**תאריך:** 25.02.2024
**מס' בקשה/מינוי:** 1960-2023
**מספרנו:** 3980

**לכבוד**

**המבקשת** – לן-ור פתרונות טכנולוגיים בע"מ
דוא"ל: rafi@lan-ver.com

באמצעות מר עודד האושנר שמאי מקרקעין
באמצעות מר מוטי בוטבול שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@haushner.co.il

**המשיבה** – הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם
דוא"ל: lea@shoham.muni.il

באמצעות מר אבי פרס שמאי מקרקעין
באמצעות מר גיא שרת שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@press-sharet.co.il

**א.ג.נ,**

# החלטת שמאי מכריע

## היטל השבחה

**גוש:** 5522 **חלקה:** 1(חלק) **מגרש:** 1-4/3[1]

**כתובת:** רחוב רקפת 6[2], היי פארק (א.ת. צפוני), מ.מ. שהם

## 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 1960-2023 מיום 27.08.2023, 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:** החלטת מליאת הוועדה המקומית לתו"ב שהם לתוספת שטחי שירות לתכנית מס' גז/10/401[3] (החלטה לתוספת 50% שטחי שירות לתכנית מס' גז/10/401).

**גורם המימוש[4]:** בקשה להיתר בניה מס' 20210658, תיק בניין 353040110[5].

**מהות הנכס:** קרקע (חלק מחלקה) ריקה ופנויה, עליה עתיד להיבנות מבנה לתעשיה, אחסנה אוטומטית חוות שרתים, חדרי מערכות חשמל ומיזוג, משרדים הקשורים במישרין למקום, חצר פריקה וטעינה.

---

[1] בהתאם למפורט בהעתק תשריט איחוד וחלוקה תח/10/401 (אושר ביום 30.12.2008, במליאת הוועדה המקומית לתו"ב, ישיבה מס' 20080007), בהתאם למפורט בהעתק חוזה חכירה (שנערך ונחתם ביום 19.12.2021).

[2] בהתאם למפורט בפרוטוקול החלטת רשות רישוי, סע' 5, ישיבה מס' 20220012, מיום 16.06.2022 (יוער כי מעיון בתשריט הבקשה להיתר הבניה פורט כי הכתובת הינה ברחוב רקפת 4).

[3] החלטת מליאת הוועדה המקומית לתו"ב שהם, סע' 1, ישיבה מס' 20120003, מיום 01.05.2012, בהתאם להוראות סע' 13 (תחולה והוראות מעבר) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.

[4] בעניין זה ראה הרחבה בהמשכה של ההחלטה - בעובדות שאינן שנויות במחלוקת.

[5] כמפורט בפרוטוקול רשות רישוי, סע' 5, ישיבה מס' 20220012, מיום 16.06.2022.




**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. <u>מועד דיון</u>

ביום 23.11.2023, קיימתי דיון[6] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

### 4. <u>מועד ביקור בנכס ובסביבתו</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 04.10.2023, ע"י החת"מ.
לא ניתלוו נציגים לביקור.

### 5. <u>פרטי המקרקעין</u>

| | | |
|---|---|---|
| כתובת | : | רח' רקפת 6, היי פארק (א.ת. צפוני), מ.מ. שהם. |
| מס' גוש | : | 5522. |
| מס' חלקה | : | 1 (חלק). |
| שטח החלקה | : | 223,280 מ"ר. |
| בעלויות[7] | : | מדינת ישראל, החלק בנכס - בשלמות. |
| מגרש | : | 1-4/3[8]. |
| שטח המגרש[9] | : | 27,417 מ"ר. |
| חכירה[10] | : | לן-ור פתרונות טכנולוגיים בע"מ[11], חכירה מהוונת שתוקפה עד תאריך 08.12.2058. |
| מהות הנכס | : | קרקע (חלק מחלקה) ריקה ופנויה, עליה עתיד להיבנות מבנה לתעשיה, אחסנה אוטומטית, חוות שרתים, חדרי מערכות חשמל ומיזוג, משרדים הקשורים במישרין למקום, חצר פריקה וטעינה. |

### 6. <u>עיקרי המסמכים</u>

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר אבי פרס ומר גיא שרת, שמאיי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, נערכה ע"י מר עודד האושנר ומר מוטי בוטבול, שמאיי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית קודמת שנערכה בנכס הנדון מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר אבי פרס ומר גיא שרת שמאיי מקרקעין מיום 17.11.2021, בגין מימוש חלקי (50%) בדרך של מכר, מיום 21.07.2021.
- העתק מכתב הודעה על חבות בהיטל השבחה, בגין בקשה להיתר 20210658, מיום 01.08.2023.

---

[6] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (אפליקציית zoom).

[7] בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי.

[8] בהתאם למפורט בהעתק תשריט איחוד וחלוקה תח/10/401 (אושר ביום 30.12.2008, במליאת הוועדה המקומית לתו"ב, ישיבה מס' 20080007), בהתאם למפורט בהעתק חוזה חכירה (שנערך ונחתם ביום 19.12.2021).

[9] בהתאם למפורט בהעתק חוזה החכירה (ומסמכי רמ"י השונים) ראה בהמשכה של ההחלטה – בפרק מצב משפטי.

[10] בהתייחס לחלק המבקשת - בהתאם למפורט בהעתק אישור על רישום זכות בנכס מאת רמ"י, מיום 20.12.2021.

[11] בהתאם למפורט בהעתק אישור להעברת זכות (לביצוע) רשות מקרקעי ישראל (מיום 19.12.2021) עולה, בין היתר, כי לן-ור פתרונות טכנולוגיים בע"מ, העבירה זכויות בחלקיות (3/6) - לקרדן ישראל בע"מ (2/6) ולגבע שהם שותפות מוגבלת (1/6). בנוסף, כמפורט בהעתק הדף הראשון של הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 21.07.2021, בין לן-ור פתרונות טכנולוגיים בע"מ, לבין קרדן ישראל בע"מ (66.7%) וגבע שהם שותפות מוגבלת (33.3%).




**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

- מידע תכנוני מאת אגף הנדסה - הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם, מיום 08.12.2020.
- העתק פרוטוקול רשות רישוי, סע' 5, ישיבה מספר 20220012, בתאריך 16.06.2022.
- העתק תשריט הבקשה להיתר הבניה.
- העתק היתר מס' 20220178 (שלב א' לביסוס), העתק היתר בניה מס' 20210409 (חפירה ודיפון) בנכס.
- העתק הסכם מכר (חלקי) של הנכס הנדון, למכר מחצית מהזכויות, שנערך ונחתם ביום 21.07.2021[12].
- העתק תשריט חלוקה לא חתום של מגרש 1-4/3.
- העתק תשריט איחוד וחלוקה תח/10/401, מגרשים 1-4, מהדורה 4 - תאריך 24.12.2008 (אושר ביום 30.12.2008, במליאת הוועדה המקומית לתו"ב, ישיבה מס' 20080007).
- העתק חוזה חכירה, שנערך ונחתם ביום 19.12.2021.
- העתק תשריט הקצאה (לא לצרכי רישום), מיום 27.05.2009, שנערך ע"י מחלקת מיפוי ומדידות רמ"י.
- העתקי הודעות <u>אישור על רישום זכות בנכס</u>, מאת רשות מקרקעי ישראל, מיום 07.10.2019, 20.12.2021, 29.01.2023.
- העתק <u>אישור להעברת זכות (לביצוע) רשות מקרקעי ישראל</u>, במגרש הנדון, מיום 19.12.2021.
- החלטות שמאים מכריעים.
- העתק חוברת סט רקע ליועצים – תכנון סופי, מתחם "נחושתן" – שוהם, מיום 24.03.2022.
- העתק תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשת), מיום 21.09.2023.
- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מפנקס הזכויות (חלקה 1, גוש 5522), מיום 29.01.2023 ומיום 20.07.2021.
- הודעות דוא"ל מאת הצדדים, לצורכי הבהרות בנושאים שונים.
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בוידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- שונות (ביקור בנכס ובסביבתו, תצ"אות, מידע מאתר הוועדה המקומית, תחשיבי הצדדים וכיוצ"ב).

## 7. <u>מועד קובע</u>

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

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

**המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:**

| גורם ההשבחה | מועד קובע | שונות |
|---|---|---|
| החלטת מליאת הוועדה המקומית לתו"ב לתוספת שטחי שירות לתכנית מס' גז/10/401[13] (תוספת 50% שטחי שירות לתכנית גז/10/401) | 01.05.2012 | מועד אישור ההחלטה ע"י מליאת הוועדה המקומית |

[12] יוער כי התקבל מאת שמאי המשיבה, העתק הדף הראשון של הסכם המכר הנדון.

[13] החלטת מליאת הוועדה המקומית לתו"ב שהם, סע' 1, ישיבה מס' 20120003, מיום 01.05.2012, בהתאם להוראות סע' 13 (תחולה והוראות מעבר) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.




**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

### 8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

**תיאור הנכס:** הנכס הינו קרקע ריקה ופנויה (המהווה מגרש בהתאם לתשריט חלוקה), עליה עתיד להיבנות מבנה לתעשיה, אחסנה אוטומטית, חוות שרתים, חדרי מערכות חשמל ומיזוג, משרדים הקשורים במישרין למקום, חצר פריקה וטעינה.

כעולה מהמפורט בהעתק חוזה החכירה (שנערך ונחתם ביום 19.12.2021), הקרקע ידועה כחלק מחלקה מס' 1 בגוש 5522, מגרש 1-4/3 בשטח 27,417 מ"ר.

בהתבסס על תשריט חלוקה (נתקבל מאת שמאי המשיבה), אורך החזית מזרחית הינה 229.09 מ', אורך החזית המערבית הינה 200.42 מ', סה"כ רוחב חזית צפונית הינו 138.01 מ', רוחב חזית דרומית (רח' רקפת) הינה 123.04 מ'.

**תיאור המגרש:** הקרקע ידועה כמגרש 1-4/3 (כמפורט לעיל), המגרש בעיקרו הינו בעל צורה רגולרית ובעל טופוגרפיה מדרונית (מדרום לצפון).

<u>גבולותיו של המגרש, כדלקמן:</u>

<u>צפון</u>: שטחים פתוחים.

<u>דרום</u>: דרך סלולה מחופה אספלט / רחוב רקפת.

<u>מזרח</u>: מגרש 1-4/2.

<u>מערב</u>: שטחים פתוחים.

**תיאור סביבת הנכס:** הנכס הנדון ממוקם ברח' רקפת, איזור תעשייה צפוני (היי פארק), תחום שיפוט מועצה מקומית שהם.

אזור התעשייה ממוקם בחלקה הצפוני של המועצה המקומית שהם גובל בצפון בשטחים פתוחים, במזרח בכביש מס' 6, במערב בכביש מס' 444, בדרום ברח' רקפת ובאזור התעשייה חבל מודיעים.

סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בבנייה של מבני תעשייה, תעשייה עתירת ידע ומרלו"גים לצד מסחר.

**פיתוח:** במועד הביקור נראה כי בסביבה קיים פיתוח עד ראש מגרש, הכולל בין היתר, תאורת רחוב דרך סלולה המחופה אספלט, מדרכות מחופות לבנים משתלבות, חשמל וכיוצ"ב.

**נגישות:** הגישה למגרש הינה מהחזית הדרומית (רחוב רקפת).




**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

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

**מצב קודם**

**תכנית מס' גז/10/401**

פורסמה למתן תוקף ברשומות י.פ. 3831, עמ' 1011, ביום 03.01.1991, בעיתונים ביום 23.06.1994.

מטרות התוכנית - שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור תעשייה שיכלול את יעודי הקרקע הבאים: אזור התעשיה, אזור תעשיות עתירות ידע, אזור מסחרי מיוחד, תחנות תדלוק, שטח לבנייני ציבור, שצ"פ אזור שמורות נוף וייעור, שטח ספורט, אזור אחסנה ומסילת ברזל, אזור חקלאי, דרכים ועוד.

<u>המגרש מסווג ביעוד אזור תעשייה, להלן הוראות התכנית</u>:

| | | |
|---|---|---|
| גודל מגרש מינימלי | : | 20 דונם. |
| מספר קומות | : | עד 3 קומות.<br>מותר להקים למעלה מ-3 קומות, לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. |
| גובה מקסימלי | : | עד 12 מ'. |
| אחוזי הבניה | : | בקומה 35%, בכל הקומות 70%.<br>אחוזי הבניה כוללים מרתפים, מחסנים למקלטים **אך לא כוללים חניה מקורה**. |
| שטח מיועד לגינון | : | 20% משטח המגרש. |
| שימושים | : | מפעלי תעשייה, המיועדים לצורכי יצור, מלאכה ואחסנה, עיבוד טובין ואספקת שירותים.<br>בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה במקום.<br>מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים, לשירות עובדיהם.<br>מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז, פסולת ומערכות אנרגיה ותקשורת.<br>שטחים ומתקנים לחניה, פריקה, טעינה ותמרון.<br>אתר גירוט – שטח המיועד לאיסוף גרוטאות, גירוטם ומיחזורם. |
| קווי בניין | : | קדמי כמסומן בתשריט, אחורי 5 מ', צדדי 4 מ', בין מבנים 6 מ'. |
| מבנים | : | 1.<br>מותר להקים 2 מבנים ומעלה לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. |
| שלבי ביצוע | : | פתוח האתר ייעשה בשלבים כמסומן בתשריט וכמפורט בהוראות התכנית. |

**מצב חדש**[14]

**החלטת מליאת הוועדה המקומית לתו"ב - תוספת שטחי שירות לתכנית מס' גז/10/401**

ע"פ החלטת מליאת הוועדה המקומית לתו"ב שהם, סע' 1, ישיבה מס' 20120003 מיום 01.05.2012 הוחלט לאשר תוספת 50% שטחי שירות לתכנית מס' גז/10/401, בהתאם להוראות סע' 13 (תחולה והוראות מעבר) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992. בכפוף לתשלום היטל השבחה.

[14] כעולה מחוות דעת הצדדים.




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>רישוי</u>**

**<u>להלן תמצית מידע הרישוי, בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים</u>:**

**א. היתר בניה מס' 20210409, ניתן ביום 21.11.2021 (בקשה מס' 20210409 שאושרה ע"י רשות רישוי בישיבה מס' 20210021, מיום 01.09.2021), תיק בניין 353040110.**

כתובת הבניה: רקפת 4.

גוש: 5522, חלקה: 2.

מגרש: 1-4/3, תכנית: גז/10/401.

מהות ההיתר: תכנית חפירה ודיפון עבור מבנה תעשייה למגרש 1-4/3 באזור התעשייה.

**ב. היתר בניה מס' 20220178, <u>לא חתום</u> הופק ביום 30.08.2022 (בקשה מס' 20220178 שאושרה ע"י רשות רישוי, בישיבה מס' 20220015, מיום 25.08.2022), תיק בניין 353040110.**

כתובת הבניה: רקפת 6, שהם.

גוש: 5522, חלקה: 1.

מגרש: 1-4/3.

תוכניות רלוונטיות למהות ההיתר: גז/10/401.

מותר: בקשה לביסוס שלב א' בלבד במגרש 1-4/3 באזה"ת (שלב ב' לא כלול בבקשה).

**ג. בקשה להיתר - 20210658,** תיק בניין 353040110.

ע"פ המפורט בפרוטוקול החלטת רשות רישוי ישיבה מספר 20220012, מיום **16.06.2022**, בהתאם לבקשה להיתר הבניה הנדונה הכוללת, כדלקמן:

תאריך פתיחה: 19.12.2021.

מבקש: לן ור פתרונות טכנולוגיים בע"מ,

קרדן ישראל בע"מ,

גבע שוהם שותפות מוגבלת.

בעל הנכס: רשות מקרקעי ישראל.

כתובת: רקפת 6.

גוש: 5522, חלקה: 1, חלקה: 2.

מגרש: 1-4/3.

תכנית: גז/10/401.

שימושים: תעשיה.

תאור הבקשה: בניה חדשה.

מהות הבקשה: הקמת מבנה לתעשיה, אחסנה אוטומטית, חוות שרתים, חדרי מערכות חשמל ומיזוג, משרדים הקשורים במישרין למקום, גנרטורים, חצר פריקה וטעינה. (שלב א') בקומת הקרקע ו – 3 קומות תת קרקעיות.

**החלטות** - לאשר את הבקשה.

היתר יוצא לאחר מילוי כל דרישות התוכן לרבות תשלום היטל השבחה כנדרש בחוק.




**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 המוצעים מתוך תכנית הבקשה להיתר:**

| מפלס | שימושים עיקריים | | | | חלקי שירות | | | | | | סה"כ שטחי בניה | אחר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | תעשייה ומלאכה | משרדים ותע"י | אחסנה | סה"כ | ממ"ק/ממ"מ /מקלט שמירה | מעלית | מבואות וחדרי מדרגות | מערכות טכניות ומ.שירות | חניה | סה"כ | | הורדה |
| -24.35 | - | - | - | - | - | 42.78 | 58.62 | 2,177.63 | - | 2,279.03 | 2,279.03 | - |
| -15.5 | 3,692.57 | 288.23 | 2,358.06 | 6,338.86 | 75.55 | 27.06 | 501.40 | 1,775.17 | - | 2,379.18 | 8,718.04 | 89.86 |
| -10.85 | 24.43 | 489.49 | - | 513.92 | 76.11 | - | 254.53 | 3,579.64 | - | 3,910.28 | 4,424.20 | 2,363.85 |
| -7.85 | 24.02 | - | - | 24.02 | 77.1 | - | 170.84 | - | - | 247.94 | 271.96 | 40.20 |
| -4.65 | 2,739.21 | 129.38 | - | 2,868.59 | 76.11 | - | 484.47 | 7.72 | - | 568.30 | 3,436.89 | 119.02 |
| - | 3,862.66 | - | - | 3,862.66 | 81.54 | - | 261.44 | 572.22 | 2,417.49 | 3,332.69 | 7,195.35 | 100.03 |
| 3.5 | 18.89 | - | - | 18.89 | 82.32 | - | 128.64 | - | - | 210.96 | 229.85 | 83.54 |
| מעל הקרקע | 3,881.55 | - | - | 3,881.55 | 163.86 | - | 390.08 | 572.22 | 2,417.49 | 3,543.65 | 7,425.20 | 183.57 |
| מתחת לקרקע | 6,480.23 | 907.10 | 2,358.06 | 9,745.39 | 304.87 | 69.84 | 1,469.86 | 7,540.16 | - | 9,384.73 | 19,130.12 | 2,612.93 |
| **סה"כ** | **10,361.78** | **907.10** | **2,358.06** | **13,626.94** | **468.73** | **69.84** | **1,859.94** | **8,112.38** | **2,417.49** | **12,928.38** | **26,555.32** | **2,796.50** |

**למען הסר כלספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או תכנונית ו/או הנדסית, האמור הינו לצורכי 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' 29128, מיום 29.01.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה, להלן עיקרי תמציתו:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 5522. |
| חלקה | : | 1. |
| שטח החלקה | : | 223,280 מ"ר. |
| בעלויות | : | מדינת ישראל, |
| | | החלק בנכס בשלמות. |
| | | מס' שטר – 6973/1975, מיום 11.07.1975, רישום בעלות לאחר הסדר. |

**אישור על רישום זכות בנכס מאת רשות מקרקעי ישראל**

בהתאם למפורט בהעתק אישור על רישום זכות בנכס, מיום **29.01.2023**, ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלקמן:

כתובת הנכס: מגרש 1-4/3, שהם.

גוש: 5522, חלקה: 1.

תכנית: גז/10/401, מגרש: 1-4/3.

שטח העסקה: 27,417 מ"ר.

הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

גבע שהם שותפות מוגבלת, מס' מזהה 540309218, חלקיות הזכויות – 1/6.

קרדן ישראל בע"מ, מס' מזהה 520033457, חלקיות הזכויות – 2/6.

**לן ור פתרונות טכנולוגיים בע"מ, מס' מזהה 513406736, חלקיות הזכויות – 3/6.**

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 08.12.2058.

נכון למועד האישור (29/01/2023, 14:42:26) לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

**אישור על רישום זכות בנכס מאת רשות מקרקעי ישראל**

בהתאם למפורט בהעתק אישור על רישום זכות בנכס, מיום **07.10.2019**, ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלקמן:

גוש: 5522, חלקה: 1.

תכנית: גז/10/401, מגרש: 1-4/3.

כתובת הנכס: מגרש 1-4/3.

שטח: 27,417 מ"ר.

הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

**לן ור פתרונות טכנולוגיים בע"מ, 513406736, חלקיות הזכויות – 1/1.**

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 08.12.2058.

נכון למועד האישור (07/10/2019, 11:01) לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.




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>הסכם מכר</u>**[15]

בהתאם למפורט בהעתק הסכם מכר, שנערך ונחתם ביום 21.07.2021 וממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלקמן:

"המוכרת": **לן ור פתרונות טכנולוגיים בע"מ, ח.פ. 513406736**.

"הקונה": 1. קרדן ישראל בע-מ, ח.פ. 520033457, (66.7%).

2. גבע שהם שותפות מוגבלת, ח.פ. 540309218, (33.3%).

**<u>אישור להעברת זכות (לביצוע) רשות מקרקעי ישראל</u>**

בהתאם למפורט בהעתק <u>אישור להעברת זכות (לביצוע) רשות מקרקעי ישראל</u>, מיום 19.12.2021, ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלקמן:

כתובת הנכס: שהם מגרש 1-4/3.

שיעור היוון: 91.0%.

"מעביר זכויות": לן-ור פתרונות טכנולוגיים בע"מ, חלקיות 3/6.

"מקבלי זכויות": קרדן ישראל בע"מ, חלקיות 2/6.

גבע שהם שותפות מוגבלת, חלקיות 1/6.

**<u>הסכם חכירה</u>**

בהתאם למפורט בהעתק הסכם חכירה מהוון, שנערך ונחתם ביום 19.12.2021, ממנו עולים, בין היתר הפרטים הבאים, כדלקמן:

"המחכירה": רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל.

"החוכר": לן-ור פתרונות טכנולוגיים בע"מ, החלק בנכס 3/6,
קרדן ישראל בע"מ, החלק בנכס 2/6,
גבע שהם שותפות מוגבלת, החלק בנכס 1/6.

המקום: שהם.

השטח: 27,417 מ"ר בערך.

גוש רשום: 5522.

חלקות: 1 (בחלק).

מגרש: 1-4/3 לפי תכנית מפורטת מס' גז/10/401.

"תקופת החכירה": 49 שנים,
החל מתאריך **09.12.2009** וכלה בתאריך 08.12.2058.

"תקופת חכירה נוספת": 49 שנים, החל מיום 08.12.2058.

מטרת החכירה: תעשייה, תעשיה קלה ומלאכה.

היעוד: אזור תעשייה.
לפי תכנית גז/10/401, מגרש 1-4/3.

[15] נתקבל מאת שמאי המשיבה, העתק הדף הראשון של הסכם המכר.




**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

**שונות**

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

**ב.** מעיון בהעתק הסכם החכירה והודעה על אישור רישום זכות בנכס מאת רשות מקרקעי ישראל עולה למיטב ההבנה כי המגרש הנדון ממוקם על חלק מחלקה 1 בגוש 5522 ושטח הקרקע המיוחס למבקשת ואח' (לן-ור פתרונות טכנולוגיים בע"מ ואח') הינו 27,417 מ"ר מתוך סה"כ שטח החלקה שהיינו 223,280 מ"ר.

**ג.** בהתבסס על תרשים הסביבה מתוך תכנית הבקשה להיתר עולה כי הנכס ממוקם במגרש 1-4/3 ושטחו הינו 27,417 מ"ר.

לצורך אומדן ההשבחה, בהתאם להסכמות הצדדים, הקרקע והזכויות התכנוניות הנדונות הינן בהתבסס על תכנית הבקשה להיתר לעיל והמסמכים השונים כפי שנתקבלו מאת הצדדים.

**יובהר כי הגדרת זכויות המבקשת (חלק יחסי) האמורים בהחלטה זו, הינם בהתאם להגדרתה של המשיבה כמפורט בחוות דעתה**, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר (הגדרה זו הינה גם בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת).

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) וכעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת/ים".




**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. עקרונות, גורמים ושיקולים

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 הוצגו על ידי הצדדים.

**11.4** ביקור בנכס ובסביבתו.

**11.5** מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה.

**11.6** רמת הפיתוח והתשתיות.

**11.7** רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

**11.8** המועד הקובע.

**11.9** **למען הסר ספק, החלטה זו הינה למטרתה בלבד.**

**11.10** מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

**11.11** מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

**11.12** מצב משפטי – החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת/ים".




**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 ההשבחה | מועד קובע | השבחה-שומת משיבה | השבחה-שומת מבקשת |
|---|---|---|---|
| החלטת מליאת הוועדה המקומית לתו"ב שהם לתוספת שטחי שירות לתכנית מס' גז/10/401[16] | 01.05.2012 | ₪ 3,972,939 | אין השבחה |

**העובדות שאינן שנויות במחלוקת**

**א.** איתור וזיהוי הנכס, שטח הקרקע (מגרש) המיוחס לנכס הנדון.

**ב.** התוכניות החלות על החלקה.

**ג.** מצב רישוי - כפי שהוגדר בחוות דעת זו.

**ד.** גורם המימוש - בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.

מעיון בחוות דעת שמאית קודמת מיום 17.11.2021 מטעם המשיבה בנכס הנדון, בגין מימוש במכר מיום 21.07.2021, שבמסגרתו נמכרו ע"י המבקשת 50% מהזכויות במגרש 1-4/3 הנדון, שם החיוב בהשבחה הינו מחצית מהזכויות במגרש הנדון בגין החלטת מליאת הוועדה המקומית לתו"ב שהם לתוספת שטחי שירות לתכנית מס' גז/10/401.

לאור האמור לעיל, לצורך אומדן ההשבחה ובהתאם להסכמות הצדדים, בהחלטה זו הובאה בחשבון יתרת ההשבחה (בסך 50%) בגין הזכויות הנובעות מהחלטת מליאת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות לתכנית מס' גז/10/401.

**יובהר כי החלק היחסי (50%) בהשבחה הנדונה כהגדרת זכויות הנישומה בהחלטה זו, הינו בהתאם להגדרתה של המשיבה כמפורט בחוות דעתה**, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר (הגדרה זו גם אמורה גם בחוות דעת המבקשת).

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) וכעולה מחוות דעת המבקשת, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת/ים".

**ה.** גורם ההשבחה - החלטת מליאת הוועדה המקומית לתו"ב שהם לתוספת שטחי שירות לתכנית מס' גז/10/401 - בישיבה מס' 20120003, מיום 01.05.2012, בהתאם להוראות סע' 13 (תחולה והוראות מעבר) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 - החלטה לתוספת 50% שטחי שירות לתכנית מס' גז/10/401.

[16] החלטת מליאת הוועדה המקומית לתו"ב שהם, סע' 1, ישיבה מס' 20120003, מיום 01.05.2012, בהתאם להוראות סע' 13 (תחולה והוראות מעבר) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.




**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>העובדות השנויות במחלוקת</u>**

**<u>טענות העוררים ביחס לחבות בהיטל בגין החלטת מליאה לתוספת שטחי שירות לתכנית גז/10/401</u>**

**עובדה ראשונה** – מתודת ההשבחה בגין החלטת המליאה לתוספת שטחי שירות

**א. שמאיי המבקשת** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, התייחסות לשלוש סוגיות העולות מחוות דעת המשיבה, כדלקמן:

**בעניין חלוקת השטחים לפי קומות בתחשיב שמאי המשיבה,** שמאיי המבקשת לא חולקים על סה"כ השטחים אשר כלולים בתחשיב שמאי המשיבה (בחוות הדעת) אלא לגבי אופן חלוקתם בין קומות קרקע והגלריה ויוסבר:

**קומת קרקע - השטחים מתכנית ההגשה ותואמים את אלו שבשומת המשיבה:**

| | |
|---|---|
| סה"כ שטח שירות ק"ק | 3,332.69 מ"ר |
| בניכוי שטח חנייה (אינו מובא באומדן השווי) | 2,417.49 מ"ר (-) |
| בניכוי שטח ממ"ק/ממ"מ (תקנות הג"א) | 81.54 מ"ר (-) |
| **סה"כ שטח לחישוב ק"ק** | **833.66 מ"ר** |
| לעומת השטח בשומת הוועדה | 962.30 מ"ר |
| הפרש של | 128.64 מ"ר |

שטח זה של 128.64 מ"ר שייך לקומת הגלריה כפי שיוסבר להלן.

**קומת הגלריה:**

| | |
|---|---|
| שטח שירות קומת גלריה | 210.96 מ"ר |
| בניכוי שטח ממ"ק/ממ"מ (תקנות הג"א) | 82.32 מ"ר (-) |
| **סה"כ שטח לחישוב קומת גלריה** | **128.64 מ"ר** |

**הערה:** בשומת השבחה קודמת שנערכה על ידי שמאי המשיבה (לגביה יפורט בהמשך), נקבע מקדם אקוו' לשטחי שירות בק"ק לפי 0.5 ובקומות עליונות לפי 0.25 ולפיכך חשוב להפריד בין שטחי קומת הקרקע והגלריה.

**קומות תת קרקעיות:**

| | |
|---|---|
| שטח שירות תת קרקעי (ביחס ל – 0.00 = רח' הרקפת) | 9,384.73 מ"ר |
| בניכוי שטח ממ"ק (תקנות הג"א) | 304.87 מ"ר (-) |
| **סה"כ שטח לחישוב תת קרקעי** | **9,079.86 מ"ר** |

בדומה לאמור בשומת הוועדה.

**בהתאם לאמור לעיל, חלוקת השטחים בין הקומות הינה:**

| | |
|---|---|
| שטח שירות קומת קרקע | 833.66 מ"ר |
| שטח שירות קומת גלריה | 128.64 מ"ר |
| שטח שירות תת קרקעי | 9,079.86 מ"ר |
| **סה"כ שטחי שרות לתחשיב** | **10,042.16 מ"ר** |

**בעניין שומת וועדה קודמת שנערכה ע"י שמאי הוועדה לנכס,** בתאריך 17.11.2021 נערכה שומת השבחה בגין מימוש חלקי בדרך של מכר 50% מהזכויות במגרש.




**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 לשומת הוועדה **הקודמת** (בגין מימוש חלקי בדרך של מכר מחצית הזכויות במגרש) חושבו בגין 50% אלו שטחים ומקדמים אקוו' כלהלן:

| קומה | זכויות בנייה לשטחי שרות | זכויות בנייה לשטחי שירות במ"ר | חלק במימוש חלקי | סה"כ השטח להשבחה | מקדם אקוו' | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| קרקע | 10% | 2,741.7 | 50% | 1,370.85 | **0.50** | 685.4 |
| קומות עליונות | 40% | 10,966.8 | 50% | 5,483.40 | **0.25** | 1,370.9 |
| **סה"כ** | - | 13,708.5 | - | - | - | **2,056.20** |
| שווי מ"ר מבונה | - | - | - | - | - | ₪ 1,340 |
| **ההשבחה** | | | | | | **₪ 2,755,308** |

**<u>סיכום</u>**:

בשומת וועדה קודמת למכר 50% זכויות במגרש נקבעו המקדמים:

מקדם אקוו' לשטח שירות בקומת קרקע - 0.50.

מקדם אקוו' לשטח שירות בקומות עליונות - 0.25.

**<u>התייחסות למקדמים האקוו' בשומת וועדה נוכחית</u>:**

בשומה הנוכחית נקבע מקדם אחיד בשיעור של 0.5 לשטחי השרות בקומת הקרקע, הגלריה והקומות התת קרקעיות.

תמוה כיצד נקבע כעת מקדם אקוו' **גבוה** יותר לשטחי השירות בקומות התת קרקעיות ביחס לקומות העליונות, כפי שנקבע בשומת הוועדה הקודמת וכיצד **גדל** גם המקדם האקוו' לקומת הגלריה, ביחס לקביעת שמאי הוועדה עצמו.

שמאי הוועדה מסביר זאת באופן הבא: *"יובהר, כי בהתאם להדמיות הנ"ל ניתן לראות כי קומות התחתונות הינם גלויות וקיימת נגישות מלאה לכלי רכב הן פרטיים והן של משאיות לצורך תפעוליות"*. תינתן התייחסות לאמירה זו בהמשך, אך ראשית נפנה לסקירת מס' שומות מכריעות באזורי תעשייה על מנת להראות את הפערים בין המקדמים שנקבעו בשומת הוועדה לבין המקדמים האקוו' שנקבעו ע"י שמאים/ות מכריעים/ות לפי תיקון 84 לחוק התו"ב.

**קביעות שמאים מכריעים בא.ת. שוהם:**

| זהות השמאי/ת מכריע/ה | מיקום | מועד הפקת השומה | מועד קובע | מקדם אקוו' לשטחי שרות | שווי מ"ר מבונה | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| גד נתן | 5522/1 מגרש 1-4/1, א.ת. שוהם | 15.08.2018 | ("ההחלטה") **01.05.2012** | מבואות ומדרגות ק"ק+ קומות עיליות - **0.2** ממ"ד קומות עליונות- **0.0** אחסנה ק"ק - **1.0** אחסנה עילי - **0.5** מתקנים ומע' טכניות עילי - **0.0** | 785 ₪/למ"ר מבונה | עררים 173/17/48 ו- 174/17/48 לאחר 75/17/48 החלטה מקורית מיום 25.05.2017 שם נקבע כי החלטת הוועדה לתוספת ש"ש איננה משביחה |




**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

**התייחסות**: על אף שבשומת גד נתן נקבעו מקדמים אקוו' לשטחי השרות בקומות העליונות הנמוכים ביחס לקביעת שמאיי הוועדה, כעת ולאור זאת כי כבר נתקבלה שומת השבחה קודמת לנכס כחלק ממימוש מחצית החלקה, אנו מקבלים את האמור בשומת הוועדה הקודמת לעניין שטחי השרות העיליים כפי שנקבעו (מקדם ק"ק - 0.5 וקומות עליונות לרבות גלריה - 0.25), אולם **חולקים** על גובה המקדם האקוו' שנקבע בשומת הוועדה לשטחי השרות בקומות התת קרקעיות מהסיבות הבאות:

- **קביעת מקדמים אקוו' ע"י שמאים מכריעים לשטחי שרות תת"ק בא.ת. חבל מודיעין וא.ת הפארק הטכנולוגי מודיעין**

- קביעת שמאי מכריע, מר דוד טיגרמן, מתאריך 11.11.2021, פארק תעשיות חבל מודיעין (ממוקם בצמוד מדרום לא.ת. בו נמצא הנכס הנישום), למועד קובע **13.12.2020** - מקדם ש"ש תת קרקעי לפי **0.15**.

  הערה: ניתוח המקדמים הינו לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה. בתכנית הבקשה לנכס שבשומה המכרעת, נבנה מבנה אחסנה בן 5 קומות (עיליות) + גלריות אחסנה לכל קומה עבור מרכז לוגיסטי. המגרש אינו שיפועי.

- קביעת שמאי מכריע, מר ארז כהן, מתאריך 27.02.2020, הפארק הטכנולוגי מודיעין, למועד קובע **06.11.2019** - מקדם ש"ש תת קרקעי לפי **0.25**.

  בהתאם לאמור בס' 4.2 בחוו"ד של מר ארז כהן, המדובר במגרש שיפועי: *"...פני החלקה בשיפוע מכיוון הרחוב לכיוון העורף וכן מכיוון מערב למזרח".*

**סיכום ההכרעות בטבלה:**

| שמאי/ת מכריע/ה | מיקום | מועד קובע | מקדם אקוו' לשטחי שרות תת"ק |
|---|---|---|---|
| דוד טיגרמן | פארק תעשיה חבל מודיעין, מגרשים 615-616 בתכנית חמ/40/401 | 13.12.2020 | 0.15 |
| ארז כהן | שד' הרכס, מודיעין, 5897/19 | 06.11.2019 | 0.25 |
| **ממוצע** | | | **0.20** |

**התייחסות:** טווח המקדמים בשומות המכריעות המוצגות לעיל, נע בין **0.25** - **0.15**, כאשר בכלל השומות ניתן לראות כי מקדם ההתאמה לשטחי השרות בקומת המרתף אף **נמוך** ביחס למקדם ההתאמה בשטחי השרות בקומת הקרקע ובקומות הגבוהות.

לפיכך, סבורים אמנם שהמקדמים צריכים להיות לכל היותר דומים לאלו שבטווח שלעיל, אך מאחר ונקבע כבר בשומת ההשבחה הקודמת לנכס עצמו, מקדם אקוו' לשטחי שרות בקומות העליונות בשיעור **0.25** הרי שהמקדם לשטחים התת קרקעיים לא יכול להיות גבוה ממקדם זה.

בנוסף, יש להתייחס ביתר דיוק לחלוקת השטח התת קרקעי ולהביא מס' גורמים מהותיים:

- להביא בחשבון שהגישה ברכב מתאפשרת רק לחזית הצפונית של מפלס 15.50 (-).
- להביא בחשבון שכלל יתר הקומות התת"ק צריכות לקבל מקדם נמוך יחסית למקדם שניתן בשומה הקודמת לקומות העליונות (כלומר, לא יותר מ- 0.25 ולדעתנו אף נמוך מזה לכיוון 0.15).
- המגרש גובל מצפון בקו הכחול של תכנית מח/143 להקמת בית קברות בבנייה רוויה ודלילה.
- להפחית את כלל העלויות שאפשרו בנייה כזו.




**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

שמאי הוועדה קובע באופן גורף מקדם לכלל השטחים התת קרקעיים, כאשר הרמפה העתידית מגיעה למפלס 15.50 (-), מה שאומר מס' דברים:

- כל השטחים במפלס 24.35 (-) הינם תת"ק לחלוטין והם אינם גלויים וללא חשיפה, הדבר לא בא לידי ביטוי בשומת הוועדה.
- השטחים במפלסים 10.85 (-), 7.85 (-) ו- 4.65 (-) אף אם הם גלויים, לא מתאפשרת אליהם גישה ברכב ולכן נחותים ביחס לשטחים אשר במפלס 15.50 (-) ודומים לכל היותר לתכונות של קומות עליונות (לכל היותר מקדם 0.25).

**בעניין ההדמיות בחוות דעת המשיבה,** שמאי המשיבה מציג הדמיות של עורף החלקה וטוען כי הקומות התחתונות גלויות ומתאפשרת נגישות מלאה לכלי רכב פרטיים ותפעוליים, אך מתעלם מ-2 הנקודות המהותיות:

- המבנה בנוי במס' מפלסים, כאשר החזית המלאה הינה דרומית לרחוב רקפת. לעומת זאת, לעורף המגרש עתידה להיבנות רמפה המאפשרת גישה מסוימת לכלי רכב לעורף.
אלא, שיש לקחת בחשבון שאומנם ישנה גישה לכלי רכב, אבל העומק של קומה זו הוא תת קרקעי באופיו, בשל הרמפה.
במקביל, המגרש גובל בקו הכחול של תכנית מאושרת מס' מח/143, הקובעת את השטחים הקרובים למגרש בייעוד שטח לקבורה רוויה ושטח לקבורה דלילה ואף אם הוא גלוי, החשיפה לבית קברות עתידי, מקנה חסרון נדל"ני מובהק. הציג הדמיית הפרויקט העתידי.
- גובה העלות העודפת להקמת רמפת הירידה לצורך יצירת הגישה ברכב למפלס 15.50 (-) שמאי הוועדה קובע מקדם גבוה לשטחי השרות התת קרקעיים לאור הגישה המתאפשרת אליהן, אך מתעלם מכך כי לצורך יצירת הגישה נדרשת עלות עודפת לצורך הקמת הרמפה הבנויה המתוכננת בניגוד למגרשים בהם קיימים למשל 2 מפלסים עיליים טבעיים, דוגמת ק"ק עליונה ותחתונה.
עצם קביעת המקדם הגבוה בשטחי תת"ק לאור הגישה המתאפשרת ומנגד התעלמות מהעלות העודפת הנ"ל הינה בבחינת [וללא כל כוונות זדוניות ואף התנצלות על המילים, אך המשפט שגור] "חטא על פשע".
שטח הרמפה התלויה הינו כ- 1,235 מ"ר (9.8 רוחב X 126 מ' אורך) ושטח התפעול העורפי הינו כ- 440 מ"ר ובסה"כ כ- **1,675** מ"ר.
עלות מינימאלית בהתחשב בעומסים הנדרשים לצורך מעבר משאיות עמוסות בסך של **2,500** ₪ למ"ר ובסה"כ בערכי היום כ- 4,187,000 ₪.
המועד הקובע הינו 01.05.2012 ולפיכך נקבעה העלות נכון למועד הקובע בסך של 1,500 ₪/למ"ר וסה"כ במעוגל 2,500,000 ₪ = 1,675 מ"ר X 1,500 ₪.

ולסיכום - לא רק שלא כל השטחים התת"ק לרח' הרקפת הינם עיליים עם אפשרויות גישה מלאות ברכב, אלא שיש להביא בחשבון את העלות הגבוהה ליצירתם.
צורף תרשים הרמפה המתוכננת.




**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 לכל האמור לעיל ולאחר שהסברנו את טענותינו, להלן קביעתנו:

מקדם אקוו' שטחי שרות ק"ק - 0.50[17].

מקדם אקוו' שטחי שרות קומת גלריה - 0.25[18].

**מקדם אקוו' שטחי שירות תת"ק מפלס 15.50 (-):**

- לכ- 50% מהשטח ראוי מקדם גבוה יחסית לתת"ק לאור הגישה, אך נחות ביחס לק"ק, לאור חוסר הגמישות בשימושים - 0.4.
- ליתרת 50% מהשטח ראוי מקדם נמוך יותר, בהתחשב שהשטח תת"ק לחלוטין ולא יותר מהממוצע המתקבל בשומות המכריעות - 0.20.

מקדם אקוו' שטחי שירות תת"ק מפלסים 10.85 (-), 7.85 (-) ו - 4.65 (-) - 0.20[19].

מקדם אקוו' שטחי שירות תת קרקעיים מפלס 24.35 (-) - 0.15[20].

עלות עודפת להקמת רמפה - 2,500,000 ₪[21].

**בדיון**, נטען כי שומת המבקשת הינה בהתייחס לשומת המשיבה, בהתייחס לנושאים השמאים שבגינם יש מחלוקת נושאים של קומת קרקע, קרקע תחתונה, קומות עליונות, גלריות.

נשאלת השאלה מה שונה שומת המשיבה דכאן, לשומתה ע"י אותו שמאי למחצית השנייה של המגרש? ולאן זה מושך אותנו? לעמדת המבקשת נעשתה שומה בניגוד לתוספת השלישית.

המועד הקובע, במקרה הנדון הינו לתוספת שטחי שירות לפי פרוטוקול המשיבה בהתאם להוראות המעבר לסעיף 13 לתקנות.

רק לפני כשנתיים קיבלו היתר לחפירה.

לעמדת המבקשת טענתה כי המשיבה כלל לא בחנה את הדברים נכון למועד הקובע ויתרה מזו ניתחה את מקדמי ההתאמה המקצועיים בהתאם להיתר הבניה, לעמדת המבקשת לא צריך לקחת היתר זה אלא בהתאם לפי שנת 2012.

נעשו 2 שומות ע"י המשיבה על אותו שטח, שומה על שטח שנמכר לעזריאלי, כ-30 דונם ושומה שניה למחצית המגרש שנמכרה לפני כ-3 שנים לקרדן ושולם היטל השבחה, עניין זה לא מופיע בשומת המשיבה עם מקדמים שונים, כי הלכו אחרי היזם, וזה נכון באופן כללי אבל איננו מתאים למקרה הנדון לשנת 2012.

בשומה האחרת, בחרנו לכסות במידה ולא יענו הטענות הכלליות ולתת תשובה למשיבה, מודה כי היו "נדיבים" וצודק שמאי המשיבה שיש להביא בחשבון גם את חלק עלות הרמפה המשויכת לשטחים העיקריים שבמפלס 15.5-, אבל גם אם נשייך רק 1/3 מהעלות של 2.5 מיליון ₪ כפי היחס של שטחי השירות אנחנו עדיין במינוס היטל השבחה וזאת בהסתמך על המקדמים שניתנו בשומות קודמות.

במועד הקובע, שנת 2012, כל עניין הלוגיסטיקה וחוות שרתים לא היו בארץ, ולכן הבחינה דאז איננה במשקפיים להיום, היות וכל נושא חוות השרתים הינו חדש ובהתאם יש לבחון את הדברים.

---

[17] בדומה לאמור בשומת המשיבה הקודמת והנוכחית לנכס.

[18] בדומה לאמור בשומת המשיבה הקודמת והנוכחית לנכס.

[19] מפלסים גלויים אך ללא כיווני אוויר מלאים (עובדה המבדילה אותם משטחי קומות עליונות רגילות).

[20] מפלס תת"ק לחלוטין.

[21] עלות זו מאפשרת את הנגישות למפלס 15.50 (-).




**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

מה שקורה ועל זה המחלוקת, בחלק העורפי, הצפון-מערבי, בהתייחס למשיבה, הובא בחשבון שבקומת קרקע תחתונה שזה בגובה של 10 – 15 מ' חפירה, וזה עולה המון, המשיבה טוענת כי זה משמש לאחסנה אבל זה אחסנה משוכללת, אז ברור שהמקדמים של קומת קרקע תחתונה שכזאת עם רמפה ופינוי חפירה וזה לא דומה לקומת קרקע במפלס הרחוב, במינוס 15.5- יש חזית אחת, כל הגובה הזה הוא בשינוע של מעליות ולא ניתן להשוות לקומת קרקע ויש לתת את המקדם המתאים ובנוסף לפרק את קומת הקרקע התחתונה ל-2, לחלק החזיתי ולחלק העורפי שהוא עמוק ואליו יש גישה דרך החזית לא ניתן לתת אותו מקדם שווה ערך לכלל שטח הקומה. לא זו אף זו, מסתבר שיש בית קברות גדול שנבנה כעת בדיוק על החזית הזאת.

יוער, כי קומת הקרקע התחתונה זו רק אחת, יש 3 קומות חלקיות, 10.85-, 7.85-, 4.65-, לקומות הללו יש גישה רק מבפנים דרך המעליות, בנוסף, לתשומת לב, בקומה 24.35- היא קומה המיועדת לשטחים טכניים עם גישה מינימלית, ת"ק לחלוטין וגם לה ניתן מקדם, לעמדת המבקשים השטחים הטכניים לא צריכים לקבל מקדמים זה שטח נלווה, השטח האפקטיבי מגלם שטחים נלווים.

מפנה לחוות דעת המבקשת, מבחינת סה"כ השטחים אין מחלוקת בין הצדדים, המחלוקת הינה בעניין חלוקת השטחים, שמאי המשיבה לוקח בקומת קרקע 962.3 מ"ר, ובחוות דעתו, מראה כיצד השטח הזה מתחלק ל-2, בקומת הקרקע 833.66 מ"ר ובקומת הגלריה 128.64 מ"ר וסה"כ בדומה לשטחים בשומת המשיבה 962.3 מ"ר, החלוקה הינה אקוטית כי ברור שמקדם שטחי השירות בקומת קרקע ובקומת גלריה אינם שווה ערך ונדרשים מקדמי התאמה אקוו' שונים בדיוק כפי שנקטה המשיבה בחוות דעתה למכירה של המחצית המגרש כאשר לקומת הקרקע ניתן מקדם 0.5 ולקומות העליונות מקדם 0.25.

לעניין מקדמי התאמה לשטחי שירות ת"ק, שמאי המשיבה בחוות דעתו מפרט כי *"כי בהתאם להדמיות הנ"ל ניתן לראות כי קומות תחתונות הינן גלויות וקיימת נגישות מלאה לכלי רכב הן של פרטיים והן של משאיות לצורך תפעוליות"*, הגישה ברכב לקומה 15.5- בלבד לחלק הצפון-מערבי כאשר ישנם בנוסף עוד 4 מפלסים תת קרקעיים.

בחוות דעת המבקשת מפורטות קביעות של שמאים מכריעים לעניין מקדם לשטחי השירות התת קרקעיים שנעים בטווח של 0.15 ל-0.25 ובממוצע 0.2.

לפיכך, סבורים שאילו המקדמים הראויים לשטחי השירות בתת הקרקע.

חלוקת שטחי תת הקרקע לרבות הגישה, לקחו את מפלס 15.5- כאשר למחצית אליו שמתאפשרת הגישה קבעו מקדם 0.4 ולמחצית השנייה של הקומה כמו לשלושת הקומות העליונות התת קרקעיות קבעו מקדם 0.2 בדומה לממוצע ולקומה התת קרקעית במפלס 24.35- שהיא קומה חשוכה לגמרי ללא אור וללא גישה נקבע מקדם 0.15.

תאור הפרויקט, תשובת המשיבה, פסקה שניה, לעניין חוות שרתים יש לבחון את חוות השרתים נכון למועד הקובע שהינו שנת 2012 ולא כיום.

הרמפה מגיעה רק ל-15.5- בלבד.

לגבי הקומות הגלויות מפרטים בחוות דעת המבקשים שהינן גלויות לבית עלמין לפי תכנית מח/143 כאשר השטחים הקרובים ביעוד קבורה רוויה וקבורה דלילה.



**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

רמפת ירידה לקומות התחתונות, לתשובות המשיבה, סבורים שחדר מדרגות איננו עלות עודפת, אבל אם בונים רמפה שבעטיה נותן שמאי המשיבה מקדם גבוה אזי יש לבחון את העלות, לפחות שליש מהרמפה הינו עבור שטחי השירות וזה לפחות לחלק היחסי של שטחי השירות.

עוד נטען כי אם טוענת המשיבה שבנכס יש מימוש חלקי אז איך יכול להיות שהמימוש החלקי יותר גבוה באותו מגרש מהמימוש המלא.

גם בחוות שרתים חוששים מתחרות, קרקע היא קרקע, בשנת 2012 אין שום חוות שרתים ולא מבין את עמדת המשיבה שבשנת 2023 עורכת שומה לשנת 2012 לפי תכנית היתר שמגישים בשנת 2023.

יש לקבוע את אותם ערכים לכלל התכליות שמופיעות תחת הגדרת יעוד הנכס.

בעניין בית העלמין, זה לא כיף.

לעניין הרמפה, הרמפה יורדת ממפלס אפס-אפס מרחוב הרקפת למפלס 15.5-, ירידה ישירה. מפלס 15.5- שונה ממפלס 0.00 בכך שיש לו רק חזית אחת וגם היא לא לכל הרוחב בשונה מקומת 0.0 שאתה יכול לתמרן באגף ימין, אגף שמאל והחזית וזה שונה לחלוטין.

לעניין ההשוואה של עלות הרמפה למ"ר מרתף, זה כמו ארטיק עולה 10 ₪ וגם לחם עולה 10 ₪, אין שום קשר בין הדברים, מרתף מודדים במ"ר ורמפה מודדים במ' אורך שאפשר לתרגם אותו לשטח אבל ההשקעה בחפירה ובעיצוב הרמפה היא השקעה גבוהה, כמו גם כל החפירה הענקית הזאת עם כלונסאות הדיפון, זו עלות גבוהה מאוד, הרמפה הינה תלויה בדומה לגשר עם כושר נשיאה, ואנו טוענים שיש לקחת לפי חלק יחסי עלות זאת.

ראו מגרשים באזורים הרריים ליעודים שונים שהמדרונות בשיפועים כמו במגרש שבנדון פשוט לא מנוצלים. יודגש בנושא הכללי אין יעוד שנקרא חוות שרתים וכמו שמוערכת קרקע לתחנת גז בבאר טוביה לפי שווי קרקע לתעשייה באזור זה בהתעלמות מהעסק שמתנהל עליה ולא בכדי כי אלו ההוראות המקצועיות השמאיות אז כך גם הקרקע בשהם, יש יעוד מסוים עם תכליות ולא ניתן לצקת מעבר לתב"ע.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הוצגו הדמיות המבנה מתוך המסמך הסביבתי שאותו ערך האדריכל, בהתאם להדמיות ניתן לראות כי קומות התחתונות הינן גלויות וקיימת נגישות מלאה לכלי רכב הן של פרטיים והן של משאיות לצורך תפעוליות.

הובא בחשבון בתחשיב השבחה כי לנוכח הדמיית אדריכל המבנה, שטחי השירות בקומות התחתונות גלויות ופתוחות הינן המשך ישיר של קומת הקרקע וכוללים נגישות מלאה לכלי רכב הן של פרטיים והן של משאיות לצורך תפעוליות.

הובא בחשבון כי היות ומדובר בבקשה להיתר אין לחייב בתחשיב השבחה בגין שטחים ממ"דים.

להלן מקדם שווי לשטחי שירות תת קרקעיים לחוות שרתים:

| שמאית מכריעה | תאריך | גו"ח | כתובת | מועד קובע | מקדם לשטחי שירות | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| נאוה סירקיס | 24/07/2016 | 30243/192 | הר חוצבים ירושלים | 22/10/2013 | 0.4 | שטחי השירות ממוקמים בקומת מרתף תת קרקעי סגור |




**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

מאחר והשטחים שבנדון ממוקמים בקומות תחתוניות גלויות, יובא בחשבון מקדם שווי של 0.5 בנובמבר 2021 נערכה שומה למחצית הנכס שבנדון, כאשר חויב שטח שרות אקו' של 2,056.2 מ"ר.
בשומה זו נחייב על שטחי השרות המבוקשים בהיתר הבניה מעל השטח שעליו שולם בשומה הקודמת. הערה: בעת מימוש נוסף יש לגבות היטל עבור יתרת שטחי שירות שלא נוצלו.

**בתשובת המשיבה**, נטען כי הפרויקט שבנדון כולל קומה עילית גבוהה וקומה עיקרית מתחת למפלס הקרקע מהווה את המשכה של קומת הקרקע ע"מ ליצור קומת אחסון לוגיסטי גבוהה במיוחד לצרכי הבעלים. לצד החלק העיקרי שמתחת למפלס הכניסה קיימות 3 קומות המוגדרות כשטחי שרות כאשר הקומה העליונה והקומה התחתונה מיועדות עפ"י היתר הבניה לשמש כחוות שרתים.
כל הקומות שמתחת למפלס הכניסה הינן קומות גלויות ויש אליהן גישה לכלי רכב ע"י רמפה מתאימה היורדת ממפלס הכניסה.
בעניין רמפת ירידה לקומות התחתונות, שמאי המבקשת טוען לעלות עודפת של הקמת הרמפה בגובה של 2,500,000 ₪.
ראשית, הקמת רמפה היא במסגרת עלויות הבניה של המבנה ולא מהווה עלויות עודפות, כמו חדר מדרגות, התקנת מעלית וכד'.
שנית, וזה העיקר, הרמפה באה קודם כל לשרת את השטח העיקרי שמתחת למפלס הכניסה. מדובר בקומה אחת גבוהה לאחסון רובוטי אשר מתחילה מתחת למפלס הכניסה וממשיכה מעליו ולכן הגישה לקומה הזאת חייבת להיות מהמפלס הנמוך וזאת ע"מ לאפשר פריקה וטעינה של כלי רכב במפלס הקומה התחתון.
מכאן עולה כי שהרמפה הייתה נבנית ללא קשר כלל לשטחי השרות שנישומים בשומה זו ולכן אין לייחס עלויות עודפות כלל לשטחי השרות.
מאחר והרמפה כבר קיימת, היא מאפשרת גישה לקומות השונות שמתחת למפלס הכניסה.
בעניין מקדמי שווי, שמאי המבקשת הציגו שומות מכריעות ואת שומת המשיבה הקודמת לנכס שבנדון שבה מופיעים מקדמי שווי קטנים יותר לשטחי השרות.
המקרה שבנדון הינו שונה בתכלית מהמקרים בשומות המכריעות ששם מדובר במרתפים תת קרקעיים מלאים ללא גישה לכלי רכב ולכן המקדמים בהתאם.
גם בשומת המשיבה הקודמת ששם היה מדובר במכר ולא בהיתר בניה, הובאו בחשבון מקדם שטחי שרותי סטנדרטיים לקומה עליונה בבניין תעשייה.
במקרה שלנו מדובר בקומות שמתחת למפלס הכניסה שהינן גלויות עם אור מלא וכן עם גישה מלאה לכלי רכב אשר הופכת למעשה את הקומות התחתונות לבעלות פונקציונליות דומה לשטחי שרות שבקומת הקרקע.
מבחינה שמאית קיומה של רמפה המאפשרת גישה של כלי רכב לקומות השונות כולל פריקה וטעינה מעלה את שווי השטחים בקומות עד לשווים בקומת הקרקע.
לדוגמא, בשומה מכרעת של השמאי אמנון נזרי בגוש 6097 חלקה 93 בראשון לציון קבע השמאי המכריע תוספת לשווי הקיים של עד 40% משווי מ"ר מבונה.
בנוסף, יש לציין כי עפ"י היתר הבניה הקומה העליונה והקומה התחתונה שמתחת למפלס הכניסה מיועדות לחוות שרתים.



**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

כבר נקבע בשומות מכריעות (כמו שצוין בשומת המשיבה) שניתן מקדם גבוה יותר לשימוש זה משימושים אחרים וביחד עם הגישה של כלי הרכב השווי גבוה אף יותר.

**בדיון**, נטען שצריך להתייחס לבקשה להיתר הבניה, המימוש הינו חלקי ואנו מחויבים להיצמד לבקשה להיתר הבניה. בעניין הטענה לשומת המשיבה למחצית השנייה של המגרש שהינה נמוכה יותר, שם היה מימוש מלא ומודה שלא ראו את האפשרויות של המיצוי של הקרקע כפי שנתגלה בהיתר הבניה ולכן אם טעו כלפי מטה בשומה הקודמת זה לא אומר שיש להמשיך זאת בשומה הנוכחית. שהשטח שניתן להפיק בזכויות הקיימות שווי גבוה יותר מהנכס.

יש להבין, שעל מנת להגיע לגובה מקסימלי של שטח לוגיסטי אז נעשה פה אותו חלל, חלקו מתחת לגובה אפס וחלקו מעל גובה אפס, שלמעשה זה אותו חלל. היות והקרקע של החלל הזה נמצאת בגובה נמוך יותר אז הגישה לקרקע צריכה להיות דרך הרמפה לפריקה וטעינה, ולכן הרמפה נעשתה כדי לאפשר גישה של כלי רכב לקומת הקרקע של הגובה שבחלקה מתחת האפס ובחלקה מעל קומת האפס (היזמים ביקשו שיהיו 2 גובה אפס אפס וזה סורב) טכנית זה לא מרתף מדובר בקומות מרתף ולכן הרמפה נועדה לשרת את השטח העיקרי במפלס הרצפה שלו שהוא נמוך מגובה אפס-אפס וזה לא נעשה לצורך שטחי השירות וממילא היא נעשתה ולפיכך אין כל מקום לקיזוז.

**לגבי הרמפה**, נקבעה פה עלות ללא הסבר ואיך עלויות הבניה, בניית מרתף שלם עם רמפה שווה ערך לאומדן הרמפה שטוענים המבקשים, עלות רמפה היא נמוכה יותר, גם המבקשים טוענים שהרמפה משרתת את מפלס 15.5- אם ככה אז יש לייחס זאת רק לשטחים אילו.

**לעניין בית קברות**, אין שום השפעה לבית קברות על מרכז לוגיסטי, לא מדובר על מגורים.

**לעניין המקדמים**, כל השומות שהוצגו מדברים על מרתף סטנדרטי אטום ללא אור וגישה וכיוצ"ב זה לא המצב פה, יש לנו גובה אפס-אפס נוסף למעשה ולכן זה בניין שבנוי במפלסים.

דמי השכירות של חוות שרתים הינה גבוה יותר ביחס לדמי השכירות של תעשייה, בשומת המשיבה הפנה להחלטת השמאית המכריעה נאווה סירקיס בהר חוצבים ששם קבעה מקדמים של 0.4 למרתפים וגם קבעה שווי לחוות שרתים באותו בניין, במרתפים 10 עד 12 מתחת לחניה התת קרקעית ושם קבעה שווי של 0.75 ביחס לקומות על קרקעיות, המועד הקובע הינו 2013.

יש כאן מימוש חלקי מבוקש לשימוש מסוים אשר מביא להכנסה מסוימת ליזם בדמי השכירות והיא צריכה לבוא לידי ביטוי במקדם השווי. לא מדובר בקומות לחניה למרתף כל המקדמים שפורטו ע"י המבקשת אינם מתאימים לבקשה להיתר הבניה.

לסיכום, יש פה היתר בניה שנותן ליזם שווי מסוים בהתאם לזכויות הבניה הקיימות, אסור שיהיה מצב שבו הוא יעלה את השווי מזכויות המצב הקודם וזה לא יבוא לידי ביטוי בהיטל ההשבחה שלא יהיה שווי מסוים ללא מיסוי ולכן סבור כי מקדמים שהובאו הינם המתאימים ביותר במקרה הנדון.

במקרה שבנדון ההכנסות (דמי שכירות) בנכס גבוהות יותר מאשר בשל היתר הבניה המבוקש.

הרמפה, בלעדיה אין תקומה לפרויקט הזה, שהוא בגובה כפול והרמפה באה לשרת את השטח העיקרי שהרצפה שלה מתחת לאפס-אפס, גם אם לא היה נבנה מ"ר של שירות עדיין הרמפה הייתה קיימת כי מטרתה העיקרית וקודם כל לקיים את הפרויקט שרצפת השטח שלו נמוכה מגובה אפס-אפס ולכן מצריכה גישה ממפלס הרחוב, גם אם שטחי השירות בדיעבד נהנים מהרמפה אזי אין לקזז



**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

את זה הרי שאם לא היה צורך לבנות את הרמפה לשטח העיקרי לא הייתה הרמפה כלל וצודק שאין לה היתכנות לשרת את שטחי השירות.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון אושרה ע"י המשיבה בקשה להיתר בניה וזאת (בדגש) ללא כל הקלות. קרי הבקשה אושרה בהתבסס רק על המצב התכנוני החל על המגרש הנדון, בהתאם להוראות תכנית מס' גז/10/401 (08.07.1994) ובהתאם להחלטת מליאת הוועדה המקומית לתו"ב לתוספת שטחי שירות לתכנית זו (01.05.2012).

המבקשת דכאן (לן-ור פתרונות טכנולוגיים בע"מ), הייתה חוכרת יחידה של המגרש הנדון וזאת החל מיום 09.12.2009, כאשר ביום 21.07.2021 מכרה מחצית מזכויותיה ובגין מכר זה חויבה בתשלום היטל השבחה עבור ההשבחה בגין אישורה של החלטת מליאת הוועדה המקומית לתו"ב לתוספת שטחי שירות לתכנית גז/10/401.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 אשר אושרו ביום 11.02.1992, הוגדרו לראשונה שטחי שירות ושטחים עיקריים, השטחים שיוכרו כשטחי שירות הינם: בטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה, מבואות משותפים חדרי מדרגות משותפים, קומת עמודים מפולשת ומעברים ציבוריים (פסג"ים).

בהתאם להוראות סעיף 13 (ב) לתקנות, הוראות המעבר, לגבי תוכניות שהופקדו לפני שנת 1992 שבהן נקבעו אחוזי הבניה ללא פירוט אופן חישובם יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות.

הוספת שטחי השירות כאמור, תיקבע בידי הוועדה המקומית במליאתה לגבי כל תכנית בנפרד.

תכנית מס' גז/10/401 (08.07.1994), התירה מקס' 35% בניה לקומה וסה"כ 70% בכל הקומות כאשר שטחים אילו כוללים מרתפים, מחסנים, מקלטים, אך לא כוללים חניה מקורה, התכנית לא מפרטת את אופן חישובם וחלוקתם של שטחים אילו.

בהתאם לתקנות המעבר, ניתנה החלטת מליאת הוועדה המקומית לתו"ב לתוספת שטחי שירות לתכנית מס' גז/10/401[22] (החלטה לתוספת 50% שטחי שירות לתכנית גז/10/401).

בעניין "עצם החיוב" בהיטל השבחה בגין תוספת שטחי שירות מכוחה של החלטת מליאת הוועדה מפנה לפס"ד (עליון) רע"א 8538/99, סמפלסט בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב קריית גת, ולפס"ד (עליון), **אליה ברקול נ' הוועדה המקומית לתו"ב חולון מיום 15.02.2023, שבו נקבע:**

*"לסיכום, נוכח כלל הטעמים המפורטים לעיל, המסקנה היא אפוא שיש לראות בהחלטותיהן של* הועדות המקומיות לתכנון ולבניה בהתאם לסעיף 13(ב) לתקנות ככאלו שהובילו לגיבושן של זכויות *מותנות שמקורן עוד בתכניות שקדמו להתקנת התקנות.*

*כמוסבר לעיל, אף שיש לראות בתכניות הישנות כמקור הראשוני המחולל את אירוע המס, לעניין שומת היטל ההשבחה חל רק עם מתן יש מקום להוסיף ולקבוע כי המועד הקובע החלטתה של הוועדה המקומית לעניין שטחי השירות".*

[22] החלטת מליאת הוועדה המקומית לתו"ב שהם, סע' 1, ישיבה מס' 20120003, מיום 01.05.2012, בהתאם להוראות סע' 13 (תחולה והוראות מעבר) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.



**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

בעניין זה יוער, כי אף בהחלטת מליאת הוועדה המקומית לתוספת שטחי השירות, פורט, דלקמן:
*"לאשר תוספת 50% שטחי שרות לתכנית גז/ 10/401 , בהתאם להוראת מעבר, תקנה 13 ,בכפוף לתשלום היטל השבחה".*

לאור האמור לעיל, עולה כי יש לבחון האם קיימת השבחה בגין אישורה של החלטת המליאה הנדונה וככל שישנה יש להביאה בחשבון במועד הקובע לאישורה בדומה לעמדות הצדדים.

במקרה הנדון, בהתאם לעמדת המשיבה יש לחייב בגין תוספת זכויות אילו בנפרד ("שיטת הדלתא") בהתאם לעמדת המבקשת מקובלת עליה גישה זו, אולם במסגרת אומדן ההשבחה, מביאה בחשבון את תוספת השטחים במקדמי התאמה שונים ובנוסף מנכה עלות עודפת בגין הקמת רמפה.
באשר למתודה אותה יש ליישם בגין אומדן ההשבחה כתוצאה מאישורן של הזכויות המבוקשות במקרה הנדון, כאמור מבוקשת בקשה להיתר הכוללת בתוכה תוספת זכויות מכוחה של החלטה.
גורם **המימוש** במקרה הנדון הינו בדרך של בקשה **להיתר בניה**, קרי, במצב דברים שכזה, מתבקש מימושן של זכויות הנובעות מכוחה של תוכנית (גז/10/401), ובנוסף, זכויות הנובעות מכוחה של החלטת מליאה לתוספת זכויות (שטחי שירות).
הזכויות הממומשות הנובעות מכוחן של התוכנית והחלטה לתוס"ש, בהתאם "להלכת פמיני", יש לבחון אותן למועד הקובע לאישורה של התוכנית ובעניין ההחלטה (בהתאם לפסיקה) למועד אישורה כאשר במקרה הנדון המבקשת הינה חוכרת <u>לאחר</u> אישורה של תכנית גז/10/401[23], ובגינה של ההחלטה לתוספת שטחי שירות בוצע מימוש למחצית הזכויות[24] שבגינו המבקשת חויבה בהיטל.
היות ובמקרה הנדון, גורם המימוש הינו בדרך של בקשה להיתר בניה (ולא בדרך של מכר), אזי עולה הצורך לבחינת תרומתם של שטחי השירות שהותרו בבקשה להיתר הנדונה מכוחה של ההחלטה לתוספת שטחי השירות. לפיכך, הנני סבור כי במקרה הנדון ובנסיבותיו, "שיטת הדלתא" היא הנכונה והמדויקת יותר לתחשיב ההשבחה לתוספת שטחי השירות וזאת כפי שנקטו אף הצדדים.
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, וזה בדומה לעמדות הצדדים דכאן.
בעניין זה, מפנה לעמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה, עמ"נ 2396-08-16 יוסף נקר ובניו(1991) בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה, החלטת ועדת ערר הר/10/85039 סאנדאנס אינטרנשיונל לימיטיד נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה.

במקרה הנדון, כאמור הבקשה נתבקשה בהתאם להוראות תכנית מס' גז/10/401 והחלטת המליאה לתוספת שטחי שירות, וזאת מבלי שנתבקשו הקלות (בדגש), כלומר הבקשה עומדת בתנאי הוראות התכנית (גז/10/401), לרבות (ובדגש) שטחים, מס' קומות, תכליות ושימושים.
סה"כ שטח המגרש הנדון הינו 27,417 מ"ר, תכנית מס' גז/10/401 התירה סה"כ 70% בניה ("ברוטו") קרי, 19,191.90 מ"ר מבונה (0.7 * 27,417 מ"ר), יוער כי הותרו <u>בנוסף</u> חניות מקורות מעבר לשטח זה.

[23] בהתאם להעתק הסכם חכירה, תחילת החכירה הינה ביום 09.12.2009.

[24] בהתאם להעתק הסכם מכר (דף ראשון בלבד) למחצית הזכויות, מיום 21.07.2021, שבגינו חויבה המבקשת בהיטל השבחה.




**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 להחלטת המליאה, 70% המותרים "הפכו" לשטחים עיקרים מותרים, ועליהם ניתנה תוספת שטחי שירות בסך של 50%, קרי, 13,708.50 מ"ר (0.5 * 27,417 מ"ר).

מעיון בתשריט הבקשה להיתר הבניה, עולה כי לאור הטופוגרפיה המדרונית של המגרש (מדרום/רח' רקפת לכיוון צפון), מפלס ה-0.00± (קומת קרקע) הינו במפלס רח' רקפת ובינוי הקומות הינו מתחת למפלס זה, המהוות קומות תחתונות/קומות מרתף אשר אינן מהוות "קומות קבורות" במלואן, אלא הינן עם חזיתות חלקיות גלויות (ובחלק האחר "נושקות" לצלע ההר והינן "חסומות").

למעשה, הבינוי המבוקש, הלכה למעשה בפועל, מהווה כעין "בינוי קומות במהופך", כלומר כשם שמבוקש בינוי קומות מעל קומת הקרקע (מעל מפלס ה-0.00±) ומעליו קומות, במקרה דכאן קומת הקרקע (מפלס ה-0.00±) תחילתה "מלמעלה" והקומות "יורדות" מטה ולאור טופוגרפית המגרש מתקבל כי קומות אילו אינן "קבורות" במלואן בתת הקרקע, אלא בעלות חזיתות אשר בחלקן הינן גלויות ובכך מהוות כעין סוג של "קומות תחתונות". רוצה לומר, לא קיימת בקומות אילו מובהקות האופיינית לקומות מרתף "קבורות" במלואן.

לפיכך, מצאתי כי קיים קושי מהותי והעדר קוהרנטיות במתן מקדמי ההתאמה כמפורט בחוות דעת המשיבה הקודמת (בגין מימוש חלקי במכר), לבין, המפורט בחוות הדעת הנדונה דכאן.
בחוות דעת המשיבה הקודמת, בגין מימוש במכר של מחצית הזכויות הובא בחשבון כי חלק הזכויות אשר ימומש בקומת הקרקע יש להביאו במקדם התאמה איקוי' 0.5 (שירות בקרקע), מקדם התאמה בשיעור זה הובא לקומת הקרקע גם בחוות דעת המשיבה דכאן.
אולם, בהתייחס למימוש הזכויות בקומות האחרות, בחוות דעת המשיבה הקודמת הובאו השטחים במקדם התאמה 0.25 (שרות בקומות) וזה בהתייחס לקומות עליונות. כאשר, בחוות דעת המשיבה דכאן הובאו השטחים במקדם התאמה 0.5 (קומות תחתונות וגלריה).
בחוות דעת המשיבה הקודמת, לא ניתנה כל התייחסות לבינוי האפשרי בקומות מרתף עקב תנאי הטופוגרפיה המדרוניים בהם לאחר "פילוס" המגרש יתקבל שהיינו מתחת למפלס רח' רקפת.
למיטב ההבנה עולה כי התייחסות המשיבה הובאה למימוש הזכויות בקומת הקרקע ובקומות שמעליה בלבד (כאילו מדובר במגרש מישורי), כאשר בהתאם להוראות התכנית מותר 3 קומות, קרי הזכויות הללו יתפרשו על גבי 2 קומות עיליות (מעל קומת הקרקע) שגם להם אמורה להיות נגישות (באמצעות רמפה וכיוצ"ב) וזאת בדומה לקומות המבוקשות דכאן.
יתרה מכך, בבינוי בהתאם לחוות דעת המשיבה הקודמת הקומות העיליות היו גלויות מכל החזיתות בעוד שבמקרה הנדון החזיתות גלויות בצורה חלקית בלבד, כמו כן יוער שהנגישות מהחצר איננה לכלל חלקי הקומות.
בעניין הטענה לשימוש חוות שרתים כנטען בתשובת המשיבה, יוער כי לא מדובר בבקשה או הקלה אשר הוסיפה "תוספת שימוש" אשר לא הותרה ע"פ הוראות התכנית שחלה. רוצה לומר, משנתאשרה הבקשה הנדונה ע"י המשיבה עצמה, ללא הקלות ובכפוף להוראות תכנית מס' ג/10/401 הרי שבהתאם לעמדתה שימוש זו מותר ע"פ הוראות התכנית, היות וזכות החכירה של המבקשת הינה **לאחר** אישורה של תכנית זו הרי שאין לחייב בגין שימוש זה, כלומר גם בחוות דעת המשיבה הקודמת לנכס הנדון שימוש זה הותר ומדובר באותו מגרש עצמו, **ושם השימוש הינו במכר המבטא את <u>השימוש המיטבי</u> במגרש הנדון.**



**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

אם טענת המשיבה כי במימוש הנדון (בהיתר בניה) יש לבחון את הזכויות המבוקשות בהתייחס לבקשה הנדונה, הרי שלא ניתן להביא בחשבון תוספת השבחה בגין התכליות המבוקשות שהותרו בהתאם לתכנית החלה שהמבקשת בעלת זכויות החכירה לאחר אישורה.
עוד יוער, הבחינה לחוות שרתים איננה למועד דהיום, אלא למועד הקובע 01.05.2012. כמו כן, בבינוי קומות עיליות לשם מימושן לא קיים חפירה, פינוי ודיפון וזאת להבדיל מבינוי כמו במקרה הנדון.

בסיכומו של עניין, במקרה הנדון, **לטעמי,** כפי שפורט לעיל, עולה כי לא קיימת קוהרנטיות במקדמי ההתאמה בין חוות דעת המשיבה השונות, על אותן זכויות לתוספת שטחי שירות, לאותו מועד קובע. עניין זה מתחדד לאור כך שבחוות הדעת הקודמת של המשיבה אומדן שווי מחצית הזכויות הועמד על סך של 2,755,308 ₪, וכעת במימוש הנדון אשר איננו מהווה את מלוא מימוש יתרת הזכויות (50% הנוספים) אותו שווי זכויות (לחלק מיתרת המחצית הנותרת) הועמד על סך של 3,972,939 ₪ (יובהר בשנית מדובר על זכויות שהותרו ע"פ הוראות התכנית שחלה, שבה המבקשת הינה חוכרת לאחר אישורה, המבוקש כיום איננו מהווה "תוספת שימוש" חדשה שלא הותרה בתכנית זו).
במילים אחרות, בחוות דעת המשיבה הקודמת, תוספת שטחי שירות בהיקף של 6,854.25 מ"ר (0.5 * 13,708.5 מ"ר תוספת שטח שירות) במימוש במכר המהווה את השימוש המיטבי ההשבחה הועמדה על סך של 2,755,308 ₪, וכעת במקרה הנדון על תוספת שטח שירות בסך 3,187.61 מ"ר ללא שטחי ממ"ד המהווה השלמת הזכויות (6,854.25 מ"ר – 962.3 מ"ר+9,079.86 מ"ר) הועמדה על סך של 3,972,939 ₪, יוער כי בהתאם להוראות התכנית שטח חניה מקורה הינו מעבר לזכויות הבניה (מעבר ל-70%) וזאת כפי שלא הובא בחשבון בחוות דעת הצדדים לרבות בחוות דעת המשיבה הקודמת.

במקרה הנדון, עולה כי אין מחלוקת בין הצדדים כי תוספת שטחי השירות תרמה לנכס הנדון, יחד עם זאת, המבקשת טוענת כי יש להביא בחשבון ניכוי "עלויות עודפות" בגין בנייתה של הרמפה[25] ועיקר המחלוקת נסובה על מקדמי ההתאמה האיקוי' ("מקדמי השוויי") הראויים אותם יש להביא בחשבון במקרה הנדון לקומות המרתף האמורות.
תחילה, קיבלתי את טענת המבקשת כי קיים שוני במקדמי ההתאמה האיקוי' בין קומת הקרקע לקומת המרתף, שוני זה נגרם כתוצאה מנגישות, שימוש והתייקרות עלויות הבנייה אשר אותם יש לגלם במקדמי ההתאמה האיקוי' בין הקומות.
בעניין זה, מעיון בחוות הדעת הקודמת של המשיבה, ניתן לראות כי גם המשיבה סבורה כי קיים שוני במקדמי ההתאמה האיקוי' של שטחי השירות בין קומת הקרקע לקומות העיליות. לפיכך, לא ברור מדוע לא ניתנה התייחסות המשיבה לשוני בין הקומות השונות במימוש הנדון.
לאור האמור לעיל, **לטעמי,** היה על המשיבה להתייחס גם לשוני בין קומת הקרקע לקומות התת קרקעיות ("הקומות התחתונות") וזאת בדומה לעקרון שנקבע בחוות דעתה הקודמת.

**בעניין מקדמי התאמה איקוי' לשטחים למערכות טכניות ומ.שירות בקומות התת קרקעיות**, לאור המגבלות בקומות המרתף בגין נגישות, איוורור, התייקרות בעלויות בנייה (דיפון וכד') ביחס לקומות העיליות, לטעמי, ככל וקומות המרתף נמוכות יותר כך מקדמי ההתאמה האיקוי' נמוכים יותר ביחס למקדם איקוי' בקומת הקרקע.

[25] בעניין זה, ראה הכרעתי בהמשכה של ההחלטה.



**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

יחד עם זאת, ניתן לראות כי קיימים שטחים חשופים ונגישים יותר במפלס 15.50- וזאת בגין הרמפה לפיכך, לטעמי, יש להביא בחשבון מקדם התאמה איקוו' 0.4 לשטחים אלו הנמצא במתחם הסבירות. בעניין יתרת השטחים שאינם חשופים לנגישות בגין הרמפה, ככל וקומות המרתף נמוכות יותר כך מקדמי ההתאמה האיקוו' נמוכים יותר ולכן יובא בחשבון מקדם התאמה איקוו' 0.3 למפלס 10.85- ומקדם התאמה איקוו' 0.2 למפלס 24.35-.

**בעניין מקדמי התאמה איקוו' לשטחים למבואות וחדרי מדרגות / מעלית בכל הקומות**, יובא בחשבון מקדם התאמה איקוו' נמוך יותר וזאת לאור שימושם, מקדם 0.15.

**בעניין שטחי הממ"קים**, יודגש כי לאור המימוש המבוקש, בדרך של בקשה להיתר בניה הריני להפנות להחלטתה של וועדת ערר הנכבדה שניתנה ביום 14.10.2021, ערר מס' 8082/13 (ועררים נוספים במאוחד), בשכונת "נוה זמר", בצפון העיר רעננה.
שם וועדת הערר הנכבדה, דנה בהרחבה ובפירוט בסוגיית הפטור לממ"ד בבניה חדשה, **תוך סקירה רחבה של כלל הפסיקה (וההחלטות) הרלוונטית בעניין זה**, ובהתאם לאמור בסע' 63 להחלטתה זו ציטוט: *"..... ואילו כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה, יחול הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת"*. לפיכך, בעניין זה, במקרה הנדון קיבלתי את עמדות הצדדים ולא יובאו בחשבון שטחי הממ"קים באומדן ההשבחה.

לאור האמור לעיל, בעניין שטחי השירות (ללא שטח הממ"קים) המבוקשים שיש להביא בחשבון באומדן ההשבחה, לאחר בדיקה בהתאם למפורט בתכנית הבקשה להיתר הבניה הנדונה, השטחים הנכונים הינם כמפורט בחוות דעת המבקשת, כדלקמן:

| מהות ומפלס | שטח - מ"ר |
|---|---|
| שטח שירות קומת גלריה - מפלס 3.50 | 128.64 |
| שטח שירות קומת קרקע - מפלס 0.00± | 833.66 |
| שטח שירות תת"ק - מפלסים 10.85-, 7.85-, 4.85- | 4,497.20 |
| שטח שירות תת"ק - מפלס 15.50 (-)- (50%) | 1,151.82 |
| יתרת שטח שירות תת"ק - מפלס 15.50 (-) (50%) | 1,151.82 |
| שטח שירות תת"ק מפלס 24.35 (-) | 2,279.03 |

**בעניין מקדמי התאמה איקוו' לשטחים בקומת הקרקע וקומת הגלריה,** לאור הסכמות הצדדים קיבלתי את מקדמי ההתאמה האיקוו' כמפורט בחוות דעתם הנמצאים במתחם הסבירות.

**בעניין ניכוי "עלויות עודפות" בגין רמפה**, תחילה, יוער כי בעלי הזכויות בקרקע הנדונה הם אלו המעוניינים לבנות את עיקרה של הבניה בקומות המרתף האמורות. רוצה לומר, כי הם היו מודעים לשינויים הכרוכים והמורכבות התכנונית.
אני מסכים עם טענת המבקשת כי קיים שוני במקדמי ההתאמה האיקוו' בין קומת הקרקע לקומות המרתף השונות וכי יש להביא בחשבון מקדמי התאמה איקוו' בהתאם למפורט בהכרעתי לעיל בעניין זה, אולם, יחד עם זאת, מקדמי ההתאמה לתת הקרקע נמוכים מהקומות העליות בגלל הנגישות איוורור וגם בגין התייקרות עלויות הבנייה (דיפון וכד') וזאת ביחס לקומת הקרקע המהווה מקדם התאמה איקוו' 1. במילים אחרות, ככל והקומות יותר נמוכות כך מקדם ההתאמה האיקוו' נמוך יותר ביחס לקומות העליות.




**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

מקדם זה הינו ביחס לשווי מ"ר מבונה המגלם מרכיבים אילו כפי שפורטו, לפיכך לא ניתן להביא בחשבון "עלויות עודפות" המהוות כפל הפחתה.

בנוסף, במקרה הנדון, יש לציין כי כמחצית מהשטחים המבוקשים בקומות אשר מתחת לקרקע הינם שטחים עיקריים, כך שבכל מקרה, הייתה נדרשת רמפה לקומות אלו לצורך שימוש בשטחים אלו.

גם **בהנחה בלבד** בה הייתי מאמץ את תחשיב המבקשת, אשר מחד מביא בחשבון במסגרת "המצב הקודם" זכויות בניה לקומות העילית (בדומה לתחשיב שמאי המשיבה), מאידך התחשיב איננו מביא בחשבון רמפה לקומות העיליות (נגישות מקומת הקרקע) וזאת בדומה "למצב החדש" בו נטען כי יש להביא בחשבון ניכוי עלות בניית רמפה לקומות התת קרקעיות.

רוצה לומר, כי ככל ומביאים בחשבון ניכוי "עלויות עודפות" בגין רמפה במסגרת "המצב החדש" אזי, יש להביא בחשבון ניכוי "עלויות עודפות" בגין רמפה גם במסגרת "המצב הקודם", כאשר "עלויות עודפות" אילו "מתקזזות" בין שני מצבי התכנון (קודם וחדש).

לאור האמור, קיבלתי את טענת המשיבה כי אין להביא בחשבון ניכוי "עלויות עודפות" בגין הרמפה באומדן ההשבחה.

**<u>עובדה שניה</u> – ערכי שווי ותחשיב ההשבחה**

**א. שמאי המבקשת** – כעולה מחוות דעת המבקשת, הובא בחשבון שווי **מ"ר מבונה בסך של 1,340 ₪.**

**<u>להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשת</u>:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **מצב קודם** | | | |
| שטח אקוו' בהתאם לשומה קודמת בגין מימוש עבור 50% מהזכויות | | | **2,056.2** |
| **מצב חדש** | | | |
| **מהות ומפלס** | **שטח-מ"ר** | **מקדם אקוו'** | **שטח אקוו'** |
| שטח שירות קומת גלריה - מפלס 3.50 | 128.64 | 0.25 | 32.16 |
| שטח שירות קומת קרקע - מפלס 0.00 | 833.66 | 0.50 | 416.83 |
| שטח שירות תת"ק - מפלסים 10.85-, 7.85-, 4.65- | 4,497.20 | 0.20 | 899.44 |
| שטח שירות תת"ק - מפלס 15.50 (-)- (50%) | 1,151.82 | 0.40 | 460.73 |
| יתרת שטח שירות תת"ק - מפלס 15.50 (-) (50%) | 1,151.82 | 0.20 | 230.36 |
| שטח שירות תת"ק מפלס 24.35 (-) | 2,279.03 | 0.15 | 341.85 |
| **סה"כ** | 10,042.16 | - | 2,381.37 |
| - | | | |
| **סה"כ שטח אקוו' להשבחה** | **-** | **-** | **325.17** |
| שווי מ"ר מבונה | - | - | 1,340 ₪ |
| **סה"כ ההשבחה** | - | - | 435,732 ₪ |
| עלות עודפת להקמת רמפה | 1,674.80 | 1,500 ₪ | -2,500,000₪ |
| **סה"כ ההשבחה בניכוי עלות עודפת** | - | - | -2 ,064,268₪ |
| **היטל ההשבחה** | - | 50% | - |

**ב. שמאי המשיבה** – כעולה מחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון שווי **מ"ר מבונה בסך של 1,340 ₪.**

<u>בהתבסס על הנתונים הבאים</u>:

השמאי המכריע תמיר שדה קבע במגרש 9 עפ"י תב"ע גז/10/401 שווי מ"ר מבונה של 1,563 ₪ לתאריך הקובע 25.12.2012.




**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

השמאי המכריע גד נתן קבע במגרש 1-4/1 עפ"י תב"ע גז/10/401 הסמוך לנכס שבנדון שווי מ"ר מבונה של 1,340 ₪ לתאריך הקובע 15.11.2016.

השמאית המכריעה נאוה סירקיס קבעה במגרש 67 עפ"י תב"ע חמ/מק/36/401 באזור התעשיה של חבל מודיעין שווי מ"ר מבונה של 2,016 ₪ לתאריך הקובע 6.5.2015.

על הצד הזהיר הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 1,340 ₪.

**להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המשיבה:**

| **מצב קודם** | | | | **שטח אקוו** |
|---|---|---|---|---|
| שטח אקו בהתאם לשומה קודמת בגין מימוש עבור 50% מהזכויות | | | | 2,056.20 |
| - | | | | |
| **מצב חדש** - בהתאם לבקשה להיתר | | | | |
| **מהות** | **שטח-מ"ר** | **מקדם אקוו** | **שטח אקוו** | |
| שטח שירות ק"ק | 962.3 | 0.5 | 481.15 | |
| שטחי שירות נוספים (מיוחס לקומות תחתונות ולגלריה) | 9079.86 | 0.5 | 4539.93 | |
| **סה"כ שטחי שירות מצב חדש** | | | **5021.08** | |
| - | | | | |
| **סה"כ אקו השבחה** | | | | **2,964.88** |
| שווי למ"ר מבונה | | | | 1,340.00 ₪ |
| **סה"כ השבחה** | | | | **3,972,939** ₪ |

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, בהתבסס על עסקת מכר, ומכרזי רשות מקרקעי ישראל למגרשים באזור התעשייה הנדון (וביניהם המגרש נשוא ההחלטה), בעלי מאפיינים הדומים לנכס הנדון ובהתאמות הנדרשות, עולה כי **שווי דונם לתעשייה הינו כ – 750,000 ₪, ושווי מ"ר מבונה כ – 1,071 ₪.**

**להלן עסקת השוואה מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:**

- עסקת השוואה, גוש 5522, חלק מחלקה 1, מגרש 1-4/1, בשטח של 33,954 מ"ר, נמכר בתאריך 28.02.2011 בסכום של 21,421,968 ₪[26], לאחר התאמה לזמן (מקדם זמן 15% שנתי), מתקבל **שווי לדונם בסך 749,207 ₪.**

**להלן מכרז מס' מר/232/2009 מאת רשות מקרקעי ישראל מתאריך 09.12.2009:**

- נכס בגוש 5522, חלקות 1,2, מגרש מס' 1-4/1, בשטח 33,954 מ"ר, סכום זכיה 18,387,957 ₪, ה. פיתוח לשטח הקרקע 237,653 ₪, סכום זכייה כולל פיתוח הינו 18,625,610 ₪, לאחר התאמה לזמן (מקדם זמן 15% שנתי), מתקבל **שווי לדונם בסך 747,405 ₪.**
- נכס בגוש 5522, חלקות 1,2, מגרש מס' 1-4/2, בשטח 30,271 מ"ר, סכום זכיה 13,409,812 ₪, ה. פיתוח לשטח הקרקע 211,893 ₪, סכום זכייה כולל פיתוח הינו 13,621,705 ₪, לאחר התאמה לזמן (מקדם זמן 15% שנתי), **מתקבל שווי לדונם בסך 613,114 ₪.**
- נכס בגוש 5522, חלקות 1,2, **מגרש מס' 1-4/3 (הנכס הנדון)**, בשטח 27,417 מ"ר, סכום זכיה 14,786,745 ₪, ה. פיתוח לשטח הקרקע 191,872 ₪, סכום זכייה כולל פיתוח הינו 14,978,617 ₪ לאחר התאמה לזמן (מקדם זמן 15% שנתי), **מתקבל שווי לדונם בסך 744,369 ₪**.

[26] יוער כי המגרש (1-4/1) נרכש במסגרת מכרז 232/2009 מתאריך 09.12.2009 כמפורט בהמשכה של ההחלטה.




**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

- נכס בגוש 5522, חלקות 1,2, מגרש מס' 8/1, בשטח 26,360 מ"ר, סכום זכיה 14,300,000 ₪, ה. פיתוח לשטח הקרקע 184,732 ₪, סכום זכייה כולל פיתוח הינו 14,484,732 ₪, לאחר התאמה לזמן (מקדם זמן 15% שנתי), **מתקבל שווי לדונם בסך 748,689 ₪.**
- נכס בגוש 5522, חלקות 1,2, מגרש מס' 8/2, בשטח 26,420 מ"ר, סכום זכיה 26,314,320 ₪, ה. פיתוח לשטח הקרקע 184,732 ₪, סכום זכייה כולל פיתוח הינו 26,499,052 ₪, לאחר התאמה לזמן (מקדם 15% שנתי), מתקבל שווי לדונם בסך של 1,366,577 ₪[27].
- נכס בגוש 5522, חלקות 1-3, גוש 4609, חלקות 47, 48, 49, 51, 52, מגרש מס' 9, שטח 51,600 מ"ר סכום זכיה 15,815,556 ₪, ה. פיתוח לשטח הקרקע 361,205 ₪, סכום זכייה כולל פיתוח 16,176,761 ₪, לאחר התאמה לזמן (מ. זמן 15% שנתי), **מתקבל שווי לדונם בסך 427,148** ₪[28].
- נכס בגוש 5522, חלקות 2,3, מגרש מס' 10/1, 10/2, 10/3, בשטח 71,297 מ"ר, סכום זכיה 33,100,000 ₪, ה. פיתוח לשטח הקרקע 498,407 ₪, סכום זכייה כולל פיתוח הינו 33,598,407 ₪ לאחר התאמה לזמן (מקדם זמן 15% שנתי), **מתקבל שווי לדונם בסך 642,072 ₪.**

**<u>סיכום - ממוצע משוקלל</u>**

| מהות | שווי לדונם | מקדם חלק יחסי |
|---|---|---|
| עסקת השוואה | 749,207 ₪ | 0.5 |
| מכרז רמ"י | 755,625 ₪ | 0.5 |
| **ממוצע (במעוגל)** | | **750,000** ₪ |

**<u>להלן תחשיב שטח אקו' לדונם</u>**

| מהות | אחוזי בניה | שטח | מקדם איקוו' | שטח איקוו' |
|---|---|---|---|---|
| שטח קומת קרקע | 35% | 350 | 1 | 350 |
| משרדים תומכי תעשייה-קומה א'* | 15% | 150 | 1 | 150 |
| שטח חצר תפעולית | 45% | 450 | 0.4 | 180 |
| שטח גינון | 20% | 200 | 0.1 | 20 |
| **סה"כ שטח איקוו'** | | | | **700** |
| שווי לדונם | | | | 750,000 ₪ |
| **שווי למ"ר מבונה איקוו'** | | | | **1,071** ₪ |

*הובאה בחשבון הנחה כי השימושים הנלווים בכל מבנה תעשייה הינם כ - 15% משטח המגרש.

**ביאורים** - במקרה הנדון, חלה תכנית מס' גז/10/401 המעניקה זכויות בניה של 35% בקומה וסה"כ 70% בשלוש קומות, בגובה מקסימלי של 12 מ' (המועד הקובע והעסקאות **טרם** החלטת תוס"ש).

<u>במצב דברים זה, מתאפשרות שתי חלופות בניה (במיצוי 35% לקומה), כדלקמן</u>:

<u>חלופה ראשונה</u> - מבנה חד קומתי בחלל אחד בגובה של 12 מ'.

<u>חלופה שניה</u> - מבנה דו קומתי בגובה 12 מ'.

במבחן החלופות, החלופה הראשונה מהווה את השימוש המיטבי[29].

[27] עסקה קיצונית גבוהה – מעיון בתוצאות המכרז עולה כי ההצעה השנייה במכרז הינה בסך 11,175,660 ₪.

[28] עסקה קיצונית נמוכה.

[29] יוער כי הבניה בנכס הנדון הינה בניה השונה מהסביבה הנדונה והתבקשה באופן סובייקטיבי ע"י בעלי הזכויות.




**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

אסביר, כאשר הבינוי הינו במבנה חד קומתי בחלל אחד, בגובה 12 מ', להבדיל, מאותו מבנה דו קומתי, אזי נחסכות העלויות הבאות:

ארנונה - בהתאם להיטל ארנונה כללית לשנת 2011 מאת מ. מקומית שהם, עולה כי גביית ארנונה במבני תעשייה הינה בהתאם לשטח ולא לנפח, באם תבנה הקומה הנוספת אזי לכל דונם קרקע יהיה צורך בתשלום ארנונה שנתית בסך של 56,966 ₪ (מבונה של 350 מ"ר X תעריף בש"ח למ"ר 162.76) באם נהוון סכום זה בשיעור היוון של 5% לצמיתות, נקבל עלות-חיסכון של 1,139,320 ₪.

עלויות רצפת הקומה השנייה - ישנו צורך בעלויות בניה גבוהות ומשמעותיות מכיוון שהרצפה אמורה להיות בנייה מבטון ועליה להיות בגובה גבוה (בהנחה של 6 מ' = 2 קומות / 12 מ'), עניין זה מביא לעלויות יקרות לרבות ביסוס, תמך וכיוצ"ב.

יוער כי הקומה השנייה תהיה מוגבלת מבחינת השימושים בה, עקב היכולת לנשיאת העומסים שיש לעשות בקומה זו, להבדיל מקומת הקרקע.

עמודי תמך - לאור המפתחים הגדולים שיש במבנה יהיה צורך בעמודי תמך אשר יגרמו להפרעה בנצילות ובשימוש של קומת הקרקע.

נגישות ושינוע - ככל וכל קומה תבנה בהנחה של לפחות בגובה של 6 מ', ישנה בעיה בעניין הנגישות ושינוע לקומה העליונה. כלומר, יהיה צורך בבניית מעליות מסע מיוחדות המייקרות את עלויות הבנייה ולרבות אחזקה וביטוח שוטפים של מעליות אלו, עניין שאינו נדרש בבניית קומת קרקע בלבד.

**סיכומו של עניין,** בחלופות האמורות עולה כי השימוש המיטבי הינו בניה חד קומתית בניצול הגובה המקסימלי לבנייה.

עניין זה מתקיים בפועל, הלכה למעשה ברוב אזורי התעשייה בארץ במבנים שנבנו בשנים האחרונות הבניה בקומות הינה נגזרת של הבינוי המסורתי שהיה קיים בעבר ואילו הפיתוחים הטכנולוגיים הקיימים כיום מאפשרים ניצול מלא של הגובה, בחלל אחיד, ללא חלוקה לקומות וללא בניית רצפות אפשרות הקומות בעיקרה הינה טובה רק לשימושים הנלווים כגון משרדים וחדרי שירות לעובדים וזאת על מנת לא לבזבז שטחים בקרקע, שממנה ניתן לראות שהשימושים הנלווים בקומות.

**להלן בקשות/היתרים לבניה מהסביבה הקרובה בהן ניתן לראות כי מבני התעשייה לאחסנה נבנו בחלל אחד גדול למעט השטחים לשימושים הנלווים כגון משרדים תומכי תעשייה:**

- היתר בניה מס' 20150112 - גוש 5522, חלקות 1-2, מגרש 8/1, הקמת מחסן לוגיסטי - מטעמים התבקשו הקלות: הקלה להגדלת תכסית של 50% במקום 35%, הקלה בשטח הגינון 6.3% במקום 20%, והקלה בגובה המבנה 13 מ' במקום 12 מ' (ההגבהה של המבנה היא רק לחלק מהגלריה) הגדלת מספר הקומות מ - 3 ל - 4 קומות. (ניתן לראות שמבנה התעשייה לאחסנה הינו בחלל אחד גדול ובקומות קיימים שימושים נלווים).
- בקשה להיתר מס' 20200103 - גוש 5522, חלקות 1-2, מגרש 1-4/1, תת מגרש 4 - הקמת מבנה אחסנה ומשרדים תומכי תעשיה. התבקשו הקלות: הקלה להגדלת תכסית של 60% במקום 35% הקלה בשטח הגינון 14% במקום 20%, והקלה בגובה המבנה 14.15 מ' במקום 12 מ'.
- היתר בניה מס' 20190362 - גוש 5522, חלקות 1-2, מגרש 1-4/1, תת מגרש 1 - הקמת מבנה תעשיה בן 2 קומות מעל הקרקע ומבנה תעשיה בן 5 קומות מעל הקרקע. התבקשו הקלות: הקלה להגדלת




**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

תכסית של 50% במקום 35%, הקלה בשטח הגינון 10% במקום 20%, הקלה במס' הקומות 5 קומות במקום 3 קומות, תוספת 40% שטחי שירות לחניות והקלה בגובה המבנה 20 במקום 12 מ'. (ניתן לראות שמבנה התעשייה לאחסנה הינו בחלל אחד גדול ובקומה השנייה קיימים שימושים נלווים, בנוסף התבקשה הקלה להגדלת תכסית ולהערכתי כתוצאה מכך נוצרה האפשרות לבנות מבנה נוסף של 5 קומות למשרדים תומכי תעשייה).

- בקשה להיתר מס' 20200104, בהתאם לפרוטוקול וועדת משנה לתו"ב, בישיבה מספר 20200006 מיום 21.07.2020, בקשה להיתר בניה הכוללת: הקמת מבנה אחסנה + משרדים תומכי תעשייה בתת מגרש 2 וכוללת הקלות כדלקמן: הקלה בגובה המבנה 14.15 מ' במקום 12.00 מ', הקלה בתכסית 60% במקום 35%, הקלה בשטח גינון 14% במקום 20%.

**היתרים/בקשות אלו מעידים על השימוש המיטבי והפונקציונאליות של מבנה התעשייה וזאת כפי שפורט לעיל.**

**<u>התייחסות לבינוי המבוקש</u>:** הבחינה האמורה הינה בבחינה אובייקטיבית של עסקאות ההשוואה כפי שפורטו, ובמסגרת בינוי מבוקש, כאשר במקרה הנדון הבינוי המבוקש איננו משקף בהכרח בינוי מבוקש נפוץ (ההתאמה הינה לתכלית המבוקשת). כמו כן, יש לזכור כי הבחינה הינה למועד הקובע שהינו 01.05.2012 (ולא המועד דהיום) שבו רמת הביקושים לחוות שרתים הינה פחותה ביחס להיום כאשר מכל מקום בהתאם לעמדת המשיבה שימוש זה מותר במסגרת התכליות ע"פ התכנית שחלה הבחינה הינה לשווי הקרקע ולא לשווי העסק המוקם על הקרקע.

**<u>התייחסות לחלקיות המימוש המבוקשת</u>:** במקרה הנדון, סך שטחי השירות שהותרו כתוספת בהתאם להחלטת מליאת הוועדה הינם <u>13,708.50 מ"ר</u> (שטח מגרש 27,417 מ"ר * 0.5) לא כולל שטח חניות מקורות.

במימוש החלקי הקודם, מימוש במכר של מחצית הזכויות, בהן חויבה מחצית הזכויות הללו ע"י המשיבה, סה"כ שטח שחויב הינו 6,854.25 מ"ר.

במימוש הנדון, סה"כ שטחי השירות המבוקשים הינם 10,510.89 מ"ר (כולל ממ"ק), קרי, מהאמור עולה כי ביחס למחצית הזכויות הנותרת לא מבוקשים כל הזכויות, אם כי חלקם.

בתחשיב ההשבחה, בדומה לעמדת הצדדים, יבוא אומדן שווי כל הזכויות המבוקשות (ללא ממ"ק וחניות מקורות), כאשר משווי זה יש לנכות את מחצית הזכויות (6,854.25 מ"ר) שחויבו במימוש החלקי הקודם במכר.

במקרה הנדון, החלק היחסי אשר יש "לזכות", מסך שווי הזכויות המבוקשות (כולל ממ"ק) הינו 65.21% (10,510.89 מ"ר מבוקש / 6,854.25 מ"ר שמומש), מכאן שמסך שווי הזכויות בבקשה להיתר הנדונה יש לחייב בגין מימוש חלקי סך של **34.79%.**

סיכומו של עניין, במקרה הנדון מחצית מתוספת הזכויות מומשה בעסקת המכר, בבקשה הנדונה בעניין יתרת מחצית הזכויות הנותרת, עולה כי **בפועל רק חלקה נתבקשה למימוש ולא במלואה** לפיכך, יש "זיכוי" מלא למחצית הזכויות שמומשו, וחיוב חלקי בגין מימוש חלק מהזכויות שנותרו.



**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

## תחשיב

**תחשיב ההשבחה בגין אישור החלטת מליאה לתוספת שטחי שירות לתכנית מס' גז/10/401**

| מהות ומפלס | שטח-מ"ר | מקדם איקוו' | שטח איקוו' |
|---|---|---|---|
| שטח שירות קומת גלריה - מפלס 3.50 | 128.64 | 0.25 | 32.16 |
| **שטח שירות קומת קרקע - מפלס 0.00±** | **833.66** | **0.50** | **416.83** |
| שטח שירות תת"ק – מבואות וחדר מדרגות / מעלית מפלסים -24.35, -15.50, -10.85, -7.85, -4.85 | 1,539.70 | 0.15 | 230.95 |
| שטח שירות תת"ק - מפלס -4.65 | 7.72 | 0.40 | 3.088 |
| שטח שירות תת"ק - מפלס -10.85 | 3,579.64 | 0.30 | 1,073.892 |
| שטח שירות תת"ק - מפלס -15.50 | 1,775.17 | 0.40 | 710.068 |
| שטח שירות תת"ק - מפלס -24.35 | 2,177.63 | 0.20 | 435.526 |
| **סה"כ (שטח איקוו')** | | | **2,902.52** |
| - | | | |
| **סה"כ שטח אקוו' לכלל הזכויות המבוקשות בבקשה הנדונה** | | | **2,902.52** |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 1,071 |
| **סה"כ שווי כלל הזכויות המבוקשות בבקשה הנדונה** | | | **₪ 3,109,842** |
| אחוז מימוש חלקי בבקשה הנדונה ("בזיכוי" ½ מהזכויות במימוש קודם במכר) | | | 34.79% |
| **סה"כ השבחה בגין מימוש חלקי (של מחצית הזכויות הנותרת)** | | | **₪ 1,081,885** |
| סה"כ היטל השבחה בגין מימוש חלקי (של מחצית הזכויות הנותרת) | | | ₪ 540,942 |

## 13. החלטה

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

| גורם ההשבחה | מועד קובע | השבחה (מימוש חלקי) | היטל השבחה (מימוש חלקי) |
|---|---|---|---|
| החלטת מליאת הוועדה המקומית לתו"ב שהם לתוספת שטחי שירות לתכנית מס' גז/10/401[30] | 01.05.2012 | ₪ 1,081,885 | ₪ 540,942 |

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 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 ביום 25.02.2024

[30] החלטת מליאת הוועדה המקומית לתו"ב שהם, סע' 1, ישיבה מס' 20120003, מיום 01.05.2012, בהתאם להוראות סע' 13 (תחולה והוראות מעבר) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.




**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

**בכבוד רב,**

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

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






**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