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

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

**מריאל מטטוב**
שמאית מקרקעין, כלכלנית
**MARIEL MATATOV**
appraiser@Economist

**ספיר ברוקנר אורן**
שמאית מקרקעין, כלכלנית
**SAPIR BRUCKNER OREN**
appraiser@Economist

**יובל בלנגא**
שמאית מקרקעין, כלכלנית
**YOVEL BLANGA**
appraiser@Economist

**מאור שמואל**
B.A בנדל"ן ושמאות מקרקעין
**MAOR SHMUEL**
B.A. social sciences
Real estate@appraisals

**פרח גולדווסר**
כלכלנית
**PERAH GOLDWASER**
Economist

**לי עדי**
כלכלנית
**LEE ADI**
Economist

בס"ד

| | |
|---|---|
| תאריך עברי | : כ"ה בסיוון תשפ"ד |
| תאריך לועזי | : 01/07/2024 |
| מס' מינוי | : 357-2024 |
| מספרנו | : 20240020 |

**תאריך שליחה**

**לצדדים** : **04/09/2024**

לכבוד המבקש,
יואל הנדסה אזרחית והשקעות בע"מ
הגב' רלי טרייסטמן אגמי - שמאית מקרקעין
דוא"ל: offive@traistman.co.il
להלן: "המבקש"

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית לתכנון ובנייה אשקלון
מר ארז ישר - שמאי מקרקעין
דוא"ל: erezyashar3@gmail.com
להלן: "המשיבה"

# החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

**גוש 3065 חלקה 23**

**מגרש מס' 33A עפ"י תב"ע 94/101/02/4**

**רחוב חוצות היוצר 18,**

**אזור התעשייה הדרומי, אשקלון**



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

## 1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשקלון (להלן: "המשיבה"), לבין יואל הנדסה אזרחית והשקעות בע"מ (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש של הזכויות בנכס הנדון, זאת בדרך של הקלה ואישור לשימוש חורג, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

## 2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 15/01/2024 שנערכה ע"י מר ארז ישר - שמאי מקרקעין על צרופותיה.

2.2. תגובת המשיבה מיום 03/06/2024 לשומת המבקש מיום 02/05/2024.

מבקש:

2.3. עמדת שמאית המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 02/05/2024, שנערכה ע"י הגב' רלי טרייסטמן אגמי - שמאית מקרקעין, על צרופותיה.

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

## 3. המועד הקובע לשומה:

| מהות ההשבחה | המועד הקובע[1] |
|---|---|
| הקלה ושימוש חורג | 02/05/2023 |

[1] יום אישור ההקלה והשימוש החורג ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשקלון.



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

## 4. פרטי המקרקעין:

| | | |
|---|---|---|
| מהות הנכס | : | מגרש עליו בנוי מבנה תעשייה. |
| כתובת הנכס | : | רח' חוצות היוצר 18, אזור התעשייה הדרומי, אשקלון. |
| מס' מגרש | : | 33A עפ"י תכנית 94/101/02/4. |
| גוש | : | 3065. |
| חלקה | : | 23 (מספר ישן - 4). |
| שטח החלקה הרשום | : | 6,861 מ"ר, עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות (פלט אינטרנט). |
| זכויות משפטיות | : | חכירה מהוונת. |

## 5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 16/06/2024, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.
הנכס הוצג ע"י מר יאיר לוי ת.ז. 058255209, אשר הציג עצמו מבעלי הזכויות בנכס.

## 6. דיון מקצועי:

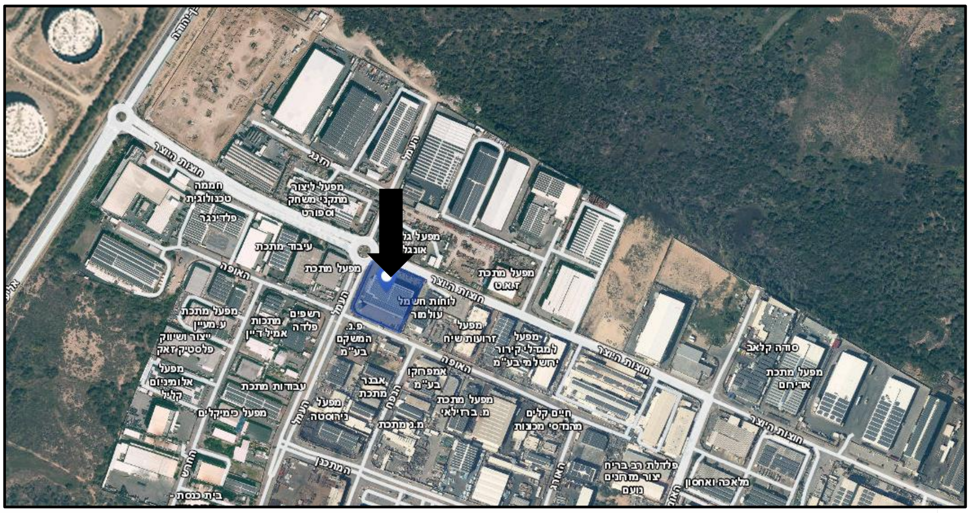
בתאריך 20/06/2024 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

## 7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב חוצות היוצר 18, אזור התעשייה הדרומי, אשקלון.
אזור התעשייה הדרומי באשקלון ממוקם בחלקה הדרומי של העיר ומתאפיין ברובו במפעלי ייצור שונים, שטחים מסחריים, מפעלי מלאכה וכד'.
סביבת הנכס מאופיינת במפעלי ייצור שונים, שטחים מסחריים, תחנות תדלוק, תעשייה כבדה וכד'.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "Govmap":



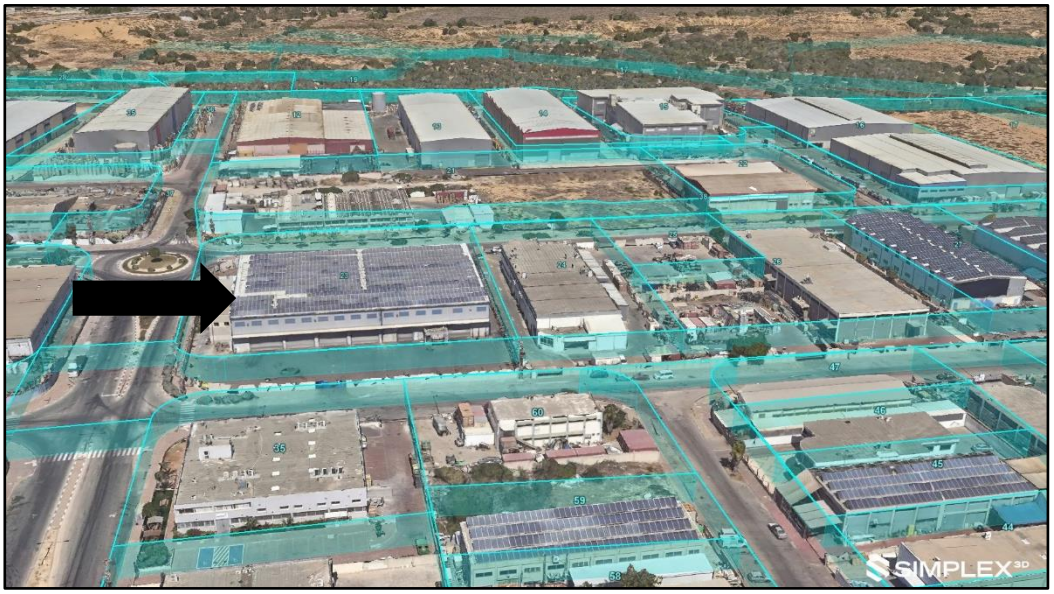


תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7.2. <u>תיאור החלקה/המגרש</u>:

- שטחה הרשום של חלקה 23 בגוש 3065 הינו 6,861 מ"ר.
- לחלקה צורה רגולרית, דמוית ריבוע.

<u>להלן איתור סביבת הנכס על גבי תצלום אווירי מתוך אתר "SIMPLEX"</u>:




<u>להלן תמונה להמחשה אשר צולמה ביום הביקור בנכס</u>:





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

## 8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

- על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 24/04/2024 עולה כי שטחה הרשום של חלקה 23 (מס' ישן - 4) בגוש 3065, הינו 6,861 מ"ר.
- זכויות הבעלות רשומות על שם מדינת ישראל, בשלמות.
- על כל הבעלים רשומה חכירה ראשית - העברת שכירות, בתנאי שטר 11281/2019/1 לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום 25/05/2056, על שם:

  יואל הנדסה אזרחית והשקעות בע"מ ח.פ. 511856957, החלק בזכות: 1/3.

  מאיר סרוסי השקעות בע"מ ח.פ. 515288280, החלק בזכות: 1/3.

  יאיר לוי אסטרטגיה בע"מ ח.פ. 513195388, החלק בזכות: 1/3.

  קיימת הגבלה בהעברה ובירושה, בשלמות.
- על כל החוכרים רשומה משכנתה מדרגה ראשונה מיום 28/08/2019, לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ח.פ. 520029083.

שמות הלווים: יואל הנדסה אזרחית והשקעות בע"מ ח.פ. 511856957, מאיר סרוסי השקעות בע"מ ח.פ. 515288280 ויאיר לוי אסטרטגיה בע"מ ח.פ. 513195388, על סך 12,870,000 ₪, בשלמות.



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

8.2. <u>חוזה חכירה מהוון</u>:

הובא לעיוני חוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם ביום 10/02/2019 בין רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המחכירה") לבין מר עבודות מתכת בע"מ[2] (להלן: "החוכר"), ממנו עולים בין היתר, הפרטים כדלקמן:

| | |
|---|---|
| המקום | : אשקלון. |
| גוש רשום | : 3065. |
| חלקות | : 23 (בשלמות). |
| השטח | : 6,861 מ"ר בערך. |
| מגרש מס' | : 33A עפ"י תכנית מפורטת מס' 94/101/02/4. |
| תקופת החכירה | : 49 שנים החל מיום 26/08/2007 ותסתיים ביום 25/05/2056. |
| תקופת חכירה נוספת | : 49 שנים תחל בתום תקופת החכירה. |
| מטרת החכירה | : **תעשייה**[3]. |
| קיבולת בנייה | : 2,700 מ"ר מבונים. |
| דמי החכירה | : דמי החכירה השנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכירה בסך 164,948.84 ₪.<br>דמי השימוש המהוונים שהופקדו בידי המחכירה לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו, ייחשבו כתשלום דמי החכירה המהוונים. |
| ערך היסודי של המגרש | : 532,093.02 ₪. |
| מדד היסודי | : מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה. |
| יעוד | : אזור תעשייה. |

8.3. <u>חוזה שכירות בלתי מוגנת</u>:

הוצג בפניי חוזה שכירות בלתי מוגנת מס' 5008270 מכר שנערך ונחתם בירושלים ביום 24/09/2020 בין יואל הנדסה אזרחית והשקעות בע"מ ח.פ. 511856957, מאיר סרוסי השקעות בע"מ ח.פ. 515288280 ויאיר לוי אסטרטגיה בע"מ ח.פ. 513195388 (להלן: "המשכיר") לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מנהל הדיור הממשלתי (להלן: "השוכר") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- המשכיר הינו הבעלים או בעל זכויות חכירה לדורות והינו המחזיק הבלעדי של המבנה הקיים או שטחים במבנה (המבנה כולו ייקרא להלן: "המבנה" והשטחים שבבעלות המשכיר יקרא להלן: "שטחי המשכיר").
- המבנה נמצא בעיר אשקלון ברח' חוצות היוצר 18 , אזור תעשייה דרומי, גו"ח 3065/23.

[2] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, זכויות החכירה רשומות על שם יואל הנדסה אזרחית והשקעות בע"מ, מאיר סרוסי השקעות בע"מ ויאיר לוי אסטרטגיה בע"מ זאת בחוסר הלימה לאמור בחוזה החכירה המהוון.
מצב הזכויות הינו בהתאם להסכמת הצדדים והאמור הינו **<u>לצרכי החלטה זו בלבד</u>**. יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית וכי אין באמור בהחלטה זו לקבוע דבר אודות הזכויות הקנייניות במקרקעין.

[3] בהתאם לחוזה החכירה כאמור הנכס בייעוד תעשייה אולם מבוקש שימוש חורג לאחסנה. מצב הזכויות הינו בהתאם להסכמת הצדדים והאמור הינו לצרכי החלטה זו בלבד. החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית ואין באמור בהחלטה זו לקבוע דבר אודות הזכויות הקנייניות במקרקעין.



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

- בתוך שטחי המשכיר נמצא שטח בנוי של כ- 1,500 מ"ר ברוטו בקומת הקרקע ושטח חצר תפעולית בצמוד למבנה, שייעודו תעשייה (להלן: "המושכר").
- **התכנית החלה על המקרקעין מגדירה את ייעוד הקרקע לתעשייה (ללא שימוש מותר לאחסנה)**, והמשכיר מתחייב להסדיר את המושכר על חשבונו ועל אחריותו, בשלב הראשון, **בהליך של שימוש חורג לתקופה שלא תעלה על 24 חודשים** מיום מסירת המושכר כך שיתאים לייעדו ולשימוש הנדרש **<u>לאחסנה</u>** (להלן - היעוד המוסכם) במהלך תקופה זו, ישלים המשכיר את התאמת השימוש לשימוש <u>לאחסנה</u> הנדרש ע"י השוכר בהתאם למפורט בהסכם.
- תקופת השכירות היא למשך 10 שנים מיום מסירת החזקה במושכר.
- לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות **<u>בחמש</u>** תקופות נוספות של עד שנה כל אחת באותם תנאים.
- דמי השכירות הבסיסיים יהיו **<u>33</u> ₪ <u>למ"ר</u>** מחסן בנוי לחודש בתוספת מע"מ כחוק.

**המחיר הנ"ל כולל את זכות השימוש בחצר התפעולית המשותפת וכי לא ישולמו תשלומים נוספים עבור השימוש בחצר התפעולית.**

דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד כמפורט בהסכם.

- המשכיר מתחייב לתת שירותים בגין השטחים המשותפים והפנימיים במנה ובחצר התפעולית לרבות המערכות והמתקנים המשרתים את השטחים המשותפים. כל משרד ממשלתי המחזיק בשטחים במבנה או המשרד הממשלתי המחזיק בשטח הגדול ביותר במבנה כפי שיודיע למשכיר מנהל הדיור מדי פעם (להלן: המשתמש) ישלם למשכיר סכום קבוע (Fixed price) של **7** ₪ למ"ר בנוי לחודש עבור **ניהול, תחזוקת השטחים המשותפים והפנימיים וניקיון פנים, בגין השירותים שהמשכיר ייתן (להלן:** דמי ניהול, תחזוקה וניקיון) כפי שייקבע על ידי הממונה לניהול התחזוקה הארצי בדיור הממשלתי (להלן: **הממונה על התחזוקה**) הממונה על התחזוקה רשאי לקבוע כי סל השירותים לא יכלול גם שירותי ניקיון ו/או תחזוקת פנים המושכר. תשלום דמי התחזוקה והשירותים שיינתנו בפועל יהיו על בסיס נוסח חוזה ניהול ותחזוקה בשינויים המחויבים והוא ייתחם בין המשכיר לבין המשתמש. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן.
- כדי להבטיח תכנון וביצוע עבודות ההתאמה על ידי המשכיר כנדרש לפי תכניות העבודה המאושרות ובהתאם ללוח הזמנים המאושר וכדי להבטיח המצאת כל האישורים הנדרשים לפי סעיף 6.א הלן יפקיד המשכיר בידי השוכר במעמד חתימת חוזה זה ערבות בנקאית כערבות ביצוע (להלן הערבות), בנוסח שדוגמתו מופיעה בתוספת השנייה לחוזה זה בסכום ששיעורו שווה ל- <u>250</u> ₪ צמוד למדד של חודש אוגוסט 2020 לכל מ"ר ברוטו של המושכר.

על הערבות להיות בתוקף עד מועד שהינו 30 ימים מהווים המשוער כמועד לסיום ביצוע העבודות והיא תחודש מדי פעם בהתאם לקצה ביצוע העבודות בפועל עפ"י דרישת השוכר. אי חידוש הערבות לפי הדרישה של השוכר תעניק לשוכר זכות לחלט את הערבות ו/או לבטל חוזה זה וזאת בלי לפגוע בכל הזכויות האחרות של השוכר עפ"י דין ולפי חוזה זה.


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

## 9. מצב תכנוני[4]:

**מצב קודם**

**9.1. תכנית 101/02/4:**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2023 מיום 04/07/1974.

התכנית מסווגת את הנכס מושא חוות הדעת בייעוד "אזור תעשייה".

תכליות מותרות:

כל המחסנים, המלאכות והתעשיות בתנאי שנתקבל אישור מאת הוועדה המקומית.

תוכן תוכנית מפורטת לקביעת פירוט התכליות.

שטחי ירק ומשתלות.

הוראות בנייה לתעשייה:

מרווחים מינימליים: קדמי וצדדי - 5 מ', אחורי - 10 מ'.

גובה בניין: לפי צורך התעשייה.

גודל המגרש: בהתאם לתכנית מפורטת.

אחוזי בנייה בקומה: 50% ו- 10% סככות בבניין של קומה 1.

**9.2. תכנית מס' 161/03/4:**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 2228 מיום 17/06/1976.

הנכס מושא חוות הדעת מסווג בחלקו בייעוד "דרך או כביש חניה" ובחלקו "אזור תעשייה".

רשימת היעדים:

שטחים למבני תעשייה (צבע סגול) ישמשו למבני תעשייה ומבני עזר אשר מטרתם לשרת ישירות את היעוד הנ"ל, אחסנה ומוסכים.

**9.3. תכנית 23/101/02/4:**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2762 מיום 12/11/1981.

מטרת התכנית קביעת תקן חניה לעיר לפי היעודים.

להלן תקן החניה לתעשייה ומלאכה:

| יעוד | מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל (במ"ר) | חניה תפעולית- מקום חניה אחד למשאית לכל (במ"ר) |
|---|---|---|
| מלאכה | 100 | 300 |
| תעשייה | 100 | 500 |
| מבנה אחסנה | 300 | 200 |

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



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

**9.4. <u>תכנית 94/101/02/4</u>:**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4354 מיום 30/11/1995.

התכנית מסווגת את הנכס מושא חוות הדעת בייעוד "אזור תעשייה".

הנכס הנדון מצוי במגרש מס' 33A.

מטרת התכנית הרחבת והדרת פארק תעשייה בדרום אשקלון בשטח מעל 2,000 דונם.

באזור זה תרוכז התעשייה הכבדה המלאכה והתעשייה הזעירה וכן מסחר ושרותי מסחר משולבים ותכליות נוספות שישרתו את האוכלוסייה המקומית והפריפרית.

<u>תכליות מותרות</u>:

באזור התעשייה תותר תעשייה לסוגיה והקמת אולמות תצוגה ומסחר, הקשורים לאזור זה.

<u>זכויות בנייה למגרשים עד 10 דונם</u>:

מספר קומות + גובה כולל: 3 קומות עד 14 מ'.

אחוזי בנייה לקומה: 40%.

סה"כ אחוזי בנייה לחלקי שרות: 10%.

סה"כ אחוזי בנייה: 130%.

קווי בניין מינימליים: לדרך - ראה תשריט, לשביל ולמגרש שכן - 4 מ'.

<u>להלן איתור מיקום הנכס מושא חוות הדעת על גבי חלק רלוונטי מתוך תשריט התכנית</u>:





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

**9.5. תיק בניין:**

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשקלון, ובהשוואה למסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים, נמצאו המסמכים כדלקמן:

- פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבנייה אשקלון בקשה מס' 20230034 מיום 02/05/2023, ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

| | |
|---|---|
| כתובת הבניין | : חוצות היוצר 18, אשקלון. |
| גו"ח | : 3065/23. |
| מגרש | : 33A. |
| יעוד | : תעשייה. |
| תכנית | : 94/101/02/4, 2118/מק/4, 23/101/2/4. |
| מטרת שימוש עיקרי | : תעשייה/מלאכה. |
| תיאור הבקשה | : שימוש חורג. |
| שטח | : עיקרי 516.61 מ"ר + שירות 421.37 מ"ר. |

מהות הבקשה:

1. תוספת בנייה למבנה תעשייה קיים הכולל: תעשייה, אחסנה וקומת גלריה.
2. שימוש חורג למבנה הקיים והמוצע מתעשייה לאחסנה לתקופה של 8 שנים.

להלן טבלת שטחים מתוך פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבנייה אשקלון מס' 2023006:

| מפלס/קומה | שימוש | שטח עיקרי במ"ר | | שטח שירות במ"ר | | שטח אחר במ"ר | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש |
| 0 | גגון | | | | | | -84.9 |
| 0 | תעשיה | 2,616.11 | 516.61 | 259.39 | 421.37 | | |
| 1 | תעשיה | 171.06 | | | | | |
| **סה"כ** | | 2,787.17 | 516.61 | 259.39 | 421.37 | | -84.9 |

המלצות מנהל הנדסה:

1. לא מתאים לת"מ לעניין אחוזי בנייה בקומת הקרקע **מבוקש 45.66% במקום 40% המותרים ע"י המרה של 5.66% מקומה מעל. מהווה סטיה לא ניכרת.** מדובר בהמרת שטחים הנדרשת כתוצאה מתכנון המבנה ועל מנת לממש את מירב זכויות הבנייה המותרות בצורה אופטימלית. הצוות המקצועי ממליץ לאשר את ההקלה.
2. **הקלה לעניין שימוש חורג למבנה קיים. מבוקש אחסנה במקום תעשייה לתקופה של 8 שנים. המבנה משמש לאחסנת מוצרי צריכה לשעת חירום.** לידיעתנו, **המבנה פועל כמחסן מאזור חודש מאי 2020. תקופת השימוש החורג תספר ממועד זה וכן תשלום היטל ההשבחה.** מאחר ויש חוסר בחללי אחסנה באזור תעשייה. הצוות המקצועי ממליץ לאשר.
3. ההקלות פורסמו לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.
4. דרוש לציין כי נערכה בדיקה של הבקשה מול ההכרזה לפי סעיף 77-78 ונמצא כי אין סתירה בין הבקשה לבין רוח ההודעה.



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

- תכנית בקשה להיתר בנייה, מס' בקשה 20230034, ממנה עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

גוש : 3065.

חלקה : 23.

מגרש : 33A.

התכנית החלה במקום : 94/101/02/4.

במגרש/החלקה : 6,861 מ"ר.

שטח בנייה הכולל המבוקש : 366.86 מ"ר.

<u>תיאור הבקשה</u>:

1. תוספת בנייה למבנה תעשייה קיים הכולל: תעשייה, אחסנה וקומת גלריה.
   תוספת חניות בתחום המגרש.
2. שימוש חורג למבנה הקיים והמוצע מתעשייה לאחסנה.

<u>להלן טבלת שטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר בנייה</u>:

| קומה | למטרות עיקריות | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מוצע | קיים בהיתר | | סה"כ | | | |
| | אחסנה עיקרי | אחסנה עיקרי | אחסנה עיקרי מוקלד | סה"כ עיקרי קיים | סה"כ עיקרי מוצע | סה"כ עיקרי | אחוז משטח המגרש (%) |
| קומת קרקע | 516.61 | | 2,616.11 | 2,616.11 | 516.61 | 3,132.72 | 45.66% |
| קומת גלריה | | 171.06 | | 171.06 | | 171.06 | 2.49% |
| מעל הקרקע | 516.61 | 171.06 | 2,616.11 | 2,787.17 | 516.61 | 3,303.78 | 48.15% |
| מתחת הקרקע | | | | | | | |
| סה"כ המבנה | 516.61 | 171.06 | 2,616.11 | 2,787.17 | 516.61 | 3,303.78 | 48.15% |

| למטרות שירות | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מוצע | | | קיים בהיתר | | | | | סה"כ | | | |
| מבואות וחדרי מדרגות | בליטות גגונים קירוי | אחסנה שירות בהיתר בליטות גגונים קירוי | אחסנה שירות | ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה | מערכות טכניות ומ.שירות | מערכות טכניות ומ.שירות מוקלד | בליטות גגונים קירוי | אחסנה שירות | סה"כ שירות קיים | סה"כ שירות מוצע | סה"כ שירות | אחוז משטח המגרש (%) |
| 6.00 | | 248.37 | | 96.39 | 13.5 | 38.46 | | 15.04 | 163.39 | 254.37 | 417.76 | 6.09% |
| | 84.34 | 71.82 | 10.84 | | | | 96 | | 96.00 | 167.00 | 263.00 | 3.83% |
| 6.00 | 84.34 | 320.19 | 10.84 | 96.39 | 13.5 | 38.46 | 96 | 15.04 | 259.39 | 421.37 | 680.76 | 9.92% |
| | | | | | | | | | | | | |
| 6.00 | 84.34 | 320.19 | 10.84 | 96.39 | 13.50 | 38.46 | 96 | 15.04 | 259.39 | 421.37 | 680.76 | 9.92% |

| סה"כ שטח בניה | אחר | | סה"כ קיים בהיתר | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | מוצע | | | | |
| סה"כ שטח בניה | אחוז משטח המגרש (%) | הריסה פירוק בהיתר בליטות גגונים קירוי | הריסה פירוק בהיתר תעשיה ומלאכה | עיקרי | שירות | סה"כ |
| 3,550.48 | 51.75% | 163.39 | 3001.27 | 2837.88 | 163.39 | 3001.27 |
| 434.06 | 6.33% | 191.74 | 362.8 | 171.06 | 191.74 | 362.8 |
| 3,984.54 | 58.08% | 355.13 | 3364.07 | 3008.94 | 355.13 | 3364.07 |
| | | | | | | |
| 3,984.54 | 58.08% | 355.13 | 3364.07 | 3008.94 | 355.13 | 3364.07 |



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

**10. <u>רישוי</u>:**

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשקלון נמצאו היתרי בנייה כדלקמן:

- היתר בנייה מס' 2009287 מיום 31/12/09 לתעשייה - היתר חדש.

הקמת מפעל לעיבוד מתכת בשתי קומות הכולל: אולם ייצור, מרחבים מוגנים, שירותים ומלתחות, חדרי שירות וקומה א' למשרדים.

- גרמושקא חתומה להיתר בנייה מס' 2009287 ממנה עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

מגרש: 33A.

התכניות החלות במקום: 91/101/02/4[5], 4/מק/2118.

תיאור הבקשה: הקמת מפעל לעיבוד מתכת.

<u>להלן טבלת שטחים מתוך גרמושקא חתומה התואמת להיתר בנייה מס' 2009287</u>:

| קומה | שימושים עיקריים במ"ר | | | למטרות שירות | | | | | סה"כ הבנייה | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מוצע | סה"כ | אחוז משטח המגרש | מקלט (ממ"ק) | אחסנה | גגונים | סה"כ | אחוז משטח המגרש | מ"ר | אחוז משטח המגרש |
| קומת קרקע | 2,692.05 | 2,692.05 | 39.28% | 96.39 | 15.04 | 197.1 | 308.53 | 4.50% | 3,000.58 | 43.78% |
| קומה א' | 171.06 | 171.06 | 2.50% | | | | | | 171.06 | 2.50% |
| סה"כ | 2,863.11 | 2,863.11 | 41.78% | 96.39 | 15.04 | 197.1 | 308.53 | 4.50% | 3,171.64 | 46.28% |

- היתר בנייה מס' 2010193 מיום 08/07/10 לתעשייה - התקנת מערכת פוטו-וולטאית.

עבודה מצומצמת להתקנת מערכת פוטו-וולטאית לייצור חשמל על גג משופע של מבנה תעשייה מאושר.

- היתר בנייה מס' 2015304 מיום 31/08/15 לתעשייה/מלאכה - התקנת מערכת פוטו-וולטאית.

התקנת מערכת פוטו-וולטאית לייצור חשמל בהספק 150 KW על הגג משופע של מבנה תעשייה (מפעל לייצור מתכות) מאושר. וכל סולמות עלייה לגג לצורך טיפול במערכת.

- גרמושקא חתומה להיתר בנייה מס' 2015304 להתקנת מערכת פוטו-וולטאית לייצור חשמל בהספק 150 KW על הגג משופע של מבנה תעשייה (מפעל לייצור מתכות) מאושר. וכל סולמות עלייה לגג לצורך טיפול במערכת.

- היתר בנייה מס' 2012012 מיום 17/01/21 מס' בקשה 20200239, לתעשייה/מלאכה - הקלה או שימוש חורג.

להקמת מאגר מים וחדר משאבות כתוספת למבנה תעשייה בן 2 קומות המאושר בהיתר.

- גרמושקא חתומה להיתר בנייה מס' 2015304 בקשה 20200239 להקמת מאגר מים וחדר משאבות למבנה תעשייה/אחסנה קיים.

<u>להלן טבלת שטחים מתוך גרמושקא חתומה התואמת להיתר בנייה מס' 2012012</u>:

| קומה | שימושים עיקריים במ"ר | | | למטרות שירות | | | | | | | | סה"כ הבנייה | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | קיים | סה"כ שטח קיים | אחוז משטח המגרש | ממ"מ קיים | מחסן קיים | בליטות קיים | ח.משאבות מוצע | מ.מים מוצע | בנייה קיימת | מ"ר | אחוז משטח המגרש | מ"ר | אחוז משטח המגרש |
| קומת קרקע | 2,837.93 | 2,837.93 | 41.36% | 96.39 | 15.04 | 192 | 13.5 | 38.46 | 303.43 | 355.39 | 0.98 | 3,193.32 | 42.34% |
| קומה א' | 171.06 | 171.06 | 2.49% | | | | | | | | | 171.06 | 2.49% |
| סה"כ | 3,008.99 | 3,008.99 | 43.85% | 96.39 | 15.04 | 192 | 13.5 | 38.46 | 303.43 | 355.39 | 0.98 | 3,364.38 | 44.83% |

[5] לא אותרה התכנית כאמור, על כן הנחתי כי חלה טעות סופר ומדובר בתכנית 94/101/02/4.



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

## 11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

| מהות ההשבחה | משיבה | מבקש |
|---|---|---|
| הקלה ושימוש חורג | ₪ 971,019 | ₪ 0 |

## 12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד.
בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון.
עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

### 12.1. עמדת המשיבה:

**עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר ארז ישר:**

- נתוני השוואה למגרשים מאזור התעשייה הדרומי הצפוני באשקלון:

| מועד הנתון | מהות הנתון | מיקום באשקלון | גו"ח | מס' מגרש עפ"י מס שבח | שטח שנמכר בדונם | שווי מכירה כולל פיתוח | שווי לדונם כולל פיתוח, ללא מע"מ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11/10/2021 | מכר | א"ת דרומי | 3069/11 | 1623 | 3.500 | ₪11,430,000 | **₪3,265,714** |
| 22/09/2021 | מכר | א"ת צפוני | 1216/165 | 29 | 1.853 | ₪7,230,000 | **₪3,901,781** |
| 22/09/2021 | מכר | א"ת צפוני | 1216/165 | 25א | 2.150 | ₪7,970,000 | **₪3,706,977** |
| 30/08/2021 | מכר | א"ת דרומי | 3066/12 | 81A | 4.010 | ₪14,180,000 | **₪3,536,160** |
| 07/04/2020 | מכר | א"ת צפוני | 1220/63 | 238 | 2.176 | ₪8,572,000 | **₪3,939,338** |
| 24/06/2021 | מכר | א"ת דרומי | 3068/55 | 116 | 0.530 | ₪1,700,000 | **₪3,207,547** |
| 13/11/2019 | מכרז רמ"י | א"ת דרומי | 3066/19 | 14A | 5.006 | ₪12,517,363 | **₪2,500,472** |
| 13/11/2019 | מכרז רמ"י | א"ת דרומי | 3068/29 | 160A | 1.206 | ₪2,879,232 | **₪2,387,423** |

- חישוב שווי מ"ר מבונה אקווי:

| מהות | מהות אחוזי הבניה | אחוזי בניה | שטח במ"ר | מקדם אקווי' | סה"כ שטח אקווי' במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| ק. קרקע | עיקרי | 40% | 400 | 100% | 400 |
| קומה א' | עיקרי | 40% | 400 | 45% | 180 |
| קומה ב' | עיקרי | 40% | 400 | 10% | 40 |
| ק.ק ו-א' | שירות | 10% | 100 | 40% | 40 |
| ש. חצר | | 0% | 500 | 25% | 125 |
| **סה"כ שטח אקווי'** | | **130%** | | | **785** |
| **סה"כ הערכה לשווי לדונם למועד השומה** | | | | | **₪3,000,000** |
| סה"כ שווי מ"ר מבונה | | | | | ₪3,822 |
| **סה"כ שווי מ"ר מבונה במעוגל** | | | | | **₪3,800** |

- חישוב השבחה בגין אישור הקלה באחוזי הבנייה:

| מהות | שטח במ"ר | מקדם אקווי' | סה"כ שטח אקווי' |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי שנוייד לקומת קרקע | 388.32 | 100% | 388.32 |
| **סה"כ שטח אקווי' במצב החדש** | | | **388.32** |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ שטח אקווי'** |
| שטח עיקרי קומה א' | 388.32 | 45% | 174.74 |
| **סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם** | | | **174.74** |
| **בקיזוז חצר** | 388.32 | 25% | **-97.08** |
| סה"כ השבחה במ"ר אקווי' | | | 116.50 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪3,800 |
| **סה"כ השבחה בש"ח** | | | **₪442,685** |
| **סה"כ היטל השבחה בש"ח** | | | **₪221,342** |



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

- ביאור לשטח העיקרי המנוידים מהקומות העליונות לקומת הקרקע:

| בדיקת מהות השטחים שניידו | | |
|---|---|---|
| מהות שטחים עיקריים שנוספו בהקלה | סה"כ באחוזים | סה"כ במ"ר |
| שטח עיקרי מותר לבניה עפ"י תב"ע בקומת הקרקע | 40% | 2,744.40 |
| שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר | 45.66% | 3,132.72 |
| **סה"כ שטח עיקרי חורג מזכויות הבניה של ק. הקרקע** | **5.66%** | **388.32** |
| | | 6,861.00 |

- נתוני השוואה לדמי שכירות של מבני תעשייה מסביבת הנכס הנדון:

| מועד הנתון | מהות הנתון | מיקום הנכס | שטח מבנה במ"ר | דמי שכירות ללא מע"מ | התאמה למ"מ | התאמה למיקום | דמי שכירות מתואמים | דמי שכירות למ"ר בנוי מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12/09/2023 | היצע | הנפח 19, אשקלון | 660 | 22,000 | 0.95 | 1.00 | ₪20,900 | ₪32 |
| 12/09/2023 | היצע | יואב | 15,000 | 630,000 | 0.95 | 0.95 | ₪568,575 | ₪38 |
| 12/09/2023 | היצע | אשקלון | 5,000 | 225,000 | 0.95 | 1.00 | ₪213,750 | ₪43 |
| 20/06/2023 | היצע | לשם 1 | 2,500 | 85,000 | 0.95 | 1.00 | ₪80,750 | ₪32 |
| 20/06/2023 | היצע | קריית גת | 5,000 | 200,000 | 0.95 | 1.00 | ₪190,000 | ₪38 |
| 18/01/2022 | היצע | קריית גת | 2,400 | 96,000 | 0.95 | 1.00 | ₪91,200 | ₪38 |
| 18/01/2022 | היצע | קריית גת | 4,420 | 176,800 | 0.95 | 1.00 | ₪167,960 | ₪38 |
| 18/01/2022 | היצע | דרך החרושת | 5,000 | 175,000 | 0.95 | 1.00 | ₪166,250 | ₪33 |
| 18/01/2022 | היצע | קריית גת | 3,000 | 105,000 | 0.95 | 1.00 | ₪99,750 | ₪33 |
| 18/01/2022 | היצע | אודם, ק. גת | 2,500 | 87,500 | 0.95 | 1.00 | ₪83,125 | ₪33 |
| 18/01/2022 | היצע | שד' אבן, ק. גת | 860 | 29,240 | 0.95 | 1.00 | ₪27,778 | ₪32 |
| 18/01/2022 | היצע | אודם, ק. גת | 3,300 | 105,600 | 0.95 | 1.00 | ₪100,320 | ₪30 |
| 18/01/2022 | היצע | ישראל פולק 10, ק. גת | 3,000 | 105,000 | 0.95 | 1.00 | ₪99,750 | ₪33 |
| 18/01/2022 | היצע | קריית גת | 1,100 | 33,000 | 0.95 | 1.00 | ₪31,350 | ₪29 |
| 18/01/2022 | היצע | הזרחן, ק. גת | 1,200 | 36,000 | 0.95 | 1.00 | ₪34,200 | ₪29 |
| **סה"כ שווי דמי שכירות ממוצעים ביעוד לתעשייה, למ"ר** | | | | | | | | ₪34 |

- נתוני השוואה לדמי שכירות של מבני אחסנה/מרלו"ג מסביבת הנכס הנדון:

| מועד הנתון | מהות השכירות | מהות הנתון | כתובת הנכס | שטח במ"ר | דמי שכירות ללא מע"מ | דמ"ש מבוקשים למ"ר, ללא מע"מ | התאמה למ"מ | התאמה למיקום | דמי שכירות למ"ר קרקע מתואם, ללא מע"מ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24/09/2020 | מרלו"ג | שכירות | חוצות היוצר 18 אשקלון | 1,500 | ₪55,095 | ₪36.7 | 1.00 | 1.00 | ₪36.7 |
| 13/09/2023 | מרלו"ג | נת"מ | דו"ח נת"מ - 2022 | 1 | ₪38 | ₪38.0 | 1.00 | 1.00 | ₪38.0 |
| 12/09/2023 | מרלו"ג | היצע | פארק התעסוקה יואב | 13,000 | ₪585,000 | ₪45.0 | 0.95 | 0.90 | ₪38.5 |
| 04/12/2022 | מרלו"ג | היצע | פארק התעסוקה יואב | 15,000 | ₪750,000 | ₪50.0 | 0.95 | 0.90 | ₪42.8 |
| שנת 2022 | מרלו"ג | היצע | אשדוד | 6,809 | ₪326,832 | ₪48.0 | 0.95 | 0.90 | ₪41.0 |
| שנת 2022 | מרלו"ג | היצע | שפלה | 3,500 | ₪147,000 | ₪42.0 | 0.95 | 0.90 | ₪35.9 |
| שנת 2022 | מרלו"ג | היצע | יבנה | 2,000 | ₪84,000 | ₪42.0 | 0.95 | 0.90 | ₪35.9 |
| שנת 2022 | מרלו"ג | היצע | יבנה | 2,800 | ₪120,400 | ₪43.0 | 0.95 | 0.90 | ₪36.8 |
| שנת 2022 | מרלו"ג | היצע | אשדוד | 3,227 | ₪138,761 | ₪43.0 | 0.95 | 0.90 | ₪36.8 |
| שנת 2022 | מרלו"ג | היצע | אשדוד | 1,117 | ₪48,031 | ₪43.0 | 0.95 | 0.90 | ₪36.8 |
| שנת 2022 | מרלו"ג | היצע | אשקלון | 7,200 | ₪360,000 | ₪50.0 | 1.00 | 0.90 | ₪45.0 |
| **סה"כ שווי דמי שכירות ממוצעים ביעוד לאחסנה למ"ר** | | | | | | | | | ₪38 |

- תחשיבים לאומדן היטל השבחה בגין אישור לשימוש חורג (מתעשייה לאחסנה/מרלו"ג):

| יעוד | שטח במ"ר | דמ"ש ראויים המוערכים למ"ר לנכס הנישום | דמ"ש חודשי | דמ"ש שנתי |
|---|---|---|---|---|
| תעשיה | 3,720 | ₪34 | ₪126,492 | ₪1,517,907 |
| אחסנה/מרלו"ג | 3,720 | ₪38 | ₪141,374 | ₪1,696,484 |

| מצב קודם - דמ"ש ראויים לתעשיה | | מצב חדש - דמ"ש ראויים אחסנה/מרלו"ג | |
|---|---|---|---|
| pmt | ₪1,517,907 | pmt | ₪1,696,484 |
| i | 7.25% | i | 6.7% |
| n | 8 | n | 8 |
| **pv** | **₪8,976,714** | **pv** | **₪10,249,049** |
| סה"כ השבחה גולמית | | | ₪1,272,335 |
| קיזוז עלויות התאמה | | | ₪-744,000 |
| סה"כ השבחה נקייה | | | ₪528,335 |
| **סה"כ היטל השבחה** | | **50%** | **₪264,167** |



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

- <u>חלופת תחשיב נוספת לאומדן היטל השבחה בגין אישור לשימוש חורג (מתעשייה לאחסנה)</u>:

| מצב קודם | |
|---|---|
| **מהות** | **סה"כ** |
| שטח במ"ר | 3,720 |
| דמ"ש חודשיים ראויים למ"ר | ₪34 |
| סה"כ שווי דמ"ש חודשיים ראויים | ₪126,492 |
| סה"כ שווי דמ"ש שנתיים ראויים | ₪1,517,907 |
| שיעור היוון | 7.25% |
| **סה"כ שווי בשימוש במצב קודם** | **₪20,936,647** |

| מצב חדש | |
|---|---|
| **מהות** | **סה"כ** |
| שטח במ"ר | 3,720 |
| דמ"ש חודשיים ראויים למ"ר | ₪38 |
| סה"כ שווי דמ"ש חודשיים ראויים | ₪141,374 |
| סה"כ דמ"ש שנתי | ₪1,696,484 |
| ערך נוכחי מהווון לתקופה של 8 שנים (שיעור היוון 6.7) | 10,249,049 |
| שווי מצב קודם דחוי ב-8 שנים (שיעור היוון 7.25%) | ₪11,959,932 |
| **סה"כ שווי בשימוש מצב חדש** | **₪22,208,981** |

| סיכום | |
|---|---|
| **מהות** | **סה"כ** |
| **סה"כ שווי בשימוש מצב קודם** | **₪20,936,647** |
| **סה"כ שווי בשימוש מצב חדש** | **₪22,208,981** |
| **סה"כ השבחה גולמית** | **₪1,272,335** |
| **קיזוז עלויות התאמה** | **- ₪744,000** |
| **סה"כ השבחה נקיה** | **₪528,335** |
| **סה"כ היטל השבחה** | **₪264,167** |

- בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של שנת 2022, של השמאי הממשלתי הראשי נרשם, בין היתר, כי יש לבצע הפרדה ברמת התשואה, בין שוק הנכסים בשימושי תעשייה ולבין תחום הלוגיסטיקה, ההולך ומתפתח. כמו כן, צוין כי שיעור התשואה המתואר בסקירה הנו לנכסי תעשייה ומלאכה ואינו כולל שימושים ללוגיסטיקה ומרלו"גים. שכן לאור מסד נתונים לא מספק לשימושי אחסנה בלבד, לא ניתן לקבוע את שיעור התשואה.
עם זאת, צוין כי במרבית המקרים מדובר בשיעור תשואה נמוך משיעור התשואה שנקבע לתעשייה (ככלל, לא פחות משיעור תשואה של 5%).
- לאור האמור לעיל, ולאור העובדה כי לאחר תקופת הקורונה גדלו הביקושים לשטחי אחסנה. (זאת לאור גידול במוצרי היבוא לארץ, ע"י רכישות האונליין באתרי האינטרנט השונים, כדוגמת: Amazon, eBay, AliExpress וכו'), **שיעור היוון שנתי לתעשייה יעמוד על 7.25%** ואילו שיעור היוון לאחסנה/מרלו"ג יהיה נמוך יותר משיעור התשואה לתעשייה לאור הפחתת הסיכון להשכרתו, וביקושים גבוהים יותר לשימושים של **אחסנה יעמוד על כ- 6.7%.**
- **מבדיקה שנערכה עולה כי דמ"ש חודשיים בסביבת הנכס הינם כ- 34 ₪/מ"ר (מגלם חצר תפעולית).**
**דמ"ש חודשיים לאחסנה/מרלו"ג הינם כ- 38 ₪/מ"ר (מגלם חצר תפעולית).**
- ביחס ליתרת זכויות הבנייה של הקומות העליונות אשר מנוידות לטובת קומת הקרקע, יש להדגיש כי הגג במבנה הנדון בנוי בבנייה קלה, וכולל מע' פוטו-וולטאית ומכאן כי ישנה מגבלה פיזית לנצל את יתרת הזכויות בגג, לכן **ניצול זכויות הבנייה בקומת הקרקע מהווה שימוש מיטבי**.


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

**12.2. <u>עמדת המבקש</u>:**

**עיקרי עמדת שמאית המבקש, גב' רלי טרייסטמן אגמי:**

- לעניין ההקלה לניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע, "במצב קודם" השטח הנ"ל יכול היה להיבנות בקומה א' וכן כתוצאה מתוספת השטח, נגרע שטח החצר.
שווי הזכויות בקומה א' בתוספת שווי החצר שוות ערך לשווי הזכויות לבנייה בקומת קרקע ואף עולה עליה. על כן לא חלה השבחה בנכס כתוצאה מהבקשה לניוד השטחים.
ראוי לציין כי הבקשה לניוד הנה ספציפית לשימוש נדרש, אך רוכש פוטנציאלי היה מעדיף בנייה בקומה א' ושימוש בחצר.
- מקדם שווי לקומה א': בעבר, הבנייה האופיינית לתעשייה ולוגיסטיקה הייתה בניצול קומה אחת בלבד. כיום, מקובלת מאוד בנייה של שטחי תעשייה ולוגיסטיקה בקומות.
העלייה לקומות הנה באמצעות רמפה.
בנייה זו אפשרית, רק במגרשים גדולים, דוגמת המגרש הנדון.
כאמור המגרש הינו מגרש פינתי עם 2 כניסות ראשיות, האחת מרחוב האופה והשנייה מרחוב חוצות היוצר, עובדה זו מאפשרת בניית רמפה חד סטרית לעלייה לקומות העליונות.
ההפרש בדמי השכירות עבור שטחים בקומת קרקע והקומות העליונות הנו נמוך והפרש השווי בין הקומות נמוך.
דוגמאות לבנייה בקומות: אזורי התעשייה באשדוד, חולון, שהם, עמק חפר וכפר סבא.
- מקדם שווי לחצר: השימוש בחצר בייעודי תעשייה ולוגיסטיקה הנו אינטנסיבי ומשמעותי מאוד.
בידנו דוגמא, להסכם שכירות לקרקע ריקה באזור התעשייה רג"מ.
לפיו דמי שכירות גבוהים עבור מרכיב הקרקע.
דמי השכירות - 18 ₪ למ"ר קרקע.
באזור זה, דמי השכירות לשטחים העיליים ברמלה נעים בגבולות 50 ₪ - 45 ₪ למ"ר.
דמי השכירות באזור התעשייה הדרומי של אשקלון (33 ₪ למ"ר) מהווים כ - 70% מהנ"ל ובאותו יחס, מתקבלים דמ"ש בסך של כ - 12.6 ₪ למ"ר קרקע פתוחה באזור התעשייה באשקלון דרום.
בהתאם, שווי המצב הקודם, כחצר, לפי שיעור היוון של 6% (ללא פחת, שיעור ההיוון לקרקע נמוך יותר).
דמ"ש ראויים 12.6 למ"ר, שיעור היוון 6% שווי חצר 2,520 ₪ למ"ר.
בהתאם לתחשיב זה, בתוספת הזכויות בקומה א', מתקבלת תוצאה לפיה **לא חלה השבחה בגין ניוד השטח**.


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

- שווי מ"ר מבונה: המחיר הגבוה המשולם לדונם לתעשייה ולוגיסטיקה אינו מותנה, בהכרח, בהיקף זכויות הבנייה ולפיכך, **יש לבחון את השווי בגישת החילוץ**.

חילוץ שווי הקרקע, ביחס לדמי שכירות בסך של 33 ₪/מ"ר:

| | |
|---|---|
| דמ"ש | 33 ש"ח למ"ר |
| שיעור היוון | 6.5% |
| שווי למ"ר | 6,092 ש"ח למ"ר |
| רווח יזמי | 1.15 |
| שווי בנכוי רווח יזמי | 5,298 ש"ח למ"ר |
| עלות בניה ישירה | 4,000 ש"ח למ"ר |
| עלויות נילוות | 20% |
| | 800 ש"ח למ"ר |
| מימון | 7.5% |
| | 360 ש"ח למ"ר |
| יתרה לקרקע | 138 ש"ח למ"ר |

- ההנחה לפיה ישנו הבדל בין דמי שכירות ראויים לתעשייה ולאחסנה שגויה.

אזור התעשייה של אשקלון דרום מבוקש מאוד לשימושי תעשייה לאור העובדה שהאזור מוגדר כאזור עדיפות לאומית א' ומתקבלים מענקי השקעה ומענקי מס לשימושי תעשייה.

- הנתונים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה הינם נתוני היצע, מהם לא ניתן להסיק כי קיים הבדל בדמי השכירות ובשווי בין שטחים המיועדים לאחסנה לשטחים המיועדים לתעשייה.

במקומות שבהם השימושים מאפשרים גם תעשייה וגם אחסנה, לא ניתן לדעת, האם מדובר בדמי שכירות לתעשייה או אחסנה.

דמי השכירות המשולמים בנכס הנדון, לשימושי אחסנה, הנם בסך של 33 ₪/למ"ר.

להשוואה, דמי השכירות המשולמים בעסקת "רב בריח", לשימושי תעשייה:

עפ"י פרסום של חברת גב ים, ברבעון השלישי של שנת 2022 נעשתה עסקה להקמת שלב ב':

קרקע : 38 דונם.

שטח בנוי : 55,000 מ"ר.

דמ"ש : 23 מ' ₪ לשנה.

למ"ר לחודש : 34.8 ₪ למ"ר.

מדובר בשטחים בקומת קרקע ובקומות העליונות. השימוש כאמור לתעשייה.

> 10. **גב-ים אשקלון - רב-בריח 2#** - ברבעון השלישי של השנה חתמו גב-ים ורב בריח על הסכם מפורט, להקמת שלב ב' של הפרויקט. על-פי ההסכם, יקימו הצדדים באמצעות חברה משותפת (גב-ים -70%; רב בריח - 30%) מפעל נוסף עבור רב בריח, על גבי קרקע סמוכה לשלב א', אשר הוקצתה לייעוד זה על-ידי רמ"י. הפרויקט יכלול כ-55 אלף מ"ר, אשר יוקמו על גבי מגרש בשטח של כ-38 דונם. לאחר הקמתו של הפרויקט, תשכור רב בריח את הפרויקט לתקופה של כ-25 שנים, בתמורה לדמי שכירות המשקפים תשואה בשיעור של כ-6%. עלות הפרויקט נאמדת בכ-390 מליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-23 מיליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים - 17 מיליון

כלומר, **אין הבדל בדמי השכירות בין שימוש תעשייה ושימושי אחסנה**.



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

- התייחסות לנתוני ההשוואה בשומת שמאי המשיבה:

<u>נתוני השוואה עבור "מצב קודם":</u>

הנתונים ביעוד תעשייה כוללים שני נתונים באשקלון, 12 נתונים בקריית גת ונתון אחד מאזור התעשייה יואב.

- הנתונים מבוססים על דמי שכירות מבוקשים. מהנתונים לא ברור מהו הגובה הפנימי, האם מדובר במבנים חדשים, האם דמי השכירות כוללים שימוש בחצר ומה הם השימושים האפשריים.
- אזור התעשייה יואב הינו אזור סמוך לכבישים ראשיים ולנמל אשדוד (20 ק"מ) ולכן אינו מהווה מקור השוואה לאזור התעשייה אשקלון דרום. כמו כן, ייעוד הקרקע למפעלי תעשייה המיועדים לייצור, מלאכה ואחסנה, מבנים משלובים לבתי מלאכה, עיבוד טובין ואספקת שירותים.
  אין כל וודאות שדמי השכירות המבוקשים הנם לשימושי תעשייה ולא לשימושי אחסנה.
- בנוגע לנתונים מאשקלון, לא ברור באיזה אזור תעשייה מדובר ומה מהות הנכס, אך דמי השכירות גבוהים. אם הכוונה לשימושי תעשייה באזור התעשייה הדרומי, הרי שנתון זה מחזק את דעתי שאין הבדל בדמ"ש בין תעשייה לאחסנה.
- רח' לשם 1: ככל הנראה מדובר בקריית גת, מבנה ברמת משרדים.
  לא רלוונטי לתעשייה או לאחסנה.
- קריית גת: לא הוצגו נתוני הנכסים, גיל מבנה, שימושים, גובה וכד'.
  דמי השכירות הנם בטווח שבין 38 ₪ למ"ר - 29 ₪ למ"ר, לאחר התאמה.
  מבדיקה בתוכנית מס' 606-0193748 בפארק תעשיות קריית גת השימושים המותרים בתעשייה הינם: הקמת מבנים ומתקנים למפעלים לעיצור, למלאכה, לשטחי אחסנה, משרדי הנהלת המפעלים, חדרי אוכל ושירותים לרווחת העובדים.

<u>נתוני השוואה עבור "מצב חדש":</u>

- עפ"י דוח נת"מ אין הפרדה בין השימושים לתעשייה ולוגיסטיקה ולכן לא ניתן לייחס את הנתונים לשימושי אחסנה בלבד.


סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה

*עקרונות הסקר:*

דו"ח Natam סוקר מספר אזורי תעשייה באזורים שונים בארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ומחירי מכירה באזורים אלה.
סקר זה מתייחס לשתי רמות של מבני תעשייה: Class A ו-Class B.

*סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה – Class A:*

מבני תעשייה מודרניים, גובה תקרה מינימאלי של 12 מטרים, ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

- פארק התעשייה יואב אינו מהווה אינדיקציה לשווי באזור התעשייה הדרומי של אשקלון, לאור המיקום. השימושים באזור התעשייה יואב הנם: מפעלי תעשייה המיועדים לייצור, מלאכה ואחסנה, מבנים משלובים לבתי מלאכה, עיבוד טובין ואספקת שירותים.
  אין כל וודאות שדמי השכירות המבוקשים הנם לאחסנה ולא לשימושי תעשייה.


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

- אזור התעשייה אשדוד: אזור זה נהנה מהקרבה לנמל ונחסכת העלות הגבוהה של שינוע.
בהתאם, דמי השכירות גבוהים והפחתה של 5% נמוכה ואינה תואמת את הבדלי המיקום.
המרחק בין נמל אשדוד והנכס שבנדון הנו כ- 31 ק"מ והמשמעות היא, שינוע כפול של כ- 60 ק"מ בכל פעם.
עלות השינוע הנה כ- 5 ₪ לכל ק"מ, המשמעות, שלפי 15 משאיות ליום, מדובר על תוספת עלות למיקום של כ- 4,500 ₪ ליום וכ- 95 א' ₪ לחודש.
העלות הנוספת לנכס הנדון הנה כ- 30 ₪ למ"ר.
בהתאם, ההשוואה לאזור התעשייה אשדוד, אינה רלוונטית.
- שפלה: לא ברור מהו מיקומו המדויק של נתון ההשוואה.
- יבנה: העיר יבנה קרובה משמעותית למרכז הארץ ולנמל אשדוד.
ההשוואה בין יבנה לאזור התעשייה הדרומי באשקלון אינה רלוונטית.
דמ"ש באזור התעשייה אשקלון דרום נמוכים במעלה מ- 30% ביחס לדמי השכירות בעיר יבנה.
- אשקלון: לא ברור האם מדובר באזור התעשייה הצפוני, שם המחירים גבוהים יותר, לאור המיקום או באזור התעשייה הדרומי.
במידה ומדובר באזור התעשייה הדרומי, האם ניתן שימוש חורג לשימושי אחסנה או שהנתון מתייחס לשימושי תעשייה.
- השבחה בגין ניוד שטחי הבנייה: תוספת השטח במפלס קומת הקרקע הנה על חשבון שטחים בקומות העליונות ושימוש בחצר.
שווי השטחים בקומה א' בתוספת שווי השטחים בחצר גבוה משווי השטחים הבנויים בקומת הקרקע ולפיכך לא חלה השבחה בגין ניוד שטחי הבנייה.
- לא הוצג נתון השוואה אחד המצביע על הפרש בדמי השכירות בין תעשייה לאחסנה.
בנוסף, הוצג נתון השוואה המצביע על דמ"ש של 35 ₪ למ"ר לתעשייה באזור התעשייה אשקלון דרום.
בכל המודעות ההתייחסות הנה לשני השימושים והמשכיר לא מבחין באופי השימוש ומבחינתנו שני השימושים הנם באותם דמי שכירות.
לאור האמור לעיל, **לא חלה השבחה בנכס כתוצאה מהדרישה לשימוש חורג.**
יצוין כי לא חלה השבחה, הן לתקופת השימוש החורג המבוקשת והן לצמיתות, בהתאם לתכנית המוצעת.


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

**12.3. <u>התייחסות המשיבה לשומת המבקש</u>:**

<u>הקלה לניוד זכויות בנייה מקומות עליונות לקומת הקרקע</u>:

אין מדובר במגרש ריק מבנייה, אלא במגרש תעשייה אשר כולל מבנה במצב פיזי טוב.

מכאן כי ישנן מגבלות ואילוצים פיזיים ופונקציונאליים המייתרים את הכדאיות הכלכלית לניצול זכויות הבנייה בגג המבנה העשוי בנייה קלה.

מצבו הפיזי של המבנה אינו יכול לשאת קומות נוספות ודרושות עלויות בנייה ניכרות לצורך מימוש זכויות הבנייה בגג המבנה.

בנוסף בנייה בגג המבנה תצריך הפסקת הפעילות בקומת הקרקע למשך תקופת הבנייה.

להבדיל, בנייה בקומת הקרקע מיטבית וישימה יותר ונדרשת לצורך הגדלת המבנה ושטח האחסנה.

בנוסף, בגג המבנה של הנכס מושא חוות הדעת מותקנים פנלים סולריים לייצור חשמל בהתאם להיתר בנייה מס' 2010193.

מכאן כי גם אם הייתה אפשרות פיזית/קונסטרוקטיבית לבנות על גג המבנה קומות נוספות, הרי שהדבר היה מצריך פירוק של המערכת הסולרית ובכך היה נפגע תזרים ההכנסות המתקבל כיום מהנכס (ככל והדבר היה מתאפשר מבחינה משפטית מול חח"י, לאור הפרת חוזה).

בהתקנת מערכת סולרית נחתמים הסכמים עם החברה המפעילה ועם חברת החשמל למשך 25 שנה, מכאן כי ישנה דחייה מאולצת/כפויה לביצוע כל תוספת בנייה על גג המבנה, ככל והייתה אפשרית. המערכת הותקנה בשנת 2010, במועד הקובע למושא חוות הדעת חלפו בסה"כ כ- 13 שנים, דהיינו נותרו עוד 12 שנים לסיום החוזה.

מכאן מתקבל מקדם דחייה של כ- 0.5 ( $I=6\%, n=12$), אשר אותו יש להשית על מקדם הקומות העליונות (0.45[6]) מכאן מלקבל כי שווין של יתרת זכויות הבנייה בקומת הגג, אף שואף לאפס (0.5 * 0.45 = 0.22).

זאת ועוד, המבקש בחר לנייד את זכויות הבנייה מהקומות העליונות לטובת קומת הקרקע, על כן ניתן ללמוד בעקיפין כי תכנון זה מהווה את השימוש המיטבי בנכס, בהתחשב במצבו העכשווי של הנכס, זאת היות ויזם ישאף לעולם למקסם את רווחיו הכלכליים מהנכס.

לעניין זה ראה החלטת השמאית המכריעה גב' יעל הרון במגרש 114 בתמל/1006 עיר היין אשקלון:

*"הנחת הבסיס שהיזם פועל בשיקול רציונלי והתכנון המוצע הוא הניצול המיטבי".*

סמוך לנכס הנדון התקבלה החלטת השמאי המכריע מר בועז ברזילי, ברחוב חוצות היוצר 17, א"ת דרומי אשקלון שם התבקשה הקלה דומה ונקבע, בין היתר, כי מקדם תועלת עבור קומת קרקע הינו 1.2 ומקדם קומה א' הינו 0.5.

[6] בהתאם להחלטת השמאית המכריעה גב' דורית פריאל ברחוב חוצות היוצר 13, אזור תעשייה דרומי אשקלון.



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

מקדם הפסד חצר "במצב קודם":

בנכס הנדון שיעור התכסית לאחר אישור ההקלה מגיע בסה"כ לכדי 51.75% משטח המגרש.

יש לציין כי במרבית אזורי התעשייה בארץ תכסית הבנייה עומדת על כ- 50% משטח המגרש, ראה ביסוס להלן:

| מס"ד | מיקום | תכנית מס' | ייעוד | שיעור תכסית שנקבעה בתב"ע |
|---|---|---|---|---|
| 1 | בית גוברין | 632-0200980 | תעשיה | 50% |
| 2 | פארק תעסוקה יואב | 632-0649806 | תעשיה/תעסוקה | 50% |
| 3 | אזור תעשיה ראם, יואב | 12/122/03/32 | תעשיב ואחסנה | 50% |
| 4 | א"ת חדש קריית גת | 131/03/9 | תעשיה | 50% |
| 5 | א"ת ישן קריית גת | 16/104/03/9 | תעשיה | 40% |
| 6 | פארק תעשיה ע"ש רבין, קריית גת | 11/בת/9 | תעשיה | 50% |
| 7 | פארק תעשיה ע"ש רבין, קריית גת | 2/171/03/6 | תעשיה | 50% |
| 8 | א"ת צפוני, אשקלון | 115/101/02/4 | תעשיה | 50% |
| 9 | א"ת חבל מודיעין | חמ/מק/36/401 | תעשיה | 48% |
| 10 | א"ת תעשיה באר טוביה | 11/119/03/8 | תעשיה | 50% |
| 11 | א"ת תעשיה באר טוביה | 3/119/03/8 | תעשיה | 50% |
| 12 | א"ת תעשיה כנות, באר טוביה | 616-0174821 | תעשיה ואחסנה | 50% |
| **ממוצע לשיעור תכסית שכיח בתב"עות לאזור תעשיה** | | | | 49% |

לפיכך ניתן לקבוע כי לא חלה הרעה משמעותית למצב התכנוני הקודם אלא **ויתור על חצר שולית בלבד**.

עפ"י תכנית מס' 23/101/02/4 (תקן חניה בעיר אשקלון) עולה כי תקן החניה לייעוד אחסנה נמוך מתקן הנחיה לתעשייה, כך שמצב תכנוני החדש נדרשים פחות מקומות חניה ובכך צפויה להיפגע חצר שולית בלבד.

להלן תקן חניה לפי תכנית מס' 23/101/02/4 והשוואה של מקומות החניה הנדרשים בשני מצבי התכנון:

| מהות מצב התכנון | ייעוד | מקום חניה נדרש לרכב פרטי לכל מ"ר עיקרי | מקום חניה נדרש לרכב תפעולי לכל מ"ר עיקרי | שטח עיקרי במ"ר בנכס הנדון עפ"י בקשה מס' 20230034 מיום: 03/04/2023 | סה"כ מקומות חניה נדרשים |
|---|---|---|---|---|---|
| קודם | תעשיה | 100 | 500 | 3,303.78 | 39.65 |
| חדש | אחסנה | 300 | 200 | 3,303.78 | 27.53 |
| **סה"כ מקומות חניה מיותרים אשר ניתנים לביטול לצורך חצר תפעולית** | | | | | 12.11 |

אישור שימוש חורג בנכס מתעשייה לאחסנה:

הנכס הנישום הושכר לטובת אחסנה בהתאם לחוזה שכירות בתאריך 24/09/20 בתמורה ל- 33 ש"ח/למ"ר לחודש + 7 ש"ח דמי ניהול, כך שככל ונבצע הצמדה למדד המחירים לצרכן לדמי השכירות (כקבוע בהסכם השכירות), עד למועד הקובע לשומה, מתקבלים דמ"ש חודשיים של כ- 37 ש"ח/למ"ר.



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

ראה הסכמי שכירות לתעשייה מאזור תעשייה דרומי אשקלון, כפי שהוצגו בפני לאחרונה:

| מס"ד | מועד הנתון | מיקום הנכס | השוכר | מהות הנתון | קומה | שטח מבנה במ"ר | דמי שכירות ללא מע"מ | דמי שכירות למ"ר בנוי מתואם | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 01/01/2024 | הרפד, א"ית דרומי | לוין מתכות בע"מ | שכירות | קרקע | 296 | ₪ 7,400 | ₪ 25 | השכירות מסתיימת ב-31/12/2024 |
| 2 | 01/01/2024 | הרפד, א"ית דרומי | קידר עבודות נירוסטה | שכירות | קרקע | 144 | ₪ 3,600 | ₪ 25 | השכירות מסתיימת ב-31/12/2024 |
| 3 | 05/12/2023 | הרפד, א"ית דרומי | גיאנתעש עבודות מתכת | שכירות | קרקע | 144 | ₪ 3,600 | ₪ 25 | השכירות מסתיימת ב-04/12/2024 |
| 4 | 01/01/2023 | הרפד, א"ית דרומי | סלאבה מתכות | שכירות | קרקע | 205 | ₪ 4,510 | ₪ 22 | השכירות מסתיימת ב-31/12/2023 |
| 5 | 01/01/2023 | הרפד, א"ית דרומי | א. שירותי מלגזות | שכירות | קרקע | 286 | ₪ 6,292 | ₪ 22 | השכירות מסתיימת ב-31/12/2023 |

מההסכמים כאמור ניתן ללמוד כי שווי דמ"ש לשימוש תעשייה נמוכים מהסכומים שהוערכו בשומת הוועדה מה שמלמד על תחשיבים על הצד השמרני והזהיר.

בנוסף לאמור בשומתי אודות סקירת שיעור תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של שנת 2022 של השמאי הממשלתי אפנה לכתבה כדלקמן[7]:

**תחום התעשייה והלוגיסטיקה: "המרכזים הלוגיסטיים הפכו לאפיקי השקעה"**

"בתחומים אלה כמובן שלא הייתה פגיעה אלא מגמת עלייה בשווי. יש כיום דרישה רבה יותר לאחסון והתחום הזה רק ילך ויגדל", מסביר שיין. "לפי הדוחות הכספיים, במבני תעשייה ולוגיסטיקה ונרשמו שיערוכים של כ-400 מיליון שקל, המהווים כ-3.5% משווי הנכסים. בתחום הלוגיסטיקה בלבד רשמה צמיחה של כ-11% ב-NOI, חלקית כתוצאה מגידול במספר הנכסים.

בוארון מסביר: "בעבר שיעורי ההיוון של התעשייה והלוגיסטיקה היו גבוהים יחסית, אבל כיום מבינים שאלה תחומים יציבים ופחות מסוכנים, הן לאור הקושי הרב בהעתקת מפעל למקום אחר והן לאור העלייה בהזמנות האונליין המצריכות מרכזים כאלה. המרכזים הלוגיסטיים פה כדי להישאר. שיעורי ההיוון ירדו ב-2018-2019 משמעותית ולכן נרשמו רווחי שיערוך משמעותיים. ב-2020 המגמה המשיכה אבל בצורה קלה יותר (שיעורי ההיוון עומדים סביב ה-7%) מה שהביא לעליות ערך נוספות. במקביל חל גידול של כ-8% בשטחי המרכזים הלוגיסטיים שנפתחו, מה שמסביר עלייה של כ-11% ב-NOI בתקופת הקורונה.

למעשה, לדברי בוארון, המרכזים הלוגיסטיים נתפסים כיום כאפיקי השקעה סולידיים יותר שקל לממן אותם. "אנחנו רואים חברות שאינן מתחום הלוגיסטיקה, כמו חברות שעוסקות בבנייה למגורים, שמקימות מרכזים לוגיסטיים כעוגן בפורטפוליו שלהן וכך הן נהנות מהכנסה קבועה לאורך שנים.

שווי מ"ר מבונה:

עלות הבנייה הישירה לתעשייה שנעמדה על ידי שמאית המבקש הינה לפי 4,000 ₪/למ"ר.

בעוד שלפי מחירון דקל עלות הבנייה הישירה למבנה תעשייה חדש הינו בגבולות שבין 1,450 ₪/למ"ר לבין 1,800 ₪/למ"ר לכל היותר.

שנית, מחירי השוק הנהוגים בסביבת הנכס הינם בגבולות 3,000,000 ₪ + מע"מ לדונם.

[7] בשיתוף EY "איך באמת השפיעה הקורונה על שווי הנדל"ן המניב בישראל?" כלכליסט 18.04.21. נדלה מתוך קישור לכתבה



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

**12.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון</u>:**

**<u>שמאית המבקש, הגב' רלי טרייסטמן-אגמי</u>:**

<u>שימוש חורג מתעשייה לאחסנה</u>: האם אפשר לזהות את ההבדל בין נכס המיועד לתעשייה לנכס המשמש לאחסנה?

נתוני ההשוואה שהובאו ע"י שמאי המשיבה מגלמים את האחסנה שכן הם נתוני ביקוש בהם מותר לעשות גם וגם. לא ניתן להבין מהנתונים איזה נכס משמש רק לתעשייה.

נתון ההשוואה של חברת "רב בריח" הנו היחיד המגלם שווי לתעשייה בלבד.

בהתאם לדו"ח נת"מ לא קיימת הבחנה בין תעשייה ולוגיסטיקה.

<u>מיקום הנכס הנדון</u>: א"ת דרומי אשקלון הינו אזור תעשייה בעדיפות לאומית א' ובאזור זה הטבות רבות, לכן תעשייה בהכרח עדיפה, זאת לעומת לוגיסטיקה שכן אין שום עדיפות לעומת אזורים אחרים, להפך הוא פחות נגיש, פחות קרוב לנמל אשדוד.

<u>הסכם שכירות בנכס הנדון</u>: הסכם השכירות מחושב בשומת שמאי המשיבה בהתייחס להצמדה, שקובעים דמ"ש זה בהתאם לדמ"ש המשולמים.

כשמאים לא ניתן להביא דמ"ש מוצמדים ועליהם לחייב בהיטל השבחה.

עלויות ההתאמה שיש להביא בחשבון הינם כ- 250 ₪ למ"ר ולכן דמ"ש המשולמים הינם 33 ₪ למ"ר.

הנכס הנדון אינו מרלו"ג ואינו אחסנה, מדובר במחסני חרום של ממשלת ישראל אשר נועדו לשרת את עיריית אשקלון, אם הייתה סחורה שיוצאת ונכנסת, הפצה וכד' זה היה עונה על הגדרת מרלו"ג אבל זהו לא המצב ויש להתייחס לכך בהתאם.

האם יש השבחה? אנו סבורים כי **<u>לא הייתה בעיה לקבל את אותם דמ"ש ואף יותר לשימוש תעשייה</u>**.

<u>נתוני השוואה שהוצגו לתעשייה ע"י שמאי המשיבה</u>: בשומתנו ניתן לראות מדוע כל הנתונים אינם רלוונטיים למושא חוות הדעת. למשל בקריית גת ניתן לעשות שימוש גם לתעשייה וגם לאחסנה, מעבר לכך קריית גת קרובה לכביש 6 ולכן מבוקשת ללוגיסטיקה. אזור התעשייה יואב הובא בחשבון גם "במצב קודם" וגם "במצב חדש", לא ניתן לדעת מתי השימוש הוא לאחסנה ומתי לתעשייה.

מעבר לכך, בשימוש תעשייה מותר 40% אחסנה, זה נוהג הוועדה. הרשויות מראש מאשרות אחסנה.

<u>ניוד זכויות</u>: חצר הנכס מושכרת ב- 12 ₪ למ"ר, בהתאם לתכסית 40%, מתקבל 26 ₪ למ"ר מבונה.

לא קיימת כדאיות לבנות בקומת הקרקע כאשר עלויות הבנייה הנן 4,000 ₪ למ"ר זאת בכדי לקבל דמ"ש של 37 ₪ למ"ר.

ישנם נכסים בסביבת הנכס מושא חוות הדעת המשכירים את החצר ב- 15 ₪ למ"ר (**<u>לא התקבל הסכם שכירות המבסס זאת</u>**).

על כן, השימוש הטוב והיעיל הוא לא לעשות את ההתאמה ולהשכיר את השטח הפתוח ב- 15 ₪ למ"ר כאחסנה פתוחה.



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

המשרדים בקומה א' מושכרים ב- 43 ₪ למ"ר לכן משתלם יותר להשאיר את זכויות הבנייה בקומה א'.
יתרה מכך בתגובת שמאי המשיבה חושב השווי **בגישת החילוץ**, יש קושי לחשב בדרך זו.
**יש לאמוד את התוספת רק בגישת היוון ההכנסות**.
בהתאם להסכם מאופקים שיש בידי ניתן לראות כי מתקבלים עלויות בנייה של כ- 4,500 ₪ למ"ר.
ב- 1,800 ₪ למ"ר לא ניתן לבנות (כפי שטען שמאי המשיבה).

**<u>שמאי משיבה, מר ארז ישר:</u>**

<u>נתוני דמ"ש לתעשייה ואחסנה</u>: בחוות דעתי פרטתי על נתוני השוואה לתעשייה ואחסנה, מהם ניתן להסיק כי ערכי דמ"ש לאחסנה <u>גבוהים</u> ביחס לדמ"ש לתעשייה, כך גם נאמר בסקירת השמאי הממשלתי הראשי ובכתבה של "כלכליסט" (ראו בתגובתי). מאז שהשר כחלון היה בממשלה הוא הגביל את משך הזמן בנמלים בארץ, המשמשים לאחזקת סחורה ולכן הוגדלו שטחי האחסנה בשאר הארץ, הנמלים לא יכלו להחזיק באחסנה יותר ובהתאם גדלו הביקושים לאחסנה.

<u>נתוני השוואה</u>: לדעתי, אין שטחי אחסנה באזור התעשייה קריית גת חוץ ממתחם "גרין לוגיסטיק" הכולל 50 דונם, כל שאר אזור התעשייה משמש לטובת תעשייה ולא לאחסנה.
כל הנתונים של קריית גת, דומים בערכי השווי למושא חוות הדעת ולכן הם הובאו בחשבון, כך עושה גם השמאי המכריע מר אייל יצחקי.
בנוגע לאזור התעשייה יואב, ניתן לראות באתר הוועדה כי רובם המכריע של המבנים לטובת אחסנה.
בחלק מהמגרשים אשר שווקו (ניתן לראות באתר של רמ"י) כי הם לאחסנה בלבד, בחלקם הם תעשייה ואחסנה ובחלקם הם רק אחסנה.
יזמים שביקשו לבנות, ביקשו לבנות אחסנה מה שמראה על הביקוש לשטחי אחסנה.

<u>מיקום הנכס הנדון</u>: אזור התעשייה אשקלון דרום הינו אזור התעשייה היחיד שהוגדר כאזור עדיפות לאומית א', לכן ניתן לראות עסקאות לדונם תעשייה ב- 1,500,000 ₪ - 1,300,000 ₪, המגלמים הפחתת תשלום למנהל וללא פיתוח ולכן זה לא מגלם שווי מקונה מרצון למוכר מרצון.
כמו כן, יש לשים לב כי בנתונים המובאים בחשבון יש הנחה של בערך 30%.
אם לא הייתה הצדקה לבניית אחסנה לא היו ביקושים.
ראו חיזוק לכך בפרוטוקול ועדת משנה לתו"ב אשקלון מס' 2023005 מיום 03/04/23"**מאחר ויש חוסר באזור תעשייה לאחסנה**.." כלומר, יש פחות שטחים לאחסנה וככל שיש היצע נמוך המחיר לאחסנה גבוה.

נתון השוואה של חברת "רב בריח" שהובא ע"י שמאית המבקש מחזק את הערכה שלי לעניין הערכת שווי דמ"ש ראויים לתעשייה. **אני מסכים עם הנתון של "רב בריח" לתעשייה**.
הנתון של "רב בריח" זה למבנה חדש בו משולמים דמ"ש של 34.8 ₪ למ"ר והמבנה שלנו לא חדש לכן זה אף גבוה במעט.


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

ניוד זכויות: הנכס הנדון אינו מגרש ריק, ישנו שטח "כלוא" בין תחום הגדר של המפעל לבין המבנה, זה שטח שיש קושי להיכנס אליו.
ראו החלטות שמאים מכריעים של הגב' דורית פריאל ושל מר בועז ברזילי שם הדבר נבחן ובשתי ההחלטות נקבע כי ניוד זכויות הבנייה מקומה א' לקומת הקרקע משביח, בהתאם למקדמים שניתנו.
שמאית המבקש לא התייחסה לכך שלא מדובר במגרש שיש בו מבנה עם **בנייה קלה**.
הגג של המבנה בנוי בבנייה קלה לכן במבנה הספציפי הזה יש **אילוצים פיזיים ופונקציונליים** אשר לא מאפשרים בנייה בקומה א', יש להרוס את כל המבנה כדי לממש את הזכויות בקומה זו.
לכן הדבר רק מפחית את הכדאיות הכלכלית לבנות בקומה א'.
להבדיל בקומת הקרקע הבנייה מיטבית.

**שמאית המבקש, הגב' רלי טרייסטמן אגמי:**
בהמשך לטענת שמאי המשיבה הנוגעת לשר כחלון: התקנה נגמרה לפני כשנתיים ובנמלים קיים עודף היצע כיוון ופתחו שני נמלים פרטיים נוספים.
זה נכון שיש עליה בביקושם לאחסנה אך זה לא רלוונטי לאזור התעשייה הדרומי של אשקלון.
ישנו קושי להבין מי הוא משתמש הקצה, כל מה שנאמר בנוגע לביקושים ללוגיסטיקה זה לא רלוונטי לתחומי השכרה.
משתמשי הקצה של תעשייה מוכנים לשלם הרבה יותר עבור תעשייה.

ניוד זכויות: יש הסכם שכירות המוכיח כי השטח הפתוח בקומת הקרקע מושכר ב- 12 ₪ למ"ר לחודש והוא שטח "כלוא" כפי שטען שמאי המשיבה. הבנייה נעשית כי ישנה התחייבות למדינת ישראל.
אנו כשמאים בוחנים את המקרה בעיניים **אובייקטיביות**.
בנוגע לטענת המשיבה לעניין הקושי הפונקציונאלי בניצול הזכויות בקומה א', ניתן לעשות רמפות לבניית קומה א'.
בתעשייה יש שווי לקומות עליונות **הפער בין הקומות יחסית קטן**.


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

## 13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי קיימת מחלוקת באשר למספר נושאים.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

| מהות | נקודת המחלוקת | עיקרי טענות שמאי ועדה | עיקרי טענות שמאי מבקש |
|---|---|---|---|
| **שימוש חורג מתעשייה לאחסנה** | דמי השכירות בשני מצבי התכנון | ערכי השווי לאחסנה גבוהים למול ערכי השווי לתעשייה ולכך מביא המשיבה מס' ביסוסים.<br>בהתאם לנתוני היצע מסביבת הנכס מושא השומה מתקבלים דמ"ש חודשיים לתעשייה של **34** ש"ח למ"ר.<br>בהתאם לנתוני היצע מסביבת הנכס מושא השומה מתקבלים דמ"ש חודשיים לאחסנה של **38** ש"ח למ"ר.<br>נוסף נלקחו בחשבון עלויות התאמה בסך של 744,000 ש"ח. | אזור התעשייה של אשקלון מבוקש מאוד לתעשייה.<br>המשכיר אינו מבחין בין שימוש לתעשייה לשימוש לאחסנה.<br>לאור האמור **אין לחייב בהיטל השבחה** כתוצאה מהדרישה לשימוש חורג.<br>עלויות ההתאמה שהיה על המבקש לעשות הינם בשווי של 250 ש"ח למ"ר בהתאם להסכם השכירות. |
| | שיעור היוון שנתי | שיעור היוון בייעוד לתעשייה הינו **7.25%**.<br>שיעור היוון לאחסנה הינו **6.7%**. | |
| **ניוד זכויות בנייה** | כדאיות כלכלית לניוד זכויות הבנייה | ישנם מגבלות ואילוצים פיזיים ופונקציונליים המקשים על ניצול זכויות הבנייה בגג.<br>בגג מותקנים פאנלים סולריים המצריכים פירוק לצורך בנייה על הגג, בהתאם להסכם עם חברת החשמל ניתן יהיה לפרקם רק בעוד 12 שנים (סיום החוזה) לכן יש לדחות את זכויות אלה.<br>הבקשה לניוד הזכויות הנה השימוש הטוב והיעיל. | שווי הזכויות בקומה א' בתוספת שווי החצר הנה שוות ערך לשווי הזכות לבניה בקומת קרקע ואף עולה עליה.<br>הבקשה לניוד הנה ספציפית לשימוש הנדרש ורוכש פוטנציאלי היה מעדיף בניה בקומה א' ושימוש בחצר.<br>על כן לא חלה על השבחה בגין ההקלה ניוד הזכויות. |
| | מקדם אקווי' לקומה א' ולשטחי שרות | מקדם אקווי' לקומה א' הינו **0.45**, מקדם אקווי' לשטחי שרות **0.4**. | ההפרש בדמי השכירות עבור שטחים בקומת קרקע והקומות העליונות הנו נמוך. |
| | מקדם אקווי' לחצר | במצב חדש ישנו ויתור על חצר שולית בלבד על כן ניתן **מקדם אקווי' של 0.25** לחצר. | השימוש בחצר, בייעודי תעשייה ולוגיסטיקה הנו אינטנסיבי ומשמעותי מאוד.<br>בהתאם להסכם שכירות, **דמ"ש ראויים בחצר הינם 12.6 ש"ח למ"ר**, בתוספת לזכויות בקומה א' עולה כי לא חלה השבחה. |
| | שווי מ"ר מבונה | שווי מ"ר מבונה המתקבל מנתוני השוואה מאזור התעשיה הדרומי והצפוני של אשקלון הינו **3,800 ש"ח למ"ר מבונה**. | בהתאם לגישת החילוץ המבוססת על דמי השכירות המשולמים בנכס מושא השומה מתקבל **138 ש"ח למ"ר קרקע**. |



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

**14. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>:**

14.1. מיקום הנכס ברחוב חוצות היוצר 18, אזור התעשייה הדרומי, אשקלון.

14.2. מאפייני המקרקעין ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

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

14.4. רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

14.5. ההשבחה בגין שימוש חורג מתעשייה לאחסנה חושבה, בין היתר, בהתאם לפס"ד ה"פ (ת"א) 24998/89 קונפינו נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.

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

14.7. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו ושומות מכריעות בסמוך למועד הקובע.

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


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

**15. <u>דיון והכרעה</u>:**

**<u>שימוש חורג מתעשייה לאחסנה</u>:**

- **<u>דמי השכירות בשני מצבי התכנון</u>:**

לטענת שמאי המשיבה ערכי השווי לאחסנה גבוהים למול ערכי השווי לתעשייה, על כן חלה חבות בהיטל השבחה בגין השימוש החורג.
כביסוס לטענתו מציג שמאי המשיבה סקר מחירים לשני הייעודים השונים.
בנוסף מציין המשיבה את סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של 2022 של השמאי הממשלתי, בה מפרט השמאי הממשלתי, בין היתר, על ההבדל בין הנכסים בשימושי תעשייה לבין תחום הלוגיסטיקה. בסקירה מציין השמאי הממשלתי כי שיעור התשואה לנכסי תעשייה ומלאכה אינו כולל שימושים ללוגיסטיקה ומרלו"ג ולגבי שימושים אלה יש ליתן שיעור תשואה נמוכה יותר (לא פחות משיעור תשואה של 5%).

זאת ועוד, מפנה שמאי המשיבה לכתבה ב"כלכליסט"[8], המעידה כי חלה עלייה בביקושים לשטחי אחסנה.
במהלך הדיון שמאי המשיבה הסב את תשומת לב החו"מ לאמור בפרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבנייה אשקלון בקשה מס' 20230034 מיום 02/05/2023:
*"מאחר ויש **חוסר בחללי אחסנה** באזור תעשייה. הצוות המקצועי ממליץ לאשר" (הדגשה לא במקור).*
לאור סקירת מחירי השוק, קבע שמאי המשיבה כי דמ"ש חודשיים בייעוד תעשייה הינם **34** ₪/**למ"ר** וזאת לעומת דמ"ש חודשיים ביעוד אחסנה/מרלו"ג בסך של **38** ₪/**למ"ר**.
בנוסף נלקחו על ידי שמאי המשיבה עלויות התאמה בסך של **744,000** ₪.

שמאית המבקש לעומת זאת, חלוקה עם האמור וסבורה כי **לא קיים הבדל בין דמי שכירות המשולמים לאחסנה לבין דמי שכירות המשולמים לתעשייה**. לדעתה, אזור התעשייה הדרומי אשקלון מבוקש מאוד בייעוד תעשייה, בעיקר עקב הגדרתו באזור עדיפות לאומית א' המקנה הטבות רבות וייחודיות.
זאת לעומת ייעוד אחסנה, אשר לו אין עדיפות לעומת אזורים אחרים, להפך הינו פחות נגיש לטענתה.
עוד טוענת שמאית המבקש כי **ישנו קושי לזהות את ההבדל בין נכס המיועד לתעשייה לנכס המשמש לאחסנה**.

לדעת שמאית המבקש, נתוני ההשוואה שהובאו ע"י שמאי המשיבה מגלמים את האחסנה.
כמו כן, מציינת שמאית המבקש כי הנכס מושא חוות הדעת אינו מהווה מרלו"ג סטנדרטי אלא משמש **כמחסן חרום** של מדינת ישראל.
בנוגע לעלויות התאמה, הוסיפה שמאית המבקש במהלך הדיון כי עלויות ההתאמה שהיה על המבקש לעשות הינם בעלות של **250** ₪ **למ"ר**.

[8] בשיתוף EY "איך באמת השפיעה הקורונה על שווי הנדל"ן המניב בישראל?" כלכליסט 18.04.21. נדלה מתוך קישור לכתבה.


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

**<u>החלטה</u>:**

בשנים האחרונות, בעיקר לאחר מגפת הקורונה, חלה עליה בביקושים לשטחי אחסנה, זאת בין היתר, בגין מגמת הגידול ביבוא. מגפת הקורונה האיצה את התפתחות המסחר המקוון, מגמה אשר הובילה כאמור להתחזקות הביקוש לנכסי אחסנה והפצה. במקביל, השיבושים בשרשראות האספקה העולמיות בתקופת המשבר, הובילו יבואנים רבים להגדיל את היקף המלאים שברשותם, זאת יחד עם רפורמות שונות שנעשו בשנים האחרונות לעידוד היבוא (כגון פתיחת נמלים ימיים חדשים וכד') תמכו בהתחזקות הביקוש לשטחי אחסנה.

בהתאם לסקר שנעשה על ידי בנק לאומי[9] עולה כי בשנים האחרונות וטרם השפעת מלחמת "חרבות ברזל", חלה התחזקות משמעותית בביקושים לתעשייה ולאחסנה, בדגש על **מבני אחסנה**.
מן הכלל אל הפרט, הביקוש לשטחי אחסנה באזורי הפריפריה האמיר.
בשנים האחרונות נראה כי חלה עלייה בביקושים לשטחי מגורים ומשרדים באזור מרכז הארץ.
נוסף על כך חלה עלייה בתוספת אחוזי הבנייה הניתנת על ידי הרשויות באזורים אלו. כתוצאה מכך, נוצרה מגמה של יציאת מפעלים ושטחי אחסון ממרכז הארץ לפריפריה, לטובת מגדלי מגורים ומשרדים באזור המרכז כאמור.

לצורך חיזוק טענתי, מצאתי לנכון לסקור היתרים בסביבת הנכס הנדון בהם מבוקש, בין היתר, שימוש חורג מתעשייה לאחסנה, כדלקמן:

- היתר בנייה מס' 2020216 מיום 18/08/20 בגו"ח 3065/13, לתעשייה/מלאכה- הקלה או שימוש חורג. שימוש חורג מתעשייה לאחסנה של 5 שנים.
- הודעה לפי סעיף 149 לחוק התו"ב בגו"ח 3064/16, בקשה לשימוש חורג ממבנה תעשייה לאחסנה ל- 5 שנים.

<u>להלן נתוני השוואה רלוונטיים לייעוד **תעשייה**</u>:

בהתאם לדוח תקופתי לשנת 2023 של חברת "גב ים", החברה חתמה עם חברת "רב בריח" על הסכם לפיו יקימו הצדדים באמצעות חברה משותפת מפעל עבור חברת "רב בריח" על גבי קרקע באזור התעשייה הדרומי של אשקלון בשטח של כ- 38 דונם, להלן פרטי העסקה:

| גב ים ורב בריח | |
|---|---|
| שטח קרקע במ"ר | 38,000 |
| שטח בנוי במ"ר | 55,000 |
| הכנסה שנתית | 23,000,000 ₪ |
| שיעור תשואה | 6% |
| הכנסה שנתית למ"ר | 418 ₪ |
| הכנסה חודשית למ"ר | 35 ₪ |

[9] קרייז אלון קול, 2024, סקירת נדל"ן לתעשייה ולאחסנה בישראל, בנק לאומי. נדלה מתוך ראה קישור למאמר



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

עוד עולה מהדו"ח כאמור, פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל לפי אזורים ושימושים:

| שימושים: | הייטק ומשרדים | | תעשיה ולוגיסטיקה | | מסחר וקונגרסים | | חניונים** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | בש"ח, לשנה שנסתיימה ביום | | | | | | | |
| אזורים | 31.12.23 | 31.12.22 | 31.12.23 | 31.12.22 | 31.12.23 | 31.12.22 | 31.12.23 | 31.12.22 |
| **צפון** | 68 | 64 | 34 | 32 | 42 | 39 | 21 | 19 |
| טווח* | 107-32 | 98-31 | 46-15 | 45-14 | 165-25 | 160-24 | 37-8 | 25-6 |
| **מרכז** | 94 | 91 | 49 | 48 | 126 | 126 | 21 | 19 |
| טווח* | 177-42 | 172-47 | 92-21 | 89-21 | 221-63 | 214-61 | 51-6 | 51-6 |
| **דרום** | 51 | 48 | 37 | 36 | 104 | 97 | 11 | 11 |
| טווח* | 114-20 | 97-19 | 51-19 | 46-18 | 145-92 | 138-88 | 12-11 | 12-10 |

* הטווח הרחב במחירי השכירות, בכל האזורים ולכל השימושים, נובע, בין היתר, מהשונות בטיב הנכס המושכר, בגילו, ברמת הגמר של הנכסים השונים, אפילו באותו מבנה, וכיו"ב פרמטרים שאינם באים לידי ביטוי בטבלה זו.
** הנתונים בטבלה זו אינם כוללים התייחסות לשטחי שירות, שהינם זניחים בהיקפם.

להלן סקירת עסקאות השוואה מתוך אתר "רשות המיסים - מידע נדל"ן" לקרקעות בייעוד **תעשייה**[10]:

| רשת המיסים - מידע נדל"ן - קרקעות בייעוד תעשייה | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| יום מכירה | גו"ח | מס' מגרש עפ"י תכנית 94/101/02/4 | מהות | שטח קרקע נמכר | שווי מכירה בש"ח | שווי מ"ר קרקע, בש"ח | שווי מ"ר מבונה | מקדם זמן | שווי מ"ר מבונה מתואם בש"ח |
| 12/09/2022 | 3069/7 | 17 | קרקע | 9,259 | ₪ 14,774,502 | ₪ 1,596 | ₪ 1,845 | 1.05 | ₪ 1,936.97 |
| 03/03/2022 | 3069/5 | 19 | קרקע | 7,616 | ₪ 14,725,224 | ₪ 1,933 | ₪ 2,235 | 1.05 | ₪ 2,346.97 |
| 01/02/2022 | 3069/7 | 17 | קרקע | 4,072 | ₪ 4,947,068 | ₪ 1,215 | ₪ 1,405 | 1.05 | ₪ 1,474.73 |

להלן החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס לעניין שווי מ"ר ביעוד **לתעשייה**:

| שמאי מכריע | כתובת | גו"ח | מועד קובע | שווי מ"ר בנוי | שווי מ"ר מבונה | דמ"ש חודשיים למ"ר | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| בועז ברזילי | אזור תעשייה צפוני, אשקלון | 1220/93 | 18/10/2022 | ₪ 8,400 | - | | |
| דוד דדון | חוצות היוצר 13ג', אשקלון | 3065/17 | 29/11/2022 | | ₪ 2,940 | | |
| יעל הרון | גלובוס סנטר מבקיעים | 2846/97 | 12/07/2022 | | ₪ 2,250 | | |
| בועז ברזילי | חוצות היוצר 17, אשקלון | 3066/27 | 08/12/2020 | - | ₪ 2,062 | | בקרה בלבד |
| שושי שרביט שפירא | הפלדה, אשקלון | 1220/72 | 07/11/2017 | | | ₪ 30 | בקרה בלבד |
| יעל הרון | הזגג 3, אשקלון | 3064/16 | 18/01/2022 | | | ₪ 35 | |

**לאור שקלול הנתונים לעיל, עולה כי דמ"ש הראויים בהתאם למועד הקובע בסך של 33.68 ₪/למ"ר לחודש.**

**בהתאם להסכם השכירות שהוצג בפניי לנכס מושא החלטתי זו דמי השכירות החודשיים <u>הבסיסיים</u> (טרם הצמדה) המשולמים בייעוד <u>לאחסנה</u> הינם 33 ₪/למ"ר.**
**יודגש כי דמי השכירות כאמור, מתבססים על הסכם שכירות מיום <u>24/09/2020</u>.**
**זאת ועוד, עולה מן ההסכם כי הנכס הנדון מושכר למדינת ישראל.**
**סבורני כי דמי השכירות כאמור מגלמים את הסיכון המופחת בהשכרת הנכס למדינת ישראל.**

[10] יוער כי עסקאות ההשוואה המוצגות לעיל הינן ביעוד לתעשייה בלבד (יודגש כי לא אותרו היתרי בנייה ו/או בקשה לשימוש חורג מתעשייה לאחסנה בנכסים כאמור).
מקדם זמן ניתן בהתאם לסקירת נדל"ן לתעשייה ולאחסנה בישראל, בנק לאומי.



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

יתרה מכך, שמאי המשיבה הציג בתגובתו הסכמי שכירות לשימוש **תעשייה** מאזור התעשייה הדרומי באשקלון, מהם לטענתו, ניתן ללמוד על שווי דמ"ש לשימוש של תעשייה אשר נמוכים מהסכומים שהוערכו בשומתו.

מבדיקה שערכתי עולה כי אמנם הייעוד בתכנית הינו תעשייה אך מעיון בחוזה השכירות עולה, בין היתר, כי השימוש **בפועל** הינו בעבור אחסנה/בית מלאכה.

להלן, תמצית הנתונים הרלוונטיים העולים מהסכמי השכירות כאמור:

- הסכם שכירות בלתי מוגנת בכתובת הרפד 1, אזור התעשייה אשקלון, השוכר בנכס הנו ג'אנתעש עבודות מתכת ויזמות- שלומי ג'אן, מטרת השכירות **מחסן/בית מלאכה**.
  דמ"ש חודשיים המתקבלים הינם 25 ₪ למ"ר ברוטו.
- הסכם שכירות בלתי מוגנת בכתובת הרפד 1, אזור התעשייה אשקלון, השוכר בנכס הנו א.א שירותי מלגזות, מטרת השכירות הינה לשימוש **2 מחסנים/ בית מלאכה**.
  דמ"ש חודשיים המתקבלים הינם 22 ₪ למ"ר ברוטו.
- הסכם שכירות בלתי מוגנת בכתובת הרפד 1, אזור התעשייה אשקלון, השוכר בנכס הנו קידר עבודות נירוסטה 2022 בע"מ, מטרת השכירות הינה לשימוש **בית מלאכה/מחסן**.
  דמ"ש חודשיים המתקבלים הינם 25 ₪ למ"ר ברוטו.
- הסכם שכירות בלתי מוגנת בכתובת הרפד 1, אזור התעשייה אשקלון, השוכר בנכס הנו לוין מתכות בע"מ, מטרת השכירות הינה לשימוש **בית מלאכה/מחסן**.
  דמ"ש חודשיים המתקבלים הינם 25 ₪ למ"ר ברוטו.
- הסכם שכירות בלתי מוגנת בכתובת הרפד 1, אזור התעשייה אשקלון, השוכר בנכס הנו סלאבה מתכות, מטרת השכירות הינה לשימוש **בית מלאכה**.
  דמ"ש חודשיים המתקבלים הינם 22 ₪ למ"ר ברוטו.

לאחר בדיקה מקיפה של עסקאות ההשוואה המוצגות לעיל וכן סקירת הנתונים העולים משומות הצדדים, לרבות הסכמי השכירות שהוצגו בפני, עולה כי ישנו קושי מהותי באיתור נתוני השוואה אשר נוסף על שימושן בפועל לאחסנה בלבד, הנן ביעוד לאחסנה ו/או אושר לגביהן שימוש חורג לאחסנה ע"י הוועדה המקומית.


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

לעניין זה, מצאתי לנכון להפנות לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של שנת 2022, מיום 07/02/2023, אשר שופכת אור על ענייננו:

*"שיעור ההיוון בתעשייה ולוגיסטיקה - בעבר שיעור ההיוון, בשני ענפים אלה, פורסם כאחד. עם זאת, נראה שבשנים האחרונות הולכת ומתגברת הפרדה ברמת התשואה, בין שוק הנכסים בשימושי תעשייה ולבין תחום הלוגיסטיקה, ההולך ומתפתח. לפיכך, בסקירה הקודמת (מחצית השנייה של שנת 2022 (ובסקירה זו) וכן בסקירות הבאות, אלא אם נחליט אחרת לפי המגמות בשוק) שיעור התשואה המצוין הינו לנכסי תעשייה ומלאכה ואינו כולל שימושים ללוגיסטיקה ומרלו"גים.*
*לגבי שימושים אלה, **לאור מסד נתונים לא מספק** לצורכי סקר זה, לא נוכל לקבוע את שיעור התשואה. עם זאת, נוכל לציין שברוב המקרים **מדובר בשיעור תשואה נמוך משיעור התשואה שנקבע לתעשייה** (ככלל, לא פחות משיעור תשואה של 5%)". (הדגשה לא במקור).*

זאת ועוד, לצורך ביסוס טענותיי, ראו לדוגמא מס' מודעות להשכרת מבנים **לאחסנה ותעשייה** מאתר "NEWMARK NATAM" ממנו עולה כי לרוב השוק אינו מבצע הפרדה בין השימושים כאמור:




ראה גם דו"ח NATAM (גיליון מס' 52 - חציון שני שנת 2023)- ממנו עולה כי שווי דמי שכירות ממוצעים למ"ר **לתעשייה ולוגיסטיקה** באזור התעשייה הדרומי של אשקלון נכון **לחציון הראשון** של שנת 2023 הינם 32 ₪ למ"ר.

רוצה לומר, דמ"ש החודשיים למ"ר כפי שפורטו לעיל, ככל הנראה מגלמים שימוש בפועל הן לתעשייה והן לאחסנה.


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

לאור האמור לעיל ותוך התייחסות למאפייני הנכס, סביבתו וייחודיותו ונתוני השוק, עולה כי ישנו קושי לזהות האם נתוני ההשוואה בייעוד לתעשייה אכן משמשים בפועל כמבני תעשייה או שמא משמשים **בפועל** לאחסנה.

השמאית המכריעה הגב' יעל הרון הכריעה בסוגייה בדומה ברח' הזגג 3, אשקלון בגו"ח 3064/16, נכס המצוי בקרבה למושא חוות הדעת וקבעה:

> *"בהעדר מסד נתונים המאפשר קביעה מבוססת של דמ"ש לתעשיה ודמ"ש לאחסנה לוגיסטית, אביא בחשבון בתחשיב השומה פער של 10% בדמי השכירות, המגלם הרחבת שימושים והמצוי בטווח הפער בדמ"ש שקבעו הצדדים."*

על אף הקושי באיתור נתוני השוואה לתעשייה ולאחסנה כרכיב נפרד כמפורט, סבורני כי עצם תוספת השימושים אל מעבר לשימושים המותרים מכח התכניות התקפות מהווה תוספת שימוש המשביחה את הנכס. על כן, ההשבחה כאן תחושב בגין תוספת השימוש בלבד הנובעת מאישור השימוש החורג.
**משכך, מצאתי לנכון ליתן כאן מקדם תוספת שימוש של 5%.**

**דמ"ש חודשיים לתעשייה המתקבלים הינם 33.68 ₪/למ"ר.**
**דמ"ש חודשיים לאחסנה הינם 35.37 ₪/ למ"ר (33.68 ₪ המהווים דמ"ש חודשיים למ"ר ביעוד לתעשייה בתוספת מקדם תוספת שימוש של 5%).**

**כמו כן, רואה אני לנכון להתייחס לעלויות ההתאמה שיש לנכות מגובה ההשבחה, כדלקמן:**
**מעיון בהסכם שכירות עם מדינת ישראל מיום 24/09/2020 עולה כי ההתאמה בגין שימוש הנכס לאחסנה בוצעה לפני כ- 3 שנים מהמועד הקובע לשומה (דהיינו מועד החלטת הוועדה לאישור השימוש החורג).**
**לעניין זה אפנה לערר (ירושלים) 268/10 קימיאגרוב נ' הוועדה המקומית ירושלים אשר דן בהוצאות ההתאמה שהוצאו טרם מועד השימוש החורג:**

> *"הוצאות ההתאמה שיוכרו הינן אותן הוצאות הכרחיות על מנת שניתן יהיה להשתמש במבנה לצורך מטרתו בשימוש החורג, ובלעדי ההוצאות האלו לא יהיה ניתן להשתמש במבנה לצורך השימוש החורג. עם זאת אינני סבורים, כי יש להתחשב רק בהוצאות שהוצאו לאחר התאריך הקובע, ובהחלט ניתן להתחשב בהוצאות שהוצאו עוד טרם התאריך הקובע, **אולם בתנאי, כי אלו נעשו במסגרת הליך השימוש החורג ולקראת אישורו**. יודגש, 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." (הדגשה במקור).*


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

משכך, כב' ועדת הערר קבעה כי יש להכיר בהוצאות התאמה הגם שאלו הוצאו עוד **טרם** המועד הקובע ובתנאי כי הוצאות אלו הוצאו בזיקה לבקשה לשימוש חורג.

בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לעלויות התאמה שהיה על המבקש להוציא בכדי להתאים את השימוש הקיים לשימוש לאחסנה, כפי שנדרש על ידי מדינת ישראל והיות ומעולם לא הובאו בחשבון עלויות **התאמה** מתעשייה לאחסנה, אני סבור כי נכון לבחון כאן זיכוי בגין עלויות ההתאמה כאמור, הן בתחילת השימוש החורג והן עלויות **השבה** בסופו.

לאחר ניתוח הדברים, אני סבור כי יש להביא בחשבון, במקרה דנן, בתחילת השימוש החורג את עלויות ההתאמה, זאת כפי שצוינו בחוזה שכירות[11] בסך של 250 ₪/למ"ר ברוטו (זאת בהתאם לשטח ברוטו המצוין בהסכם כאמור, שכן מההסכם עולה כי עלות ההתאמה הכוללת תהיה לפי שטח הברוטו).

**בדבר עלויות השבה מאחסנה לתעשייה, בתום השימוש החורג,** רואה אני לנכון לתת את הדעת בעניין זה , זאת למרות שלא אותרה התייחסות לעלויות כאמור בשומות הצדדים.
**במקרה דנן, סבורני כי בשונה מההתאמה המבוקשת לאור זהות המשכיר ומאפייניו, הרי שאין להביא בחשבון עלויות השבה בשימושי האחסנה לשימושי התעשיה.**

**כפי שפורט לעיל לעניין דמי השכירות בהתאם לנתוני ההיצע ואופן פרסומן, נראה כי מוצעים שטחים הן לתעשייה והן לאחסנה ללא הבחנה/הפרדה בין הרכיבים.**
**על כן סבורני כי במקרה דנן, עלויות ההשבה זניחות.**

[11] ראה חוזה כאמור בפרק המצב המשפטי.


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

- **<u>שיעור היוון שנתי</u>:**

לטענת שמאי המשיבה יש להפריד בין שיעור ההיוון לתעשייה ובין שיעור ההיוון לאחסנה, זאת בהתבסס על סקירת שיעור תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של שנת 2022 של השמאי הממשלתי.
שכן לפי הסקירה כאמור שיעור ההיוון לאחסנה נמוך יותר. בנוסף, מציין שמאי המשיבה כי לאחר תקופת הקורונה גדלו הביקושים לשטחי אחסנה ולכן נכסי אחסנה בעלי סיכון נמוך יותר להשכרה. בהתאם לאמור לעיל הביא בחשבון שמאי המשיבה שיעור היוון לתעשייה בשיעור של 7.25% ושיעור היוון לאחסנה בשיעור של 6.7%. מעיון בשומת שמאית המבקש, לא אותרה התייחסות לשיעור ההיוון, שכן לטענה לא חלה השבחה עקב השימוש החורג.

**<u>החלטה</u>:**

חישוב ההשבחה בגין השימוש החורג יערך בהתאם לפס"ד ה"פ (ת"א) 24998/89 קונפינו נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א אשר קבע, בין היתר, כי יש לחשב את ההשבחה בהתאם לפער בין שני מצבי התכנון ולא להתבסס רק על הפער בין התשואות. יש לקחת בחשבון את התועלת הכלכלית הנוספת הנצמחת מהשימוש החורג ואת משך התקופה לה ניתן האישור לשימוש חורג, זאת תוך הבאת שיעור ההיוון הרלוונטי לכל שימוש/ייעוד, שיעור אשר יכול שיהא **שונה** בין השימושים/ייעודים.
משכך, אומדן ההשבחה שווי "המצב הקודם" יהיה בהתאם לייעודו כתעשייה כזמין ולצמיתות, זאת טרם הבקשה לשימוש חורג.

בחישוב אומדן שווי "המצב החדש" יהיה נכון להביא בחשבון חיבור של שני רכיבים כדלקמן:

- היוון תקבולי השכירות מהנכס למשך תקופת השימוש החורג, בייעודו **החדש** לאחסנה, תוך ניכוי עלויות התאמה (כמפורט מעלה).
- שווי הנכס בייעודו הקודם כתעשייה לצמיתות, **דחוי** לתום תקופת השימוש החורג.

בשיטה זו, מקובל לנתח את שיעור התשואה הנדרש ע"י משקיע פוטנציאלי בשוק נכסי הנדל"ן המניב באמצעות השוואה להשקעה אלטרנטיבית באפיק פיננסי חסר סיכון (אג"ח) כגון שיעור הריבית, פרמיית סיכון, פחת, ניהול תקורה וחיכוך ועוד.
במקרה דנן, בהתאם למתואר מעלה בהחלטתי ובהתאם לקווים המנחים פרק ט"ו, עלה, בין היתר, כי יש להביא לידי ביטוי בשיעור ההיוון, בין היתר, את **השפעת השוכר** בנכס מושא חוות הדעת, שכן לכל אורך תקופת השימוש החורג הינו מדינת ישראל, המהווה **שוכר בטוח** ומשכך הסיכון בשל חשיפה לשינויים בטעמי השוק **נמוך**. כמו כן, ראוי יהיה להביא בחשבון גם את מיקומו הייחודי של הנכס מושא חוות הדעת המצוי באזור התעשייה הדרומי אשקלון, הרי שככל ונכס ממוקם פריפריאלי יותר כך יהיה מרכיב הסיכון בו גבוה יותר.

לאור האמור לעיל, רואה אני לנכון לקבוע שיעור היוון בייעוד **לתעשייה**, בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי, זאת תוך מתן תוספת סיכון של 0.1%, בשיעור היוון שנתי של **6.8%** (6.7% + 0.1%).
לעניין שיעור ההיוון **לאחסנה**, לאור מיקום ומאפייני הנכס (כמפורט) והתייחסות לסקירת השמאי הממשלתי, מצאתי לנכון ליתן שיעור היוון שנתי של **6.5%** לאחסנה.


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

**<u>ניוד זכויות בנייה</u>:**

- **<u>כדאיות כלכלית לניוד זכויות הבנייה</u>:**

שמאי המשיבה טוען כי ישנם מגבלות ואילוצים פיזיים ופונקציונליים המקשים על ניצול זכויות הבנייה בגג. שכן, בגג מותקנים פאנלים סולריים המצריכים פירוק לצורך בנייה על הגג, בהתאם להסכם עם חברת החשמל ניתן יהיה לפרקם רק בעוד 12 שנים (סיום החוזה) לכן יש לדחות את זכויות אלה.
על כן ניוד זכויות הבנייה מקומה א' לקומת הקרקע כדאי ומקים חבות בהיטל השבחה.

עוד טוען שמאי המשיבה כי שטח החצר המושכר כיום לאחסנה פתוחה המיועד להרחבת שטח קומת הקרקע מהווה שטח "כלוא", שטח שיש קושי להיכנס אליו ולכן אינו מהווה את השימוש האולטימטיבי. זאת ועוד, מבסס שמאי המשיבה את טענתו על שתי החלטות שמאים מכריעים בה נקבע ניוד זכויות הבנייה מקומה א' לקומת הקרקע משביח את הנכס.

שמאית המבקש לעומתו טוענת כי הקלה זו אינה משביחה את הנכס והשימוש הטוב והיעיל יהיה להמשיך ולנצל את חצר הנכס לאחסנה פתוחה, המושכרת ב- 12 ₪ למ"ר לחודש זאת בתוספת לזכויות הבנייה הקיימות בקומה א'.
שמאית המבקש הסבירה במהלך הדיון כי לא קיימת כדאיות כלכלית להרחיב את קומת הקרקע, זאת בהתאם לעלויות בנייה של 4,000 ₪ למ"ר ודמי שכירות של כ- **37** ₪ **למ"ר** בקומת הקרקע.

**<u>החלטה</u>:**

בטרם אנתח את זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון, זאת בכדי לבחון האם חלה השבחה עקב ניוד הזכויות, רואה אני לנכון לנתח את הכדאיות הכלכלית להקמת קומה ב', על אף ששמאי הצדדים אינם לקחו בחשבון קומה זו בתחשיבם כלל. בהתאם לתכנית מס' 94/101/02/4 ניתן לבנות 3 קומות עד גובה של 14 מ' במגרשים עד 10 דונם. אחוזי הבנייה לקומה הינם 40%, סה"כ אחוזי הבנייה הינם 130%.

בהתאם למחקר דלפי[12] (לשכה 2020 - "סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר") - בהנחה ששווי מ"ר <u>מבונה</u> בקומת קרקע במבנה תעשייתי ללא מעלית הוא 1, שווי מ"ר מבונה בקומה ג' (אחרונה) הינו בממוצע 28%, חציון 28%.

[12] שיטת דלפי באנגלית (method Delphi) או טכניקת דלפי המכונה גם הערכה-שיחה-הערכה היא שיטה מובנית לקבלת החלטות, תכנון, מחקר וחיזוי ע"י מספר רב של מומחים כדי לפתור בעיות מורכבות בצורה יעילה. ההנחה היא כי חוות דעת של המומחים, הנשענת על ידע מצטבר ומגוון, מאפשרת קבלת החלטה במצבים בהם לא קיים מסד נתונים אמין ומבוסס ו/או במצבים בהם קיים כשל שוק.



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

להלן ניתוח זכויות הבנייה בקומה ב':

| תועלת כלכלית מקומה ב' | |
|---|---|
| שטח קומה ב' במ"ר | 2,744 |
| שטח אקווי' קומה ב' (0.3) | 823 |
| שווי מ"ר מבונה אקווי' | ₪ 3,287 |
| סה"כ שווי קומה ב' | ₪ 2,706,242 |
| עלות בנייה (2,500 ₪ למ"ר) | ₪ 6,861,000 |
| **תועלת מבניית קומה ב'** | **-₪ 4,154,757.88** |

**לאור האמור לא מצאתי את זכויות הבנייה לקומה ב' כתורמות לשווי הנכס נכון למועד הקובע.**

בעניין הכדאיות הכלכלית לניוד זכויות הבנייה מקומה א' לקומת הקרקע אציין כי דעתי כשדעת שמאי המבקש.

במקרה דנן, **האפשרות לניוד זכויות הבנייה בין הקומות יוצרת שיפור תכנוני במקרקעין**, היות והשימוש בקומת הקרקע במבנה תעשייה מסורתי הינו אינטנסיבי יותר ביחס לקומות העליונות, בין היתר, מהסיבה שהגישה אליה נוחה יותר ואינה מוגבלת בעומסים.

**לצורך ביסוס האמור בחנתי את תרומת ניוד הזכויות בדרך של תחשיב השבחה כמותית המביא בחשבון את היקף השטח המושבח שבגינו אושרה ההקלה.**



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

- **<u>מקדם אקווי' לקומה א' ולשטחי שרות:</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם אקווי' 0.45 בגין שטחי קומה א' ומקדם אקווי' 0.4 בגין שטחי שירות.
לדעת שמאית המבקש מקובלת כיום בנייה של שטחי תעשייה ולוגיסטיקה בקומות.
ההפרש לדעתה בדמ"ש עבור שטחים בקומת קרקע והקומות העליונות הנו נמוך.

**<u>החלטה:</u>**

<u>להלן סקירת החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון לעניין מקדם קומה א' בתעשייה</u>:

| מקדם קומה א' בתעשייה | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מס"ד | שם שמאי/ת מכריע/ה/מחוזי | כתובת | גוש/חלקה | מקדם קומה א' בייעוד תעשייה | הערות |
| 1 | נורית ג'רבי | אלי כהן, א"ת הצפוני, אשקלון | 1195/68-69 | 0.7 | |
| 2 | בועז ברזילי | חוצות היוצר 17, א"ת הדרומי, אשקלון | 3066/27 | 0.6 | בהתאם למאפייניו הייחודים של הנכס והתאמות הבנייה שהיו מתחייבת בניצול קומה נוספת, ניתן מקדם 0.5. |
| 3 | דוד דדון | חוצות היוצר 13ג', א"ת הדרומי, אשקלון | 3065/17 | 0.6 | |
| 4 | דורית פריאל | חוצות היוצר 13, א"ת הדרומי, אשקלון | 1731/5,15 | 0.45 | |
| 5 | יחיאל שטרית | אזור התעשייה הדרומי אשקלון | 3063/17 | 0.6 | |

דלפי (2002 - "מדדים להערכת מקרקעין") - בהנחה שווי קרקע למ"ר <u>בנוי</u> בק"ק במבנה תעשייתי ללא מעלית הוא 1, שווי קרקע למ"ר <u>בנוי</u> בקומה העליונה כשהמבנה דו קומתי הינו בממוצע 63%.

בהתאם למחקר דלפי (לשכה 2020 - "סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר") - בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר <u>מבונה</u> בקומת הקרקע במבנה תעשייתי ללא מעלית הוא 1, שווי מ"ר <u>מבונה</u> בקומה עליונה כשהמבנה דו קומתי הינו בממוצע 59%, חציון 60%.

דלפי (2022 - "מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר") - בהנחה ששווי מרכיב <u>הקרקע</u> למ"ר עיקרי לתעשייה בקומת <u>הקרקע</u> הוא 100%, המקדם באחוזים לשווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי בקומה א' הינו בממוצע 56% חציון 60%.

<u>להלן סקירת החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם שטחי שרות בתעשייה</u>:

| מקדם שטחי שרות בתעשייה | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מס"ד | שם שמאי/ת מכריע/ה | כתובת | גוש/חלקה | מקדם שטחי שרות בייעוד תעשייה |
| 1 | דורית פריאל | חוצות היוצר 13, א"ת הדרומי, אשקלון | 1731/5,15 | 0.4 |
| 2 | נורית ג'רבי | אלי כהן, א"ת הצפוני, אשקלון | 1195/68-69 | שרות ק"ק 0.5,<br>שרות קומה א' 0.35,<br>שרות קומה ב' 0.2 |
| 3 | בועז ברזילי | חוצות היוצר 17, א"ת הדרומי, אשקלון | 3066/27 | 0.5 |

**בהתאם לאמור לעיל ובהתאם למאפייני הנכס, רואה אני לנכון ליתן מקדם אקווי' 0.6 לקומה א' ומקדם אקווי' 0.5 לשטחי השרות בקומת הקרקע.**


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

- **<u>מקדם חצר</u>:**

לדידו של שמאי המשיבה, ניוד זכויות הבנייה מקומת הקרקע לקומה א' הינו על חשבון חצר שולית בלבד על כן ניתן מקדם 0.25 לחצר. עוד טוען המשיבה כי בהתאם לתכנית החלה על מושא חוות הדעת "במצב חדש" נדרשים פחות מקומות חניה ובכך צפויה להיפגע חצר שולית בלבד.

שמאית המבקש אינה נקטה במקדם שיש ליתן לדעתה לחצר, אולם טענה כי השימוש בחצר בייעוד לתעשייה ולוגיסטיקה הנו אינטנסיבי ומשמעותי מאוד. עוד טענה כי בהתאם להסכם שכירות **<u>שלא הוצג</u>**, דמ"ש ראויים בחצר הינם 12.6 ש"ח למ"ר בשיעור היוון של 6% מתקבל שווי חצר "במצב קודם" 2,520 ₪/למ"ר. זאת ועוד, במהלך הדיון הוסיפה שמאית המבקש כי הנישום יכול להשכיר כיום את החצר כאמור בעבור דמ"ש של 15 ₪ למ"ר (**<u>לא הוצג הסכם השכירות</u>**) ולכן ניוד הזכויות על חשבון החצר, בתוספת עלויות הבנייה, אינו מהווה המצב הטוב והיעיל.

**<u>החלטה</u>:**

<u>להלן סקירת החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם חצר בתעשייה</u>:

| מקדם חצר בתעשייה | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מס"ד | שם שמאי/ת מכריע/ה/מחוזי | כתובת | גוש/חלקה | מקדם חצר בייעוד תעשייה |
| 1 | נורית ג'רבי | אלי כהן, א"ת הצפוני, אשקלון | 1195/68-69 | 0.35 |
| 2 | בועז ברזילי | חוצות היוצר 17, א"ת הדרומי, אשקלון | 3066/27 | חצר עיקרית 0.4 חצר שולית 0.3 |
| 3 | דוד דדון | חוצות היוצר 13ג', א"ת הדרומי, אשקלון | 3065/17 | 0.3 |
| 4 | דורית פריאל | חוצות היוצר 13, א"ת הדרומי, אשקלון | 1731/5,15 | 0.3 |
| 5 | יחיאל שטרית | אזור התעשייה הדרומי אשקלון | 3063/17 | 0.4 |

<u>להלן סקירת נתוני היצע לאחסנה פתוחה מאתר "NEWMARK NATAM"</u>

| נתוני היצע לאחסנה פתוחה | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מס"ד | כתובת | ייעוד | שטח במ"ר | דמ"ש חודשיים למ"ר |
| 1 | אזור התעשייה אשקלון | אחסנה פתוחה | 8,000 | 16 ₪ |
| 2 | אזור התעשייה אשקלון | אחסנה פתוחה | 1,500 | 16 ₪ |
| **דמ"ש חודשיים למ"ר לאחסנה פתוחה, בממוצע** | | | | **16** ₪ |
| **דמ"ש חודשיים למ"ר לאחסנה פתוחה לאחר התאמה למשא ומתן (5%)** | | | | **15.20** ₪ |



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

בהתאם למחקר דלפי (לשכה 2020 - "סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר") - בהנחה ששווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי לתעשייה בקומת הקרקע הוא 100%, המקדם באחוזים לשווי מ"ר שטח חצר גרעינית (אפקטיבי/מעגל ראשון) הינו בממוצע 32%, חציון 30%.

דלפי (2022 - "מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר"):

1. בהנחה ששווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי לתעשייה בקומת הקרקע הוא 100%, המקדם באחוזים לשווי מרכיב הקרקע למ"ר אחסנה פתוחה הינו בממוצע 31% חציון 30%.
2. בהנחה ששווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי לתעשייה בקומת הקרקע הוא 100%, המקדם באחוזים לשווי מ"ר שטח חצר גרעינית (אפקטיבי/מעגל ראשון) הינו בממוצע 33% חציון 35%.
3. בהנחה ששווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי לתעשייה בקומת הקרקע הוא 100%, המקדם באחוזים לשווי מ"ר שטח חצר עודף (מעבר לגרעיני/מעגל שני) הינו בממוצע 21% חציון 20%.

בהתאם לאמור לעיל הנני מסכים עם שמאית המבקש כי השימוש בחצר בייעוד לתעשייה הנו אינטנסיבי ומבוקש ולאור כך סבורני כי **המקדם הראוי לחצר במקרה דנן, הינו 0.35**.

- **שווי מ"ר מבונה ביעוד לתעשייה:**

שמאי המשיבה ניתח נתוני השוואה למבני תעשייה מסביבת הנכס מושא חוות הדעת והתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 3,800 ₪/למ"ר.
שמאית המבקש סבורה כי אין להגיע לשווי בגישת ההשוואה אלא בגישת החילוץ המבוססת על דמי השכירות המשולמים בנכס מושא חוות הדעת.
בחילוץ רווח יזמי של 15%, עלויות בנייה של 4,000 ₪ למ"ר, עלויות נלוות של 20%, מימון של 7.5% מתקבל יתרה לקרקע של 138 ש"ח למ"ר.

**החלטה:**

דמ"ש לתעשייה נכון למועד הקובע בסך של 33.68 ₪ למ"ר, זאת בהתאם להחלטתי מעלה.
בהתאם לשיעור היוון 6.8% (כפי שפורט מעלה), מתקבל שווי מ"ר בנוי לתעשייה בסך של 5,944.23 ₪/מ"ר.
כמו כן, הובא בחשבון רווח יזמי של 15%, זאת בהתאם לקווים מנחים פרק יח'.
וכן עלויות בנייה (ישירות + עקיפות) בסך של 2,500 ₪ למ"ר[13], המבוסס על ספריית דקל.
לאחר חילוץ הנתונים דלעיל, מתקבל שווי מ"ר **מבונה** בסך של **3,444.38** ₪ **למ"ר**.

[13] בתוספת עלויות בנייה עקיפות בשיעור של 35%.


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

## סיכום החלטות הח"מ:

| מהות | נקודת המחלוקת | עיקרי טענות שמאי ועדה | עיקרי טענות שמאי מבקש | החלטה |
|---|---|---|---|---|
| **שימוש חורג מתעשייה לאחסנה** | דמי שכירות חודשיים בשני מצבי התכנון | ערכי השווי לאחסנה גבוהים למול ערכי השווי לתעשייה ולכך מביא המשיבה מס' ביסוסים.<br>בהתאם לנתוני היצע מסביבת הנכס מושא השומה מתקבלים דמ"ש חודשיים לתעשייה של **34** ש"ח למ"ר.<br>בהתאם לנתוני היצע מסביבת הנכס מושא השומה מתקבלים דמ"ש חודשיים לאחסנה של **38** ש"ח למ"ר.<br>נוסף נלקחו בחשבון עלויות התאמה בסך של 744,000 ש"ח. | אזור התעשייה של אשקלון מבוקש מאוד לתעשייה.<br>המשכיר אינו מבחין בין שימוש לתעשייה לשימוש לאחסנה.<br>לאור האמור **אין לחייב בהיטל השבחה** כתוצאה מהדרישה לשימוש חורג.<br>עלויות ההתאמה שהיה על המבקש לעשות הינם בשווי של 250 ש"ח למ"ר בהתאם להסכם השכירות. | דמ"ש חודשיים לתעשייה בסך של **32.62** ₪/למ"ר.<br>דמ"ש חודשיים לאחסנה בסך של **34.25** ₪/למ"ר, המגלמים מקדם תוספת שימוש של 5%.<br>הובאו בחשבון עלויות התאמה בסך של **250** ₪/**למ"ר ברוטו** בהתאם להסכם השכירות בנכס הנדון. |
| | שיעור היוון שנתי | שיעור היוון בייעוד לתעשייה הינו **7.25%**.<br>שיעור היוון לאחסנה הינו **6.7%**. | | שיעור היוון בייעוד לתעשייה בשיעור של **6.8%**.<br>שיעור ההיוון לאחסנה הינו **6.5%**. |
| **ניוד זכויות בנייה** | כדאיות כלכלית לניוד זכויות הבנייה | ישנם מגבלות ואילוצים פיזיים ופונקציונליים המקשים על ניצול זכויות הבנייה בגג.<br>בגג מותקנים פאנלים סולריים המצריכים פירוק לצורך בנייה על הגג, בהתאם להסכם עם חברת החשמל ניתן יהיה לפרקם רק בעוד 12 שנים (סיום החוזה) לכן יש לדחות את זכויות אלה.<br>הבקשה לניוד הזכויות הנה השימוש הטוב והיעיל. | שווי הזכויות בקומה א' בתוספת שווי החצר הנה שוות ערך לשווי הזכות לבניה בקומת קרקע ואף עולה עליה.<br>הבקשה לניוד הנה ספציפית לשימוש הנדרש ורוכש פוטנציאלי היה מעדיף בניה בקומה א' ושימוש בחצר.<br>על כן לא חלה על השבחה בגין ההקלה ניוד הזכויות. | האפשרות לניוד זכויות הבנייה בין הקומות יוצרת שיפור תכנוני במקרקעין ומקימה חבות בהיטל השבחה. |
| | מקדם קומה א' ומקדם שטחי שרות | מקדם קומה א' הינו **0.45**, מקדם שטחי שרות **0.4**. | ההפרש בדמי השכירות עבור שטחים בקומת קרקע והקומות העליונות הנו נמוך. | ניתן מקדם אקווי' **0.6** לקומה א' ומקדם אקווי' **0.5** לשטחי השרות בקומת הקרקע. |
| | מקדם חצר | במצב חדש ישנו ויתור על חצר שולית בלבד על כן ניתן **מקדם 0.25** לחצר. | השימוש בחצר, בייעודי תעשייה ולוגיסטיקה הנו אינטנסיבי ומשמעותי מאוד.<br>בהתאם להסכם שכירות, **דמ"ש ראויים בחצר הינם 12.6 ש"ח למ"ר**, בתוספת לזכויות בקומה א' עולה כי לא חלה השבחה. | ניתן מקדם אקווי' לחצר של **0.35**. |
| | שווי מ"ר מבונה | שווי מ"ר מבונה המתקבל מנתוני השוואה מאזור התעשיה הדרומי והצפוני של אשקלון הינו **3,800 ש"ח למ"ר מבונה**. | בהתאם לגישת החילוץ המבוססת על דמי השכירות המשולמים בנכס מושא השומה מתקבל **138 ש"ח למ"ר קרקע**. | שווי מ"ר מבונה הינו 3,444.38 ₪ למ"ר. |



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

## 16. תחשיב שומה על בסיס החלטות הח"מ:

### תחשיב היטל השבחה לניוד זכויות:

| תחשיב היטל השבחה לניוד זכויות | | | |
|---|---|---|---|
| שטח קרקע במ"ר | | | 6,861 |
| סה"כ מותר לבנייה בהתאם לתב"ע (130%) | | | 8,919 |
| "מצב קודם" | | | |
| החלק בנכס | שטח במ"ר | מקדם אקווי' | סה"כ שטח אקווי |
| קומת קרקע עיקרי (40%) | 2,744.40 | 1 | 2,744 |
| קומת קרקע שירות (10%) | 686.10 | 0.5 | 343 |
| קומה א' (40%) | 2,744.40 | 0.6 | 1,647 |
| חצר | 3,430.50 | 0.35 | 1,201 |
| סה"כ מ"ר מבונה אקווי' | | | 5,935 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 3,444.38 |
| שווי "מצב קודם" | | | ₪ 20,441,614 |
| "היפותטי "מצב חדש - | | | |
| החלק בנכס | שטח במ"ר | מקדם אקווי' | סה"כ שטח אקווי |
| קומת קרקע עיקרי לפי בקשה להיתר | 3,132.72 | 1 | 3,132.72 |
| קומת קרקע שירות (10%) | 686.10 | 0.5 | 343.05 |
| קומה א' (80% בניכוי שטח עיקרי מבוקש בקומת הקרקע) | 2,356.08 | 0.6 | 1,413.65 |
| חצר | 3,042.18 | 0.35 | 1,064.76 |
| סה"כ מ"ר מבונה אקווי' | | | 5,954 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 3,444.38 |
| שווי "מצב חדש" | | | ₪ 20,508,490 |
| **השבחה הנובעת מניוד הזכויות** | | | **₪ 66,876.2** |
| **היטל השבחה** | | | **₪ 33,438.1** |

### תחשיב לשימוש חורג:

| תחשיב היטל השבחה לשימוש חורג | |
|---|---|
| "מצב קודם" | |
| **שטח אקווי' לנכס הנדון** | **3,575.74** |
| דמ"ש חודשיים למ"ר לתעשייה | ₪ 33.68 |
| סה"כ דמ"ש שנתיים | ₪ 404 |
| סה"כ דמ"ש שנתיים לנכס הנדון | ₪ 1,445,341 |
| שיעור היוון | 6.8% |
| **שווי בנוי "מצב קודם" לצמיתות** | **₪ 21,255,014** |
| "מצב חדש" | |
| **שטח אקווי' לנכס הנדון** | **3,575.74** |
| דמ"ש חודשיים למ"ר עבור אחסנה | ₪ 35.37 |
| סה"כ דמ"ש שנתיים למ"ר | ₪ 424 |
| סה"כ דמ"ש שנתיים לנכס הנדון | ₪ 1,517,608 |
| שיעור היוון | 6.5% |
| תקופת השימוש החורג בשנים | 8 |
| **שווי הנכס לתקופת השימוש החורג- PV1** | **₪ 9,240,337** |
| שווי הנכס כתעשייה לצמיתות בדחיה לתום תקופת השימוש החורג- PV2 | **₪ 12,557,158** |
| סה"כ שווי הנכס במצב החדש- PV1 +PV2 | **₪ 21,797,496** |
| **עלויות התאמה** | **₪ 375,000** |
| **סה"כ השווי במצב החדש** | **₪ 21,422,496** |
| **השבחה הנובעת משימוש חורג** | **₪ 167,481.6** |
| **היטל השבחה** | **₪ 83,740.8** |



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

**17. <u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 3065 חלקה 23, רחוב חוצות היוצר 18, אזור התעשייה הדרומי, אשקלון, בגין מימוש בדרך של הקלה ושימוש חורג, כדלקמן:

| מהות ההשבחה | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| ניוד זכויות | 02/05/2023 | ₪ 66,876.2 | ₪ 33,438.1 |
| שימוש חורג | 02/05/2023 | ₪ 167,481.6 | ₪ 83,740.8 |
| **סה"כ** | | **₪ 234,357.8** | **₪ 117,178.9** |

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

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

**בכבוד רב,**

**חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד**

**"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב**






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