

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר נתקבלו מאת הצדדים.

11.4 ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה, רמת הפיתוח והתשתיות.

11.6 ההחלטה שבנדון הינה להשבחה הנובעת בגין אישורן של הקלות ולאור מימושן של הזכויות בדרך של קבלת (אישור) היתר בניה.

11.7 מועד קובע – מועד אישורה של הבקשה להיתר בניה ע"י וועדת משנה לתו"ב - 31.12.2024.

11.8 **למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו נועדה למטרתה בלבד.**

11.9 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור איננו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.10 מצב משפטי – החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים קרי, בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת ההחלטה הינה לאומדני השווי למועד הקובע כמפורט.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה - שומת המשיבה	השבחה - שומת המבקשת
אישורן של הקלות	31.12.2024	₪ 8,205,000	₪ 1,950,000

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס הנדון, בהתאם למידע אשר עמד בפניי, לרבות הסכמות ונתוני הצדדים וזאת כמפורט בחוות דעתם.

ב. מהות הנכס - מגרש מס' 1/1-1/4 (בהתאם לתשריט איחוד) בתכנית מס' 94/101/2/40 אשר הוקנה למבקשת ע"פ חוזה פיתוח מהוון (שנחתם ביום 18.11.2021).

ג. שטח חלקה - 32,413 מ"ר (ע"פ נסח רישום מקרקעין).

ד. שטח מגרש - 32,463 מ"ר (ע"פ תשריט איחוד).

ה. מצב תכנוני (התוכניות החלות על החלקה הנדונה) - בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים, עולה כי אין כל חיוב בגין תוכניות אשר משביחות במסגרת "המצב הקודם" - החיוב בגין הקלות בלבד.

ו. מצב רישוי - כפי שהוגדר בהחלטה זו.

ז. מצב משפטי.

ח. גורם המימוש - אישורה של בקשה להיתר בניה (מס' 20240527).

ט. גורם ההשבחה - אישורן של ההקלות.

י. מועד קובע - 31.12.2024 (מועד אישורה של הבקשה להיתר בניה ע"י וועדת משנה לתו"ב).

יא. העדר השבחה ומימוש הקלה - בגין אישורן של הקלות אשר נדונו במסגרת היתר הבניה הקודם היתר מס' 2022222 מיום 08.09.2022 ואשר מבוקשות בבקשה הנדונה הכוללות, כדלקמן: **1.** הקלה במס' מקומות חניה (השבחה שולמה). **2.** הקלה לגובה גדר (גובה 5 מ' במקום 2 מ') - העדר השבחה. **3.** הקלה בגובה קיר תומך (בגובה 5.0 מ' במקום 3.0 מ' המותרים במסגרת בניה במרווחים) – העדר השבחה. בעניין זה, קיבלתי את עמדות/הסכמות הצדדים בגינן של הקלות אלו בבקשה הנדונה.

העובדות השנויות במחלוקת

מבוא - במקרה הנדון אושרה בקשה להיתר שינויים מס' 20240527 בישיבת ועדת המשנה לתו"ב אשקלון, סע' 4, ישיבה מס' 20240019, **מיום 31.12.2024** (להלן: "הבקשה הנדונה"), ביחס למקרקעין הידועים כגוש 3064 חלקה 4 מגרש (מאוחד) 1/1-1/4 בשטח 32,463 מ"ר (שטח חלקה 32,413 מ"ר). הבקשה הנדונה מהווה היתר שינויים בגין היתר בנייה קודם מס' 2022222 מיום 08.09.2022 (להלן: "הבקשה הקודמת"), אשר ניתן להקמת מבנה תעשייה בן 3 קומות, בהתאם לחוזה הפיתוח, על מקרקעין שייעודם ע"פ תכנית מס' 94/101/02/4 הינו אזור משולב מסחר, מלאכה, תעשיה ושירותי דרך.

במסגרת הבקשה הנדונה להיתר השינויים אושרה **הקלה באחוזי בניה** בקומת הקרקע המתבטאת בהגדלת אחוזי הבנייה בקומת הקרקע ל- **64.12%** במקום **50%** המותרים עפ"י תכנית, באמצעות המרת **14.12%** שטחים עיקריים מקומה ג' עליונה.

כאמור, הבקשה הנדונה כוללת הקלות נוספות, אשר נדונו במסגרת היתר הבניה הקודם (היתר מס' 2022222) ולפיכך אינן נדונות במסגרת החלטה זו.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>טענה מקדמית – "עצם החיוב"</u>

א. שמאי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, הקצאת הזכויות במקרקעין שבנדון כמו הרוב המכריע של המגרשים באזה"ת דרומי של אשקלון, נעשה בפטור ממכרז על פי החלטת ועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל מיום 01.06.2020.

כמקובל ברמ"י בהקצאות בפטור ממכרז, ההקצאה היא דו שלבית, בשלב ראשון המזמינה הנה במעמד "בר רשות" ורק לאחר השלמת הבניה כפוף להוראות ותנאים יחתם עימה הסכם חכירה. בהתאם להסכם הפיתוח חייבת המזמינה בתשלום עבור כל תוספת ניצול מכל סוג שהוא ומפאת חשיבות הדברים מפנה לסע' 5 בתנאים המיוחדים בהסכם הפיתוח.

עמדת המזמינה ובאי כוחה, כטענת סף העומדת להכרעת השמאי המכריע, הנה כי בנסיבות הנ"ל שעה שהמזמינה הנה "**ברת רשות**" ועל כן חייבת בתשלום לרמ"י בגין ההקלה - **לא חלה עליה חבות היטל השבחה.** חוות דעת זו המהווה שומה אחרת לשומת השבחה בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. מוגשת לחילופין, מטעמי זהירות, "מבלי לפגוע בזכויות" ועל מנת לעמוד בלוחות הזמנים שנקבעו בחוק.

ב. הכרעה - במקרה הנדון ובנסיבותיו, המבקשת מעלה טענה לפיה במועד הקובע (31.12.2024) הינה במעמד "ברת רשות" במקרקעין הנדונים מכוח חוזה פיתוח ומשכך איננה חייבת בהיטל השבחה בין היתר מאחר והיא נדרשת לשלם לרשות מקרקעי ישראל בגין מימוש כל תוספת זכויות בנייה.

טענה זו הינה עניין משפטי, בעניין "עצם החבות" לרבות "זהות החייב/ת" ומשכך, אין בסמכותי לקבוע בעניינה של טענה זו.

בהתאם להוראות סע' 14 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, עמדה בפני המבקשת האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סע' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, כדלקמן: *"..... החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו ..... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב....."*

הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה בעניין זה בפני השמאי המכריע, משכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בטענת המבקשת.

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, במקרה שלפנינו ובנסיבותיו, ההכרעה הינה בעניין גובה אומדן ההשבחה החל על המבקשת וזאת בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) בגין אישורן של ההקלות. ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בזכויות הללו הרי שעומדת לה הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה שעמדה טרם פנייתה לערר בפני שמאי מכריע יובהר, כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכה של המבקשת לערור על "עצם החיוב" ואין בהחלטה זו לקבוע כי המבקשת היא החייבת הסטטוטורית.

למעלה מן הצורך, בעניינה של טענה זו מפנה להלכות הפסוקות (מחייבות) כפי שנקבעו ע"י כב' בית המשפט העליון, כדלקמן: בר"ם 1245/15 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' נוה שוסטר בע"מ ואח', רע"א 725/05 הועדה המקומית לתו"ב השומרון נ' עוזי ושפרה בלוך ואח', דנ"א 6264/14 עוזי ושפרה בלוך נ' הוועדה המקומית לתו"ב שומרון ואח', ע"א 7084/13 בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב שומרון ואח', בר"ם 468/14 הוניגמן ובניו בע"מ נ' ועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם לסע' 6 בתנאי חוזה הפיתוח בהסכם הפיתוח המהוון שנחתם ביום 18.11.2021, כדלקמן:

<u>תשלום מיסים ותשלומי חובה אחרים</u> *- היוזם מתחייב לשלם במועדם את כל המיסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלים על-פי דין על מקרקעין ו/או על בעלים ו/או על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על המגרש ו/או בקשר עמו,* ***בגין כל תקופת הפיתוח.***

בנוסף, באשר להפניית המבקשת להוראות סע' 5, לתנאים המיוחדים כמפורט בחוזה הפיתוח המהוון, בו פורט כי בגין כל תוספת ניצול לרבות הנובעת מהקלה תחויב בתשלום נוסף לרשות בעניין זה, המבקשת לא פירטה בחוות דעתה ככל שהינה משלמת את ההשבחה כתוצאה מאישורן של ההקלות, מה משולם לרשות מקרקעי ישראל? האם ישנו "קיזוז" בתשלום עקב תשלום היטל השבחה? וכיוצ"ב. בכל מקרה, אין כל רלוונטיות למערכת החוזית (האובליגטורית) בין המבקשת לבין רשות מקרקעי ישראל ההשבחה נבחנת התאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, קרי עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, **מתן הקלה** או התרת שימוש חורג. כמו כן, בעניין זה מפנה להוראות סע' 2 (ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

עוד יוער, בהמשך לטענת המבקשת, בעניין טענתה לא פורט על ידה מכוח מה לא חלה על המבקשת חובת תשלום היטל ההשבחה. קרי, לא פורטו הוראות חוק, פסיקה וכיוצ"ב שגינן אין לחייבה.

<u>עובדה ראשונה</u> – מתודת תחשיב ההשבחה בגין אישורן של ההקלות

א. שמאי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, חוות הדעת נערכה באופן השוואתי כאשר המצב הקודם הוערך בהתאם לתוכנית בקשה להיתר מס' 2021794 והמצב החדש בהתאם לתוכנית בקשה להיתר מס' 20240527, ולא רק לשטחים העיקריים שהתווספו לכאורה בקומת הקרקע, שטחי הממ"ק לא הובאו בחשבון בשני המצבים.

<u>ניתוח השוואתי של הבינוי המאושר במצב הקודם והבינוי המבוקש במצב חדש</u>

תאור	היתר 2022222 - מצב קודם			היתר 2025106 - מצב חדש		
עקרי קומת קרקע	16,197.29	1.00	16,197.29	20,521.48	1.00	20,521.48
ממ"ק	234.69	-	-	359.37	-	-
מבואות	349.08	0.50	174.54	362.21	0.50	181.11
מפולשת	363.63	0.60	218.18	-	0.60	-
מערכות	400.62	0.50	200.31	608.28	0.50	304.14
חצר	14,867.69	0.40	5,947.08	10,561.66	0.40	4,224.66
קומה ג'	4,306.03	0.30	1,291.81	-	-	-
	36,719.03		24,029.20			25,231.39

בדיון, שיטת החישוב - ההבדל בשיטת החישוב בין חוות דעתי לשומת שמאי הועדה הוא הבדל יסודי. החלטת הוועדה, האירוע המשביח, היא החלטה בהיתר שינויים דהיינו, שינוי בין היתר מס' 2022222 (בגינו שולמה השבחה) לבין ההיתר החדש מס' 2025106, כאשר אני הבאתי בחשבון את כל השינויים באופן השוואתי בן ההיתרים - לרבות אופן יישום ושימוש בהקלה.

שמאי הועדה נתפס לטקסט המילולי וקבע, במנותק מהיתר הבניה, למעשה במנותק מהעובדות כאילו התווספו 14.12% לתכסית, וכל התוספת הנה שטחים עיקריים.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

העבודות מוכיחות אחרת. הערכה רק של ה- delta לא רק שלא מתיישבת עם הוראות החוק, היא אף מעוותת את התמונה ומחייבת תשלום כאילו על שטחים עיקריים - כאשר בפועל לא בכל הגדלת התכסית נעשה שימוש בשטחים עיקריים ולא כל הגדלת התכסית היא הגדלה ביחס להיתר הקודם. למשל, תוכנית השינויים מגדילה את הממ"ק ב- 124.68 מ"ר וזאת כמתחייב ועפ"י דרישת פיקוד העורף. הגדלת ממ"ק פטורה מהיטל השבחה. באופן שבו מבצע שמאי הוועדה את התחשיב הגדלה של הממ"ק מחויבת לפי שטח עיקרי בהיטל השבחה וזה בניגוד לדין.

עוד דוגמא שטחי המערכות בקומת הקרקע גדלו בהתאמה ב- 207.66 מ"ר בין שתי הבקשות - איזה הצדקה יש לחייב בגינן כאילו שטח עיקרי. אני יכול להמשיך ולפרט אבל אני חושב שזה עכשיו ברור שנכון מקצועית וגם מתחייב לפי הדין לבצע הערכה מלאה של השווי "במצב קודם" לעומת, השווי "במצב חדש" בטח במקרה הנדון.

<u>המרה מקומה ג' או מקומה א'</u>: אני מבקש לתקן טעות שנפלה גם בחוות דעתי, בלהט העשייה גם אני נצמדתי למלל בהחלטת הוועדה כאילו מדובר בהמרת שטחים מקומה ג' לקומת הקרקע - כך נוסח בהחלטת הועדה, אבל מעשית לא זה מצב. מאחר והבינוי בהיתר המקורי רחוק מאוד מלמצות את הזכויות בקומה א' הניוד, אפקטיבית ומהותית, הוא מקומה א' לקומת הקרקע ולא מקומה ג'. אשר על כן אני סבור כי במקום המקדם של 0.3 לזכויות מקומה ג' שקבעתי יש לקבוע מקדם של 0.6 או לכל הפחות 0.5 לזכויות המנוידות במצב קודם. יש על כך שלל החלטות של שמאים מכריעים (לרבות כאלו שהוגשו ע"י שמאי הוועדה) שהעריכו את הזכויות שנוידו במקרים דומים לפי מקדמים 0.5-0.6, אף לא אחד העריך את הזכויות במצב קודם לפי מקדם 0.1 כפי שטוען שמאי הוועדה.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, מהות ההשבחה - השבחה בגין המרת שטח עיקרי מקומה ג' לקומת הקרקע לצורך הגדלת תכסית. השטח המבונה המומר מקומה ג' הינו 4,577 מ"ר המהווה 14.12% משטח המגרש. בבדיקה של אזור התעשייה הדרומי עולה בבירור כי בנייה בקומה ג' לא קיימת ולא נדרשת, ולכן מקדם אקוויוולנטי של שטח בקומה ג' הינו נחות לעומת שטחי בנייה בקומת קרקע ולכן בהמרת שטח מקומה ג' לקומת קרקע קיימת השבחה, הובא בחשבון כי קיים אובדן שטח חצר בגין הגדלת התכסית.

<u>קביעת מקדמים אקוויוולנטיים</u>:

- עיקרי קומת קרקע 1
- עיקרי קומה א' 0.6
- עיקרי קומות ב' - ד' 0.1[8]
- שטח חצר 0.3

בתשובת המשיבה, מקדם איקוו' לשטח בקומה ג' - כמצוין בחוות דעתי, שיטתי מבוססת על העובדה כי בכל אזור התעשייה שבנדון אין כל מימוש בקומה ב' ולכן הנחיצות והמימוש הינו זניח ולא רלוונטי, כפי שנקבעו ב- 2 החלטות שמאים מכריעים:

א. בגוש 3067 חלקה 17, שומת אוולין דוידזון שמאמה התייחסה לבנייה בקומה ב' לפי מקדם 0.1.

[8] מבוסס על החלטות שמאים מכריעים באזור תעשייה דרומי: גב' אוולין דוידזון שמאמה במקרקעין בגוש 3067 חלקה 17 ולפי שומת מר חיים מסילתי בגוש 3065 חלקה 23 שטחי הבנייה מעבר לקומה א' הינם ללא כל תמורה כלכלית.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. בגוש 3065 חלקה 23 שומת חיים מסילתי שאף ניתוח שמאית והגיע למסקנה כי שווי מ"ר בקומה ב' הינו שלילי ולא כלכלי ולפי שיטתו המקדם הראוי למ"ר מבונה בקומה ב' הינו 0 !!

מפנה להכרעה במסגרת השגה ראשונה לגבי מקרקעין בגוש 3069 חלקה 6, מגרש 18/2, אזו"ת דרומי. כדלקמן: *" ..... מסיור שנערך באזור התעשייה הדרומי ומשיחה עם מחלקת ההנדסה בעירייה, עולה כי מרבית השטח לתעשייה מנוצל לבניה בתכסית קומת הקרקע בלבד, כאשר בניה בקומה א' מועטה בהיקפה, כל שכן בניה בקומות גבוהות יותר שכמעט ואינה קיימת, למרות שאפשרית בתב"ע. מה שהופך את ערך הזכויות הבניה בקומות ב' וג' לזניח ....."*.

שווי מקדם לחצר: המגרש הנדון בשטח של 32.4 דונם עם "חצר" יחסית גדולה כך ששטח שולי של החצר נקבע לפי מקדם איקוו' של 0.3, נקבע בהתאם לתועלת השולית של החצר לפי מחקר דלפי (לשכה 2020- "סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה התנאי מידע חסר") שהיינו בממוצע 32%, חציון 30%.

שיטת החישוב של שמאי הבעלים: כפי שעולה מהבקשה להיתר הבנייה "מבוקש 64.12% במקום 50% על ידי המרה מקומה ג' של 14.12%".

בחשבון פשוט מדובר על המרה של 32,413 מ"ר X 14.12% = 4,576.7 מ"ר ולא כפי שהוצג בשומת שמאי המבקשת ששטח המנויד הינו 4,324 מ"ר. כמו כן, אין כל רלוונטיות להביא בתחשיב ההשבחה את שטחי המבואות, מפולשת ומערכות בגוף התחשיב. הנתון הרלוונטי שצריך להתבטא הינו הגדלת שטח עיקרי בקומת הקרקע והקטנת החצר בגין ההמרה.

בדיון, טענה המבקשת שהמקדם צריך להיות 50% כי זו קומה ראשונה, אבל בבקשה מנוידות זכויות של קומה שניה, יש לנו קומת קרקע, קומה ראשונה, קומה שניה והבקשה בתכנית הם מניידים מקומה שניה וזה כתוב בצורה ברורה וחד משמעית ולכן מקדם ההתאמה האיקוו' הוא 0.1, והבאתי את שומת חיים מסילתי שמוכיחה שזכויות בניה בקומה ב' לא שוות כלום, אפס.

מקדם חצר - לא ניתן לקבוע באופן גורף 0.4, יש לראות את שטח המגרש ואת שטח החצר התפעולית יש כאן 32 דונם וקיבל פטור מחניות אז תועלת החצר היא זניחה יותר.

ניוד אחוזי בניה - בהתאם לטבלת הזכויות מבוקש לבנות 63.94% בקומת הקרקע כשטח עיקרי במקום 50% כמותר על התב"ע, לכן יש פה ניוד הגדלה של זכויות כ- 14% עיקרי ולכן זה ממ"ק ושטחים נילווים וכיוצ"ב, זה שטח עיקרי שמנויד מקומה ב' לקומת הקרקע על חשבון הפסד חצר. ולכן כל התחשיב מתמצה בקביעת המקדמים הנכונים לאחוזי בניה מקומה עליונה שהערך שלהם נחות כפי שהוסבר ומקדם איקוו' של החצר.

ג. הכרעה – במקרה הנדון שבפנינו, קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למתודה הראויה בה יש לנקוט בגין אומדן שווי ההשבחה הנובעת מאישורה של ההקלה המבוקשת.

בהתאם לעמדת המבקשת, לצורך אומדן שווי ההשבחה יש לקבוע את מסגרת "המצב הקודם" בהתבסס על היקף זכויות הבניה אשר נוצלו בפועל בהתאם להיתר בנייה קודם (מס' 2022222 המהווה מימוש חלקי) וזאת במלואו, לרבות שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומת הקרקע, וכן שטח עיקרי בהיקף של 4,306.03 מ"ר מקומה ג'.

ובמסגרת "המצב החדש" יובאו מלוא הזכויות המבוקשות במסגרת הבקשה הנדונה בקומת הקרקע

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ואת ההשבחה יש לאמוד כהפרש בין היקף שטחי הבנייה האיקוו' שאושרו בהיתר הקודם לבין שטחי הבנייה האיקוו' המבוקשים בבקשה הנדונה.

בהתאם לעמדת המשיבה, לצורך אומדן שווי ההשבחה יש לקבוע את מסגרת "המצב הקודם" בהתבסס על שטח עיקרי בלבד המותר בהתאם להוראות התכנית ויתרת חצר בהתאמה, וכן שטח עיקרי מקומה ג' המהווה 14.12% משטח המגרש, בהיקף של 4,577 מ"ר.

ובמסגרת "המצב החדש" יובא השטח העיקרי המבוקש במסגרת הבקשה הנדונה בקומת הקרקע ויתרת חצר בהתאמה, ואת ההשבחה יש לאמוד כהפרש בין היקף שטחי הבנייה האיקוו' (עיקרי וחצר) המותרים ע"פ תכנית, לבין שטחי הבנייה האיקוו' (עיקרי וחצר) המבוקשים בבקשה הנדונה.

במקרה הנדון ובנסיבותיו, לא קיבלתי את המתודה בה נקטה המבקשת, בעניין זה יוער תחילה כדלקמן: בהתאם לחוזה פיתוח מהוון שנחתם ביום 18.11.2021, הן תקופת הפיתוח והן תקופת החכירה הינם מיום אישור העסקה, **12.08.2020**. קרי, המבקשת הינה בעלת הזכויות לאחר אישורן של כל התוכניות הקיימות בחלקה/מגרש וכל היתר בניה מכוחן של תוכניות אילו איננו בר חיוב בהיטל השבחה, למעט בקשתן של הקלות אשר הינן ביחס למותר ע"פ תוכניות אילו.

במסגרת היתר הבניה הקודם (מס' 2022222 מיום 07.03.2022) מומשו זכויות בניה באופן חלקי וכן נתבקשו 3 הקלות שונות, כאשר בהתאם לחוות דעת המשיבה 2 אינן ברות השבחה ואחת ברת השבחה שבגינה חויבה המבקשת.

במסגרת הבקשה הנדונה נתבקשו 4 הקלות, כאשר 3 מתוכן הינן בדומה להקלות אשר נתבקשו במסגרת היתר הבניה הקודם.

כאמור, בחינתה של הקלה נבחנת ביחס לבקשה להיתר המבוקשת. קרי, מה אותה הקלה השביחה ביחס לזכויות המבוקשות ולכן במקרה הנדון אין רלוונטיות לטענת המבקשת. לשם הבהרת הדברים אסביר זאת על דרך הדוגמא, ישנו מגרש עם זכויות בניה ל- 100 מ"ר, בעלי הזכויות הינם בעלים לאחר אישורה של התכנית, כיום מבוקש היתר בניה למימוש חלקי של 60 מ"ר + הקלה במקרה זה תיבחן ההשבחה אותה יוצרת ההקלה ביחס ל- 60 מ"ר המבוקשים בלבד, לא ניתן להביא במסגרת "המצב הקודם" שטח מותר של 100 מ"ר ע"פ התכנית ובמסגרת "המצב החדש" שטח של 60 מ"ר + הקלה, כי הרי במצב שכזה לא יהיה חיוב בהשבחה, ולאחר מכן בעתיד שבעלי הזכויות ירצו לממש את יתרת השטח בסך של 40 מ"ר הם לא יחויבו היות והינו מכוחה של התכנית וכך כפועל יוצא עולה כי ההקלה לא חויבה (איון ההשבחה). כך במקרה שבפנינו, במסגרת היתר הבניה הקודם שבעלי הזכויות הינם לאחר אישורן של התוכניות אין כל חיוב (למעט ההקלות) והמבקשת רוצה שיכירו בזכויות אילו במסגרת "המצב הקודם", בנסיבות העניין לא ניתן לקבל עמדה זו.

ליתר פירוט, **גורם המימוש** במקרה הנדון הינו בדרך של בקשה **להיתר בניה**. קרי, במצב זה, מתבקש מימושן של זכויות הנובעות מכוחן של תוכניות ובנוסף, זכויות הנובעות מכוחן של ההקלות. הזכויות הממומשות הנובעות מכוחן של התוכניות, בהתאם "להלכת פמיני", יש לבחון אותן למועד הקובע לאישורן של התוכניות, כאשר במקרה הנדון המבקשת הינה בעלת הזכויות לאחר אישורן.

בעניין הקלות - שונים הם פני הדברים, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה סעיף 1 (א), כדלקמן: *"השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, **מתן הקלה** או התרת שימוש חורג;".*

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם לפרשנות דווקנית של הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, יש לבחון את ההשבחה שנוצרה ממתן ההקלה, מה אותה הקלה עצמה **כרכיב עצמאי ונפרד** תרמה לעליית שווי המקרקעין {לא בכדי כמפורט בסע' 1 (א) לעיל, עניין זה פורט בנפרד, בפסיקים בין גורמי ההשבחה - לא נכתב לשם הדוגמא *"עקב אישור תכנית ומתן הקלה"* - זאת על מנת ליצור הבחנה ברורה בין גורמי ההשבחה כגורמים נפרדים ועצמאים. במילים אחרות, מלשון החוק עולה הבחנה ברורה בין גורמי ההשבחה השונים, כאשר כל אחד מהם מהווה רכיב עצמאי ונפרד, הבחנה זו באה לידי ביטוי בניסוח הלשוני של ההגדרה, המונה את גורמי ההשבחה באמצעות פסיקים ולא כנוסח מצרפי. משמע, אין המדובר במקשה אחת של "אישור תכנית ומתן הקלה", אלא בגורמי השבחה נפרדים, אשר כל אחד מהם נבחן בפני עצמו, בהתאם למועדו ולנסיבותיו}.

ההקלה "שייכת" לאותה החלטת וועדת המשנה לתו"ב, ועל כן יש לבחון את ההשבחה בגין הקלה זו בהתאם למבוקש בבקשה להיתר הבניה.

כאמור, הקלה "באה לעולם" **רק** בגורם המימוש בדרך של בקשה להיתר בניה (ואיננה באה בגורם מימוש במכר). ההקלה, הינה מעבר לזכויות התבעיו"ת **המבוקשות** בבקשה להיתר הבניה ולכן "המצב הקודם" בעניינה בעצם זה המבוקש בבקשה להיתר הבניה המממש את הזכויות התבעיו"ת בפרוגרמת הבניה המבוקשת.

רוצה לומר, "מצב קודם" זה הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר הבניה ללא הקלות, "מצב חדש" זה הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר הבניה בתוספת ההקלות, כך הזכויות התבעיו"ת המבוקשות "מתקזזות" בין שני מצבי תכנון אילו, ונותרות לבחינה ההקלות עצמן.

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב יש לאמוד את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישורה של הקלה. קרי, יש לאמוד את ההשבחה שיצרה הקלה זו בלבד, ולכן על מנת "לבודד" את גורם ההשבחה אותו יוצרת ההקלה עולה כי המתודה הנכונה במקרה הנדון ובנסיבותיו הינה "שיטת הדלתא" המביאה את בחינת "התוספות" בלבד אותן יוצרות ההקלות. להזכיר כי במקרה דכאן אנו עוסקים בעיקרם של דברים בהשבחות המחויבות מעבר למותר בהתאם לתוכניות החלות על הקרקע. קרי, "השבחות עודפות" מעבר לתוכניות אשר אינן מחויבות בהיטל השבחה.

בסיכומו של עניין, הנני סבור שכל מקרה יש לבחון לגופו של עניין, לא בכל מקרה בחינת ההשבחה במסגרת "מצב קודם, למול, מצב חדש" הינה ישימה ונכונה לבחינת שווי ההשבחה, "שיטת הדלתא" הינה שיטה מקובלת ובחלקם של המקרים היא המתאימה והנכונה, הבוחנת בצורה מדויקת יותר את ההשבחה האמורה, ובמקרה הנדון היא המתאימה יותר.

כאמור, במקרה הנדון המבקשת הינה בעלת הזכויות לאחר אישורן של התוכניות, כך שבעניין מימוש הזכויות התבעיו"ת אין כל חיוב, ונותר לבחון את ההשבחה אותן יצרו ההקלות ביחס למבוקש, קרי "שיטת הדלתא", כאשר ההקלות "רוכבות" על הזכויות התבעיו"ת. בענין זה, מפנה כדלקמן: עמ"נ 3657-10-19 אברמסון נגד הועדה המקומית לתו"ב הרצליה, עמ"נ 2396-08-16 יוסף נקר ובניו(1991) בע"מ נגד הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה, החלטת ועדת ערר הר/10/85039 סאנדאנס אינטרנשיונל לימיטיד נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה.

סיכום, בהתאם לאמור, "המצב הקודם" בעניינה של ההקלה איננו נגזר מהיקף מימוש בפועל במסגרת היתר הבניה הקודם, אלא מן הזכויות התכנוניות המותרות מכוח התוכניות שחלות כפי

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שהיו ניתנות למימוש במסגרת הבקשה להיתר הנדונה אלמלא ניתנה ההקלה, "המצב החדש" משקף את מימוש הזכויות לאחר מתן ההקלה, בהתאם לאופן יישומה בפועל.

בהתאם להוראות התכנית החלה (מס' 94/101/02/4) ניתן לממש 50% שטח עיקרי בקומת הקרקע ו- 30% שטח עיקרי בכל קומה שמעל קומת הקרקע (סה"כ 4 קומות), ובנוסף שטחי שירות בהיקף של כ- 10% לכלל הקומות וזאת ללא מגבלה בגין מיקומם.

במקרה הנדון, עולה כי בהתאם להוראות התכנית סה"כ שטח השירות לכלל המגרש מהווה 10% (3,246.30 מ"ר = 0.1 * 32,463 מ"ר שטח מגרש) והינו יכול להתפרש בגמישות תכנונית בין הקומות ללא מגבלה במיקומו בין הקומות. מכאן עולה כי במסגרת ההליך הנדון לא נדרש כלל להכריע בגין חלוקת השינויים הפנימיים בין הקומות, אלא יש לבחון את ההשבחה בהתאם להקלה כפי שאושרה ע"י וועדת המשנה לתו"ב, אשר הוגדרה כהקלה ב- **אחוזי בניה** ע"י הגדלת אחוזי הבניה המותרים בקומת הקרקע וזאת ע"י המרת שטחים עיקריים מקומה ג'.

בעניין זה יוער, בהמשך לטענת המבקשת כי נפלה טעות והמרת השטח הינו מקומה א' ולא קומה ג' בעניין זה, לא קיבלתי את הטענה, ראשית מהטעם כי בפרוטוקול החלטת הוועדה פורט כי המרת השטחים הינה מקומה ג' ולא קומה א'. יתרה מכך, בתכנית הבקשה הנדונה פורט ע"י המבקשת עצמה בעניין ההקלה כי המרת השטחים הינה מקומה ג'.

רוצה לומר, אף שהיקף השטחים המבוקשים בקומה א' (מפלס 3.40) הינו נמוך וקיימת היתכנות להמרה וזאת כנטען ע"י המבקשת, בהינתן כי קומת השטח המומר הוגדרה מפורשות הן בבקשת המבקשת עצמה והן בפרוטוקול החלטת וועדת המשנה לתו"ב ההתייחסות להמרת השטח תהיה בהתאם (ניתן היה לקבל את עמדת המבקשת באם ההמרה הייתה מוגדרת מקומות עליונות וזאת ללא הגדרת קומה ספציפית).

בנוסף, בשולי הדברים יוער כי לאור היקף השטח המותר בקומה ב' (מפלס 6.80) ע"פ הוראות התכנית (מס' 94/101/02/4) שהינו 9,724=30% מ"ר ולאור השטח המבוקש אשר הינו 21.94% =7,112.12 מ"ר, עולה כי לא ניתן היה לנייד שטח מקומה ב' (מפלס 6.80).

<u>בבקשה הנדונה הקומות הוגדרו, כדלקמן</u>:

מפלס	קומה	-	
0.00	**00**	**קרקע**	בהתאם להוראות התכנית מותר 5 קומות עד גובה של 21 מ' וזאת ללא הגדרה ו/או מגבלה לגובה קומה.
3.40	01	א'	
6.80	02	ב'	
13.90	**03**	**ג'** - גג טכני למערכות	
18.90	04	ד'	

היקף השטח המנוייד המאושר בין הקומות במסגרת ההקלה (מקומה ג' לקומת הקרקע) - השוואה בין זכויות התכנית (מס' 94/101/02/4), לבין, המימוש המבוקש בבקשה הנדונה:

קומה	שטח עיקרי המותר ע"פ תכנית	שטח עיקרי ע"פ הבקשה הנדונה	שטח המרה	יתרת זכויות לניצול
קרקע - מפלס 0.00	16,207	20,521.48	+ **4,314.98**	-
קומה ג' - מפלס 13.90	9,724	0.00	**- 4,314.98**	5,408.92

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ההקלה שניתנה בעניינו הינה הגדלת היקף השטח העיקרי בקומת הקרקע מעבר לשיעור של 50% המותר ע"פ הוראות התכנית וזאת באמצעות ניוד (המרה) של זכויות בניה מקומה ג' (מפלס 13.90) ההקלה איננה מתייחסת, כשלעצמה, לתכסית, לשטחי שירות, או, להיקף שטחי החצר.

בהקשר זה יובהר, כי אין באמור כדי לקבוע שכלל השינויים התכנוניים בין ההיתר הקודם לבקשה הנדונה בוצעו בפועל מקומה ג' בלבד, אלא שלצורך אומדן ההשבחה נשוא ההקלה יש להידרש לאופן שבו הוגדרה ואושרה ההקלה במסגרת החלטת וועדת המשנה והבקשה.

אף מבחינה תכנונית-כלכלית, ובשים לב לדפוסי המימוש המקובלים באזור התעשייה, סביר כי ניוד זכויות לקומת הקרקע ייעשה ביחס לזכויות בעלות נחיתות תפקודית וכלכלית המצויות בקומות העליונות, ולא ביחס לזכויות בקומות נמוכות יותר. לפיכך, ההשוואה הרלוונטית לצורך אומדן ההשבחה הינה השוואה ממוקדת בין ערכם של השטחים העיקריים במצב הקודם - כזכויות עיקריות המיועדות למימוש בקומה ג' - לבין ערכם במצב החדש, לאחר ניודם לקומת הקרקע מכוחה של ההקלה המאושרת. בנסיבות אלו, לא מצאתי כי יש מקום לבצע תחשיב כולל של כלל רכיבי הבינוי והשינויים התכנוניים בין ההיתר הקודם לבקשה הנדונה וזאת כפי שנקטה המבקשת, אלא להתמקד בתרומתה הכלכלית של ההקלה נשוא הדיון בלבד ("שיטת הדלתא") וזאת בהתאם לאופן שבו הוגדרה ואושרה בהחלטת וועדת המשנה לתו"ב.

בהתאם לכך, במסגרת "המצב הקודם" הובאו בחשבון שטחים עיקריים בהיקף של 4,314.98 מ"ר כזכויות המיועדות למימוש בקומה ג', ואילו במסגרת "המצב החדש" הובא בחשבון אותו היקף שטח עיקרי הממומש בקומת הקרקע מכוח ההקלה, תוך הבאה בחשבון של גריעת שטח חצר בהקבלה הנובעת מהגדלת הבנייה בקומת הקרקע וזאת בדומה לעמדת המבקשת.

בנוסף, עולה כי במקרקעין בייעוד תעשייה מסורתית, בינוי של 3 - 4 קומות איננו מהווה את המימוש האופטימלי וזאת אף במקרים שבהם התכנון התקף מתיר בנייה לגובה זה. בפועל, דפוס הבינוי המקובל והיעיל ביותר במתחמים מסוג זה הינו הקמת מבנה חד-קומתי, או מבנה הכולל קומת קרקע דומיננטית בגובה מירבי, לעיתים בשילוב קומה חלקית למשרדים או לשימושים נלווים. העדפה תכנונית-כלכלית זו נובעת ממספר שיקולים מצטברים, וביניהם בין היתר: יצירת נפח שטח עבודה (ו/או אחסנה) רציף ואפקטיבי בקומת הקרקע, המאפשר גמישות תפעולית מרבית; חיסכון ניכר בעלויות הקמה, שכן בנייה חד קומתית או נמוכה מאפשרת שימוש בבנייה תעשייתית-מודולרית, לעומת, בנייה קונבנציונלית יקרה למבנים בני מספר קומות; כושר נשיאת עומסים גבוה משמעותית של רצפת קומת הקרקע בהשוואה לרצפת הקומות עליונות, המגביל בפועל שימושי תעשייה כבדה בקומות גבוהות; שיקולי נגישות, שכן שימוש בקומות עליונות מחייב פתרונות אנכיים (מעליות, רמפות) הגוזלים שטחי חצר ושטחי תפעול ואף דורשים תחזוקה שוטפת (כגון: מעליות); וכן היבטי תפעול וארנונה, בהיות שהארנונה נגבית לפי מ"ר בנוי ולא לפי נפח, כך שבנייה לגובה בקומות מגדילה עלויות קבועות ללא תרומה פונקציונלית זהה.

במקרה שבפנינו, בהתאם לתשריט הבקשה להיתר הבנייה הנדונה, מתוכנן על המגרש מבנה תעשייה בן 3 קומות שאינן שוות בהיקפן ובאופיין, כאשר קומת הקרקע מהווה את המרכיב הדומיננטי במבנה. קומת הקרקע כוללת בין היתר חללים בגובה כפול, ומחולקת לייצור, שיווק ואחסנה בגבהים משתנים של כ- 5.62 מ' ועד כ-14.6 מ'.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מבנה זה תואם את דפוס הבינוי היעיל והמבוקש לרוב באזורי תעשייה למבנים למפעלי תעשייה מסורתית ומעניק יתרון תפקודי וכלכלי מובהק. עוד עולה כי בבקשה הנדונה הקומות העליונות מתפקדות כשטחי תעשייה עיקריים בעלי עצמאות תפקודית מלאה ובנוסף כוללות שטח למשרדי הנהלה, שירותים נלווים, מטבחונים ושטחים טכניים, מאפיינים אלו מחזקים את המסקנה לפיה תרומתן התפקודית והכלכלית של הקומות העליונות נמוכה ביחס לשטחי קומת הקרקע המהווים את עיקר השטח התפעולי והיצרני במבנה.

לעומת זאת, לרוב קומה ג' (הקומה שממנה בוצע הניוד נשוא ההקלה) מהווה קומה עליונה אשר בהתאם לאופייה ולמיקומה משמשת לרוב לשימושים משלימים בלבד, ובעלת תרומה תפקודית ושווי נמוכה משמעותית ביחס לשטחי קומת הקרקע וזאת כאשר מדוב במצב בו המגרש מישורי (ללא הרמפה מרח' בן יהודה). בנסיבות אלו, מימוש זכויות תעשייה ומשרדים בקומה ג' מהווה לרוב מימוש בעל תרומה שולית יחסית, בפרט ובשים לב לאופי הסביבה ולדפוסי הבינוי הקיימים.

במילים אחרות, במגרשים בעלי טופוגרפיה מישורית, בדומה לרובן המוחלט של המגרשים באיזור תעשייה מסורתית, קומה ג' (אשר במפלס 13.90 מ') או שאיננה ממומשת, או, לרוב בעלת מימוש עבור מימושים משלימים (כגון: משרדים, חדר אוכל, מלתחות עובדים וכיוצ"ב) וזאת מהטעם כי עבור הנגשה לקומה זו עבור פעילות יצרנית מצריכה בינוי רמפות נגישות בעלות גבוה, גריעת שטחי חצר וכיוצ"ב ולכן מקדם ההתאמה בגינה של קומה זו הינו נמוך. אולם, ספציפית במקרה שבפנינו המצב שונה בעניינה של קומה זו (קומה ג') ביחס למגרשי ההשוואה מהסביבה, אסביר: בבקשה הנדונה שבפנינו (מה שלא היה בהיתר הבניה הקודם) נתבקשה הסדרת כניסה נוספת מרח' בן יהודה קרי, הנגישות לקומת הקרקע (מפלס 0.00 ±) הינה מהחזית הדרומית-מערבית מרח' חוצות היוצר זאת הנגשה ישירה לקומת הקרקע. כאמור, הבקשה לכניסה נוספת מחזית צפונית-מערבית מרח' בן יהודה, באמצעות מילוי אדמה בשטח השצ"פ (חלקה 3) ברוחב 20 מ' ובשטח קו הבניין לחזית זו ברוחב 5 מ', מהווה רמפת נגישות ישירה לקומה ב' (מפלס 6.80 מ') אשר לגביה נתבקשו חניות פתוחות, ובינוי בהיקף שטחים עיקריים של 7,112.12 מ"ר (21.94%) ו- 1,044.84 מ"ר שטחי שירות (3.22%), כלומר מדובר בקומה דומיננטית, עם הנגשה ישירה ממפלס רחוב, המהווה כעין "קומת קרקע עליונה" וקומה ג' הינה הקומה מעליה. קרי, בהתאם לעמדת המשיבה במגרש תעשייה מקדם ההתאמה לקומת הקרקע הינו 1.00 ולקומה שמעליה (קומה א') הינו 0.60.

רוצה לומר, לא ניתן בנסיבות המקרה, בבקשה הנדונה לראות את קומה ג' האמורה ככזו המצריכה הנגשה מקומת הקרקע (מפלס 0.00 ±) עד אליה וזאת בדומה למגרשים בעלי טופוגרפיה מישורית ובהתאם לגזור מקדם התאמה זהה, לקומה ג' בבקשה הנדונה ישנו יתרון הנגשה היות והיא ממוקמת מתחת לקומה עם רמפת נגישות ישירה מרח' בן יהודה כך שישנו צמצום הפער ביחס למגרשים בעלי טופוגרפיה מישורית והיישום למימושה של קומה זו הינו גבוה יותר.

מעיון בהחלטות שמאים מכריעים, ובין היתר החלטת השמאי המכריע מר חיים מסילתי גו"ח 3065/23, החלטת השמאית המכריעה גב' אוולין דודזון גו"ח 3067/17, החלטת השמאי המכריע מר דוד דדון גו"ח 3065/17, החלטת השמאית המכריעה גב' יעל הרון גו"ח 3063/17 עולה, כדלקמן:

- לשטחים העיקריים בקומת הקרקע מיוחס מקדם שווי מלא (1.00), המשקף את מיקומם האופטימלי ואת תרומתם התפקודית המלאה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- לשטחים העיקריים בקומות העליונות (למעט קומה א') מיוחסים מקדמי התאמה נמוכים יותר הנעים בטווח של 0.1 - 0.3, בהתאם לאופי השימוש והתרומה הכלכלית בפועל.
- לשטחי חצר מיוחס מקדם ביניים, אשר ברוב ההחלטות עמד בטוח של 0.3 - 0.35.

לאחר בחינת המאפיינים התכנוניים, הפונקציונליים והכלכליים של המגרש הנדון, ולאחר עיון בהחלטות שמאים מכריעים שניתנו במגרשים דומים באזורי תעשייה, מצאתי כי בנסיבות המקרה הנדון יש לקבוע מקדמי התאמה (איקוו') אשר משקפים באופן מאוזן ונכון את השווי היחסי של השטחים העיקריים במסגרת מיקומם הקודם (ע"פ תכנית), לעומת, מיקומם החדש (ע"פ הבקשה הנדונה) וכן את תרומת שטחי החצר.

בהתאם לאמור ובשים לב שההקלה בעניינו בהתייחס לניוד שטח עיקרי מקומה ג' (לרבות מיקומה בהתאם לבקשה הנדונה עם נגישות לקומה מתחתיה, קומה ב', מרח' בן יהודה כפי שפורט לעיל) לקומת קרקע, הנני קובע את מקדמי ההתאמה (איקוו') הבאים לצורך אומדן ההשבחה, כדלקמן:

- מקדם התאמה איקוו' 1.00 לשטח עיקרי בקומת הקרקע, מקדם התאמה איקוו' 0.25 לשטח עיקרי בקומה ג' (המגלם בתוכו הנגשה מרח' בן יהודה לקומה מתחת כפי שפורט לעיל). בהתאם לכך, ההשבחה הנובעת כתוצאה מניוד השטחים עומדת על **0.75** ומשקפת את התועלת הכלכלית שנוצרה כתוצאה מהעברת השטחים מקומה ג' לקומת הקרקע.
- מקדם התאמה איקוו' **0.35** לשטח החצר (המגלם היקף שטחי חצר נרחבים).

מקדמים אלו עולים בקנה אחד עם דפוסי הבינוי והניצול המקובלים באזורי תעשייה מסורתית, עם החלטות השמאים המכריעים שפורטו, ועם אופן יישום ההקלה בפועל במקרה הנדון, המאפשרים לאמוד את תרומתה הכלכלית של ההקלה בגין ניוד שטח עיקרי מקומה ג' לקומת הקרקע.

עוד יוער בשולי הדברים, כאמור במסגרת היתר הבניה הקודם לא נתבקשה הסדרה לקומה ב' באמצעות כניסה נוספת מרח' בן יהודה, עניין זה נתבקש בבקשה הנדונה. בנוסף, כפי שפורט בהתאם לעמדת המשיבה מקדם קומת קרקע הינו 1.00 ואילו קומה א' שמעליו הינה במקדם 0.6, כאשר במקרה הנדון אין כל מחלוקת כי מקדם קומת קרקע הינו 1.00, אולם בבקשה הנדונה ישנן נסיבות מיוחדות בהן בעניינה של קומה ג', הקומה שמתחתיה (קומה ב') הינה בהנגשה ישירה באמצעות רמפת מילוי אדמה מרח' בן יהודה והינה קומה בהיקף שטחים נרחב ודומיננטי וכפועל יוצא מהווה כעין "קומת קרקע עליונה" כך שמתן מקדם 0.25 לקומה ג' זו הינו במתחם הסבירות והזהירות ביחס למקדם קומה א' (מעל קומת קרקע) לו טוענת המשיבה שהינו 0.60.

<u>עובדה שניה</u> – מקדם הפחתה בגין זכויות "מתכלות/מתפוגגות" מכוח הקלה

א. שמאי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, הובאה בחשבון הפחתה בגין התכלות ההקלה בשיעור 10% בהתאם לשומת הועדה.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובאה בחשבון הפחתה במקדם (הפחתה) 0.9 בגין התכלות ההקלות.

ההשבחה שבנדון הינה במסגרת אישור הקלה ובגין הזמניות בוצעה הפחתה של 10%[9].

[9] מבוסס על החלטת השמאי המכריע מר דוד דדון המקרקעין באזור תעשייה דרומי בגוש 3065 חלקה 17.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, לא קיימת כל מחלוקת בין הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 0.1 (10%) בגין היותה של ההקלה "מתכלה / מתפוגגת". בנסיבות המקרה, לא קיבלתי את עמדת הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה זו.

הקלה עומדת וקיימת כל עוד המבנה עומד על תילו, עם תום החיים הכלכליים של המבנה מתפוגגת גם ההקלה ואיננה עומדת יותר, היטיבה להגדיר זאת וועדת ערר בעניין גבאי[10] שבה נקבע:

"הקלה במהותה הינה סטיה מהוראות התכנית החלה על המקרקעין ועל כן, אישורה על ידי הועדה המקומית יעשה רק במקרים בהם קיימת הצדקה תכנונית לעשות כן. מטעם זה, ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה".

עניין זה, נדון אף בעניין לביא והרצוג רובין[11], כדלקמן: *"על העניין המשפטי אין מחלוקת - זכויות בניה הניתנות במסגרת הקלה צמודות מבחינת אורך חייהן לאורך חיי של הנכס. עם הריסת המבנה ובקשת היתר בניה חדש הכולל הקלות - גם אם באותו היקף ממש, על הוועדה המקומית לשוב ולהפעיל את שיקול דעתה ולבחון האם ליתן אותן הקלות ..... ההגבלה על משך חיי הזכויות בהקלה אינה נוצרת בשל קביעה כזאת או אחרת של הועדה המקומית, אלא בשל המצב המשפטי - שעליו אין חולק - כי עם תום חייו של הנכס והריסתו פוקעת גם ההקלה".*

יחד עם זאת, בהחלטת ועדת ערר מס' הר/85280/17, יהונתן אלה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה ואח', ממנה עולה כי: *"על רקע זה יש מקום לבחינה שמאית קונקרטית של השאלה, האם הבדל משפטי תכנוני זה משפיע על שווי השוק של הזכויות ובאיזו מידה. וכדברי ועדת הערר של מחוז המרכז בעניין גבאי:*

"21. שאלה נפרדת היא האם יש מקום לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שניתנו בהקלה בשל היותן זכויות מתכלות. שאלה זו הינה שמאית במהותה ותלויה בגורמים שונים כמו למשל, סוג הנכס (צמוד קרקע או בניה רוויה), סביבת הנכס, שווי הנכס, מהות ההקלה שניתנה (למבנה עצמו או למבנים חיצוניים, כגון מחסן, בריכה וכד') ועוד. גורמים אלו, המשפיעים גם על אורך חייו הכלכליים של הנכס, הם בעלי השפעה גם על מידת ההפחתה שיש לייחס לזכות שניתנה בהקלה".

באותו עניין העוררים לא העלו טענות בהקשר זה ולכן ועדת הערר החליטה שלא להתערב בשומה המכרעת בנקודה זו"

"ראו לעניין זה עוד החלטותינו ב: ערר הר/85115/13 כגן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. ערר הר/85024/17 א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. בענייננו העוררים מעלים אכן טענות באשר לשווי הזכויות, ולפיכך נבקש מהשמאי המייעץ שימונה, להידרש גם לשאלה זו".

מהאמור עולה, כי שאלה זו הינה <u>שאלה שמאית גרידא</u> ויש לבחון את מקדם ההתכלות בקריטריונים שונים כגון סביבת הנכס, סוג הנכס ועוד.

---

[10] ערר מס' 45/16/48 אברהם ולטיסיה גבאי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנה הוד השרון (ניתנה ביום 22.06.2017).

[11] עררים הר/85183/17, הר/85184/14 במאוחד, הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נגד אילנה לביא, ליזבט הרצוג רובין (ניתנה ביום 17.02.2020).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במקרה הנדון, במסגרת "המצב החדש", תום החיים הכלכליים של הנכס הנדון איננו נראה לעין היות שמדובר במגרש ריק (בדגש) מבניה ובו מבוקשת בקשה להיתר למבנה בבניה חדשה.
המבנה המבוקש לבנייה הינו מבנה חדש הכולל קומת קרקע, קומה א' וקומה ב' לשימושי תעשייה ושימושים נילווים בהיקף שטחים נרחב כולל של 30,824.78 מ"ר. למיטב ההבנה, ככל ומבנה לתעשייה הינו גדול יותר (לאור היקף ההשקעה) כך אורך החיים הכלכליים של הנכס גדל ותום חייו הכלכליים איננו נראה לעין.
בנוסף, הנני סבור כי "הקונה הסביר" איננו מבחין באופן המשפטי בין זכות מוקנית בתכנית, לבין זכות מוקנית בהקלה. רוצה לומר, כי במקרה הנדון, "קונה מרצון" ישלם על אותה זכות באופן שווה **ואף יותר** (עקב חיסכון בהליך תכנוני מול הוועדה המקומית - הקלה מול תכנית נקודתית).

סיכומו של ענין, במקרה הנדון, אין להביא בחשבון הפחתה זו. יובהר כי אין בהחלטה זו כדי לקבוע בצורה נחרצת בדבר שווים של זכויות מתוקף הקלה, היות וקיימת שונות רבה בין הקלה במגרש ריק (המצב דכאן), לבין, מגרש עליו מבנה וותיק שעבר חלק מיתרת החיים הכלכליים שלו.

עוד יוער, בשולי הדברים, בעניין זה, אפנה להחלטתי בנכס בגו"ח 6671 חלקה 29 (חלק), מינוי מס' 533-2022 (מספרנו 3833), רח' דרך השדות 59 כפר שמריהו, מיום 16.01.2023. שם, כפי שפורט ישנו מבנה קיים על החלקה אשר מיועד להריסה ובמקומו בניית מבנה חדש צמוד קרקע. זאת במהות בדומה למקרה הנדון שבפנינו, בניית מבנה (מגורים) חדש על מגרש ריק ופנוי. בהתאם להכרעתי שם בעניין הטענה להפחתה בגין "הקלה מתכלה" לא הובאה כלל הפחתה.
בגינה של טענה זו (בדומה לעמדת הצדדים במקרה שבפנינו) הוגש ערר לוועדת ערר לתו"ב פיצויים והיטלי השבחה, ערר הר/82132/0323, מיום 19.05.2024, הוועדה הנכבדה דנה בטענת העורר כי *"השמאי המכריע לא קבע מקדם התכלות בגין ההקלה"* ולאחר ששקלה את טענות הצדדים דחתה את טענת המבקש דשם.
בעניין זה, מפנה לשם הדוגמא להחלטות שמאים מכריעים אשר לא הביאו בחשבון הפחתה בגין התכלות ההקלה, החלטת השמאי המכריע מר ערן ירקוני בגו"ח 5748/16 בראשון לציון ובהחלטתו בגו"ח 6134/625 בת"א, החלטת השמאי המכריע מר אמנון נזרי בגו"ח 7163/38 בחולון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה שלישית</u> – אומדן שווי מ"ר מבונה

א. שמאי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, הובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה איקוו' בייעוד לתעשייה בסך של **<u>1,800</u>** ₪.

אזה"ת אשקלון שווק ע"י רשות מקרקעי ישראל בהקצאות בפטור ממכרז, בהקצאה דו שלבית במסגרת הסכם פיתוח, כאשר תנאי ההקצאה אינם מאפשרים העברת זכויות ב- 7 שנים הראשונות ומחייבים תשלום הפרשי ערך קרקע בגין כל תוספת בניה ו/או הקלה לרמ"י.

הובא בחשבון כי לא מתקיים שוק משוכלל באזה"ת הדרומי אשקלון, הובא בחשבון השונות הרבה בזכויות הבניה הנובעת הן משטחי המגרשים והן מהיעודים השונים עפ"י התוכנית התקפה.

העובדה כי לא מדובר במגרש בייעוד תעשייה (כמו מרבית המגרשים בתוכנית) אלא במגרש אשר ייעודו "אזור משולב: מסחר מלאכה תעשיה ושירותי דרך", אשר נהנה מתכסית גבוה יותר בהשוואה ליתר המגרשים ומגמישות בשימושים ובאפשרויות הבינוי. עובדה זו הובאה בחשבון בגיבוש מקדמי השווי לשטחי חצר ולזכויות בקומות מעל קומת הקרקע.

נתוני מס שבח לאזור תעשייה דרומי אשקלון בזיקה למועד הקובע – ייעוד תעשייה:

גוש	חלקה	תוכניות בניין עיר	מגרש	שטח רשום	יום מכירה	תמורה ב-₪	התאמה לזמן	התאמה לגודל	מקדם משוקלל	מחיר עסקה מתואם ב-₪	שטח איקוו'	שווי ל-1 מ"ר איקוו'
3063	15		143A	20,089	12/03/2024	28,703,785	1.00	0.95	0.95	27,268,596	16,272	₪1,676
3064	8	94.101.2.4	24A	58,394	31/01/2023	174,163,421	1.10	1.10	1.21	210,737,739	109,561	₪1,923
	7		25	45,975								
	23		26	30,892								
				135,261								
3066	23		25	3,345	08/01/2023	6,090,596	1.10	0.90	0.99	6,029,690	3,245	₪1,858
ממוצע:												**₪1,819**
שווי לתחשיב:												**₪ 1,800**

חישוב שטח איקוו' ב-1 דונם חלקות מעל 20 דונם

קרקע	1000	-	-	-
עקרי ק.ק.	40%	400	1	400
שירות	10%	100	0.5	50
חצר		900	0.4	360
סה"כ:				810

חישוב שטח איקוו' ב-1 דונם מגרשים עד 10 דונם

קרקע	1000	-	-	-
עקרי ק.ק.	40%	400	1.00	400
עקרי ק.א.	40%	400	0.40	160
עקרי ק.ב.	40%	400	0.30	120
שירות (כל הקומות)	10%	100	0.50	50
חצר	500	600	0.40	240
סה"כ:				970

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בדיון, התייחסות לנתוני ההשוואה בחלוקה ל- 2 נושאים עיקריים:

1. הקצאות רמ"י והחלטות בהשגות.
2. עסקאות השוואה.

בהמשך אתייחס גם לטענה שלנו שהאופן שבו ערך שמאי הוועדה את שומת הועדה לא רק שמנוגד לחוק אלא מעוות את תחשיב השבחה ומביא למצב בלתי סביר שהחיוב מגלם גם שטחים שכבר הותרו ו/או שטחים שלא התבקשו ו/או שטחים שלא ניתן לחייב בגינם.

<u>החלטות בהשגה ועסקאות רמ"י</u>: ראשית אני רוצה להתייחס בקצרה למחירים בהקצאות רמ"י ובהחלטות בהשגות אותם מצטט חברי שמאי הוועדה בשומות ומבקש להתבסס עליהם לצורך קביעת שווי. חשוב להבין באזור התעשייה נשוא ההשגה לא מתקיים "שוק חופשי" במונחים שאנחנו כאנשי מקצוע מכירים, מה שמתקיים זה שוק לא משוכלל, שעיקר שיווק הקרקעות בו נעשה באמצעות הקצאות בפטור ממכרז אשר לפחות עד שנת 2030 (אם לא מעבר) קיימת חסימה של החכורים לביצוע עסקאות (7 שנים מהשלמת הבניה), שוק שמנוהל ע"י "מונופול" שמכתיב מי יהיה הקונה? מה התנאים? באיזה מחיר?

ולכן, עמדת המבקשת הנה שעסקאות רמ"י לרבות החלטות בהשגה ראשונה ושניה - אינם שווי שוק אלא "מחיר" (להבדיל משווי) שמוכתב ע"י "מונופול". בפועל, בין השנים 2007 - 2019 שווקו במכרזים פומביים לכל היותר כ- 60 דונם בלבד, המהווים פחות מ- 4% מהשטחים הסחירים בתוכנית, ובעשור שלם לא שווק אף מגרש בשוק החופשי עד לפרסום מכרז 191/2019, שפורסם על מנת לקבוע את "המחיר" שאותו קבעו שמאי רמ"י ובעקבותיהם השמאים הממשלתיים תוך ניתוח <u>מניפולטיבי</u> של תוצאות המכרז והתעלמות מנתונים שלא נוחים לרמ"י. כאשר למעלה מ- 95% מהקרקע משווקת בפטור ממכרז, במחיר הנקבע ע"י "המונופול", שמאים מטעם רמ"י, ובתנאים מנהליים הכוללים מגבלות סחירות ושימוש, אין מדובר במנגנון של שוק חופשי המבוסס על תחרות פתוחה ורציפה, אלא בהקצאה מנהלית שאינה משקפת אינטראקציה אמיתית בין היצע לביקוש ובוודאי לא "במחיר שוק". לא מדובר בתובנה פרטית שלי, באדיבותו הרבה צירף שמאי הוועדה לתגובה שלו את השומה שערך השמאי מר חיים מסילתי (מי שכיהן כיו"ר לשכת השמאים וכיום מונה כשמאי מכריע) שומה מיום 20.04.2020, שם באמירה ברורה מתייחס השמאי מסילתי לרלוונטיות של מכרז 191/2019 ולשיטה הפסולה שבה פעל רמ"י, קרי הרעבת השוק, ופרסום מכרז אחד בודד על מנת לבסס עליו את כל השומות בהקצאות בפטור ממכרז מפנה לשומתו של השמאי מר מסילתי בעמ' 9 מתחת לטבלה בה הוא ניתח את המכרז.

אני מבקש לא להקל ראש בעדות הכתובה של השמאי מסילתי מזמן אמת. חשוב להבין הדברים נאמרים ע"י מסילתי כאשר במקרה הנ"ל <u>הוא שמאי מטעם רמ"י</u>. השומה כתובה על נייר מכתבים של רמ"י, ממש כך. אין לי אלא להודות לחברי על שצירף שומה זו אשר תמצא דרכה להליכים המשפטיים המתקיימים מול רמ"י בעניין זה.

עכשיו אני מבקש להתייחס בקצרה למכרז, המכרז הנ"ל, מכרז 191/2019 עצמו אינו מלמד על קיומו של שוק משוכלל, אלא דווקא על שוק כמעט "מורעב" שנמנע ממנו היצע במשך עשור. שחרור נקודתי של שלושה מגרשים בלבד הביא להגשת 42 הצעות, עם פערים קיצוניים בין ההצעות, כאשר במקרים מסוימים ההצעה הזוכה הייתה גבוהה באופן משמעותי מהממוצע ואף מההצעה הבאה אחריה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

פערים כה חריגים, כמו מצב שבו ההצעה הנמוכה עומדת על כ- 3.3 מיליון ₪ ואילו הזוכה עולה על 10 מיליון ₪, או מגרש בשטח דונם אחד שבו ההצעה הנמוכה היא כ- 770 אלף ₪ והזוכה מעל 2.3 מיליון ₪. אין ספק שהנתונים הנ"ל אינם משקפים שוק יציב ורציף אלא תגובה למחסור מלאכותי בהיצע. כל שומות רמ"י (למעט השומה שנערכה ע"י השמאי מסילתי) התבססו על ניתוח מונחה של מכרז זה שהתבסס רק על ההצעה הזוכה, לא הביא בחשבון ייעוד, לא הביא בחשבון זכויות והתעלם מתוצאות מכרז לגבי מגרש אחד רק משום שהשווי נמוך.

גם לקוחותיי, כמו רבים נוספים, עדיין לאחר השגות נמצאים בהליכים משפטיים מול רמ"י על החיובים שרמ"י קבע על בסיס שומות מבוססות לא "הנחה" כי אם "הנחיה של רמ"י" לשמאי שאינה הנחיה שמאית, אלא הנחיה של רגולטור לקבוע מחיר בלי להתחשב בפרמטרים כאלה. מטעמי זהירות בלבד אני מבקש למסור לשמאי המכריע ניתוח מטעמי למכרז זה 191/2019 על כל המגרשים ששווקו בו בלי להשמיט את התוצאות הלא נוחות ומבלי להניח הנחות חסרות בסיס או אסמכתא. אני מאמין שמבחינה מקצועית כבוד השמאי המכריע יתעלם ממכרז זה אבל בכל זאת אם במקרה יחליט להתייחס אליו ראוי שתתייחס גם לניתוח מטעמי.

לסיכום, עמדתנו היא כל מסד ההשוואה בהקצאות ובהחלטות בהשגות נשען על אירועים שיווקיים בודדים, בהיקף זניח ביחס למכלול הקרקעות בשיווק, ותחת שליטה מנהלית מלאה בהיקף ובעיתוי ההיצע, לא מתקיימים תנאיו של שוק חופשי אמיתי. לפיכך, בהינתן שעיקר ההקצאות נעשה בפטור ממכרז והשיווק הפומבי היה מצומצם וחד-פעמי, אין לראות בהקצאות ביטוי לשווי שוק רגיל, שכן לא התקיים באזור שוק אמיתי ורציף כהגדרתו השמאית. יתרה מזו, גם המועדים הקבועים בהחלטות בהשגות ראשונה ושניה מתייחסים למועדים בהם בוצעו ההקצאות בפטור לרוב בשנים 2019 2020 ואף בודדים לשנת 2021 ראשית 2022 – עם כל הכבוד רק מטעם זה הם אינם מהווים השוואה רלוונטית מבחינה מקצועית שכן הם רחוקים מהמועד הקובע - וההתאמה לזמן, אם כבר ראוי שתהווה הפחתה ולא תוספת לאור השינויים במצב השוק.

<u>התייחסות לעסקאות ההשוואה של שמאי הוועדה</u>: אני מפנה לעמ' 11 למעלה בחוות דעת שמאי הוועדה. במסגרת חוות דעתו כלל שמאי הוועדה אך ורק 2 עסקאות שוק אמיתיות במגרשים "משוחררים", בן הבודדים ששווקו במכרז, אשר לכאורה סמוכות למועד הקובע. לכאורה למקרא הנתונים ביחס העסקאות הנ"ל מתקבל הרשום שממש מדובר בהשוואה ישירה רלוונטית אך לצערי רב הנסתר על הגלוי. שמאי הוועדה לא טרח לציין קודם כל כי מדובר במגרשים בייעוד אחר. ביעוד מסחרי צמוד לחנות עוגן של רשת "רמי לוי שיווק השקמה" אשר נכנסה לאזור והחלה את התהליך של כניסה מאסיבית של מסחר לאורך רחוב המתכנן אשר תוכנן מראש כרחוב המסחרי המרכזי של אזור התעשיה הדרומי של אשקלון.

בהתאם להפניה לתמונת מיקום אליה מפנה שמאי המבקשת, ניתן לראות מצד ימין את המגרשים באמצע את חנות הדגל חנות העוגן של "רמי לוי שיווק השקמה" ובהמשך תחנת דלק. כאמור, שני המגרשים הנ"ל A55 ו - A54 הנם ביעוד מלאכה ומסחר משולבים. לא מדובר במסחר שולי, מדובר במסחר מהותי, כמו רמי לוי, לא חנות מפעל שולית או 10% זכויות מסחריות מדובר במגרשים המאפשרים ניצול 160% מתוכם 70% מהזכויות למסחר. אני מפנה את השמאי המכריע גם לרשימת התכליות למגרשים הנ"ל המפורטת בעמוד 5 ס' ד', ואכן המגרשים הנ"ל הנם בן המגרשים היחידים

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שלא הוקצו בפטור ממכרז אלא שווקו במכרז פומבי. ערכנו תחשיב לשווי אקוי לפי זכויות הבניה בהתאם להוראות התוכנית, קרי 150% עקרי מהם 70% מסחר בתוספת 10% שירות ו-50% גלריה בקומת הקרקע המסחרית (במתכונות דומה לתחשיב

שערכנו בעמודים 13 ו- 14 בחוות דעתי - שם חישבתי אקוי למגרשי תעשיה עד 10 דונם ומעל 20 דונם) והשטח אקוו' שקיבלנו ל-1 דונם בייעוד מסחרי ומלאכה משולב - תוך ביצוע התאמות לייעוד (40%) ולגדול (10%) הנו כ -1,800 מ"ר אקוו' מה שמביא את השווי במגרש הנדון לכ- 1,700 ₪ ל-1 מ"ר למר אקוי דומה לחוות דעתי.

קרקע		1000			
קומת קרקע	מסחרי	35%	350	1	350
	מלאכה	15%	150	1	150
	גלריה	18%	175	0.5	88
עיקרי ק.א.	מסחרי	35%	350	0.4	140
	מלאכה	15%	150	0.4	60
עיקרי ק.ב.	מסחרי	8%	80	0.3	24
	מלאכה	15%	150	0.3	45
שירות (כל הקומות)		10%	100	0.5	50
חצר		500	650	0.4	260
סה"כ					1,167
התאמה לתעשיה				1.4	1,633
התאמה לגודל				1.1	1,796
ובמעוגל					1,800
שווי ל- 1 דונם					3,100,000 ₪
שווי ל- 1 מ"ר אקוו'					1,722 ₪

אני מבקש להגיש את התחשיב ברשותך בתום דברי.

<u>מסד הנתונים בחוות דעתי</u>: אני בחרתי להעדיף את האיכות על הכמות. אני הקפדתי להביא בחשבון עסקאות קרובות ממש למועד הקובע ככל הניתן אך העסקאות שלי הנם קודם לאירועי ה- 7/10 והמלחמה. מטעמי זהירות אני הבאתי בחשבון מקדם התאמה לזמן חיובי, היום במחשב לאחור אני סבור שיש מקום להפחתה לזמן - אבל כמובן לשיקול דעתו של כבוד השמאי המכריע.

אכן כל העסקאות שלי הנם במגרשים בייעוד תעשייה שכן אני סבור שהם רלוונטיות לשומת ההשבחה אשר עוסקת בהיתר שינויים והקלות להקמת מפעל מזגנים, מה יכול להיות רלוונטי יותר? אני מודע לייעוד המאפשר שימושים נוספים אך מה הצפייה, להביא עסקאות של שטחי משרדים כאשר הקלה הנה במסגרת בקשה להרחבה של מפעל תעשיה למזגנים?

בהתייחסותו של שמאי הועדה מיום 02.02.2026 לחוות דעתי, מלין שמאי הועדה ותוקף אותי על עצם הסתמכות על העסקה מסד' 1 בעמ' 13 בחוות דעתי גוש 3063 חלקה 15 מגרש A143, ומה עוד טוען נגדי שמאי הועדה ואני מצטט "מיקום המקרקעין נחות", לא רק נחות ..... "נחות באופן משמעותי" ..... ממשיך כך הוא כותב ומסביר - ר ס' 1(א) במכתבו.

האמת קצת מביך, שכח שמאי הועדה כי המגרש הנ"ל הוא אחד מאותם מגרשים אשר שווקו במכרז 191/2019, כן זהו אותו מגרש מס' A143 שלשמאי הועדה לא היה כל קושי או ספק להתבסס על

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המכרז לגביו ב- 2019, 5 שנים לפני המועד הקובע, וכאשר אותו מגרש עצמו מחליף ידיים (שכן הוא לא בהקצאה בפטור ממכרז) במרץ 2024 (9 חודשים לפני המועד הקובע) או אז, אליבא שמאי הועדה הוא לא רלוונטי כשהשוואה. אמרנו כבר ששמאות לפעמים היא מקצוע גמיש?

<u>התייחסות להחלטות שמאי מכריע</u>: לבסוף נותן או "מצטט" שמאי הועדה שורה של החלטות שמאיים מכריעים, שוב אני לא מוצא רלוונטיות להחלטות שמאי מכריע משנת 2022, הן רחוקות מהמועד הקובע אבל מטעמי זהירות אתייחס בקצרה.

א. שומת השמאי בועז ברזילי מועד קובע 8.12.2020 - מעבר לעובדה שהמועד הקובע אינו רלוונטי מבחינת ייעוד ומיקום מדובר בהשוואה ראויה (מפעל מתכת אדורם), אני מזמין את השמאי המכריע לאמץ את המקדמים של השמאי המכריע ברזלי הן לחצר (40%) והן לקומה א' (50%) לעומת שומת הועדה שם קבע 10% ו- 30% בהתאמה.

ב. שומת השמאי דוד דדון מועד קובע 29.11.2022 - מעבר לעבודה שהמועד הקובע אינו רלוונטי מבחינת ייעוד ומיקום מדובר בהשוואה ראויה. הבעיה שלי עם ההחלטה הנ"ל שהיא גם מתבססת על ניתוח מכרז 191/2019 שהמועד הקובע שלו הוא ב- 2019 ולכן הערכים בה לא רלוונטיים לשומת השבחה בנובמבר 2024. אני מזמין את השמאי המכריע לאמץ את המקדמים של השמאי המכריע דדון הן לחצר (30%) והן לקומה א' (60%) לעומת שומת הועדה שם קבע 10% ו- 30% בהתאמה.

ג. כן עיינתי ב-2 ההחלטות משנת 2023 והאמת אני לא מצליח להבין את הקשר בין הטבלה של חברי לבן ההחלטות עצמם. החלטת השמאי מסילתי הינה בגין הקלות - בשומה שלו הסוגייה הייתה שימוש חורג מתעשייה לאחסנה והשמאי התבסס על נתוני שכירות במגרש אותם היוון ועל חילוץ קרקע מאותם עסקאות. השווי שקבע היה ספציפי לעסקה נתונה, בשיטה בעלת תוקף נמוך (חילוץ) ואני לא סבור שנכון לגזור מהתחשיב שערך שם לצורך שומת השבחה כאן.

ד. שומת השמאית המכריעה יעל הורון למועד קובע 22/8/2023 מתייחסת למגרש מס' 144, צמוד לעסקת ההשוואה שבחוות הדעת שלי (מגרש A143) ששמאי הועדה טען בלהט שהוא ממקום במקום "נחות" או אף "נחות משמעותית". אז אם אני מביא עסקת שוק, זה מקום נחות וייעוד לא מתאים (תעשיה). אבל החלטת שמאי מכריע מכשירה את השרץ ..... עכשיו זה לא מיקום נחות והעובדה שהיעוד אחר תעשיה לא פוגעת, אמרנו ששמאות זה לפעמים מקצוע גמיש?

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה איקוו' בייעוד לתעשייה בסך של **<u>3,320</u>** ₪.

הובא בחשבון רמת מחירי המקרקעין סמוך למועד הקובע, בוצע סקר שוק מקיף בסביבת הנכס תוך ביצוע התאמות רלוונטיות למיקום ומועדים, להלן מסד נתונים לקביעת שווי מ"ר מבונה איקוו':

א. <u>נתוני שוק</u>:

1. ביום 14.10.2024 נמכר מגרש פינתי בשטח 4.818 דונם בגו"ח 3068/11 בסך 19 מיליון ₪ (מניתוח העסקה עולה כי שווי לדונם לפי 3.9 מיליון ₪/ דונם).
2. ביום 17.12.2024 נמכר מגרש בשטח 4.324 בגוש 3068 חלקה 12 בסך 17,728,000 ₪, על המגרש מצוי מבנה תעשיה חד קומתי בשטח 970 מ"ר (מניתוח העסקה לאחר הפחתת תרומת המחוברים שווי לדונם הינו 3.1 מיליון לדונם).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. <u>החלטות שמאים מכריעים</u>:

1. ביום 4.4.2024 פורסמה החלטת ועדת השגות לגבי המקרקעין שבנדון למועד קובע 6.1.2020 כי שווי ממוצע לדונם 1,875,000 ₪/דונם לא כולל פיתוח, לאחר התאמה לזמן סביר להניח כי שווי דונם ממוצע ינוע בגבולות 2,800,000 ₪ לא כולל פיתוח.
2. ביום 11.08.2022 פורסמה החלטת השמאי המחוזי בהשגה ראשונה לגבי מגרש מס' 17/1 בגוש 3069 חלקה 7 באזור תעשייה דרומי בשטח 4.112 דונם, יצוין כי המדובר ביעוד דומה למקרקעין שבנדון, נקבע כי שווי לדונם הינו 2,700,000 ₪ / דונם נכון ליום 11.07.2021.
3. מפנה להחלטה מיום 1.6.2025 של השמאית המכריעה גב' גב' אוולין דוידזון בגוש 3067 חלקה 17, רח' המתכנן 28 אשקלון, מועד קובע 09.01.2022.

<u>מסקנות</u>: מכלל נתוני השוק והחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הגעתי למסקנה כי שווי דונם ממוצע למקרקעין שבנדון לאחר שהבאתי בחשבון הפחתה לגודל והעובדה כי ייעודו "מסחר, מלאכה ותעשיה" <u>הינו 3,100,000 ₪/ דונם כולל פיתוח נכון למועד הקובע.</u>

<u>חישוב שטח אקוו' לדונם</u>:

מהות	זכויות בנייה	שטח	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
קומת קרקע	50%	500 מ"ר	1	500 מ"ר
קומת קרקע שירות	5%	50 מ"ר	0.5	25 מ"ר
קומה א'	30%	300 מ"ר	0.6	180 מ"ר
יתרת הקומות	90%	900 מ"ר	0.1	90 מ"ר
שירות קומות עליונות	5%	50 מ"ר	0.05	2.5 מ"ר
חצר	45%	450 מ"ר	0.3	135 מ"ר
סה"כ	180%	1,800 מ"ר		932.5 מ"ר
שווי מ"ר אקוו':				**3,320 ₪ / מ"ר**

בתשובת המשיבה, שווי מ"ר איקוו' - מסקנת שמאי הבעלים מבוססת על ניתוח 3 עסקאות מכר כמפורט בשומתו ומשום מה מתעלם מכלל העסקאות הקיימות באזור תעשייה. שמאי הבעלים אף מתעלם מהכרעות שמאים מכריעים ובהשגה ראשונה שפורסמו ונותחו עסקאות מקרקעין רבות בסביבת הנכס. אתייחס לשתי עסקאות שהוצגו על ידו:

א. עסקה מיום 12.03.2024 בגו"ח 3063/15, מגרש A143, בשטח 20.089 דונם, בסך 28,703,785 ₪ מיקום המקרקעין <u>נחות</u> באופן משמעותי מהנכס הנדון מאחר והינו באזור בלתי מפותח - טרם נסללו כבישים ותשתיות רלוונטיות. לעומת הנכס שבנדון המצוי בכניסה הראשית לאזור התעשייה באזור ותיק ומפותח. יעוד המגרש הינו **לתעשייה** לעומת יעוד המקרקעין שבנדון **אזור משולב מסחר, מלאכה ותעשייה.**

ב. עסקה מיום 31.01.2023 מגרשים 26, 25 ו-A24 המהווים עסקה מיוחדת למקרקעין מיוחדים ביותר הן במיקום והן בגודל על בסיס החלטתו של השמאי המכריע מר חיים מסילתי שהוכנה בשנת 2020 על בסיס מידע ישן ולא רלוונטי.

יש לציין כי גם במקרקעין שבנדון היעוד של המקרקעין תעשייה ואל אזור משולב מסחר, מלאכה ותעשייה. בניתוח עסקאות שמאי הבעלים לא מבטא באופן ראוי את המקדמים הרלוונטיים להבדלים של המגרשים שבנדון.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

יש לציין כי באזור תעשייה דרומי של אשקלון ישנם שימושי קרקע מסחריים מובהקים (בלב אזור תעשייה מצויים חנויות - רמי לוי וכיוצ"ב כך שיש לשימושים המסחריים משמעות שמאית מובהקת). בחוות דעתי הובאו פירוט נרחב של עסקאות ונתונים של שמאים מכריעים בסביבת הנכס שעליהן התבססתי בקביעת שווי המקרקעין. נושא זה נדון בהחלטות שמאים מכריעים וכן בהכרעות בהשגה ראשונה. בין היתר, בהכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביחס למקרקעין בגוש 3069 חלקה 6 מגרש 18/2, באזור התעשייה הדרומי, הציג שמאי הוועדה את הנתונים ששימשו לאומדן השווי ולקביעת ערכי הבסיס. במסגרת אותה החלטה נקבע המועד הקובע ליום 6.12.2023.

לסיכום נקבע שווי דונם לפי 3,211,177 ₪, לפי זה בהתאמה למועד הקובע בנכס הנדון 31.12.2024 הינו גבוה יותר!!!

בדיון, עסקאות השוואה, הן לא מנותקות מהקשר של אשקלון ויש איזור תעשייה צפוני ויש שם עסקאות ונתונים ואם הייתי מביא משם היינו מגיעים לערכים בשומתי, ולטעון כי לא שוק משוקלל או לא, זה לא רלוונטי מכיוון שיש כאן מסקנות לעניין שווי וזה לא רק מחיר של משהו אקראי לחלוטין ולכן יש להתבסס על מכלול העסקאות ובשומתי הבאתי את כל הכלים שעומדים בפניי כשמאי ולהגיע למסקנה ברורה. הבאתי 2 עסקאות השוואה מרחוב המתכנן ויעוד הקרקע הינו בדומה לקרקע הנדונה, היעוד איזור משולב מסחר ותעשייה מפנה לשומתי לתכליות המותרות, ראה שם. לכן יש להתבסס על 2 עסקאות שהובאו על ידי כנתון השוואה ישירה ולכן המסקנה שלי לשווי דונם היא הקובעת, כמו כן פורטו החלטות שמאים מכריעים ובתשובת המשיבה הובאה הכרעה בהשגה ראשונה ששם השמאי הממשלתי מר יחיאל שטרית הגיע למסקנה של כ- 3 מיליון ש"ח (ראה תשובת המשיבה), אילו הכלים השמאים שיש בפני להגיע למסקנות ולכן אני דוחה את מסקנת המבקשת כי השוק צריך להיות משוקלל גם המבקשת מנתחת עסקאות ורק ניתוח המבקשת יודעת לאמוד את השווי והשאר טועים.

לעניין טענת אחרי השביעי לעשירי המחירים ירדו, אני סובר אחר וכי מחירי המקרקעין לא נפגעו והם במגמת עלייה והביקושים לאזור התעשייה גבוהים הן במישור הארצי והן באיזור הנדון ולכן הערכים שהביאו אותי למסקנה משקפים את השווי הריאלי להיום ואין בעיה להביא ערכים משוק משוקלל באיזור התעשייה הצפוני שם הערכים גבוהים יותר למרות התכליות באיזור הדרומי. המקרקעין הנדונים נמצאים בכניסה לאזור התעשייה, רמת החשיפה והגודל והנגישות לכביש הראשי זה מאוד תעשייתי, לא משנה השימוש המבוקש לעומת המותר ע"פ התכנית, השווי צריך להיקבע ע"פ התב"ע, אחוזי הבניה של המקרקעין זה 180% להבדיל מהמכרז של קוקה קולה ושם מדובר על 40% בהתאמות היו מתקבלות מסקנות אחרות.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לאומדן שווי מ"ר קרקע מבונה בייעודה כתעשייה וזאת בהתאם לשימוש המבוקש בפועל במסגרת הבקשה הנדונה (ובהתייחס להקלה).

<u>לעמדת המבקשת</u>, אומדן שווי מ"ר מבונה הינו **<u>1,800</u>** ₪, זאת בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר באיזור התעשייה הנדון, בייעוד לתעשייה בזיקה למועד הקובע.

<u>לעמדת המשיבה</u>, אומדן שווי מ"ר מבונה הינו **<u>3,320</u>** ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים ועסקאות באיזור התעשייה הנדון, בייעודי תעשיה ותעשיה זעירה, במועדים שונים.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ראשית, המקרקעין שבנדון מצויים ברשימת אזורי התעשייה הנכללים באזור פיתוח א' על פי התוספת השנייה לחוק לעידוד השקעות הון תשי"ט-1959, המקרקעין נכללים ברשימה ע"פ סע' 4.2.11 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

בהיות כי המקרקעין שבנדון מצויים באזור עדיפות לאומית א', שיווק הקרקעות באזור התעשייה נעשה לאורך השנים בעיקר באמצעות הקצאות בפטור ממכרז של רשות מקרקעי ישראל ומשכך היקף העסקאות "בשוק החופשי" במגרשים מסוג זה מצומצם יחסית. בנסיבות אלו, מסד הנתונים שעמד בפני הצדדים מתבסס על שילוב מקורות שונים הכולל בין היתר עסקאות בשוק החופשי של מגרשים בסביבה, נתוני מכרז מס' 191/2019, החלטות שמאים מכריעים והחלטות בהשגות על רמ"י אשר שימשו כאינדיקציות שמאיות לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה.

ביחס למכרז מס' 191/2019, מכרז זה לא נכלל ופורט במסגרת חוות דעת המבקשת ונטען בענייננו במסגרת הדיון (נטען בין היתר כי אין לראות בו אינדיקציה מלאה לשווי שוק, בין היתר בשים לב למאפייני השיווק באזור, היקף העסקאות המצומצם ותנאי ההקצאה של רמ"י), במסגרת חוות דעת המשיבה מכרז זה פורט במסגרת ההפניה להחלטת השמאית המכריעה גב' אוולין דוידזון בגו"ח 3067/17 אשר כללה אותה במסד הנתונים בהחלטתה.

בעניין זה, במקרה שבפנינו מצאתי כי אין מקום לבסס את אומדן השווי על נתוני מכרז מס' 191/2019 בלבד, בשים לב לכך שמועד המכרז הינו כ- 5 שנים **טרם** המועד הקובע. עם זאת, אין להתעלם מן הנתונים וההכרעות שניתנו באיזור התעשייה לאורך השנים, אף אם חלקם נסמכו, בין היתר, גם על נתוני אותו מכרז. לפיכך, אומדן השווי נקבע על בסיס מכלול הנתונים השמאיים הקיימים תוך מתן משקל לעסקאות השוואה הסמוכות למועד הקובע הנדון, לצד החלטות שמאים מכריעים ונתונים שמאיים נוספים שנבחנו, וביצוע התאמות שמאיות מתאימות.

"שווי שוק", כהגדרתו, משקף את המחיר שבו קונה מרצון ומוכר מרצון התקשרו בעסקה בפועל כאשר שני הצדדים פועלים מתוך היכרות של מכלול הנתונים והסיכונים הרלוונטיים למקרקעין נכון למועד הקובע. לפיכך, המחירים הנגזרים מעסקאות ההשוואה ומהחלטות שמאים מכריעים אינם מחירי קצה תיאורטיים, אלא תוצאה של שקלול שיקולי כדאיות כלכלית, תנאי מימון, קצב מימוש ואי-ודאות תכנונית, כפי שנתפסו בפועל על ידי השוק במועד הרלוונטי.

בנוסף, בשים לב למיעוט הנתונים אשר קיימים באזור, יש ליתן משקל לנתונים הנגזרים ממקרקעין המצויים באזור התעשייה הדרומי ובסביבתו הקרובה ולא להסתמך על נתונים מאזורים מרוחקים יותר אשר אינם משקפים בהכרח את מכלול מאפייני המקרקעין נשוא ההחלטה, ובכלל זה מיקומם באזור עדיפות לאומית א'.

עוד יצוין, כי מקום שבו נתוני ההשוואה מתייחסים למגרשים המצויים בתחום התכנית החלה מס' 94/101/02/4 ובאזור התעשייה הדרומי, יש להביאם תוך ביצוע התאמות ובכללן התאמות למיקום לגודל המגרש וכן שימוש במקדמי איקוו' לצורך "חילוץ" אומדן שווי מ"ר מבונה. במקרים שבהם נתוני ההשוואה כוללים שילוב שימושים נוספים בייעוד (כגון מסחר), יש "לחלץ" מהם את שווי השימוש התעשייתי בלבד וזאת באמצעות מקדמי התאמה איקוו' מתאימים.

אכן, מגרשים A54 ו- A55 מאופיינים ברכיב מסחרי משמעותי יותר ביחס לנכס הנדון, מבחינת ייעוד הקרקע והיקף שטחי המסחר ביחס לשטחי תעשייה. ואולם, בשים לב למיעוט עסקאות ההשוואה

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הקיימות במתחם, מצאתי כי ניתן להביאם בחשבון לצורך האומדן וזאת בכפוף לביצוע התאמות "וחילוץ" רכיב השווי התעשייתי באמצעות מקדמי התאמה איקווי'.

נקודת המוצא לבחינת אומדן שווי מ"ר מבונה בגין ההקלה נשוא הדיון הינה ייעוד **תעשייה** וזאת בהתאם לאופי הבנייה המבוקשת בבקשה הנדונה (זהו "מסלול" המימוש התבע"י אשר נבחר) ולמטרת ההקצאה שנקבעה בחוזה החכירה - הקמת מפעל לייצור מזגנים.

עוד יובהר, כי כל שינוי שימוש עתידי מהשימוש התעשייתי המבוקש יצריך, ככל שיידרש ע"פ דין קבלת האישורים התכנוניים המתאימים ותשלום דמי היתר ו/או תשלומים אחרים, ככל שיחולו.

לפיכך, שווי מ"ר מבונה לצורך תחשיב ההשבחה הנדונה בפנינו נבחן בהתאם לשווי מ"ר מבונה בייעודו לתעשייה, ולא על יסוד ייחוס ערכים הנגזרים משימושים אחרים שאינם מבוקשים ואינם נדרשים במסגרת הבקשה נשוא ההליך.

בעשור האחרון חלה עלייה בביקוש לשטחי תעשייה, בין היתר על רקע שינויי דפוסי סחר, הקלות ביבוא, והתרחבות הצורך בשטחי אחסנה ולוגיסטיקה (מרלו"גים) וכמו כן שטחי איחסון לרכבים מיובאים בפיקוח המכס, מגמות אלו באו לידי ביטוי בביקוש גובר למגרשי תעשייה אשר סמוכים לצירי תחבורה ראשיים, כדוגמא כביש 6 ושדה התעופה.

במסגרת זו, התפתח דפוס מימוש מובהק של מבני תעשייה המתבסס על **ניצול אינטנסיבי של קומת הקרקע**, תוך יצירת חללים גבוהים המתאימים לפעילות אחסנה ותפעול. לעומת זאת, בנייה בקומות עליונות נבחנת בזהירות, ונעשית לרוב בהיקף מצומצם, נוכח העלויות הנוספות הכרוכות בכך. הקמת קומות עליונות במבני תעשייה מחייבת שימוש בשלד בטון, עמודי תמך מסיביים, תשתיות אנכיות, רמפות או מעליות מסע, וכן גוררת גריעה משטחי הקרקע התפעוליים. משכך, כל עוד שווי הקרקע לדונם אינו מצדיק זאת כלכלית, הנטייה היא להעדיף ניצול שטח המגרש והגדלת חצרות תפעוליות, על פני בנייה לגובה. כאמור, בשנים האחרונות התווסף ביקוש לשטחי תעשייה לצורכי אחסנה פתוחה וסגורה, לרבות אחסנת כלי רכב מיובאים, שימושים אלו מאופיינים בביקוש לשטחי קרקע נרחבים, ובמיעוט שימוש בקומות עליונות. עם זאת, המקרה הנדון איננו עוסק במרלו"ג או באחסנה פתוחה, אלא בהקמת מפעל לייצור מזגנים.

לא קיבלתי את הטענה להפחתה גורפת בגין מצב השוק לאחר אירועי 7.10.2023, בהיעדר נתונים ישירים המלמדים על ירידת ערכים במקרקעין מסוג זה באזור התעשייה הדרומי. לפיכך, ובהתאם לנתונים שנבחנו, הובאה בחשבון התאמת זמן מתונה וזהירה. שטח המגרש הינו כ-32 דונם, היקף חריג ביחס למגרשי תעשייה טיפוסיים באזור. זכויות הבנייה העיקריות מכוח התכנית מוגבלות ובפועל נותרת חצר תפעולית רחבת היקף, המשמשת לחניה, פריקה וטעינה של משאיות כבדות מתקני תשתית וחדרי חשמל. רכיב זה מהווה חלק אינהרנטי מתפקודו של המפעל וככל ששטח המגרש קטן יותר, כך קטנה יתרת שטח החצר התפעולית, ומשכך עולה תרומתה התפקודית והכלכלית של החצר למקרקעין. כך במידה ושטח המגרש קטן יותר שטח החצר התפעולית הנשארת קטנה מאוד ומכך הפוטנציאל והשווי שלה יותר גבוה לאור חוסר שטח חצר תפעולית.

לאור האמור והמפורט לעיל, בחנתי את נתוני עסקאות ההשוואה הקיימות באזור התעשייה הדרומי באשקלון, וכן החלטות שמאים מכריעים הרלוונטיות למתחם, לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה למועד הקובע.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה באזור התעשייה הדרומי, אשקלון:

גוש חלקה	סיווג הייעוד לפי תכנית 94/101/02/4	מגרש	תאריך	מחיר תמורה	שטח מגרש מ"ר	מחיר מ"ר קרקע	התאמת זמן	התאמת מיקום	התאמה לגודל	מחיר לדונם	שווי מ"ר מבונה אקווי'
3068/12	מלאכה ומסחר משולב	54A	17.12.2024	₪17,728,400	4,324	₪4,100	1.000	1	0.85	₪3,485,000	₪2,635
3068/11	מלאכה ומסחר משולב	55A	14.10.2024	₪19,000,000	4,818	₪3,944	1.008	1	0.85	₪3,379,947	₪2,556
3063/15	תעשייה	143A	12.03.2024	₪28,703,785	20,472	₪1,402	1.038	1.2	1	₪1,745,614	₪2,001
3066/23	תעשייה	78A	08.01.2023	₪6,090,596	3,345	₪1,821	1.100	1	0.85	₪1,702,454	₪1,866
									ממוצע:	**₪2,578,254**	**₪2,264**

ביאורים

- כל אחת מעסקאות ההשוואה נותחה בהתאמה לזכויות הבנייה הניתנות מכוח הוראות תכנית מס' 94/201/04/3 על המגרש נשוא העסקה, וזאת לצורך "חילוץ" שווי מ"ר מבונה איקווי'.
- **התאמה למועד הקובע בנכס נשוא ההחלטה** - מקדם התאמה לזמן בשיעור של 5% לשנה.
- **מקדם התאמה לגודל המגרש** - הובא בחשבון בהתאם להחלטת ועדת השגות לנכס הנדון מיום 4.4.2024, במסגרתה נקבע מקדם הפחתה לגודל בשיעור של 0.85. מקדם זה, שתחולתו מהדונם הראשון, משקף הפחתה ביחס לשטח הקרקע העולה על 10 דונם, בעוד שלשטח של עד 10 דונם לא נדרשה התאמה לגודל.
- **מגרש 143A** - מצוי בקצה הדרומי של אזור התעשייה הדרומי, באזור שטרם פותח, ולפיכך מיקומו נחות ביחס לנכס הנדון, המצוי לאורך ציר ראשי בחלק של האזור התעשייה שמפותח.

להלן החלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מגרש לפי תכנית 94/101/02/4	שטח מגרש-מ"ר	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	שווי לדונם	מקדם זמן	מקדם לגודל	שווי מ"ר מבונה מתואם	שווי דונם מתואם
יעל הרון	3063/17	144A/10	4,020	22.08.2023	₪3,260	₪2,800,000	1.0667	0.85	₪2,956	₪2,538,667
חיים מסילתי	3065/23	33A	6,861	02.05.2023	₪3,444	₪2,900,000	1.0833	0.85	₪3,172	₪2,670,417
								ממוצע:	**₪3,064**	**₪2,604,542**

ביאורים:

- **מקדם התאמה לזמן** - הובא בחשבון בשיעור של 5% לשנה.
- **מקדם התאמה לגודל המגרש** - הובא בחשבון בהתאם להחלטת ועדת ההשגות לנכס הנדון מיום 4.4.2024, במסגרתה נקבע מקדם הפחתה לגודל בשיעור של 0.85. מקדם זה, שתחולתו מהדונם הראשון, משקף הפחתה ביחס לשטח הקרקע העולה על 10 דונם, בעוד שלשטח של עד 10 דונם לא נדרשה התאמה לגודל.
- מגרש 144A/10 מצוי בקצה הדרומי של אזור התעשייה הדרומי, באזור שטרם פותח, ולפיכך מיקומו נחות ביחס לנכס הנדון. עם זאת, לא הובאה הפחתה בגין מיקום, זאת מאחר ונתון ההשוואה מבוסס על שווי מ"ר מבונה שנקבע בהחלטת גב' יעל הרון, טרם ביצוע התאמות למיקום.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>המשך ביאורים</u>

- **מקדמי התאמה איקו'** - בניתוח שטח איקוו' בעסקאות ההשוואה הובאו מקדמי התאמה איקו', כדלקמן:

מפלס	תיאור	מקדם התאמה איקו'
קרקע	עיקרי מסחר	1.2
	עיקרי תעשייה	1
	שירות	0.5
	חצר תפעולית	0.35
א'	עיקרי מסחר	0.9
	עיקרי תעשייה	0.6
	שירות	0.3
ב' ומעלה	עיקרי מסחר	0.4
	עיקרי תעשייה	0.1
	שירות	0.05

- **לצורך אינדיקציה-בקרה כללית** – מעיון בדו"ח Natam גיליון מס' 55, חציון ראשון לשנת 2025, סקירת מחצית ראשונה של שנת 2025, בסקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשיה ולוגיסטיקה עולה כי באזור אשקלון (דרום) המחיר בחציון השני של שנת 2024 הינו בסך של 4,500,000 ₪ ובחציון הראשון של שנת 2025 הינו בסך של 3,000,000 ₪. לאור האמור לעיל, הכרעתי בעניין אומדן שווי דונם לתעשייה הינו במתחם הסבירות **בהתייחס <u>לאומדן המבקשת</u>** ואף על הצד הזהיר והשמרני.

<u>סיכום - ממוצע משוקלל</u>

סעיף	יחס	שווי מ"ר מבונה	שווי לדונם
עסקאות השוואה	0.5	2,064 ₪	2,578,254 ₪
החלטות שמאים מכריעים	0.5	3,064 ₪	2,604,542 ₪
שווי משוקלל (במעוגל)		**2,700** ₪	**2,590,000** ₪

לאחר קביעת אומדן שווי מ"ר מבונה משוקלל על בסיס נתוני ההשוואה והחלטות שמאים מכריעים בוצעה בדיקת בקרה נוספת.

לצורך בחינת סבירות התוצאה, חושב שטח איקוו' לנכס הנדון על בסיס דונם בהתאם לזכויות הבנייה מכוח התכנית החלה, תוך יישום מקדמים איקוו' שנקבעו לרכיבי הבנייה השונים, כדלקמן:

מהות	זכויות בנייה	שטח-מ"ר	מקדם איקוו'	שטח - מ"ר איקוו'
קומת קרקע	50%	500	1	500
קומת קרקע שירות	5%	50	0.5	25
קומה א' עיקרי	30%	300	0.6	180
קומה א' שירות	3%	30	0.3	9
יתרת הקומות	90%	900	0.1	90
שירות קומות עליונות	2%	20	0.05	1
חצר	45%	450	0.35	157.5
סה"כ	180%	1,800	-	962.5
שווי למ"ר אקוו' במעוגל (962.5 מ"ר איקוו'/2,590,000 ₪)				**2,700** ₪

בהתאם לכך, אומדן שווי מ"ר מבונה לתעשייה, מתואם לנכס הנדון, נקבע לסך של <u>2,700 ₪</u>.

בחינת סבירות אומדן שווי מ"ר מבונה בהתאם לעמדת המבקשת – בהתאם לעמדת המבקשת שווי מ"ר מבונה איקוו' הינו 1,800 ₪, במכפלת שטח איקוו' לדונם כמפורט לעיל, 962.50 מ"ר/איקוו' מתקבל שווי דונם <u>1,732,500 ₪</u>, אומדן שאיננו עולה בקנה אחד עם החלטות שמאים והעסקאות.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיבים

הקלה – "ניוד" שטח עיקרי מקומה ג' לקומת הקרקע			
מהות	**שטח-מ"ר**	**מקדם איקוו'**	**סה"כ - מ"ר איקוו'**
שטח עיקרי "מנוייד" מקומה ג' לקומת קרקע	4,314.98	0.75[12]	3,236.24
שטח הפסד חצר תפעולית	(-4,314.98)	0.35	(-1,510.24)
סה"כ שטח איקוו' - מ"ר			**1,725.99**
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,700
השבחה			**₪ 4,660,178**

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלקמן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
אישורן של הקלות	31.12.2024	₪ 4,660,178	₪ 2,330,089

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום היום 28.05.2026

בכבוד רב,

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

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



[12] מקדם התאמה איקוו' שטח עיקרי בקומה ג' (0.25) - מקדם התאמה איקוו' שטח עיקרי בקומת קרקע (1.00).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נספח - תחשיבי הצדדים

תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המשיבה

שווי מצב קודם

קומה	שטח מבונה	מקדם אקוו'	סה"כ
קומת קרקע	16,206 מ"ר	1	16,206 מ"ר
חצר	14,859 מ"ר	0.3	4,458 מ"ר
קומה ג'	4,577 מ"ר	0.1	458 מ"ר
סה"כ			**21,122 מ"ר**

שווי מצב חדש

קומה	שטח מבונה	מקדם אקוו'	סה"כ
קומת קרקע	20,783 מ"ר	1	20,783 מ"ר
חצר	10,282 מ"ר	0.3	3,085 מ"ר
סה"כ			**23,868 מ"ר**

הפרש שטח אקוו' בין שני מצבי התכנון	2,746 מ"ר אקוו'.
שווי למ"ר מבונה אקוו'	3,320 ₪/מ"ר.
מקדם בגין התכלות הקלות	0.9
סה"כ השבחה	₪ 8,205,000
היטל השבחה	**4,102,500 ₪.**

תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשת

ניתוח השוואתי של הבינוי המאושר במצב קודם והבינוי המבוקש במצב חדש						
תיאור	**היתר 2022222 - מצב קודם**			**היתר 2025106 - מצב חדש**		
עקרי קומת קרקע	16,197.29	1.00	16,197.29	20,521.48	1.00	20,521.48
ממ"ק	234.69	-	-	359.37	-	-
מבואות	349.08	0.50	174.54	362.21	0.50	181.11
מפולשת	363.63	0.60	218.18	-	0.60	-
מערכות	400.62	0.50	200.31	608.28	0.50	304.14
חצר	14,867.69	0.40	5,947.08	10,561.66	0.40	4,224.66
קומה ג'	4,306.03	0.30	1,291.81	-	-	-
-	36,719.03		24,029.20	-	-	25,231.39

-

סיכום		
סה"כ שטח אקוי' במצב קודם		25,231.39
סה"כ שטח אקוי' במצב חדש		24,029.20
הפרש		1,202.19
אומדן שווי מ"ר אקוי' עסקאות השוואה		₪ 1,800
מקדם בגין התכלות ההקלות		0.90
השבחה		₪ 1,947,541
היטל השבחה	50%	₪ 973,771

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101