**דוד דדון** – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
**שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965**

**תאריך** : **22.06.2026**
**מס' בקשה/מינוי** : **630-2026**
**מספרנו** : **9090**

**לכבוד**

חב' ממד בילדינג (אחזקות) בע"מ
דוא"ל: shacharh@meptagon.com
באמצעות מר גל הורביץ שמאי מקרקעין
דוא"ל: ghorovits@gmail.com
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית גת
דוא"ל: engineer@Qiryat-gat.muni.il
באמצעות מר ארז ישר שמאי מקרקעין
דוא"ל: erezyashar3@gmail.com
(להלן: "המשיבה")

**ג.א.נ.,**

# החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

## גוש: 3214, חלקה: 19 [בשלמות]

## מגרש 16 עפ"י תב"ע 131/03/9

## רחוב מבוא זרחן 10, פארק התעשיה ע"ש יצחק רבין, קריית גת

### 1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 630-2026 מיום 22.03.2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

### 2. מטרת החלטה

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

**גורם ההשבחה**: אישור הקלות.

**גורם המימוש**: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20241901[1].

### 3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 19.05.2026, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת. פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] מהווה את היתר בניה מס' 20260069 מיום 18.03.2026.



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

## 4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 17.04.2026 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].
כמו כן בוצע ביקור נוסף בנוכחות הצדדים בפנים הנכס ובפרט בקומת המרתף הנדונה, ביום 26.05.2026.

## 5. פרטי המקרקעין

| | | |
|---|---|---|
| כתובת | : | רחוב מבוא זרחן 10, פארק התעשיה ע"ש יצחק רבין, קריית גת. |
| גוש | : | 3214. |
| חלקה | : | 19 [בשלמות]. |
| שטח חלקה רשום | : | 7,986.00 מ"ר. |
| זכויות[2] | : | בעלות פרטית. |
| שטח מגרש[3] | : | 7,986.00 מ"ר. |
| מהות הנכס | : | חלקת קרקע עליה בנוי מבנה תעשייה בן 2 קומות וגלריה מעל מרתף. |

## 6. עיקרי המסמכים

**6.1** שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר ארז ישר.

**6.2** שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר גל הורביץ.

**6.3** מכתב תשובת שמאי המשיבה.

**6.4** העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 85158 מיום 25.04.2022.

**6.5** מכתבים מאת עורך הבקשה להיתר מיום 31.03.2026 לגבי חישוב השטחים והתייחסות לנושא הסבת שטחי החניה, המוצעת לאחסנה.

**6.6** מסמך סיכום עלויות התאמה נדרשות על בסיס הצעות מחיר והעתק הצעות מחיר להסבת השטח מאת סמנכ"ל תפעול ולוגיסטיקה של המבקשת מיום 18.03.2026.

**6.7** העתק מסמך התייחסות יועץ בטיחות אש מיום 15.04.2026.

**6.8** תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

**6.9** העתק דף מידע תכנוני מיום 13.03.2025 והעתק תכנית תנועה מאושרת מהמשיבה.

**6.10** היתרי בניה שהופקו במקרקעין.

**6.11** בקשה להיתר בניה מס' 20241901.

**6.12** החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית גת בישיבתה 20250001 מיום 29.01.2025.

**6.13** עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים ניתוחם ותימוכין לגביהם, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות.

[2] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.
[3] בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה הנדונה.



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

## 7. מועד קובע

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

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

**המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:**

| גורם השבחה | מועד פרסום אישור התוכנית | מועד קובע |
|---|---|---|
| אישור הקלות | מועד אישור בוועדה | 29.01.2025 |

## 8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

### 8.1 תיאור סביבת הנכס

**מיקום הנכס**

הנכס מושא חוות הדעת מצוי ברחוב מבוא זרחן 10, פארק התעשיה ע"ש יצחק רבין, קריית גת.

**תיאור השכונה**

סביבת הנכס מהווה את אזור/פארק התעשייה, הממוקמת בחלק הדרומי-מזרחי של העיר קריית גת.
פארק התעשייה הוא מיזם משותף לעיריית קריית גת, למועצה אזורית יואב ולמועצה אזורית שפיר.
הפארק נמצא בתחומי קריית גת, והוא כולל שטחים שהועברו לקריית גת משתי המועצות האזוריות וממועצה אזורית לכיש.
בין המפעלים הבולטים ביותר בפארק ניתן למנות את קומפלקס חברת אינטל, HP indigo, מפעל סוגת, שריונית חוסם, בונז'ור, סלטי צבר ועוד.

**גבולות השכונה**

מצפון - כביש מס' 35.
ממזרח - שטחים פתוחים וכביש 6 [ומתחם "דרום-מערב" בתכנון].
מדרום - שטחים פתוחים והיישובים נועם ואבן שמואל.
ממערב - מושב עוזה שטחם פתוחים וכן דרך הדרום מעברה השכונות המזרחיות של העיר קריית גת.



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

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

**<u>תיאור סביבת הנכס</u>**

הנכס מושא ההחלטה ממוקם בחלק המרכזי-דרומי של אזור התעשייה.

הבינוי בסביבת הנכס הקרובה מאופיין במפעלי תעשייה רבים, בהיקפי שטחים משתנה [מגרשים קטנים לצד מגרשים עתירי שטחים], ומבני תעשייה עתירת ידע/משרדים וכן לעיתים מסחר בקומת הקרקע מסחר, בגובה והיקף בינוי משתנים.

רחוב זרחן, מהווה ציר תנועה פנימי באזור, אשר מוצאו מרחוב לשם ממזרח וסיומו ברחוב אשלגן במערב.

הנכס מושא ההחלטה ממוקם בחלק המזרחי של הרחוב בפינה עם רחוב לשם, ובפאה הדרום-מערבית של מפגש הרחובות.

פתרונות חניה מתאפשרים לרוב לאורך הרחובות הסמוכים ובתחום המגרשים.

**<u>פיתוח</u>**

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

**<u>נגישות לנכס</u>**

מרחוב דרך הדרום הראשית.

## 8.2 <u>תיאור החלקה</u>

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 3214. |
| חלקה | : | 19 [בשלמות]. |
| שטח חלקה רשום | : | 7,986.00 מ"ר. |
| שטח מגרש | : | 7,986.00 מ"ר. |
| צורת החלקה | : | דמוית מלבן רגולרי עם פינה מעוגלת כלפי מפגש הרחובות, ומידותיה, כדלהלן:<br>אורך החזית צפונית לרחוב זרחן כ- 109 מ'.<br>אורך החזית המזרחית לרחוב לשם כ- 69 מ'.<br>אורך החזית הדרומית כ- 115 מ'.<br>אורך החזית המערבית כ- 70 מ'. |
| טופוגרפיה | : | פני הקרקע הטבעיים מישוריים. |
| בינוי | : | נכון למועד הביקור, ניכר כי בנוי על החלקה מבנה תעשייה בן 2 קומות וקומת גלריה, מעל קומת מרתף. |



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

## 8.3 תיאור הנכס

**הנכס**

הנכס מושא חוות דעת זו מהווה חלקת קרקע בשטח רשום של 7,986 מ"ר.

ניכר כי על החלקה בנוי מבנה לתעשיה מתקדמת שניכר כי הוקם בהיתר ביום 15.12.1998 וכאשר בוצעו בו שינויים לאורך השנים ונוספה לו בניה.

המבנה מורכב משני אגפים, מערבי ומזרחי.

בשנת 2022 הופק היתר להריסות של מחיצות פנים וסככות חוץ והעתקת תאים פוטו וולטים לקומת הגג, ותוספת בניה ניכרת בקומה א', כאשר לפי היתר בניה אחרון זה שטח לבינוי לפי התכנית:

שטח עיקרי – 7,989.63 מ"ר, שטח שירות – 7,742.07 מ"ר, סה"כ שטח בנוי: 15,731.70 מ"ר.

בבקשה להיתר בניה הנדונה מס' 20241901, מבוקש לבצע שינויים כאשר נכללות 2 הקלות בהסבת שימושים ממטרות חניה במרתף לאחסנה, כמו גם במיקום גנרטור וסככת גנרטור בקו בניין 0.

**סוג בניה**

הבניין הקיים בנוי בבניה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ בטון, קירות מסך מזכוכית, לוחות אלומיניום ופאנל מבודד וגג פאנל מבודד משופע[4].

**מצב פיזי ותחזוקתי**

ניכר כי המבנה הבנוי כיום הינו ותיק במצב פיזי ותחזוקתי טוב מאוד, התואם את גילו הכרונולוגי והשיפוצים ותוספות הבניה שבוצעו בו לאורך השנים.

**תצלום אוויר תלת ממד ממערכת סימפלקס מכיוון צפון (מיום 19.09.2025)**




[4] לפי הפירוט בתכנית היתרים.



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

## תמונות החלקה והמבנה ממועד הביקור בנכס









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

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

## 9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

### 9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 85158 מיום 25.04.2022, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים הפרטים כדלהלן:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 3214. |
| חלקה | : | 19 [בשלמות]. |
| שטח חלקה רשום | : | 7,986.00 מ"ר. |
| בעלויות | : | ממד בילדינג (אחזקות) בע"מ. |
| משכנתא | : | רשומה משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. |
| הערות | : | רשומה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישאל לפי סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך 1960. |

**הערות הח"מ למצב המשפטי**

אין זה מעניינה של החלטה זו בדבר הזכויות החוזיות ו/או הקנייניות.
חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
**יודגש כי לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל ככל שרלוונטיים.**
החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.



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

## 10.מצב תכנוני ורישוי

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

### תכנוני – מצב קודם

**תכנית** 9/**בת**/11 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4413 מיום 29.09.1996 (בעיתונים).

**מטרת התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשיה ע"י שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

**תשריט התכנית:**

מעיון בתשריט התכנית ניכר כי המקרקעין מהווים חלק ממגרש נרחב מס' 43 בייעוד אזור תעשייה.

**הוראות התכנית:**

תכליות ושימושים:

כל תעשיה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

אזור התעשיה:

ישמש להקמת מבנים וממתקנים למפעלים לייצור למלאכה, שטחי אחסנה, משרדים, חנויות מפעל, ואולמות תצוגה הקשורים לתעשיה שבמקום, בתחומי המפעל: מסעדות, מזנונים, חדרי אוכל ושירותים לרווחת העובדים במפעלים. לא תותר הקמת מפעלי אסבסט. הקמת מפעלי בורסקאות, טקסטיל וסבון תותנה במציאת פתרונות סביבתיים מתאימים באישור המשרד לאיכות הסביבה.

**היקף הבינוי המותר:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| שטח מגרש מינ' בד' | : | 150 ד'. | |
| שטחי בנייה במגרש באחוזים | : | מעל לקרקע: | מתחת לקרקע: |
| | | עיקרי 100%, ש"ש 50% | עיקרי 20%, ש"ש 60% (**). |
| סה"כ שטחי בניה | : | 230%. | |
| מס' קומות | : | 6 עיליות+ 2 קומות תת קרקעיות. | |
| תכסית | : | 50%. | |
| קווי בניין | : | קדמי - כמסומן בתשריט, אחורי - 5 מ', צדדי - 4 מ'. | |

** ישמש לצרכי מתקנים, מערכות טכניות ובמידת הצורך לחניה מקורה.

**הערות:**

גובה מקסימלי של הקומות העל והתת קרקעיות בבניינים וגובהם של המתקנים שיבנו באזור התעשיה יהיה כל גובה נדרש להפעלת המתקנים באורח סדיר, באישור הוועדה המקומית.

אופן ביצוע התכנית:

גינון: 15% משטח מגרש תעשייתי יהיו מיועדים למטרות גינון, במסגרת הבקשה להיתר בניה.
שטחי הגינון יהיו רצופים בחזית המגרש להנחת דעתו של מהנדס הוועדה.



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

**תכנית** 131/03/9 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4596 מיום 11.12.1997.
התכנית באה להתוות המשך לדרך – כביש מס' 4 ולהסדיר מערכת הדרכים בגבולותיה, לחלק את מגרש מס' 43 (במצב קיים) למגרשים קטנים יותר לצורך הקצאתם למפעלי תעשיה.
הוראות התכניות תשארנה ללא שינוי מהתוכניות הראשיות החלות על השטח בכל הנוגע לשימושים מותרים, לפיתוח מערכות התשתית להנחיות הסביבתיות, לאופן ביצוע התכנית ולתנאים להוצאת היתרי בניה.

**מטרת התכנית:**
ליצור מסגרת תכנונית להתווית המשך לכביש מס' 4 וחלוקת השטח הכלול למגרשים לבניה לתעשיה, ע"י שינויים בייעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

**תשריט התכנית:**
מעיון בתשריט התכנית ניכר כי המקרקעין מהווים את מגרש מס' 16 בייעוד אזור תעשייה בשטח של כ- 8 דונם.

**הוראות התכנית:**
תכליות ושימושים:
ישמש להקמת מבנים וממתקנים למפעלים לייצור למלאכה, שטחי אחסנה, משרדים, חנויות מפעל, ואולמות תצוגה הקשורים לתעשיה שבמקום.
בתחומי המפעל יותרו מסעדות, מזנונים, חדרי אוכל ושירותים לרווחת העובדים במפעלים.
הקמת מפעלי בורסקאות, טקסטיל וסבון תותנה במציאת פתרונות סביבתיים מתאימים באישור המשרד לאיכות הסביבה.
לא תותר הקמת מפעלי אסבסט, תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

**היקף הבינוי המותר:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| שטח מגרש מינ' בד' | : | 1.2 ד'. | |
| שטחי בנייה במגרש באחוזים | : | מעל לקרקע: | מתחת לקרקע: |
| | | עיקרי 100%, ש"ש 15% | עיקרי 20%, ש"ש 80% (**). |
| סה"כ שטחי בניה | : | 215%. | |
| תכסית | : | 50%. | |
| מס' קומות | : | 3 עיליות+ 1 קומה תת קרקעית. | |
| קווי בניין | : | כמסומן בתשריט: קדמי לרחובות – 5 מ', צדדי/אחורי - 4 מ'. | |

** ישמש לצרכי חניה, מתקנים ומערכות טכניות.
גובה מכסימלי של הקומות העל והתת קרקעיות וגובהם של המתקנים יהיה כל גובה נדרש להפעלת המתקנים באורח סדיר, באישור הוועדה המקומית.



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

## רישוי – מצב קודם

**היתר בניה מס' 20098 מיום 15.12.1998**
התיר הקמת מבנה לתעשיה מתקדמת בן שלוש קומות מעל קומת מרתף לחניה.
שטח מבוקש לבניה: שטח עיקרי 5,450.80 מ"ר, שטח שירות 8,529.80 מ"ר.
סה"כ שטח מבוקש לבניה: 13,980.6 מ"ר.

אותר בתיק הבניין טופס 4 שהופק בתאריך 11/08/1999, ביחס להיתר בניה מס' 20098.

**היתר בניה מס' 12899 מיום 13.12.1999**
התיר תכנית שינויים, תוספת קומת יציע חלקית לקומת קרקע, ביטול 2 קומות עליונות למבנה.
הקטנת שטח עיקרי מוצע של 1,854.2 מ"ר והקטנת שטח שירות 329.6 מ"ר.
סה"כ הקטנת שטח של 2,183.8 מ"ר.

אותרה בתיק הבניין תעודת גמר שהופקה בתאריך 12/06/2000 ביחס להיתר בניה מס' 12899.

**היתר בניה מס' 20220169 מיום 21.06.2022**
התיר תכנית שינויים מהיתר מס' 128/99 הכוללת תוספת בינוי של 4,428.94 מ"ר עבור מבנה תעשיה לרבות הריסות של מחיצות פנים וסככות חוץ והעתקת תאים פוטו וולטים לקומת הגג בהספק של KWP178 בבניין המזרחי ו- KWP180 בבניין המערבי.
שטח בינוי לפי התכנית: שטח עיקרי – 7,989.63 מ"ר, שטח שירות – 7,742.07 מ"ר.
סה"כ שטח בנוי: 15,731.70 מ"ר.



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

## רישוי – מצב חדש

**בקשה להיתר בניה מס' 20241901 אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבתה 20250001 מיום 29.01.2025 – מהווה את היתר בניה מס' 20260069 מיום 18.03.2026**

מבוקש תכנית שינויים מהיתר מספר 20220169 הכוללת הריסות של מחיצות פנים ומעלית משא ובניית סככת חוץ הבקשה כוללת הקלות כמתואר.

**בהתאם לפרוטוקול החלטת הוועדה לאישור הבקשה, עולה כי אושרו ההקלות הבאות:**

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה (הקלות **שאושרו** בהחלטת וועדה):

1. הקלה בהסבת שימושים ממטרות חניה, מתקנים ומערכות טכניות המותרות בתכנית למטרות אחסנה, חניה, מתקנים ומערכות טכניות.
2. מיקום גנרטור וסככת גנרטור בקו בניין 0 דרומי ומערבי בגובה של 2.30 מטר.

**בהתאם לפרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 20250001 בתאריך: 29.01.2025:**

שטחים לבניה:

| מפלס/ קומה | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | | שטח שירות במ"ר | | שטח אחר במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | |
| -1 | שרות | | | 4,521.27 | | |
| -1 | אחסנה | | | 2,355.84 | | |
| 0 | תעשיה | 3,565.39 | | 278.8 | 41.34 | |
| 1 | תעשיה | 874.83 | | 288.32 | | |
| 2 | תעשיה | 3,549.41 | | 211.12 | | |
| **סה"כ** | | **7,989.63** | | **7,655.35** | **41.34** | |
| **סה"כ** | | **7,989.63** | | **7,696.69** | | |

הוחלט לאשר את הבקשה וההקלות המבוקשות בכפוף להשלמת התנאים הנדרשים לקבלת היתר בניה.

## הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

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

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

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



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

**<u>פירוט של שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתוכנית ההיתר[5], כדלהלן:</u>**

| קומה | למטרות עיקריות | | | למטרות שירות | | | | | אחר | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | קיים בהיתר | סה"כ עיקרי | אחוז משטח המגרש | מוצע | | קיים בהיתר | | סה"כ שירות | סה"כ הבניה במ"ר | מוצע | |
| | משרדים ותע"י | | | בליטות גגונים קירוי | אחסנה שירות | מבואות וחדרי מדרגות | חניה שירות | | | הורדה | פירוק |
| חניון | | | | | **2,108.05** | | **4,769.06** | 6,877.11 | **6,877.11** | | |
| קרקע | 3,565.39 | 3,565.39 | 44.65% | 41.44 | | 339.55 | | 380.99 | **3,946.38** | 11.53 | 26 |
| גלריה | 874.83 | 874.83 | 10.95% | | | 288.32 | | 288.32 | **1,163.15** | | |
| א' | 3,549.41 | 3,549.41 | 44.45% | | | 211.12 | | 211.12 | **3,760.53** | | |
| **סה"כ** | **7,989.63** | **7,989.63** | **100.05%** | **41.44** | **2,108.05** | **838.99** | **4,769.06** | **7,757.54** | **15,747.17** | **11.53** | **26.00** |

[5] בהתאם לתכנית היתר בניה שאותרה בתיק הבניין מס' 9512001000.



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

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

## 11. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

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

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

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

**במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי סעיף 11.2.2.1.**

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

**11.4** טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

**11.5** ביקור בנכס ובסביבתו.

**11.6** מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

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

**11.8** מאפייני סביבה.

**11.9** רמת הפיתוח והתשתיות.

**11.10** המועד הקובע.

**11.11** מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה למקרקעין מושא החלטה.

**11.12** מועדי רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זאת, ראה/י מצב משפטי.

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

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

**11.15** החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.



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

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

## 12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

### אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

| גורם השבחה | מועד קובע | ההשבחה [שומת משיבה] | ההשבחה [שומת מבקשת] |
|---|---|---|---|
| אישור הקלות | 29.01.2025 | ₪ 3,505,244 | ₪ 3,371 |

### העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני.



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

# העובדות השנויות במחלוקת

## עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 13.05.2025

### 1. מסד נתונים ותחשיבים

#### 1.1. עסקאות השוואה וניתוח שווי מ"ר מבונה אקוו"י

באומדן היטל ההשבחה לנכס הנדון, הובאו בחשבון, עיקרי התחשיבים הבאים כדלקמן:

**א. עסקאות השוואה**

| מועד הנתון | מהות הנתון | יעוד | גו"ח | שטח שנמכר בדונם | שווי מכירה כולל פיתוח | שווי לדונם כולל פיתוח |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 01/01/2024 | דוח נת"מ | אזור תעשיה - קריית גת | א"ת ק. גת | 1 | ₪ 4,000,000 | **₪ 4,000,000** |
| 24/06/2021 | מכר | אזור תעשיה | 3036/56 | 9.884 | ₪ 29,000,000 | **₪ 2,934,035** |
| 14/01/2021 | מכר | אזור תעשיה | 3036/12 | 7.283 | ₪ 16,606,617 | **₪ 2,280,189** |

**ב. נתוני השוואה למגרשי תעשיה מאתר התעשיה יואב[6]**

| מועד הנתון | מהות הנתון | יעוד | גו"ח | מגרש מס' | שטח שנמכר בדונם | שווי מכירה כולל פיתוח | שווי לדונם כולל פיתוח |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10/08/2022 | מכר | תעשיה ואחסנה | 2604/111 | 502 | 46.175 | ₪ 203,027,068 | **₪ 4,396,905** |
| 23/05/2022 | מכר | תעשיה ואחסנה | 2604/12 | 501 | 24.042 | ₪ 101,725,428 | **₪ 4,231,155** |
| 11/04/2022 | מכר | תעסוקה + אחסנה | 2604/87 | 100 | 9.233 | ₪ 53,078,250 | **₪ 5,748,754** |

**ג. מכרזי רמ"י למגרשי תעשיה בצומת ראם, מועצה האזורית יואב**

| מועד הנתון | מהות הנתון | יעוד | מס' מגרש | שטח שנמכר בדונם | סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח | שווי ל-1 דונם, כולל פיתוח |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 08/02/2023 | מכרז רמ"י | מלאכה זעירה | 21 | 0.736 | ₪ 2,845,777 | **₪ 3,866,545** |
| 08/02/2023 | מכרז רמ"י | מלאכה זעירה | 22 | 0.736 | ₪ 3,199,769 | **₪ 4,347,512** |
| 08/02/2023 | מכרז רמ"י | מלאכה זעירה | 23 | 0.736 | ₪ 3,018,161 | **₪ 4,100,762** |
| 08/02/2023 | מכרז רמ"י | מלאכה זעירה | 25 | 1.005 | ₪ 4,102,516 | **₪ 4,082,105** |
| 08/02/2023 | מכרז רמ"י | מלאכה זעירה | 26 | 0.994 | ₪ 4,070,456 | **₪ 4,095,026** |
| 08/02/2023 | מכרז רמ"י | מלאכה זעירה | 27 | 0.996 | ₪ 5,478,700 | **₪ 5,500,703** |
| 08/02/2023 | מכרז רמ"י | מלאכה זעירה | 35 | 1.159 | ₪ 5,780,499 | **₪ 4,987,488** |
| **סה"כ בממוצע** | | | | | | **₪ 4,425,735** |

[6] לשם אינדיקציה בלבד, היות ולא אותרו עסקאות חדשות למגרשים בפארק התעסוקה קריית גת.



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

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

ד. **<u>חישוב שווי מ"ר מבונה לפי 1 דונם</u>**

| מהות | מהות אחוזי הבניה | אחוזי בניה | שטח במ"ר | מקדם אקווי' | סה"כ שטח אקווי' במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| מרתף | עיקרי+שירות | 100% | 1,000 | 5% | 50 |
| ק. קרקע | עיקרי | 45.00% | 450 | 100% | 450 |
| קומה א' | עיקרי | 45.00% | 450 | 60% | 270 |
| קומה ב' | עיקרי | 10.00% | 100 | 30% | 30 |
| ק.ק ,א' וב' | שירות | 15.00% | 150 | 50% | 75 |
| ש. חצר | | | 500 | 35% | 175 |
| **סה"כ שטח אקווי'** | | **215%** | | | **1,050** |
| סה"כ שווי קרקע ל-1 דונם למועד הקובע לשומה | | | | | ₪ 3,500,000 |
| סה"כ שווי מ"ר מבונה | | | | | ₪ 3,333 |
| **סה"כ שווי מ"ר מבונה במעוגל** | | | | | ₪ **3,300** |

ה. **<u>תחשיב השבחה בגין אישור הקלה למיקום הגנרטור מחוץ לקווי הבניין</u>**

| מהות ההקלה | שטח הגנרטור | מקדם אקווי' לשטח | סה"כ שטח אקווי' | שווי מ"ר מבונה | מקדם השבחה | סה"כ השבחה | סה"כ היטל השבחה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| הקלה למיקום הגנרטור מחוץ לקווי הבניין | 41.34 | 50% | 20.67 | ₪ 3,300 | 10% | ₪ 6,821 | ₪ 3,411 |

ו. **<u>תחשיב השבחה בגין אישור הקלה בהסבת שימושים ממטרות חניה למטרות אחסנה</u>**

| מהות | מהות השטח | סה"כ שטח נוסף במ"ר | מקדם אקווי' | סה"כ שטח אקווי' |
|---|---|---|---|---|
| מצב חדש | שטח שירות לטובת אחסנה | 2,355.84 | 50% | 1,177.92 |
| מצב קודם | שטח שירות לטובת חניה | 2,355.84 | 5% | 117.79 |
| סה"כ השבחה במ"ר | | | | 1,060.13 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | ₪ 3,300 |
| **סה"כ השבחה** | | | | ₪ **3,498,422** |
| **סה"כ היטל השבחה** | | | **50%** | ₪ **1,749,211** |



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

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

**2. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה</u>**

בבואי לאמוד את ההשבחה אשר חלה במקרקעין נשוא השומה הבאתי בחשבון בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

**א.** השומה למקרקעין הנישומים נערכה לאור עיקרון השימוש הטוב והיעיל בנכס (H.B.U) - Highest And Best Use.

**ב.** הובא בחשבון מיקומו של הנכס במרקם האזור הנדון, המצוי באזור התעשיה של העיר קריית גת, המאופיין במבני תעשיה עתירי ידע, מפעלי יצור שונים, לצד מגרשים בלתי מבונים.

**ג.** הובא בחשבון המצב התכנוני החל על מקרקעי הנכס נשוא השומה, כפי שפורט בסעיפים 6, 7 ו-8 לחוות דעת המשיבה.

**ד.** הובאה בחשבון מהות ההשבחה – גמישות תכנונית ושיפור תכנון, ע"י הקלות מהוראות הקבועות בתב"ע. בהתאם לבדיקתי מתכנית נספח התנועה, ניכר כי בנכס הנדון קיים עודף היצע של מ"ח (גם במצב החדש), וכי חל שיפור תכנון משמעותי במצב התכנוני החדש, המאפשר אחסנה בחלק מקומת מרתף החניה, המהווה שטח סחיר.

**ה.** בעיצוב השומה ניתן משקל יתר ל"גישת ההשוואה" (גישת השוק), גישת הערכה זו מבוססת על אומדן שווי השוק של המקרקעין נשוא הערכה בהסתמך על מחירי היצע ו/או עסקאות שנעשו במקרקעין אחרים, הדומים בתכונותיהם לנכס נשוא השומה, תוך כדי ביצוע כל ההתאמות הנדרשות לפי נסיבות העניין.

**ו.** הובא בחשבון המועד הקובע לשומה שהינו: **29/01/2025.**

**3. <u>סיכום השומה</u>**

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לכל העקרונות, הגורמים, השיקולים ומסד נתוני ההשוואה והתחשיבים אשר פורטו בגוף חוות דעתי דלעיל, הגעתי לכלל דעה כי חלה ההשבחה בנכס שבנדון בגין אישור ההקלות כמפורט לעיל, והינה מסתכמת נכון למועד הקובע לשומה, בגבולות סך של:

| מהות ההשבחה | המועד הקובע | סה"כ השבחה | סה"כ היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| אישור הקלות - בקשה מס' 20241901 | 29/01/2025 | ₪ 3,505,244 | ₪ 1,752,622 |



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

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

## עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 19.04.2026

**1. עקרונות גורמים ושיקולים**

בבואי להעריך את ההשבחה, במידה וקיימת, בנכס הנדון עקב אישור תכנית בקשה להיתר הכוללת הקלות כמפורט לעיל הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

**1.1** מהות הנכס – מגרש תעשיה מס' 16, ע"פ תב"ע 131/03/9 הידוע כחלקה מס' 19 (בשלמות) בגוש מס' 3214, עליו בנוי מבנה תעשייה, וממוקם ברח' מבוא זרחן 10 באזור התעשייה רבין בקריית גת, ובהתאם לפרק תיאור הנכס.

**1.2** מיקום הנכס באזה"ת רבין בעיר קריית גת.

**1.3** מאפייני המגרש, שטחו, צורתו, ושאר הפרטים שפורטו בשומה.

**1.4** המועד הקובע לשומה - ראה סעיף מס' 2 לשומה.

**1.5** המצב המשפטי, כפי כמפורט בסעיף 6 לעיל.

**1.6** מצב התכנון והרישוי, כפי שפורט בסעיף 7 לעיל.

**1.7** השומה נערכת למימוש זכויות ובהתאם להקלות המבוקשת במסגרת בקשה להיתר מס' **20241901**.

**1.8** לאחר שבחנתי את המחירים באזור התעשייה האמור, **הגעתי לכלל דעה כי שווי דונם תעשיה בסביבת הנכס נע בגבולות של 3,500,000 ₪, כפי שאף סבור שמאי המשיבה**.

**1.9** בתחשיב שומה זו יובא בחשבון כי שווי חניה תת"ק הינו ע"ס 66,000 ₪. השווי האמור מתבסס על סמך קביעה של אותו שמאי משיבה בתיק זה, כפי שבא לידי ביטוי בשומה מכרעת בשומה מכרעת של השמאי דוד דדון מיום 09.03.2026 בגו"ח 1906/58, למועד קובע 23.01.2023. השמאי המכריע אימץ את השווי האמור.

בנוסף, בשומה מכרעת אחרת מיום 21.08.2024 של השמאי דוד דדון בגו"ח 3216/38 (אזה"ת רבין בקריית גת), קבע שמאי הוועדה (אותו שמאי בתיק זה) דמ"ש לחניה תת"ק בסך של 380 ₪/לחודש לחניה תת"ק ושווי חנייה תת"ק בסך של 60,800 ₪, למועד קובע - 15.07.2023, שווי אותו אימץ השמאי המכריע.

**1.10** בתחשיב שומה זו יוצג סקר דמ"ש לאחסנה לתעשיה באזה"ת קרית גת, על פיו עולה כי דמ"ש ראויים לאחסנה נעים בגבולות של 36 ₪/מ"ר.

**2. פירוט המחלוקות והתייחסות הח"מ לשומת הוועדה**

**2.1** שטח מבוקש בהקלה להסבה מחניה תת"ק לשטח אחסנה

בהתאם לשומת הוועדה, השטח שהובא בחשבון בהקלה להסבת שטחי חניה תת"ק לשטחי אחסנה עומד על 2,355.84 מ"ר.

**התייחסות הח"מ:**

מבירור שנערך מול עורך הבקשה, אדר' יחי אמסילי עולה כי בתכנית הבקשה קיימות שתי טבלאות חישוב שטחים ובהם מופיעים שטחים שונים. הטבלה לפיה ערך שמאי הוועדה את תחשיבו הינה טבלה ישנה שאיננה רלוונטית עפ"י החלטת מנהל התכנון והייתה צריכה להיות מוסרת מתכנית הבקשה להיתר אולם נשארה (בה מופיע נתון השטח 2,355.84 מ"ר). הטבלה השניה אשר כמובן **גם היא המופיעה בתכנית הבקשה להיתר** הינה טבלה חדשה **בהתאם להנחיות מנהל התכנון** ונקראת טבלת



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

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

חישוב שטחים ברכיב רובוטי עדכני (בה מופיע נתון השטח 2,108.05 מ"ר). מצ"ב מכתב הסבר[7] והתייחסות של עורך התכנית לעניין השטח הנכון והמדוייק בתכנית הבקשה להיתר וההקלה המבוקשת להסבת שטחי שירות חניה למטרת אחסנה תת"ק – **2,108.05 מ"ר**.

**בהתאם אציין כי ערכתי שומתי על פי השטח הנכון - 2,108.05 מ"ר שכן זהו השטח המופיע גם בתכנית הבקשה להיתר.**

**2.2.** מקדם אקוו' לשטח עיקרי תת"ק ושטח שירות תת"ק (שימוש לחניה), מקדם אקוו' שטח שירות לאחסנה תת"ק וניתוח שווי מ"ר מבונה אקוו' לתעשיה בנכס הנישום (סעיף 9.1 – ד בשומת הוועדה)

בשומת הוועדה הובא בחשבון כי שווי מגרש 1 דונם תעשיה באזה"ת קריית גת בסביבת הנכס הינו כ- 3.5 מיל ₪[8]. לצורך ניתוח שווי מ"ר מבונה אקוו' לתעשיה הובא בחשבון מקדם אקוו' לשטח עיקרי תת"ק (20%) + שטח שירות לחניה תת"ק (80%) לפי מקדם של **0.05**[9], ובהתאם נקבע שווי מ"ר מבונה אקוו' לתעשיה בגובה 3,300 ₪.

בנוסף, בתחשיב שומת הוועדה הובא בחשבון מקדם שטח שירות לאחסנה תת"ק של **0.5**.

**התייחסות שמאי המבקשת:**

לא ברור מדוע הובאו בחשבון שטחים עיקריים תת"ק (20%) ושטחי שירות לחניה תת"ק (80%) לפי אותו **מקדם אקוו' - 0.05.** המקדם האמור נקבע בעלמא, ללא שום ביסוס, תימוכין ו/או הסבר כלשהוא המניח את הדעת.

על פי הוראות תכנית מס' 131/09/3 לא קיימת מגבלת שימוש בשטחים עיקריים במפלס תת"ק, ומשכך המקדם האקוו' צריך לשקף תרומת שווי גבוה הרבה יותר מ-5%(!), לאור העובדה כי ניתן לנצל שטחים אלו לצרכי תעשיה.

יש לציין כי ניתוח וקביעת שווי מ"ר מבונה אקוו' לתעשיה נעשה לפי השימוש הטוב והיעיל, משכך לא ניתן לטעון כי אין תרומת שווי לשטחים עיקריים לתעשיה בקומה מתחת למפלס הכניסה, במיוחד לאור העובדה כי שטחים אלו אף נבנים בפועל[10].

המקדם האקוו' שהובא בחשבון בתחשיב הן לשטח העיקרי בתת"ק והן לשטחי שירות תת"ק (לשימוש חניה) לא עומד במבחן המציאות, ושימוש כפי שעשה שמאי המשיבה מביא לשווי מ"ר מבונה בסיסי לא הגיוני.

זאת ועוד, מקדם משוקלל זה, שהביא שמאי המשיבה, אינו מבטא כלל וכלל את תרומת שווי מקום חניה תת"ק.

מאידך המקדם שנקבע לשטח שירות לצורך אחסנה תת"ק הינו על הצד הגבוה ואינו משקף את העובדה כי במקרה דנן מדובר בשטח לאחסנה שהוסב משטח לחניה ולא תוכנן מראש כשטח לאחסנה. ברור כי לאור עובדה זו קיימות מגבלות הנובעות מעצם היות השטחים בנויים לחניה תת"ק על כלל המגבלות הנובעות משימוש זה (מגבלות גובה אחסון, נפח אחסון, נגישות לאחסון, איוורור וכו').

---

[7] ראה נספח ה' לשומה

[8] נתון זה, כאמור, נבחן ע"י שמאי המבקשת ונמצא כסביר ועל כן הובא בחשבון בתחשיב.

[9] המקדם נקבע הן עבור השטח העיקרי התת"ק והן עבור שטח השירות למטרה חניה תת"ק - **יחדיו**.

[10] כך לדוגמא ניתן ללמוד מהיתר מס' 2023129 בגו"ח 3214/7 (רח' הצבעוני 7) – מפעל SMD, ומהיתר מס' 2004026 בגו"ח 3214/7 (גוש מס' ישן 1840 חלקה מס' ישן 3) רח' שד' הצורן 18 (מפעל ויסוניק).



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

אציין כי גם מקדם זה נקבע בעלמא ללא שום התייחסות לאופי ומהות שטחי השירות ותרומתם לאור המגבלות הקיימות.

כל "תזוזה מינורית" בשני המקדמים האמורים שהובאו בשומת המשיבה, יביא לשונות גבוהה בגובה ההשבחה המתקבלת.

נושא קביעת מקדמי שווי/אקוו' בעולם השמאות הינו סבוך ומורכב, ולעיתים עולה הקושי להוכיח במדויק מהו מקדם השווי האקוו' הראוי.

יחד עם זאת, ישנם "כללי אצבע" על פיהם אנו מעריכים תרומתם של שטחים שונים ובנוסף כמובן רצוי לנסות להוכיחם באמצעים אמפיריים/תחשיביים.

על מנת לקבוע את מקדמי השווי האמורים, נעזרתי במקדמי שווי שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים וועדת השגות, כפי שיוצגו להלן.

<u>מקדם שווי לשטח עיקרי תת"ק בתעשיה</u>:

| מס"ד | שם השמאי המכריע | מועד מתן ההכרעה | מועד קובע | גו"ח | מהות השטח | מקדם שנקבע |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | עו"ד שלומי יפה | 09/08/2022 | 23.03.2020 | 5892/54-55 | שטח עיקרי תת"ק תעשיה | 0.5 |
| 2 | דוד בריל | 02/11/2025 | 31/03/2006 | 6353/5 | שטח עיקרי תת"ק תעשיה | 0.4 |
| 3 | ארז כהן | 28/07/2025 | 18/11/2024 | 9234/24 | שטח עיקרי תת"ק תעשיה | 0.5 |
| 4 | ועדת השגות | 25/08/2019 | 24/08/2017 | 3218/11 | שטח עיקרי תת"ק תעשיה | 0.5 |
| 5 | ארז כהן | 25/10/2025 | 26/06/1995 | 6356/70 | שטח עיקרי תת"ק תעשיה | 0.5 |
| 6 | רינת וויס רביב | 14/12/2020 | 06/02/2019 | 5895/3 | שטח עיקרי תת"ק תעשיה | 0.7 |

בהתאם להכרעות המצויינות ולאור העובדות שצוינו לעיל הובא בחשבון בניתוח שווי מ"ר אקוו' לתעשיה, **<u>מקדם בגובה 0.5 לשטח עיקרי תת"ק לתעשיה</u>**.

<u>מקדם שווי לשטח שירות למטרת חניה תת"ק ע"י שמאים מכריעים וועדת השגות</u>:

| מס"ד | שם השמאי המכריע | מועד מתן ההכרעה | מועד קובע | גו"ח | מהות השטח | מקדם שנקבע |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ועדת השגות | 25/08/2019 | 24/08/2017 | 3218/11 | שטח שירות לחניה תתק | 0.3 |
| 2 | מישל אשור | 04/11/2025 | 18/10/2024 | 10013/2 | שטח שירות לחניה תתק | 0.35 |
| 3 | רינת וויס | 10/07/2025 | 03/01/2024 | 6577/253 | שטח שירות לחניה תתק | 0.35 |
| 4 | ברק שוורצברד | 01/08/2024 | 21/02/2023 | 5843/20 | שטח שירות לחניה תתק | 0.15 |
| 5 | עו"ד אפרת שלז | 30/11/2022 | 24/04/2021 | 12818/19 | שטח שירות לחניה תתק | 0.1 |
| 6 | רינת וויס רביב | 14/12/2020 | 06/02/2019 | 5895/3 | שטח שירות לחניה תתק | 0.28 |

די בסקירה זו כדי להצביע על מקדם לשטחי שירות תת"ק למטרת חניה בגובה של כ-0.2 **על הצד הזהיר**, אולם לצורך בקרה וקביעת המקדם בצורה יותר מבוססת/מושכלת, בוצע בנוסף ניתוח תרומת שווי 1 מ"ר חניה תת"ק אל מול 1 מ"ר שווי בנוי לתעשיה.



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

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

שווי חניה תת"ק מתבסס על קביעת שמאי הוועדה כפי שהוצגה בשני הכרעות של השמאי המכריע דוד דדון:

- ✓ הכרעה מיום 09.03.2026 בגו"ח 1906/58 - אזה"ת מתחם "פלדמן" קריית גת, למועד קובע 23.01.23 בה קבע שמאי המשיבה דמ"ש חניה תת"ק 400 ₪/חודש ושווי חניה תת"ק 66,000 ₪
- ✓ הכרעה מיום 21.08.2024 בגו"ח 3216/38 אזור התעשיה קריית גת, למועד קובע 15.07.2023 בה קבע שמאי המשיבה דמ"ש חניה תת"ק 380 ש"ח/חודש ושווי חניה תת"ק 60,800 ₪.

**לציין כי בשני ההכרעות אימץ השמאי המכריע את השווים שהוצגו על ידי שמאי הוועדה לשווי חניה תת"ק.**

לצורך קביעת שווי 1 מ"ר בנוי תעשיה נותחו עסקאות מכר למבני תעשיה בסביבת הנכס כלהלן (מקור הנתונים: אתר מסמ"ק):

| מס"ד | גו"ח | כתובת | תאריך עסקה | תמורה בש"ח | שטח מגרש | שטח בנוי עפ"י היתר במ"ר | שווי מ"ר בנוי | מקדם התאמה לזמן (5% שנתי) | שווי מ"ר בנוי מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 5845/23 | אלול 14 | 08/03/2023 | ₪ 7,500,000 | 1,006 | 857.27 | ₪ 8,748.70 | 1.095 | ₪ 9,579 |
| 2 | 3213/7 | זרחן 4 | 09/04/2024 | ₪ 25,250,000 | 5,342 | 2,132.55 | ₪ 11,840.29 | 1.040 | ₪ 12,319 |
| 3 | 3215/20 | אשלגן | 27/10/2025 | ₪ 7,493,000 | 1,017 | 654.69 | ₪ 11,445.11 | 0.963 | ₪ 11,020 |
| **ממוצע** | | | | | | | **₪ 10,700** | | **₪ 11,000** |

**עסקה מס"ד 1** - מהווה עסקה על 50% מהזכויות (הקרקע והבנוי) בסכום של 3.75 מילש"ח. משכך לצורך התחשיב התמורה הותאמה למלוא הזכויות.

| **קביעת מקדם אקוו' לתרומת שווי שטח שירות למטרת חניה תת"ק** | | |
|---|---|---|
| שווי חניה תת"ק | ₪ 66,000 | **A** |
| שטח קומת מרתף תת"ק עפ"י תכנית בקשה להיתר במ"ר[1] | 6877.11 | **B** |
| מס' מקומות חניה קיימים עפ"י היתר[1] | 215 | **C** |
| שטח חניה ברוטו תת"ק ממוצע במ"ר במעוגל | 32 | **D=B/C** |
| שווי 1 מ"ר בנוי חניה תת"ק | ₪ 2,063 | **E=A/D** |
| שווי מ"ר בנוי תעשיה | ₪ 11,000 | **F** |
| **מקדם שווי שטח שירות למטרת חניה תת"ק** | **0.1875** | **G=E/F** |
| **הערות:** | | |
| (1) עפ"י היתר מאושר מס' 20220169 | | |

לאור הנסקר לעיל והמצוין, נראה כי סביר לקבוע **מקדם אקו' לשטח שירות למטרת חניה תת"ק בגובה 0.2.**



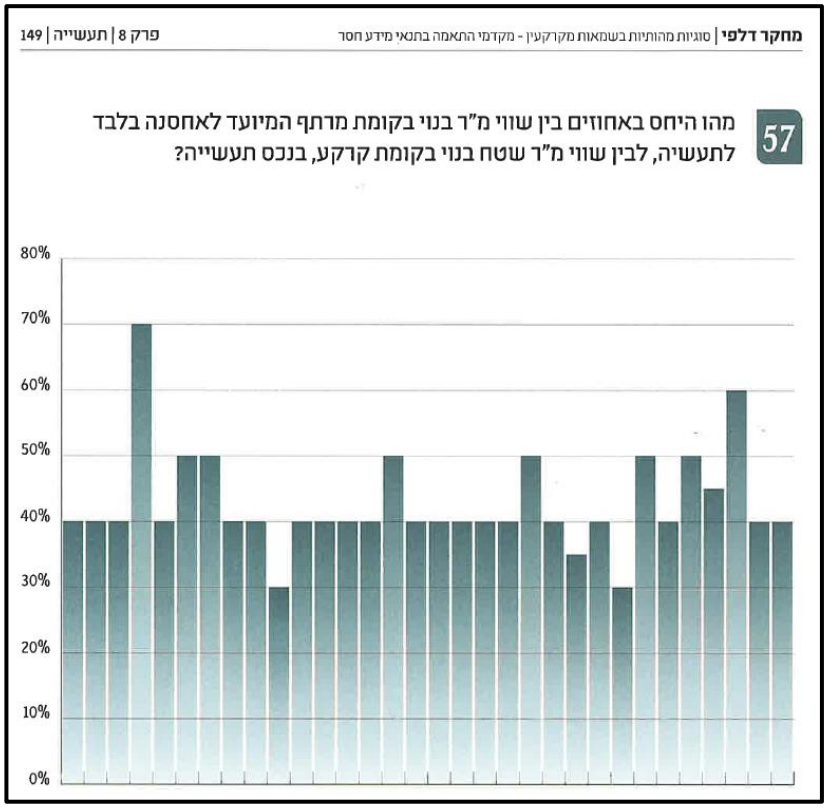
**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

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

לעניין קביעת מקדם אקו' ראוי/מבוסס לתרומת שטחי שירות לאחסנה תת"ק, בוצעה סקירת הכרעות שמאים מכריעים כלהלן:

| מס"ד | שם השמאי המכריע | מועד מתן ההכרעה | מועד קובע | גו"ח | מהות השטח | מקדם שנקבע |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | יעל הרון | 10/09/2025 | 04/09/2024 | 2778/2,3 | שירות תת"ק בייעוד תעשיה | 0.5 |
| 2 | מרדכי דדון | 25/02/2024 | 01/05/2012 | 5522/1 | שירות תת"ק בייעוד תעשיה | 0.15-0.4 |
| 3 | ברק שוורצברד | 24/03/2024 | 15/07/2017 | 6156/499,500 | אחסנה תת"ק למסחר/משרדים | 0.4 |
| 4 | דוד בריל | 03/12/2024 | 11/01/2024 | 3515/260 | אחסנה תת"ק למסחר | 0.4 |
| 5 | דוד בריל | 16/0/2023 | 10/06/2018 | 6156/551 | אחסנה תת"ק לתעסוקה | 0.3 |
| 6 | אוולין דודזון שמאמה | 12.12.2023 | 26/06/1995 | 6194/212 | אחסנה תת"ק לתעשיה | 0.3 |
| 7 | עומר סרחאן | 05/10/2022 | 25/02/2022 | 3715/47 | אחסנה תת"ק למסחר | 0.36 |
| 8 | גיא צדיק | 26/12/2023 | 27/07/2020 | 5895/3 | אחסנה תת"ק לתעשיה | 0.4 |
| 9 | עו"ד שלומי יפה | 21.03.2022 | 06.01.2012 | 6780/15 | אחסנה תת"ק לתעשיה | 0.4 |

בנוסף, אפנה למחקר דלפי משנת 2020 בו נדונה השאלה הבאה:




| סיכום ממצאים | |
|---|---|
| ממוצע | 43% |
| חציון | 40% |
| שכיח | 40% |
| סטיית תקן | 8% |
| מקסימום | 70% |
| מינימום | 30% |

בהתאם לכל האמור לעיל ולאור העובדה כי בנכס קיימות מגבלות פיזיות כגון נגישות, שטחי תמרון מצומצמים בין שטחי חניה, גובה תקרה משתנה ונפח מוגבל, מגבלות איוורור וכו', נראה כי סביר לקבוע **<u>מקדם בגובה 0.35 לשטחי שירות למטרת אחסנה תת"ק בנכס</u>**.



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

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

**2.3.** <u>שטח חריגה מקו בניין 0 דרומי ומערבי בגובה של 2.30 מ' עבור מיקום גנרטור</u>

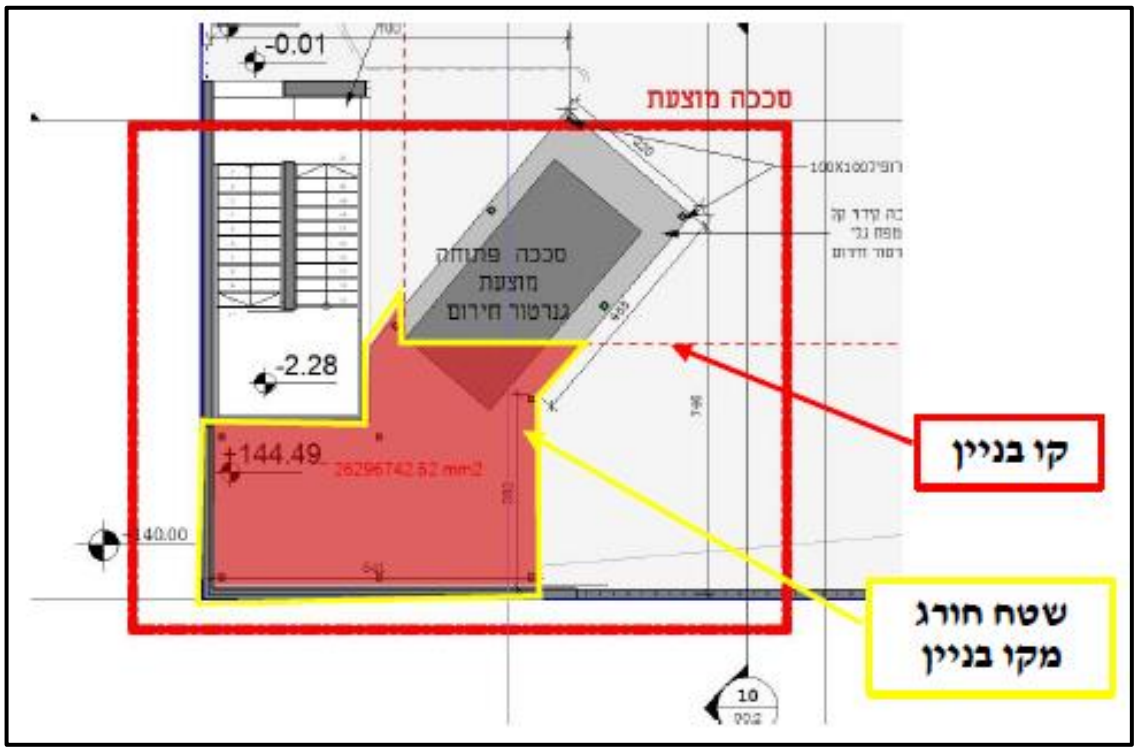
בשומת הועדה הובא בחשבון בתחשיב שטח חורג 41.34 מ"ר לסככת גנרטור בהקלה מקו בניין.
כמו כן הובא בחשבון מקדם השבחה של 10% ובהתאם נקבעה השבחה בגובה של 6,821 ₪ בגין הקלה זו.

**<u>התייחסות שמאי המבקשת:</u>**

גם כאן נראה כי נפלה שגגה וכי השטח שהובא בחשבון בתחשיב שומת הועדה הינו של **כלל שטח הסככה המכסה את הגנרטור**, אולם, בבחינת תכנית הבקשה להיתר ניתן לראות בבירור כי <u>לא כל שטח הסככה הינו חורג מקו הבניין ומשכך היה נכון להביא בחשבון בהקלה רק את השטח המדוד החורג</u>.

לבקשתי חישב עורך תכנית הבקשה להיתר את שטח סככת הגנרטור החורג מקו הבניין ובגינו מבוקשת ההקלה ונמצא כי השטח הינו 26.3 מ"ר. על כן הובא בחשבון בתחשיב שמאי המבקשת שטח בהקלה מחריגת קו בניין של 26.3 מ"ר.

להלן חישוב השטח:




**2.4.** <u>מקדם התכלות להקלה המבוקשת - לא הובא בחשבון בשומת הוועדה</u>

בשומת הוועדה לא הובא בחשבון מקדם התכלות ההקלה בגין אופיו הזמני של השימוש לאחסנה שאושר במקום שטחי החניה. ההקלה אינה מוקנית לצמיתות אלא כרוכה בתוקפו של ההיתר שניתן. משכך עם גמר חייו הכלכליים של המבנה והריסתו ובקשת היתר חדש, על בעלי הזכויות לפנות שוב לוועדה לצורך בקשה חדשה אשר תחייב את הוועדה להפעיל בשנית שיקול דעת חדש. אין כל הבטחה/ערובה שהוועדה תאשר את אותן ההקלות שוב בהיקף זהה ובלא תנאים נוספים.

עקרון זה נקבע בצורה ברורה בערכאות שונות וביניהן הכרעות שמאים מכריעים, החלטות ועדות ערר והחלטות בימ"ש כך לדוגמא:



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

- ✓ תא (חי') 914/00 גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה, 07.08.2006 בה קבע בית משפט מחוזי כי יש להבדיל בין זכויות אשר נוצרו מכוח שינויים בתכנית מתאר שערכה הרשות לבין זכויות שנוצרו כתוצאה מהקלה שאישרה הרשות לצורת מתן היתר בניה. זכויות שנוצרו כתוצאה מהקלה מצומצמות בתחולתן, ויש בהן מימד של ארעיות.
- ✓ ועדת ערר הר/ 85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה בה נקבע:

*"הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עוד בתוקף – פוקעת מאליה ההקלה".*

- ✓ החלטות שמאי מכריעים שונים:

| מס"ד | שם השמאי המכריע | מועד מתן ההכרעה | מועד קובע | גו"ח | מקדם התכלות שנקבע | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | דוד דדון | 07/01/2026 | 25/01/2023 | 6625/930 | 0.975 (N=75, I=5.5%) | |
| 2 | יעל הרון | 14/07/2025 | 01/05/2012 | 3064/22 | 0.95 | שומה מייעצת בערר אשק/8030/0724 בה נתבקשה השמאית המייעצת לדון ספציפית בטענה להבאה בחשבון של מקדם התכלות הקלה |
| 3 | רינת וויס רביב | 25/08/2025 | 13/03/2024 | 2846/96 | 0.98 (N=65, I=6%) | מבנה לוגיסטי חדיש באזה"ת אשקלון |
| 4 | ד"ר בועז ברזילי | 02/07/2025 | 02/06/2024 | 7940/337 | 0.95 | מבנה בתהליך בניה במצב שלד - מבנה תעסוקה ומסחר בקריית המדע נתניה |
| 5 | אליהו כהן | 27/04/2025 | 29/08/2023 | 2057/22,23,26 | 0.97 (N=50, I=7.5%) | פארק נמלי ישראל - אשדוד, מגרש ריק, בניה חדשה |

לאור האמור ובהתאם לעובדה כי המבנה נבנה בשנת 1998, קרי, גילו כ-28 שנים, הובא, על הצד הזהיר **מקדם התכלות להקלה 0.9** המבוסס על יתרת אורך חיים כלכלי של 40 שנה בשיעור היוון של 6% (N=40, I=6%).

**2.5.** <u>עלויות התאמה נדרשות לצורך מימוש ההקלה – לא הובא בחשבון בשומת הוועדה</u>

לצורך מימוש ההקלה קיים הצורך לבצע התאמות פיזיות בנכס.

בהתאם ליועץ כיבוי בטיחות אש[11] התאמות אלו מהותן הקמת מחיצות חסינות אש, החלפת/שדרוג מערכות ספרינקלרים, התקנת מפוח שחרור עשן נוסף, התקנת מערכת כיבוי אש באזורים המיועדים לאחסנה, עבודות חשמל, הקמת דלתות גלילה ודלתות אש וכו'.

עלויות ההתאמה התבססו על הצעות מחיר כתובות שהועברו ע"י הלקוח[12] וכן בהתאם למכתב יועץ בטיחות אש בדבר הנחיצות והיות העבודות מהוות כתנאי המופיע בהחלטת ועדת הרישוי - אישור רשות הכבאות (מצ"ב כנספח -ט').

[11] מצ"ב כנספח ט לשומה.

[12] מצ"ב כנספח ז' לשומה.



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

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

## 3. <u>תחשיבי אומדן ההשבחה</u>

### 3.1. <u>תחשיב השבחה בגין הקלה בהסבת שימושים ממטרות חניה תת"ק למטרת אחסנה:</u>

ניתוח שווי מ"ר מבונה אקוו' לתעשיה על פי תכנית מאושרת 131/03/9 החלה על הנכס:

| **<u>ניתוח שווי מ"ר אקו' מגרש טיפוסי 1 דונם</u>** | | | | שטח במ"ר | 1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **סוג השטח** | **אחוזי הבניה** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקו'** | **סה"כ שטח אקו' במ"ר** |
| **מרתף** | עיקרי | 20% | 200 | 0.5 | 100 |
| | שירות* | 80% | 800 | 0.20 | 160 |
| **ק.קרקע** | עיקרי | 45% | 450 | 1 | 450 |
| | שירות | 5% | 50 | 0.5 | 25 |
| **קומה א'** | עיקרי | 45% | 450 | 0.6 | 270 |
| | שירות | 5% | 50 | 0.3 | 15 |
| **קומה ב'** | עיקרי | 10% | 100 | 0.3 | 30 |
| | שירות | 5% | 50 | 0.15 | 7.5 |
| **חצר** | | | 500 | 0.35 | 175 |
| **סה"כ** | | | **215%** | | **1232.5** |
| *** מיועד לחניה.** | | שווי דונם קרקע תעשיה | | | ₪ 3,500,000 |
| | | **שווי 1 מ"ר מבונה אקוו' לתעשיה** | | | **₪ 2,840** |

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

| | מהות | מהות השטח | שטח מבוקש בהקלה במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ שטח אקוו' | שווי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | מצב קודם | שטח חניה | 2,108.05 | 0.20 | 471.00 | ₪ 1,337,525 |
| A | **סה"כ שווי מצב קודם** | | | | | **₪ 1,337,525** |

| | מהות | מהות השטח | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ שטח אקוו' | שווי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | מצב חדש | שטח שירות לטובת אחסנה תת"ק | 2,108.05 | 0.35 | 737.82 | ₪ 2,095,222 |
| B | **סה"כ שווי מצב חדש** | | | | | **₪ 2,095,222** |
| C | מקדם התכלות הקלה (N=40, I=6%) | | | | | 0.90 |
| D | עלויות התאמה לצורך שימוש השטח לאחסנה (עפ"י הצעת מחיר) | | | | | ₪ 846,616 |
| E | עלויות פירוק והתאמה חזרה מאחסנה לחניה תת"ק (עפ"י הצעת מחיר) | | | | | ₪ 61,832 |
| F=((B-E)*C)-D | סה"כ שווי מצב חדש לאחר ניכוי עלויות התאמה ומקדם התכלות | | | | | ₪ 989,083 |
| G=D-A | **סה"כ השבחה** | | | | | **₪ -348,442** |
| H=G/2 | **סה"כ היטל השבחה** | | | | | **אין** |
| | **מסקנה - אין השבחה** | | | | | |

הערות:

עלויות ההתאמה חזרה משטח אחסנה לשטח לחניה תת"ק הובא בחשבון במקדם הדחיה



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

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

לצורך בקרה בוצע תחשיב נוסף בהתבסס על נתוני דמ"ש לתעשיה ואחסנה לתעשיה, כלהלן:

<u>סקירת דמ"ש לאחסנה בתעשיה בסביבת הנכס</u>

| מס"ד | מקור הנתון | פירוט המושכר | מיקום | דמ"ש מבוקש למ"ר/דמ"ש שנקבע בהכרעה | גודל/שטח במ"ר | הפחתה למו"מ | התאמה למיקום | דמ"ש משוקלל | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | היצע - אתר NATAM | מבנה חדיש - 760 מ"ר לאחסנה ותעשיה מתוכם 500 מ"ר רצפת ייצור, 250 מ"ר גלריה לאחסנה, 200 מ"ר שטחי משרד, 400 מ"ר אזור תפעולי | אזה"ת קריית גת | 40 ₪ | כ-1,000 מ"ר | 0.9 | 1 | 36.0 ₪ | מדובר בשטחים שאינם מובהקים אך ורק לאחסנה וכוללים גם שטחים לתעשיה, משרדים וכיוצ"ב |
| 2 | | מחסן לוגיסטי, גובה של כ- 7 עד 11 מטר משופע כולל 100 מ"ר משרדים | | 45 ₪ | מ"ר 1,400 | | | 40.5 ₪ | |
| 3 | היצע -אתר יד 2 | מבנה תעשיה להשכרה החל מ- 200 מ"ר, גובה 9 מ' כולל שטח תפעולי לפריקה | פארק תעשיות רבין - קריית גת | 40 ₪ | לא צויין גודל מירבי | | | 36.0 ₪ | |
| 4 | הכרעה של השמאי המכריע חיים מסילתי מיום 01/07/2024 למועד קובע 02/05/2023 - קבע דמ"ש לאחסנה על פי סקירת חוזים שהוצגו ונתוני היצע שונים | | אזור תעשיה אשקלון - גו"ח 3065/23 | 34.25 ₪ | - | - | 0.8 | 27.40 ₪ | בהתאם לנקבע בהכרעה |
| 5 | הכרעה של השמאית המכריעה יעל הרון מיום 29.02.2024 למועד קובע 18.01.2022 - קבעה דמ"ש לאחסנה | | אזור תעשיה אשקלון - גו"ח 3064/16 | 38.50 ₪ | - | - | 0.8 | 30.80 ₪ | בהתאם לנקבע בהכרעה |
| 6 | דו"ח NATAM לחציון ראשון שנת 2025 | סקר שוק מבני תעשיה ולוגיסטיקה -Class A | קרית גת | 48 ₪ | - | 0.9 | 1 | 43 ₪ | הובא בחשבון הנתון המתייחס לשטחי תעשיה ולוגיסטיקה ב- Class A על הצד הזהיר, על אף שנתון המתייחס לתעשיה ולוגיסטיקה ב- Class B הינו 40 ₪/למ"ר |

**סה"כ דמ"ש לאחסנה לתעשיה ממוצע באזה"ת קריית גתת במעוגל** **36** ₪



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

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **חישוב שווי מצב חדש:** | | | |
| דמ"ש לאחסנה לתעשיה על קרקעית למ"ר (ללא מגבלות) | ₪ 36 | | |
| דמ"ש שנתי למ"ר | ₪ 396 | | |
| שיעור היוון לתעשיה+0.5% סיכון[1] | 7.00% | | |
| שווי 1 מ"ר בנוי לאחסנה | ₪ 5,657 | | |
| מקדם התאמה לשטח שירות לאחסנה תת"ק [2] | 0.583 | | |
| שטח שהוסב לאחסנה במ"ר | 2,108.05 | | |
| שווי שטח שהוסב לאחסנה במ"ר לפני עלויות התאמה | ₪ 6,956,565 | **A** | |
| עלויות התאמה לצורך שימוש השטח לאחסנה (עפ"י הצעת מחיר) | ₪ 846,616 | **B** | |
| עלויות פירוק והתאמה חזרה מאחסנה לחניה תת"ק (עפ"י הצעת מחיר) | ₪ 61,832 | **C** | |
| מקדם התכולת הקלה (N=40, I=6%) | 0.90 | **D** | |
| **שווי מצב חדש - שטח אחסון תת"ק** | **₪ 5,377,796** | | **E=(((A-C)*D)-B** |

**הערות:**

(1) שיעור היוון בהתאם למסמך סקירת שיעורי התשואה בנדל"ן העיסקי - מחצית שניה לשנת 2024 - השמאי הממשלתי

(2) המקדם נקבע לפי היחס בין מקדם אחסנה תת"ק בנכס - 0.35 למקדם אקוו' לשטח שירות לאחסנה על קרקעי בתעשיה - 0.6. **0.35/0.6 = 0.583**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **חישוב שווי מצב קודם:** | | | |
| שטח ששימש לחניות שהוסב | 2,108.05 | | |
| סה"כ מקומות חניה שהוסבו | 90 | **F** | |
| דמ"ש לחניה תת"ק[1] | ₪ 400 | | |
| מס' חודשים | 12 | | |
| שיעור היוון[1] | 7.25% | | |
| **שווי מקום חניה תת"ק במעוגל** | **₪ 66,000** | **G** | |
| **סה"כ שווי מצ"ב קודם** | **₪ 5,940,000** | | **H=F*G** |

**הערות:**

(1) בהתאם לפירוט בסעיף 9.2 לשומה.

| | | |
|---|---|---|
| **חישוב השבחה** | | |
| מצב חדש | ₪ 5,377,796 | E |
| מצב קודם | ₪ 5,940,000 | H |
| **השבחה** | **-₪ 562,204** | I=E-H |
| **היטל השבחה** | **אין** | |

**מסקנה - אין השבחה**

מכל האמור לעיל ובהתאם לשני התחשיבים עולה כי **לא קיימת השבחה להקלה המבוקשת להסבת שטחי שירות לחניה לשטחי שירות למטרת אחסנה תת"ק**.

### 3.2. חישוב השבחה בגין הקלה למיקום סככת גנרטור בחריגה מקו בניין:

| מהות | שטח מחושב במ"ר | מקדם אקוו' | סה"כ שטח אקוו' | שווי מ"ר מבונה | מקדם השבחה | מקדם התכולת ההקלה | סה"כ השבחה | סה"כ היטל השבחה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שטח סככת גנרטור החורג מקו בניין | 26.3 | 0.5 | 13.15 | ₪ 2,840 | 0.1 | 0.90 | ₪ 3,371 | ₪ **1,686** |



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

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

4. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי בהתחשב בנתונים המפורטים בשומה, ההשבחה והיטל ההשבחה החלים עקב המימוש החלקי המבוקש בבקשה להיתר הכוללת הקלות שבנדון, הינם כלהלן:

| מהות | מועד הקובע | השבחה בש"ח | היטל השבחה בש"ח |
|---|---|---|---|
| **הקלה בהסבת שימושים ממטרות חניה תת"ק למטרת אחסנה** | **29.01.2025** | **אין השבחה** | |
| **הקלה למיקום סככת גנרטור בחריגה מקו בניין** | | **3,371** ₪ | **1,686** ₪ |

- **לאור מסקנת השומה, וחוסר הסבירות הקיצוני אשר גרם לחסרון כיס[13] מתבקש השמאי המכריע לעשות שימוש בסמכותו לפי סעיף 14(ב)(3) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, ולהשית את מלוא שכר טרחתו וכן את הוצאות המבקשת (לרבות שכ"ט השמאי מטעמה) על המשיבה.**

[13] בהתאם להלכת ערר 8009/11 גיאור נ' הוועדה המקומית רעננה, מקום בו נדרש הנישום לנהל הליך כדי להעמיד את השומה על דיוקה מול דרישה מופרזת של הרשות, אין להוציאו ב"חסרון כיס".



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

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

**<u>מכתב תשובת המשיבה מיום 18.05.2026, כדלהלן:</u>**

**1.** בתאריך 13/05/2025 נערכה ע"י הח"מ שומת השבחה לנכס הנדון, מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית גת, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וזאת בעקבות אישור הקלות בניה (להלן: **"שומת הוועדה"** ו/או **"שומת המשיבה"** או **"אירועי ההשבחה"** לפי העניין).

**2.** השומה הוכנה לאור מימוש זכויות חלקי בנכס, בדרך של בקשה להיתר, לפי בקשה מס' 20241901.

**3.** בתאריך: 18/04/2026 התקבלה במשרדי באמצעות הדוא"ל, שומת השגה אשר הוכנה ע"י ב"כ המבקשת – מר גל הורוביץ, שמאי מקרקעין (להלן ולשם קיצור: **"שומת המבקשת"**).

**4.** בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה והוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ) תשס"ט-2008, מפורטת להלן תגובתי המנומקת והמסתייגת לשומת המבקשת, בהתאם לנושאים השנויים במחלוקת, כמפורט להלן:

**5.** **<u>פתח דבר</u>**

**א.** תכלית היטל ההשבחה הינה **<u>למסות את ההנאה שהפיק בעל המקרקעין</u>** עקב אותן פעולות תכנוניות. פסיקת בית המשפט העליון עמדה על כך במילים הבאות המסכמות את הפסיקה העניפה בנושא זה (<u>רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ</u>, בפס' 10):

***"מקום ששוויים של מקרקעין האמיר בנסיבות האמורות, שמקורן במעשי רשויות התכנון, יחוב בעל המקרקעין בתשלום היטל השבחה בעבור הפעילות התכנונית המשביחה (סעיף 196א לחוק). <u>בבסיס החיוב לשלם מס עבור עליית שווי המקרקעין ניצבים עקרונות של צדק חלוקתי, שלפיהם מן הראוי כי פרט הנהנה מפעולה תכנונית של הרשות 'ישתף את יתר חברי הקהילה בהתעשרותו, על ידי השתתפות בהוצאות הרשות'</u> (<u>רע"א 725/05 הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ' בלוך, [פורסם בנבו]</u> פסקה 91 (3.9.2014); ראו גם <u>דנ"א 3768/98 קרית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, פ"ד נו(5)</u> 49, 62-63 (2002) (להלן: דנ"א בית הכרם); <u>ע"א 1321/02 נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הועדה לבניה למגורים ולתעשייה – מחוז המרכז, פ"ד נז(4)</u> 119, 129 (2003); <u>בר"ם 2866/14 גוזלן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, [פורסם בנבו]</u> פסקה 26 (7.12.2014); עוד ראו אהרן נמדר מערכת המס בעסקאות נדל"ן 199 (מהדורה שלישית, 2013) (להלן: נמדר)). <u>בית משפט זה אף ביטא גישה שלפיה היטל ההשבחה מעוגן בדיני עשיית עושר ולא במשפט במובן זה שהתעשרות שמקורה בפעולה תכנונית שהרשות נשאה בעלויותיה טעונה מיסוי; ועל הנהנה לשאת, באופן זה, בחלק מהעלויות הכרוכות בהשבחת המקרקעין</u> (<u>רע"א 7172/96 קרית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים, פ"ד נב(2)</u> 494, 525 (1998); <u>רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, פ"ד נז(5)</u> 529, 536 (2003)).***

**ב.** <u>במקרה דנן אושרה הקלה איכותית אשר שיפרה את התכנון, ואפשרה לבצע שימוש סחיר במרתף של הנכס, לטובת אחסנה, חלף מ"ח שוליים/עודפים אשר היו קיימים בנכס הנדון במצב הקודם, ובתוך כך, גרמה לעליית שוויים של המקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק תו"ב.</u>

**6.** **<u>התייחסותי לעניין שטח השירות הת"ק שהוסב מחניה לטובת אחסנה</u>**

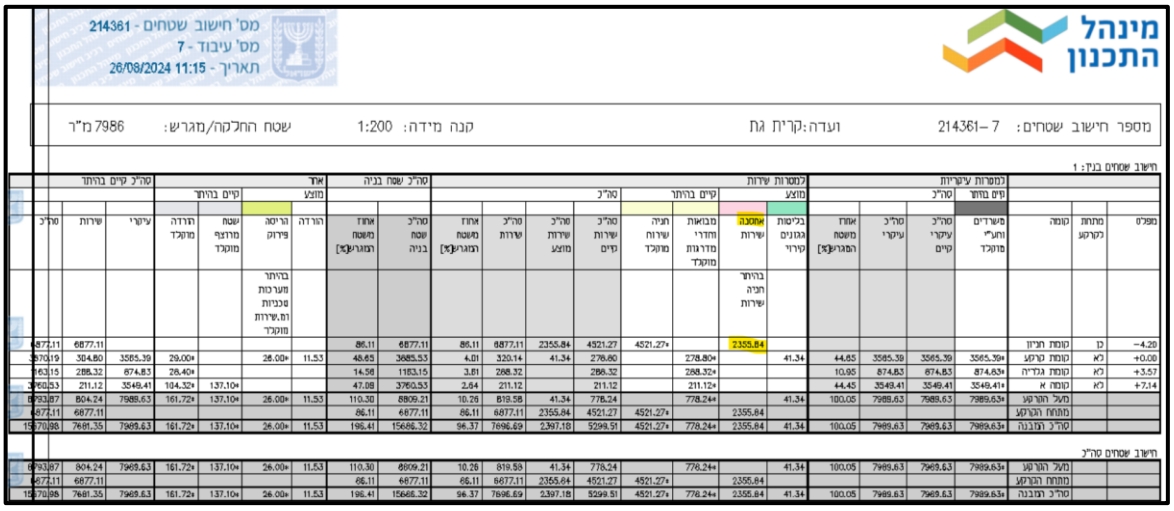
**א.** בתכנית ההגשה שנשלחה לשמאי המשיבה ע"י הרפרנטית במחלקת ההנדסה שבוועדה המקומית לתו"ב קריית גת, הופיע כי השטח המבוקש לטובת אחסנה הינו: 2,355.84 מ"ר.



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

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

ב. להלן הקטע הרלוונטי מתוך טבלת השטחים שהוצגה בפניה החי"מ:




| מפלס | מתחת לקרקע | קומה | למסרות עיקריות: קיים בתחר: משרדים ותע"ש מוקצה | למסרות עיקריות: סה"כ עיקרי קיים | למסרות עיקריות: סה"כ עיקרי | למסרות עיקריות: אחוז משטח המגרש[%] | למסרות שירות: קיים בתחר: בליסות גגונים קירוי | למסרות שירות: קיים בתחר: אחסנה שירות | למסרות שירות: קיים בתחר: מבואות חדרי מדרגות מוקצה | למסרות שירות: קיים בתחר: חניה שירות מוקצה | למסרות שירות: סה"כ שירות קיים | למסרות שירות: סה"כ שירות מוצע | למסרות שירות: סה"כ שירות | למסרות שירות: אחוז משטח המגרש[%] | סה"כ שטח בניה | סה"כ שטח בניה: אחוז משטח המגרש[%] | אחד מוצע: הרחבה | אחד מוצע: הריסה פירוק בתחר מערכות טכניות וח.שירות מוקצה | קיים בתחר: שטח מרוצף מוקצה | קיים בתחר: תרדה מוקצה | סה"כ קיים בתחר: עיקרי | סה"כ קיים בתחר: שירות | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| -4.20 | כן | קומת חניון | 3565.39* | 3565.39 | 3565.39 | 44.85 | 41.34 | 2355.84 | 278.80* | 4521.27* | 4521.27 | 2355.84 | 6877.11 | 86.11 | 6877.11 | 86.11 | 6877.11 | 2355.84 | 4521.27 | 4521.27* | 6877.11 | | |
| +0.00 | לא | קומת קרקע | 3565.39* | 3565.39 | 3565.39 | 44.85 | 41.34 | | 278.80* | 4521.27 | 4521.27* | 2355.84 | 6877.11 | 86.11 | 6877.11 | 4.01 | 320.14 | 41.34 | 276.80 | | 29.00* | 26.00* | 11.53 | 3570.19 | 304.80 | 3585.39 |
| +3.57 | לא | קומת גלריה | 874.83* | 874.83 | 874.83 | 10.95 | | | 288.32* | 286.32 | | | 286.32 | 3.61 | 288.32 | 14.56 | 1183.15 | | | | 26.40* | | | 163.15 | 288.32 | 874.83 |
| +7.14 | לא | קומה א | 3549.41* | 3549.41 | 3549.41 | 44.45 | | | 211.12* | 211.12 | | | 211.12 | 2.64 | 211.12 | 47.08 | 3760.53 | | | | 104.32* | 137.10* | | 3950.53 | 211.12 | 3549.41 |
| | | מעל הקרקע | 7989.63* | 7989.63 | 7989.63 | 100.05 | 41.34 | | 778.24* | 4521.27 | 4521.27* | | 4521.27 | 10.26 | 819.58 | 110.30 | 8809.21 | 41.34 | 778.24 | | 161.72* | 137.10* | 26.00* | 11.53 | 8793.87 | 804.24 | 7989.63 |
| | | מתחת הקרקע | | | | | | 2355.84 | | | | 2355.84 | 6877.11 | 86.11 | 6877.11 | 86.11 | 6877.11 | 2355.84 | 4521.27 | 4521.27* | | | | 6877.11 | 6877.11 | |
| | | סה"כ הצבנה | 7989.63* | 7989.63 | 7989.63 | 100.05 | 41.34 | 2355.84 | 778.24* | 4521.27* | 4521.27* | 2355.84 | 7396.69 | 96.37 | 7696.69 | 196.41 | 15666.32 | 2397.18 | 5299.51 | 4521.27* | 161.72* | 137.10* | 26.00* | 11.53 | 15670.98 | 7681.35 | 7989.63 |

חישוב שטחים סה"כ

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מעל הקרקע | 7989.63* | 7989.63 | 7989.63 | 100.05 | 41.34 | | 778.24* | 4521.27 | 4521.27* | | 4521.27 | 10.26 | 819.58 | 110.30 | 8809.21 | 41.34 | 778.24 | | 161.72* | 137.10* | 26.00* | 11.53 | 8793.87 | 804.24 | 7969.63 |
| | | מתחת הקרקע | | | | | | 2355.84 | | | | 2355.84 | 6877.11 | 86.11 | 6877.11 | 86.11 | 6877.11 | 2355.84 | 4521.27 | 4521.27* | | | | 6877.11 | 6877.11 | |
| | | סה"כ הצבנה | 7989.63* | 7989.63 | 7989.63 | 100.05 | 41.34 | 2355.84 | 778.24* | 4521.27* | 4521.27* | 2355.84 | 7396.69 | 96.37 | 7696.69 | 196.41 | 15666.32 | 2397.18 | 5299.51 | 4521.27* | 161.72* | 137.10* | 26.00* | 11.53 | 15670.98 | 7681.35 | 7969.63 |

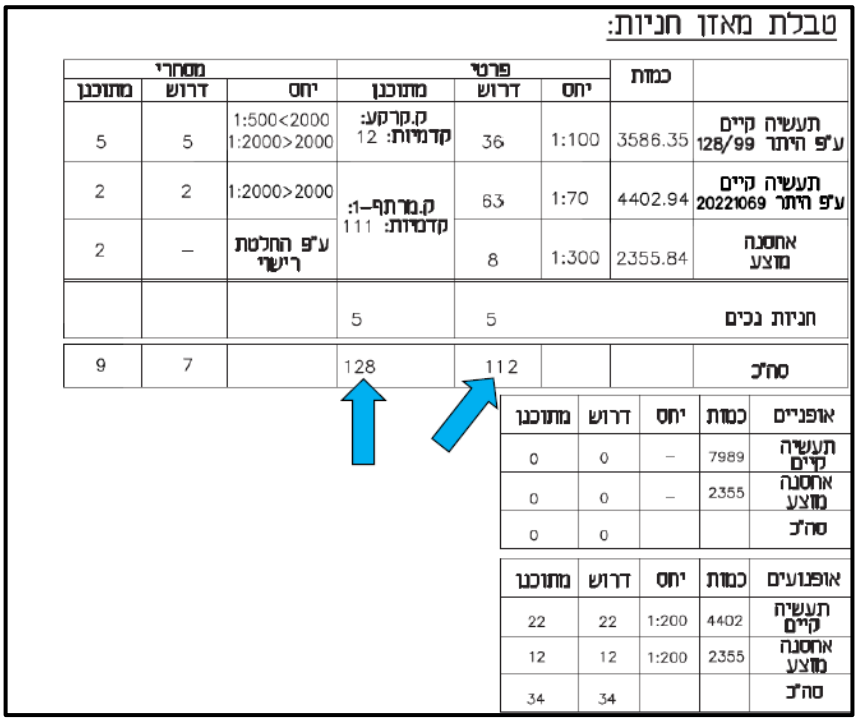
ג. מבדיקה מחודשת אשר ערכתי בעת כתיבת שורות אלו, נמצא כי בתאריך 18/3/2026 הופק היתר בניה עבור הנכס הנישום, לפיו השטח אשר הוסב במרתף לטובת אחסנה הינו 2,108.05 מ"ר (כטענת שמאי המבקשת), ומכאן שיש מקום לקבל את טענת שמאי המבקשת בנושא זה.
(היתר הבניה מצ"ב לתגובתי).

ד. בנוסף, הריני מקבל את טענתו של שמאי המבקשת, בנוגע לשטח ח. הגנרטור החורג מקו הבניין, כפי שנרשם בחוות דעתו.

7. **<u>התייחסותי לעניין שווי מצב קודם (שווי חניה ת"ק)</u>**

א. כפי שפורט בשומת הוועדה, במצב התכנוני הקודם הנכס הנישום כלל **היצע עודף באופן משמעותי של מקומות חניה** (אף מעל התקן הנדרש), כך שגם <u>במצב החדש</u>, עדיין קיים **<u>עודף</u>** של 16 מ"ח.

ב. להלן תכנית התנועה המאושרת, לרבות פירוט טבלת מאזן החניה:



טבלת מאזן חניות:

| | כמות | פרטי: יחס | פרטי: דרוש | פרטי: מתוכנן | מסחרי: יחס | מסחרי: דרוש | מסחרי: מתוכנן |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| תעשיה קיים ע"פ היתר 128/99 | 3586.35 | 1:100 | 36 | ק.קרקע: 12 קדמיות: | 1:500<2000 1:2000>2000 | 5 | 5 |
| תעשיה קיים ע"פ היתר 20221069 | 4402.94 | 1:70 | 63 | ק.מרתף-1: קדמיות: 111 | 1:2000>2000 | 2 | 2 |
| אחסנה מוצע | 2355.84 | 1:300 | 8 | | ע"פ החלטת רישוי | – | 2 |
| חניות נכים | | | 5 | 5 | | | |
| סה"כ | | | 112 | 128 | | 7 | 9 |

| אופניים | כמות | יחס | דרוש | מתוכנן |
|---|---|---|---|---|
| תעשיה קיים | 7989 | – | 0 | 0 |
| אחסנה מוצע | 2355 | – | 0 | 0 |
| סה"כ | | | 0 | 0 |

| אופנועים | כמות | יחס | דרוש | מתוכנן |
|---|---|---|---|---|
| תעשיה קיים | 4402 | 1:200 | 22 | 22 |
| אחסנה מוצע | 2355 | 1:200 | 12 | 12 |
| סה"כ | | | 34 | 34 |



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

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

**ג.** זאת ועוד, שווי מ"ח שהוערך ע"י החת"מ בנכסים המפורטים בסעיף 8.9 לשומת המבקשת, הינו עבור פרויקטים בייעודים מעורבים - למסחר, משרדים ומגורים, אשר אינטנסיביות השימוש בהם הינה גבוהה מאוד, ומ"ח שתוכננו בנכסי ההשוואה הינם עפ"י התקן – שלא כמו במקרה של הנכס הנדון – אשר כלל במצב הקודם כאמור לעיל, עודף היצע של מ"ח באופן משמעותי.

**ד.** להלן טבלת מאזן החניה של הנכס בגוש 1906/58, רחוב דרך הדרום 20, קריית גת, לפיה ניתן לראות כי תוכננו 556 מ"ח במקום שבו נדרשו 556 מ"ח.

**טבלת מאזן חניה**

| יעוד | יח"ד | שטח (מ"ר) | רכב פרטי | | | רכב תפעולי | | | אופנועים | | | אופניים | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | תקן | דרוש | מתוכנן | תקן | דרוש | מתוכנן | תקן | דרוש | מתוכנן | תקן | דרוש | מתוכנן |
| מגורים | 91<br>90<br>180 | <60<br><80<br>>80 | –<br>1:1<br>1:1.5 | –<br>90<br>270 | 360 | – | – | | 1:5 | 73 | 73 | 1:1 | 361 | 361 |
| מסחר | | 6,450 | 1:50<br>1:100 | 40<br>45 | 40<br>45 | 1:400<br>1:2000 | 5<br>3 | 8 | 1:200 | 33 | 33 | 1:300 | 22 | 22 |
| משרדים | | 7,200 | 1:240 | 30 | 30 | – | | | 1:200 | 36 | 36 | 1:250 | 29 | 29 |
| גן ילדים | 8 כיתות | | 1:1 | 8 | 8 | – | | | | | | | | |
| אורחים | 20% | | | 73 | 73 | | | | | | | | | |
| סה"כ | 361 | | | 556 | 556 | | 8 | 8 | | 142 | 142 | | 412 | 412 |

**ה.** לא זו אף זו, בנכס הנוסף שבגוש 3216/38 גם כן המדובר במגרש בעל שימושים מעורבים לטובת מסחר ותעסוקה, עם אינטנסיביות שימוש גבוהה, ובו אושר **שימוש חורג לטובת חניון בתשלום** - שלא כמו בנכס הנישום המהווה מ"ח עודפים ושולים אשר אמורים לשמש את הנכס הנדון בלבד, כשימוש אינהנטי בלבד – הא ותו לו.

**ו.** אי לכך ובהתאם לזאת, טענת שמאי המבקשת ביחס לשווי מ"ח שנקבע ע"י החת"מ (בשומות אחרות), כמפורט בסעיפים 8.9 לחוות דעתו, כלל אינן רלוונטיות לענייננו, שעה שבמקרה הנדון כאמור מדובר במ"ח - **שוליים/עודפים**.

**ז.** בנוסף, ואם לא די בכך, שמאי המבקשת הגיע בתחשיבי ההשבחה (חלופת תחשיב מס' 2 עמודים 30-31 לשומת המבקשת), למסקנה כי המצב הקודם (שווי מ"ח חניות עודפות), 'כביכול' גבוה יותר מאשר במצב החדש - המהווה שטח סחיר לטובת אחסנה.

**ח.** לעמדתי המדובר במסקנה אשר אינה מתקבלת על הדעת. ברור לכל בר דעת כי שטחי אחסנה סחירים - עדיפים יותר על מ"ח - עודפים ושוליים.

**ט.** לעניין זה אפנה להחלטתה של כב' השמאית המכריעה יעל הרון (מגרש 114, בעיר היין, אשקלון), לפיה נרשם, בין היתר, כדלקמן:

***"הנחת הבסיס שהיזם פועל בשיקול רציונלי והתכנון המוצע הוא הניצול המיטבי"*** (ההדגשות של שמאי המשיבה).



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

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

**8. <u>עמדתי לעניין עלויות התאמה שנלקחו בחשבון ע"י שמאי המבקשת</u>**

**א.** הריני חולק על עמדת שמאי המבקשת ביחס להוצאות ההתאמה, שיש לנכות מתחשיב ההשבחה כמפורט בעמ' 30 לחוות דעתו, וזאת מן הטעמים הבאים, כדלקמן:

**ב.** ראשית בשומת שמאי המשיבה, ההשבחה חושבה על **הצד הזהיר והשמרני**, לפי שווי מ"ר **מבונה** (קרקע), ולא לפי שווי מ"ר בנוי, ודי רק בטענה זו בכדי לדחות את טענותיו של שמאי המבקשת – בעניין ניכוי הוצאות התאמה.

**ג.** מושכלות היסוד הן כי במקרה של **נכס בנוי**, יש לאמוד את ההשבחה לשווי המקרקעין (היינו קרקע + הבניה).

**ד.** תימוכין לעמדתי ניתן למצוא בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 85028/15 פולג ושות' ג.מ.ב.ה ושות' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א, לפיה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

***"השבחה הינה עליית שווים של מקרקעין עקב פעולה תכנונית, ולא מצאנו כל עיגון לטענת העוררים שלפיה יש לנטרל משווי זה את הבנוי במקרקעין ולהעריך אך את השינוי בשווי הקרקע בלבד. הערכת שווים של המקרקעין לצורך בחינת קיומה של השבחה, נעשית כידוע בשני מצבי התכנון, ערב אישורה של התכנית ולאחר אישורה. <u>בשני המצבים מובאים בחשבון כלל המאפיינים של המקרקעין המשפיעים על שווי השוק שלהם</u> – מיקומם וסביבתם, גודלם, צורתם, <u>הבנוי בהם</u>, מצב הזכויות בהם וכו'. <u>הבנוי במקרקעין משפיע על שווי השוק הן במצב הקודם, והן במצב החדש, וככזה הוא מובא בחשבון לצורך בחינת קיומה של השבחה</u>. <u>קונה מרצון יביא בחשבון לצורך שוויו של נכס, את היותו בנוי, ואת העובדה שניתן לעשות בו את השימוש החדש שהתווסף, באופן מיידי או כמעט מיידי בלא צורך בבניה (או בהריסה ובניה)</u>. כך גם מובא בחשבון השפעתו של הבנוי בנכס במצב התכנוני הקודם. <u>יתר על כך, בהיות הבנוי בנכס חלק מהגדרת המונח מקרקעין, עליית שוויו "של המבנה" כתוצאה מאישור התכנית הינה חלק אינהרנטי מההשבחה של המקרקעין</u>.***

**ה.** מכאן, ובמידה ושמאי המשיבה היה אומד את ההשבחה למרכיב הבנוי, ההשבחה היתה אף גבוה יותר.

**ו.** שנית, ומבלי לפגוע באמור לעיל, וכמפורט בתצלומים של שמאי המשיבה בשומת הוועדה, במועד הקובע לשומה (**29/01/2025**) רובם המכריע של הוצאות ההתאמה בוצעו זה מכבר בנכס מושא השומה, כך שגם מטעם זה יש - לדחות את טענותיו - של שמאי המבקשת.

**ז.** לעניין זה, יפים לענייננו דבריו של כב' השמאי המכריע **ארז כהן** (גו"ח 7175/89, מרחוב ארלוזורוב 88 חולון):

***"שמאי המבקש טוען כי עקב הבקשה לשימוש חורג נדרש המבקש לעלויות נוספות והציג קבלות המעידות על כך. כפי שהובהר ע"י הצדדים <u>בנכס פועל גן ילדים מזה שנים רבות ולכן לא נגרמו עלויות התאמה כתוצאה מאישור השימוש החורג הנוכחי</u>".*** (ההדגשות של הח"מ א.י).

**ח.** חיזוק נוסף לעמדתי כי אין מקום לנכות עלויות התאמה מההשבחה, שעה שהנכס מתפקד עבור מחסנים, במועד הקובע לשומה, ניתן למצוא בשומתה המכרעת של הגב' **שושי שרביט** שפירא (בגו"ח 7170/94 רחוב ביל"ו 15 חולון), לפיה נרשם, בין היתר, כדלקמן:

***"לאור היות השימוש החורג קיים מספר שנים <u>טרם</u> המועד הקובע, והבניה הקיימת במועד הקובע <u>מותאמת</u> לשימוש המבוקש, <u>אין להביא בחשבון עלויות התאמה</u>".*** (ההדגשות של שמאי המשיבה).



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

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

**ט.** בסוגיה דומה גם כן, עמד על כך כב' השמאי המכריע – מר **דוד דדון** (בגו"ח 1565/5, ברחוב הבעל שם טוב 16, 18 ו-20, שכונת רמות דוד, בקריית גת), והדברים יפים לענייננו, אף מקל וחומר, היות והמקרקעין נשוא השומה מתפקדים לטובת מחסנים, עובר למועד הקובע לשומה:

***"מאחר והנחתי כי גן הילדים היה פעיל <u>בטרם</u> הוגשה הבקשה לשימוש החורג, כלומר עלויות ההתאמה בוצעו <u>בטרם</u> המועד הקובע, ולכן במועד הקובע השבחה נוצרה כתוצאה מאישור השימוש החורג מהווה השבחה מלאה <u>אשר אינה מצריכה הפחתת עלויות התאמה, לאור זאת אין להביא עלויות התאמה במקרה דנן</u>.*** (ההדגשות של שמאי המשיבה).

**י.** בנוסף אפנה להחלטת ועדת ערר (י-ם) 268/10 קימיאגרוב יצחק נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, בה נקבע, בין היתר, כדלהלן:

***"יודגש, <u>לא ניתן להכיר בהוצאות התאמה שנעשו זמן רב טרם הבקשה לשימוש חורג, ואשר אין כל זיקה ביניהם לבין הבקשה לשימוש חורג הספציפית בגינה הונפקה השומה. <u>כך, סירבה, וכדין סירבה, השמאית לבנה אשד במסגרת שומה מכרעת בתל אביב להכיר בהוצאות התאמה, היות והוכח כי השימוש החורג המבוקש (משרדים) התקיים בנכס מזה שנים רבות, ולכן מבקש ההיתר לא הוציא כל הוצאות התאמה לצורך הבקשה לשימוש חורג או בזיקה אליה</u>.*** (ההדגשות של הח"מ א.י).

**יא.** לאור כל האמור לעיל, הרי שיש **<u>לדחות</u>** את טענות שמאי המבקשת, בנושא ניכוי הוצאות/עלויות התאמה מההשבחה במקרה דנן.

**9. <u>התייחסותי לעניין קביעת מקדם אקווי' עבור זכויות הבניה הת"ק</u>**

**א.** הריני חולק על עמדתו של שמאי המבקשת ביחס למקדם אקווי' שניתן על ידו עבור זכויות הבניה הת"ק.

**ב.** ראשית, הטבלאות של מקדמי האקווי' משומות מכריעות שהוצגו בעמ' 23 לשומת המבקשת, כלל אינן רלוונטיות, מאחר ורובם המכריע של הנתונים נלקחו מאזור מרכז הארץ, שם קיימת היתכנות כלכלית לבניית מרתפים, להבדיל ממיקומו של הנכס הנישום המצוי באזור דרום הארץ.

**ג.** שנית, מניסיוני המקצועי, כשמאי הוועדה המקומית קריית גת, רובם המכריע של מבני התעשיה/אחסנה בא"ת קריית גת, נבנו ללא מרתפים, כך שההיתכנות הכלכלית עבור בניית מרתפים באזור זה הינה, נמוכה מאוד, ומטעם זה בדיוק ניתן ע"י הח"מ מקדם אקווי' זניח של 5% בלבד.

**ד.** בנוסף הריני חולק על התחשיב שבוצע ע"י שמאי המבקשת בעמ' 24, לפיו הגיע למקדם אקווי' של מ"ח בשיעור של 0.1875. **כאמור דלעיל, שמאי המבקשת לא הביא בחשבון מקדם שוליות עבור מ"ח <u>העודפים</u> משמעותית שהיו בנכס**.

**ה.** ככל ונבצע התאמות נדרשות עבור **שוליות**, לאור עיקרון התועלת השולית הפוחתת, נגיע למסקנה כי המקדם אשר אשר ניתן ע"י הח"מ (בשיעור של 5%) הינו סביר בהחלט, ואף מקל בנסיבות העניין;

| | | |
|---|---|---|
| שווי מ"ח גרעיני | : | 65,000 ₪. |
| שווי מ"ר בנוי חניה | : | 2,030 ₪[14] (במעוגל) |
| מקדם שוליות | : | 0.2. |
| סה"כ שווי מ"ר חניה עודף/שולי | : | 400 ₪ (במעוגל) |
| שווי מ"ר בנוי לתעשיה | : | 11,000 ₪ |
| סה"כ יחס למ"ר | : | 3.6% למ"ר בנוי. |

[14] 6,877 מ"ר / 215 מ"ח = 32 מ"ר למ"ח. 65,000 ₪ /32 מ"ר = 2,030 ₪ במעוגל.



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

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

ככל ונחלץ את שווי מרכיב הקרקע (לאחר הפחתת רווח יזמי, ועלויות הקמה), נגיע למסקנה כי הערך השאירייתי של הקרקע הינו - **שלילי**.

**ו.** בנוסף הריני חולק על מקדם האקווי' שנקבע ע"י שמאי המבקשת בשיעור של 35% בלבד עבור המצב החדש, וזאת רק מתוך מטרה ברורה אחת - והיא לאיין את ההשבחה המובהקת שנוצרה בנכס מושא השומה.

**ז.** בשומת שמאי המשיבה ניתן מקדם אקווי' של 0.5, עבור מרתף שישמש לטובת אחסנה, לאור המיקום בת"ק, וכן לאור גובהו הנמוך יחסית.

**10. <u>עמדתי ביחס להפחתה בגין התכלות הקלה</u>**

**א.** אינני מסכים עם עמדתו של שמאי המבקש, בנוגע למקדם ההפחתה שניתן על ידו בגין התכלות הקלה. במבחן השוק אין כל אבחנה בשווי, בין זכויות תב"עיות לבין זכויות שהתקבלו בהליך של הקלה.

**ב.** כתימוכין לעמדתי, אפרט שורה ארוכה של החלטות שמאי מכריע, אשר עמדתם הינה כעמדת הח"מ, כמפורט, בין היתר, כדלקמן:

| שם השמאי המכריע | גו"ח | האם ניתן מקדם בגין תפוגת הקלה/ זכויות מתכלות | התייחסותו של השמאי המכריע בתמציתיות כללית |
|---|---|---|---|
| בצלאל קציר | 6668/566 | לא | ההקלה שניתנת הינה בעלת משמעות שווי בעת הנתינה. ההקלה הינה לצמיתות בשונה משימוש חורג מתכנית לתקופה קצובה |
| גבע בלטר | 6668/465/1 | לא | זכויות הבניה שניתנו במסגרת הקלה ניתנות לניצול במסגרת הבקשה להיתר ואינן קיימות במנותק ממנו, אולם בהתחשב בכך שאורך החיים של בית מגורים הנבנה ברמה ממוצעת ומעלה הינו למשך שנים רבות הערך הנוכחי של ניצול הזכויות שואף ל-100%. |
| מוטי דיאמנט | 6667/466 | לא | הזכויות להקלה מוערכות כזכויות לצמיתות. |
| אייל יצחקי | 6669/487 | לא | ידוע לי על פרשנויות שונות לעצם הצורך בפרסום הקלה מאותו סוג בעת בניה חדשה מגרש. זאת בשילוב הדחיה הממושכת עד לתום חיי הנכס (גם בסביבה יוקרתית), שמביאה לתוצאה נמוכה, **שספק רב אם השוק מבצע אבחנה** בין סוגי ההקניה השונים של שטחים בהיתר. בנוסף, קשה כיום לקבוע באיזו מידה יתאפשר ניצול ההקלה לאחר תום חיי המבנה. יתכן, כי הקמת מבנה בעתיד בחלקה בתום חייו יבוצע כתכנית להרחבה וינוצלו בה האגרות וההיטלים ששולמו בבקשה הנוכחית. **לפיכך, אין אני מוצא מקום לקבוע** "מקדם **קציבת זמן** |
| משה נדם | 6667/701/2 | לא | אולם, במקרה הנדון, היתר הבניה כולל, בנוסף להקלות המבוקשות, גם פיתוח שטח, שינויים פנימיים והקמת מבואת כניסה כך, אשר סביר שיביאו להארכת משך חייו הכלכליים של המבנה, בדומה למבנה חדש...". |
| אריה אריאל | 6669/635 | לא | "בעניין הנדון כבר נתתי דעתי, כי **<u>השוק אינו משקלל את ההבדלים המשפטיים שבין זכות המוקנית בתכנית לבין זו המוקנית מכוח הקלה, כשזו מוקנית לתקופת חייו של מבנה חדש, אשר תום חייו הכלכליים הינו בעתיד שאינו נראה לעין</u>**". |
| תמיר שדה | 6668/644 | לא | "... הוראות סע' 148 לחוק התכנון והבניה מאבחנות בין הקלה לצמיתות לבין הקלה לתקופה קצובה... ברירת המחדל של הוראת החוק היא שהקלה תאושר לצמיתות, אך ניתן גם לבקשה לתקופה קצובה מראש". במקרה הנדון לא בוקש לתקופה קצובה. |
| מוטי דיאמנט | 6668/423 | לא | הזכויות להקלה מוערכות כזכויות **לצמיתות**. |



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

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

## **<u>להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 19.05.2026, כדלהלן:</u>**

**<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>**

<u>המבקשת</u>: חב' ממד בילדינג (אחזקות) בע"מ, ח.פ. 512228370.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>מהות הנכס</u>: מבנה תעשייתי.

<u>גוש</u>: 3214 <u>חלקה</u>: 19 <u>שטח רשום</u>: 7,986 מ"ר.

<u>מגרש מס'</u>: 16 עפ"י תב"ע מס' 131/03/9 <u>שטח מגרש</u>: 7,986 מ"ר [עפ"י בקשה להיתר].

| גורמי השבחה | מועד קובע | גובה השבחה | |
|---|---|---|---|
| | | שמאי משיבה | שמאי מבקשת |
| אישור הקלות – בקשה מס' 20241901 | 29.01.2025 | ₪ 3,505,244 | ₪ 3,371 |

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בקשה להיתר בניה מס' 20241901. הבקשה אושר ויש לה היתר בניה מס' 20260069.

**<u>רישוי</u>**

פרוטוקול ועדת משנה מישיבה מס' 20250001, מתאריך: 29/01/2025, מס' בקשה: 20241901

**<u>מהות הבקשה</u>**: תכנית שינויים מהיתר מספר 20220169 הכוללת הריסות של מחיצות פנים ומעלית משא ובניית סככת חוץ הבקשה כוללת הקלות כמתואר.

**<u>פירוט ההקלה המבוקשת:</u>**

**1.** הקלה בהסבת שימושים ממטרות חניה, מתקנים ומערכות טכניות המותרות בתכנית למטרות אחסנה, חניה, מתקנים, ומערכות טכניות.

**2.** מיקום גנרטור וסככת גנרטור בקו בניין 0 דרומי ומערבי בגובה של 2.30 מטר.

**<u>החלטות הוועדה:</u>**

לאשר את הבקשה וההקלות המבוקשות בכפוף להשלמת התנאים למילוי התנאים הנדרשים לקבלת היתר בניה.

**<u>מהות השבחה, לגישת שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>**

**1.** הקלה למיקום הגנרטור מחוץ לקווי הבניין.

**2.** הקלה בהסבת שימושים ממטרות חניה תת קרקעית למטרות אחסנה.



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

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

**<u>הסכמות נוספות – אין מחלוקת</u>**

<u>בהתאם לסעיף 6 למכתב תגובת המשיבה [שטחים לחישוב], כדלהלן:</u>

**א.** מבדיקה מחודשת אשר ערכתי בעת כתיבת שורות אלו, נמצא כי בתאריך 18/3/2026 הופק היתר בניה עבור הנכס הנישום, לפיו השטח אשר הוסב במרתף לטובת אחסנה הינו **2,108.05 מ"ר** (כטענת שמאי המבקשת), ומכאן שיש מקום לקבל את טענת שמאי המבקשת בנושא זה. (היתר הבניה מצ"ב לתגובתי).

**ב.** בנוסף, הריני מקבל את טענתו של שמאי המבקשת, בנוגע לשטח ח. הגנרטור החורג מקו הבניין, כפי שנרשם בחוות דעתו.

**<u>מר גל הורוביץ שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>**

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

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

**<u>סעיף 6 למכתב התגובה – שטח השירות הת"ק שהוסב מחניה לטובת אחסנה</u>**

המחלוקת מתייתרת היות ושמאי המשיבה מקבל את השטחים כפי שהוצגו בחוות דעתי.

**<u>סעיף 7 למכתב התגובה – שווי מצב קודם (שווי חניה ת"ק)</u>**

<u>התייחס ל – 2 נקודות</u>, עודף היצע ושווי מקום חניה תת קרקעי.

אזור התעשייה קרית גת, ביצעתי מחקר על אזור תעשייה, מדובר על אזור תעשייה פעיל מאוד, ומגוון מאוד ומהווה אבן שואבת, משרד הכלכלה מושך לשם חברות גדולות במשק. לא מדובר באזור תעשייה קלאסי, מדובר באזור תעשייה פעיל מאוד, עם חברות ענק שאופי התעשייה לא בהכרח מכיל בתוכו ריצפת יצור ומשרד הנהלה. צפיפות עובדים באזור תעשייה הינו מהגבוהים בארץ. ומשכך, הנכס הנדון שנבנה למעשה המפעל נבנה עם חזון והבנה שענף שבו עובד מצריך כמות עובדים מעבר לתקן התעשייה הקיים. המפעל נותן שירותים למאות חברות בארץ ובחו"ל ולמעשה מפעל גם יצרני משלב בתוכו מחלקות תכנון, פיקוח, ייזום, ניהול פרויקטים, כמות עובדים של צווארון לבן, ולכן המבנה נבנה מלכתחילה בסוף שנות התשעים הצופה פנה עתיד להיקף הפעילות שבו הוא פועל. צריך להבין, תקן חניה נקבע בהתאם ליעוד הנכס, קרי תעשיה ולא בהתאם לצורך וניתן לראות בהקשר זה באזור תעשייה זה את הצורך. אם נשים זרקור על חברות HP ואינטל, מספיק לראות בתצ"א באזור ומי שמכיר את המפעילים, הוקמו חניונים חיצוניים לצורך מתן מענה לכמות העובדים. רוצה לומר, שבוחנים בבחינה כלכלית פרקטית של השוק ובמקרה זה את הנכס עצמו, למעשה קיים צורך בחניות. מכאן, מתחיל כל עניין מדוע נבנה הנכס כפי שנבנה עם מספר חניות תת קרקעיות מעבר לתקן "הייבש".

בניית המפעל הביאה בחשבון צפיה פני עתיד. כלומר, בעל הזכויות בנכס לא בנה את כמות החניות בהתנדבות מתוך החלטה עסקית שזה הצורך וזה עולה בקנה אחד עם האזור וכך עשה היזם בביתו.



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

מציג, כדלהלן:

| קומה | פונקציה | מקדם % | שטח עיקרי | מיגון נדרש |
|---|---|---|---|---|
| קרקע | אחסנה | 0.8 | 1010 | 8.08 |
| | משרדים + מעבדות | 3 | 150 | 4.5 |
| | ייצור | 2 | 2405 | 48.1 |
| | סה"כ | | 3565 | 60.68 |
| גלריה | אחסנה | 0.8 | 0 | 0 |
| | משרדים | 3 | 360 | 10.8 |
| | ייצור | 2 | 183 | 36.6 |
| | מעבדה | 3 | 331 | 9.93 |
| | סה"כ | | 874 | 57.33 |
| ראשונה | אחסנה | 0.8 | 0 | |
| | משרדים | 3 | 1774 | 53.22 |
| | ייצור | 2 | 1775 | 35.5 |
| | מעבדה | 3 | 0 | |
| | סה"כ | | 3549 | 88.72 |
| | סה"כ מיגון נדרש | | | 206.73 |
| | סה"כ מיגון קיים בהיתר | | | 226.2 |

מדובר למעשה בטבלה המציגה פריסת שטחים בתוך הנכס, מדובר משרדים של פיקוח, ניהול וכו' [הכל על פי התכנית]. לכן, עניין עודף חניות שחברי טוען יש היצע גדול מאוד מעבר לתקן ולכן יש לו שוליות ושווי אפסי, הרי אני חולק על כך. אם הנכס יוצא לשוק יש לו יתרון כלכלי גדול מאוד, פתרון חניה לעובדים נמצא בתחום הנכס בתת הקרקע, נבנה בצורה כזאת לא בכדי. הפנתי בשומתי לשומתה של השמאית המכרעת יעל הרון גוש 5843 חלקה 20 [צפונית אלינו 850 מ' קו אווירי באותה סביבה] השומה מתאריך 13.09.2023, שם הייתה טענה הפוכה, תיק דומה יחסית, בעל הזכויות ביקש הקלה לבניית חניון תת קרקעי ועוד מספר שינויים מינוריים. למעשה מספר חניות נדרש על פי התקן 37 וביקשו לבנות 66 מקומות חניה, גידול של 68 אחוזים, חברי שם הוציא שומת השבחה וקבע מקדם אקוו' לשטחי שירות תת קרקעיים לחניה בגובה 0.3. כאשר שמאי המבקשת טען שאין השבחה. והשמאית המכרעת עשתה בדיקה נדרשת מאליו, בדקה בסביבת הנכס כמה חניות בונים ביחס לשטח עיקרי האם זה מעל התקן או מתחת לתקן, צירפתי את הכרעתה, הגיעה למסקנה, "בניינים חדשים באזור תעשייה קרית גת מוקמים עם היצע גדול יותר לחניה לרכב פרטי", הבדיקה נעשתה ואין חדש תחת השמש. מדוע עמדת הוועדה השתנתה 180 מעלות, במקרה שלנו נקבע מקדם שווי איקוו' בשומת המשיבה לשטחי שירות תת קרקעים למטרת חניה וביחד עם שטחים עיקרים לתעשייה תת קרקעים בגובה 0.05 [5 אחוזים], כשרק שנתיים לפני עמדתה לשטחי חניה תת קרקעיים הינו 0.3 [30 אחוזים], ישנו פה סתירה. רק די לראות סתירה זאת שישנו עודף היצע אינו בהכרח נכון כפי שחברי טוען. צריך לבחון כלכלית מקצועית על פי דרישת השוק. וזה מה שאני עשיתי בחוות דעתי. הייתי על הצד הזהיר המקדם שהבאתי 0.2 שלקח בחשבון שכמות חניות תת קרקעיות גדולה מהנדרש וזה היה ברף הנמוך. ביחס גם להכרעות שציינתי בכדי לבסס את המקדם הזה. אבקש לציין שהמקדם אקוו' 5 אחוזים לא ראיתי שום ביסוס או הוכחה מדוע זה 5 אחוזים באותה מידה יכול להיות 10 אחוזים או אפס אחוזים. חובת ההוכחה חלה על המשיבה, המוציא מחברו עליו הראיה.



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

שווי מקום החניה – אני למעשה ציינתי 2 הכרעות, שבהם החת"מ היה צד להם, ושם נקבע על ידי שמאי המשיבה חניה תת קרקעית בסך 66,000 ₪. קראתי בעיון רב את עמדתו של חברי, אני חושב שלמעשה יש פה הפניית זרקור לעניין שולי. ציינתי הכרעות הללו שאני מסכים ששווי מקום חניה תת קרקעי הינו 66,000 ₪ הינו נכון. מקובל עליי שווי דונם תעשיה [3,500,000 ₪ לדונם / תעשייה] ואני לא חולק על כך.
אני רוצה להפנות שהטענה שחברי בהכרעות שהפנתי הם רלוונטיות עקב שמדובר בנכסים עם ערוב שימושים ואינטנסיביות שימוש, התייחסותי שהטענה כלל אינה רלוונטית, בהקשר לתיק הנדון, לאור העובדה שגם כאן יש אינטנסיביות שימוש, וגם לאור העובדה בהכרעה השנייה בגוש 3216 חלקה 38 גם שם נבנו מספר מקומות חניה מעבר לתקן הנדרש המינמאלי, הוועדה קבעה מנעד תקן חניות מינמאלי ומקסימלי, ובעל הזכויות ביקש לבנות מעבר למינמאלי. הנתון עצמו לעניין שווי מקום חניה תת קרקעי בקרית גת, רלוונטי לקביעת היטל השבחה ככל וקיים.
בהקשר להפנית חברי להחלטת השמאית המכרעת גב' יעל הרון בעיר היין, אשקלון, אני מסכים עם האמירה הזאת. הנחת היסוד שהיזם פועל משיקול רציונאלי והניצול המוצע הינו השימוש המטבי. אני מסכים עם האימרה ונכונה כפליים במקרה הנדון. ובכלל לאזור התעשייה.
מכל האמור לעיל, ניתן להבין שלא קיים עודף היצע של חניות אשר מוביל למסקנה כי אין שווי לחניות אלו, בעניי יזם הפועל באופן כלכלי ורציונאלי, הצלחתי לבסס בצורה ברורה שכך האזור מתנהל, וביחס לשימוש המיטבי בנכס, ושמקדם אקוו' שננקט בשומת המשיבה לחניות תת קרקעיות ושטח עיקרי לתעשיה [אשר לא בוסס ולא הוכח אינו נכון].

**<u>סעיף 8 למכתב התגובה – עלויות התאמה שנלקחו בחשבון על ידי שמאי המבקשת</u>**
לאור אישור הקלה ולצורך מימוש ההקלה חייבים בעלי הזכויות לקבל את אישור כב"א [כיבוי אש] על מנת לעמוד בתנאים לקבלת טופס 5. על זה לא ניתן לחלוק וזה החוק. וקיימת מניעה הנדסית.
חברי טוען, שעלויות הללו אין להביאן בחשבון היות ובטרם המועד הקובע הם בוצע. התייחסותי, התשובה אינה נכונה, ואנמק. אומנם קיימות היום מחציות ארעיות ללא תכנון וללא עמידה בתקן. ניתן לראות בתמונות שצירפתי מדובר באיסכורית או בלוחות גבס ורוד [לא חסין אש], יתרה מכך מערכת ספלינקרים שנבנתה מלכתחילה במרתף הייתה לצורך אישור כיבוי אש לשימוש לחניות. המרווחים של הספלינקרים ולחץ המים משתנה ביחס לשימוש המבוקש. וביחס לאיזה מטרה היא נועדה. לא הבאתי בחשבון את עלויות הפירוק של המצב הקיים היות ואנו בחקר האמת. כן הבאתי בחשבון את עלויות האמיתיות [אלה הצעות שנחתמות השבוע לצורך ביצוע ותכנית כיבוי אש]. ולכן, חלה החובה להביא עלויות אלה בשומה כי למעשה אם התאמות לא יבוצעו במעבר בין שטחי חניה לשטחי אחסנה [מדובר באחסון חומרים שיכולים להיות דליקים, לכן צריך יועץ כיבוי אש, חייב אישור כיבוי אש לקבלת סעיף 5]. פרטתי באופן מטבי את עלויות, מפוח עשן, הסדרת ספלינקרים, מחיצות, התאמת מערכת החשמל, מחיצות חסינות אש, מצד אחד אחסנה מצד שני רכבים עם מכילי דלק לכן יש פה יועץ אש. הערוב בין חניה לאחסנה בעייתי מהווה מכפיל סיכון מבחינת כיבוי אש אם חס וחלילה יקרה אירוע השם ירחם.

לעניין ציון הלכת פולג, ערר 85028/15, המהווה אבן הבוחן בנושא, החלטה לא הגבילה את עצמה לחישוב לפי שווי מ"ר בנוי, העיקרון שיש לבחון האם יש להביא עלויות התאמה הינו סיבתי כלכלי. אם קיים קשר סיבתי ישיר בין אישור הבקשה / הקלה לבין הצורך בהוצאה העודפת יש להביאה בחשבון. לאור העובדה שהמחיצות



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

קיימות כיום ובטרם המועד הקובע אינם מתאימות והם ארעיות [לא תיקני] לכן היזם מחויב להוציא הוצאות הללו בכדי לקבלת תעודת גמר [טופס 5].

לעניין הכרעתה של גב' שושי שרביט בגוש 7170 חלקה 94, וגם לגבי הכרעה של החת"מ בגוש 1565 חלקה 5, ב – 2 המקרים מדובר בגן ילדים, המהווה הקלה לשימוש חורג מדירת מגורים לגן ילדים. לא היו שם עלויות הנדסיות מורכבות היות והשימוש דומה. אם יהיה מדויק יותר בהחלטת גב' שושי שרביט היא כן הביאה עלויות החזרה למצב קודם דחויות [משהו מינמאלי], הדוגמאות הללו אינם רלוונטיות למקרה דנן. קונה מרצון היה צריך להסדיר את העלויות הללו אם היה רוצה להשתמש בצרכי החניה כאחסנה וגם היה מתמחר זאת.

**<u>סעיף 9 למכתב התגובה – קביעת מקדם אקוו' עבור זכויות הבניה הת"ק</u>**

חברי טוען שאין רלוונטיות לדוגמאות כיוון שהם ממרכז הארץ, אני חושב שזאת שגיאה. אני מזכיר שניתוח שווי בסיסי נערך בהתאם לשימוש הטוב והיעיל והחוקי. לצורך הניתוח וקביעת מקדם אקו' לתעשייה תת קרקעית, ביצעתי בדיקה הכי נדרשת, בדקתי האם בונים באזור התעשייה שטחים לתעשיה בתת הקרקע. מה זה תת קרקע ? כל מקום שבו נדרש לחפור את פני הקרקע הטבעית [זה מופיע בהגדרת שטחים גם בתקינה וגם בלשון החוק ובפרקטיקה], אני הבאתי דוגמאות ל – 2 בקשות להיתר בניה שבהם נוצלו את תת קרקע לשטחים עיקריים, אציין בערת שוליים בחוות דעתי 8 נפלה שגיאה כיוון שהיתר מספר 2023129 [עמוד 22] מתייחס למפעל י. שטרן בע"מ ולא ויסוניק. לפני הדיון עשיתי סקירה נוספת ומצאתי עוד 2 דוגמאות שניתן להציג, הראשון – נכס בגוש 3215 חלקה 7, היתר בניה מספר 2002015 מספר בקשה 960326 הנכס מוסך נהורה. דוגמה שניה – נכס גרין לוגיסטיקס בע"מ, גוש 3218 חלקה 2. אני חושב מעבר ומעבר 4 דוגמאות זה מעל ומעבר להראות בניה של שטח עיקרי בתת קרקע לא נולד בואקום, כנראה שיש דרישה למי שצריך ורוצה ולכן, יש שווי לשטח הזה, והמקדם האקו' לשטח תעשיה עיקרי תת קרקע מן הראוי שלא יעמוד על 5 אחוזים כי זה נמוך קיצוני. וגם פה אזכיר חובת ההוכחה מדוע קבע חברי מקדם אקו' של 0.05 עומדת לפיתוח. לא מצאתי בשומת המשיבה שום ביסוס או התייחסות מדוע זה 5 אחוזים ולא 0 אחוזים. בשומתי מעבר לבדיקה שהראתי הוכחתי גם למעשה מקדם הראוי נע בגבולות מסוימים, בין 0.4 ל 0.7 וגם פה הייתי על הצד הזהיר והבאתי בחשבון 0.5.

סעיף ה' באותו הקשר, עמוד 11 בהתייחסות שמאי המשיבה, לדעתי יש פה הטעיה, כיוון שמובא בחשבון שצריך לכפול את שווי הבנוי של מקום חניה במקדם שוליות של 0.2. לא ברור מדוע 0.2 אני מניח שאם זה אותו 0.2 מקד' אקו' שקבעתי בשומתי הרי זה תולדה של קביעת יחס בין שווי מ"ר בנוי חניה תת קרקעי לבין שווי מ"ר בנוי תעשיה על קרקעי.

התחשיב שהוצג במסמך התייחסות יוצר למעשה עיוות ואינו נכון לדעתי, לא ניתן להשליך מתחשיב זה שהמקדם צריך להיות מתחת ל – 5 אחוזים [3.6 אחוזים] כי למעשה התחשיב מסתמך על מקדם שוליות שלא ברור מהיכן נקבע, כלומר כפל הפחתות. אני חושב שהצגתי מספיק הכרעות של שמאים מכריעים שבחנו והגיעו למסקנה שמקדם אקו' לחניה תת קרקעי בתעשייה נע בטווח שבין 0.1-0.35 אני עוד הייתי זהיר שלקחתי 0.2 וביססתי את המקדם הזה בתחשיב ולא בכדי.

סעיפים ו' – ז' עמוד 12 למכתב התייחסות, חברי טוען שהמקדם שהובא בחשבון בשומתי מטרתו אחת לאיין את השבחה המובהקת. מצד שני, חברי מציין שנתן מקדם אקו' שנתן 0.5 עבור מרתף ציטוט *"עבור מרתף שישמש לטובת אחסנה, לאור מיקום תת הקרקע, וכן לאור גובהו הנמוך יחסית"*. חברי מודה במילותיו קיימת מגבלת גובה ולהבנתי מקדם שננקט מתכלל את הפחתה עבור המגבלה. ולאור זאת שהוא בתת הקרקע. שוב



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

א' – לא ברור מדוע מקדם 0.5 לא צוין למה. ב' – מה שיותר תמוה בניתוח שווי מ"ר בסיסי שנקט בתעשייה חברי נקט באותו מקדם עבור שטחי שירות על קרקעים שבהם אין מגבלות. מקדם הובא ב – 2 נתוחים של מצבים, אחד כולל מגבלות של תת קרקע וגובה והשני לא כולל מגבלות מעל הקרקע !!!
לכן האמרה שחברי טען אינה נכונה כלל.
סעיף 10 מקדם התכלות הקלה – ראשית, אציין באותו נימוק שחברי אמר הרגע ובשומתו כל הדוגמאות שהביא חברי הינם ממרכז הארץ ללא יוצא מן הכלל. יתרה מכך כולם הכרעות שניתנו מעל 13 שנים ולכן לא רלוונטיות.
ישנה עובדה אחת בלבד חשובה הממסמסת ושומטת את כל הטענה וזה תיקון 134 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, לפיו החל 01.01.2025 טרם המועד שלנו [29.01.2025], בוטלה לחלוטין האפשרות לבקש הקלות מתכניות, למעט תכניות ישנות שהופקדו לפני 2023 וגם שם מדובר בחלון זמנים מצטמצם במהירות לאור התכנסות הועדות המקומיות לקו חשבתי אחד ונוהל לפיו לא יאשרו בעתיד הקלות יותר כי זה מטרת התיקון, כך שבפועל ההקלה שניתנה קצובה בזמן ולא ניתן להתווכח על כך, כאשר אורך החיים הכלכלי של המבנה יפוג [ככל ולא תאושר תבע שימושים אחרים בכלל זה לאחסנה תת קרקעית] תפוג הקלה שמקורה בהחלטת הוועדה וככל הנראה לא תהיה לה סמכות בחוק לתת הקלה נוספת לכן לא ניתן להתעלם מעובדה שמקדם התכלות הקלה הוא רלוונטי והוא נכון.
חברי הביא סקירה רחבה בגושים סמוכים ובניהם 6668, של שמאים מכריעים שלמעשה לא ראוי לנכון להביא מקדם התכלות להקלה. שסקרתי את הכרעות בגוש 6668 חלקה 1427 שומה מכריעה 12.03.2023 למועד קובע 14.07.2022 של החת"מ נקבע כי הקלה צמודה להיתר וקיימת כל עוד מבנה והיתר שבגינו התקבלה עומדים על תילם. עם תום החיים הכלכליים של המבנה מתפוגגת הקלה וקיימת הפניה לערר [מרכז] 45/16 אברהם ולטסיה גבאי נגד וועדה מקומית הוד השרון מיום 22.06.2017. אני הייתי זהיר ועל הצד הזהיר שהבאתי מקדם הקלה לפי שיעור היוון של 6 אחוזים כאשר הרוב שמאים מכריעים מביאים 5 אחוזים, דבר המביא למקדם עדין. כמו כן התייחסתי ליתרת החיים הכלכליים בנכס מעבר למקובל בתעשייה והבאתי בחשבון 40 שנה נוספות כאשר הנכס בנוי כבר 28 שנים.
<u>שכ"ט</u> – לאור עמדת המבקשת כי שומת היטל השבחה לדעתו חריגה ולאור כך שמרבית הנתונים לא בוססו באופי אמפירי, ולאור זאת שנוצא חיסרון כיס מהותי, אנו מבקשים שהחת"מ יפעיל את סמכותו וישית את עלויות שכ"ט על הוועדה, אם זה יתבטא בהחלטת החת"מ מתבקש למתן את הנזק הכלכלי שנגרם ללקוח.

**<u>מר ארז ישר שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>**

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

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

**<u>שווי מצב קודם (שווי חניה ת"ק)</u>**

מדובר במבנה שבו נבנו 215 מקומות חניה ובעוד שהתקן נדרש 103. טבלת מאזן חניה בהיתרי הנכס. ומכאן, כי השווי של מקום חניה שבו קבעתי והחת"מ קבע בתיקים אחרים אינו רלוונטי והרבה פחות במקרה של הנכס הנדון המהווה נכס באזור תעשיה.
הדוגמאות שניתנו בחוות דעתי אינם רלוונטיות [בנכס אחרון, של החת"מ נכס מעורב עם משרדים / מסחר / מגורים, ידוע לכל שכל תוספת מקום חניה במסחר מבורכת. גם במגורים אינטנסיביות יותר גבוהה. לא נכון להשוות עגבניות למלפפונים]. לגבי הדוגמה מרחוב יהלום 1, שם דובר על בקשה לשימוש חורג לטובת חניון



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

בתשלום [תיק שהחת"מ טיפל], שם דובר בתשלום ולא כמו במקרה הנדון. לאור זאת שווי מקום חניה בנכס הנדון הינו שולי, ולא כמו שנקבעו בשומות מכריעות אחרות [התאמה שחברי עשה אינה נכונה].
חברי טען, שלא הוצג בפניו שום חישוב אימפירי בנוגע למקדם של 5 אחוזים שקבעתי לזכויות הבניה בתת הקרקע, התייחסותי אם היו קוראים את שומה הוועדה ואת החלטות החת"מ שקבע 66,000 ₪ מקום חניה, היה ניתן לראות עלות בלתי מכוסה שסופק היזם, גם אני וגם החת"מ ניכה עלות בילתי מכוסה מהשבחה, ישנה יתרה שלילית למקום חניה שהם על פי תקן. כאן מדובר על מקומות חניה עודפים ולכן למעשה כפי שקבעתי החת"מ קבע השווי של מקום חניה תת קרקעי הינו שלילי [ישנם 2 צדדים למטבע ולא צריך להצביע על צד אחד], מכאן שהזכויות הינם אפס אולם על הצד הזהיר קבעתי מקדם של 5 אחוזים כי עדיין אני חושב שיזם יביא זאת בחשבון כדחוי. אם עומד ליזם 2 אפשריות עם זכויות בתת קרקע לעומת מגרש ללא זכויות בתת קרקע עדיף אפשרות ראשונה.
ישנה הכרעה של השמאית יעל הרון מאזור התעשיה קרית גת, קבעה מקדם אקוו' בשיעור של 5 אחוזים, עבור זכויות בניה תת קרקעיות [עיקרי + שירות], רחוב טבת 9, אזור תעשיה קרית גת [אשלח לאחר הדיון לצדדים].
טוען חברי, ישנו צורך כל כך רב ובמקומות חניה מעל התקן ומנגד ישנה סתירה, למרות שהיזם בנה לחניה עודפים הרי מבקש כעת אחסנה !!! יתרה מכך השתמש בשטח כאחסנה ולא כחניה.
שמאי המבקשת מאזכר במהלך הדיון שישנה שומה מכרעת של הגב' יעל הורן גוש 5843 חלקה 20 רחוב שדרות ישראל פולק מס' 38, וטען שכביכול בשומה הזאת אני כשמאי ועדה טענתי טענה הפוכה מאשר אני טוען כאן, אפרט בעניין ראשית, באותו מבנה מדובר בטופוגרפיה של קרקע, של רחובות כ – 4 מ', ולכן מהחזית של שדרות ישראל פולק חפרו והגיעו למפלס הרחוב לטובת "חניה", גם במקרה של הנכס הנ"ל היזם ביקש לבנות מקומות חניה נוספים, ובפועל עשה זאת על מנת להשתמש בשטח זה לטובת אחסנה. מצטט "בפועל השטח משמש לאחסנה ובעתיד גם סביר שישמש לאחסנה ולמרות זאת הערכתי את השווי במקדם של 30 אחוזים במקום 50 אחוזים כמקובל". בבקשה הזאת היזם בנה כבר את המרתף לטובת אחסנה, עשו זאת בסמכות ועדה מקומית לתוספת שטחי חניונים, החניון היה בנוי בזמן ביקורי והכל לטובת אחסנה. בזמן הביקור בנכס יציג לך את הנכס הנדון הכל משטחים. רוצה לומר שימוש מטבי עבור אחסנה ולא עבור מקומות חניה עודפים כפי שטוען חברי שמאי המבקשת.
מניסיוני מקצועי כשמאי הוועדה למעלה משני עשורים, אני משמש כשמאי ועדה משנת 2005, כמות היתרי הבניה שבה בנוי מרתפים בכלל לא רק חניה, הינה שואפת לאפס. חברי הביא הציג 4 דוגמאות מאזור תעשייה של מאות דונמים. לכן, הובא 5 אחוזים. לסבר את האוזן, מלכתחילה השתמש כאחסנה עד שהפיקוח החליט שצריך להסדיר זאת.

**<u>עלויות התאמה שנלקחו בחשבון על ידי שמאי המבקשת</u>**

ראשית, כפי שרשמתי בחוות דעתי, לעמדתי ביצעתי תחשיב על הצד הזהיר ושמרני ביותר, בעיקרון מאחר והנכס בנוי לפי תוספת שלישית לפי חוק התכנון ובניה נדרש לאמוד את עליית **שווים של מקרקעין**, דהיינו כבנוי [קרקע + בניה]. ככל והייתי אומד את שווי השבחה כבנוי וככל וישנם עלויות התאמה נוספות הרי שהיה אפשר להכיר בהם. אולם, מאחר ותחשיב השבחה חושב לפי שווי מ"ר מבונה / קרקע הרי שאין כל הגיון כלכלי להפחית עלויות התאמה משווי מ"ר מבונה [תובנה בסיסית]. <u>סינרין</u> - נבחן לפי שמאי המבקשת, אם לוקחים 11,000 ₪ מ"ר בנוי תעשיה במקדם 0.4 מגיעים לשווי מ"ר בנוי בתת קרקע 4,400 ₪ מ"ר בנוי. ושווי מצב קודם



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

לפי 2,000 ₪ / מ"ר חניה שאליו הגיע שמאי המבקשת, ובהתעלם מעודף חניה [200 אחוזים], מגיעים להשבחה של 2,400 ₪ מ"ר כפול שטח 2,108 מ"ר, סה"כ 5,000,000 ₪.
חברי טוען שהבאתי דוגמאות שימוש חורג לגני ילדים, ושם העלויות התאמה בעצימות נמוכה יותר וזניחות, התייחסותי – לא כל כך הבנתי מה חברי אומר. הסברתי שאם יש עלויות התאמה שבוצעו למפרע בנכס לא להביאם בחשבון וקל וחומר שביצעתי תחשיב לפי מ"ר קרקע. הבאתי דוגמאות שתומכים בעיקרון שציינתי.
חברי טוען, קונה מרצון שיקנה את הנכס יביא בחשבון שבנכס יש עודף מקומות חניה, על כך אני טוען שקונה מרצון שיבוא לרכוש את הנכס יביא בחשבון שיש לו זכויות בניה בהיתר לשטחי אחסון, שהשווי הכלכלי הרבה יותר גבוה משווי חניה.
ככל והיזם לא היה מבצע את שטחי אחסון שטחים בתת הקרקע הרי היה נאלץ לשכור שטחי אחסון באזור תעשיה ולשלם דמ"ש של 50 ₪ מ"ר [נע בין 40-50 ₪ / מ"ר] וגם לראות דו"ח נתם קבע 3.4 מיליון ₪ לדונם ודמ"ש 48 ₪ / מ"ר וזה גם היכרותי עם האזור.

**<u>קביעת מקדם אקוו' עבור זכויות הבניה הת"ק</u>**

חברי הביא 2 דוגמאות, גוש 3245 חלקה 7, ששם נבנה מרתף אולם לא כל כך מכיר אבדוק. ועוד בקשה להיתר גוש 3218 חלקה 2 [גרין לוגיסטיקס]. לעניין גרין לוגיסטיקס לפני חודש הוצאתי שומת השבחה שם בוקש לנייד זכויות בניה עיקריות מקומות עליונות לתת קרקע ואני קבעתי שישנה השבחה [הפוך ממה שאני טוען כאן] אסביר את המקרה, ראשית בכל המתחם של גרין לוגיסטיקס הכולל 54 דונם, לא נבנו מרתפים [לא בשטח עיקרי ולא במרתפי חניה] למעט, מגרש 462 ששם טופוגרפית המגרש כוללת שיפוע נוצר חלל כביכול הקומת התת הקרקע זה בגובה של מפלס הקרקע, קוראים לזה תת קרקע אולם זה מעל הקרקע עם חלונות וכו'. נוצר נגישות מאחורה. באפריל אחרון יצאה שומת השבחה.
<u>מקדם 0.2</u> – לשווי מקומות חניה עודפים, הופעל שיקול דעת מקדם שוליות 0.2 אם רואים שיש פי 2 מקומות חניה, באמצע היום יש מלא מקומות חניה פנויים, ישנם הסעות לעובדים לא כל אחד מגיע עם רכב פרטי שלו.
<u>תיקון 134</u> – אינו קשור. היום לא ניתן לבקש הקלות.
<u>התכלות</u> – אם עושים תחשיב ל – 60 שנה קדימה, בתחשיב כלכלי מקבלים צמיתות. לכן, טענתי לא צריך לתת מקדם התכלות.

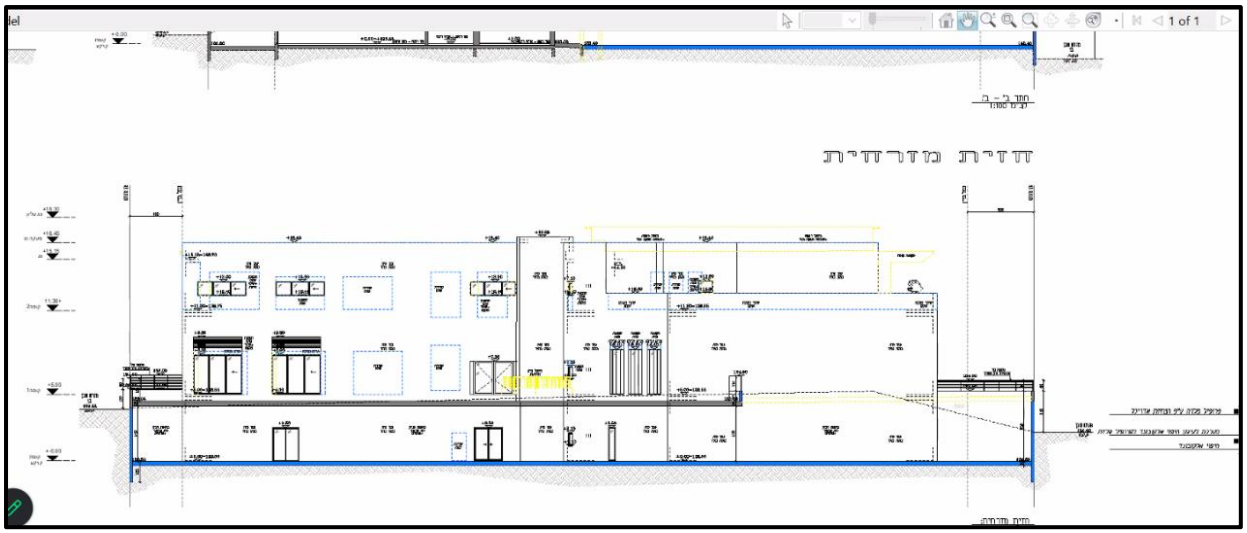
**<u>מר גל הורוביץ שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>**

שווי מקום חניה תת קרקעית ועלות עודפת – צריך להבין שיש הבדל, בין יזם שבונה מקומות חניה תת קרקעי ובתחשיב כלכלי שלו יש לזה עלות עודפת לרוב. לבין, קונה מרצון שמסתכל על הנכס ולמעשה פורט מה תרומת שווי של כל רכיב בנכס. אם היזם היה מוציא את מקומות חניה למכירה בחוץ בין קונה מרצון למוכר מרצון מקבלים שווי וזאת הנקודה. יש שווי בין קונה מרצון למוכר מרצון בעולם הכלכלי.
שומת יעל הורן – חברי טוען, בי פי המגן גוש 5843 חלקה 20, נתן מקדם שלמעשה מגלם שטחי אחסנה למרות שהבקשה להקלה הייתה לבניית מרתפי חניה. אם הבנתי נכון מקדם שומת המשיבה בפועל הוא עבור אחסנה תת קרקעית למעשה הקלה שבוקשה לחניה תת קרקעית [המשיבה במהלך הדיון מחה נגד הסבר זה ואסביר בהמשך].



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

חברי התייחס לעניין בינוי בתת קרקע וטופוגרפיה, [מוצג שיתוף מסך], להראות את החתך בבקשה הנדונה, בפי המגן, גוש 5843 חלקה 20, כדלהלן:



רואים בברור שמדובר בחפירה ובניה תת קרקעית המתייחסת לפני קרקע טבעי [חפירה, ביסוס, פינוי עודפים], חלק עדיין "קבור בתת קרקע".

גם הבנתי לא נכון את טענת חברי, לעניין מקדם שנתן, מותר לטעות, עדיין אם נתן מקדם 0.3 לחניה תת קרקעית דרשני. אם נתן מקדם 0.3 לאחסנה תת קרקעית על פי השימוש שיש דרשני כפליים. איך שלא הופכים זאת זה בניגוד לעמדה שלו בתיק הנדון.

<u>טענה של תחשיב שווי מ"ר בנוי לחישוב היטל השבחה</u> – בכך שיש לשום את היטל השבחה לפי תוספת השלישית לפי עליית ערך המקרקעין [כבנוי], גם פה, אני הקדמתי תרופה למכה, ולא בכדי עשיתי 2 תחשיבים בשומתי. מבוססים. איתנים כולל שיעור היוון מפנה לעמודים 31-30 בשומתי.

סקרתי דמ"ש לאחסנה על קרקעית ועשיתי התאמה לאחסנה תת קרקע כולל מגבלות נגישות, גובה, נפח, איורור וגם פה תוצאה שאין השבחה.

לעניין הטענה שלא צריך להביא בחשבון עלויות התאמה – חברי מסית את תשומת הלב, בכך שלא ניתן להתעלם מהעובדה שהיזם יצטרך אישור כיבוי ובשביל זה צריך להחליף ולבנות מחדש ולבנות מחדש את כל המחיצות מערכת ספלינקרים, תריסי גלילה. חד משמעית חייב לבצע זאת לפי החוק וצריך לקרוא לפיקוח הוועדה שתבחן זאת ויציג אישורים להכל וכך זה עובד. ואם אני נדרש להוציא הוצאה לממש את הקלה החוק מתיר לנכות את ההוצאות הנדרשות המחויבות מהשבחה במצב החדש.

<u>לעניין טענה</u> – אני לא טענתי שקונה מרצון לא יביא בחשבון עודף חניה, התייחסותי, קונה מרצון המונע מרציונאל עסקי הסתכל בכללותו על הנכס והיקף מקומות החניה הקיימים בנכס ביחס לאופי הפעילות שניתן לבצע בנכס ויבחן אם זה תורם או לא תורם ובהתחשב באופי הסביבה של התעשיה מבינים שיש עצימות של פועלים ויש דרישה למקומות חניה ועסקים אחרת לא ניתן מדוע HP ואינטל צריכים לעמוד בתקן חניה לתעשיה יצרו מגרשי חניה "מפלצתיים" חיצוניים.

<u>דמ"ש אחסנה</u> – מפנה לשומתי עמוד 30 אני מקווה שיתרתי את עבודת החת"מ כולל דוח נתמ, כולל היצע, הכרעות כולל התאמות לאחסנה תת קרקעית מוגבלת. חברי מציין 50-45 ₪ למ"ר דמ"ש אולי נכון לעל קרקעי. מקדם התכלות – לא טענתי שהיזם הסתכל 70-60 שנה קדימה, טענתי שצפה לעתיד לגבי אופי פעילות עסקית של הנכס ומספר מקומות חניה שיצטרך להעמיד לעובדיו.



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

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

תיקון 134 – הוא מהווה חוק. אי אפשר שלא לקיימו ולכן אם לא יעשו תבע נקודתית שמסדירה חניה תת קרקעית לא ניתן לקבל שוב הקלה לשימוש לאחסנה. זה שחור לבן. אפשר או אי אפשר. לכן הקלה שהתקבלה יש לה אורך חיים כלכלים אף אחד לא מבטיח שהתקיים שוב.

**מר ארז ישר שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:**

מקדם 30 אחוזים – בנכס שדרות הרצל פולק 38, טענתי גם בפרוטוקול אני צפיתי שיעשו שימוש לאחסנה בעתיד, היות שעשו זאת בפועל, לפי היתר ותבע זה חניה ובגלל שהמקום הזה נמצא במפלס הקרקע רק מחזית אחורית בתת קרקע נראה זאת בביקור בנכס [למרות זאת נתתי מקדם של 30 אחוזים ולא 50 אחוזים] חברי בלבל את כל מה שטענתי ולכן הבהרתי זאת שוב.

לעניין שמאית מכריעה גב' יעל הרון – מהווה שמאית ייעודית, טוענת מה זה משנה מה נתתי במקום אחר כל מקרה נבחן לגופו של עניין. כל מקרה סיטואציה שונה. ייעודים וטופוגרפיה שונה. לקבוע ששמאי וועדה עשה כך במקום אחר לא רלוונטי ובלי קשר הסברתי מדוע נקבע מה שנקבע שם. חברי לקח מאזור מודיעין שלא רלוונטי לדרום.

**מר גל הורוביץ שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:**

אין מה להוסיף מעבר לאמור.



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

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

## להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בתכתובות מייל ומסמכים לאחר לפרוטוקול הדיון:

**מר גל הורוביץ שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים במייל מיום 19.05.2026, כדלהלן:**

העוברו קבצים נדרשים והשלמות (היתרי בניה הנכס, לגבי מבנים בסביבה וכן תכנית כיבוי אש.

**מר ארז ישר שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים במייל מיום 20.05.2026, כדלהלן:**

הועברו המסמכים הבאים:

- שומה מכרעת של יעל הרון אשר קבעה 5% לזכויות הבניה הת"ק.
- בנוסף 2 החלטות בהשגה ראשונה מא"ת קריית גת - אשר לא קבעו כלל ערך כלכלי לזכויות הבניה הת"ק.

**מר גל הורוביץ שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים במסמך מיום 31.05.2026, שצורף למייל, כדלהלן:**

1. **התייחסות הח"מ לשומה מכריעה של כב' השמאית יעל הרון מתאריך 18.2.2026 בגו"ח 5842/25 – אזה"ת קרית גת**

ראשית - אין חולק כי **הוכח מעל לכל ספק כי אכן קיים ניצול ז"ב לשטחים עיקריים לתעשייה תת"ק** וזאת לאור העובדה כי הוצגו מספר היתרי בניה עדכניים[15] בסביבת הנכס.

אם לא די בהיתרי בניה אלו, מעיון באתר הוועדה עולה כי **בהרחבת אזור התעשיה (הרחבה מזרחית) קיימות בקשות להיתרי בניה הכוללות בקשה לניצול שטחים תת"ק כלהלן[16]:**

- ✓ בגוש 3270 חלקה 25 מגרש מס' 61 עפ"י תכנית 606-064765 – אימיו תעשיות בע"מ.
- ✓ בגוש 3271 חלקות 2 ו-39 מגרש מס' 62 עפ"י תכנית 606-1064765 – אלום עשת בע"מ.

המסקנה הברורה היא כי קיים ניצול ז"ב לשטחים עיקריים תת"ק וכי המקדם האקוו' שהובא בחשבון בסך 5% בשומת הוועדה הינו על הצד הנמוך ביותר ולמעשה יוצר עיוות בקביעת שווי מ"ר מבונה בסיסי לתעשיה וכמובן משפיע במישרין על גובה ההשבחה שנקבע בנכס.

שנית לעניין ההכרעה של כב' השמאית המכריעה יעל הרון אבקש לציין כי קיימת סתירה בין שתי הכרעות שניתנו ע"י השמאית ואסביר:

בהכרעה שניתנה בגו"ח 5842/25 הובא בחשבון בניתוח שווי מ"ר מבונה לתעשיה מקדם אקוו' בגובה 5% הן לשטחים עיקריים לתעשיה תת"ק והן לשטחי שירות למטרת חניה תת"ק ללא הבחנה בין תרומת השווי הנוצרת מניצול שטחים אלו.

בהכרעה זו למעשה השמאית המכריעה לא נדרשה לשאלה האם יש תרומת שווי לז"ב לשטח עיקרי תת"ק לתעשיה או לז"ב לש"ש למטרת חניה.

[15] תכנית בקשה להיתר מאושרת מס' 20221351 – מתאריך 10.11.2022 – גרין לוגיסטיקס בע"מ, תכנית בקשה להיתר מאושרת מס' 20221823 מיום 07.09.2023 – י.שטרן הנדסה (1989 בע"מ),
תכנית בקשה להיתר מאושרת מס' 20030180 מיום 08.04.2004 – SMD בע"מ.

[16] מצורפים כנספחים החלטות ועדת הרישוי בבקשות.



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

בשונה מהמצוין לעיל, בהכרעה השניה שניתנה בגו"ח 5843/20 בתיק של חברת בי פי המגן בע"מ, **שם כן נדרשה השמאית לדון בצורה ספציפית בנושא של ניצול שטחי שירות למטרת חניה תת"ק**[17] (שכאמור מהווה נושא ליבה בשומת הח"מ), קבעה השמאית באופן חד חד ערכי כי:

***"...הגעתי למסקנה שהיצע החניה במקרקעין במצב קודם (100:1) נמוך בהשוואה לביקוש הקיים לשטחי חניה בסביבה והוספת זכויות בניה לחניה תורם לשווי המקרקעין"***

**מסקנתה אגב התבססה על סקר מקיף של מבני תעשיה מודרניים(!) בסביבה הקרובה**[18].

כהערת אגב, וכפי שטענתי בדיון, שמאי המשיבה אשר ייצג את הוועדה המקומית גם בתיק הנ"ל - בי פי המגן בע"מ, קבע בעצמו מקדם אקוו' בגובה של 0.3 עבור שטחי השירות התת"ק לחניה[19].

לאור העובדה כי מדובר באותו גורם מקצועי הרי שהפער בין שני המקדמים[20] (אשר נקבעו לאותו ייעוד) מוביל בהכרח לחוסר עקביות ושוויון.

מכאן עולה כי קיימת סתירה בין שתי ההכרעות ומשכך ולעמדת הח"מ המבחן השמאי הנכון ביותר לקביעת המקדם טמון בבחינה הבסיסית האמפירית – **<u>האם קיים ניצול של ז"ב תת"ק למטרת שירות לחניה מעבר לתקן הנדרש</u>**[21] **<u>וכן ניצול ז"ב בניה לשטחים עיקריים תת"ק</u>**.

ככל וכן הרי שבבחינת **השימוש הטוב היעיל והחוקי (H.B.U)** יש להביא בחשבון מקדם אקוו' ראוי (ומעבר ל- 5%) לשטחים אלו המשקף ראיית קונה מרצון לתרומת שטחים אלו וביחס לאופי השימוש האפשרי בנכס וכמובן ביחס לסביבה העסקית של אזור התעשיה.

**2. <u>התייחסות הח"מ להחלטות בהשגה ראשונה – אזה"ת קרית גת</u>**

לאחר קריאת ההחלטות בהגשה הראשונה שצורפו אבקש לציין כי השמאיים המחוזיים לא נדרשו לסוגיה האם קיים ניצול של ז"ב תת"ק באזור התעשיה ובאיזה היקף, משכך מבלי להמעיט כמובן בעצמאות קוהרנטיות ההחלטות הרי שלא בהכרח הסוגיה נבחנה לעומקה.

לחיזוק טענתי אבקש להסב את תשומת הלב כב' השמאי המכריע לכך <u>שקיימת החלטה של ועדת השגות בגו"ח 3218/11 מיום 25.08.2019</u>[22] שנתקבלה טרם החלטות אלו **ובה מצאה הוועדה כי אכן קיימת תרומת שווי לז"ב תת"ק התואמות לתב"ע המאושרת החלה בנכס.** בהחלטה נותחו שווי ז"ב אלו והובא בחשבון מקדם אקוו' לשטחים עיקריים תת"ק 0.5 ומקדם אקוו' לשטחי שירות לחניה תת"ק 0.3 (התואם את המקדם שהובא בחשבון בשומת שמאי הועדה[23]).

לאור עובדה זו הברור מאליו הוא כפי שטענתי לעיל – המבחן הראוי היחיד לשאלה האם קיימת תרומת שווי לז"ב לשטחים עיקריים וש"ש למטרת חניה באזור התעשיה הינו מבחן שמאי אמפירי גרידא – הסתמכות על נתוני אמת בלבד ומשהוכח הדבר הרי שהמקדם האקוו' המבטא את תרומת השווי לדעת הח"מ הינו בהתאם למצוין בתחשיב השומה האחרת נשוא ההליך וכפי שאף בוסס על פי תימוכין נוספים.

---

[17] אולם חשוב לציין כי השמאית לא נדרשה לשאלה האם מנצלים שטחים עיקריים תת"ק.

[18] עמוד 10 בשומה המכריעה.

[19] במעמד הדיון טען כי מדובר במקדם "משולב" לאור העובדה כי אומנם בוקשו שטחים לחניה אך בפועל מדובר בשטחים לטובת אחסנה (מפנה לעמוד 8 לפרוטוקול עיקרי הדיון, פסקה ראשונה).

[20] פער של 600% - בין מקדם 0.05 למקדם 0.3.

[21] אותו מבחן שביצעה השמאית המכריעה בהכרעה בגו"ח 5843/20 – בי פי המגן בע"מ.

[22] מצורפת כנספח

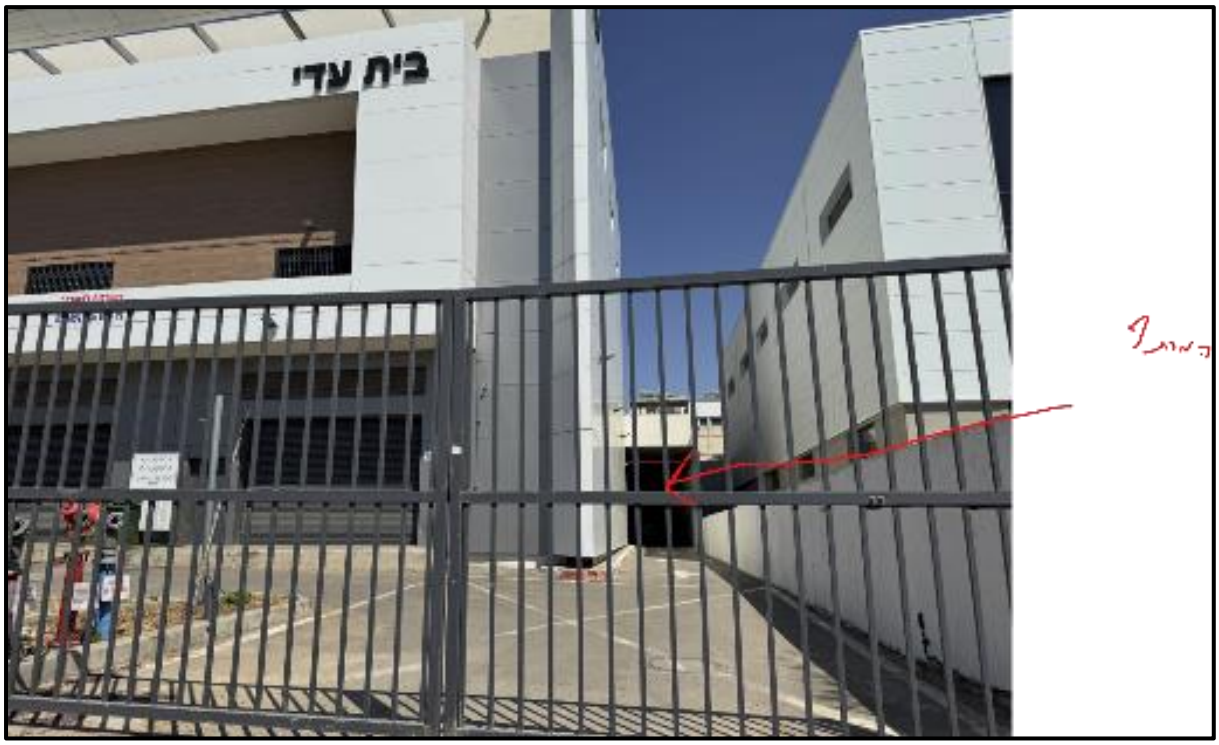
[23] בהליך שומה מכריעה בגו"ח 5843/20 – חב' בי פי המגן בע"מ.



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

**<u>מר ארז ישר שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים במייל מיום 31.05.2026, כדלהלן:</u>**

מצ"ב תצלומים משד' ישראל פולק 38 (של שומה מכרעת יעל הרון - בי פי המגן), שם ניתן לראות כי "מרתף החניה שנבנה" משמש גם הוא בפעול לטובת אחסנה.






בנוסף שולח בג'מבו את התכנית של מתחם גרין לוגיסטיק, לפי ניתן לראות כי טופוגרפית המגרש מדרונית המאפשרת 2 מפלסי קומת קרקע (ק. קרקע + קומה ת"ק שלמעשה מהווה מפלס קרקע, שהתבקשה הקלה לניוד שטח עיקרי עילי מהקומות הגבוהות לטובת "ת"ק שלמעשה מעין ק. קרקע). במפלס הרחוב הגובה 155 מ' נעל פני הים ואילו בעורף המגרש גובה המגרש 148.5 מ' מעל פני הים, דהיינו קיים הפרש של כ-5.5 מ'.

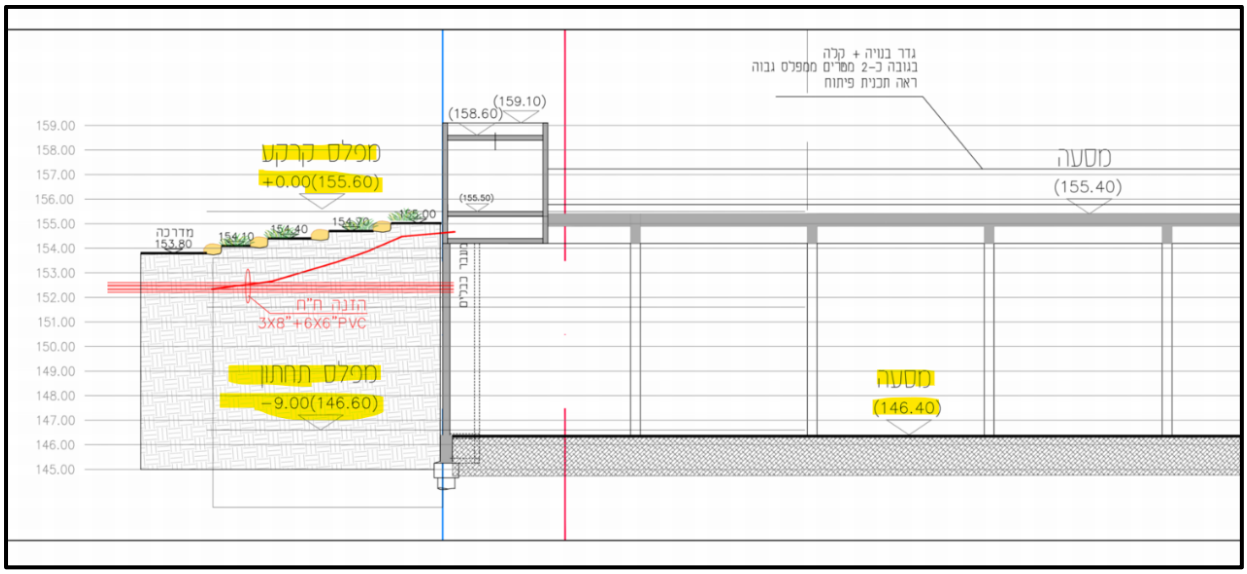


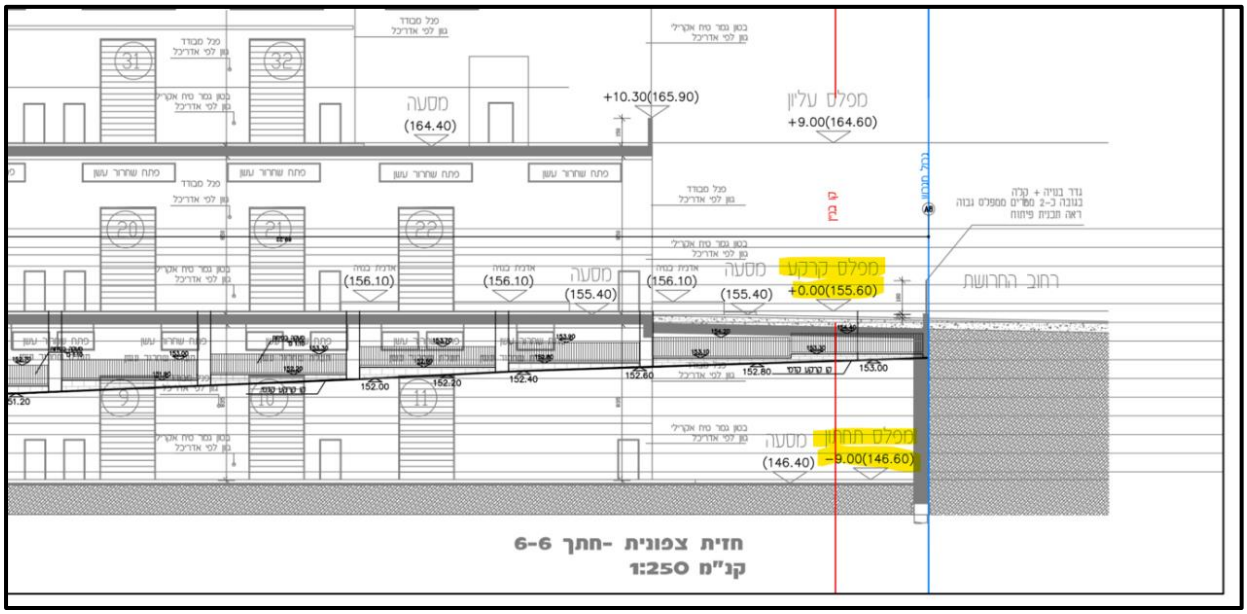
**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

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

**<u>מר גל הורוביץ שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים במייל מיום 01.06.2026, כדלהלן:</u>**

אבקש רק לחדד/לתקן:




מפלס תחתון נע בין גובה 146.60- לגובה 146.40- מפני הקרקע ולא 148.50- כפי שציינת.

סה"כ חפירה של כ- 9 מ' עומק מפני קרקע טבעיים.

**<u>מר ארז ישר שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים במייל מיום 01.06.2026, כדלהלן:</u>**

טענתי כי מדובר במגרש מדרוני כאשר פני הקרקע הטבעיים בצידו המערבי בגובה של כ-155 מ' מעל פני הים, ואילו צידו המזרחי בגובה של כ-148 מ' מעל פני הים.



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

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

## הכרעות

**עיקר המחלוקות בין הצדדים:**

| נושא המחלוקת העיקרי | תתי-מחלוקת ופירוט הטענות | עמדת המשיבה | עמדת המבקשת |
|---|---|---|---|
| **מתודולוגיית הערכת ההשבחה** | **שווי קרקע או שווי מקרקעין בנויים** | השומה נערכה לפי **שווי מ"ר מבונה (מרכיב הקרקע)** בלבד. לטענתו, זוהי גישה זהירה ושמרנית, שכן אומדן לפי שווי מקרקעין בנויים היה מניב השבחה גבוהה אף יותר. בגישה זו, אין מקום לנכות עלויות התאמה פיזיות. | ביצע שני תחשיבים, שאחד מהם מבוסס על **שווי בנוי** וניתוח דמי שכירות (שיטת היוון הכנסות). לטענתו, יש לבחון את עליית השווי של ה"מקרקעין" כהגדרתם בחוק, הכוללים את המבנה, וקונה מרצון יתמחר את עלויות ההתאמה הנדרשות למימוש השימוש החדש. |
| **שטחי ההקלה** | **שטח האחסנה במרתף** | תחילה נקבע שטח של **2,355.84 מ"ר**. בדיון מאוחר יותר הוסכם לקבל את טענת המבקשת ל-**2,108.05 מ"ר**. | השטח הנכון לפי התכנית המעודכנת (רכיב רובוטי) הוא **2,108.05 מ"ר**. |
| | **שטח הגנרטור (חריגה מקו בניין)** | תחילה חושב כל שטח הסככה (**41.34 מ"ר**). בהמשך הוסכם לחשב רק את החלק החורג בפועל מקו הבניין: **26.3 מ"ר**. | יש לחשב רק את השטח שחורג פיזית מקו הבניין, העומד על **26.3 מ"ר**. |
| **שווי המצב הקודם וחניות העודף** | **ערך שולי של חנייה** | קיימת כמות חריגה של חניות (215 לעומת תקן של 103). לשווי החנייה במצב הקודם יש **ערך שולי אפסי**. | באזור תעשייה עתיר ידע וצפוף, חנייה היא **מוצר מבוקש מאוד** והיזם בנה אותה משיקולים כלכליים רציונליים. |
| | **ניתוח כלכלי של חניון** | עלות בניית מקום חניה בתת-הקרקע גבוהה משוויו, ולכן הזכויות במצב הקודם הן בערך שלילי או אפסי. | קונה מרצון מתמחר את החניות העודפות כיתרון כלכלי משמעותי לנכס. |
| **מקדמי אקווילנטיות (שווי מ"ר)** | **מקדם למצב קודם (חניה/עיקרי)** | נקבע מקדם זניח של **5%** לזכויות בנייה במרתף, בטענה שבדרום אין היתכנות כלכלית למרתפים. | מקדם של 5% הוא "נמוך קיצוני". בבנייה חדשה בקרית גת המקדם המקובל הוא גבוה בהרבה (לפחות 20%). |
| | **מקדם למצב חדש (אחסנה)** | נקבע מקדם של **50%** לאחסנה בתת-הקרקע. | המקדם צריך להיות **35%** בלבד, בשל מגבלות פיזיות של גובה, נגישות ואיוורור בשטח שהוסב מחניון. |
| **ניכוי עלויות התאמה** | **הוצאות למימוש ההקלה** | השומה נערכה לפי שווי מ"ר מבונה (מרכיב הקרקע) ולכן אין לנכות עלויות בנייה. חלק מההתאמות כבר בוצעו בפועל. | יש לנכות עלויות התאמה (בטיחות אש, ספרינקלרים וכו') בסך כ-**846,000 ש"ח** הנדרשות כדי להפוך חניון למחסן תקני. |
| **מקדם התכלות (ארעיות ההקלה)** | | השוק אינו מבחין בין זכות מכוח תב"ע לזכות מכוח הקלה במבנה חדש, ולכן אין הצדקה להפחתה. | הקלה היא זכות זמנית שפוקעת עם הריסת המבנה (בניגוד לתב"ע). יש להכפיל את השווי במקדם **0.9** בשל הארעיות |



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

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

**בחנתי את עמדות שמאי הצדדים ולהלן התייחסותי לנושאים השנויים במחלוקת.**

**1. <u>מהי מתודולוגיית חישוב ההשבחה הראויה במקרה הנדון ?</u>**

אקדים ואומר כי אני סבור, כי יש לאמוד את ההשבחה בהתאם למצב המקרקעין נכון למועד הקובע שהוא מועד אישור ההקלה, קרי, שווי כבנוי וזאת בניכוי עלויות התאמה.
מאחר ומדובר בהקלות שחלות ביחס למבנה ושטחים בנויים, ההשבחה מושפעת במועד הקובע גם משווי רכיב הבניה והיזמות ולא רק מרכיב הקרקע ולפיכך יש לבחון את ההשבחה בהתבסס על שווי נכס כבנוי בשני המצבים.

**<u>הנורמה המשפטית, כדלהלן:</u>**

בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

*""השבחה" – עליית שווים של **מקרקעין** עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג." (ההדגשה אינה במקור).*

בהתאם לחוק המקרקעין, "מקרקעין" מהווים:

*"קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה".*

עולה אפוא כי נדרשים אנו לאמוד את עליית שווים של המקרקעין, עליית שווי/השבחה, שנובעת בקשר ישיר לאקט התכנוני המשביח החייב בהיטל ולפי עיקרון השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון, שווי המקרקעין בשימוש מיטבי במצב הקודם וכן שווי בשימוש מיטבי במצב החדש.
קרי, ההשבחה שחלה במקרקעין במקרה זה נובעת גם מרכיב עלויות הבינוי והיזמות ולא מרכיב הקרקע בלבד.

**<u>תימוכין נוספים לפרשנות החוק:</u>**

- **עמדה על כך גם ועדת הערר בערר (ת"א) 85028/15 פוגל ושות' ג.מ.ב.ה. ושות' חברה לניהול רכוש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (מיום 13.09.2017):**

*"<u>האופן שבו יש לבחון קיומה של השבחה</u>*
*העוררים טוענים עוד כי שגתה השמאית המכריעה משערכה חישוביה על בסיס השווי הבנוי, בעוד שראוי היה כי התחשיב יתבסס על מרכיב הקרקע בלבד. לטענתם חישוב זה מייצר הגדלה מלאכותית של ההשבחה בשל חישוב עלויות הבניה והיזמות שאינם חלק מהפעולה התכנונית.*
*אין בידינו לקבל טענה זו.*
*השבחה מוגדרת בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, כ "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג" (שם, בסעיף 1 לתוספת)."*
*מקרקעין מוגדרים בחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 כ "קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה (שם, בסעיף 1 לחוק)."*

*"השבחה הינה עליית שווים של מקרקעין עקב פעולה תכנונית, ולא מצאנו כל עיגון לטענת העוררים שלפיה יש לנטרל משווי זה את הבנוי במקרקעין ולהעריך אך את השינוי בשווי הקרקע בלבד. הערכת שווים של המקרקעין לצורך בחינת קיומה של השבחה, נעשית כידוע בשני מצבי התכנון, ערב אישורה של התכנית ולאחר אישורה. בשני המצבים מובאים בחשבון כלל המאפיינים של המקרקעין המשפיעים על שווי השוק שלהם - מיקומם וסביבתם, גודלם, צורתם, הבנוי בהם, מצב הזכויות בהם וכו'. הבנוי במקרקעין משפיע על שווי השוק הן במצב הקודם, והן במצב החדש, וככזה הוא מובא בחשבון לצורך בחינת קיומה של השבחה.*



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

*קונה מרצון יביא בחשבון לצורך שוויו של נכס, את היותו בנוי, ואת העובדה שניתן לעשות בו את השימוש החדש שהתווסף, באופן מיידי או כמעט מיידי בלא צורך בבניה (או בהריסה ובניה). כך גם מובא בחשבון השפעתו של הבנוי בנכס במצב התכנוני הקודם. יתר על כך, בהיות הבנוי בנכס חלק מהגדרת המונח מקרקעין, עליית שוויו "של המבנה" כתוצאה מאישור התכנית הינה חלק אינהרנטי מההשבחה של המקרקעין."*

- **הנ"ל תואם גם לקביעות שמאים מכריעים רבים, וכן בהכרעת מר גיל הרצברג לנכס בגו"ח 30413/91/3, רחוב בוליביה 3, ירושלים שם דובר על השבחה בגין הקלה לפיצול יח"ד קיימת. השמאי מפרט, כדלהלן:**
*"מאחר ומדובר בהקלה לפיצול דירה בנויה, ההשבחה, ככל שחלה, מושפעת במועד הקובע גם משווי רכיב הבניה ולא רק מרכיב הקרקע ולפיכך יש לבחון את ההשבחה בהתבסס על שווי הנכס כבנוי בשני המצבים התכנוניים ובכפוף לבחינת הצורך בהפחתה בגין עלויות התאמה כפי שיפורט בהמשך."*

- **בהכרעתו של השמאי המכריע מר ארז כהן מיום 26.09.2019, לנכס בגו"ח 6360/44 ברחוב אבשלום גיסין 34 פתח תקווה, השמאי מפרט כדלהלן:**
*"ההקלה שהתבקשה ב- 2 יחידות הדיור מאפשרת פיצול המרתפים ליחידות דיור נפרדות, עם כניסה חיצונית וחצר אנגלית.*
*ההקלה משפרת נכס בנוי, ולכן בהתאם להוראות התוספת השלישית, ההשבחה הובאה בחשבון ביחס לשווי הבנוי."*

- יצוין כי להבנתי באישור הקלה לצורך הכשרת בניה חורגת קיימת בפועל, הביא בחשבון השמאי המכריע מר דוד טיגרמן לנכס בגו"ח 5293/36, רעות, שווי מ"ר בנוי בתחשיבו ולא את מרכיב הקרקע בלבד.

**לפיכך, אני סבור כי יש להביא בחשבון את ההשבחה לפי מרכיב הבנוי (שווי מ"ר בנוי) ולא למרכיב הקרקע בלבד (שווי מ"ר קרקע מבונה).**

## 2. <u>מהם השטחים המושפעים מן ההקלות הנדונות ?</u>

בהתאם לעמדות שמאי המשיבה המעודכנת, הוא מקבל את עמדת וטענת המבקשת לגבי העובדה כי שטח מושפע מן ההקלה <u>המעודכן</u> בבקשה להיתר הינו כ- 2,108.05 מ"ר לאחסנה שירות תת"ק שמהווה חניה בהיתר קיים.
כמו כן, הוא מקבל את טענת המבקשת כי שטח הסככה לגנרטור שמחוץ לקווי הבניין הינו 26.3 מ"ר בלבד שמהווה את השטח המושבח.
**אני מקבל ומאמץ את הסכמת הצדדים, שהינה תואמת לתכנית היתר מעודכנת[24].**

[24] יצוין ויודגש כי בפועל התבקש השטח לאחסנה במרתף כשטח אחסנה שירות ובגינו פורסמה ואושרה גם הקלה. לא נטען ולא הוכח על ידי מי מהצדדים כל טענה לגבי שטח עיקרי תת"ק מנוצל או שלא מנוצל ואין בחוות דעת החת"מ שמהווה החלטה בין עמדות הצדדים במחלוקת כל התייחסות וקביעה לכך.



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

**3. <u>מהו שווי השטחים הבנויים במצב החדש ?</u>**

**<u>שווי בנוי לתעשייה:</u>**

שני הצדדים התייחסו לשווי המ"ר הבנוי לתעשייה באזור כבסיס להשוואה, גם אם שיטת החישוב העיקרית שלהם הייתה שונה.

שמאי המבקשת ביצע ניתוח של שלוש עסקאות מכר למבני תעשייה בסביבה וקבע כי שווי השוק הממוצע למ"ר בנוי לתעשייה (מתואם למועד הקובע) עומד על כ-11,000 ₪ למ"ר.

שמאי המשיבה נקט גם הוא במכתב תשובתו בשווי מ"ר בנוי לתעשייה בסך של כ- 11,000 ₪.

מאידך, שמאי המבקשת ציין גם דמ"ש נמוכים יותר בשומתו לאחסנה בעיקר.

**לבדיקתי, ייתכן כי עסקאות השוואה שמציין שמאי המבקשת, במהימנות נמוכה יחסית לאור הדיווח החלקי במערכת מידע נדל"ן.**

**עם זאת, חלק מהעסקאות צוינו ונותחו גם בהחלטת ועדת ההשגות במגרש B157 לפי תכנית 1064765-606, רח' הבונה בקריית גת, (נותחו לערכי קרקע).**

**אני מקבל את הסכמת הצדדים לגבי שווי בסיסי לתעשייה שנתמכת בעסקאות השוואה בשומת המבקשת, ברם עם זאת, בצד הזהיר ולאור דמ"ש מקובלים באופן שישקלל את כלל השימושים האפשריים בסביבה כמו גם שימושי אחסנה עיליים, אני סבור כי ראוי לקבל שווי מ"ר בנוי מרבי של 10,000 ₪, בצד הזהיר עם המבקשת לאור אי הוודאות המלאה בעסקאות השוואה ואף לאור הסכמה במסמכי הצדדים.**

**הנ"ל גם בהתאמה יחסית לדמ"ש מקובלים בהתאם לדוח נת"מ לחציון שני 2024 וחציון ראשון של 2025 בסביבות 48-50 ₪ למ"ר במבני תעשיה A-CLASS, ובהיוון בשיעור ההיוון העולה מסקירת השמאי הממשלתי הראשי את שיעורי התשואה שהינם בסביבות 6.5% בתעשייה ולוגיסטיקה לחציון ראשון של 2025.**

בהתאם למחקר דלפי מחודש 02/2020 של לשכת השמאים - סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין - מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר, פרק 8, תעשייה בעמוד 149, נשאלה השאלה:

***"57. מהו היחס באחוזים בין שווי מ"ר בנוי בקומת מרתף המיועד לאחסנה בלבד לתעשייה, לבין שווי מ"ר שטח בנוי בקומת קרקע, בנכס תעשייה?"***

הממוצע 43%, חציון 40% ושכיח 40%.

הנ"ל תואם בסטיות סבירות לקביעות שמאים מכריעים שמפרט שמאי המבקשת בשומתו עמ' 25.

כך גם בהחלטת מר שלומי יפה בגו"ח 6780/15, הנפח 6 חולון מקדם מרתף לאחסנה הינו 0.4.

**על כן, התרשמתי כי ראוי במקדם דנן לאמץ מקדם של 0.4 לשטחי השירות לאחסנה בקומת המרתף המוצעים במצב החדש, זאת ביחס לשווי מ"ר בנוי לתעשייה בקומת קרקע ממוצע.**

**יודגש, כי מקדם זה מגלם את כלל מאפייני המקרקעין הנדונים לשימוש האחסנה במרתף וכפי שהתרשמתי גם בביקור במקום עם הצדדים, לרבות דרכי הגישה אליהם, גובה פנים משתנה שבחלקים מסוימים יחסית נמוך גם לאור מגבלת ספרינקלרים, וכדומה.**

הנ"ל משקף כ- 4,000 ₪ למ"ר בנוי (המגלם לבדיקתי דמ"ש חודשיים של כ- 22 ₪ למ"ר אחסנה במרתף שבתחומי הסביר, גם בהתאמה לדמ"ש ביחידות אחסנה שנוקט שמאי המבקשת ונתוני היצע לשטחי אחסנה).



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

**4. <u>מהו שווי השטחים הבנויים במצב הקודם ומקדמים אקו' ראויים בגינם ?</u>**

שמאי המבקשת טוען כי לכל מקום חניה בנוי יש ערך כלכלי חיובי אותו העריך בכ- 66,000 ₪ למקום חניה.
בחישוב לפי שטח לכל מ"ח (לפי כ-32 מ"ר ברוטו למקום), מתקבל שווי בנוי של כ-2,063 ₪ למ"ר.
שמאי המשיבה גורס כי בנכס קיים "עודף היצע", ולכן שווי החניה הבנויה במצב הקודם יש ערך שולי ונמוך מאוד.
לפי התחשיב במכתב התשובה השמאי מסכים לערך של 65,000 ₪ לכל מקום חניה גרעיני ושווי מ"ר בנוי חניה בסך של 2,030 ₪, לפי 32 מ"ר לכל מקום חניה, ברם נוקט במקדם שוליות של 0.2 המביא לשווי מ"ר חניה בסך של כ- 400 ₪ בלבד (13,000 ₪ למקום חניה שולי).

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים.
אכן מעיון במכתב מאת האדריכל עורך הבקשה להיתר מיום 31.03.2026, ניכר כי בקומת המרתף נגרעו כתוצאה מהתכנון החדש, כפער בין 2 מצבי התכנון, כ- 90 מ"ח (לפי 201 מ.ח מתוכננות במצב הקודם במרתף זאת לעומת 111 מ"ח במרתף במצב החדש).
**על כן, התרשמתי כי ראוי לנקוט ב- 90 מ.ח שהיו קיימים כמצב קודם לפי גישת המבקשת בתחום השטח המוצע לאחסנה במצב החדש[25].**

**על כן, עולה השאלה מהו שווי מקום חניה נגרע במצב הקודם במקרקעין ?**
מחד, אכן מדובר בגריעת מקומות חניה שוליים שכן כלל מקומות החניה שנגרעו, מהווים מקומות חניה שמעל תקן החניה הנדרש במצב הקודם.
יחד עם זאת, ניכר כי תקן החניה במצב הקודם לשימושי תעשייה הינו 1:100 לחלק מהזכויות וליתר הזכויות 1:70, קרי תקן חניה האופייני לשימושי תעשייה, מלאכה ואחסנה "קלאסיים" שאינו דורש חניות רבות לעומת שימושי משרדים ותעשייה עתירת ידע הדורשים יותר מקומות חניה.
אני סבור כי קיים ביקוש לחניות בסביבה לאור היקף הפעילות הקיימת באזור התעשייה וכמות העובדים הפוקדים את האזור.
ניתן לראות זאת גם בהסבת המגרש הריק בשטח של כמעט 17 דונם בהכרעתי בגו"ח 3216/38 כאשר המגרש הושכר כמגרש חניה נרחב לחב' אינטל.

בנוסף אפנה גם להחלטת הגב' יעל הרון בגו"ח 5843/20, חב' בי פי המגן, וכפי שפירטה השמאית:
*" בנינים חדשים באזור תעשיה קריית גת מוקמים עם היצע גדול יותר של מקומות חניה לרכב פרטי.*
*בנוסף לאמור, <u>מיקום המקרקעין בשד' פולק המהווים ציר תנועה מרכזי ללא חניה</u>."*
*"בחנתי את טענת שמאי המבקשת שאין צורך במרתפי חניה, הקמת חניון במקרקעיו הנדון מהווה השבחת יתר וכשהשוכר יצא מהנכס לא יהיה צורך במרתף חניה, והחלטתי לדחותה.*
*היצע חניה בפרוייקט במצב קודם לפי יחס של 1 מ"ח ל- 120 מ"ר עיקרי קטן מהמקובל בבניני תעשיה מודרנים."*

[25] ולא לפי שטח מ"ח ממוצע שכן אין זה מחייב שמקומות החניה הנגרעים הינם בשטח ממוצע למקום חניה.



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

| מס' היתר/ בקשה ותאריך | תיאור | מיקום | שטח עיקרי | היצע חניה לרכב פרטי |
|---|---|---|---|---|
| 20130084<br>21.7.2013 | הקמת מפעל ייצור | גו"ח 3036/10,19,53<br>רחוב הברזל 12 | 4,778 מ"ר | 64 מקומות חניה<br>(1 : 74) |
| 20180005<br>2.1.2018 | מבנה תעשיה משטחים ואריזות חקלאיות ליצור ומחזור משטחי עץ | גו"ח 5843/20<br>רח' ישראל פולק פינת רח' פלטינה | 1,997 מ"ר | 28 מקומות חניה<br>(1 : 70) |
| 20181317<br>12.12.2018 | הקמת מפעל תעשיה מפעל צנרת | גוש 3214/18<br>מבוא זרחן 8 | 3,065 מ"ר | 32 מקומות חניה<br>(1 :95) |
| 20190550<br>23.9.2019 | הקמת מבנה חדש למפעל ליצור גלילי נייר | גוש 3217/6<br>רח' יהלום 18 | 6,320 מ"ר | 66 מקומות חניה<br>(1 :95) |
| 20201836<br>26.4.2022 | מבנה תעשיה למטרת צנרת למפעלי התפלה | | 1,810 מ"ר | 21 מקומות חניה<br>(1 :86) |

נמצא כי מבני תעשיה מודרניים באז"ת קריית גת מוקמים עם היצע מקומות חניה לרכב פרטי ביחס של 1 מ"ח ל-70 מ"ר עד 95 מ"ר עיקרי.
בהתאם לאמור הגעתי למסקנה שהיצע החניה במקרקעין במצב קודם (1 : 110 מ"ר) נמוך בהשוואה לביקוש הקיים לשטחי חניה בסביבה והוספת זכויות בניה לחניה תורם לשווי המקרקעין.

יצוין כי השמאית סקרה היתרי בניה בסביבה מהם הגיעה כי הביקוש לחניה אכן גבוה מתקן החניה בכל מגרש ומגרש, ברם הינו בטווח מקובל של 1 מ"ח ל- 70 מ"ר עד 95 מ"ר עיקרי.

בהשוואה למקרה הנדון, יצוין כי שטח עיקרי קיים של 7,989.63 מ"ר **משקף במצב הקודם 1 מקום חניה לכל 37.2 מ"ר עיקרי בלבד, ובמצב החדש 1 מקום חניה לכל 62.4 מ"ר עיקרי.**

כמו כן, השמאית מציינת כי:

*" תנאי הסכם שכירות במקרקעין משקפים דמ"ש 30 ₪/מ"ר עיקרי (מעטפת), 690 ₪/מקום חניה."*

זאת ביחס להיקף חניות מצומצם יחסית במקרקעין שם ועל כן דמ"ש בצד הגבוה של 690 ₪ לחודש.

שמאי המשיבה הוסיף כי בפועל השטח משמש לאחסנה (גם אם לא מוסדר בהיתר) והוסיף צילום מביקור בנכס, דבר אשר עשוי להשפיע על הביקוש לשטח בנוי זה והצורך בהקלות שם.

ייתכן כי הנ"ל משפיע על דמ"ש המתקבלים בגין שטח החניה הנ"ל שניכר כי הינו חריג ברף הגבוה.



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

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

**יצוין, כי בהכרעותיי בתיקים קודמים בסביבה, שמאי המשיבה בעניינו נקט בעסקאות השוואה לחניה ושווי חניה כדלהלן (הכרעתי בגוש 3216 חלקה 38 מיום 21.08.2024):**

**.נתוני השוואה לדמי שכירות של מקומות חניה תת"ק**

| מועד הנתון | מהות הנתון | כתובת הנכס | קומה | שטח החניה במ"ר | מספר מקומות חניה | דמי שכירות (לפני מע"מ) | סה"כ דמ"ש למקום חניה אחד, ללא מע"מ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18/02/2024 | שכירות | חשון קריית גת | קרקע | 1,500 | 60 | ₪22,500 | **₪375** |
| 01/01/2023 | שכירות | שד' ישראל פולק 38, קריית גת | -1 | 1,270 | 29 | ₪20,000 | **₪690** |
| 01/07/2023 | שכירות | אוסישקין 54, מגדל, אשקלון | -1 | 2,450 | 70 | ₪27,300 | **₪390** |
| 01/07/2023 | שכירות | כצנלסון 10, מגדל, אשקלון | -1 | 1,575 | 45 | ₪17,550 | **₪390** |
| 04/08/2021 | שכירות | יהלום 1 פינת דרך החרושת, קריית גת | קרקע | 16,800 | 696 | ₪252,000 | **₪362** |

**.חישוב שווי מקום חניה ת"ק, בגישת היוון ההכנסות**

| מהות | סה"כ |
|---|---|
| דמ"ש ראויים חודשיים עבור מקום חניה ת"ק | ₪380 |
| דמ"ש ראויים שנתיים עבור מקום חניה ת"ק | ₪4,560 |
| שיעור היוון | 7.50% |
| שווי מקום חניה מהוון לצמיתות | ₪60,800 |
| **סה"כ שווי מקום חניה, במעוגל** | **₪60,000** |

יצוין, כי בהחלטתי ברחוב היהלום פינת דרך החרושת בגוש 3216 חלקה 38 מיום 11.09.2022, הושכר מגרש חניה פתוח בהיקף שטח נרחב של כ- 16,800 מ"ר לאינטל למטרת חניה, המשקף אכן בסביבות של כ- 365 ₪ למ"ר בחודש למקום חניה פתוח.

**לסיכום,**

**בבחינת מכלול הנתונים, התרשמתי כי ראוי לקבל ולאמץ את עמדת שמאי המבקשת לאור מיקום המקרקעין, כי דמ"ש מקובלים יהיו בגבולות של 400 ₪ לכל מקום חניה, לאור אי הוודאות המלאה, ובשיעור היוון של 7.25% מתקבל שווי מקום חניה של 66,000 ₪.**

**עם זאת, יובא בחשבון מקדם הפחתה במקדם של 85% המשקף את שוליות היקף החניות ביחס לתקן התקף החל במצב הקודם כפי שהוסבר לעיל, ואת הביקוש לאחסנה (הקיים עוד במצב הקודם בדרך של שימוש לא חוקי על בסיס חלק ממקומות החניה השוליים).**



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

## 5. מהי ההפחתה הנדרשת בגין עלויות התאמה הנדרשות למימוש ההשבחה ?

שמאי המבקשת טוען כי לצורך מימוש ההקלה וקבלת אישור כיבוי אש (המהווה תנאי לקבלת טופס 5), חלה חובה לבצע התאמות פיזיות יסודיות בנכס, ויש לנכות את עלותן משווי המצב החדש.
השמאי העריך את עלויות ההתאמה בסך של 846,616 ₪ (לפני מע"מ), המבוססות על הצעות מחיר.
שמאי המשיבה שולל את ניכוי עלויות ההתאמה מהתחשיב, ניכר כי משני נימוקים עיקריים:

1. לאור מתודולוגיית השומה (השמאי מציין כי ערך את השומה לפי מרכיב הקרקע ולא לפי שווי מקרקעין בנויים כאשר בגישה זו המודדת זכויות תכנוניות "על הנייר", אין מקום לנכות עלויות בנייה פיזיות).
2. ביצוע בפועל: שמאי הוועדה טוען כי בביקורו בנכס נמצא שרוב העבודות הנדרשות כבר בוצעו בפועל לפני המועד הקובע, ולכן אין הצדקה לנכות עלויות שהיזם כבר הוציא בעבר לצורך שימוש המחסנים הקיים.

בחנתי ארוכות ובכובד ראש את כלל עמדות הצדדים.
בהתאם למכתב מאת האדריכל מר יחי אמסילי עורך הבקשה להיתר מיום 31.03.2026, לצורך הסבת שטחי החניה לאחסנה בפועל קיים הצורך בהתאמות פיזיות.
התאמות אלה מתחייבות לצורך מימוש ההיתר, שכוללות בין היתר:

- **א.** הוספת מפוחי שחרור עשן + תעלות.
- **ב.** הקמת תריסי אש גלילה.
- **ג.** הקמת דלתות אש אדם.
- **ד.** אביזרי כיבוי ייעודיים – קווי מים לגלגלונים וספרינקלרים.
- **ה.** התאמת תשתית החשמל הקיימת.
- **ו.** הקמת מחיצות כפולות מעכבות בעירה לגובה של 3.80 מ'.
- **ז.** שינוי מערכת ספרינקלרים והתאמות לחצים ועוד.

כמו כן, מצורף מכתב מאת מר יעיש אביטן בטיחות אש ורישוי מיום 15.04.2026, עולה כי לצורך יצירת השינויים ועל מנת לעמוד בהוראות חוק התכנון והבניה ובתקנות שירותי הכבאות כנדרש יש לבצע התאמות ועבודות:

> לצורך יצירת השינויים ועל מנת לעמוד בהוראות חוק התכנון והבניה ובתקנות שירותי הכבאות כנדרש (וכמובן בהתאם לתנאים להיתר - קבלת אישור רשות הכיבוי), יש לפרק את כלל המחיצות הקיימות כיום אשר אינן עומדות בתקנות ואינן מתאימות לצורך קבלת אישור שרותי הכבאות ולבצע שינויים הכוללים בין היתר ולא רק: הקמת מחיצות חסינות אש, הקמת דלתות ותריסי גלילה אש, התאמת מערכת ספרינקלרים, תוספת מערכת שחרור עשן ומפוח עשן, התאמות מערכת החשמל ועבודות נוספות.
>
> כל השינויים יהיו בהתאם לחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקנות שירותי הכבאות, ובאישור תכנית בטיחות אש שתאושר לפני הביצוע ע"י הכבאות

מביקור שנערך בנכס ובפרט בקומת המרתף בחלקים המוצעים להסבה, עם שמאי הצדדים, ניכר וכפי שהוצג לי ע"י בא כוח המבקשת, רק חלק קטן מהשטח המוצע הינו בבניה מגבס העומד בתקנים ברם ניכר כי גם לה נדרשות התאמות, כאשר חלקים אחרים של אחסנה בפרט אלו שבבניה של פחי איסכורית מהווה בניה שאינה תקינה ונדרש לבצע עליה הריסות והתאמות רבות.



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

כפי שנטען ע"י בא כוח המבקשת הצעות המחיר שהובאו בחשבון הינן להתאמת הבנוי בשטח למוצע בתכנית ההיתר ומגלם את העלויות שצפויות לחול בפועל לצורך מימוש הבניה המוצעת, המושפע מהבינוי הקיים.
כלומר לא ניתן לקבל את טענת שמאי המשיבה כי מדובר בשימוש שמבוצע זה מכבר ובגינו לא צפויות לחול עלויות התאמה.

בעניין זה הועבר לידי מסמך סיכום עלויות התאמה נדרשות על בסיס הצעות מחיר להסבת שטחי חניה למחסנים שנערך ע"י המבקשת מיום 18.03.2026 ממנו עולה כי עלויות ההתאמה הינן כ- 846,617 ₪ כולל מע"מ לפי המסמך.

להלן סיכום הצעות המחיר לצורך מימוש ההקלה והסבת שטחי החניות למחסנים.
עלויות ההתאמה נדרשות לצורך קבלת אישור כיבוי אש ומילוי תנאים לקבלת ההיתר:

**עלויות התאמה:**

| מס"ד | מהות העבודה | עלות לפי הצעת מחיר כולל מע"מ | ספק |
|---|---|---|---|
| 1 | התקנת מערכת ספרינקלרים | 188,440 ₪ | דורון נגב אש |
| 2 | התקנת מערכת גילוי אש | 37,877.41 ₪ | דורון נגב אש |
| 3 | הקמת קיר גבס חסין אש כולל איטום מעברים | 222,595.2 ₪ | ל.י.א.ם 26 אחזקות בע"מ |
| 4 | אספקה והתקנה 4 דלתות אש גלילה + 4 דלתות אש אדם | 238,080 ₪ | אדירן – פתרונות טכנולוגיים איכותיים |
| 5 | עבודות חשמל | 86,730 ₪ | מפטגון |
| 6 | אספקה והתקנה מפות שחרור עשן נוסף על הקיים (לפי דרישת יועץ אש) | 9,440 ₪ | הוריקן שחרור עשן |
| 7 | יועץ בטיחות וכיבוי אש | 10,000 ₪ | יעיש אביטן |
| 8 | עבודות פירוק קירות מפח איסכורית + קונסטרוקטור + ממונה בטיחות | 53,454 ₪ | מפטגון |
| **סה"כ 846,616.61 ₪** | | | |

אני מקבל את הנימוק הכלכלי שנטען כי קונה מרצון המונע משיקולים רציונליים יתמחר את העלויות ההכרחיות הללו כחלק משווי הנכס וממילא מדובר בעלויות פנימיות ההכרחיות לצורך מימוש ההשבחה לפי פסק דין אברמוביץ.



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

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

**לבדיקתי את מסמך העלויות ואת הצעות המחיר, בהתאמות הנדרשות, העלויות כדלהלן:**

| מס"ד | מהות העבודה | עלות לפי מסמך מחיר כולל מע"מ | עלות לפי הצעת מחיר ללא מע"מ | ספק |
|---|---|---|---|---|
| 1 | התקנת מערכת ספרינקלרים | ₪ 188,440 | ₪ 158,000 | דורון נגב אש |
| 2 | התקנת מערכת גילוי אש | ₪ 37,877 | ₪ 32,100 | דורון נגב אש |
| 3 | הקמת קיר גבס חסין אש כולל איטום מעברים | ₪ 222,595 | ₪ 188,640 | ל.י.א.ם 26 אחזקות בע"מ |
| 4 | אספקה והתקנה 4 דלתות אש גלילה + 4 דלתות אש אדם | ₪ 238,080 | ₪ 201,763 | אדירן – פתרונות טכנולוגיים איכותיים |
| 5 | עבודות חשמל | ₪ 86,730 | ₪ 73,500 | מפטגון |
| 6 | אספקה והתקנה מפוח שחרור עשן נוסף על הקיים (לפי דרישת יועץ אש) | ₪ 9,440 | ₪ 8,000 | הוריקן שחרור עשן |
| 7 | יועץ בטיחות וכיבוי אש | ₪ 10,000 | ₪ 8,475 | יעיש אביטן |
| 8 | עבודות פירוק קירות מפח איסכורית + קונסטרוקטור + ממונה בטיחות | ₪ 53,454 | ₪ 14,500 | מפטגון |
| **סה"כ** | | **₪ 846,617** | **₪ 684,977** | |

**הבהרות**

הופחת המע"מ של עלויות ההתאמה הניתן לקיזוז לאור גורם ייצור עסקי.

עלות מס' 8 – לא הובאו בחשבון עלויות פירוק קירות איסכורית קיימת שכן ניכר כי מדובר בבניה שלא בהיתר, הקיימת במצב הקודם ושאין להביא אותה בחשבון.

עוד בהיתר בניה קודם משנת 2022 מסומנים להריסה מחסנים בבניה קלה קיימים ועל כן היו נדרשים להריסה.

מעיון בערר (ירושלים) 135-15 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' חירבאוי עבד אלסלאם, עולים הפרטים הבאים:

*"הפחתת עלויות ההתאמה:*

***נקדים ונאמר כי מדובר במקרה מובהק בו לא היה מקום בהפחתת עלויות ההתאמה.***

***גובה היטל ההשבחה נגזר מהפער בין שווי המקרקעין במצב הקודם ובין שווים במצב החדש.***

***בכל אחד מהמצבים יש לבחון את שווי המקרקעין בהתחשב בשימוש המיטבי, תוך התחשבות בעלויות התאמה לצורך כך.***

***מכך ניתן להסיק כי הכלל הוא שאין ליתן משקל לעלויות התאמה שהוצאו במצב הקודם.***

*לכלל זה קבעה ועדת הערר בעבר חריג שמטרתו להימנע מחיוב יתר ובלתי מוצדק, והכל במסגרת תכלית התוספת השלישית לחיוב "היטל אמת".*

*במסגרת זו מצאה לנכון ועדת הערר בהחלטות קודמות לאפשר הפחתת עלויות התאמה שהוצאו להכשרת מקרקעין לשימוש חורג ובכפוף למספר תנאים מצטברים: עלויות ההתאמה, הוצאו כהכנה לשימוש החורג, מדובר בשינויים פנימיים שאינם מצריכים היתר, העבודות בוצעו לאחר התקדמות ההליך התכנוני ולקראת האישור של השימוש החורג (ערר 164/09 לוי אברהם נ' הועדה המקומית ירושלים, פורסם בנבו)."*

***נבהיר כי אין כל מקום לפרש חריג זה כמתייחס למצב בו "עלויות ההתאמה" הן למעשה עלויות נלוות לעבירות בניה, שבוצעו לפני זמן רב במצב הקודם, במטרה להכשיר את הנכס לשימוש המנוגד לתכנית.***



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

***לכך אין כל מקום לא בהיבט המושגי ולא בהיבט הנורמטיבי. בהיבט המושגי, אין לראות בעלויות התאמה שבוצעו במסגרת עבירות בנייה, שנועדו להכשיר נכס לשימוש לא חוקי, כנדרשות להתאמת המקרקעין לשימוש בהם במצב החדש. נהפוך הוא. נוכח ביצוע עבירות הבנייה במצב הקודם, לא נדרשת התאמה ומכאן כי אין להפחית עלויות התאמה במצב החדש.***

***במישור הנורמטיבי אין כל מקום להפחתת עלויות ביצוע עבירות בנייה במצב זה מהחיוב בהיטל השבחה. הפחתה מעין זו עלולה לעודד עבריינות בנייה ולכך אין מקום.***

***בענייננו מדובר במקרה מובהק בו במהלך השנים 2006-2004 נמכרו 11 דירות מגורים ויש להניח כי בתקופה זו ובסמוך לה בוצעו עבודות ההתאמה. התכנית המשביחה אושרה רק בשנת 2012 ואין כל מקום להפחתת עלויות התאמה מגובה ההשבחה שנוצרה בין המצב הקודם ובין המצב החדש.***"

*(ההדגשה אינה במקור).*

שמאי המבקשת נוקט בעלויות פירוק והתאמה חזרה מאחסנה לחניה תת"ק, עפ"י הצעת מחיר 61,832 ₪.
להבדיל מעלויות התאמה הנדרשות להכשרת מצב חדש, לא כך הדבר בעלויות בכיוון ההפוך.
אין כל וודאות כי נדרשת החזרת הנכס למצב קודם בעתיד ובשימוש מיטבי הנ"ל אינו נדרש וכדאי כלכלית.
אוסיף ואציין בעניין זה את פס"ד בש"א (ת"א) 166220/06 אירופה ישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א יפו, שם דחה ביהמ"ש את טענת העוררים, כי יש להפחית מההשבחה עלויות השבה.
להלן עיקרי הדברים שהוצג בפסק הדין:

*"ממילא, אין לבית המשפט, וכך אף לשמאי המכריע, את היכולת לחזות את העתיד. סביר להניח, לאור ההשקעות הרבות בעלויות ההתאמה, כי המערערת תבקש להמשיך את תקופת השימוש החורג. בהעדר כל נימוק סביר אחר שניתן לצפותו כיום, ההנחה היא כי אם אושר השימוש החורג המבוקש, לא תהיה כל מניעה להאריך את תקופתו, שאז, כאמור, תקוזז יתרת עלויות ההתאמה מההשבחה הנובעת מהתקופה הנוספת.*

***אף אין כל בטחון בידנו כי המערערת תשקיע מכיסה הוצאות נוספות להשבת המצב לקדמותו, לאחר סיום תקופת השימוש החורג.*** *כאמור, סביר יותר להניח כי תבקש, ותקבל, הארכת תקופת השימוש. במקרה שכזה אם ינוכו היום הוצאות השבת המצב לקדמותו, התעשרה המערערת שלא כדין, ומכל מקום לא תהיה למשיבה כל דרך לנסות ולגבות חזרה את הניכוי המבוקש בפרק זה שבערעור."*.

הנ"ל מקבל משנה תוקף כאשר במקרה הנדון מדובר בהקלה לצמיתות ולא שימוש חורג לתקופה מוגבלת.
לפיכך, לא יופחתו מההשבחה עלויות השבה.
הנ"ל תואם גם לגב' גבע בלטר, בגו"ח 6354/94, רחוב גליס 34 מיום 26.07.2020 ועוד.

**בהערת אגב אציין כי ממילא את עלויות השבת המצב לקדמותו, יש להוון מתום השימוש, דבר שלא נעשה במקרה הנדון ע"י שמאי המבקשת.**



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

**6. <u>מהו מקדם התכלות (ארעיות ההקלה) ?</u>**

שמאי המשיבה לא נוקט בהפחתה בגין התכלות ההקלות.
שמאי המבקשת מציין כי נדרשת הפחתה בגין התכלות הקלה בגובה 0.9 (אשר ניכר כי משקף שימוש של כ- 40 שנים בשיעור היוון 6%).

הקלה צמודה להיתר וקיימת כל עוד המבנה וההיתר שבגינו התקבל, עומדים על תילם.
במקרה הנדון, עם תום החיים הכלכליים וכאשר נהרס המבנה "מתפוגגת" ההקלה.

בערר (מרכז) 45/16 אברהם ולטיסיה גבאי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון, מיום 22.06.2017, פורט הרציונל, כדלהלן:
*"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.*
*גם העובדה שבעבר שולם היטל השבחה בגין זכויות שאושרו בהקלה אינה גורמת לכך שזכויות אלו יהפכו לזכויות מוקנות המהוות חלק בלתי נפרד מן המקרקעין.*
*כל זמן שמבנה, שהוקם על פי היתר כדין, עומד על תילו, הרי שהוא יונק את חיותו מאותו היתר שעל בסיסו הוא נבנה.*
*עם הריסת המבנה, לא ניתן עוד לחדש את ההיתר ועל מנת להקים מבנה אחר תחת זה שנהרס, יידרש בעל המקרקעין להוציא היתר בניה חדש אשר יינתן על בסיס המשטר התכנוני והחוקי שיהיה תקף באותה עת.*
*כאשר באים לחשב הקלה יש לחשב את כלל הזכויות המוקנות על פי התכניות במצב התכנוני הקודם ולהשוותם אל מול כלל הזכויות במצב התכנוני החדש וההקלות גם יחד."*

עמד על כך גם בית המשפט המחוזי בחיפה בת"א (חי') 914/00 גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה וגם בהחלטות ועדות ערר (ת"א) 85280/17 יהונתן אלה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ועוד.

לפיכך, סביר בעיני לאמוד את תוקפו של ההיתר כמשך הזמן שבו סביר כי יעמוד המבנה הקיים על תילו כאשר סוף השימוש בהקלות הינו כאשר ייהרס המבנה ויוקם חדש תחתיו.

ניכר שמבנה הינו מבנה תעשייה שהוקם לפי היתרים משנת 1998-1999 בפועל בקומה אחת + קומת יציע חלקית מעל מרתף, כאשר לפי היתר משנת 2022 הורחב בצורה ניכרת ונוספה לו קומה וסביר כי שופץ.
ניכר ממועד הביקור כי מדובר במבנה במצב פיזי ותחזוקתי טוב מאוד.
לפי היתר משנת 2022 שטח עיקרי קיים הינו 3,596.6 מ"ר בתוספת שטח עיקרי מוצע בשנת 2022 של 4,393.04 מ"ר.

לאור כל האמור לעיל, ובפרטי המקרה בענייננו, הנני רואה לנכון לקבל הנחה זהירה ושמרנית עם המבקשת כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה/הפחתה בגין "זכויות מתכלות" מכוח הקלות.

לעניין אורך חייו הצפויים של הנכס, שמאי המבקשת סבור שיש להביא בחשבון כי אורך חייו הכלכליים מוערך בכ- 40 שנה בלבד.
להערכתי בהתבסס על מועד הקמת המבנה ולאור מצבו והיותו מבנה תעשייה מדובר בתקופת זמן סבירה בצד הזהיר הנדרש עם המבקשת, וראוי לאמץ משך חיים צפוי של 40 שנים מהמועד הקובע.



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

לעניין שיעור ההיוון – בהתאם לסעיף 5.א' לפרק טו' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, נשתרש הנוהג השמאי לייחס לקרקע שיעור תשואה או היוון שבין 5% לבין 6%.
במקרה דנן, לאור מיקום המקרקעין ולאור המועד הקובע יובא בחשבון שיעור היוון של 6% לשנה כפי שנוקט שמאי המבקשת.
אציין לשם הדוגמא את החלטת מר אלדד חיימי בגו"ח 2604/133, פארק התעסוקה יואב שם נקט במקדם התכלות של 0.95, תוך שציין:

- בנוסף יש להביא בחשבון כי קיימת אפשרות לא מבוטלת כי לפחות חלק מהשטחים הסחירים אמורים להימכר (ו/או יכולים להימכר באופן חוקי) במהלך השנים לצד ג' במחיר שוק מלא. בכך במקרה דנן, המשמעות הכלכלית הנוגעת למעמדן הארעי של הזכויות שאושרו במסגרת הקלה לתקופת תוקפו של ההיתר הנה זניחה (ואף "במבחן השוק" ספק אם קיימת כלל).
- לאור כל האמור, אני סבור כי ההפחתה הנדרשת במקרה דנן, בגין העובדה כי ההקלה מוגבלת בתוקפו של ההיתר שמכוחו ניתנה והיא תפוג עם הריסת המבנה, ראוי כי תנוע בגבולות 0%-5%, כאשר בתחשיב ההשבחה על הצד הזהיר, הובא בחשבון רף ההפחתה הגבוה יותר בשיעור של 5%.

**<u>לסיכום,</u>**
במקרה דנן, התרשמתי כי לאור כל המפורט לעיל ובפרט בהתבסס על מיקום המקרקעין, מאפייני הבניה ומהות הבניה להיתר הנדונה, אביא בחשבון מקדם הפחתה בגין "זכויות מתכלות" בסך של 0.903 בצד הזהיר [מגלם דחיה של 40 שנה בשיעור היוון של 6%].
**יודגש, כי מקדם הפחתה זה יחול על "ההשבחה" ולא על מרכיב שווי מצב חדש בלבד**, שכן שווי הזכויות הקיימות אינן משתנות בין שני המצבים ורק מרכיב ההשבחה צפוי לפוג בעת הריסת הבניין.



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

7. **<u>תחשיב ההשבחה בגין הקלה להמרת שטח חניה במרתף לאחסנה:</u>**

לאור כל האמור ומפורט לעיל, תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:

| שווי המקרקעין במצב החדש | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **תיאור** | **סה"כ שטח במ"ר** | **שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי** | **מקדם אקו'** | **סה"כ** |
| שטח מושא הבקשה להיתר מוסב לאחסנה | 2,108.05 | ₪ 10,000 | 40% | ₪ 8,432,200 |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | | | | **₪ 8,432,200** |

| שווי המקרקעין במצב הקודם | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **תיאור** | **מס' מ"ח נגרעים** | **שווי מ"ח** | **מקדם אקו'** | **סה"כ** |
| שטח מושא הבקשה להיתר מוסב לאחסנה - בצד הזהיר | 90.00 | ₪ 66,000 | 85% | ₪ 5,049,000 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | | **₪ 5,049,000** |

| השבחה | | |
|---|---|---|
| סה"כ השבחה גולמית | | ₪ 3,383,200 |
| בניכוי עלויות התאמת השטח לאחסנה | | ₪ -684,977 |
| סה"כ | | ₪ 2,698,223 |
| מקדם הפחתה בגין התכלות הקלה | | 90.3% |
| **ההשבחה במעוגל** | | **₪ 2,436,000** |
| **סה"כ היטל השבחה** | **50%** | **₪ 1,218,000** |

**<u>ביאור החת"מ:</u>**

**כאמור יצוין כי שווי מצב חדש מגלם דמ"ש של כ- 22 ₪ למ"ר לאחסנה במרתף שהינו סביר.**

**יצוין כי שווי מצב קודם של 5,049,000 ₪, מגלם לבדיקתי ביחס לשטח של 2,108.05 מ"ר, מקדם של 0.24 (24%) ביחס לשווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי של 10,000 ₪ שנקבע.**

**מקדם זה גם בצד הזהיר והגבוה עם המבקשת לאור מקדם נטען על ידי שמאי המבקשת בגובה של 0.2, שתואם להחלטות שמאים מכריעים וועדת השגות שמפורטות בשומת המבקשת.**

כך לבדיקתי, מקדם אקו' לשטח שירות תת"ק לשימושי תעשייה בהחלטות שציין שמאי המבקשת:

- בהחלטת עו"ד אפרת שלו בגו"ח 12818/19, אזה"ת מבוא כרמל, שטח שירות תת"ק הינו 0.1 בלבד (לשטח חניה ואחסנה (עמ' 14).
- בהחלטת הגב' רינת וויס רביב בגו"ח 5895/3, המקדם הינו 0.28 (0.4*0.7).
- בהחלטת ועדת ההשגות בגו"ח 3218/11, מגרש מס' 160 לפי תכנית 9/בת/11 בקריית גת, המקדם הינו 0.3.
- בהחלטת מר שלומי יפה בגו"ח 6780/15, הנפח 6 חולון מקדם מרתף (שלא לאחסנה),המקדם הינו 0.1 בלבד.

**<u>אדגיש</u> כי בבחינת פער המקדמים בין מקדם מחסן במרתף ביחס לשווי מ"ר בנוי, בגובה של 0.4 שתואם לקביעות שמאים מכריעים, לבין מקדם חניה במרתף בגובה של 0.24 שכאמור בצד הזהיר גם לאור עמדת המבקשת, הפער של 0.16 שמגלם את ההשבחה הגולמית בשווי הבנוי, הינה סבירה בהחלט.**



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

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

**<u>רוצה לומר כי גם אם ייטען לשווי מצב קודם או חדש גבוה יותר בכל אחד מהמצבים, עדיין הפער שמהווה את ההשבחה ראוי שיישמר, ויגלם את ההשבחה לפי הפער במקדמים הראוי, השבחה שנגזרת מאותו בסיס.</u>**
**בהערת אגב אציין כי גם המבקשת טענה בשומתה למקדם אחסנה במרתף של 0.35 (מצב חדש) ומקדם חניה תת"ק של 0.2 (מצב קודם. ואף נצפה מקדם 0.1875 לפי ניתוח מחירים), שמהווה פער של 0.15 לגישת המבקשת עצמה.**

**8. <u>השבחה בגין הקלה במיקום גנרטור וסככת גנרטור בקו בניין 0 דרומי ומערבי בגובה של 2.30 מטר:</u>**

שמאי המשיבה קיבל במכתב התשובה את טענת שמאי המבקשת כי יש לחשב רק את השטח שחורג בפועל מקו הבניין, העומד על 26.3 מ"ר (ולא 41.34 מ"ר כפי שנקבע בתחילה).
שמאי הצדדים אינם חלוקים כי מקדם אקוויוולנטי ראוי הינו של 0.5 (50%) לשטח הסככה ומקדם ההשבחה הינו 0.1 (10%).

ניכר ששמאי הצדדים חלוקים לגבי שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי בעוד שמאי המשיבה קבע ערך של 3,300 ₪, למ"ר מבונה אקוויוולנטי, שמאי המבקשת קבע ערך נמוך יותר של 2,840 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי (הנובע מניתוח שונה של המקדמים לקומות השונות בבניין הטיפוסי).
בבחינת עמדות הצדדים וקביעת ערכי השווי ובהתחשב בכך כי ניכר מתצלומי אוויר כי הסככות החורגות מקו בניין אף קיימות במועד הקובע, התרשמתי כי ראוי לקבל ולאמץ את השווי שננקט בשומת המשיבה.

מקדם התכלות ההקלה הינו כפי שנקבע זה מכבר.

**לאור כל האמור ומפורט לעיל, תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:**

| מרכיב | שטח במ"ר | מקדם אקו' | תוצאה |
|---|---|---|---|
| שטח סככת גנרטור החורג מקו בניין | 26.3 | 0.5 | 13.15 |
| שווי מ"ר קרקע מבונה | | | 3,300 ₪ |
| מקדם השבחה | | | 0.1 |
| מקדם התכלות ההקלה | | | 90.3% |
| **ההשבחה במעוגל** | | | **3,920 ₪** |
| **סה"כ היטל השבחה** | | **50%** | **1,960 ₪** |



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

## 9. סיכום השבחה בגין הקלות:

| מרכיב | תוצאה |
|---|---|
| הקלה בשטח חניה תת"ק מוסב לאחסנה | 2,436,000 ₪ |
| הקלה בשטח סככת גנרטור החורג מקו בניין | 3,920 ₪ |
| **ההשבחה במעוגל** | **2,439,900 ₪** |
| **סה"כ היטל השבחה** | **1,219,950 ₪** |

## 10. השתתפות בשכ"ט החת"מ:

בתקנות תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט-2009, נקבע:

*"5. (א) המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע"*

בסעיף קטן (ב) נקבע כי השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד לפי התנאים בסעיף.

במקרה הנדון, לא מצאתי כי ראוי לאמץ את בקשת המבקשת להטיל את מלוא שכ"ט על צד אחד או בחלוקה אחרת מסעיף קטן (א) לעיל.



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

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

## 13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש : 3214, חלקה : 19 [בשלמות], מגרש 16 עפ"י תב"ע 131/03/9, רחוב מבוא זרחן 10, פארק התעשיה ע"ש יצחק רבין, קריית גת, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20241901[26], כדלהלן :

| גורם השבחה | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה לתשלום |
|---|---|---|---|
| אישור הקלות | 29.01.2025 | ₪ 2,439,900 | ₪ 1,219,950 |

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

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

## 14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום ביום 22.06.2026.

**בכבוד רב,**

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

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




[26] מהווה את היתר בניה מס' 20260069 מיום 18.03.2026.



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

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