אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 03/07/2025
מספר מינוי : 648-2025
מספרנו : 588

לכבוד

קבוצת מנרב בע"מ
באמצעות שמאית המקרקעין
גב' נעמי קפלנר
בדוא"ל nomi@bfks.co.il
(להלן, "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב אשדוד
באמצעות שמאי המקרקעין
מר נתי נוימן ומר יחזקאל יוסף
בדוא"ל natinoiman@walla.co.il
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>
גוש 2452 חלקה 67 (בחלק)
מתחם "מנרב סנטר"
רח' הבושם 11 פינת רח' בעלי המלאכה 31, אזה"ת קריית איתנים, אשדוד

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 17/03/2025 כשמאית מכריעה, לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישורו של שימוש חורג ומימושו בדרך של בקשה להיתר מס' 20240451.

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 26/01/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר נתי נוימן ומר יחזקאל יוסף ובתגובתם מיום 06/05/2025 לחוות דעת שמאית המבקשת, על נספחיה.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 06/04/2025 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' נעמי קפלנר, על צרופותיה.

ביום 29/05/2025 שלחה השמאית הסכמי שכירות בנכס ושומות מקיפות שהתבקשו ביום הדיון.

ביום 05/06/2025 שלחה השמאית התייחסות נוספת בתכתובת מייל וכן מסמכים משלימים שהתבקשו לצורך ניתוח הסכמי השכירות.

3. **<u>מועדים</u>**

3.1. המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו - **03/12/2024, מועד אישור הבקשה להיתר לשימוש החורג.**

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ביום 07/05/2025, ע"י גב' דפנה ברמלי גולן , שמאית מקרקעין ממשרדי והח"מ, בליווי נציג המבקשת וללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 22/05/2025 נערך דיון[1] בהשתתפות שמאי הצדדים, מר עידו מקדסי שמאי מקרקעין ממשרדי, גב' אורלי עטיה מתמחה ממשרדי והח"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	**2452**
חלקה	**67 (בחלק)**
שטח חלקה רשום	**51,050 מ"ר**
שטח לשימוש חורג	**6,965.1 מ"ר (עפ"י בקשה להיתר)**
מהות הנכס	**חלק מקומת קרקע במבנה תעשייתי הידוע כ"מנרב סנטר".**
כתובת	**רח' הבושם 11 פינת רח' בעלי המלאכה 31, אזה"ת קריית איתנים, אשדוד.**

[1] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה[2]

5.1. תיאור הסביבה

נשוא ההכרעה מהווה חלק ממבנה תעשייתי בן שלוש קומות הידוע כ"מנרב סנטר", הממוקם ברח' הבושם 11 פינת רח' בעלי המלאכה 31, אזור התעשייה קריית איתנים בעיר אשדוד.

אזור התעשייה קריית איתנים ממוקם בכניסה הצפונית לעיר אשדוד, דרומית לכביש מס' 41.

סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים למלאכה/תעשייה ההולכת ומתמעטת ובמקומם נכנסו שימושי מסחר ותצוגה, משרדים ולוגיסטיקה.

רחוב הבושם מהווה ציר תנועה מרכזי עם שני נתיבי נסיעה לכל כיוון, המקשר בין שדרות בני ברית ממזרח לרחוב היהלומים ממערב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות.

5.2. תיאור הנכס

מושא ההכרעה מהווה חלק מקומת הקרקע של מתחם "מנרב-סנטר", הממוקם בצדה הדרום-מזרחי של חלקה 67 בגוש 2452.

המבנה בנוי מלוחות "פריקסט" עשויים בטון, בחיפוי אבן נסורה ובשילוב של קירות מסך.

מתחילת משנות ה-2000 ועד היום, נתנו היתרים חוזרים ונשנים לשימוש חורג של קומת הקרקע מתעשייה למסחר.

קומת הקרקע של המבנה המסחרי מחולקת באופן הבא[3]:

אגף דרומי – בשטח בנוי של 5,154.4 מ"ר ומשמש לחנות שופרסל-דיל.

אגף צפוני – בשטח בנוי של 1,810.7 מ"ר ומשמש ליחידות מסחר וביניהן, חנויות חשמל ואלקטרוניקה, חנות מזון לחיות, אולם אירועים וחנות ריהוט.

הערה: קיימים שטחי בניה נוספים בהיקף המבנה המשמשים בין היתר, למשטחי פריקה וטעינה, אחסנה, מבואות וחדרי שירות כלליים.

עפ"י תוכנית הבקשה להיתר, מוצעת הארכת השימוש החורג מתעשייה למסחר באגף הדרומי ובאגף הצפוני של קומת הקרקע, בשטח בנוי כולל של 6,965.1 מ"ר.

נכון ליום הביקור בנכס, השטחים האמורים מושכרים כיחידות מסחריות ברמת גמר מלא ובמצב תחזוקתי טוב.

[2] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.
[3] החלוקה נסמכת על הבקשה להיתר הנדונה.

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק ביום 20/03/2025 בלשכת רישום מקרקעין - רחובות (שלוחת אשדוד), עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	2452
חלקה	:	67
שטח חלקה	:	51,050.00 מ״ר
בעלויות	:	סאמיט אחזקות נדל״ן בע״מ (החלק בנכס 24296/51050)
		קבוצת מנרב בע״מ (החלק בנכס 13377/25525)
משכנתאות	:	משכנתא חלקית לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ.
הערות	:	הערה אזהרה לפי סעיף 126 בדבר שכירות לפז חברות נפט בע״מ.
		הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 ע״ש הועדה המקומית לתו״ב אשדוד.
		הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע״ש ריאלי קרן השקעות בנדל״ן 5.

6.2. הסכמי שכירות

הוצגו בפניי חוזי שכירות ליחידות מסחריות בקומת הקרקע של המבנה הנדון, עפ״י הפירוט שלהלן:

<u>סופרמרקט שופרסל</u> -

הסכם להארכת חוזה שכירות שנערך ביום 17/10/2023 , לנכס בשטחים שונים במבנה מסחרי מנרב סנטר ברח׳ הבושם באשדוד, לתקופה של 72 חודשים שתסתיים ביום 28/02/2030.

שטח המושכר הינו 8,735 מ״ר ברוטו, וסך כל השטח המושכר לצורך חיוב דמי השכירות ודמי הניהול הינו 7,936 מ״ר[4].

במהלך התקופה שתחל מיום 01/03/2024 ועד ליום 31/08/2027, דמי השכירות ודמי הניהול יעלו בשיעור ריאלי של 2% ביחס לחודש פברואר 2024, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ומע״מ.

על אף האמור, השוכר מתחייב לשלם לחברה דמי שכירות לפי הגבוה מבין דמי השכירות המפורטים לעיל או דמי השכירות שיחושבו כאחוז מפדיון[5].

[4] 7,936 מ״ר לחיוב = 7,136 מ״ר במקדם 1 + 699 מ״ר אזור פריקה וטעינה במקדם 0.5 + 900 מ״ר גלריות במקדם 0.5.
[5] האחוז מהפדיון ייגזר לפי 2.3% מסך הפדיון החודשי במידה והסניף יופעל כ-״שופרסל דיל״ ו- 2.9% במידה והסניף יופעל כ- ״שופרסל ביג״ או ״שופרסל שלי״.

אולם אירועים "HILA" –

הסכם להארכת חוזה שכירות שנערך ביום 15/10/2018, לשטח של 480 מ"ר ברוטו המצוי בקומת הקרקע של מרכז מסחרי מנרב סנטר ברח' הבושם 7 באשדוד, לתקופה בת 60 חודשים שהסתיימה ביום 31/10/2023.

כמו כן, נתנה תקופת אופציה עד ליום 01/11/2028, בה דמי השכירות ודמי הניהול מסתכמים בסך של 35,475 ₪ לחודש, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ומע"מ כדין.

השוכר יבצע על חשבונו את עבודות ההתאמה במושכר על כל חלקיו (שטח קבלת הפנים והגלריה). עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידי השוכר או מערכותיו, יהיו קניינה של החברה והשוכר לא יהיה זכאי לפרקם ו/או להוציאם מהמושכר על כלל שטחיו עם פינויו או בכל שלב אחר.

טרקלין חשמל בע"מ –

הסכם להארכת שכירות שנערך בחודש אוגוסט 2021, להשכרת נכס במבנה הנמצא ברח' הבושם 7 באשדוד, לתקופה של 36 חודשים שהסתיימה ביום 07/07/2024.

כמו כן, נתנה תקופת אופציה עד ליום 07/07/2027, לפיה דמי השכירות יעמדו על סך 56.65 ₪ למ"ר + דמי ניהול חודשיים בסך 11 ₪ למ"ר, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ומע"מ כדין. בנוסף לכך, מדי רבעון יחולו דמי שכירות נוספים בשיעור 3% מן הפדיון.

חנות מזון לבעלי חיים –

חוזה להארכת שכירות שנערך ביום 31/10/2023, להשכרת נכס במבנה המצוי במתחם מנרב סנטר ברח' הבושם 7 באשדוד, לתקופה של 36 חודשים שתסתיים ביום 01/01/2027. במהלך השנה הראשונה של תקופת השכירות, ישולמו דמי שכירות חודשיים בסך של 65 ₪ למ"ר + דמי ניהול חודשיים בסך 10 ₪ למ"ר, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד.

חנות אלקטרוניקה –

הסכם שכירות שנערך ביום 25/12/2018, להשכרת חנות בשטח כ- 139 מ"ר ברוטו במבנה המצוי ברח' הבושם 7 באשדוד, לתקופה של 30 חודשים שהסתיימה ביום 31/05/2021.

כמו כן, נתנה תקופת אופציה עד ליום 31/05/2026 לפיה דמי השכירות יעמדו על סך של 9,164.1 ₪ למ"ר + דמי ניהול חודשיים בסך 8.4 ₪ למ"ר, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ומע"מ.

החברה מצהירה כי אין ברשותה אישור לשימוש חורג למטרת מסחר בקשר עם המושכר. מוסכם על הצדדים כי היה ולא יתקבל אישור לשימוש חורג ותידרש החברה ו/או השוכר להפסיק את השימוש במושכר לשימוש מסחרי, יידרש השוכר לפנות את המושכר תוך 30 יום ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות באשר לכך.

אמבט ליין –

חוזה להארכת שכירות שנערך ביום 07/01/2016, להשכרת נכס בשטח 993 מ״ר ברוטו במתחם מנרב סנטר ברח׳ הבושם 7 באשדוד, לתקופה של 60 חודשים שהסתיימה ביום 15/02/2021.

כמו כן, נתנה תקופה אופציה עד ליום 15/02/2026, במסגרתה דמי השכירות ודמי הניהול מסתכמים בסך של 42,525 ₪ לחודש, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ומע״מ כדין.

השוכר מצהיר כי בדומה לתנאי לקיום תקופת השכירות, אופציית הארכה כפופה ומותנית בהארכת היתר השימוש החורג הקיים למבנה או קבלת אישור אחר על פי דין המאפשר את קיום מטרת השכירות על פי דין.

7. <u>מצב תכנוני</u>[6]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני:

7.1. <u>תוכנית 114/03/3</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 1585 מיום 11/12/1969.

ב. מטרת התוכנית הינה בין היתר, קביעת ייעודי קרקע לאזור מלאכה, תעשיה זעירה, אזורי אחסנה ותעשיה הקשורה בנמל.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסווג בייעוד ל"**תעשייה**".

7.2. <u>תוכנית 62/101/02/3</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4591 מיום 25/11/1997.

ב. <u>החלקה מסווגת עפ"י התוכנית בייעוד תעשייה ובה ההוראות הבאות</u>:

- תתווסף התכלית של "תעשייה עתירת ידע" ועליה תתווסף תכלית לתעשיות לא מזהמות.
- קביעת הוראות לתוספת שטחי שירות במפלס הקרקע שאינם כוללים שטחי חניה ויחולו בנוסף להוראות תכנית 101/02/3 על כל תיקוניה כדלקמן:
  1. 10% מהשטח העיקרי למבנה המיועד לאחסנה.
  2. 15% מהשטח העיקרי למבנה המיועד לתעשייה, מלאכה או תעשייה זעירה.
  3. 20% מהשטח העיקרי למבנה המיועד לתעשייה עתירת ידע.
  4. שטחי החניה המקורים יחושבו כשטחי שירות נוספים לשטחי השירות הנ"ל. ויכללו בתוכם את שטחי הרמפות לחניה.
- תכסית הקרקע של כל קומה לא תעלה על 55% משטחו של המגרש .
- שטחי שירות למרתף חניה תת קרקעי יהיה עד 100% משטח המגרש ושטח זה יוכפל או ישולש בהתאם למניין קומות החניה התת קרקעיות. תותר הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש (קו בניין 0). הוצאת היתר בקו בניין 0 מותנה בקבלת הסכמה של בעלי המגרשים הגובלים.

7.3. <u>תוכנית 3/מק/2061</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5191 מיום 03/06/2003.

ב. התוכנית משנה את יעוד הקרקע ומסווגת את החלקה שבנדון כ"תעשייה ואחסנה + תעשייה עתירת ידע ותחנת תדלוק".

ג. <u>זכויות הבנייה עפ"י התוכנית</u>:

שטח מגרש : 51,050 מ"ר

[6] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

שטח עיקרי לתעשייה ואחסנה/עתירת ידע	:	159.08%
תחנת תדלוק	:	0.92% (470 מ״ר)
תכסית	:	55%
גובה מבנה	:	14 מ׳
קווי בניין	:	קדמי - 5 מ׳, אחורי - 6 מ׳, צידי 4 מ׳

8. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין מהאתר ההנדסי של עיריית אשדוד, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

8.1. <u>היתרי בניה קודמים בנכס</u>

היתר בניה	תאריך	תיאור
990311	10/11/1999	בניית מבנה תעשיה בקומה גבוהה + קומת חניה מקורה.
20000054	11/07/2000	שימוש חורג מתעשייה למסחר בקומת הקרקע.
20000386	07/11/2000	תוכנית שינויים לקומת תעשייה ומסחר (בשימוש חורג) ולקומות חניון קיימות. הוספת קומה לתעשייה רב תכליתית.
20030202	16/06/2003	תוספת פרגולה להצללה בחזית המערבית, בסמוך לחנויות הקיימות בשימוש חורג.
20100563	30/08/2012	הארכת שימוש חורג בקומת הקרקע מתעשייה ואחסנה למסחר (שופרסל).
20130596	25/12/2013	שינויים פנימיים ע״י הוספת תאי שירותים ומטבחון + שינוי חזיתות במבנה תעשיה קיים.
20180847	05/11/2019	שימוש חורג בקומת הקרקע בשטח 6,965.1 מ״ר מתעשייה למסחר.
20220579	15/06/2023	תוספת ממ״מ בקומת קרקע.

8.2. <u>בקשה להיתר מס׳ 20240451 (הבקשה למימוש שבנדון)</u>

בקשה זו נדונה ואושרה בוועדת המשנה בישיבה מס׳ 202410 בתאריך 03/12/2024.

<u>מהות הבקשה</u>:

המשך שימוש חורג בקומת קרקע בשטח 6,965.1 מ״ר מתעשייה למסחר לפי תוכנית 114/03/3 לתקופה של 5 שנים מיום החלטת הוועדה.

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
בקשה לשימוש חורג	03/12/2024	3,503,000 ₪	אין השבחה

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים שבמחלוקת

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובמהלך הדיון.

עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

לנכס הנדון נערכו מספר שומות ושומות מכריעות לשימוש חורג החל מתחילת שנות ה- 2000. הבקשה הנדונה הינה לשימוש חורג לקומת קרקע בשטח 6,965.1 מ"ר לתקופה של 5 שנים ועד לתאריך 21/05/2024.

נתוני שכירות למסחר

- במתחם הנדון מושכר שטח לטרקלין חשמל בדמי שכירות מתואמים של כ- 62 ₪/למ"ר.
- במרכז מסחרי ברח' היהלומים פינת הבנאים בגוש 2452 חלקה 93, מושכר מבנה המשמש כסופרמרקט בשטח 4,400 מ"ר, בדמי שכירות ממוצעים של כ- 63 ₪/למ"ר (עפ"י שומת מקרקעין מקיפה משנת 2019).
- באזור התעשיה מוצעים שטחי מסחר בדמי שכירות של 70 ₪/למ"ר – 100 ₪/למ"ר.

נתוני שכירות לתעשייה

- שמאי המשיבה הציג חלק מנתוני השכירות המפורטים בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ברח' הבושם 10,12, בגוש 2451 חלקה 18, מהם עולה כי באזור התעשייה משולמים דמי שכירות לאחסנה, משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה בטווחים שנעים בין 30 ₪/למ"ר – 55 ₪/למ"ר.

סקירת שמאים מכריעים

- בשומתו המכרעת של מר אמנון נזרי ביחס לקומת הקרקע בנכס הנדון, נקבעו דמי שכירות למסחר בסך 48 ₪/למ"ר ודמי שכירות לתעשייה בסך 32 ₪/למ"ר – נכון למועד קובע 24/03/2015.
- בשומתה המכרעת של גב' יעל הרון לנכס ברח' הבנאים בגוש 2062 חלקה 57, נקבעו דמי שכירות למסחר בקומת הקרקע בסך 80 ₪/למ"ר ודמי שכירות לתעשייה בסך 55 ₪/למ"ר (לא צויין המועד הקובע).

- בשומתה המכרעת של גב' יעל הרון לנכס ברח' היהלומים פינת רח' הבנאים בגוש 2451 חלקה 14, נקבעו דמי שכירות למסחר בטווח שבין 45 ₪ - 50 ₪ ודמי שכירות לתעשייה בסך 33 ₪/למ"ר - נכון למועד קובע 11/08/2020.

שיעור תשואה

בהתאם לסקירת תשואה של נכסים מניבים למחצית השנייה של שנת 2022 בייעוד למשרדים, מסחר ותעשייה - שיעור התשואה הינו 6.7%.

בהתחשב במיקום הנכס, בגודלו המשמש כחנות עוגן, ושימושו במועד הקובע, שמאי המשיבה מתבססים על שיעור היוון של 7% לתעשייה ו- 7.2% ולמסחר.

הוצאות התאמה

הנכס הנדון משמש כסופר מעל 20 שנה. שמאי המשיבה מבהירים כי בשומות קודמות קוזזו הוצאות התאמה לנכס. במועד הקובע לאישור השימוש החורג אין הוצאות התאמה, אך על הצד הזהיר הובאו בחשבון הוצאות לתקופת השימוש החורג בסך של 3 ₪/למ"ר.

תחשיב

מצב קודם	
שטח הנכס בבקשה להיתר	6,965.1
דמי שכירות לתעשייה	42
דמי שכירות חודשיים	292,534
דמי שכירות שנתיים	3,510,410
שיעור היוון	7%
שווי מצב קודם לתעשייה	**50,149,000**
מצב חדש	
דמי שכירות למסחר	56.0
הוצאות התאמה לתקופת שימוש חורג	-3.5
דמי שכירות בקיזוז הוצ' התאמה	52.5
שטח מבוקש לשימוש חורג	6,965.1
דמי שכירות חודשיים	365,667
דמי שכירות שנתיים	4,388,000
שווי מסחר ל-5 שנים (7.2%)	17,896,000
שווי דחוי לתעשייה ל-5 שנים (7%)	35,756,000
שווי מצב חדש	**53,652,000**
השבחה בש"ח	**3,503,000**

עמדת שמאית המבקשת

נתוני שכירות לתעשייה

- בשומת ועדה בגין בקשה לשימוש חורג למסחר בקומת הקרקע של מבנה "אאוטלט" במתחם נקבע שווי לתעשייה בסך של 50 ₪/מ"ר לחודש - למועד קובע 20/09/2022.
- עפ"י דוח נת"מ לחציון הראשון של שנת 2024, דמי שכירות מבוקשים באזור השפלה - אשדוד לנכסי תעשייה/לוגיסטיקה ברמה CLASS A הינם בטווח שבין 55-60 ₪ למ"ר וברמה CLASS B בגבולות של 50 ₪ למ"ר.
- עפ"י פרסום של מחלקת המחקר של חברת CBRE למבני תעשייה/לוגיסטיקה לחודש אוקטובר 2024, דמי שכירות מבוקשים ממוצעים באשדוד הינם בגבולות של 55 ₪ למ"ר.
- להלן נתוני היצע למבני תעשייה ולוגיסטיקה בסביבה (מאתר יד 2 ו- NEWMARK):

תיאור	מיקום	שטח במ"ר	גובה במטר	דמי שכירות חודשיים למ"ר
אולם תעשייה (כולל משרדים)	רח' ההדרים, אשדוד	600	7	60
אולם תעשייה	רח' האורגים, אשדוד	135	5	60
אולם תעשייה	אזה"ת אשדוד	700	6-8	60
מרלו"ג עם גלריה למשרדים	אשדוד	2,500	13	60
אולם תעשייה	אזה"ת צפוני, אשדוד	570	8	60
מרלו"ג	נמל אשדוד	12,500	14	60
מתחם תעשייה	אזה"ת אשדוד	8,000	7	55
אולם תעשייה קלה ואחסנה (קומה 2)	רח' הבנאים, אשדוד	132	6.5	50
אולם תעשייה	אשדוד	1,500-2,000	10-12	50
אולם תעשייה	אזה"ת צפוני, אשדוד	2,700	-	50
אולם תעשייה	אשדוד	1,162	8-9.5	50

- עפ"י שומת מקרקעין מקיפה ליום 31/12/2024 שנערכה לביתני מלאכה בשטח של כ- 1,500 מ"ר באזור התעשייה הדרומי, דמי השכירות הממוצעים לתעשייה הינם כ- 54 ₪ למ"ר.
- עפ"י שומת מקרקעין מקיפה ליום 31/12/2024 שנערכה למתחם "סיטי טק", מושכרים שטחי תעשייה בקומות השונות לשימושי תעשייה/משרדים, תמורת דמי שכירות חודשיים בטווח שבין 37 ₪ - 59 ₪ למ"ר.

- עפ"י שומת מקרקעין מקיפה ליום 31/12/2024 שנערכה למתחם "פארק נמלי ישראל", באזור התעשייה הצפוני, מושכר מבנה לוגיסטי בן 3 קומות ובשטח כולל של 20,045 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים בסך 48 ₪ למ"ר.
- עפ"י דוחות כספיים ליום 31/12/2024 של חברת דורסל (ב.א.ז) בע"מ, דמי השכירות הממוצעים במתחם נמל אשדוד עבור המרכז הלוגיסטי הינם כ- 53 ₪ לחודש.
- בהתאם להחלטת השמאית המכריעה גב' יעל הרון בנכס הממוקם ברח' הבנאים 4 באשדוד, בגו"ח 2062/57, נקבעו דמי שכירות לשימוש תעשייה בסך של 55 ₪ למ"ר - נכון למועד קובע 10/12/2019.

לפיכך, לטענת שמאית המבקשת יש להתבסס על דמי השכירות הראויים לנכס הנדון בסך של 55 ₪ למ"ר, זאת בהתחשב במאפייני הנכס, השימושים המותרים ונתונים מהסביבה.

<u>נתוני שכירות למסחר</u>

שמאית המבקשת מסכימה עם דמי השכירות שנקבעו למסחר, זאת בהתחשב במאפייני הנכס לרבות שטחו, מצבו הפיזי ומיקומו.

עוד מציינת כי במתחם הנדון מושכרים שטחי מסחר בקומת הקרקע, בתמורה לדמי שכירות מתואמים בממוצע של כ- 56 ₪ למ"ר.

כבקרה, להלן נתוני היצע לשטחי מסחר בסביבה (מאתר יד 2):

כתובת	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש חודשיים למ"ר
קריית איתנים	קרקע	480	31,200	65
קריית איתנים	קרקע	370	24,000	65
הבנאים 18	קרקע	154	8,932	58
היהלומים	קרקע	312	17,160	55
הבנאים	קרקע	101	5,400	53
היהלומים	קרקע	250	12,500	50

<u>עלויות התאמה והשבה</u>

שמאית המבקשת מציינת כי עלויות ההתאמה אשר הובאו בחשבון ע"י השמאים המכריעים בהליכים הקודמים הובאו בהתאם לתקופת השימוש החורג בלבד. כלומר עלויות ההתאמה נגזרו לתקופה של 5 שנים בלבד כל אחת, מתוך עלויות התאמה המיוחסות ל- 10 שנים ולא לצמיתות. למעשה, בתום כל תקופה עלויות אלו נשחקו כך ששווי המקרקעין חזר להיות שווי לתעשייה.

כתימוכין לכך, שמאית המבקשת מפנה להליכים קודמים שנערכו בנכס הנדון, במסגרת שומתו המכרעת של מר שמואל רוזנברג מיום 06/08/2015 ובמסגרת שומתו המכרעת מר אמנון נזרי מיום 04/04/2018.

בהתאם לכך, יש להפחית את עלויות ההתאמה המיוחסות לתקופת השימוש החורג מושא ההליך דכאן, לפי תעריף של כ- 1,000 ₪ למ״ר.

כתימוכין נוספים, שמאית המבקשת מפנה לשומות מכריעות נוספות שבוצעו בסביבת הנכס:

- בשומתו המכרעת של מר יצחק ברמן לנכס ברח׳ הבושם באזור התעשייה המערבי אשדוד, גו״ח 2451/14, נקבעו עלויות התאמה בסך 900 ₪ למ״ר לצמיתות - נכון למועד קובע 21/01/2014.

כמו כן, בשומתה המכרעת של גב׳ יעל הרון לנכס מושא הכרעתו של מר ברמן, שנערכה בגין בקשה נוספת לשימוש חורג, נקבעו עלויות התאמה בשיעור של 5% מעלויות ההתאמה שנקבעו בשומת ברמן לתקופה המבוקשת לשימוש החורג - נכון למועד קובע 11/08/2020.

כמו כן, מאחר ובתום תקופת השימוש החורג יש להשיב את הנכס לשימוש לתעשייה, יש להביא בחשבון עלויות השבה לתעשייה הכוללות בין היתר: עבודות ריצוף, חלוקה פנימית, הכנה למיזוג אוויר, דלתות כניסה ויציאה ועוד.

<u>שיעור היוון בכל מצב תכנוני</u>

שמאית המבקשת סבורה כי יש להביא בחשבון שיעור היוון לתעשייה של 6.5% ולמסחר 7.2%, זאת בהתחשב במיקום הנכס ובמאפייני הסביבה.

כביסוס לכך מפנה לסקירת שיעורי התשואה בנדל״ן העסקי שפורסמה ע״י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 17/02/2025. יצוין, כי הובאה בחשבון תוספת סיכון של 0.2% למסחר, זאת בהתחשב בכך שבמועד הקובע יש צורך בחידוש שימוש חורג מעת לעת.

<u>תחשיב שמאית המבקשת</u>

מצב קודם - שווי לתעשייה				
שטח במ״ר	**דמ״ש למ״ר לחודש**	**דמ״ש שנתיים למ״ר**	**שיעור היוון**	**סה״כ**
6,965.1	55	660	6.50%	70,722,554
שווי מצב קודם				**70,722,600**
מצב חדש - שווי למסחר ל- 5 שנים + שווי דחוי לתעשייה				
שטח במ״ר	**דמ״ש למ״ר לחודש**	**דמ״ש שנתיים למ״ר**		**סה״כ**
6,965.1	56.0	672		4,680,547
שווי רכיב המסחר לתקופת השימוש החורג, טרם ניכוי עלויות ההתאמה				19,088,834
עלויות התאמה לתקופה כוללת בת 10 שנים (1,000 ₪ למ״ר)				6,965,100
מקדם לתקופת השימוש החורג (5 שנים, ריבית 7.2%)				29.36%

עלויות התאמה מיוחסות לתקופת השימוש החורג	-2,045,232
שווי רכיב המסחר, לאחר התאמות	17,043,601
שווי דחוי לתעשייה ל-5 שנים (6.5%)	51,619,037
עלויות השבה בתום תקופת השימוש החורג (500 ₪ למ״ר, 5 שנים, 6.5%)	-2,541,847
שווי מצב חדש	**66,120,800**

לאור המוצג לעיל, שמאית המבקשת סבורה כי לא קיימת השבחה בגין הבקשה לשימוש חורג.

9.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאית המבקשת</u>

להלן תגובת שמאי המשיבה:

<u>דמי שכירות במצב הקודם</u>

נתוני השכירות עליהם התבססה שמאית המבקשת בחלקם קרובים לנמל, כאשר לחלק מהשטחים יש תוספת גובה. לפיכך, יש לבצע התאמה למיקום הנכס ולגודלו.

בהתאם לדיווח של חברת מגה אור אחזקות ביחס לנכס בגוש 2054 חלקה 8 וגוש 2057 חלקה 22, עולה כי דמי השכירות המתקבלים בנכס לרבעון 3/2023 הינם כ- 38 ₪ למ״ר. כמו כן, הנכס מתואם לאחסנה/לוגיסטיקה עם נגישות קרובה לנמל.

על מנת להתאים את הנכס הנדון לאחסנה/לוגיסטיקה יש לבצע התאמות רבות כגון: כניסה ויציאת משאיות, כמו כן בחלק ממרכזי האחסנה קיימות מערכות יקרות בתוך המבנה.

עוד מציינים שמאי המשיבה, כי רוב המבנה משמש למסחר, כך ששימוש חלקי לאחסנה במקום, עלול להשפיע לרעה על יתר ההכנסות במתחם.

<u>דמי שכירות למסחר במצב החדש</u>

שמאי המשיבה מציגים שומת IFRS מיום 31/12/2021 שנערכה לנכס הנדון. בהתאם למוצג בה, דמי השכירות למסחר צריכים להיות גבוהים יותר. כמו כן, יש להביא בחשבון הכנסות נוספות כתוצאה מפדיון/דמי ניהול וכד׳.

דמי השכירות למסחר באשדוד נעים בטווח שבין 60 ₪/למ״ר - 250 ₪/למ״ר, כאשר המחירים תלויים בגודל המבנה ובמיקומו.

<u>הוצאות התאמה</u>

הנכס בשימוש מסחרי החל משנת 1999 ועד היום, כאשר בהתאם להסכמי השכירות בנכס הנדון קיימות אופציות להארכה. עלויות ההתאמה כבר בוצעו לפני שנים רבות וקוזזו במסגרת שומות היטל השבחה קודמות שנערכו בנכס.

במסגרת הליכים קודמים שנערכו במתחם הנדון, קוזזו כבר מלוא עלויות ההתאמה.

בנוסף, בהתאם להסכמי השכירות בנכס, המשכירה ככל הנראה אינה נושאת בעלויות ההתאמה ולכן אין לקזז הוצאות אלו מהמצב החדש. ככל והשמאית המכריעה תביא בחשבון הוצאות התאמה החלות על השוכרת, יש להביא עלות זו בנוסף לדמי השכירות שמקבלת המשכירה.

<u>שיעור ההיוון</u>

בנכס הנדון קיים שוכר AAA, עם אופציות לשכירות לתקופה ארוכה. במצב זה שיעור ההיוון שצריך להיקבע לנכס מסוג זה במצב החדש הינו 6.5%, לעומת מצב קודם שאין שוכר לנכס מסוג וגודל כזה. לכן שיעור ההיוון במצב הקודם לתעשייה צריך להיות גבוה יותר.

בהתאם לשומת IFRS מיום 31/12/2021 שנערכה לנכס הנדון, נקבע כי שיעור ההיוון לשופרסל צריך להיות 6%, זאת מאחר ומדובר בשוכר מיוחד. זאת לעומת נכסים אחרים ששיעור ההיוון בהם הינו 7% - 8%.

לטענת שמאי המשיבה, ככל ומביאים בחשבון את הסכמי השכירות שחלים בנכס, יש להוון תקבולים אלו לפי שיעור היוון של 6% - 6.5%.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

מושא ההכרעה מהווה חלק מקומת קרקע של מבנה תעשייתי הממוקם בחלקה 67 בגוש 2452, בתחומו מתוכננת הארכת שימוש חורג לתקופה נוספת של 5 שנים מתעשייה למסחר.

המימוש שבנדון הינו בדרך של בקשה להיתר מס׳ 20240451 שנדונה ואושרה בוועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבה מס׳ 202410 בתאריך 03/12/2024.

המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו יום אישור הבקשה להיתר.

10.2. דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת

ההשבחה מחושבת עבור הארכת שימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה נוספת של 5 שנים, בשטח של 6,965.1 מ״ר מקומת הקרקע של מבנה קיים.

היתר הבניה להקמת המבנה ניתן בחודש נובמבר 1999, כאשר החל מחודש יולי בשנת 2000 ועד היום, אושרו ע״י הוועדה המקומית בקשות חוזרות ונשנות לצורך שימוש מסחרי של קומת הקרקע.

בין שמאי הצדדים קיימות מספר מחלוקות אשר הועלו במסמכים שהוגשו ובדיון, לגבי הסוגיות שלהלן:

א. נתוני שכירות במצב הקודם.
ב. נתוני שכירות למסחר במצב החדש.
ג. שיעור היוון לכל מצב תכנוני.
ד. עלויות התאמה מתעשייה למסחר.
ה. עלויות השבה ממסחר לתעשייה.

להלן התייחסותי לנקודות המחלוקת:

נתוני שכירות במצב הקודם

שמאי המשיבה קובעים דמי שכירות חודשיים למצב הקודם בסך 42 ₪/למ״ר, בעוד שמאית המבקשת סבורה כי דמי שכירות הראויים הינם בסך 55 ₪ למ״ר.

להן נתוני שכירות לנכסים מסביבת הנכס:

- עפ״י שומת מקרקעין מקיפה שנערכה ליום 31/12/2024, עבור נכס הממוקם בסמוך לנמל אשדוד בגו״ח 2054/8 ובגו״ח 2057/22, המהווה מרכז לוגיסטי הכולל קומת קרקע, מפלסי ביניים וקומה ראשונה, בשטח בנוי ברוטו של כ- 20,045 מ״ר, משולמים דמי שכירות שנתיים למקרקעין של כ- 11,475,000 ₪, המבטאים דמי שכירות חודשיים של **כ- 50 ₪ למ״ר**[7].

[7] שטחי הבניה בקומת הקרקע חושבו במקדם 1, ויתר שטחי הבניה בקומות גלריה/עליונות חושבו במקדם 0.5.

- עפ"י שומת מקרקעין מקיפה שנערכה ליום 31/12/2024, עבור נכס ברח' הבושם באזה"ת קריית איתנים באשדוד, בגו"ח 2451/14,19, מושכרים בין היתר, המבנים בפירוט שלהלן:

שימוש	תום תקופת שכירות	שטח סחיר במ"ר	דמי שכירות חודשיים
בתי קירור	מרץ-27	6,511	447,912
אחסנה	מאי-25	25,743	1,068,814
תעשייה ואחסנה	מרץ-29	2,521	98,397
סה"כ		34,775	1,615,123
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר			**46.44**

הערת החי"מ: כפי שעולה משומת המקרקעין המקיפה , תחזוקת הנכס מבוצעת על חשבון החברה, כאשר לא משולמים דמי ניהול נפרדים ע"י השוכרים. הגירעון הצפוי בגין הוצאות ניהול ותחזוקה שוטפת לשנת 2024 נאמד בסך כ- 250 אלף ₪.

- עפ"י שומת מקרקעין מקיפה שנערכה ליום 31/12/2024, עבור נכס ברח' האומן 16 באזה"ת קריית איתנים באשדוד, בגו"ח 2451/9, מושכרים מבני אחסנה בשטחים סחירים של כ- 18,640 מ"ר, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך **כ- 37** ₪ **למ"ר**.

- עפ"י שומת מקרקעין מקיפה שנערכה ליום 31/12/2024, עבור מתחם "סיטי טק", ברח' הבושם 3-5 באזה"ת קריית איתנים באשדוד, בגו"ח 2452/11-14, מושכרים בין היתר, חללים בקומת הקרקע לשימושי אחסנה, מעבדות ומשרדים, בפירוט שלהלן[8]:

קומה / מס' מבנה	שימוש	שטח סחיר במ"ר	דמי שכירות חודשיים
קרקע / 1	אחסנה	1,482	66,863
קרקע / 2	מעבדות/משרדים	1,400	74,425
קרקע / 3	אחסנה	908	36,973
	משרדים	770	30,120
סה"כ		4,560	208,381
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר			**45.70**

- עפ"י שומת מקרקעין מקיפה שנערכה ליום 31/12/2024, עבור מתחם "סיטי טק", דווח כי בנכס תעשייתי הממוקם באזור תעשייה ניר גלים, מושכרים שטחי אחסנה ולוגיסטיקה בהיקף של כ- 25,000 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- **40** ₪ **למ"ר**.

[8] יצוין כי נתונים אלו הובאו בעצימות נמוכה, שכן, כוללים בחלקם שימושי משרדים שאינם מהווים את השווי המיטבי בנכס הנדון.

- עפ"י שומת מקרקעין מקיפה שנערכה ליום 31/12/2024, עבור מתחם "טבע מדיקל" ברח' האורגים 8 פינת רח' היהלומים באזה"ת קריית איתנים באשדוד, בגו"ח 2452/52,54,55, מושכרים בין היתר, המבנים בפירוט שלהלן[9]:

שימוש	תום תקופת שכירות	תום תקופת אופציה	שטח סחיר במ"ר	דמי שכירות חודשיים
אחסנה	ינו-26	ינו-29	551	38,304
תעשייה/משרדים	דצמ-32	דצמ-47	2,319	154,388
סה"כ			2,870	192,692
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר				**67.14**

- עפ"י נתונים מתוך הדוחות הכספיים לנכסי מקרקעין של חברת "דורסל (ב.א.ז) בע"מ" למועד 31/12/2024, עולה כי לנכס ברחוב המכולות פינת נתיבי ים בעורף הנמל באשדוד, דמי השכירות הממוצעים למרכז לוגיסטי בשטח כ- 12 אלף מ"ר עומדים על כ- **52.5** ₪ **למ"ר**[10].

- עפ"י שומת מקרקעין מקיפה שנערכה ליום 31/12/2024, עבור נכס ברח' הבושם באזה"ת קריית איתנים באשדוד בגו"ח 2451/14,19, מדווח כי באזור התעשייה "קריית איתנים", נחתמו חוזי שכירות לנכסי תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה בדמי שכירות חודשיים בגבולות של 35 ₪ עד 50 ₪ למ"ר/חודש, כתלות בשטח המושכר, משך חוזה השכירות, ההשקעות שבוצעו בנכס, גיל המבנה, רמת הגמר, גובהו וכד'.

- בהתאם לסקירת נתוני היצע מסביבת הנכס[11], שטחי תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה מוצעים להשכרה במחירים שנעים בין 45 ₪/מ"ר עד 60 ₪/מ"ר, בהתאם למיקום, גובה המבנה ונגישות (הנתונים הינם לפני הפחתה בגין מו"מ).

בהתאם לשקלול הנתונים המפורטים לעיל ובהתחשב בכלל מאפייני המבנה לרבות גובהו, שטחו, מיקומו ומצבו הפיזי, הסתמכתי על דמי שכירות חודשיים למצב הקודם **בסך של 48** ₪ **למ"ר.**

[9] יצוין כי נתונים אלו הובאו בעצימות נמוכה, שכן, כוללים בחלקם שימושי משרדים שאינם מהווים את השימוש המיטבי בנכס הנדון.
[10] כמצוין בעמ' 36 לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2024.
[11] טווח המחירים מבוסס על סקירת שמאית המבקשת ועל שומות מקיפות (IFRS) שנערכו לנכסים בסביבת הנכס.

נתוני שכירות למסחר במצב החדש

שמאי המשיבה מתבסס על דמי שכירות חודשיים במצב החדש למסחר בסך 56 ₪ למ״ר ושמאית המבקשת אינה חולקת על כך.

מניתוח חוזי השכירות העדכניים בנכס ובהסתמך על נתונים כספיים שהוצגו ע״י שמאית המבקשת, עולים הנתונים הבאים:

חוזה שכירות ל״סופר-מרקט שופרסל״

בהתאם לדיווח מטעם המבקשת, דמי השכירות ששולמו ע״י חב׳ שופרסל בחודש דצמבר 2024 הינם בסך 472,296 ₪ + מע״מ (ללא דמי ניהול).

להלן פירוט השטח המושכר עפ״י תשריט מדידה עדכני שנמסר ע״י שמאית המבקשת:

תיאור	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ
חנות[12]	5,938.42	1	5,938.4
מחסנים	984.96	1	984.96
שירותים, מדרגות, ממ״ד ומעברים	201.7	1	201.70
גלריות	900	0.5	450.00
שטח פריקה וטעינה	1,114.34	0.5	557.17
סה״כ במ״ר	9,139.42		**8,132.25**

בהתחשב בשטח המושכר המדווח, מתקבלים דמי שכירות חודשיים המבטאים תמורה **בסך כ-58 ₪ למ״ר**.

חוזי שכירות ליתר החנויות ב״מתחם מנרב-סנטר״

חנות	מועד חתימה	שטח מושכר במ״ר	שכ״ד 12/2024 (ללא דמי ניהול)
אולם אירועים ״HILA״[13]	אוק-18	480	34,829
טרקלין חשמל (כולל הכנסות מפדיון)	אוג-21	390	43,368
חנות מזון לבעלי חיים	אוק-23	134	9,086
חנות אלקטרוניקה	דצמ-18	139	10,498
פרפקט ליין	ינו-16	993	40,972
סה״כ		**2,136**	**138,752**
דמי שכירות ממוצעים למ״ר			**64.96**

[12] שטח השימוש החורג לחנות ״שופרסל״ עפ״י תוכנית ההיתר הינו 5,154.4 מ״ר. עם זאת, לצורך ניתוח חוזה השכירות הנחתי על הצד הזהיר את השטח המדווח הנ״ל.

[13] מתוך התמורה החודשית, נוטרלו דמי ניהול מקובלים במתחם לפי תעריף של 10.8 מ״ר/חודש, בהצמדה למדד ובתוספת מע״מ כדין.

- בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ליום 31/12/2024, שנערכה למתחם הנדון "מנרב-סנטר", מדווח כי בקומת הקרקע של המבנה הראשי, חלים חוזי השכירות בפירוט שלהלן:

סעיף	שטח במ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמ"ש למ"ר
חנויות + אולם אירועים	2,042	121,318	59
חנות בעלי חיים	134	9,120	68
שופרסל	7,936	472,296	60
סה"כ	10,112	602,734	**59.61**

בהתחשב במכלול הסקירות שהוצגו לעיל, התבססתי על דמי שכירות חודשיים למסחר במצב החדש **בסך 59** ₪/**למ"ר.**

<u>שיעור היוון לכל מצב תכנוני</u>

שמאי המשיבה מתבססים על שיעור היוון של 7% במצב הקודם ו- 7.2% במצב החדש.

מנגד, שמאית המבקשת סבורה כי יש לקבוע שיעור היוון של 6.5% במצב הקודם ו- 7.2% במצב החדש.

<u>שיעור היוון לתעשייה במצב קודם</u>:

עפ"י סקירת השמאי הממשלתי לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2024, נצפה כי שיעור התשואה הממוצע לנכסי תעשייה ולוגיסטיקה הינו 6.50%.

מאותו הדו"ח עולה כי המלחמה שהחלה באוקטובר 2023 חיזקה את הביקוש לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה, בעיקר בשל השיבושים בשרשראות האספקה העולמיות. מצב זה תרם להמשך מגמת היציבות בענף ולשמירה על רמות ביקוש גבוהות.

להלן סקירת שיעורי תשואה שנלקחו בשומות IFRS לנכסים מהסביבה:

- בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ליום 31/12/2024, עבור נכס תעשייתי ברח' הבושם באזה"ת קריית איתנים באשדוד, בגו"ח 2451/14,19, נקבע שיעור תשואה של 6.5% לשטחים מושכרים עם תפוסה יציבה ודמי שכירות מקובלים בשוק.
- בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ליום 31/12/2024, עבור מתחם לשטחי אחסנה, תעשייה ומשרדים ברח' האורגים 8 פינת רח' היהלומים באזה"ת קריית איתנים באשדוד, בגו"ח 2452/52,54,55, נקבע שיעור תשואה של 6.25% לשטחים המושכרים בדמי השכירות המקובלים בשוק.

- בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ליום 31/12/2024, עבור נכס ברח' האומן 16 באזה"ת קריית איתנים באשדוד, בגו"ח 2451/9, נקבע שיעור תשואה של 6.2% לשטחי אחסנה המושכרים בדמי השכירות המקובלים בשוק עם רמת סיכון נמוכה.
- בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ליום 31/12/2024, עבור מתחם "סיטי טק", ברח' הבושם 3 - 5 באזה"ת קריית איתנים באשדוד, בגו"ח 2452/11-14, נקבע שיעור תשואה של 7% לשטחי אחסנה ומשרדים מושכרים.

בהתחשב בסקירה המוצגת לעיל, קיבלתי את טענת שמאית המבקשת לפיה במצב הקודם יש להתבסס על **שיעור תשואה של 6.5%.**

<u>שיעור היוון למסחר במצב חדש</u>:

עפ"י סקירת השמאי הממשלתי לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2024, נצפה כי שיעור התשואה הממוצע לנכסי מסחר הינו 7.0%.

מאותו הדו"ח עולה כי שוק הנדל"ן המסחרי הושפע בעיקר מהעלאות הריבית, שהובילה להתמתנות בצריכה הפרטית, השפיעה על ההכנסות בענף וגרמה לירידה מסוימת בדמי השכירות בעיקר בקניונים ובמרכזים מסחריים גדולים.

באם נבחן את נתוני השכירות שסוקרו ביחס לשיעור התשואה הבסיסי במשק, נראה כי הנכס הנדון מושכר בתפוסה גבוהה ויציבה לטווח בינוני וארוך[14], עם תמהיל שוכרים הכולל: סופרמרקט (חנות עוגן), חשמל, אלקטרוניקה, בילוי ופנאי, ריהוט וחנות בעלי חיים.

לטענת שמאית המבקשת יש להגדיל את שיעור ההיוון למסחר, בשל תוספת הסיכון והצורך בחידוש השימוש החורג מעת לעת.

לגישתי טענה זו מוטעית בבסיסה, שכן השימוש החורג במהותו נועד עבור שימוש זמני במקרקעין. לעניין זה יפה הפסיקה ב**עע"מ 9914/03 יעקב גולדשטיין נ' חנה היימס** (סע' 5 לפסה"ד):

> "שימוש חורג הוא מטבעו שימוש המוגבל בזמן. כמאמר סעיף 148 לחוק: "היתר לשימוש חורג מתכנית יינתן לתקופה מוגבלת מראש". מתן היתרים חוזרים ונשנים לשימוש חורג, באופן שהתקופה המצטברת הינה כה ארוכה, אינו מתיישב עם יסודותיו של החוק. הדרך הראויה והנכונה היא להביא לשינוי ייעוד על דרך קבלתה של תוכנית חדשה..."

באותו עניין אציין כי ההפך הוא הנכון, עצם אישורה של הבקשה להיתר בענייננו, <u>משמרת</u> את הציפייה המתמשכת של שימוש חורג למסחר גם בעתיד ובכך מעלה את שווי הנכס.

[14] חוזה השכירות לחב' שופרסל המהווה "שוכר מהותי" במתחם נערך לראשונה בשנת 1999, חוזה השכירות לחב' טרקלין חשמל נערך לראשונה בשנת 2001 וחוזה השכירות לחנות החיות נערך לראשונה בשנת 2008.

יתרה מכך, ככל ולא הייתה ניתנת אורכה של שימוש חורג לתקופה נוספת - אי הוודאות הייתה גבוהה יותר. אזור התעשייה מצוי בהאצה של שימושי מסחר בקומת הקרקע, עם מתווה עתידי של הפיכתו לאזור עם שימושים מעורבים[15]. השבת המבנה לייעודו המקורי, תלווה בחשש שמה בעתיד השימוש התעשייתי בקומת הקרקע לא יהווה עוד את הניצול המיטבי במקרקעין.

לצורך גישת ההשבחה, אסתייע בפסיקה העדכנית שנתנה ביום 30/03/2025 ב**ערר (מרכז) 8032-05-24 ב.ס.ר בלינסון סנטר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה**:

> "... הגישה האידיאלית להערכת השפעתו של שימוש חורג מתכנית על שווי הקרקע היא להתייחס אליו כהרחבת אפשרויות ניצול זמנית ("שימוש ביניים"), תוך יישום שיטת הדלתא.
>
> גישה זו משווה את ערך הקרקע במצב התכנוני הקיים לפני ואחרי מתן ההיתר לשימוש החורג, תוך הכללת השפעות היוון ודחייה המתאימות לאופיו הזמני של השימוש. בכך מובטחת החלה מדויקת של היטל ההשבחה, כך שיחול אך ורק על ההתעשרות הנובעת מהפעולה התכנונית עצמה, מבלי לגרוע מערכו הבסיסי של הנכס."

באם ניצמד לעקרונות הפסיקה העדכנית בנושא, יש לערוך את היטל ההשבחה בגין שימוש חורג לתקופה של 5 שנים מתעשייה למסחר, ללא התחשבות בציפייה הכללית לאורכות נוספות.

לפיכך, לצורך אומדן היטל ההשבחה יש להוון את זרם התקבולים הצפוי שיבטא את אופיו הזמני של השימוש המסחרי.

להלן סקירת שיעורי תשואה שנלקחו בשומות IFRS לנכסים מהסביבה:

- בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ליום 31/12/2024, שנערכה למתחם הנדון "מנרב-סנטר", דמי השכירות שהתקבלו מסופר-מרקט שופרסל ומחנות בעלי החיים הוונו לפי שיעור תשואה של 6.2%, כאשר יתר שטחי המסחר הוונו לפי שיעור של 7.1%.
- בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ליום 31/12/2024, שנערכה למתחם מסחרי "סטאר סנטר", ברח' ברח' ז'בוטינסקי 45 פינת שד' ויצמן, בגו"ח 2062/74-76, נקבע שיעור תשואה של 6.45% לדמי השכירות החודשיים בחוזי שכירות קיימים/חדשים של שטחי המסחר.

בהתחשב בסקירה המוצגת לעיל, לצורך היוון דמי השכירות לתקופת השימוש החורג, התבססתי במצב החדש על הצד הזהיר על **שיעור תשואה של 7%**.

[15] לעניין זה ראה תוכניות בהכנה מס' 603-0199398 ו- 603-0725374.

<u>עלויות התאמה מתעשייה למסחר</u>

שמאית המבקשת נסמכת על שומות מכריעות קודמות שבוצעו בנכס הנדון, ומביאה בחשבון עלויות התאמה חלקיות לתקופת השימוש החורג.

במהלך הדיון מציינת שמאית המבקשת כי בהליכים קודמים עלויות ההתאמה יוחסו ל- 10 שנים ולא לצמיתות ולכן יש להביאם בחשבון בפעם נוספת גם בהליך דכאן. עוד מציינת, כי מאחר ואותן עלויות נשחקו, נותר מבנה שיש להשקיע בו עלויות התאמה נוספות כדי להכשירו למסחר.

לקומת הקרקע ניתנו היתרים חוזרים ונשנים לשימוש חורג למסחר החל משנת 1999 ועד היום. במועד הקובע לשנת 2024, קיימות בתחומה יחידות מסחריות בתפוסה מלאה וברמת גמר מלא.

סוגייה זו מצריכה מהשמאי לפעול לאו דווקא בשיטות שהיו מקובלות לאורך היסטורית החיוב של הנכס. יש להעריך את היטל ההשבחה באופן שישקף את ההתעשרות שחלה בפועל במקרקעין הספציפי בגין אותה פעולה תכנונית.

בשנת 2000 ניתן שימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 10 שנים, במסגרתו נעשתה שומה מוסכמת, כאשר סביר שסכום ההיטל שולם לוועדה.

בשנת 2010 ניתנה הארכה נוספת לשימוש חורג במסגרתה נערכה שומה מכרעת ע"י מר שמואל רוזנברג. השמאי המכריע התבסס על עלות התאמה מתעשייה למסחר בסך 570 ₪, אשר הועמסה על תקופה יחסית של 5 שנים מתוך 10 שנים. כמו כן, בתחשיב השווי ציין כי תקופת זמן כוללת בת 10 שנים מהווה את "אורך השנים הממוצע של עלויות ההתאמה".

בשנת 2015 ניתנה הארכה נוספת לשימוש חורג במסגרתה נערכה שומה מכרעת ע"י מר אמנון נזרי. השמאי המכריע הבהיר כי לא ניתן להתעלם מקביעות שנתנו בהליך קודם. בהתייחס לעובדה שמר רוזנברג הכיר בחלק יחסי של עלויות ההתאמה ולא בעלויות המלאות - קבע כי יש להכיר בחלק הנותר של עלויות ההתאמה לתקופת השימוש החורג הנוכחית. כמו כן, עלות ההתאמה חושבה עבור חלק יחסי של 5 שנים נוספות, לפי עלות התאמה בסך 800 ₪ למ"ר.

מעיון בתיק הבניין עולה כי מעבר למימושים אלו, אושר במסגרת היתר בניה מס' 20180847 מיום 05/11/2019, הארכת השימוש החורג לתקופה נוספת, לגביה לא הובאו לידי ממצאים הנוגעים לאופן החיוב בהיטל השבחה.

לסיכום, הכרעות קודמות שנערכו בנשוא ההחלטה, הביאו בחשבון עלויות התאמה מלאות מתעשייה למסחר, זאת תחת ההנחה כי קיים "אורך חיים ממוצע" לעלויות מהסוג הנ"ל.

הנחה לפיה הסבת מבנה לשימוש אחר היא פעולה נשחקת הקצובה בזמן ואותה יש לבצע פעם אחר פעם - אינה עושה כל הגיון. שטח בבניין שהוסב במלואו למסחר, לא יחזור לייעודו הקודם מבלי פעולת השבה, אשר בפועל לא נעשתה בשטח הנדון.

מהתרשמותי במועד הקובע לחודש דצמבר 2024, הארכת השימוש החורג אינה כרוכה בעלויות התאמה נוספות. הסבת קומת הקרקע לשימוש מסחרי שנעשתה בתחילת שנות ה-2000, ייצרה יתרון מתמיד עם שכירויות ארוכות טווח.

ככל וקיים פחת בגין מצבו התחזוקתי של המבנה (בהבחנה מעלויות התאמה) - אזי חיסרון זה מגולם בגובה דמי השכירות המשולמים ע"י השוכרים בנכס.

לפיכך, לצורך אומדן היטל ההשבחה בגין השימוש החורג לא הובאו על ידי עלויות ההתאמה.

<u>עלויות השבה ממסחר לתעשייה</u>

שמאית המבקשת סבורה כי יש להביא בחשבון עלויות השבה ממסחר לתעשייה בדחיה עד לתום תקופת השימוש החורג.

בעניין זה אציין כי אני מסכימה עם גישתה הכללית של המבקשת לפיה השימוש החורג הינו אקט תכנוני מוגבל מראש.

עם זאת, בהתחשב במאפייני המקרקעין ובכך שאין צורך בהתאמת המבנה לתקופת השימוש החורג, ככל וקיימת עלות השבה במצב החדש לצורך שימוש המבנה בייעודו המקורי לתעשייה - אזי יש להפחית עלות זו גם מהמצב הקודם.

במצב החדש יש לקבוע את עלויות ההשבה בדחייה של 5 שנים עד לתום תקופת השימוש החורג, בעוד שבמצב הקודם יש להפחית את עלויות אלה כהוצאה מיידית לצורך השכרת המבנה כתעשייה.

מאחר ולא הוכחה על ידי הצדדים כי קיימת הצדקה להפחתה זו ועל מנת לייתר מחלוקות נוספות, פעלתי על הצד הזהיר ועל כן בתחשיב ההשבחה לא הובאו בחשבון עלויות השבה בשני מצבי התכנון.

10.3. <u>תחשיב</u>

מהות	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר	שיעור היוון	סה"כ
<u>מצב קודם - תעשייה</u>				
ערך נוכחי לתקופה של 5 שנים	6,965.10	48	6.5%	16,672,160
<u>מצב חדש - מסחר</u>				
ערך נוכחי לתקופה של 5 שנים	6,965.10	59	7.0%	20,219,266
השבחה בש"ח				**3,547,000**

11.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי בדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברחוב הבושם 11 פינת רח' בעלי המלאכה 31, אזה"ת קריית איתנים באשדוד, הידוע כחלק מחלקה 67 בגוש 2452**, חלה השבחה עקב שימוש חורג מתעשייה למסחר, עפ"י השטחים המבוקשים בבקשה להיתר המפורטת לעיל, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה בש"ח	היטל השבחה
לשימוש חורג בקשה	03/12/2024	3,547,000	1,773,500

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

12.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

