אלדד חיימי
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב
אבי אברס, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: כ״ט סיון תשפ״ו
תאריך לועזי: 14 יוני 2026
מספר מינוי: 697-2026

לכבוד,

המבקשת:
נדב ב. לוגיסטיקה בע״מ,
באמצעות עודד האושנר, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו״ב יואב
באמצעות ארז ישר, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה
חלקה 132 בגוש 2604
מגרש מס׳ 602 בתכנית 12/122/03/32
פארק תעסוקה יואב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב מימוש הזכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר ארז ישר, שמאי מקרקעין, מיום 25.02.2026.
- מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר עודד האושנר, שמאי מקרקעין, מיום 05.04.2026.
- בתאריך 03.06.2026 הוגשה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 10.06.2026 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 בהסכמת הצדדים הדיון נערך באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>:**

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב מימוש הזכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

2. **<u>המועד הקובע</u>:**

גורם משביח	המועד הקובע[2]	פרסום אחרון למתן תוקף
הקלות	14.10.2024	יום אישורה של בקשה להיתר מס' 20230077/1, בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה יואב[3]

3. **<u>מועד ביקור בנכס</u>:**

בתאריך 20.04.2026 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. **<u>פרטי זיהוי המקרקעין</u>:**

כתובת עירונית	:	"פארק תעסוקה יואב", מועצה אזורית יואב.
גוש	:	2604
חלקה	:	132 (בשלמות)
שטח רשום של החלקה	:	21,085 מ"ר
תא שטח בתכנית 12/122/03/32	:	מגרש 602 בייעוד "אחסנה" בשטח 21,087 מ"ר.
תא שטח בתכנית 632-0687160	:	מגרש 602 בייעוד "אחסנה" בשטח 21,045.39 מ"ר.
זיהוי הנכס	:	עפ"י נסחי רישום, מסמכי תב"ע ותכנית היתר הבניה.
הזכויות בנכס	:	חכירה מהוונת (ראו פרוט בסעיף 6 להלן בפרק "המצב המשפטי")

2 לעניין זה ראו סעיף 8.4.1 בהחלטתי להלן.

3 ישיבה מס' 2024010 מיום 14.10.2024 (הרלוונטית לדעתו של הח"מ לעניין המועד הקובע).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה קרקע בייעוד "אזור אחסנה" הממוקמת ב"פארק תעסוקה יואב", במועצה אזורית יואב.

"פארק התעסוקה יואב" ממוקם בסמיכות לצומת "ראם", מצידו הדרום מזרחי של כביש מס' 3, וצפונית לקרית מלאכי וקריית גת ובסמוך למושבים - כפר הרי"ף, ינון וערוגות. מיקומו של המגרש הנישום הינו בשולי פארק התעסוקה, בקצה הדרום מזרחי שלו וכ- 200 מ' צפונית מערבית לכפר הרי"ף וצפונית מזרחית למושב יינון. "פארק תעסוקה יואב" כלול בתחום השיפוט של המועצה האזורית יואב. בסמיכות למתחם, ארבעה אזורי תעשיה הטרוגניים, בעלי נגישות לנמל אשדוד, נתב"ג, חיבור לכבישים ארציים (כגון- כביש מס' 6 וכביש מס 4). אזור התעשיה ראם הסמוך, כולל מספר מבני תעשיה, מלאכה, מבני ציבור, מרכזים לוגיסטיים, תחנות תדלוק, גני ארועים ומגרשים בלתי מבונים.

5.2 <u>תיאור חלקה 132 בגוש 2604 / תא שטח מס' 602 בתכנית 12/122/03/32</u>:

שטחה הרשום של חלקה 132 בגוש 2604 הנו 21,085 מ"ר. צורתה אי-רגולרית דמוית מעוין בקירוב. החלקה גובלת בדרך סלולה אספלט בחזית הדרום-מערבית. לחלקה (טרם עבודות החפירה והדיפון) טופוגרפיה נוחה יחסית במפלס הרחוב.

<u>גבולות החלקה / תא שטח מס' 602</u>:

צפון- מערב : חלקה 111, מגרש 502 בתכנית 12/122/03/32 בייעוד תעסוקה.

צפון-מזרח : בקטע הצפוני בחלקה 111 לעיל ויתרת הפאה גובלת בקרקע חקלאית.

דרום-מזרח : רצועת שצ"פ, מעברה קרקע חקלאית.

דרום- מערב : דרך פנימית ומעברה חלקה 134, מגרש 601 בתכנית 12/122/03/32 בייעוד אחסנה.

נכון למועד הקובע הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה ופנויה, עבודות הפיתוח הסביבתי נמצאות בעיצומן (כגון סלילת כבישים אל המגרשים הכלולים בתכנית, כיכרות, מדרכות וכיוב'). נכון למועד הביקור הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה ופנויה, עבודות החפירה והפיתוח מצויות בשלבים מתקדמים יחסית (חפירה, ביטון, גידור השטח, שילוט וכיו"ב). עבודות הפיתוח הסביבתי הסתיימו כמעט לחלוטין.

בהתאם לבקשה להיתר בנייה מס' 20230077/5 הכוללת הקלות, מבקשים להקים מבנה אחסנה הכולל קומה עילית וקומה תת קרקעית וגלריות בשתי הקומות.

לעניין התפלגות שטחי הבנייה, ראו פרק 7 להלן (רצף תכנון ורישוי).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין:

6.1 העתק רישום מפנקס הזכויות:

בהתאם להעתק מפנקס הזכויות (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 29.03.2026[4], בין היתר התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	גוש	חלקה	שטח חלקה	המספרים הישנים של החלקה
מ.א. יואב	2604	132	21,085 מ"ר	2604/126-127

הנכס נוצר ע"י שטר	מיום	סוג שטר
874/2024	18/12/2024	פרצלציה לא רצונית

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
874/2024/8 לשכת פרצלציה	18/12/2024	איחוד	קרן קיימת לישראל	בשלמות

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	החלק בזכות
874/2024/10 לשכת פרצלציה	18/12/2024	שכירות	איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ	7/10
874/2024/10 לשכת פרצלציה	18/12/2024	שכירות	נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ	3/10

רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום	החלק בנכס
ראשית	19607/2023/1	98	15/09/2118	בשלמות
חכירה מהוונת	קיימת הגבלה בהעברה		אין הגבלה בירושה	
על כל הבעלים				

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות	על החכירה של	שם המוטב
29869/2025/1	23/07/2025	הערת אזהרה	מגרש 601	איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ	נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ

4 והועבר לידי הח"מ ע"י שמאי המבקשת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6.2 חוזה חכירה[5]:

בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון, שנחתם בתאריך 27.05.2021, בין רשות מקרקעי ישראל לבין חברת "איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ" וחברת "נדב ב. לוגיסטיקה", בין היתר, הפרטים הבאים:

המקום	:	מ.א יואב.
גוש	:	2604
חלקה	:	12 (בחלק), 20 (בחלק).
מגרש	:	602 עפ"י תוכנית מפורטת 632-0687160 ותכנית 12/122/03/32.
שטח	:	21,080 מ"ר (בערך)
תקופת החכירה	:	98 שנים החל מיום 16.09.2020 (מועד אישור העסקה) ועד ליום 15.09.2118
תקופת חכירה נוספת	:	98 שנים החל מתום התקופה הראשונה.
מטרת החכירה	:	מבנה לאחסנה
קיבולת הבניה	:	עפ"י תוכנית תקפה החלה על המוחכר, במועד חתימת חוזה זה.
הערך היסודי של המגרש	:	59,116,659.34 ₪, נכון ליום אשור העסקה.
הייעוד	:	אחסנה – מחסנים

6.3 מעיון בדוח תקופתי לשנת 2025 של קבוצת איסתא (כפי שפורסם באינטרנט לעיני הציבור) שאותר עלי ידי החו"מ עולה, בין היתר, כי:

עד ליום 01.07.2025 איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ הייתה בעלת זכויות בארבעה מגרשים במועצה האזורית יואב (אחד בשיעור של 63.33% והיתר בשיעור של 70%) וכן בשלושה מגרשים בתימורים (שלושתם בשיעור של 50%). יתרת הזכויות במגרשים הנ"ל הוחזקו על ידי שותף (נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ / אוריין ש.מ בע"מ[6]).

ביום 01.07.2025 התקשרו איסתא והשותף בהסכם אשר הושלם עם חתימתו, לפיו הוסכם לייחד ביניהם את "מגרשי יואב" באופן בו איסתא תהא בעלת מלוא הזכויות במגרשים 501, 600 ו- 601 והשותף יהא בעל מלוא הזכויות במגרש **602**, כך שישמרו חלקיהם היחסיים של הצדדים ב"מגרשי יואב", תוך תשלום תשלומי איזון לשותף בסכום שאינו מהותי לחברה[7]. במקביל, התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף אשר מעגן את יחסי השיתוף ביניהם ב"מגרשי תימורים", לפיו ככלל החלטות הצדדים יתקבלו פה אחד, וכלולות בו הוראות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות הכפפת העברת זכויות לזכות סירוב ראשון.

במסגרת טיפול בתיקים קודמים הנוגעים למגרשים 600 ו – 601, נערך ברור מקיף יחסית אודות המצב המשפטי החל על מגרשים 600, 601 ו – **602**, ונמצא כי בהסכם שפורט לעיל (מחודש יולי 2025), נקבע כי המבקשת בענייננו (נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ) תהיה בעלת מלוא הזכויות במגרש **602** שבנדון. הנושא הוצג בפני נציגי המבקשת כאן במסגרת הדיון המקצועי שנערך בקשר לתיק שבנדון ואלה אישרו כי המבקשת בענייננו היא המחזיקה הבלעדית במגרש 602 שבנדון וכי בידיה בלבד הסמכות לטפל בשומת היטל ההשבחה הקשורה במגרש זה.

5 האמור להלן בהתאם למפורט בשומת המשיבה.
6 אשר היה שותף במגרש 501 בלבד.
7 סך של כ- 54,739,000 ₪ (המהווים את אותם תשלומי איזון שנקבעו בהסכם), כפי העולה מדיווח שפורסם באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים (אליו יתייחס הח"מ בהמשך הכרעתו להלן).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי):

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	מהות
12/122/03/32	30.03.2016 (י.פ 7237)	**תכנית מפורטת "פארק תעסוקה יואב",** שטח התכנית 1,038.71 דונם. הנכס שבנדון מהווה את מגרש 601 בייעוד **"אחסנה"** בשטח 21,87 ד'. תכנית זו מתייחסת לשטח בגודל של כ- 500 דונם ומציעה להקים אזור תעסוקה, מסחר, משרדים, תעשיה ואחסנה, לייעד שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים ולהסדיר מערכת כבישים בתחום אזור תעסוקה. שימושים בייעוד "אחסנה": א. מחסנים. ב. מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה. ג. משרדים לשימוש עצמי של השימושים הנ"ל. ד. שטחי שרות - ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים מקומיים לשימוש עצמי של ייעודי הקרקע בתאי שטח אלו. ה. מתקנים לאנרגיה מתחדשת, מערכות פוטו-וולטאיות בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10. ו. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות. ז. לא תותר הקמת תחנות תדלוק, גני אירועים ואולמות אירועים. ח. **חזית עם הנחיות מיוחדות ע"ג תאי שטח 602-600 (סעיף 4.14 להוראות התכנית):** במרחק של 100-300 מ' מקצה הישוב תותר הקמתם של מבני אחסנה בלבד ובתנאי שהפעילות בהם לא תיצור רעש העולה על המותר באזור המגורים הכל על פי תכנית מאושרת 251/02/6 - תכנית מתאר מקומית לשטחי המועצה האזורית יואב. **זכויות בניה במגרש שבנדון:**

מס' מגרש	שטח מגרש מינימאלי [מ"ר]	יעוד	שטח עיקרי	שטחי שירות		תכסית	גובה[3]	קו בניין[2] (קדמי, אחורי, צידי)	מס' קומות	
			עילי	עילי[1]	תת"ק				עילי	תת"ק
600-602	5,000	אחסנה[4]	100%	20%	50%	50%	15 מ'	5 מ'	2	1

(1) מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, חניות ומחסנים.

(2) ניתן לקבוע קו בניין צידי או אחורי 0 בשני מגרשים סמוכים (גם בייעוד שונה) בכפוף להסכמת שכנים, איסור פתחים בקו בנין 0 ובכפוף לכך שניקוז הגגות יהיה לכיוון המגרש המבקש.

(3) מגבלת גובה המבנים אינו כולל תרנים, ארובות ועמודי שילוט.

(4) שטח למסחר במתחמים: תעסוקה, תעשיה ומשרדים, אחסנה, תעשיה ואחסנה, לא יעלה על 10% מזכויות הבניה לחנויות מפעל, הסעדה לעובדים במפעל וכדומה, אשר מתוכם שטח למסחר קמעונאי לא יעלה על 50% מזכויות הבניה המותרות למסחר.

עיקרי הוראות התכנית בייעוד "אחסנה":

תנאי להיתר : תנאי למתן היתר במגרשים 602-601 הוא הקמת סוללת עפר אקוסטית מגוננת בתא שטח 707 שייעודו שצ"פ, עפ"י מפרט שיוגש לאישור הועדה המקומית.

גודל מגרש מינימאלי : 5,000 מ"ר

פיתוח : תותר תת חלוקה של המבנה שיבנה במגרש שלם לרוכשים / שוכרים שונים. תובטח זכות גישה לכל תת מגרש.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

חניה: בהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה. החניה תהיה בתחומי המגרש. לא תותר חניה לאורך הדרכים אלא במפרצי חניה המיועדים לכך. לא תותר חניה זמנית בשטחים לא מבונים. עיצוב אדריכלי: **חזיתות:** חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח איסקוריט ודומיו בקירות ובכרכובים. **גגות:** גגות המבנים במגרש שלם יתוכננו בתכנית אחת, גם במקרה שהיתר הבניה מבוקש לבניה של חלק ממגרש. ניתן לבנות בשלבים אולם באופן ששטח כל גג לא יפחת מ- 1000 מ"ר.		
החלפת שטחים – מגרשים 601, 602 פארק התעסוקה יואב, שטח התכנית 73.808 דונם. הנכס שבנדון מהווה את מגרש 602 בייעוד **"אחסנה"** בשטח 21,045.39 מ"ר. מתוך דברי ההסבר לתכנית: בהיקף פארק התעסוקה קיימים שטחים ביעוד של שצ"פ וביעוד חקלאי, שבהם ניתן להעביר תשתיות מים וניקוז. מגרשים 751, 750, 707 המיועדים להעברת תשתיות, אינם מחוברים בניהם. על מנת לייצור רצף בניהם יש צורך לבצע הצרחת חלק משצ"פ 707 למגרש 601 ו-602 שביעוד אחסון. **למעט החלפת השטחים והשינויים בתשריט, תכנית זו כפופה לתכנית 12/122/03/32 על כל נספחי התכנית, פירוט ייעודי הקרקע והשימושים המותרים ויתר ההוראות.**	27.06.2019 (י.פ 8314)	632-0687160

רישוי בניה – תיק בניין 6000007

בהתאם לאישור רשות הרישוי בישיבתה מס' 1398 מיום 21.01.2026 אושר היתר להקמת מבנה אחסנה הכולל קומה עילית וקומה תת קרקעית וגלריות בשתי קומות. להלן ריכוז שטחי הבניה בתכנית ההיתר:	21.01.2026[8]	בקשה מס' 20230077/5

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר						
		אחסנה	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחד"מ	מערכות טכניות	חדרי שירות משותפים	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	סה"כ שירות
מרתף	-12.00	9,390.69	117.18	24.08	222.59	60.68	28.35	478.23	2,636.45	3,567.57
ביניים	-9.00		123.52		202.08					325.60
גלריה	-6.00		121.39		191.76				1,536.20	1,849.35
	-3.00		107.18		172.29					279.47
קרקע	0.00	8473.58	102.38		274.02	4.59		535.66	2,097.50	3,014.15
	3.00		69.79		123.98					193.77
	6.00	2804.56	64.08		167.41	55.06				286.55
	10.50				71.40					71.40
סה"כ עילי		11,278.14	236.25		636.81	59.65		535.66	2,097.50	3,565.87
סה"כ תת"ק		9,390.69	469.27	24.08	788.72	60.68	28.35	478.23	4,172.65	6,021.99
סה"כ המבנה		20,668.83	705.52	24.08	1,425.53	120.33	28.35	1,013.89	6,270.16	9,587.86

8 מועד אישור בקשה מס' 20230077/5 בישיבת ועדת משנה מס' 1398 מיום 21.01.2026. לעניין זה ראו הרחבה בסעיף 8.4.1 להחלטתי להלן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

להלן פירוט הקלות בתכנית ההיתר[9]:

מס'	פירוט הבקשה להקלה
1	**הקלה בתכסית:** במקום 50% המותרים ל - 57.12% המהווים 7.12% משטח המגרש, תוספת תכסית מ- 10,542.5 מ"ר לתכסית של 12,043.78 מ"ר המהווים 1,501.28 מ"ר תוספת תכסית.
2	**הקלה בניוד שטחים מקומת קרקע לקומת תת קרקע**: שטח עיקרי 9,523.44 מ"ר המהווים 45.16% מסך השטחים העיקרים המותרים.
3	**הקלה בניוד שטחים מקומת תת קרקע לקומת קרקע:** שטח שירות כ- 3,061 מ"ר המהווים 20.74% מסך שטחי השירות המותרים.
4	**הקלה בגובה המבנה:** מ– 15 מ' המותרים ל- 18 מ' המהווים 3 מ' תוספת גובה
5	**הקלה מהוראות תוכנית בינוי מס' 1904 במספר הכניסות למגרש:** מכניסה אחת מותרת ל- 3 כניסות למגרש. כניסה אחת לרכב תפעולי לרחבה תפעולית, כניסה שניה לרכב פרטי לחניות פרטיות וכניסה נוספת לירידה של רכב תפעולי למרכז לוגיסטי במפלס תת קרקעי.
6	**הקלה לגבי נגר עילי:** במקום 20% חלחול מסך כל השטח מבקשים 10% חלחול מסך כל השטח ולפי דוח ופתרון של ההידרולוג.

9 אושרו לאחר פרסום חוזר של ההקלות ביום 16.10.2024. יובהר כי ההשבחה הן בשומות הצדדים והן בהחלטת הוח"מ חושבה בהתייחס לשטחים העדכניים עפ"י החלטת הוועדה מיום 21/01/2026.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[10]:

8.1 השבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	שומת המבקשת		שומת המשיבה	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
הקלות	21.01.2026	₪ 1,553,923	₪ 776,962	₪ 17,508,249[11]	₪ 8,754,124

8.2 עמדת שמאי **המשיבה**:

8.2.1 עקרונות, גורמים ושיקולים בבחינת ההשבחה:

א. כללי:

(1) נכון למועד הקובע, הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה בשטח של כ- 21 דונם אשר סווגה בתכנית 632-0687160 בייעוד לאחסנה, המצויה בתחום פארק תעסוקה יואב, בסמיכות לאזור התעשייה הפעיל ראם.

(2) שווי המקרקעין, בשני מצבי התכנון הנדונים בעניינו, נקבע לאור עיקרון השימוש הטוב והיעיל בנכס.

ב. מהות ההשבחה:

(1) הקלה בתכסית בנייה: 54.45% אל מול 50% בהוראות תכניות תקפות, המשקפת תוספת תכסית בנייה של כ- 945 מ״ר (כ- 11,487 מ״ר אל מול 10,542 מ״ר בהוראות תכניות תקפות).

(2) הקלה בניוד שטחים: ניוד שטח עיקרי של כ- 9,390 מ״ר מקומת הקרקע לקומת תת הקרקע, המהווים 44.51% מסך השטחים העיקריים המותרים. לעניין זה מרחיב שמאי המשיבה וטוען כי:

- בהתאם לבדיקתו מול התכניות התקפות החלות על הנכס, ניכר כי בקומת המרתף ישנם יתרונות תכנוניים רבים אשר מאפשרים ניצול מיטבי ומקסימלי של זכויות הבנייה, לאור היעדר מגבלות גובה (הגדלת נפח המבנה לטובת אחסון), היעדר מגבלות בקווי הבניין והיעדר מגבלות בתכסית הבנייה.
- כל אלה מאפשרים ניצול מיטבי יותר של זכויות הבניה בתת הקרקע, לבינוי אופטימאלי רחב ידיים אשר נחוץ למימוש תכלית המבנה כמרלו״ג, וכן מאפשרים כפועל יוצא להקים קומת קרקע עם חלל אחסון גבוה (במקום חלוקה של שתי קומות עיליות על כל המשמעויות והעליות הכרוכות בכך).
- יחד עם זאת, ובהתחשב בתועלת השולית הפוחתת, ובהתחשב בבנייה בתת הקרקע וייקור עלויות הבניה, ניתנו על ידי שמאי המשיבה מקדמי הפחתה למצב החדש, על הצד הזהיר והשמרני.
- שמאי המשיבה דוחה את טענתו של שמאי המבקשת, לפיה כביכול לא נוצרה השבחה בגין אישור ההקלה לניוד השטחים העיקריים לתת הקרקע, אשר הביאו כפועל יוצא

10 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

11 בהתייחס במימוש החלקי המבוקש בהיתר הבנייה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לתוספת נפח משמעותית למקרקעין הנישומים, לצורך תפקודו כמרלו"ג.

- למעשה המדובר בהשבחה כפולה למקרקעין הנישומים:

ראשית, ההקלה מאפשרת בינוי אופטימאלי של קומת קרקע גבוהה (בגובה של 15 מ'), הנחוצה והמתאימה יותר לפעילות של מרלו"ג (במקום בינוי של 2 קומות נפרדות עם חציצה ביניהן עפ"י התב"ע), כאשר ידוע לכל שהערך של הקומה השנייה במבני אחסון ו/או תעשייה נמוך באופן משמעותי מאשר קומת הקרקע.

שנית, ניוד השטחים העיקריים לקומת המרתף מאפשר ליצר חלל אחסון נוסף ועצמאי בגובה אפקטיבי של 12 מ', וזאת במקום "לאבד" את השטחים של הקומה השנייה (בחלופה של בינוי קומת קרקע גבוהה כפי שהתבקש).

- בנוסף מציין כי בבדיקה שערך נמצא כי בפרוייקטים דומים, דמי השכירות המבוקשים עבור מרלו"ג בתת הקרקע הינם דומים יחסית לשווי של קומת הקרקע.

(3) הקלה בגובה מבנה: 18 מ' אל מול 15 מ' המותר בתכניות תקפות.

(4) הקלה במספר כניסות מותר: 3 כניסות למגרש אל מול כניסה אחת המותרת בתכניות תקפות. כניסה אחת לרכב תפעולי לרחבה תפעולית, כניסה אחת לרכב פרטי לחניות פרטיות וכניסה נוספת לירידה של רכב תפעולי למרכז לוגיסטי במפלס תת קרקעי. בהתחשב בכך כי מדובר בסטייה מנספח בינוי מנחה בלבד (ולא מחייב) וכי בפסיקה נקבע כי סטיה מנספח בינוי מנחה אינה מקימה חבות בהיטל השבחה, לא חושבה השבחה בגין אישורה של הקלה זו.

(5) הקלה לגבי אחוז חלחול / נגר עילי: 10% חלחול (לפי דוח הידרולוג) אל מול 20% נדרש בתכניות תקפות והנחיות מרחביות. בהתחשב בכך כי ההנחיה הנוגעת לשיעור שטח החלחול הנדרש מהווה הנחיה מרחבית (ולא הוראה תב"עית אשר טעונה הליך של הקלה), לא חושבה השבחה בגין הקטנת שטחי חלחול.

(6) <u>מעבר לאמור מרחיב שמאי המשיבה וטוען כי</u>:

- ההקלות שאושרו כאמור, מאפשרות ניצול זכויות הבניה במגרש באופן מיטבי.
- תכלית היטל ההשבחה הינה למסות את ההנאה שהפיק בעל המקרקעין עקב אותן פעולות תכנוניות. פסיקת בית המשפט העליון "בעניין סוניה אברמוביץ" סיכמה את הפסיקה הענפה בנושא זה ובין היתר נקבע בעמוד 10 לפסק הדין כי:

"מקום ששוויים של מקרקעין האמיר בנסיבות האמורות, שמקורן במעשי רשויות תכנון, יחוב בעל המקרקעין בתשלום היטל השבחה בעבור הפעילות התכנונית המשביחה (סעיף 196א לחוק). בבסיס החיוב לשלם מס עבור עליית שווי המקרקעין ניצבים עקרונות של צדק חלוקתי, שלפיהם מו הראוי כי פרט הנהנה מפעולה תכנונית של הרשות ישתף את יתר חברי הקהילה בהתעשרותו, ע"י השתתפות בהוצאות הרשות. .....

בית משפט זה אף ביטא גישה שלפיה היטל ההשבחה מעוגן בדיני עשיית עושר ולא במשפט במובן זה שהתעשרות שמקורה בפעולה תכנונית שהרשות נשאה בעלויותיה טעונה מיסוי; ועל הנהנה לשאת, באופן זה, בחלק מהעלויות הכרוכות

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

בהשבחת המקרקעין....״

- במקרה דנן אושרו הקלות בניה אשר הגדילו את נפח הבניה במקרקעין הנישומים באופן משמעותי ביותר, ובתוך כך גרמו לשיפור התכנון בנכס, ולעליית שוויים של המקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ג. נתונים לאומדן השווי:

(1) ניתוח עסקות השוואה / שווי בסיס לדונם[12]:

- ניתוח עסקות מכר למגרשים בייעוד תעשייה ואחסנה ו/או תעסוקה[13] בשטח גדול יחסית (הנע בגבולות של 9 דונם עד 46 דונם) בפארק תעסוקה יואב, אשר נערכו במהלך שנת 2022, מצביע על שווי דונם ממוצע בסך של כ- 4,790,000 ₪.
- ניתוח מכרזי רמ״י למגרשים בייעוד מלאכה זעירה בשטח קטן יחסית (הנע בגבולות של 735 מ״ר עד 1,150 מ״ר), בצומת ראם (בתחום מועצה אזורית יואב), אשר נערכו במהלך חודש פברואר 2023, מצביע על שווי דונם ממוצע בסך של כ- 4,425,000 ₪.
- ניתוח מכרזי רמ״י למגרשי תעשייה בשטח בינוני - גדול (הנע בגבולות של 2.5 דונם עד 17 דונם) באזור התעשייה גדרה, מצביע על שווי דונם ממוצע בסך של כ- 4,440,000 ₪.
- מעיון בדו״ח נת״מ – חציון ראשון של שנת 2024, עולה כי מחיר ממוצע לדונם באזור באר טוביה ויבנה עומד על סך של 5,000,000 ₪.

(2) ניתוח שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בנכס מושא השומה:

מהות	מהות אחוזי הבניה	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ מר"א
ק'	עיקרי	50%	500	1.00	500
א'	עיקרי	50%	500	0.60	300
ק' + א'	שירות	20%	200	0.50	100
מרתף	שירות	50%	500	0.40	200
חצר		0%	500	0.25	125
		170%			**1,225**
סה"כ שווי קרקע ל – 1 דונם אחסנה כולל פיתוח					₪ 4,500,000
שווי מ"ר מבונה אקוו' במעוגל					**₪ 3,670**

(3) תחשיב שווי מ״ק אקוו׳:

מהות	מהות אחוזי הבניה	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ שטח אקוו' במ"ר	גובה במטר	סה"כ נפח אקוו" במ"ק
ק'	עיקרי	50%	500	1.00	500	7.5	3,750
א'	עיקרי	50%	500	0.60	300	7.5	2,250
ק' + א'	שירות	20%	200	0.50	100	7.5	750
מרתף	שירות	50%	500	0.40	200	4.5	900

12 לפרוט והרחבה בנוגע להצגה וניתוח עסקות ההשוואה במסמכי המשיבה, ראו סעיף 10.1 להלן, המהווה נספח להחלטתי זו.

13 עפ״י התב״ע באזור התעסוקה מותרת גם אחסנה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

חצר		0%	500	0.25	125		125
		170%			**1,225**		**7,775**
סה"כ שווי קרקע ל – 1 דונם אחסנה כולל פיתוח							₪ 4,500,000
שווי מ"ק אקוו' במעוגל							**570 ₪**

8.2.2 <u>תחשיב ההשבחה – מימוש מלא (שמאי המשיבה)</u>:

א. **<u>מצב קודם</u>:**

מהות	מהות אחוזי הבניה	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקוו' במ"ר	גובה	סה"כ נפח אקוו' במ"ק
ק'	עיקרי	50%	10,548	1	1	10,548	7.5	79,110
א'	עיקרי	50%	10,548	0.6	1	6,329	7.5	47,466
שירות עילי		20%	4,219.2	0.5	1	2,110	7.5	15,822
שירות תת"ק		50%	10,548	0.4	1	4,219	4.65	19,619
סה"כ אקוו'		170%	35,863.2			23,206		162,017
סה"כ שווי מ"ק								₪ 570
סה"כ שווי מצב קודם								**₪ 92,349,850**

ב. **<u>מצב חדש</u>:**

קומה	מהות אחוזי הבניה (ש"ש ללא ממ"ק)	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקוו' במ"ר	גובה במטר	סה"כ נפח אקוו' במ"ק
קרקע	עיקרי	40.17%	8,473.58	1.00	1.0	8,474.0	15.0	127,104
א'/גלריה	עיקרי	13.29%	2,804.56	0.60	0.5	841	5.5	4,628
קרקע	שירות	11.26%	2,376.11	0.50	0.5	594	14.0	8,316
מרתף	עיקרי (גובה 12 מ')	37.23%	7,854.49	0.60	0.5	2,356	12.0	28,276
מרתף	עיקרי (גובה 6 מ')	7.28%	1,536.20	0.60	0.5	461	6.0	2,765
מרתף / גלריה	עיקרי	7.28%	1,536.20	0.60	0.5	461	6.0	2,765
מרתף	שירות ללא חד"מ	22.58%	4,764.00	0.40	1.0	1,906	10.0	19,056
מרתף	שירות חד"מ	3.74%	788.72	0.40	1.0	315	2.7	852
יתרת ז.ב	שירות עילי + תת"ק	27.16%	5,729.34	0.40	[14]0.054	124	4.65	575
סה"כ אקוו'		170%	35,863.20			15,408		194,337
סה"כ שווי מ"ק								₪ 570
סה"כ שווי גולמי מצב חדש								₪ 110,772,298
בקיזוז הפסד חצר		4.45%	940	25%	1.00	235	₪ 3,670	- ₪ 862,202
סה"כ שווי מצב חדש								**₪ 109,910,096**

14 מקדם דחיה ליתרת זכויות הבניה, עד לתום החיים הכלכליים של הנכס: 50 שנים במקדם היוון של 6%.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. **<u>השבחה</u>:**

(1) שווי מצב חדש : ₪ 109,910,096

(2) שווי מצב קודם : ₪ 92,349,850

(3) **השבחה** : **₪ 17,560,246**

(4) **היטל השבחה** : **₪ 8,780,123**

8.2.3 <u>תחשיב ההשבחה בהתאם לחלקיות המימוש (שמאי המשיבה)</u>:

א. **<u>מצב קודם</u>:**

מהות	מהות אחוזי הבניה	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקוו' במ"ר	גובה	סה"כ נפח אקוו' במ"ק
ק'	עיקרי	50%	10,548	1	1	10,548	7.5	79,110
א'	עיקרי	50%	10,548	0.6	1	6,329	7.5	47,466
שירות עילי		20%	4,219.2	0.5	1	2,110	7.5	15,822
שירות תת"ק		50%	10,548	0.4	1	4,219	4.65	19,619
סה"כ אקוו'		170%	35,863.2			23,206		162,017
סה"כ שווי מ"ק								₪ 570
סה"כ שווי מצב קודם								**₪ 92,349,850**

ב. **<u>מצב חדש</u>:**

קומה	מהות אחוזי הבניה (ש"ש ללא ממ"ק)	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקוו' במ"ר	גובה במטר	סה"כ נפח אקוו' במ"ק
קרקע	עיקרי	40.17%	8,473.58	1.00	1.0	8,474.0	15.0	127,104
א'/גלריה	עיקרי	13.29%	2,804.56	0.60	0.5	841	5.5	4,628
קרקע	שירות	11.26%	2,376.11	0.50	0.5	594	14.0	8,316
מרתף	עיקרי (גובה 12 מ')	37.23%	7,854.49	0.60	0.5	2,356	12.0	28,276
מרתף	עיקרי (גובה 6 מ')	7.28%	1,536.20	0.60	0.5	461	6.0	2,765
מרתף / גלריה	עיקרי	7.28%	1,536.20	0.60	0.5	461	6.0	2,765
מרתף	שירות ללא חד"מ	22.58%	4,764.00	0.40	1.0	1,906	10.0	19,056
מרתף	שירות חד"מ	3.74%	788.72	0.40	1.0	315	2.7	852
סה"כ אקוו'		143%	30,133.86			15,408		193,762
סה"כ שווי מ"ק								₪ 570
סה"כ שווי גולמי מצב חדש								₪ 110,444,298
בקיזוז הפסד חצר		4.45%	940	25%	1.00	235	₪ 3,670	- ₪ 862,202
סה"כ שווי מצב חדש								**₪ 109,582,087**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. **<u>השבחה</u>:**

(1) שווי מצב חדש : 109,582,087 ₪

(2) שווי מצב קודם : 92,349,850 ₪

(3) **השבחה : 17,232,237** ₪

(4) **היטל השבחה : 8,616,119** ₪

ד. **<u>חישוב ההשבחה לפי חלקיות המימוש באופן יחסי (על בסיסו נקבעה ההשבחה בשומת המשיבה)</u>:**

מהות	תחשיב יחסי בהתאם למימוש החלקי
סה"כ מ"ק אקווי' חדש אשר ממוש בפועל במימוש החלקי	193,762
סה"כ מ"ק אקווי' חדש עפ"י מימוש מלא	194,337
סה"כ חלק יחסי (מימוש חלקי, חלקי המימוש מלא)	0.9970
סה"כ השבחה מלאה לפי מימוש מלא	₪ 17,560,246
סה"כ השבחה יחסית (במימוש חלקי)	**₪ 17,508,249**
סה"כ היטל השבחה יחסי (במימוש חלקי)	**₪ 8,754,124**

8.2.4 <u>טענות משלימות / מענה לטענות שמאי המבקשת</u>:

א. <u>לעניין מהות ההשבחה</u>:

(1) שמאי המשיבה חולק על עמדתם של שמאי המבקשת כי כביכול נוצרה השבחה מזערית בגין אישור ההקלות לניוד השטחים העיקריים לתת הקרקע, אשר הביא בפועל יוצא לתוספת נפח משמעותית למקרקעין הנישומים, לצורך תפקוד המרלו"ג.

(2) למעשה, המדובר בהשבחה כפולה למקרקעין הנישומים, היות וראשית הקלה זו מאפשרת בינוי אופטימאלי של קומת קרקע גבוהה, הנוחה והמתאימה יותר לשימוש מרלו"ג, במקום בינוי של 2 קומות נפרדות עם חציצה ביניהן עפ"י התב"ע, אשר ידוע לכל שהערך של הקומה השנייה במבני אחסון ו/או תעשיה נמוך באופן משמעותי מאשר קומת הקרקע.

(3) שנית, ניוד השטחים העיקריים לקומת המרתף מאפשר לייצר חללי אחסון נוסף ועצמאי בגובה אפקטיבי של 12 מ', וזאת במקום "לאבד" את זכויות הבנייה/השטחים של הקומה השנייה בחלופה של בניית קומת קרקע גבוהה כפי שהתבקש.

ב. <u>מקדם שווי מרלו"ג בקומת מרתף</u>:

(1) דמי השכירות המבוקשים עבור מרלו"ג בתת הקרקע הינם דומים יחסית לשווי של קומת הקרקע, ומכאן שמקדמי ההפחתה שניתנו בשומת המשיבה למצב התכנוני החדש, הינם שמרניים ביותר.

(2) שמאי הוועדה מציין כי בימים אלו משווק[15] מרלו"ג בפארק התעסוקה תימורים (המצוי במרחק קילומטרים בודדים מהנכס הנדון). שטח אחסון בקומת קרקע (12,000 מ"ר בגובה של 15 מ') משווק לפי 54 ₪ למ"ר, ואילו באותו הפרוייקט שטח של 28,000 מ"ר בתת הקרקע

15 ראו נתוני היצע להשכרת מרלו"ג במושב תימורים כפי שהוצג בתגובת המשיבה בסעיף 10.1.5 להלן, המהווה נספח להחלטתי זו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

בגובה 11.5 מ׳, משווק לפי 47 ₪ למ״ר. אף עפ״י שמדובר במחירי שיווק ניתן ללמוד מהם הן אודות מחירי השוק והן אודות היחס בין שווי קומת קרקע לשווי קומת המרתף, שהנו נע בגבולות של כ – 0.87 (47/54).

(3) המשיבה הציגה הצעת שיווק לשטחי אחסון ולוגיסטיקה בפארק התעשייה יואב, שפורסמה על ידי חב׳ איסתא, ובה מוצעים שטחים להשכרה החל מ־3,500 מ״ר ועד כ־100,000 מ״ר, במחיר מבוקש של כ־51 ₪ למ״ר לחודש. בהתאם לשיחה שנערכה עם המשווק, נמסר למשיבה כי קומה קרקעית מוצעת בדמי שכירות של כ־57 ₪ למ״ר בתוספת דמי ניהול ומע״מ, ואילו קומת תת־קרקע מוצעת בדמי שכירות של כ־52 ₪ למ״ר בתוספת דמי ניהול ומע״מ. עוד טענה המשיבה כי בבירור שנערך ברשת חב׳ איסתא, הכוללת שטחי מרלו״ג נוספים בשוב תימורים הסמוך, נמסר כי החברה משכירה שטחים תת־קרקעיים בגובה של כ־11 מ״ר, המשמשים לשוכר מתחום התעשייה הביטחונית, בדמי שכירות של כ־52 ₪ למ״ר בתוספת דמי ניהול ומע״מ. נוסף על כך ציינה המשיבה כי נמסר לה שהמחירים המוערכים לשטחי עלייה במבנה צפויים להיות דומים לאלה של שטחי מרתף, וזאת ברמה של כ־57 ₪ למ״ר בתוספת דמי ניהול ומע״מ.

(4) בנוסף מציין שמאי המשיבה כי הוצג בפניו חוזה שכירות מתאריך 16/10/2025 של מבנה מרגו״ל המצוי בישובים תימורים, לפיו עולה הושכר שטח של 6,700 מ״ר, בתמורה לסך של 57₪ למ״ר + מע״מ (דמי השכירות מגלמים חצר תפעולית לפריקה וטעינה).

(5) בשומת הוועדה לשטחים העיקריים של תת הקרקע ניתן מקדם אקוו׳ של 0.6 בלבד, ובנוסף ניתן מקדם של 0.5 עבור שוליות וייקור עלויות בנייה, כך שהמקדם המשוקלל שניתן בסופו של יום, עבור השטחים העיקריים בתת הקרקע, עומד על 0.3 בלבד.

(6) לחיזוק עמדתו לעניין סבירות מקדם ההשבחה שנקבע על ידו מפנה למספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	גובה מצב קודם	גובה מצב חדש	תוספת גובה בממוצע	מקדם השבחה
דנה שיחור	29756/4	28/01/2021	6.00 מ'	7.08 מ'	1.08 מ'	0.25
גיא צדיק	8016/109	19/02/2020	12.50 מ'	22.50 מ'	10.00 מ'	0.50
דוד טיגרמן	8016/99	04/09/2018	12.50 מ'	13.70 מ'	1.20 מ'	0.20
אטל ריינס	7962/68	27/03/2018	12.00 מ'	42.00 מ'	30.00 מ'	0.30
רינת וייס	6574/297	05/04/2020	15.00 מ'	35.50 מ'	20.50 מ'	0.19
יעל הרון	100279/135	30/09/2021	12.00 מ'	13.60 מ'	1.60 מ'	0.33
בועז קוט	5894/17	19/03/2018	14.50 מ'	16.80 מ'	2.30 מ'	0.33
0.30	**בממוצע**					

ג. <u>עלות אלטרנטיבית</u>:

(1) בעקבות ההקלות אותן אישרה הוועדה המקומית, נוסף למקרקעין הנישומים במצב החדש נפח אחסון משמעותי ביותר של כ – 78,500 מ״ר (ככל ולא מתחשבים במקדמי השוליות שניתנו על ידו), עפ״י החישוב הבא:

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מצב קודם

מהות	מהות אחוזי הבניה	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקוו' במ"ר	גובה	סה"כ נפח אקוו' במ"ק
ק'	עיקרי	50%	10,548	1.00	1	10,548	7.5 מ'	79,110
א'	עיקרי	50%	10,548	0.60	1	6,329	7.5 מ'	47,466
ק' + א'	שירות	20%	4,219.2	0.50	1	2,110	7.5 מ'	15,822
מרתף	שירות	50%	10,548	0.40	1	4,219	4.65 מ'	19,619
סה"כ אקוו'		170%	**35,863.2**			**23,206**		**162,017**

מצב חדש

קומה	מהות אחוזי הבניה (ש"ש ללא ממ"ק)	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקוו' במ"ר	גובה במטר	סה"כ נפח אקוו' במ"ק
קרקע	עיקרי	40.17%	8,473.58	1.00	1	8,474	15	127,104
א'/גלריה	עיקרי	13.29%	2,804.56	0.60	1	1,683	5.5	9,255
קרקע	שירות	11.26%	2,376.11	0.50	1	1,188	14	16,633
מרתף	עיקרי (גובה 12 מ')	37.23%	7,854.49	0.60	1	4,713	12	56,552
מרתף	עיקרי (גובה 6 מ')	7.28%	1,536.20	0.60	1	922	6	5,530
מרתף / גלריה	עיקרי	7.28%	1,536.20	0.60	1	922	6	5,530
מרתף	שירות ללא חד"מ	22.58%	4,764.00	0.40	1	1,906	10	19,056
מרתף	שירות חד"מ	3.74%	788.72	0.40	1	315	2.7	852
סה"כ אקוו'		143%	30,133.86			20,122		240,512
סה"כ תוספת מ"ק								78,495

(1) כלומר, יש להביא בחשבון עלות אלטרנטיבית, וכי לולא אישור ההקלות הנ״ל, וע״מ להגיע לכמות הנפח הנוספת של כ – 78,500 מ״ק (שנוצרה במקרקעין הנישומים עקב אישור ההקלות), היה על היזם לרכוש שטח קרקע של כ – 9.84 דונם, בעלות נוספת של כ – 44,280,000 ₪ + מע״מ, עפ״י החישוב הבא:

מ"ק אקווי' ל- 1 דונם במצב הקודם (כולל חצר)	סה"כ שטח	סה"כ מ"ק לנכס הנישום במצב הקודם כולל החצר	סה"כ מ"ק אקווי' (בהתחשב בשוליות) במצב החדש
7,775	21.096 דונם	164,021	240,512
סה"כ שטח בדונם במצב החדש שהיה צריך ע"י להגיע למ"ק הנ"ל			30.93
סה"כ שטח בדונם שהיה צריך לרכוש			9.84
סה"כ שווי לדונם			₪ 4,500,000
סה"כ שווי			**₪ 44,271,264**

(2) חרף כל האמור לעיל, בשומת הוועדה ניתנו על ידו מקדמי הפחתה למצב החדש (בגין שוליות ובגין ייקור העלויות לבניה בתת הקרקע), כך שבסופו של יום ההשבחה חושבה למקרקעין

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הנישומים, רק עבור תוספת של כ- 32,000 מ״ק בלבד. מבהיר כי גם אם נחשב את העלות האלטרנטיבית כאמור, בהתחשב במקדמי האקוו׳ והשוליות שניתנו בשומת הוועדה על הצד השמרני, נגיע לכך כי על היזם היה לרכוש שטח קרקע נוסף של כ – 3.83 דונם, בכדי לקבל נפח של כ – 32,000 מ״ק אקוו׳, עפ״י החישוב הבא:

מ"ק אקווי' ל- 1 דונם במצב הקודם (כולל חצר)	סה"כ שטח	סה"כ מ"ק לנכס הנישום במצב הקודם כולל החצר	סה"כ מ"ק אקווי' (בהתחשב בשוליות) במצב החדש
7,775	21.096 דונם	164,021	193,762
סה"כ שטח בדונם במצב החדש שהיה צריך ע"י להגיע למ"ק הנ"ל			24.92
סה"כ שטח בדונם שהיה צריך לרכוש (בהתחשב בשוליות)			3.83
סה"כ שווי לדונם			₪ 4,500,000
סה"כ שווי			₪ 17,213,209
סה"כ היטל השבחה		**0.5**	**₪ 8,606,605**

(3) הינה כי כן, ניתן לראות גם עפ״י עיקרון - **האלטרנטיביות** – ובהתחשב בשוליות על הצד הזהיר והשמרני, מתקבלת תוצאת היטל השבחה דומה, לחישוב ההשבחה שבוצע בשומת המשיבה, לפי חישוב השווי של תוספת הנפח שנוצרה במגרש מושא השומה, בעקבות אישור ההקלות.

ד. <u>עמדת המשיבה ביחס לטענת שמאי המבקשת בעניין מקדם תועלת בגין ייקור עלויות בניה</u>:

(1) לטענת המשיבה, יש לדחות את עמדת שמאי המבקשת ביחס למקדם התועלת בגין ייקור עלויות הבניה לשטחים התת - קרקעיים, ובפרט את ההסתמכות על מקדם שניתן בשומה קודמת שנערכה לנכס בשנת 2023. שמאי המשיבה מציין כי בנכס הנדון היו ארבעה ״גלגולים״ של בקשות להיתר, עד לגרסה האחרונה נשוא ההליך, ומשכך תכניות ההגשה הקודמות והשומות הקודמות אינן רלוונטיות לדיון הנוכחי, ואף מבוטלות ממילא.
בהקשר זה מפנה המשיבה להחלטת ועדת הערר בעניין **אשק 8034-8037/0823 אפרידר נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב אשקלון**, שם צוטט, בין היתר, כי אין לקבל טענה שלפיה מתן תעודת היעדר חובות בעת רכישת חלק מהמקרקעין משמעה כי המשיבה אינה רשאית לגבות היטל השבחה. עוד צוטט כי מקובלת עמדת הוועדה המקומית, שלפיה ״אין במתן תעודה לרשם המקרקעין (אישור לטאבו) כדי למנוע מהמשיבה לחייב אחר כך היטל השבחה״, וזאת תוך הפניה גם לעמ״נ 24069-06-14 הרבוע הכחול נדל״ן בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ולערר 85218/15 פלאצ׳י נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב מרחב הרצליה כפר שמריהו. המשיבה מוסיפה כי באותם מקרים אף דובר בנסיבות קיצוניות יותר, שבהן הרשות ציינה תחילה כי אין חבות בהיטל השבחה, ולאחר בדיקה נוספת נקבע כי נדרש תשלום היטל השבחה, ולפי החלטות ועדת הערר ובתי המשפט, יש לדרוש את תשלום ההיטל כדין.

(2) עוד טוענת המשיבה כי בשומה הראשונה שנערכה לנכס בוצעו תחשיבים בגישת ״הדלתא״, בעוד שהגישה המהימנה יותר היא גישת Before and After, כפי שננקטה בשומת הוועדה נשוא הדיון. מטעם זה נוסף, לשיטתה, אין לקבל את עמדת שמאי המבקשת. בנוסף נטען כי בעת עריכת השומה הנוכחית נערך סקר שומות מכריעות מקיף, ממנו עולה כי המקדם השכיח עבור תוספת נפח למבנה הוא כ־30%, לאחר הפחתה בגין שוליות וייקור עלויות בניה, כמפורט

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

גם בסעיף 6יא' לתגובת המשיבה.

(3) לגופו של עניין, המשיבה טוענת כי תוספת הנפח שנוצרה במקרקעין בעקבות אישור ההקלות גרמה לשיפור תכנוני משמעותי בנכס, שכן היא מאפשרת בפועל לפצל את הנכס לשני נכסים סחירים ועצמאיים לשימוש כמרלו"ג: מרלו"ג עילי בגובה מיטבי של כ־15 מ' ומרלו"ג תת־קרקעי בגובה של כ־12 מ'. לטענת המשיבה, מדובר בניצול אופטימלי של זכויות הבניה במגרש, ולא בתוספת חסרת תועלת כלכלית.

(4) המשיבה מוסיפה כי גם בחילוץ שווי מ"ר מבונה בקומת הקרקע לאחר התחשבות בייקור עלויות הבניה מתקבלת יתרה כלכלית לקרקע, ולכן אין לקבל את טענת שמאי המבקשת. לפי תחשיב המשיבה, שווי למ"ר בנוי בתת־הקרקע לאחר הפחתה למשא ומתן עומד על 10,000 ₪; לאחר ניכוי רווח יזמי בשיעור 20% מתקבל סך של 8,333 ₪, ולאחר ניכוי עלויות בניה בסך 5,750 ₪, על הצד הזהיר והגבוה, נותרת יתרה לקרקע בסך 2,583 ₪.

(5) לחיזוק עמדתו לעניין זה מפנה להכרעתה של השמאית דנה שיחור (בגו"ח 29756/4 א.ת הר טוב, בית שמש), במסגרתה נדונה סוגיה דומה[16], ונכתב על ידה כדלקמן:

> *"נוסף על כל האמור לעיל, איני מקבלת את תחשיב שמאי המבקשים הבוחן את העלות בלבד, תוך התעלמות מצד ההכנסות. על מנת לבחון האם העלויות אשר הוצגו ע"י שמאי המבקשים אכן מהוות עלויות עודפות, יש להוכיח כי העלות הנטענת אינה מכוסה בשווי המוצר הסופי. .....*
> *מאידך, אין להתעלם מן העובדה כי מקדם ההשבחה הסופי בהכרעתי לעיל מגלם בתוכו הפחתה משמעותית בגין עלויות הכרוכות בבניה לגובה (מקדם השבחה של שלישי מתוספת הגובה לצד הפחתה מדורגת בגין תועלת שולית פוחתת).*
> *בנסיבות כאמור, לא הוכח בפניי כי קיימות עלויות עודפות שאינן מגולמות ממילא במקדם ההשבחה ביחס למרכיב הקרקע. מסקנתי זו אף נתמכת בכלל ההכרעות שניתנו באזור התעשייה הנדון, אשר לא הכירו בהפחתה בגין עלויות עודפות".*

המשיבה מדגישה כי באותה הכרעה ניתן מקדם אקוויוולנטי 1.0 לשטח עיקרי בקומת מרתף עד גובה 6 מ', ורק מעל גובה זה ניתן מקדם הפחתה של 0.8, בעוד שבשומת המשיבה ניתן מקדם אקוויוולנטי 0.6 בלבד, לשיטתה על הצד הזהיר והשמרני ביותר.

(6) לטענת המשיבה, שמאי המבקשת מציגים רק צד אחד של המשוואה: צד העלויות - ומתעלמים מצד ההכנסות הצפויות מן הפרויקט, ובפרט מן העובדה שבמצב התכנוני החדש נפח המבנה גדל באופן משמעותי, באופן המאפשר להפיק ממנו דמי שכירות נוספים מעבר למצב התכנוני הקודם. המשיבה מוסיפה כי בדרך כלל, כאשר יזם מבקש הקלות בניה, הדבר נעשה כדי לשפר את התכנון ולמקסם את רווחיו מהנכס, בשונה ממקרים פרטיים שבהם בקשת הקלה עשויה לנבוע משיקולים סובייקטיביים שאינם בהכרח משביחים את הנכס.

16 כאשר לטענתו בשומת דנה שיחור ניתן מקדם שווי של 0.8 לשטח עיקרי בתת הקרקע אל מול 0.6 שהובא בחשבון בשומת המשיבה כאן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(7) הקשר זה מפנה המשיבה גם להחלטת השמאית המכריעה יעל הרון, במגרש 114 בתמ"ל 1006, עיר היין אשקלון, שבה צוטט כי: "הנחת הבסיס שהיזם פועל בשיקול רציונלי והתכנון המוצע הוא הניצול המיטבי". לשיטת המשיבה, ציטוט זה תומך בהנחה כי בקשת ההקלות בעניינו משקפת תכנון מיטבי ומשביח.

(8) לבסוף טוענת המשיבה כי גם אדריכל הפרויקט עצמו נימק את הבקשה להקלות כנובעת משיפור התכנון של הנכס. בתגובת המשיבה צורפה הפניה למסמך נימוקי הבקשה להקלות, שבו צוין ביחס להקלות שונות כי הנימוק הוא "שיפור תכנון", ובכלל זה ביחס להקלה בניוד שטחים מהוראות התכנית אל קומת תת ־ הקרקע, הקלה בגובה המבנה המוצע, הקלה במספר הכניסות למגרש והקלות נוספות.

ה. <u>לעניין שטחי הבניה</u>:

(1) המשיבה מציינת כי לאחר בדיקה חוזרת שנערכה על ידה, נמצא כי אכן קיים פער שטח של כ־ 123 מ"ר שלא נלקח בחשבון בחישוב ההשבחה לטובת המבקשת. לפי המשיבה, בטבלה שבשומת הוועדה בעמ' 21 נכללו שטחים עיקריים ושטחי שירות בהיקף כולל של 30,133 מ"ר, בעוד שבפועל נוצלו 30,256 מ"ר. משכך, ביחס לרכיב זה המשיבה למעשה מקבלת את קיומו של פער שטח מסוים, שלשיטתה לא נכלל בתחשיב לטובת המבקשת.

(2) המשיבה דוחה את הטענה בדבר טעות אריתמטית בשטח של כ־1,536 מ"ר. לטענת המשיבה, השטח האמור לא נשמט ולא חושב באופן שגוי, אלא חולק על ידה לשני רכיבים - קומת מרתף וגלריית מרתף. מאחר שבתחשיב ההשבחה שערכה המשיבה חושב נפח הבניה, ולא רק שטח רצפה באופן מנותק מגובהו, הרי שלשיטתה לא נפלה כל טעות בתחשיב בעניין זה.

(3) עוד טוענת המשיבה, כי בשומת הוועדה בוצע תחשיב ביחס לשטח של 2,804 מ"ר לפי גובה של 5.5 מ', ולא לפי גובה מלא. לפיכך, המשיבה סבורה כי גם בעניין זה אין מדובר בטעות בחישוב השטחים או הנפחים, אלא בטענה שאינה משקפת את אופן החישוב שנערך בפועל בשומת הוועדה.

ו. <u>תגובת המשיבה בהתייחס לתוספת שווי בגין יתרת זכויות בניה לא מנוצלות</u>:

(1) לטענת המשיבה, מאחר שבנכס הנדון קיימת יתרת זכויות בניה נוספות, נערכו בשומת הוועדה שני תחשיבים: האחד לפי מימוש מלא והשני לפי מימוש חלקי, בהתאם לעיקרון שנקבע בהלכת זעירה, וזאת במטרה לגזור את החלק היחסי של ההשבחה הנובע מן המימוש הנוכחי בלבד.

(2) המשיבה טוענת כי מאחר שבמצב התכנוני הקודם הובאו בחשבון מלוא זכויות הבניה, יש לנקוט באותה שיטה גם במצב התכנוני החדש ולהביא בחשבון את מלוא זכויות הבניה, תוך מתן מקדם דחייה בגין יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות. לאחר מכן, לשיטתה, ניתן לגזור באופן יחסי את ההשבחה המיוחסת למימוש החלקי נשוא השומה.

(3) עוד טוענת המשיבה כי ניתן היה לבצע את התחשיב גם בדרך חלופית, שלפיה במצב הקודם היו מובאים בחשבון רק אותם שטחים יחסיים שמומשו בפועל במצב החדש. לשיטתה, דרך זו הייתה שומרת על איזון בין שני מצבי התכנון מבחינת היקף השטחים המובא בתחשיב,

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ומאפשרת חישוב יחסי של ההשבחה בגין המימוש החלקי בלבד, כנדרש.

ז. <u>מענה לטענות כלליות אשר עלו במסגרת הדיון המקצועי שנערך בקשר לתיק שבנדון</u>:

(1) **"רפורמת שטח כולל" / מועד קובע:**

- ראשית, לעניין הרפורמה בחישוב השטחים, יש לכך תנאים וזה לא חל באופן אוטומטי.
- שנית, לגבי המועד הקובע לשומה. המועד הקובע בשומות הצדדים נקבע לשנת 2026. יחד עם זאת, במספר החלטות של ועדת ערר נקבע המועד הקובע כמועד הראשון שבה אושרה ההקלה, שכן זהו המועד שהצית את אירוע המס והקים את החבות הרעיונית בתשלום ההיטל (במקרה דנן 18.10.2023).
- לטענתו כתוצאה מטעות אנוש במשרדו קבעו את המועד הקובע לפי ההחלטה המאוחרת יותר של ועדת המשנה, בשנת 2026, זאת על אף שהמועד בו חודשה ההחלטה איננו מהווה אירוע מס נוסף ובוודאי שלא אירוע מס חדש ועל כן ההחלטה הראשונית עומדת ותקפה ויש לראות בה את המועד הקובע לחישוב ההשבחה. לראייה שמדובר בטעות, מפנה לכל נתוני ההשוואה בשומתו המתייחסים למועדים בשנת 2022 ו – 2023.
- לאור האמור הוא בדעה כי המועד הקובע בענייננו הוא 18.10.2023 ולא כפי שנקבע בשומות הצדדים.

(2) **מהות ההשבחה / אפשרויות הבנייה במצב הקודם:**

- נטען ע"י שמאי המבקשת שלא נעשה פה כלום שכן לפי התב"ע יש זכויות בנייה במרתף וניתן להקים שם מחסנים וכך היזם יכול לעשות מרלוג בתת הקרקע גם במצב הקודם. הטענה אינה נכונה, שכן קודם כל היזם לא היה מבקש הקלות ובונה כפי שבונה עכשיו אם לא היה נדרש לכך, מכאן שהיה צריך להגיש הקלה.
- שנית, בימים אלה המתכנן הוא יוזם ההקלה ולא הוועדה המקומית, כך שגם מטעם היזם סברו שנדרשת הקלה.
- שלישית, שטחי שירות כשמם הם, נועדו לשרת את השטחים העיקריים והם למעשה שטחים נלווים ולא שטחים עיקריים שניתן לעשות בהם שימוש עצמאי למרלוג כמו שטח עיקרי. יש אבחנה בין שטח נלווה לבין שטח עיקרי לאחסנה שהוא מרלוג בפני עצמו.
- מטעמים אלו אין לקבל את עמדת שמאי המבקשת.

(3) **ייקור עלויות הבנייה:**

- יש לקחת בחשבון שבמצב הקודם על מנת לממש את מלוא זכויות הבנייה בשתי קומות היה נדרש לבצע חציצה בין שתי הקומות, לצקת רצפה שתחזיק עומסים של אחסנה, בעוד במצב החדש היזם השתמש בקומת הקרקע לפי שימוש מיטבי בגובה מלא, כך מתבטלת החציצה ויש קיזוז של עלויות שלא חלות עליו במצב החדש.
- כלומר, לצד ייקור עליות הבנייה שנוצרת מחפירת קומת המרתף, יש כאן חיסכון שלא בונים עוד רצפה להחזקת עומסים.
- במקרה של המגרשים הסמוכים קיבלנו חוות דעת של מהנדס לעניין עלויות הבנייה, אשר אומצה והובאה בחשבון בהכרעות הקודמות שניתנו במגרשים אלה. מציין שגם זה למעשה לא חוות דעת אובייקטיבית וסביר כי נוטה לצד הגבוה. יחד עם זאת במסגרת

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

תגובתו לשומה האחרת, ביצע תחשיב עם עלות בנייה גבוהה ורווח יזמי גבוה של 20% ועדיין הגיע ליתרה לקרקע בקומת המרתף (דהיינו לאחר שהביא בחשבון את ייקור עלויות הבנייה).

(4) **שומות וועדה קודמות:**

- לעניין שומת הוועדה הקודמת שנערכה בשנת 2023 לפני "ארבעה גלגולים", אכן נקט במקדמים אחרים מאלה בהן נקט בשומה הנדונה בענייננו.
- עברו 3 שנים והגישו עוד בקשות ומימושים שונים של שטחים והוא בדק וראה עוד שומות מכריעות שנעשו לנכסים דומים, כאשר גם הצטברו אצלו עוד נתונים של אחסנה במרתף וראו שמשכירים במחיר דומה את קומת המרתף וקומת הקרקע. לכן עשה שינוי במקדמים שונים בשומה.
- למעשה זה שונה ממגורים במרתף, כאן מדובר במחסן הנהנה ממאפיינים דומים בתת ועל הקרקע. כך שאין משמעות לבינוי בקומת המרתף בעיני שוכר סביר. לכן גם דמי השכירות בקומות המרתף דומים לשל שטח בקומת קרקע.
- גם שראה את ההחלטות של דנה שיחור ונוספות ראה שהמקדם שניתן בשומתו הקודמת אינו מציאותי. תימוכין נוסף לעמדתו יש משתי ההכרעות הקודמות שנערכו במגרשים הסמוכים על ידי השמאי המכריע הדן בתיק זה.
- בכל מקרה השומה הקודמת נערכה לפני 3 שנים, אין לה שום תוקף סטטוטורי, לא הוגש נגדה מצד היזם הליך ערר או אצל שמאי מכריע, כך שהשמאי המכריע כאן לא צריך לדון בה כלל. בתגובתו הציג החלטה של ועדת ערר שנשענת על פסיקה של בית המשפט שתומכת בעמדתו (שאף דנה במקרה קיצוני עוד יותר).
- עוד מפנה לעמוד 7 לשומת אייל יצחקי בגו"ח 5449/6, בה קבע: *"גם אם היה נוהג בלתי חוקי של אי גביית היטל השבחה להקלות אזי אין לאפשר המשך קיומו בגין 640/78 בוריס קצן את יוסף הרשטיג חברה לבניין והנדסה בע"מ נגד עירייית נתניה"*.
- בכל מקרה לשיטת הוועדה השומה הקודמת התבטלה ואינה רלוונטית להליך זה.

(5) **טעות אריתמטית בשטחי בנייה:**

- לעניין שטחי הגלריה בקומת הקרקע (כ – 2,800 מ"ר), בבדיקה חוזרת שערך מצא כי טענתו של שמאי המבקשת נכונה, שכן שטח זה כבר נלקח בחשבון בחישוב שטח קומת הקרקע הכולל ואין מקום להביאו בחשבון פעם נוספת.
- לעניין השטח הנוסף בקומת המרתף (כ – 1,536 מ"ר). גם בבדיקה חוזרת שערך אינו מסכים עם שמאי המשיבה שכן בשטח קומת המרתף עשה חלוקה של גובה הקומה, ולא הביא בחשבון כפל חיוב בגין שטחי גלריה ו/או כל שטח אחר. מכאן שלהבנתו אין טעות אריתמטית בחישוב נפח שטחים אלה.

(6) **ההשבחה במבט על:**

- בשומת המבקשת התקבלה השבחה בסך של כ – 1.5 מיליון ₪ על תוספת נפח של 78,000 מ"ק (לפני שוליות), שלשיטתן הנה שוות ערך לרכישה של כ – 10 דונם בשווי כולל של כ – 45,000,000 ₪.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- לכן התוצאה אליה הגיע שמאי המבקשת הנה בלתי סבירה בעליל, כאשר סביר להניח שעוד שנה או שנתיים מהיום נראה בדיוק את שוויו של המרתף והמרלוג כי כבר יהיו שומות תקן 19, הסכמי שכירות, שומות IFRS ועוד. אז נראה שההערכה של השבחה בסך של 1,500,000 ₪ להקלה המוסיפה מרלוג עצמאי נוסף בתת הקרקע היא בלתי סבירה בעליל.

8.3 עמדת שמאי **המבקשת**:

8.3.1 תמצית המחלוקת כפי שפורטה בשומת המבקשת:

סעיף	התייחסות שמאי הוועדה	שומתנו האחרת
היקף יתרת זכויות בנייה לא מנוצלות	5,729.3 מ"ר	5,606.5 מ"ר
היקף שטחים עיקריים לתחשיב במסגרת תכנית הבקשה	22,205.0 מ"ר	20,668.8 מ"ר
חלוקת השטחים לפי גבהים:		
מהות השטח קומה וגובה	קרקע עיקרי 15 מ' גובה- 8,473.58 מ"ר	קרקע עיקרי 15 מ' גובה- 8,045.13 מ"ר + 428.45 מ"ר לפי 6.0 מ' גובה
	קרקע שירות 14 מ' גובה- 2,376.11 מ"ר	קרקע שירות 6 מ' גובה- 2,376.11 מ"ר
מקדם הפחתה בגין ייקור עלויות בניית שטחים תת"ק	אין התייחסות	בגבולות שבין 0.65-0.75 בהתחשב בגובה
התייחסות להתכלות ההקלות	אין התייחסות	מתאיין עם העדר השווי ליתרת זכויות הבנייה הלא מנוצלות
שווי יתרת זכויות בנייה	מובא בחשבון דחוי ב- 50 שנים, ב- 6%	מתאיין עם אי הבאת מקדם התכלות בגין ההקלות
התייחסות למימוש החלקי	מובא בחשבון	ההתייחסות התחשיבית הינה למימוש מלא
סה"כ ההשבחה	₪ 17,508,249	₪ 1,553,923
היטל ההשבחה	₪ 8,754,124	₪ 776,962

8.3.2 התייחסות שמאי המבקשת למחלוקות:

א. הערה מקדימה:

(1) תוכנית הבקשה להיתר עברה מספר שינויים תכנוניים לאורך תקופה של כשנתיים ורבע (בין נובמבר 2023 לפברואר 2026). שינויים אלה כללו בעיקר את הקטנת היקף השטחים בהשוואה לתוכנית ההגשה הראשונה מחודש נובמבר 2023 (בגינה הוצאה בזמנו דרישת תשלום, אך ההליך הופסק פעמיים עד לבקשה הנוכחית).

לאורך תקופה זו הפיק שמאי הוועדה המקומית (אותו שמאי) שלוש שומות במועדים שונים: שומה ראשונה מיום 26.11.2023, שומה שנייה מיום 22.07.2025, ושומת הוועדה הנוכחית העומדת בבסיס הליך זה.

(2) מעיון בשומתו המקורית של שמאי הוועדה (נובמבר 2023) עולה כי בתחשיב ההשבחה בגין ההקלה לניוד שטחים עיליים (עיקרי ושירות) אל תת-הקרקע, הובא בחשבון "מקדם תועלת לקומה בהתחשב בהפחתה בגין ייקור עלויות ההקמה".

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

שמאי המבקשת חולק על שומת הוועדה הנוכחית, מאחר שבמסגרתה בחר שמאי הוועדה להתעלם באופן מוחלט ובלתי מנומק מנושא התייקרות עלויות ההקמה בתת-הקרקע. זאת, למרות שאין כל שינוי במהות הבקשה להקלה לניוד השטחים.

(3) יש לדחות את שינוי המדיניות האמור בשומת הוועדה, הן מבחינה עקרונית – שכן הנושא והעקרונות השמאיים כבר נקבעו בעבר באופן חלוט על ידי הוועדה המקומית עצמה באמצעות השמאי מטעמה, והן בשל ההשפעה המהותית והבלתי מוצדקת שיש להתעלמות זו על הגדלת רכיב ההשבחה והיטל ההשבחה הנגזר ממנו. בנוסף, נטען כי נפלו אי-דיוקים אריתמטיים בשומת הוועדה בכל הנוגע לניתוח זכויות הבנייה לצורך התחשיב.

ב. <u>ניתוח זכויות הבניה לתחשיב</u>:

לטענת שמאי המבקשת, בשומת הוועדה נפלו אי דיוקים אריתמטיים המשפיעים על תחשיב ההשבחה, ובכלל זה ביחס ליתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות, ביחס להיקף השטחים העיקריים שיש להביא בחשבון, וביחס לחלוקת השטחים לפי גבהים.

(1) <u>חישוב יתרת זכויות בנייה לא מנוצלות</u>:

שמאי המבקשת טוען, כי שטח הברוטו המותר לבנייה, עילי ותת"ק, עומד על 35,863.20 מ"ר, בעוד ששטח הברוטו המבוקש במסגרת הבקשה להיתר, עילי ותת קרקעי, עומד על 30,256.69 מ"ר, לפיכך יתרת זכויות הבנייה הלא מנוצלות מסתכמת ב-5,606.51 מ"ר בלבד. זאת, לעומת יתרה של 5,729.34 מ"ר שהובאה בשומת הוועדה, כלומר פער של כ-123 מ"ר (-).

(2) <u>היקף השטחים העיקריים לתחשיב</u>:

בהתאם לטבלת השטחים בתכנית ההגשה, סך השטחים העיקריים במימוש הנוכחי הוא 20,668.83 מ"ר, המורכב מ-11,278.14 מ"ר שטח עיקרי עילי, ומ- 9,390.69 מ"ר שטח עיקרי תת קרקעי.

מנגד, בתחשיב שומת הוועדה, במסגרת המצב החדש וללא יתרת זכויות הבנייה, הובא בחשבון שטח עיקרי כולל של 22,205.03 מ"ר, המורכב מ-11,278.14 מ"ר שטח עיקרי עילי, ומ-10,926.89 מ"ר שטח עיקרי תת קרקעי.

לטענת שמאי המבקשת מדובר באי דיוק אריתמטי נוסף, שכן שומת הוועדה מביאה בחשבון שטח עיקרי תת קרקעי הגבוה מזה שמופיע בתכנית הבקשה להיתר, בפער של 1,536.20 מ"ר, לפיכך בתחשיב המבקשת הובא בחשבון במימוש הנוכחי, שטח עיקרי כולל של 20,668.83 מ"ר בלבד, כפי שמופיע בתכנית הבקשה להיתר.

שמאי המבקשת מוסיף, כי הפער האמור של כ-1,536.20 מ"ר אינו נעלם מהתחשיב, אלא מובא במסגרת יתרת זכויות הבנייה הלא מנוצלות, ולמען הבהירות, הוא כלול בתוך יתרת הזכויות בסך 5,606.51 מ"ר.

(3) <u>אי דיוק בחלוקת השטחים לפי גבהים</u>:

לטענת שמאי המבקשת, נפלה טעות גם בחלוקת שטחי קומת הקרקע לפי גבהים, שטח קומת הקרקע בבקשה, עיקרי ושירות, עומד על 11,487.73 מ"ר, מסכום זה יש להפחית שטחי ממ"ק, גגונים וקירוי שאינם לתחשיב, בהיקף של 638.04 מ"ר, כך שהיתרה לתחשיב בקומת הקרקע עומדת על 10,849.69 מ"ר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

יתרה זו מורכבת מ-8,473.58 מ״ר שטח עיקרי ומ-2,376.11 מ״ר שטחי שירות, בהתאם לטבלת שמאי הוועדה עצמו, כלל שטחי קומת הקרקע חושבו כשטחים בגובה שבין 14 מ׳ ל-15 מ׳.

שמאי המבקשת טוען, כי על אף שהשטחים בקומת הקרקע כבר חושבו במסגרת נפח קומת הקרקע, שמאי הוועדה ערך בהמשך תחשיב נוסף ביחס לשטח עיקרי של 2,804.56 מ״ר במפלס 6.00+, בגובה פנימי של 5.5 מ׳, בין מפלס 6.00+ למפלס 10.50+.

לטענת שמאי המבקשת, שטח זה מצוי בתוך קונטור קומת הקרקע, ולכן אין להביא בחשבון את שוויו כשטח נוסף בגובה מלא כפי שנעשה בשומת הוועדה, אלא יש להביא בחשבון כי נפחו כבר חושב במסגרת קומת הקרקע.

לאור האמור, עמדת שמאי המבקשת היא כי ככל ששטחי קומת הקרקע מחושבים בהתאם לשומת הוועדה, יש ליתן לשטחים במפלס 6.00+ מקדם 0, מאחר שנפחם כבר נכלל בחישוב קומת הקרקע, אחרת מתקבלת כפילות בתחשיב השווי ובהתאם גם בתחשיב ההשבחה.

לחילופין מוצגת דרך חישוב נוספת, שלפיה יש לבצע את חלוקת השטחים בהתאם לגובה הפנימי המתאים בפועל, ולא לחשב את כלל שטחי קומת הקרקע כשטחים בגובה מלא.

לפי חלופה זו, שטחי קומת הקרקע יחולקו כך, שטח עיקרי של 8,045.13 מ״ר יחושב בגובה 15 מ׳, שטח עיקרי נוסף של 428.45 מ״ר יחושב בגובה 6 מ׳ (ללא הפחתת עובי התקרה שאינו מהותי), ושטחי שירות בהיקף של 2,376.11 מ״ר יובאו במסגרת קומת הקרקע, כך שסך השטחים בקומת הקרקע לתחשיב נותר 10,849.69 מ״ר.

בנוסף, במפלס 6.00+ יש להביא בחשבון שטח עיקרי של 2,804.56 מ״ר בגובה 5.5 מ׳, כאשר שטח זה מורכב מ-2,376.11 מ״ר שטחי שירות ומ-428.45 מ״ר שטח עיקרי.

שמאי המבקשת מציין, כי תחשיבו נערך לפי החלופה השנייה, קרי חלוקת השטחים בהתאם לגובה הנכון של כל שטח בפועל, באופן המונע חישוב כפול של נפח שכבר נכלל במסגרת קומת הקרקע. בהתאם לכך, יש לסכם את השטחים בתחשיב לפי הגובה הנכון של כל רכיב, ולא בהתאם לאופן שבו חושבו בשומת הוועדה, אשר לטענת שמאי המבקשת מביא לתוצאה שגויה ולהגדלת ההשבחה מעבר לנדרש.

ג. <u>השבחה בגין ניוד שטחים עיקריים עיליים אל תת הקרקע</u>:

לטענת שמאי המבקשת, שמאי הוועדה מביא בתחשיבו בחשבון את ההשבחה הנובעת מניוד השטחים העיקריים העיליים אל קומת תת הקרקע, אך מתעלם מהייקור המהותי בעלויות הבנייה הנדרש לצורך ביצוע הבנייה התת קרקעית, מדובר בעלויות עודפות והכרחיות לביצוע, והתעלמות זו עומדת בניגוד לשומת הוועדה המקורית מחודש 11/2023, שבה הובא בחשבון מקדם תועלת לקומה בהתחשב בהפחתה בגין ייקור עלויות ההקמה.

(1) <u>הגורמים לייקור עלויות הבנייה בתת הקרקע</u>:

שמאי המבקשת מפרט, כי בנייה תת קרקעית מחייבת עבודות מורכבות ויקרות ביחס לבנייה עילית, ובכלל זה עבודות חפירה ודיפון מאסיביות לעומק, יציקת כלונסאות רבים וחיזוקם, טיפול בעודפי עפר שנחפרו ככל שלא ניתן למחזרם או למוכרם, הקמת רמפות גישה לרכב

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

כבד, ביצוע קירות ותקרות ביציקת בטון בלבד, בשונה מבנייה עילית שבה ניתן לעשות שימוש בקונסטרוקציית פלדה, ברזל ופאנלים, שהם פתרונות זולים יותר גם בבנייה גבוהה.
עוד נטען, כי הבנייה התת קרקעית מחייבת עבודות איטום והתייחסות לסילוק מים, נושאים שאינם נדרשים באותו אופן בבנייה עילית, כמו כן קיימת מגבלת עומסים בקומת הקרקע, מאחר שרצפתה אינה מונחת כמקובל בבנייה טיפוסית רגילה, אלא מהווה רצפה תלויה, מגבלה זו מצמצמת את מגוון המשתמשים הפוטנציאליים באזור תעשייה, כגון תעשייה כבדה או אחסון מאסיבי, בנוסף לכך, משך ההקמה מתארך, דבר המשפיע גם על עלויות המימון וגורם לעיכוב כללי באכלוס.

(2) <u>התייחסות שומת הוועדה המקורית מחודש 11/2023</u>:

לטענת שמאי המבקשת, בשומת הוועדה המקורית מחודש 11/2023 שמאי הוועדה כבר הכיר בצורך להביא בחשבון את ייקור עלויות ההקמה, באותה שומה נקבעו מקדמים אקוויוולנטיים לשטחים לבנייה בגובה שבין 4.50 מ׳ ל-7.50 מ׳ בלבד, בעוד שבשומה הנוכחית מדובר במרבית השטח על גובה של עד 12 מ׳.
באותה שומה מקורית הופיעו מקדמים ייעודיים, ובהם מקדם תועלת לקומה בהתחשב בהפחתה בגין ייקור עלויות הקמה, בשיעורים של 0.70 עד 0.75 בהתאם לגבהים, מקדם תועלת לגובה, ומקדם הפחתה בגין תועלת שולית פוחתת. לטענת שמאי המבקשת, בשומה הנוכחית קיימת התעלמות מוחלטת מייקור העלויות, אף שמדובר באותו סוג הקלה של ניוד שטחים אל תת הקרקע.

(3) <u>מחויבות הוועדה לעמדתה הקודמת</u>:

שמאי המבקשת טוען, כי יש להביא בחשבון את המקדמים שנקבעו בשומת הוועדה המקורית, בין היתר בשל מחויבות הוועדה לעמדתה הקודמת מחודש 11/2023. לעניין זה מפנה שמאי המבקשת לפרסום ביומון ״כל יום״ מיום 22.02.2026, אשר סקר את ערר 8049/24 עמיר דהן נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קצרין, שם נקבע כי גם כאשר חוות דעת ראשונה לא נערכה במתכונת פורמלית של שומת היטל השבחה, ניתן לראות בה הכרעה שמאית ברורה וסופית המשקפת את עמדתה הפורמלית של הוועדה המקומית.
לטענת שמאי המבקשת, בענייננו הדברים נכונים ביתר שאת, שכן שומת הוועדה מחודש 11/2023 נערכה באופן פורמלי, ואף נשלח בגינה מפרט כספי, לכן אין מקום להתעלם כיום מהעקרונות שנקבעו בה ביחס לייקור עלויות ההקמה בתת הקרקע.

(4) <u>תמיכה משומה מכרעת בגן יבנה</u>:

שמאי המבקשת מפנה גם לשומה מכרעת של הח״מ מיום 18.04.2025, שנערכה לנכס הידוע כחלקה 19 בגוש 2477, ברחוב הכישור באזור התעשייה בגן יבנה, למועד קובע 07.02.2022. באותה שומה נקבע, כי שימוש מיטבי בשטחי אחסנה מצריך עלות הקמה גבוהה יחסית, בין היתר לצורך הקמת דרכי גישה וגובה נדרש, בעלות שנאמדה נכון למועד הקובע שם בכ-3,000 ₪ ואף למעלה מכך. לטענת שמאי המבקשת, מהמועד הקובע באותה שומה ועד המועד הקובע בענייננו, 26.01.2026, חלה עלייה מהותית במחירי תשומות הבנייה, בעיקר נוכח השפעת

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מלחמת חרבות ברזל.

(5) <u>עמדת שמאי המבקשת לעניין המקדמים שיש ליישם</u>:

לסיכום, ובהתחשב בשומת הוועדה מחודש 11/2023, שלטענת שמאי המבקשת היא שומה חלוטה לעניין עקרונות החישוב, יש לקבוע בבנייה התת קרקעית, נוסף על מקדמי השוליות שקבע שמאי הוועדה, גם מקדם תועלת לקומה בהתחשב בהפחתה בגין ייקור עלויות ההקמה. בהתאם לכך, בתחשיב שמאי המבקשת הובאו בחשבון המקדמים הבאים, לשטח עיקרי במרתף בגובה 12 מ' מקדם 0.65, לשטח עיקרי במרתף בגובה 6 מ' מקדם 0.75, ולשטח שירות במרתף בגובה 10 מ' מקדם 0.70.

ד. <u>מקדם התכלות להקלות המבוקשות</u>:

(1) <u>מהות ההקלה כזכות שאינה מוקנית לצמיתות</u>:

שמאי המבקשת טוען, כי הקלה היא במהותה סטייה מהוראות תכנית בניין עיר, ולכן אינה מהווה זכות תכנונית מוקנית לצמיתות, עם סיום חייו הכלכליים של המבנה, הריסתו והקמת מבנה חדש, הזכות מכוח ההקלה אינה עומדת עוד לבעל הזכויות, וככל שתבוקש מחדש, יידרש בגינה תשלום היטל השבחה נוסף.

(2) <u>התייחסות לשומות מכריעות ושומות ועדה</u>:

לטענת שמאי המבקשת, סוגיית מקדם ההתכלות להקלות כבר נדונה וקיבלה ביטוי בשומות מכריעות ובשומות ועדה שונות, לרבות באזורי תעשייה.

בשומה מכרעת של השמאי המכריע דוד דדון מיום 21.01.2026, בגוש 3065 חלקה 17 באזור התעשייה הדרומי באשקלון, נקבע בגין הקלות שונות, ובהן הקלה לגובה, הגדלת תכסית באמצעות ניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע, הקמת ביתן שומר וצמצום חניות, מקדם בשיעור 0.9, המשקף תקופה של 50 שנה בשיעור היוון של 5%.

בשומה מייעצת של השמאית המכריעה יעל הרון מיום 14.07.2025, בגוש 3064 חלקה 22 באזור התעשייה הדרומי באשקלון, נקבע בגין הקלות שונות, ובהן הקלה לגובה, הקלה כמותית בשטחי שירות, המרת שטח עיקרי לשטח שירות, והעמקת והרחבת חצר אנגלית, מקדם בשיעור 0.95, בדומה לעמדת שמאי העוררת, באותה שומה הוזכר גם ערר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אילנה לביא מיום 17.07.2020, שבו נקבע מקדם התכלות להקלות בשיעור 0.9 בשל היותן קצובות בזמן.

בנוסף מפנה שמאי המבקשת לשומת ועדה שנערכה על ידי השמאי אלון לין מיום 30.09.2025, בגוש 5084 חלק מחלקות 5 ו-7 באזור התעשייה המערבי ברוש בבית שמש, שם נקבע בגין הקלות שכללו הקלה לגובה, ניוד קומה ממעל מפלס 0.00 אל מתחת למפלס 0.00, הגדלת תכסית והגדלת מספר קומות, מקדם בשיעור 0.85, הן בגין התכלות ההקלות והן בגין העלויות העודפות הנובעות מניוד שטחים עיליים לתת הקרקע .

(3) <u>הקשר בין מקדם ההתכלות לבין יתרת זכויות הבנייה</u>:

שמאי המבקשת מוסיף, כי במסגרת הבינוי המבוקש, הכולל גם הקלות לגובה ולתכסית, לא קיימת אפשרות מעשית לנצל את יתרת הזכויות המוקנות, לכן נושא ההתכלות קשור באופן

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ישיר לשאלת הבאת יתרת זכויות הבנייה בחשבון.

לטענתו, לאחר תקופה של כ-50 שנים, כאשר יסתיים אורך החיים הכלכלי של הבינוי המבוקש ויתאפשר ניצול יתרת הזכויות, הזכויות מכוח ההקלות יתאיינו, מאחר שההקלות אינן זכות מוקנית לצמיתות.

(4) <u>עמדת שמאי המבקשת לעניין אופן החישוב</u>:

עמדת שמאי המבקשת היא, כי ככל שלא מובא בחשבון מקדם התכלות בגין ההקלות, אין להביא בחשבון גם את שווי יתרת זכויות הבנייה, מנגד, ככל ששומת הוועדה מביאה בחשבון את שווי יתרת זכויות הבנייה, יש לקבוע גם מקדם התכלות להקלות ולהפחיתו מאומדן ההשבחה.

בתחשיב המבקשת לא הובאו בחשבון זכויות הבנייה שאינן מנוצלות, ובהתאמה לא הובא בחשבון מקדם התכלות, מאחר שלעמדת שמאי המבקשת שני רכיבים אלה קשורים זה בזה ומאיינים זה את זה.

8.3.3 <u>תחשיב ההשבחה (שמאי המבקשת)</u>:

ד. **<u>מצב קודם</u>:**

קומה	שטח עיקרי/ שטח שירות	אחוזי בנייה	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	גובה במטר	סה"כ נפח אקוו' במ"ק
ק.קרקע	עיקרי	50%	10,548	1.00	10,548	7.5	79,110
קומה א'	עיקרי	50%	10,548	0.60	6,329	7.5	47,466
קומה קרקע+ א'	שירות	20%	4,219	0.50	2,110	7.5	15,822
מרתף	שירות	50%	10,548	0.40	4,219	4.65	19,619
סה"כ שטח אקוו'		**170%**	**35,863**		**23,206**		**162,017**
שווי מ"ק מבונה אקוו'							₪ 570
שווי ללא מרכיב החצר							₪ 92,349,850
תוספת שווי רכיב החצר לפי שווי מ"ר מבונה אקוו'			10,548	0.25	2,637	₪ 3,670	₪ 9,677,790
סה"כ שווי מצב קודם							**₪ 102,027,640**

ה. **<u>מצב חדש</u>:**

קומה	שטח עיקרי/ שטח שירות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מקדם שוליות	מקדם תועלת לקומה בהתחשב בהפחתה בגין ייקור עלויות הקמה	שטח אקוו'	גובה במטר	סה"כ נפח אקוו' במ"ק
קרקע	עיקרי	8,045.1	1.00	1.00	1.00	8,045.1	15.00	120,677
		428.4	1.00	1.00	1.00	428.4	6.00	2,571
	שירות (ללא ממ"ק וללא גגונים, בדומה לשומת הוועדה)	2,376.1	0.50	0.50	1.00	594.0	6.0	3,564
	שירות ממ"ק+ גגונים	638.0	-	-	-	-		-
קומה ב'עגלריה	עיקרי	2,804.6	0.60	0.50	1.00	841.4	5.50	4,628
	שירות (ללא ממ"ק)	417.9	0.30	0.25	1.00	31.3	5.50	172
קומות א'- ב'	שירות ממ"ק+ גגונים	133.9				-		-
מרתף	עיקרי - גובה 12 מ'	7,854.5	0.60	0.50	0.65	1,531.6	12.00	18,380
	עיקרי גובה 6 מ'	1,536.2	0.60	0.50	0.75	345.6	6.00	2,074
	שירות (ללא ממ"ק וללא חדר מדרגות)	4,764.0	0.40	1.00	0.70	1,333.9	10.00	13,339
	שירות ח. מדרגות	788.7	0.40	1.00	1.00	315.5	2.70	852
	שירות- ממ"ק	469.3	-	-	-	-		-
סה"כ מבוקש במסגרת הבקשה להיתר		**30,256.7**				**13,467.0**		**166,256**
יתרת זכויות בנייה	עיקרי + שירות	5,607	-	-	1.00	-	15.00	-
סה"כ אקוו'		**35,863**				**13,467.0**		**166,256.1**
שווי מ"ק מבונה אקוו'								₪ 570
שווי ללא מרכיב החצר								₪ 94,765,975
תוספת שווי רכיב החצר לפי שווי מ"ר מבונה אקוו'		9,608	0.25	2,402.07	₪ 3,670			₪ 8,815,588
סה"כ שווי מצב חדש								**₪ 103,581,563**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ו. **<u>השבחה</u>:**

(1)	שווי מצב חדש	:	103,581,563 ₪
(2)	שווי מצב קודם	:	102,027,640 ₪
(3)	**השבחה**	**:**	**1,553,923** ₪
(4)	**היטל השבחה**	**:**	**776,962** ₪

8.3.4 <u>טענות משלימות / מענה לטענות שמאי המשיבה / טענות מהדיון המקצועי שנערך בקשר לתיק שבנדון</u>:

א. <u>רקע כללי / טענות כלליות</u>:

(1) מבקש במידת האפשר לבדוק שוב את נושא שווי מ״ר מבונה שנקבע בהכרעות הקודמות למגרשים הסמוכים, שהנו חורג אפילו מאוד מערכי שווי הקרקע באזור, זאת למרות שבסופו של יום התקבל בהכרעות אלה שווי דונם סביר.

(2) במועד הקובע בשנת 2026 אין הבחנה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, זאת בהתחשב ברפורמת שטח כולל של מנהל התכנון. המשמעות היא שיש לי שטחים עיליים ושטחים תת קרקעיים, שניתן לעשות בהם שימוש.

(3) לזכותו של היזם שאנחנו טוענים מטעמו, מציינים כי הוא היה מאוד יצירתי, שכן הוא מצא כי יכול לבנות מחסן בקומת מרתף ובקומת הקרקע ובכך להכפיל את זכויות הניצול. התב״ע המאושרת לא מונעת ממני שימוש ובנייה של מחסן במרתף בגובה הרצוי לי.

(4) לכאורה גם לא הייתי צריך את פעולת ניוד השטחים. כלומר לא נדרש אישור של הקלה לניוד שטחים מלכתחילה, כאשר פועל יוצא של עצם בקשת הקלה אינו מהווה השבחה באופן אוטומטי.

(5) עוד בטרם אישורה של ההקלה, יש לי כאן מרתף שניתן לבנות בו 12 מ׳ גובה, ניתן להקים דרכי גישה ולעשות בו שימוש לאחסנה כמו במצב החדש, ולא ברור מדוע אני נדרש לשלם על זה, מה קרה?! אפילו לא צריך בקשה להגדלת גובה.

(6) הוועדה לא עשתה שום אקט תכנוני כדי לתת את הזכויות אלא אולי כפתה את בקשת ההקלה למרות שלא נדרשים לכך. אפילו אם נביא בחשבון שיש אבחנה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים, אז ניתן לעשות אחסנה במרתף, בפועל לא קרה כאן כלום.

(7) לכן על הגדלת תכסית מוכנים לשלם, אבל במצב דברים זה לקבוע תשלום היטל השבחה בסך של 8,500,000 ₪, על מה?! זה רחוק מהמציאות.

(8) מסכימים עם המתודולוגיה לפיה ערך שמאי המשיבה את שומת ההשבחה (לפי חישוב נפח בנייה), על פיה פועל גם השוק החופשי, כאשר הם נהגו באותה מתודולוגיה שעמדה לפניהם תוך התייחסות למספר טעויות תחשיביות שחלו בשומת המשיבה והתאמות נדרשות. הולכים על נפח (המתודולוגיה הנכונה לעריכת השומה לטענתו) והם מבקשים מהשמאי המכריע שישים לב לעניין הזה ולא ינהג כפי שנהג בהחלטותיו הקודמות.

(9) כמו כן יש לבחון את המסקנה המתקבלת במבט על, ובמקרה דנן לא ברור מה רוצים מהמבקשת, המדובר ביזם יצירתי עם רעיונות חדשים, ולא הוועדה היא זו שצריכה להנות מזה אלא היזם, בכל מקרה המסקנה הסופית אינה סבירה ביחס למצב הדברים במקרה דנן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(10) אין שום השקעה מצד הוועדה ולכן לא ברור על מה מגיע לה כסף / היטל השבחה, אין עליה בנפח תחבורה, לא בונים טיפות חלב או בתי ספר או עוד כבישים וביובים, מים וחשמל. לכן לא ברור על מה מגיע פה כסף לוועדה המקומית. מלבד הגדלת תכסית אין שום דבר מהותי, כאשר אם שמאי המשיבה היה הולך נכון על חישוב הנפח היתה מתקבלת השבחה מאוד קטנה מלכתחילה ולא כפי שהתקבלה בשומת המשיבה.

ב. <u>טעויות אריתמטיות בשומת המשיבה</u>:

(1) בתחשיב שומת המשיבה במצב קודם הובא בחשבון מרתף תת קרקעי בשטח אקוו' 4219 מ"ר בהתחשב בגובה של 4.65 מ'. שעה שקובעים את ההשבחה לפי נפח אחסון (המתודולוגיה הנכונה לטענתם) אזי אם נביא בחשבון במקום גובה של 4.65 מ', 12 מ' או 15 מ' או 10 מ', כל שווי המצב הקודם עולה פלאים. כלומר, אם גם במצב הקודם נציב את הגובה המקסימלי הניתן לבנייה בקומת המרתף אז היקף הנפח גדל משמעותית עד לכדי כ – 60,000 מ"ק, וכנגזרת ההשבחה כמעט מתאיינת לגמרי.

(2) לעניין שטח של 2804 מ"ר במפלס הגלריה של קומת הקרקע יש טעות בחישוב. אם ניקח את השטחים שהביא שמאי המשיבה בחשבון נראה כי מדובר בחישוב בכפל של שטחים. או שמבטלים את הנפח הנוסף של קומת הגלריה או שמחלקים את אותו אזור לשני חלקים ולשני גבהים שונים. בכל מקרה לא ניתן להביא שטחים אלה בחשבון פעמיים, שכן לא ניתן להביא בחשבון את אותו נפח אחסון פעמיים. הנפח של שטח זה הובא בחשבון בנפח הכללי שהובא בחשבון של קומת הקרקע.

(3) אם סוכמים את סך השטחים העיקריים בתחשיב שומת המשיבה, מגיעים לסה"כ שטח עיקרי של 22205 מ"ר בתכנית הבקשה שמצויינת גם בשומת הוועדה סה"כ שטח עיקרי הוא 20,638 מ"ר, יש פער של 1532 מ"ר, שאם נשים לנגד עיננו את טבלת השטחים ואת שומתו של שמאי המשיבה נבין מאיפה נובע פער זה. במרתף יש שטח עיקרי של 7,854 מ"ר ועוד 1,536 מ"ר ושמאי המשיבה מביא בחשבון שטח עיקרי נוסף של 1,536 מ"ר בגלריה. אם נסתכל בטבלת השטחים אומנם קיים שטח גלריה אך הוא אינו עיקרי אלא לאחסנה כשטח שירות, הנכלל בשטח השירות שכבר נלקח בחשבון בקומה זו (כ - 4,764 מ"ר בשומת המשיבה). אז יש טעות תחשיבית ולא ברור מדוע שמאי המשיבה לא מסכים עם זה. המדובר בחשבון פשוט.

(4) בנוסף מפנה את תשומת הלב לנתון נוסף שלא הובא בחשבון והוא שטח הגגונים בקומת המרתף. בקומת הקרקע לא הובא בחשבון שטח הגגונים שכן שווים הנו אפס. אבל בקומת המרתף שטח השירות הכולל, 4,764 מ"ר, כולל גם שטח של 478 מ"ר גגונים שאותו צריכים להפחית. כמו שנהגו בקומת הקרקע לעניין הגגונים יש לנהוג גם בקומת המרתף.

ג. <u>יתרת זכויות בנייה</u>:

(1) אין חולק כי הקלה היא זכות מתקלה.

(2) בהתחשב בכך כי לאחר אישור הבקשה להיתר הנדונה בעניינו, אין יכולת פיזית לבנות את יתרת זכויות הבנייה אלא באישור של הקלה נוספת. ניצול הזכויות אפשרי רק עם הריסת המבנה וכשאהרוס אותו ההקלה מתקלה ויש להגיש בקשה חדשה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) כלומר, או שלוקחים זכויות מתקלות ולא מביאים בחשבון יתרת זכויות בנייה או שהם מאיינות אחת את השנייה. הזכויות המתקלות ויתרת הזכויות קשורות אחת לשנייה, כך שלא ניתן לטעון שיש יתרת זכויות והקלה לא מתקלה.

ד. <u>ייקור עלויות הבנייה</u>:

(1) לעניין העלויות העודפות הנדרשות לצורך הקמת קומת המרתף, טוענים כי בסוף היום שכשוועדה מתוקף היותה גוף ציבורי מוציאה שומה ואחריה מבקשים עדכון של הבקשה שלא שונה במהות אלא רק בשטחים, אתה מצפה לראות מתודולוגיה מאוד מאוד דומה.

(2) לא בגלל שקטנו השטחים עורכים שינוי של המתודולוגיה כדי להשאיר את סכום ההשבחה פחות או יותר זהה.

(3) בשומה של שנת 2023 הובא בחשבון מקדם ייקור עלויות שמפחית 30% בהתחשב בבנייה של מרתף בגובה של 7 מ', אז כעת שבונים מרתף בגובה של 11 מ' או 12 מ' בקומת המרתף ייקור העלויות מתאיין?! זו טענה לא סבירה.

(4) לגבי החציצה בין הקומות והטענה להקטנת עלויות, מדגישים כי לצד זאת גם חתכתי את השטח שהיה לי בחצי. השטח הוא בגובה מלא אבל חתכתי את השטח שלי בחצי. יש להביא זאת בחשבון. מה גם שאתה לא חייב לעשות שם אחסנה מותר גם משרדים שלא דורשים כושר העמסה כה גבוה.

ה. <u>הגדלת נפח אחסון</u>:

(1) מבהיר כי גם אם ניקח את שני מצבי התכנון בתחשיב שומת המשיבה המקורי הפער אינו מגיע מלכתחילה ל – 78,000 מ"ק אלא ל – 32,000 מ"ק.

(2) אם נביא בחשבון את הטעויות האריתמטיות אותן נדרשים לתקן בתחשיב שומת המשיבה, הפער יצטמצם משמעותית (וכמעט כבר לא יהיה קיים כלל).

ו. <u>מועד קובע</u>:

(1) ראשית, מפנים לשומת המשיב, בה צויין דוח נתם לרבעון הראשון של שנת 2025, מכאן כי טענתו של שמאי המשיבה כי הנתונים שהובאו בחשבון בשומתו הם לשנת 2023, אינה נכונה עובדתית.

(2) שנית, טוענים כי למיטב ידיעתם והכרתם, המועד הקובע נקבע לפי מועד ההחלטה על ההיתר.

(3) מעבר לכך מותירים נושא זה לשיקולו של השמאי המכריע.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4 **<u>הכרעתי</u>** (<u>הקלות - מועד קובע 14.10.2024</u>):

8.4.1 <u>לעניין המועד הקובע</u>:

א. בשומתם המקורית, הסכימו הצדדים כי המועד הקובע לבחינת ההשבחה הנידונה בענייננו הנו 21.01.2026, מועד החלטת רשות רישוי מקומית מס׳ 1398, האחרונה אשר דנה בבקשה להיתר בנייה הנוגעת לענייננו (שמספרה נכון למועד החלטה זו הנו 20230077/5).

ב. במסגרת הדיון המקצועי שנערך בפני הח״מ בקשר לתיק שבנדון, טען שמאי המשיבה כי המועד הקובע אמור להיקבע לפי המועד הראשון בו אושרה ההקלה, שכן זהו המועד שהצית את אירוע המס והקים את החבות הרעיונית בהיטל השבחה. לכן לשיטתו יש לקבוע את המועד הקובע בענייננו ליום 18.10.2023, הוא המועד הראשון בו אושרה ההקלה הנדונה בענייננו. עוד טען כי המועד הקובע כפי שנקבע בשומתו המקורית הנו תולדה של טעות.

ג. לעומתו, טוענים שמאי המבקשת כי יש לקבוע את המועד הקובע בהתייחס למועד ההחלטה האחרון של הוועדה לאשר את היתר הבנייה, ובשל כך יש להותיר את המועד הקובע ביום 21.01.2026, כפי שנקבע במקור בשומות שני הצדדים.

ד. בסעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה (התשכ״ה – 1965) נכתב:

> ״ השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, **בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.**״

ה. מעיון בפרוטוקול ישיבת ועדת משנה מספר 2024010 מתאריך 14.10.2024, עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

(1) מדובר בבקשה להיתר שהוגשה ע״י שתי חברות בקשר עם מגרש 602 בפארק תעסוקה יואב.

(2) בקשה זו נדונה ואושרה בישיבת ועדת משנה מספר 2023009 מתאריך 18.10.2023.

(3) במסגרת הבקשה הנדונה ביום 14.10.2024, נעשו שינויים בבקשה הכוללים שינוי בשטחים <u>ושינוי בהקלות</u>.

(4) ההקלות (לאחר השינוי כאמור) <u>פורסמו</u> בתאריך 26.09.2024, המועד האחרון להגשת התנגדויות היה 10.10.2024, לא הוגשו התנגדויות.

(5) <u>בתאריך 14.10.2024</u> החליטה ועדת המשנה <u>לאשר את ההקלות</u> המבוקשות ואת הבקשה, בכפוף לתנאים.

ו. מעיון בפרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית מס׳ 1398 מתאריך 21.01.2026, עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

(1) הבקשה מובאת לדיון חוזר בשל הקטנת שטחים, לאור זאת שהיזם במגעים עם משתמש קצה שביקש להקטין את המבנה המבוקש.

(2) מדובר בבקשה להקמת מבנה אחסנה הכולל קומה עילית וקומה תת קרקעית וגלריות בשתי קומות. הבקשה כוללת הקלות.

(3) ההקלות פורסמו <u>בתאריך 26.09.2024</u>, המועד האחרון להגשת התנגדויות היה 10.10.2024, לא הוגשו התנגדויות.

(4) בתאריך 21.01.2026 החליטה רשות הרישוי לאשר את הבקשה, בכפוף לתנאים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ז. מהמקובץ עולה כי:

(1) במסגרת הבקשה אשר נדונה ביום 14.10.2024, נעשו (בין היתר) שינויים בהקלות.

(2) ההקלות (לאחר השינויים) פורסמו להתנגדויות הציבור פעם נוספת בתאריך 26.09.2024.

(3) בתאריך 14.10.2024 החליטה ועדת המשנה לאשר את ההקלות המבוקשות ואת הבקשה, בכפוף לתנאים.

(4) למיטב בדיקתו והבנתו של הח"מ, לאחר מועד זה לא נערכו שינויים בהקלות ו/או נדרשו לפרסום נוסף של ההקלות להתנגדויות הציבור ו/או לאישורן פעם נוספת על ידי הוועדה. בכך, להבנתו של הח"מ, מועד אישורן של ההקלות הנדונות בעניינו הנו 14.10.2024 (ולא 18.10.2023 כפי שטוען שמאי המשיבה).

(5) מכאן יש ממש בטענתו של שמאי המשיבה, לפיה מועד החלטת רשות הרישוי מיום 21.01.2026, במסגרתה אושרה הבקשה במסגרת דיון חוזר (לאור הקטנת שטחי בנייה וללא שינוי במהותן של ההקלות ו/או ללא דרישה לפרסום נוסף של הקלות אלה), אינו מהווה את המועד הקובע לבחינת ההשבחה בעניינו.

ח. לאור האמור, בשימת דגש ללשון החוק בעניין זה, כי ההחלטה תיערך **ליום אישור ההקלה**, המועד הקובע להחלטה זו ייקבע ליום אישור ההקלה (המאוחר ביותר) על ידי הועדה המקומית כפי שפורט לעיל, **דהיינו 14.10.2024.**

8.4.2 לעניין השפעת "רפורמת שטח כולל" על המקרה דנן:

א. ראשית, אציין כי הנושא הועלה בפעם הראשונה במסגרת הדיון המקצועי שנערך בפני הח"מ בקשר לתיק שבנדון.

ב. שנית, אציין כי טענה זו הנה מלכתחילה טענה תכנונית ו/או משפטית מובהקת, שראוי כי תיבחן לראשונה ע"י הגורמים הרלוונטיים האמונים על נושאים אלה (הן אצל הוועדה המקומית, הן אצל גורמי המקצוע של המבקשת והן (במידת הצורך) בפני כבוד ועדת הערר) ולא בשולחנו של השמאי המכריע.

ג. שלישית, אציין כי מלבד טענה כללית על הנושא, לא הוצגה בפני הח"מ בחינה סדורה שנערכה ע"י נציגי המבקשת בנושא זה (הכוללת, בין היתר, הסבר מפורט מאת מומחה בתחום באשר לתחולתה של רפורמה זאת על המקרה דנן בכלל (בהתחשב גם בהוראות המעבר שנקבעו בנושא) ובהתייחס להשפעתה על גובה היטל ההשבחה בנכס הנדון בפרט)).

ד. רביעית, אציין כי כנגזרת מהאמור, בשלב זה, לא מצאתי צורך ו/או יעילות לדיון, במתן דעתי בנושא זה.

8.4.3 בכך, נותר כעת לבחון את ההשבחה הנובעת בעניינו מאישורן של ההקלות כפי העולה מתכנית הבקשה להיתר בנייה המהווה את גורם המימוש הנדון בעניינו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.4 במקרה דנן המחלוקת בין הצדדים הנה קוטבית:

א. שמאי המשיבה טוען להשבחה בסך של כ- 17,500,000 ₪, הנובעת רובה ככולה מהגדלת נפח האחסון שנוצר כתוצאה מאישורן של ההקלות הנדונות בענייננו.

ב. לעומתו שמאי המבקשת טוען כי בחינת ההשבחה בהתחשב במאפייני הנכס הנדון במצב החדש בכלל, בשווי "המוצר הסופי" הנבנה בתת הקרקע והעלויות העודפות שנוצרו כתוצאה מהבנייה המבוקשת במפלס זה בפרט ובתיקונים אריתמטיים אותם נדרשים לעשות בתחשיב שומת המשיבה, מצביעה על השבחה בסך של כ – 1,500,000 ₪ בלבד.

ג. נושא בחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של הקלות דומות (אם כי לא זהות), נדון בהרחבה ע"י הח"מ במסגרת החלטה שניתנה[17] בנוגע למגרש 601 הצמוד לנכס הנדון כאן.

ד. מאחר ומצאתי כי דברי כפי שנרשמו במסגרת הדיון בנושא בהחלטתי שם, רלוונטיים גם לענייננו, בחרתי תחילה לחזור על דברים אלה כלשונם גם בהחלטתי זו:

".....

8.4.5 לעניין המצב הקודם:

א. שטח מגרש 601, הנדון בענייננו, הנו כ- 39 דונם, ייעודו "אחסנה" לפי הוראות תכניות 632-0687160 ו-12/122/03/32.

ב. בהוראות התכניות הנ"ל נקבע, בין היתר, כדלקמן:

(1) התפלגות שטחי הבנייה:

- *שטח עיקרי עילי: בשיעור של 100% משטח המגרש.*
- *שטח שירות עילי: בשיעור של 20% משטח המגרש.*
- *שטח שירות תת קרקעי: בשיעור של 50% משטח המגרש (להקמת מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, חניות ומחסנים).*
- *אחוזי בנייה כוללים: 170%.*

(2) תנאים למימוש הזכויות:

- *תכסית בניה מרבית: 50%.*
- *גובה מבנה על קרקעי: 15 מ' (מגבלת הגובה אינה כוללת תרנים, ארובות ועמודי שילוט).*
- *מס' קומות: 2 מעל כניסה קובעת ו- 1 מתחת לכניסה קובעת. לעניין זה אציין כי הצדדים מסכימים כי התכנית החלה במצב הקודם מאפשרת בנייה על קרקעית בשתי חלופות, הראשונה בניית קומה אחת בגובה ברוטו מלא של 15 מ' ברוטו והשנייה בנייה של 2 קומות בגובה ממוצע של 7.5 מ' ברוטו כ"א. כנגזרת, הצדדים מסכימים כי מימוש הזכויות בקומת הקרקע בגובה של 15 מ' ברוטו, אינו מצריך אישור הקלה בגובה קומה.*

(3) מהאמור אני למד כי:

- *בהתחשב במגבלת התכסית הקבועה בהוראות התכנית וככל ומבקשים לממש זכויות בגובה*

17 החלטה שנדונה במועד סמוך להליך הנדון כאן, במסגרתה העלו טענות רוחביות הקשורות קשר ישיר גם להכרעה הנוגעת למגרש מושא החלטה זו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מלא (בין אם 7.5 מ' בשתי קומות ובין אם 15 מ' בקומה אחת), קיימת אפשרות ניצול זכויות על קרקעיות בשיעור של 50% בקומה אחת / 100% בשתי קומות לכל היותר (הן של שטח עיקרי והן של שטח שירות). כלומר ניצול שטח עיקרי / שירות נוסף (בין אם מתוך בחירה כגון לגלריות ובין אם מתוך חובה כגון מרחב מוגן נדרש) הנו בתחום אותם 100%/50% בנייה וע"ח הנמכה של חלקים משטח הקומה.

- *תימוכין לאמור ניתן למצוא גם מהבהרה שניתנה בנושא זה[18] ע"י מהנדס הוועדה המקומית יואב, למנהלת מחוז תל אביב והמרכז השמאית המחוזית לני וייל במסגרת ברור שערכה כחלק מהכרעה[19] שניתנה על ידה בהשגה ראשונה (אליה הפנה גם שמאי המבקשות כאן), כדלקמן :*

"....

זכויות הבניה בהתאם להוראות התב"ע הינן 100% עיקרי + 20% שרות ב – 2 קומות + 50% שרות במרתף, עם תכסית של 50%.

*בשיחה שנערכה ביום 23/11/2020, עם מהנדס המועצה והוועדה לתכנון ובניה יואב, מר הרצל אלעני, הובהר כי יתרת ז"ב מעבר לתכסית יאושרו **אם בכלל** (ההדגשה במקור א.ח) בהליך של הקלה, לפיכך בהתחשב בתשלום היטל השבחה, הפסד חצר (במקרה של הגדלת תכסית) ודחיה, השפעתן על השווי זניחה.*

לאור האמור לעיל תוצאות המכרז נותחו עפ"י תכסית של 50%."

ג. *<u>שימוש מיטבי – מצב קודם</u>:*

(1) *<u>לצורך בחינת הנושא</u>:*

- *נבחנו מס' היתרי בנייה הן של נכסים המצויים בפארק תעשיות יואב בו ממוקם הנכס הנדון (בין היתר זה הנוגע למגרש מס' 104 הסמוך לנכס הנדון ממערב) והן של נכסים המצויים באזורי תעסוקה ותעשייה סמוכים שהנם בעלי מאפיינים דומים (בכל הנוגע למיקום הפיזי הקרוב הן לשדה התעופה והן לנמל אשדוד, כגון אזור התעסוקה תימורים).*
- *אותרו ונבחנו דוחות כספיים ו/או מצגות של חברות העוסקות בתחום (כולל כאלה של אחת המבקשות בעניינו, כפי שיפורט להלן בפרק הנתונים לאומדן השווי).*
- *נערכו שיחות עם גורמים המעורים בשוק המקומי (כגון מתווכים, נציגי חברות הפועלות בתחום בסביבתו המיידית של הנכס וכיו"ב).*
- *אותרו מספר רב יחסית של כתבות הקשורות באופי הפעילות בפארק תעשיות יואב ופארקים נוספים בסביבתו המיידית של הנכס.*

(2) *ממכלול הבחינות כפי שפורטו לעיל, לא אותר ו/או הוצג בפני החו"מ ולו מקרה אחד בסביבתו הקרובה של הנכס הנדון, במסגרתו ביקשו סמוך למועד הקובע (ואף טרם למועד זה), להקים מבנה תעשייה / אחסנה "מסורתי קלאסי" בבינוי של שתי קומות מלאות בגובה ממוצע של 7.5 מ' ברוטו (או נמוך מכך במקרים של תכניות אחרות שאינן מאפשרות גובה קומה של 7.5 מ'), עם גישה מוגבלת לקומה העליונה באמצעות מעליות ו/או בבינוי עם רמפה סלולה המובילה לקומה עליונה*

18 אפשרות מימוש זכויות הבנייה מכח התכניות הנדונות בעניינו.

19 מיום 28.07.2025 גושים וחלקות שונים מתחם בח"א 27 התעשייה האווירית לישראל (אופק 49858)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

של מבנה המחולק לשתי קומות בגובה נמוך יחסית (כזו אשר תאפשר גישה מוטורית לקומה העליונה).

(3) עוד מצאתי כי קיימים מקרים בהם מבקשים הקלות, הן בגובה מבנה בכלל (לדוגמה בין 12 מ' ל-15 מ' או בין 15 מ' ל- 18 מ' כפי שקרה בפועל במקרה דנן) והן בגובה קומה בפרט (במקרים בהם הוועדה המקומית מפרשת את התכנית החלה ככזו שלא מאפשרת בינוי בשתי חלופות אלא רק בינוי בשתי קומות בגובה נמוך וכנגזרת נדרשים לאישורה של הקלה לצורך מימוש זכויות בגובה מלא בקומה אחת), זאת כדי לאפשר גובה חלל נטו של כ- 15 מ'.
האמור נכון אף בסביבה מרוחקת יותר מהנכס הנדון המזוהה פחות עם הצורך בשטחי מרלו"גים ביחס למצב הדברים בסביבתו המיידית של הנכס הנדון (כגון באזורי התעסוקה והתעשיה בסביבתה של העיר בית שמש).

(4) לא אותר ו/או הוצג בפני הח"מ מקרה בו ביקשו לחלק מגרש בשטח גדול לתתי מגרשים נפרדים תוך הקמת מבנים עצמאיים נפרדים באותם תתי מגרשים. אציין כי ככלל הבינוי המוצע ע"ג מרבית המגרשים (הן בפארק תעשיות יואב והן בפארק תעשיות תימורים הסמוך) הנו של מבנה מרלו"ג אחד המנצל באופן מיטבי את חטיבת הקרקע על גביה הוא נבנה, אותו מחלקים למספר "מרלוגי משנה" בשטחים שונים (לפי הצורך) הניתנים להשכרה <u>ו/או למכירה</u> בנפרד. זהו לדעתו של הח"מ גם השימוש המיטבי במקרקעין שבנדון במצב הקודם. לעניין זה יודגש, כפי שיפורט להלן, כי אפשרות זו קיימת גם במצב החדש (ואף ביתר שאת שכן במצב החדש אפשרות זו קיימת גם בשטח קומת המרתף). בכך כבר כאן אני דוחה את טענתו של שמאי המבקשות לפיה הבינוי המבוקש במצב החדש פוגע בגמישות ההשכרה ו/או המכירה של תתי שטחים בתחום המקרקעין (כאשר לדעתו של הח"מ ההיפך הוא הנכון).

(5) לאור האמור הח"מ בדעה כי השימוש המיטבי במצב הקודם הנו הקמת מבנה בגובה מלא של 15 מ' ברוטו בקומה אחת ובתכסית בנייה של 50% עיקרי ושירות (ללא שטחי מסחר שהנם בבינוי ובשימוש מוגבל מלכתחילה), תוך הקמת שטחי גלריות ו/או מרחבים מוגנים בתחום אותם 50% בנייה וע"ח הנמכה של חלקים משטח הקומה, המביא לניצול מיטבי של שטחי אחסון הנדרשים בסביבת הנכס הנדון (כפי שגם בונים בפועל במרביתם ככולם של המקרים).

(6) <u>האמור לדעתו של הח"מ מקבל במקרה דנן משנה תוקף, בהתחשב במספר משתנים כדלקמן</u>:

- *ראשית, אציין כי מיקומו האסטרטגי של הנכס הנדון, כחצי שעה מנמל אשדוד ומשדה התעופה בן גוריון, בסמיכות לכביש 6 ולצירי תנועה מרכזיים, מאפשר תנועה נוחה מהפארק ואליו בפריסה ארצית (מצפון עד דרום) ובכך מעודד הקמה של שטחי מרלו"גים <u>שלא</u> בבינוי מסורתי בכלל ובגובה ממוצע של 7.5 מ' ברוטו לקומה בפרט.*
- *שנית, אציין כי במועד הקובע (אוקטובר 2024), קיימת מגמה הולכת וגוברת, הן של גידול במסחר המקוון והן של מעבר חברות לשטחי תפעול וניהול תחת קורת גג אחת, המביאה לדרישה מוגברת לשטחי אחסון מתקדמים בשילוב של לוגיסטיקה עם תעשייה ומלאכה, שלא בבינוי מסורתי בכלל ובגובה קומה ממוצעת של 7.5 מ' ברוטו בפרט.*
- *שלישית, אפנה למצב הדברים במגרש מס' 104 הסמוך לנכס הנדון ממערב, שייעודו לתעסוקה לפי תכנית 12/122/03/32. אחוזי הבנייה הכוללים הנם 170% (בהתפלגות דומה לזו הקיימת*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

בנכס הנדון); תכסית הבנייה 50%; בינוי של עד 4 קומות בגובה מבנה מרבי של 21 מ'.
ע"ג מגרש זה בנוי מבנה (שבנייתו הסתיימה במהלך שנת 2025), בבינוי של 3 קומות סה"כ. קומת קרקע בגובה של כ- 15 מ' (המשמשת למרלו"ג ללא שטחי מסחר, תוך אישור הקלה בתכסית הבנייה); קומה שנייה בגובה משתנה הנע בגבולות של 7 מ' – 8 מ' (תוך אישור הקלה לגובה מבנה על קרקעי של 22.5 מ' אל מול 21 מ' המותר לפי הוראות התכנית), הנהנית מרמפת גישה סלולה לצורך גישה מוטורית לרכב קל וכבד ומחולקת לשטחי בנייה קטנים ומיועדת לשוכרים שונים בתחומי מלאכה, תעשייה קלה ואחסנה בעיקר; קומת מרתף בגובה של כ – 7.5 מ' הכוללת גם היא גישה באמצעות רמפה סלולה המאפשרת גישה מוטורית לרכב כבד, למטרת אחסנה (לעניין השימוש שהותר בקומת המרתף בנכס זה ראו התייחסותי להלן).
אופי הבינוי כאמור מהווה חיזוק לכך כי השימוש המיטבי הנו קומת קרקע בגובה מלא של 15 מ', כאשר במקרה של מגרש 104, על אף שבנו קומה עליונה חלקית (במפלס העליון, מעבר לגובה של 15 מ') הכוללת רמפת גישה סלולה, עדיין בחרו לממש בנייה של קומת קרקע בגובה של 15 מ' ולא בינוי של שתי קומות בגובה של 7.5 מ' (שלכאורה יכלה גם היא להנות מאותה רמפת גישה אשר נבנית מלכתחילה לצורך הסדרת דרך גישה מוטורית לקומה העליונה של המבנה).

(7) <u>לעניין השימוש בקומת המרתף (במצב קודם)</u>:

- *הוראות התכנית קובעות שטח שירות <u>תת קרקעי</u> בשיעור של 50% משטח המגרש וזאת למטרת הקמת מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, חניות ומחסנים.*
- *גם לליבון המחלוקות בין הצדדים בעניין זה אפנה למצב הדברים במגרש 104 הסמוך לנכס הנדון. מעיון בתכניות היתרי הבנייה שניתנו למגרש זה, עולה כי במסגרתם אושרה, בין היתר, הקמת קומת מרתף בגובה של כ- 7.5 מ' (למיטב בדיקתו של החי"מ ללא צורך באישורה של הקלה בגובה קומה), בסופו של יום לטובת שטח <u>שירות</u> לחניה (כ- 3,700 מ"ר) ואחסנה (כ- 9,400 מ"ר), המהווים כ- 50% בנייה משטח מגרש / חלקה של כ- 27,000 מ"ר, הכוללת רמפת גישה סלולה המאפשרת גישה מוטורית לרכב כבד.*
- *במכתב החלטה מיום 21.09.2022, לבקשה מקוונת כולל הקלות מס' 20220114/1, פורט כי בישיבת ועדת משנה מס' 2022010 מתאריך 20.09.2022, נקבע, בין היתר, כדלקמן:*

"....

<u>מהות הבקשה</u>

בקשה למבנה תעשייה, יצור מלאכה ואחסנה; משרדים ושטחי מסחר.

.....

<u>החלטות</u>

הועדה מחליטה לאשר את תיקון ההחלטה מיום 7/9/2022 לנוסח הבא:
*מדובר במגרש ביעוד לתעסוקה. הבקשה כוללת מחסנים בקומת מרתף, מחסנים אלה מיועדים כמחסנים צמודים / נלווים לשטחים עיקריים ולשימושים של תעשייה, מלאכה ואחסנה בקומת הקרקע ובקומה א'. שטחי מחסנים אלה **אינם** מיועדים לשימוש עצמאי כשטחי אחסנה בפני עצמם. **לא ניתן** יהיה להשתמש בשטחים אלו כשטחי אחסנה ישירים ונפרדים מהשימושים בקומת הקרקע. **לא תותר** אחזקה או*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

שימוש של מחזיק נפרד בשטחי המחסנים ביחס לשטחים שבקומת המרתף.
ככל שלשימושים בקומת הקרקע יידרשו שטחי אחסנה באותה קומה ניתן יהיה לאפשר זאת. ההקלות המבוקשות והשימוש החורג הינם סבירים ומומלץ לאשרם.
בהתאם לכך אנו מחליטים לאשר את הבקשה להיתר, את ההקלות ואת השימוש החורג, למשך 5 שנים מתאריך 7/9/2022 ועד לתאריך 7/9/2027, ...״

- *במכתב החלטה מאוחר יותר מיום 22.08.2023, לבקשה מקוונת ללא הקלות מס׳ 20230076/1, פורט כי בישיבת רשות רישוי מקומית מס׳ 1326 מתאריך 21.08.2023, נקבע, בין היתר, כדלקמן:*

״.....

<u>מהות הבקשה</u>

*בקשה לתכנית שינויים מהיתר מס׳ 20220114 הכוללים: **ביטול שטח המסחר**. הקטנת מגרש החניה התת קרקעי, תוספת שטחים לתעשייה מלאכה ואחסנה, הוספת ממ״יים, עדכון שטחי גלריות, ביטול המחיצות בקומת המרתף ועדכון חלוקות פנים, שטחי שירות בשטח של כ – 9,000 מ״ר והוספת חדרי שירות בגרעיני המבנה.*

.....

<u>החלטות</u>

*לאשר את הבקשה בתנאים. מדובר במגרש ביעוד לתעסוקה. הבקשה כוללת מחסנים בקומת מרתף. **שטחי השירות בקומת המרתף אינם יכולים לעמוד בפני עצמם וצריכים להיות מיוחסים לתא שטח עיקרי בפרופורציות סבירות**, היות ובשלב זה אין עדיין משתמש קצה לכלל שטחי המבנה מתן תעודת הגמר או תחילת שימוש בפועל מותנים באישור תכנית חלוקה פנימית שתוגש לאישור רשות הרישוי וזה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.*
תכנית החלוקה תפרט את אופן חלוקת קומת המרתף, שיוך לתא השטח העיקרי, דרכי גישה, מעברים וחומרי הביצוע ויוצ׳. .....״

- *מהמקובץ אני למד כי:*

עפ״י הוראות התכנית, הבינוי בקומת המרתף הנו לטובת שטח שירות בלבד, בשיעור של עד 50% משטח המגרש (לטובת הקמת מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, חניות ומחסנים).
שטחי השירות בקומת המרתף <u>אינם</u> יכולים לעמוד בפני עצמם וצריכים להיות מיוחסים לתא שטח עיקרי בפרופורציות סבירות. דהיינו שטח זה אינו סחיר ו/או שכיר באופן עצמאי, אלא רק כחלק משטח עיקרי אליו יוצמד. יובהר כי בהתחשב בכך כי הוראות התכניות החלות על הנכס הנדון אינן מאפשרות (טרם אישורה של ההקלה) בנייה של שטחים עיקריים בקומת המרתף, שטחי השירות בקומת המרתף יוצמדו ו/או ישמשו בהכרח שטחים עיקריים שמיקומם בקומות העליונות של המבנה. כנגזרת הם לא ייבנו כחלק מחלל אחד יחד עם השטח אותו הם באים לשרת. בכך, מעבר למגבלת הסחירות והשכירות כאמור, שטחים אלה ״סובלים״ גם מאפקטיביות שימוש נמוכה יותר ביחס לשטחי שירות הנבנים כחלק בלתי נפרד מחלל אחסנה / מרלו״ג אחד רציף (דוגמת אלה הנבנים בצמוד לשטחים העיקריים בקומת הקרקע ו/או בקומת המרתף במצב החדש).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

יש ממש בטענתו של שמאי המבקשות, לפיה שעה שהוראות התכנית אינן קובעות במפורש את גובה הקומה המותרת לבנייה בתת הקרקע, לא ניתן לקבוע באופן מוחלט כי קונה סביר היה מביא בחשבון כי גובהה המקסימלי של קומת המרתף הנו כ- 4.65 מ' כפי שטען שמאי המשיבה.

במקרה דנן האמור מקבל משנה תוקף, שעה שכפי שפורט לעיל, המשיבה עצמה אישרה סמוך למועד הקובע הנדון בעניינו, בינוי בגובה של 7.5 מ' בקומת המרתף ללא צורך באישור הקלה לגובה, וזאת בתחום מגרש סמוך הנכלל באותה תב"ע בה נכלל הנכס הנדון.

יוער כי במסגרת אותו היתר ניתן גם אישור להקמת רמפת סלולה המאפשרת גישה מוטורית לכלים כבדים, הדומה לגישה אותה מבקשים להסדיר בקומת המרתף העתידה להיבנות בנכס הנדון.

במצב דברים זה איני יכול לקבוע בוודאות כי אילו היו מבקשים לבנות במצב הקודם קומת מרתף בגובה דומה לזה העתיד להיבנות בבקשה להיתר בנייה המהווה את גורם המימוש הנדון בעניינו (כ- 12 מ'), הבקשה הייתה נדחית על הסף. לראייה גם במסגרת הבקשה להיתר בנייה הנדונה בעניינו אושרה בנייה של קומת מרתף בגובה של 12 מ' ללא צורך באישור הקלה בגובה. יוער כי לא נסתר מעיני הח"מ כי במסגרת תכנית הבקשה להיתר בנייה הנדונה בעניינו נוידו שטחים עיקריים לקומת המרתף כך שלא נבנים בו רק שטחי שירות כפי שמותר היה במצב הקודם טרם אישורה של ההקלה. עם זאת, לדעתו של הח"מ אין בנתון זה לבדו כדי לאפשר הגבהת גובה קומת המרתף באופן "אוטומטי" ללא הליך של הקלה (בהנחה כי עמדת הוועדה היא שגובהה היה מוגבל מלכתחילה). האמור מקבל משנה תוקף שעה שגם שטח שירות אותו מבקשים לבנות בקומת המרתף במסגרת הבקשה הנדונה בעניינו, הנו בגובה מלא של כ- 12 מ' (כאשר גם לגביו לא נדרשו לפרסום הקלה בגובה קומת המרתף).

- *לסיכום, בחינת שווי המצב הקודם תיערך תחת הנחה כי קיימת אפשרות להקמת קומת מרתף בגובה דומה לזה המבוקש בבקשה להיתר הנדונה בעניינו (כ- 12 מ'), הכוללת גישה מוטורית לרכב כבד באמצעות רמפה סלולה. אם כי למטרת הקמת שטחי שרות בלבד וללא אפשרות חוקית למכירה ו/או השכרה כשטח העומד בפני עצמו.*

8.4.6 *<u>לעניין המצב החדש (לאחר אישורן של הקלות)</u>:*

א. שטח המגרש וייעודו ללא שינוי ביחס למצב הקודם (כ- 39 דונם בייעוד "אחסנה").

ב. התפלגות שטחי הבנייה: לפי תכנית הבקשה להיתר בנייה.

ג. שטח תת קרקעי כולל, הן שטח עיקרי שנויד מעל הקרקע והן שטח שירות, בגובה של כ- 12 מ'.

ד. תכסית בניה: 62.77% (הכוללת שטח עיקרי עילי ושטח שירות (חלקו נויד מתת הקרקע לעל הקרקע).

ה. גובה מבנה על קרקעי: עד 18 מ' ברוטו (המאפשר בנייה מיטבית בגובה של 15 מ' נטו).

ו. <u>מהאמור אני למד כי</u>:

(1) אישור ההקלה לניוד שטחים עיקריים לתת הקרקע ו/או להגדלת תכסית הבנייה:

- *מאפשר הלכה למעשה שימוש בשטח עיקרי אשר "התפנה" כתוצאה <u>מבינוי מיטבי</u> של קומה אחת בגובה של 15 מ', <u>שאינו</u> ניתן עוד למימוש בקומת הקרקע (ו/או בכלל).*
- *מאפשר באופן חוקי הקמת שטחי מרלו"ג <u>עצמאיים</u> בתת הקרקע (הן למכירה והן להשכרה),*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

שכן לאחר ניוד שטח עיקרי לקומת המרתף הוסרה אותה מגבלה של שימוש בקומת המרתף לשטחי שירות בלבד שאינם נפרדים ו/או עצמאיים, כך ששטחי השירות בקומה זו נבנים כחלק מחלל אחד יחד עם שטח עיקרי צמוד באותה הקומה (בדומה לאופי בינוי של שטחי מרלו"גים הנבנים בקומות הקרקע). יובהר כי שטח זה נהנה, מגישה מוטורית נוחה לרכב כבד באמצעות רמפה סלולה, מחצר תפעולית ומאזורי פריקה (בדומה לאלה הקיימים בקומה העליונה).

- *מאפשר ניוד שטח שירות תת קרקעי לקומת הקרקע, אשר ייבנה גם הוא כחלק מחלל אחד יחד עם שטח עיקרי צמוד באותה הקומה.*
- *מאפשר הגדלה משמעותית של נפח האחסון אותו ניתן להקים בתחום המקרקעין ביחס למצב הקודם. יובהר כי הגדלת נפח האחסון כאמור אינה על חשבון איכות השטחים, נגישות מוטורית נוחה לשטחי הבנייה (בעל ובתת הקרקע), אפשרויות חלוקה לתתי שטחים (הניתנים להשכרה ו/או למכירה באופן עצמאי) וכיוב'.*

(2) כנגזרת מהאמור, קיבלתי את עמדתו העקרונית של שמאי המשיבה כי הבינוי המבוקש בהיתר הבנייה המהווה את גורם המימוש הנדון בעניינו, התבקש מתוך רצון להשיא רווח גדול יותר במקרקעין ולא מתוך שיקולים סובייקטיביים של יזם כזה או אחר, המביאים הלכה למעשה <u>לפגיעה</u> של עשרות מיליוני ₪ בשווי המקרקעין ביחס לשווים במצב הקודם. לעניין זה אציין כבר כאן (וביתר הרחבה גם בהמשך הכרעתי להלן) כי:

- *מעיון בדוח תקופתי לשנת 2025 של קבוצת איסתא (כפי שפורסם באינטרנט לעיני הציבור) עולה, בין היתר, כי:*

עד ליום 01.07.2025 איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ הייתה בעלת זכויות בארבעה מגרשים במועצה האזורית יואב (אחד בשיעור של 63.33% והיתר בשיעור של 70%) וכן בשלושה מגרשים בתימורים (שלושתם בשיעור של 50%). יתרת הזכויות במגרשים הנ"ל הוחזקו על ידי שותף (נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ / אוריין ש.מ בע"מ[20]).

*ביום 01.07.2025 התקשרו איסתא והשותף בהסכם אשר הושלם עם חתימתו, לפיו הוסכם לייחד ביניהם את "מגרשי יואב" באופן בו איסתא תהא בעלת מלוא הזכויות במגרשים 501, **600** ו- 601 והשותף יהא בעל מלוא הזכויות במגרש 602, כך שישמרו חלקיהם היחסיים של הצדדים ב"מגרשי יואב", תוך תשלום תשלומי איזון לשותף בסכום שאינו מהותי לחברה[21]. במקביל, התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף אשר מעגן את יחסי השיתוף ביניהם ב"מגרשי תימורים", לפיו ככלל החלטות הצדדים <u>יתקבלו פה אחד</u>, וכלולות בו הוראות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות הכפפת העברת זכויות לזכות סירוב ראשון. בחודש אוגוסט 2025, התקשרה החברה בהסכם למכירת 30% מזכויותיה במגרש 601 לשני צדדים שלישיים[22] (מחצית / 15% כל אחד).*

20 אשר היה שותף במגרש 501 בלבד.

21 סך של כ- 54,739,000 ₪ (המהווים את אותם תשלומי איזון שנקבעו בהסכם), כפי העולה מדיווח שפורסם באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים (אליו יתייחס הח"מ בהמשך הכרעתו להלן).

22 כפי העולה גם מהעתק נסח הרישום שעמד לפני הח"מ כפי שפורט לעיל.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

<u>מהאמור עולה כי</u>:

הבעלות בנכס הנדון (ובנכסים דומים נוספים) הנה של מספר חברות שונות ולא רק של יזם ו/או חברה אחת. כלומר, עמדתו של שמאי המבקשות מצביעה לכאורה על כך כי שלוש או ארבע חברות שונות מסכימות להקים מיזם המביא הלכה למעשה להפסד של מיליוני ₪ בשווי הקרקע שבבעלותם (דהיינו לאו דווקא בראייה צופה פני עתיד של יזם בודד כפי שטוען שמאי המבקשות).

הח"מ בדעה כי קיים סיכוי נמוך מאוד (אם בכלל) כי עמדתן הסובייקטיביות של 3 או 4 חברות שונות יתלכדו במועד קובע אחד לכדי הסכמה מלאה על הקמת מיזם המביא לפגיעה בשווי המקרקעין בהווה, מתוך ציפייה כלשהי לרווח עתידי גבוה יותר. האמור מקבל משנה תוקף במקרה דנן שעה שמדובר בקרקע ריקה ופנויה, ועומדת בפני כל אחד מבעלי הזכויות האפשרות לעצור את הבנייה ו/או להגיש היתר שינויים טרם התחלתה. אלה בחרו שלא לעשות כן. יותר מסביר להניח כי בחירה זו נעשתה לאחר בחינה כלכלית סדורה ולא מתוך שיקולים סובייקטיביים כאלה ואחרים שאינם עומדים במבחן השוק ו/או מתוך ציפייה להשיא רווח עתידי גבוה יותר (תוך הפסדים ניכרים בהווה).

בעלת הזכויות העיקרית במקרקעין הנדונים בעניינו הנה חברת איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ שהנה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך ובשל כך חייבת בדין וחשבון שוטף לבעלי המניות. אין זה סביר להניח כי חברה זו בוחרת פעם אחר פעם לבנות מרכזים לוגיסטיים בבינוי שאינו מיטבי נכון למועד הקובע, וזאת תוך פגיעה של עשרות ואף מאות מיליוני ₪ <u>במצטבר</u> בשווי הקרקעות שבבעלותה.

האמור מקבל משנה תוקף כאשר גם בראייה צופה פני עתיד, עומדת בפני אותן חברות האפשרות לרכוש ו/או לבנות עוד ועוד נכסים <u>על קרקעיים</u> בייעוד דומה, וזאת במקום להיכנס להפסדים של מיליוני ₪ בהווה בבינוי שאינו מיטבי לכאורה. הח"מ בדעה כי קיים הבדל מהותי בין רכישת קרקעות או נכסים מניבים עם ציפייה לעליית מחירים לבין הקמה של פרוייקטים בהפסד ידוע מראש של מיליוני ₪ (בהווה).

כפי שיפורט להלן ביתר הרחבה, במסגרת ייחוד הזכויות שנערך בין השותפים השונים, נקבע שווי מגרש 601 לסך של כ- 193,000,000 ₪ (ובדוחות חברת איסתא נכסים אף בשווי הוגן גבוה יותר נכון לסוף שנת 2025). השווי שנקבע כאמור (לאחר שהיה ברור מהו התכנון המוצע בעניינו) אינו עומד בקנה אחד עם טענתו של שמאי המבקשות, לפיה במצב החדש יש לקבוע שווי נמוך משמעותית מזה שנקבע ע"י החברה עצמה כאמור במועד קובע סמוך (שהנו נמוך משמעותית מזה שנקבע על ידו במצב הקודם, המשקף את מצב הדברים טרם אישור הבקשה להיתר הנדונה בעניינו).

- *ניתוח נתונים הקשורים למחירי מכירה ו/או השכרה של שטחי מרלו"ג (אליהם אתייחס ביתר הרחבה בפרק הנתונים לאומדן השווי להלן) הממוקמים בעל ובתת הקרקע (כולל בנכס הנדון ובמגרש 600 הסמוך), מצביעים, בין היתר, על כך כי:*

שעה שבאותם מבנים "מייצרים" בתת הקרקע מאפייני בינוי איכותיים בכלל וכאלה הדומים למאפייני הבינוי בעל הקרקע בפרט (הקשורים בעיקר בגובה המבנה, דרכי הגישה המוטורית אליו באמצעות רכב כבד והסדרת שטחי פריקה וטעינה נוחים), הן היזמים והן קהל היעד של

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

שטחים אלה, אינם רואים בהם כשטחים נחותים רק לאור מיקומם בקומת המרתף (כפי שהוגדר בהיתר בנייה כזה או אחר) ובטח לא בשיעורים כה גבוהים של הפחתה ביחס לשטחים שמיקומם בקומת הקרקע, כפי שטוען שמאי המבקשות.

הסכמי השכירות הנחתמים ו/או מבקשים לחתום מול שוכרים פוטנציאליים, אינם לתקופות קצרות אלא לתקופות מצטברות של 15 שנים – 20 שנים ואף מעבר לכך, כאשר ככלל מחיר השכירות נמוך יותר, כאשר תקופת השכירות ארוכה יותר ושטח המושכר גדול יותר. מכאן כי הטענה לפיה בעלי הזכויות מוכנים לוותר היום על מיליוני ₪ לטובת רווח עתידי גבוה יותר אינה עומדת בקנה אחד עם המצב ששורר בשוק החופשי הן בנכס הנדון עצמו והן בסביבתו המיידית. אציין כי אם הטענה לציפייה לעלייה עתידית בשווי וכנגזרת בדמי השכירות הייתה נכונה, כך שבעלי הזכויות בנכס הנדון ו/או בנכסים דומים סמוכים מעדיפים להפסיד בערך הנוכחי מיליוני ₪ לטובת רווח עתידי גבוה יותר (שאמור לכסות גם הפסדים ניכרים אלה), אזי הייתה שאיפה דווקא לערוך חוזי שכירות קצרי טווח ובתום התקופה להשכיר במחיר גבוה יותר לאותו השוכר או לשוכר אחר. כאמור לא כך הדבר. בהערת אגב אציין כי מצב זה אינו עומד במבחן השוק החופשי גם מהצד של השוכר הפוטנציאלי, שכן שוק זה של מרלו"גים אינו מתאפיין בשוכרים המבקשים להשכיר נכס לתקופות קצרות, בין היתר בשל השקעות והתאמות אותם הם מבצעים במושכר לצורך התאמתו לשימוש הייחודי שלהם, כאשר קיימים לא מעט מקרים של בנייה לשוכר קצה מראש. האם סביר להניח כי שוכר מסוג זה יחתום על הסכם שכירות המאפשר את פינויו מהמושכר לאחר מס' שנים בודדות?! התשובה לדעתו של החו"מ בגוף השאלה.

האמור מקבל במקרה דנן משנה תוקף שעה שבמגרש 600 הסמוך (גם בנוגע אליו נערכת בימים אלה הכרעה של החו"מ), מוצעים <u>למכירה</u> שטחי מרלו"ג עצמאיים (על ותת קרקעיים במחיר הנע בסך של 13,000 ₪ / 12,000 ₪ למ"ר בהתאמה). רצון המבקשות <u>למכור</u> שטחים, סותר הלכה למעשה את הטענה לפיה הקמת המבנה במתכונתו הנוכחית, נובעת מתוך ציפייה לרווח עתידי גבוה יותר (שאינו קיים עוד לאחר מכירת הזכויות), תוך הפסד של מיליוני ₪ בהווה. יובהר (כפי שיפורט להלן) כי מחירי ההיצע כשלעצמם אינם מצביעים על הפסדים בהווה בכלל ובשיעור כה ניכר כפי שטוען שמאי המבקשות בפרט.

לעניין זה אפנה גם לעולה מדוחות קבוצת איסתא לשנת 2025 (כפי שפורסמו לעיני הציבור ומתייחסים גם לנכס הנדון), כדלקמן:

"....

מרבית המרכזים הלוגיסטיים ומבני התעשייה שמקימה הקבוצה נבנים כיחידה גדולה הניתנת להתאמה, ובנסיבות מסוימות, נבנים על פי מפרט טכני שנקבע בתיאום עם לקוחותיה השוכרים בשיטת Tailor Made, תוך מענה ספציפי לדרישות מיוחדות מצד כל שוכר, והכל בכפוף לשימושים המותרים במקרקעין על פי התב"ע החלה על המקרקעין. לאור ההשקעה הראשונית הגבוהה יחסית בנכס והתאמתו לצרכים ספציפיים של השוכר, הסכמי השכירות למרכזים הלוגיסטיים ומבני התעשייה נחתמים ככלל לתקופות ארוכות, וכוללים אופציות לשוכר להארכת תקופת השכירות.

..."

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.7 *<u>נתונים לאומדן השווי</u>:*

"פארק תעסוקה יואב"

א. *<u>מגרשים, 601 (הנדון בענייננו) ו- 600 (הנדון גם הוא בהכרעה מקבילה של החי"מ)</u>[23]:*

(1) *מחיר ההיצע להשכרת שטחים בנכס הנדון ובמגרש 600 הסמוך לו הנם בסך של 60 ₪ בעל הקרקע ו- 50 ₪ בתת הקרקע. המחיר גמיש במעט ותלוי בעיקר בגודל המושכר, אופיו של השוכר ובתקופת השכירות (מחיר השכירות נמוך יותר, כאשר מדובר בשוכר העונה על הגדרת "שוכר בטוח" וההתחייבות הנה לתקופת שכירות ארוכה יותר ולשטח מושכר גדול יותר, ולהיפך). כושר העמסה בתת הקרקע ללא הגבלה, בעל הקרקע 2.5-3 טון בקרקע ובגלריות והמשרדים 1.2 טון. גובה בעל הקרקע 15 מ' ובתת הקרקע 11.5 מ'.*

(2) *מוצעים להשכרה שטחי מרלו"ג עצמאיים בשטחים הניתנים להתאמה בהתאם לצורכי השוכר (הנעים בגבולות של אלפי מ"ר בודדים ועד לעשרות אלפי מ"ר).*

(3) *במגרש 600 הסמוך, מוצעים גם <u>למכירה</u> שטחי מרלו"ג עצמאיים, על ותת קרקעיים (החל משטח בנוי של כ- 2,500 מ"ר). המחיר המבוקש עומד על 13,000 ₪ למ"ר על קרקעי ו- 12,000 ₪ למ"ר תת קרקעי. מברור שנערך עולה כי המחיר המבוקש הנו בהתייחס לכל מ"ר בנוי בתחום אותו "מרלו"ג משנה". בכך מחיר ההיצע הסופי של אותו מרלו"ג הנו נגזרת של מכפלת מחיר מבוקש למ"ר, הן בשטח אולם האחסנה, הן בשטח הגלריה והן בשטח השטחים הנוספים (כגון משרדים / קירור / כללי וכיו"ב). כלומר, אם נביא בחשבון את שטח אולם האחסנה בלבד (המשקף ככלל את תכסית הבנייה באותו חלק מבנה שבתוכו בונים את אותן "קוביות" נוספות לגלריה ו/או למשרדים), המחיר המבוקש למ"ר בנוי גבוה (ואף משמעותית) מ- 13,000 ₪ / 12,000 ₪. האמור למיטב בדיקתי נכון גם בנוגע לדמי השכירות המבוקשים, המתייחסים גם הם לכל אותם מרכיבי הבניין שפורטו לעיל ולא רק לאולם האחסנה המרכזי. בכך, כבר כאן חשוב לציין כי יש לשמור על מכנה משותף בין האופן בו מנתחים את נתוני ההשוואה לבין האופן בו עורכים את תחשיב שווי הנכס הנדון. האמור מקבל במקרה דנן משנה תוקף כאשר המדובר בשטחי בנייה בהיקפים נרחבים מאוד.*

(4) *מחירי ההיצע כאמור הנם לנכסים "על הנייר", כאשר הצפי לסיום בנייה (לפי דוחות החברה) הנו בשנים 2027-2028.*

(5) *<u>דוחות תקופתיים "קבוצת איסתא"</u>[24]:*

- *עד ליום 01.07.2025 איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ הייתה בעלת זכויות בארבעה מגרשים במועצה האזורית יואב (אחד בשיעור של 63.33% והיתר בשיעור של 70%).*
- *ביום 01.07.2025 התקשרו איסתא והשותף בהסכם אשר הושלם עם חתימתו, לפיו הוסכם לייחד ביניהם את "מגרשי יואב" באופן בו איסתא תהא בעלת מלוא הזכויות במגרשים 501, 600 **ו- 601** והשותף יהא בעל מלוא הזכויות במגרש 602, כך שישמרו חלקיהם היחסיים של הצדדים ב"מגרשי יואב", תוך תשלום תשלומי איזון לשותף.*

23 ראו הרחבה לעניין בסיס הנתונים למידע המפורט להלן בסעיף 10.2 המהווה נספח להחלטתי זו.

24 האמור להלן הנו מתוך דוח תקופתי לשנת 2025 (אליו התייחסתי גם באמור לעיל).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- *כפי העולה מהאמור בדוח התקופתי ובהצלבה למידע נוסף שאותר ונבחן לפי מיטב הבנתו של החי"מ, שווי המגרשים השונים בספרים (אשר היווה גם את הבסיס לתשלום דמי האיזון לשותף[25]), נקבע לסוף שנת 2024 כדלקמן: מגרש 501 סך של כ- 120,000,000 ₪; מגרש 600 סך של כ- 130,000,000 ₪; **מגרש 601 סך של כ – 193,000,000** ₪; מגרש 602 סך של כ- 122,000,000 ₪. יוער כי שווי הוגן לסוף שנת 2025 נקבע נכון לשנת 2025 בסך של כ- 205,000,000 ₪.*
- *בתאריך 11.08.2025, התקשרה החברה בהסכם למכירת 30% מזכויותיה במגרש 601 לשני צדדים שלישיים[26] (מחצית / 15% כל אחד). יוער (א.ח) כי לא אותר ו/או הועבר לידי החי"מ מידע אודות עסקת מכר זו, אך סביר להניח כי מחיר העסקה משקף שווי דומה לזה שנקבע בדוחות החברה במועדים סמוכים (בגבולות של 200-195 מיליון ₪).*
- *לא נחתמו חוזי שכירות מחייבים בנכס הנדון (ו/או במגרשים האחרים בפארק יואב).*

ב. *<u>"פרוייקט פרולוג יואב"[27]</u>:*

(1) *הפרוייקט נבנה ע"ג מגרש 104[28] / גו"ח 2604-83, בסמוך לנכס הנדון ממערב, ובנייתו הסתיימה במהלך שנת 2025.*

(2) *שטחו הכולל של המבנה, כ- 46,000 מ"ר והוא מתפרש על פני 3 קומות (בתוכן מס' מפלסי ביניים וקומות גלריה), מרתף (בגובה של כ- 7.5 מ' ברוטו), קרקע (בגובה של כ- 15 מ') ועליונה (בגובה ממוצע של כ – 8.5 מ').*

(3) *מעיון בפרסומים שונים הקשורים לפרוייקט פרולוג יואב", עולה, בין היתר, כדלקמן:*

- *קומת המרתף מתוארת כקומת קרקע המיועדת לחברות שדרושים להן מרחבי אחסנה. גובה הקומה 7 מ' והיא כוללת שטחים רחבים המאפשרים גמישות רבה בתפעול.*
- *קומת הקרקע מתוארת כקומה שנייה אשר הותאמה לשימושים לוגיסטיים קלאסיים ברמה גבוה וחברת הלוגיסטיקה הגדולה בעולם, DVS, היא שוכרת העוגן בקומה, השוכרת שטח של כ – 12,000 מ"ר, הכולל שטח של כ – 10,000 מ"ר בגובה של כ- 14 מ', כ- 11,000 מ"ר מקומות אחסון וכ- 2,000 מ"ר שטח גלריות (השטח הפנוי שנותר בקומה זו הוא כ - 4,000 מ"ר. יוער כי לא אותר מידע אודות גובה דמי השכירות אותם משלמת חברת DVS.*
- *הקומה העליונה מתוארת כקומה שלישית המחולקת לשטחים קטנים, החל מ- 400 מ"ר, ומיועדת לריבוי שוכרים בתחומי מלאכה, תעשייה קלה ואחסנה בעיקר. גובה הקומה נע בגבולות 9-8 מ' והיא נהנית מרמת נגישות גבוהה (כולל למשאיות כבדות).*

25 סך של כ – 54,739,000 ₪, כפי העולה מדיווח על עסקה בגו"ח 2604/133 מיום 01.07.2025, אשר מידע אודותיה פורסם באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים.

26 כפי העולה גם מהעתק נסח הרישום שעמד לפני הח"מ כפי שפורט לעיל.

27 ראו פרסום נכס להשכרה של הנכס המפורט להלן בסעיף 10.2.3 המהווה נספח להחלטתי זו.

28 לפרטים נוספים אודות ייעודו של מגרש 104 ו/או המבנה הבנוי ע"ג מגרש זה, ראו התייחסותי בעמודים 44-42 לעיל.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- *עומסי הרצפה בכל הקומות תוכננו כך שיתאימו הן לאחסון כבד (כ- 2.5 טון למ"ר למשאיות 40 פיט) והן לפעילות לוגיסטית קלה יותר (כ- 1.5 טון למ"ר).*
- *השטחים הבנויים הנם להשכרה בלבד.*
- *מחיר ההיצע להשכרת שטחים בנכס זה נעים בגבולות של 45 ₪ - 55 ₪, כתלוי בעיקר בגובה המבנה המוצע להשכרה (ולאו דווקא בהתחשב במיקום הפיזי בבניין). בכך שטח קומת המרתף שגובהו כ – 7 מ' נטו מוצע להשכרה במחיר של כ- 45 ₪ למ"ר (למיטב בדיקתי והבנתי שטח זה מוצע להשכרה כשטח עצמאי וזאת על אף ההוראה שנקבעה בעת אישור הבקשה להיתר לשימוש בשטח זה כשטח שירות נלווה לשטח עיקרי במפלס העליון, שאינו עומד בפני עצמו).*

"פארק תעסוקה תימורים"

א. *<u>דוחות תקופתיים "איסתא נכסים"</u>[29]:*

(1) *בהמשך לזכייתו של השותף נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ (להלן – "השותף") ביום 30.08.2020 במכרז רשות מקרקעי ישראל ביחס לחכירת ארבעה מגרשים לתקופה של 98 שנים באזור התעשייה תימורים – בהתאם לאישור הדירקטוריון החברה מיום 05.11.2020 וכחלק מאסטרטגיית החברה להרחבת פעילותה בתחום המרכזים הלוגיסטיים, החברה הבת איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ ("איסתא") הצטרפה לשותף לרכישת המגרשים לפי חלוקה שווה של 50% לכל אחד.*

(2) *לעניין תימורים א' + ב' טרם הושכרו (נכון למועד עריכת הדוח).*

(3) *לעניין תימורים ה', ביום 14.04.2022, התקשרו איסתא והשותף כאמור, המחזיקים בחלקים שווים במקרקעין בשטח של כ – 24 דונם בהסכם שכירות עם צד ג' (השוכר) להשכרת מתקן לוגיסטי אשר יוקם על ידי המשכירה עבור השוכר על המקרקעין בתמורה לדמי שכירות שנתיים המוערכים <u>בסך של כ – 22 מיליון ₪</u> בתוספת מע"מ. תקופת השכירות הינה 15 שנים (לשוכר ישנה אופציה להארכת תקופת השכירות ב – 5 שנים), החל ממועד המסירה.*

(4) *<u>לעניין תימורים ו'</u>:*

- *ביום 25.08.2022 התקשרו איסתא והשותף כאמור עם שוכר בהסכם שכירות מסוג Triple Net להשכרת כ – 26% משטחו הבנוי של המגרש ("המושכר"), וזאת בתמורה לדמי שכירות בגין תקופת השכירות הראשונה <u>בסך של 52 ₪ למ"ר</u> לחודש בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. תקופת השכירות הינה 15 שנים החל ממועד מסירת המושכר, כאשר בכפוף להוראות הסכם השכירות, לשוכר ניתנה אופציה להארכת תקופת השכירות ב – 9 שנים.*
- *ביום 16.10.2025 התקשרו איסתא והשותף כאמור עם שוכר בהסכם שכירות להשכרת 14% משטחו הבנוי של המגרש, וזאת בתמורה לדמי שכירות בגין תקופת השכירות <u>בסך של 57 ₪ למ"ר</u> לחודש בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד. תקופת השכירות הינה 5 שנים החל ממועד מסירת המושכר, כאשר בכפוף להוראות הסכם השכירות, לשוכר ניתנה*

29 האמור להלן הנו מתוך דו"ח תקופתי לשנת 2025.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

אופציה להארכת תקופת השכירות ב – 3 תקופות נוספות בנות 5 שנים כ"א. למיטב בדיקתו והבנתו של החי"מ דיווח זה הינו אודות הסכם השכירות אותו העביר שמאי המבקשות במסגרת ניהול ההליך הנדון בפני החי"מ ("הסכם שכירות רמי לוי").

- *ביום 26.02.2026 (לאחר תקופת הדיווח), התקשרו איסתא והשותף כאמור עם שוכר להשכרת כ- 33% מהשטח הבנוי של המגרש, וזאת בתמורה לדמי שכירות בגין תקופת השכירות <u>בסך של 52 ₪ למ"ר</u> לחודש בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד. תקופת השכירות הינה 3 שנים החל ממועד קבלת תעודת גמר, כאשר בכפוף להוראות הסכם השכירות, לשוכר ניתנה אופציה להארכת תקופת השכירות ב- 3 תקופות נוספות בנות 3 שנים כ"א.*

ב. *<u>דמ"ש מבוקשים</u>:*

(1) מחיר ההיצע להשכרת שטחים בעלי מאפיינים דומים לאלה של הנכס הנדון בפארק תעסוקה תימורים הנם דומים לאלה שפורטו בנוגע ל"פארק תעשיות יואב" (בגבולות של 60-45 ₪).

(2) גם כאן המחיר גמיש במעט ותלוי בעיקר באותם משתנים שפורטו לעיל בנוגע לנכסים המוצעים להשכרה בפארק תעשיות יואב.

מהמקובץ אני למד כי:

א. *<u>קומת קרקע</u>:*

(1) דמ"ש מבוקשים בקומת קרקע שגובהה כ- 15 מ', נעים בגבולות 55 ₪ - 60 ₪ (כולל בנכס הנדון עצמו). המחיר גמיש במעט כתלוי באופי השוכר (עונה / לא עונה על הגדרת שוכר בטוח), שטח המושכר ותקופת השכירות.

(2) במגרש 600 הסמוך לנכס הנדון, מוצעים גם <u>למכירה</u> שטחי מרלו"ג עצמאיים. המחיר המבוקש עומד על 13,000 ₪ למ"ר על קרקעי.

(3) מחירי ההיצע כאמור הנם לנכסים "על הנייר", כאשר הצפי לסיום בנייה (לפי דוחות החברה) הנו בשנים 2027-2028.

(4) גבולות דמי השכירות כאמור, מתלכדים עם נתוני דמי השכירות העולים מהסכמים שנחתמו בפועל (הן אלה שפרטים אודותיהם פורטו בדוחות תקופתיים שונים של חברת איסתא והן אלה העולים מהעתק הסכם שכירות אותו העביר שמאי המבקשות במסגרת ניהול הליך זה (הסכם שגם פרטים אודותיו פורטו בדוחות התקופתיים). הנעים בגבולות 52 ₪ - 57 ₪ למ"ר.

(5) הנתונים כאמור (הן של דמי השכירות והן של המכר), הנם בהתייחס לכל מ"ר בנוי בתחום אותו "מרלו"ג משנה". בכך מחיר ההיצע הסופי של אותו מרלו"ג (בין אם להשכרה ובין אם למכר) הנו נגזרת של מכפלת מחיר מבוקש למ"ר (במקדם 1), הן בשטח אולם האחסנה, הן בשטח הגלריה והן בשטח השטחים הנוספים (כגון משרדים / קירור / כללי וכיו"ב). דהיינו הם אינם מתייחסים רק לאולם האחסנה המרכזי (המשקף ככלל את תכסית הבנייה באותו חלק מבנה) אלא גם לאותן "קוביות" נוספות לגלריה ו/או למשרדים, אשר ככלל נבנות בתוך אותו חלל מרכזי (תוך הנמכת חלקים מהגובה בתוך אותו החלל). יש לשמור על מכנה משותף זה גם בעת עריכת תחשיב שווי הנכס הנדון.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(6) בהתייחס לאמור, תוך שימת דגש לנתוני דמי השכירות שנחתמו בפועל ביחס למבנים בעלי מאפיינים דומים לאלה שבנדון ולמועד הקובע הנדון בענייננו, קבעתי את דמי השכירות הממוצעים בקומת הקרקע של הנכס הנדון בסך של כ – 55 ₪. לעניין זה אציין כי:

- *אני דוחה את טענתו של שמאי המבקשות לעניין הצורך בהפחתה נוספת מסכום דמי השכירות שנקבע על ידי הח"מ בגין "תקופת גרייס" כפי שניתנה "בהסכם שכירות רמי לוי" בכלל ובסכום של כ- 7 ₪ מגובה דמי השכירות החודשיים בפרט. <u>ראשית</u>, מקובל לתת תקופת גרייס לצורך התארגנות השוכר בתוך הנכס והתאמתו לצרכיו (קל וחומר כאשר מדובר במבנים חדשים שמושכרים לראשונה לאותו השוכר) ומלכתחילה לאו דווקא יש להביאה בחשבון בעת היוון גובה דמי השכירות הראויים לצמיתות (לצורך קביעת שוויו בשוק החופשי). <u>שנית</u>, אציין כי אני בדעה כי אם מבקשים בכל זאת להביא נתון זה בחשבון בעת ניתוח הסכם השכירות, אין להחיל נתון זה על תקופת השכירות הראשונה בלבד, אלא לכל הפחות על גם על חלק מתקופות האופציה, דהיינו על תקופה של 10-15 שנים ולא על 5 השנים הראשונות בלבד. האמור מקבל משנה תוקף במקרה דנן שעה שלפחות חלק מנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בקביעת גובה דמי השכירות הנו בהתבסס על חוזה שכירות ארוך טווח כבר בתקופת השכירות הראשונה (10-15 שנים). שינוי נתון זה בלבד מקטין משמעותית את השפעת תקופת הגרייס על גובה דמי השכירות הראויים (לגבולות 2-3 ₪ בלבד). <u>שלישית</u>, אציין כי מלכתחילה קבע הח"מ את גבולות דמי השכירות הראויים לצורך בחינת שווי קומת הקרקע של הנכס הנדון לסך של כ – 55 ₪ (כ – 2 ₪ נמוך יותר מדמי השכירות הנקובים "בהסכם שכירות רמי לוי").*
- *אני דוחה את טענתו של שמאי המבקשות לעניין הצורך בהפחתה נוספת מסכום דמי השכירות שנקבע על ידי הח"מ בגין "השתתפות המשכיר בעלויות גמר" כפי שנקבעה "בהסכם שכירות רמי לוי" (בסך של 1.2 מיליון ₪) בכלל ובסכום של כ- 3 ₪ מגובה דמי השכירות החודשיים בפרט. <u>ראשית</u>, אפנה לכל אותן סיבות כפי שפורטו לעניין תקופת הגרייס (שאיני מוצא לחזור עליהן פעם נוספת). <u>שנית</u>, אציין כי סביר להניח כי השקעות אלה גם משביחות את הנכס כך שתרומתן (או לכל הפחות בחלקה) תישאר בידי הבעלים / המשכיר בתום תקופת השכירות (קל וחומר אם תקופת השכירות תהיה בת 5 שנים בלבד).*

(7) <u>שיעור ההיוון</u>:

- *סקר השמאי הממשלתי (סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים, מחצית שנייה 2024):*

מעיון באמור בסקר הנ"ל עולים בין היתר הנתונים כדלקמן:

ממוצע ארצי של שיעורי התשואה שנמצאו במחצית השנייה של שנת 2024:

בנכסי משרדים	*:*	*6.75%*
בנכסים מסחריים	*:*	*7%*
בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה	*:*	*6.5%*

לעניין השפעת מיקומו של הנכס נרשם כי: "נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

תשואה נמוך ביחס לממוצע".

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעורי התשואה עפ"י סקר השמאי הממשלתי :
איתנות פיננסית של השוכרים, באופן שבו לשוכרים בטוחים יותר מיוחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך.
משך תקופת השכירות, ככל שתקופת השכירות ארוכה יותר וכנגד בטחונות ראויים, שיעור התשואה הנדרש יהיה נמוך יותר שכן מנטרל סיכון של אי תפוסה.
לעניין שוק התעשייה והלוגיסטיקה, נרשם בין היתר כדלקמן :

".....

__שוק התעשייה והלוגיסטיקה__ ממשיך להפגין עמידות גבוהה ויציבות גם בתקופה הנסקרת, וזאת על אף ההשפעות הכלכליות והביטחוניות שנרשמו במהלך השנה. הביקוש לשטחי אחסון, ייצור והפצה נותר גבוה, בעיקרי לאורך צירי תחבורה ראשיים ובסמיכות למרכזי אוכלוסייה וצריכה.
העלייה המתמשכת במסחר האלקטרוני והצורך בשיפור יעילות שרשראות האספקה חיזקו את מעמדו של הענף, אשר ממשיך להנות מביקושים יציבים מצד גורמים לוגיסטיים, קמעונאיים ותעשייתיים. ..... כמו כן ההיקף השנתי של הבניה בענף עלה בשנת 2024 באופן ניכר על ההיקף בענף המשרדים, ומבטא אמון של היזמים ומשקיעים בתחום זה, הנתפס כיציב ובעל רמת סיכון נמוכה יחסית. לצד זאת, המחסור בקרקעות זמינות לפיתוח באזורי ביקוש ממשיך להוות אתגר מרכזי, ומוביל לעלייה עקבית במחירי הקרקע ולביקוש גובר לפתרונות ניצול קרקע אינטנסיביים."

.....

__שוק התעשייה והלוגיסטיקה__ – מדובר בשווקים משיקים שיש ביניהם חפיפה מסוימת מבחינת פעילות, תשתיות או לקוחות, אך הם עדיין משרתים צרכים שונים ולכן אינם תחליפיים לחלוטין או תלויים זה בזה בצורה מוחלטת. לנוכח העובדה, שע"פ רוב, מחירי הקרקעות לתעשייה ומלאכה מושפעים מהאפשרות המעשית או הפוטנציאלית לשימושי לוגיסטיקה ואחסון, שיעור התשואה המפורסם בטבלה לעיל הינו ממוצע בין השימושים הנ"ל, כאשר במרבית המקרים שיעורי התשואה ללוגיסטיקה נמוכים מאלו של תעשייה ומלאכה.

....."

- *מהכלל אל הפרט, שיעור תשואה / שיעור היוון כולל – הנכס הנדון :*

בבחינת שיעור ההיוון הכולל אותו יש להביא בחשבון בהיוון דמי השכירות הצפויים להתקבל בנכס הנדון, יש להתחשב, בין היתר :
במיקומו הגיאוגרפי המרכזי של הנכס הנדון ביחס לייעודו ולשימוש הנעשה בו (לטובת שטחי לוגיסטיקה ולא לתעשייה ומלאכה קלאסיים, שימושים בהם במרבית המקרים שיעורי התשואה נמוכים יותר מלכתחילה).
בתקופת השכירות ארוכת הטווח המגולמת ככלל בהסכמי השכירות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

באופי השוכרים בנכסים דוגמת זה שבנדון, העונה ככלל לדעתו של הח"מ להגדרת "שוכר בטוח".

היצע השטחים רחב ההיקף הקיים בנכס הנדון (שייתכן ויצריך זמן שיווק ארוך יותר ו/או יביא לאי תפוסה של חלק מהשטחים לפרקי זמן מסויימים)

- *בהתחשב בכל האמור הח"מ קובע את שיעור ההיוון הכולל באמצעותו יש לבחון את השווי המתקבל על בסיס נתוני דמ"ש מהנכס הנדון עצמו ומסביבתו המיידית בגבולות של 5.75%-6.25%, 6% בממוצע, המגלם הפחתה של כ- 7.5% ביחס לממוצע ארצי של 6.5% (המגלם גם את שיעור התשואה לשטחי תעשייה ומלאכה ולא רק לשטחים לוגיסטיים).*
- *חיזוק לאמור ניתן למצוא גם בשיעור התשואה המתקבל מחלוקת מחיר השכירות המבוקש (כ- 60 ₪) בנכס העתיד להיבנות במגרש 600 הסמוך במחיר המכירה המבוקש באותו מבנה (כ- 13,000 ₪), המצביע על שיעור תשואה של כ – 5.5%. גם אם נביא בחשבון הפחתה למשא ומתן (בשני ערכי השווי שפורטו לעיל), שיעור התשואה יעמוד על אותם גבולות שצויינו ע"י הח"מ לעיל (בין היתר על בסיס סקר השמאי הממשלתי שנערך בנושא, בהתאמות הנדרשות).*

(8) <u>שווי מ"ר בנוי</u>:

- *דמ"ש ממוצע לשנה: 660 ₪ = 12 × 55 ₪*
- *שיעור היוון: 6%.*
- *שווי ממוצע למ"ר בנוי: 11,000 ₪ (המשקף הפחתה בשיעור של כ- 15% ביחס למחיר המבוקש למ"ר בנוי ממוצע במגרש 600 הסמוך).*

(9) <u>חילוץ שווי מ"ר מבונה</u>:

- *שווי ממוצע למ"ר בנוי : 11,000 ₪*
- *רווח יזמי : 20%*
- *עלויות בנייה : 3,700 ₪[30]*
- *שווי מ"ר מבונה (במעוגל) : **5,465** ₪*

ב. <u>קומת המרתף / שטחים תת קרקעיים</u>:

(1) כאמור לעיל, שעה שבאותם מבנים "מייצרים" בתת הקרקע מאפייני בינוי איכותיים בכלל וכאלה הדומים למאפייני הבינוי בעל הקרקע בפרט (הקשורים בעיקר בגובה המבנה, דרכי הגישה המוטורית אליו באמצעות רכב כבד ושטח חצר פריקה וטעינה), הן היזמים והן קהל היעד של שטחים אלה, אינם רואים בהם כשטחים נחותים רק לאור מיקומם בקומת המרתף (כפי שהוגדר בהיתר בנייה כזה או אחר) ובטח לא בשיעורים כה גבוהים של הפחתה ביחס לשטחים שמיקומם בקומת הקרקע, כפי שטוען שמאי המבקשות.

30 על בסיס מידע שהעביר שמאי המבקשות ונמצא סביר על ידי הח"מ (בהתחשב באופי הבינוי הצפוי, במועד הקובע ובעלות הממוצעת למ"ר המתקבלת ביחס להקמת המבנה בשלמות).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) *דמ"ש מבוקשים בקומת מרתף שגובהה נע בגבולות 7.5 מ' (בבניין פרולוג הסמוך – 12 מ' (בנכס הנדון ובזה העתיד להיבנות במגרש 600 הסמוך), נעים בגבולות של 45 ₪ - 50 ₪ (כולל בנכס הנדון עצמו). המחיר גמיש במעט כתלוי באופי השוכר (עונה / לא עונה על הגדרת שוכר בטוח), שטח המושכר ותקופת השכירות. נתון זה מתלכד אם האמור בסעיף קטן (1) לעניין ראיית ותפיסת השוק את השטחים שמיקומם בתת הקרקע.*

(3) *במגרש 600 הסמוך לנכס הנדון, מוצעים גם <u>למכירה</u> שטחי מרלו"ג עצמאיים. המחיר המבוקש עומד על 12,000 ₪ למ"ר תת קרקעי.*

(4) *מחירי ההיצע בנכס הנדון ובמגרש 600 הסמוך כאמור הנם לנכסים "על הנייר", כאשר הצפי לסיום בנייה (לפי דוחות החברה) הנו בשנים 2027-2028. כמו כן הם מגלמים אופי בינוי של מרלו"ג עצמאי העומד בפני עצמו (שאינו קשור בשטחי מרלו"ג נוספים בעל הקרקע). כלומר שנתונים אלה מגלמים את מצב הדברים השורר בעניינו במצב החדש.*

(5) *בהתחשב במסד הנתונים הנוגע לנכס הנדון עצמו ולזה הקשור במגרש 600 הסמוך (שהנו בעל מאפייני בינוי דומים לאלה הקיימים בנכס הנדון), ולכך כי מדובר בשטחי מרלו"ג עצמאיים הניתנים להשכרה ו/או למכירה כעומדים בפני עצמם, קבעתי את דמי השכירות בתת הקרקע של הנכס הנדון נכון למועד הקובע בסך של כ - 45 ₪ בממוצע.*

(6) *<u>שווי מ"ר בנוי</u>:*

- *דמ"ש ממוצע לשנה : 540 ₪ = 12 × 45 ₪*
- *שיעור היוון : 6% (ראו פרוט באמור לעיל)*
- *שווי ממוצע למ"ר בנוי : 9,000 ₪ (המשקף הפחתה בשיעור של כ- 25% ביחס למחיר המבוקש למ"ר בנוי ממוצע במגרש 600 הסמוך).*

(7) *<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה – מצב חדש</u>:*

- *שווי ממוצע למ"ר בנוי : 9,000 ₪*
- *רווח יזמי : 20%*
- *עלויות בנייה : 5,750 ₪*[31]
- *שווי מ"ר מבונה (במעוגל) : **1,750** ₪*

(8) *<u>שווי מ"ר מבונה - מצב קודם</u>:*

- *באמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי בחינת שווי המצב הקודם תיערך תחת הנחה כי קיימת אפשרות להקמת קומת מרתף בגובה דומה לזה המבוקש בבקשה להיתר הנדונה בעניינו (כ – 12 מ'), הכוללת גישה מוטורית לרכב כבד באמצעות רמפה סלולה. אם כי למטרת הקמת שטחי שרות בלבד וללא אפשרות חוקית למכירה ו/או השכרה כשטח העומד בפני עצמו. דהיינו שטח זה אינו סחיר ו/או שכיר באופן עצמאי, אלא רק כחלק משטח עיקרי אליו יוצמד.*

31 על בסיס מידע שהעביר שמאי המבקשות ונמצא סביר על ידי הח"מ (בהתחשב באופי הבינוי הצפוי, במועד הקובע ובעלות הממוצעת למ"ר המתקבלת ביחס להקמת המבנה בשלמות).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- *עוד הבהרתי כי בהתחשב בכך כי הוראות התכניות החלות על הנכס הנדון אינן מאפשרות (טרם אישורה של ההקלה) בנייה של שטחים עיקריים בקומת המרתף, שטחי השירות בקומת המרתף יוצמדו ו/או ישמשו בהכרח שטחים עיקריים שמיקומם בקומות העליונות של המבנה. כנגזרת הם לא ייבנו כחלק מחלל אחד יחד עם השטח אותו הם באים לשרת. בכך, מעבר למגבלת הסחירות והשכירות כאמור, שטחים אלה "סובלים" גם מאפקטיביות שימוש נמוכה יותר ביחס לשטחי שירות הנבנים כחלק בלתי נפרד מחלל אחסנה / מרלו"ג אחד רציף (דוגמת אלה הנבנים בצמוד לשטחים העיקריים בקומת הקרקע ו/או בקומת המרתף במצב החדש).*
- *לאור האמור קבעתי (על הצד הזהיר) את שווי שטח קומת המרתף במצב הקודם במקדם 0.70 משוויו במצב החדש, ובכך קבעתי שווי מ"ר מבונה בתת הקרקע במצב הקודם <u>לסך של כ- 1,225 ₪</u>.*

8.4.8 *<u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע)</u>[32]:*

א. *<u>בחינת שווי מצב קודם</u>:*

(1) *<u>שטחים על קרקעיים</u>:*

- *שטח בנייה על קרקעי לדונם: 700 מ"ר, הנחלקים לשטח של 500 מ"ר תכסית בנייה / חלל אחסנה מרכזי + אפשרות תיאורטית להקמת 200 מ"ר שטחי גלריות / משרדים כחלק מאותה "קוביה" (תוך הנמכת גובה חלק משטח החלל המרכזי). מעיון במספר היתרי בנייה שאושרו בפארק תעסוקה יואב ובפארק תעסוקה תימורים הסמוך, הן של הנכס הנדון, הן של נכסים נוספים הנמצאים על שולחנו של החי"מ והן של נכסים נוספים, מצאתי כי אחוז המימוש השכיח של שטחים נוספים אשר נבנים כחלק מאותה "קוביה" הנו כ – 12.5% בממוצע משטח המגרש, וזאת תוך הותרת שטח חלל מרכזי בגובה מלא בשיעור גבוה יחסית משטח תכסית הבנייה וככלל בחלוקה לקומת גלריה אחת (מעל לקומת הקרקע מתחתיה. דהיינו בנייה של 2 מפלסים בחלק זה של החלל). יותר מסביר להניח כי זהו גם השימוש המיטבי בנכס הנדון במצב הקודם. יובהר כי החי"מ בדעה כי בין אם מחלקים את החלל ל – 3 מפלסים (קומת קרקע ו – 2 קומות גלריה) ובין אם מחלקים את החלל ל – 2 מפלסים (קומת קרקע וקומת גלריה אחת), משיקול של משתמש קצה כזה או אחר ו / או השקפת משכיר כזה או אחר, אין לכך משמעות כלכלית מהותית שכן נפח האחסון בשני המצבים יוותר דומה בשני המקרים וכנגזרת גם שווי שטחים אלה (כמכלול) יהיה דומה.*
- *ניתוח זכויות הבנייה במצב הקודם כפי שיפורט להלן נערך על בסיס עקרונות דומים לאלה המתקבלים מניתוח היתרי הבנייה (ואף על הצד הזהיר ביחס לעולה מחלק מהיתרי בנייה אלה), דהיינו בהתחשב בשטח בנייה של כ – 625 מ"ר, הנחלקים לשטח של 500 מ"ר תכסית*

32 יובהר כי תחשיב שווי מצבי התכנון השונים ו/או ההשבחה, נערך במכנה משותף לאופן בחינה וניתוח נתוני ההשוואה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

בנייה (כ – 490 מ״ר[33] סחיר) / חלל אחסנה מרכזי + 125 מ״ר שטחי גלריות / משרדים כחלק מאותה ״קוביה״ (תוך הנמכת גובה חלק משטח החלל המרכזי) בבינוי של 2 מפלסים (קומת קרקע וקומת גלריה אחת).

- *סה״כ שטח על קרקעי סחיר : 24,190 מ״ר.*
- *שווי מ״ר מבונה על קרקעי : 5,465 ₪.*
- *שווי מרכיב שטחים על קרקעיים : 132,198,350 ₪.*

(2) שטחים תת קרקעיים :

- *שטח בנייה תת קרקעי לדונם : 500 מ״ר (תחת הנחה זהירה כי השטח כולו ישמש חלל אחסנה מרכזי), ולאחר נטרול שטחים שאינם סחירים, 490 מ״ר.*
- *סה״כ שטח תת קרקעי : 19,272 מ״ר*
- *שווי מ״ר מבונה תת קרקעי : 1,225 ₪*
- *שווי מרכיב שטחים תת קרקעיים : 23,608,200 ₪*

*(3) סה״כ שווי מצב קודם : **155,806,550** ₪ (המשקף שווי ממוצע לדונם של כ – 4,000,000 ₪).*

(4) השווי נמצא סביר גם ביחס לעסקות השוואה שנערכו בקרקעות ריקות בסביבה, זאת בהתחשב, במיקומו של הנכס הנדון, שטחו הגדול (כ – 39 דונם אל מול דונמים בודדים בחלק מהנתונים שהוצגו בשומות הצדדים[34]) ונטרול נדרש של פוטנציאל תכנוני[35] הגלום בחלק מעסקות השוואה אלה לאישור הקלות ו/או שימושים חורגים בכלל ולתוספת שטח ו/או נפח אחסנה בפרט (כפי שאושרו בסופו של יום במספר רב יחסית של קרקעות בעת הגשת בקשה להיתר בנייה).

(5) יוער עוד כי חלק מעסקות ההשוואה אליהן הפנה שמאי המשיבה בתחום פארק תעסוקה יואב מהוות למיטב בדיקתו של החי״מ הקצאה של רמ״י בפטור ממכרז[36] ו/או עסקות מכר בין בעלים משותפים במגרש[37].

(6) אציין כי בהתחשב במסד הנתונים הנרחב יחסית שאותר ונותח בכלל ובזה הנוגע לפארק תעסוקה יואב ולנכס הנדון עצמו בפרט (כולל דוחות כספיים הנוגעים לנכס בכלל ולעסקת מכר שנערכה בו בפרט) וכן בכך כי מסקנת השווי המתקבלת (הן במצב הקודם והן במצב החדש כפי שיפורט להלן) סבירה ועומדת לדעתו של החי״מ בקנה אחד גם עם השוואה לעסקות

33 מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות וכיוב׳ בשיעור של 1.5%-2.5%, במכנה משותף עם ניתוח עסקות ההשוואה ו/או בחינת שווי המצב החדש.

34 דוגמת עסקות ההשוואה שפורטו בסעיף 8 ב. לשומת המשיבה (בייעוד מלאכה זעירה ובשטח הנע בגבולות של כ - 735 מ״ר עד כ - 1,160 מ״ר למגרש).

35 שכן גישת היוון הכנסות מדמי שכירות בשטח בנוי ו/או גישת ההשוואה לשווי שטח בנוי, וחילוץ מרכיב הקרקע בדרכים שמאיות מקובלות, מביא לניטרול מרבי במידת האפשר, של פוטנציאל תכנוני ויתרת זכויות בניה (במקרים הרלוונטיים).

36 דוגמת עסקת המכר מיום 10.08.2022 המהווה למיטב בדיקתו של החי״מ הקצאה של הקרקע ע״י רמ״י בפטור ממכרז לשתי חברות.

37 דוגמת עסקת המכר מיום 23.05.2022 במסגרתה רכשו בעלים של 50% במגרש את חלקו של שותף נוסף במגרש לפי מפתח של 4.23 מיליון ₪ לדונם.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מכר של קרקעות ריקות בסביבה (בהתאמות הנדרשות), לא מצאתי צורך להרחיב עוד אודות עסקות מכר הקרקעות שפורטו בשומות הצדדים במסגרת החלטתי זו.

ב. *<u>בחינת שווי מצב חדש</u>:*

(1) *שטחים על קרקעיים:*

- *סה"כ שטח על קרקעי: 29,125 מ"ר[38], הנחלק לשטח תכסית בנייה / חלל אחסנה מרכזי + שטחי גלריות / משרדים כחלק מאותה "קוביה" (תוך הנמכת גובה חלק משטח החלל המרכזי).*
- *שווי מ"ר מבונה על קרקעי: 5,465 ₪.*
- *שווי מרכיב שטחים על קרקעיים: 159,168,125 ₪.*

(2) *<u>שטחים תת קרקעיים</u>:*

- *סה"כ שטח תת קרקעי: 24,385 מ"ר[39], המהווה את שטח תכסית הבנייה בקומת המרתף. האמור תוך שמירה על מכנה משותף למתודולוגיה לפיה נקבעה תרומת שטח המרתף בבחינת שווי המצב הקודם (בהתחשב בשטח תכסית בנייה של 50% <u>בגובה של כ – 12 מ'</u>). יובהר כי כאשר תכסית הבנייה נותרת זהה, <u>נפח</u> האחסון ייותר דומה בין אם נבנה את כל החלל המרכזי בקומת המרתף בגובה אחיד של 12 מ' (כפי שחושב שווי המצב הקודם לקומה זו) ובין אם נבנה חלק ממנו בגובה מלא של 12 מ' וחלק אחר בחלוקה לשני מפלסים בגבהים משתנים וללא שינוי בגובה הכולל (כפי שמבקשים לבנות במקרה הנדון בעניינו). בכך, לדעתו של הח"מ, שמירה על מכנה משותף באופן בחינת שווי קומת המרתף בשני מצבי התכנון, היא הדרך הנכונה ביותר לצורך בחינת ההשבחה במקרה דנן.*
- *שווי מ"ר מבונה תת קרקעי: 1,750 ₪*
- *שווי מרכיב שטחים תת קרקעיים: 42,673,750 ₪*

(3) *הפסד חצר (בגין הגדלת תכסית בשיעור של 12.77% משטח המגרש): 6,530,000 -[40]*

(4) *<u>הפחתה לגודל / מורכבות / שוליות שטחים / דחייה למימוש</u>:*

- *בהחלטתי כאמור הגעתי לכלל דעה כי בחינת שווי המצב הקודם תיערך תחת הנחה כי קיימת אפשרות להקמת קומת מרתף בגובה דומה לזה המבוקש בבקשה להיתר הנדונה בעניינו (כ – 12 מ'), הכוללת גישה מוטורית לרכב כבד באמצעות רמפה סלולה.*
- *עוד קבעתי כי במצב הקודם שטחי הבנייה בתת הקרקע הנם למטרת הקמת שטחי שרות בלבד וללא אפשרות חוקית למכירה ו/או השכרה כשטח העומד בפני עצמו. דהיינו שטח זה אינו סחיר ו/או שכיר באופן עצמאי, אלא רק כחלק משטח עיקרי אליו יוצמד, שמיקומו במצב הקודם בהכרח בקומה העליונה של המבנה.*
- *בהתחשב באמור, הח"מ בדעה כי מלבד הגדלת שטחי הבנייה במצב החדש, מצב הדברים*

38 בהתחשב במפלס גלריה אחד מעל קומת קרקע (ראו הכרעתי בנושא בסעיף 8.4.5 א (1) לעיל).
39 בנטרול שטח חצר תפעולית שהוגדר בהיתר הבנייה כשטח שירות והנו מגולם בשווי מ"ר מבונה.
40 6,529,173 ₪ = 39,330 × 0.1277 × 1,300 ₪

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

בשני מצבי התכנון הנדונים בעניינו דומה ביחס לכל יתר המשתנים הנבחנים בסעיף זה.

- *האמור מקבל משנה תוקף במקרה דנן, שכן במצב הקודם מצב הדברים אף מורכב עוד יותר, שכן בהתאם לשימוש המיטבי החוקי, נדרשים לשווק את השטח התת קרקעי במקשה אחת יחד עם שטחים עיקריים שמיקומם במפלס העליון (שכן שטחי השירות בקומת המרתף אינם ניתנים למכירה ו/או להשכרה באופן עצמאי). נתון זה משפיע הן על גודל השטחים המוצעים להשכרה (שכלל יהיו גדולים יותר) והן על משך הזמן הנדרש עד למציאת שוכר פוטנציאלי, אשר יידרשו לו שטחים להשכרה המתפרשים על שני מפלסים שהנם מופרדים פיזית האחד מהשני. יובהר כי האמור יכול להביא לדחייה בהשכרת כלל שטחי הבנייה, שכן גם אם יימצאו שוכרים פוטנציאליים לכלל השטחים העל קרקעיים, לא ניתן יהיה להשכיר שטחים אלה מבלי שאותם שוכרים ישכירו גם את שטחי השירות התת קרקעיים. לחילופין ניתן יהיה להשכיר את השטחים העל קרקעיים (או לפחות חלקם) אך זאת תוך הותרת שטחי בנייה ריקים משוכרים בתת הקרקע. בכל מקרה, שתי החלופות מורכבות יותר למימוש, ביחס למצב הדברים במצב החדש.*
- *בהתחשב באמור, אני בדעה כי אם מבקשים להחיל את מקדם ההפחתה על מלוא שווי המצב החדש (ולא רק על שטחי הבנייה הנוספים), הוא נאמד במקרה דנן באחוזי הפחתה בודדים. על כן קבעתי את מקדם ההפחתה המשוקלל משווי המצב החדש ל – 0.97.*

*(5) סה"כ שווי מצב חדש: **189,450,000** ₪ (המשקף שווי ממוצע לדונם של כ- 4,820,000 ₪).*

(6) השווי כאמור נמצא סביר ביחס לשווי שנקבע בדוחות החברה בשנים 2024-2025 וכן בהתייחס לעסקה שנערכה בחלק מהנכס הנדון ביום 11.08.2025 (מועד המשקף את מצב הדברים במצב החדש הנדון בענייננו)[41]. יובהר כי המחיר המתקבל מעסקת השוואה ישירה אשר נערכה בנכס הנדון עצמו, מגלם את כלל היתרונות והחסרונות של הנכס הנדון בכלל ואת כל הנוגע לדחייה, ככל ונדרשת, הנובעת מאישורן של ההקלות בפרט (ואף את העובדה כי זכויות אלה מתכלות עם הריסת המבנה).

(7) לעניין ההפחתה הנדרשת בגין התכלות הזכויות המאושרות בהליך של הקלה, אציין כי:

- *מעיון בהחלטות ועדת ערר הקשורות בנושא[42], נקבע בין היתר, כי בעת בחינת ההשבחה הנובעת מאישור זכויות במסגרת הליך של הקלה יש להביא בחשבון כי:*
  - *מבחינה משפטית הקלה מוגבלת בתוקפו של ההיתר שמכוחו ניתנה והיא תפוג עם הריסת המבנה, להבדיל מזכויות בתכנית שעל מנת לבטלן נדרשת תכנית מבטלת.*
  - *כאשר קיים בנכס מבנה, יש לבחון מהי תרומתו לשווי הנכס, ולהעריך את שווי הנכס על בסיס השימוש היעיל והטוב בו.*
  - *המסקנה לעניין השימוש המיטבי בנכס, משתנה ממקרה למקרה והיא מבוססת על*

41 בהנחה סבירה כי התמורה בעסקה נקבעה גם היא בסביבות שווי הנכס כפי שנקבע בספרים באותו המועד (בסביבות של 200 מיליון ₪ או קצת גבוה מכך).

42 **א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (פורסם בנבו, 17.12.19), **ערר (ת"א) 85115/13 עדי ולירון כגן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (פורסם בנבו, 17.12.19), **וערר (ת"א) 85280/17 יהונתן אלה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (פורסם בנבו, 18.12.19).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

שלל פרמטרים ובהם – גילו ומצבו של המבנה, היקף הזכויות הבלתי מנוצלות במגרש ושוויין, אפשרות ניצול זכויות אלו על גבי המבנה הקיים ואף אורך החיים הכלכלי הממוצע של מבנה בסביבת הנכס הנדון.

- *קיומן של זכויות בנויות שניתנו בהקלה יכול להשפיע על שאלת השימוש היעיל והטוב בנכס בנקודת זמן נתונה.*
- *השמאי נדרש להעריך האם לעובדה זו יש השפעה על המחיר שיהיה נכון קונה סביר לשלם בגין זכויות אלה.*
- *ועדת ערר לא מבקשת לקבוע מהי ההפחתה הנדרשת, ואף אינה קובעת כי זו תידרש בכל מקרה ומקרה.*

▪ *<u>מהכלל אל הפרט (המקרה דנן)</u>:*

- *הנכס הנדון מהווה נכון למועד הקובע מגרש ריק ופנוי על גביו מבקשים לבנות בהיתר מבנה אחסנה מודרני רחב היקף, הכולל הקלות המביאות, בין היתר, לניצול זכויות בשטח נרחב יותר.*
- *הבינוי המבוקש הנו ע"ג מגרש ריק, מכאן שזכויות הבנייה הנובעות מהליך ההקלה שאושרה במסגרת תכנית הבקשה להיתר שבנדון, נטמעות וניתנות לניצול ללא כל בעיה ו/או פגיעה תכנונית או פונקציונאלית, ומהוות חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מיתר שטחי הבנייה.*
- *הנכס הצפוי להיבנות ע"ג ה"מגרש" שבנדון הנו בהיקף בניה נרחב של עשרות אלפי מ"ר, וכן הוא כולל קומת מרתף "משופרת" הכוללת שטחים עיקריים, הקלות בגובה המבנה, תכסית הבנייה ועוד. מכאן, בשימת דגש לשימוש המיטבי הנעשה בנכס הנדון, לשיפורי התכנון שנוצרו בו כתוצאה מאישור ההקלות ושטחו הנרחב, סביר לקבוע כי אורך החיים הכלכליים של הנכס הנדון בעיני קונה סביר יהיה אף ארוך מאורך החיים הממוצע, הקיים בבניה חדשה בסביבת הנכס שבנדון.*
- *מעבר לכך, קיימת אפשרות כי בתום חייו הכלכליים של הנכס הנדון, ככל שלא יחול שינוי משמעותי בזכויות הבניה המותרות, השימוש המיטבי יהיה לשמר את שטח המרתף, ואת שטחי הבנייה וקווי הבניין שאושרו במסגרת ההקלות הנוכחיות, תוך ביצוע שינויים מהותיים למבנה הקיים, אך ללא הריסה מלאה שתביא לתפוגת תוקפן של ההקלות.*
- *במצב דברים זה, בשימת דגש לאורך החיים הכלכליים של הנכס נכון למועד הקובע (40-45 שנים לדעתו של הח"מ), לשיפור התכנוני שנוצר כתוצאה מאישורה של ההקלה, ניתן להניח כי קונה סביר ישלם את מלוא ההשבחה שתיקבע ע"י הח"מ כפי שתפורט להלן, בין אם מדובר בזכות הניתנת מכח הקלה ובין אם מכח תב"ע. יחד עם זאת יש להביא בחשבון כי גובה ההשבחה כפי שנקבע מאישורה של ההקלה בערך מוחלט הנו גבוה יחסית (גם אם מביאים בחשבון שימוש צפוי של 50-45 שנים). יובהר כי בהתחשב באמור וככל שלא יחול שינוי משמעותי בזכויות הבניה המותרות, אני דוחה את עמדתו של שמאי המבקשות, לפיה אורך החיים הכלכליים של מבנה חדש*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

דוגמת זה הנדון בעניינו הנו כ- 35 שנים בלבד.

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

....."

8.4.9 <u>מהאמור **(שם)** אני למד כי</u>:

א. בהכרעתי הקודמת נבחנו מרביתן ככולן של טענות הצדדים כפי שעלו בהליך שבנדון (ואף מעבר להן), בנוגע לשני מצבי התכנון הנדונים בעניינו. מכאן איני מוצא מקום להרחיב פעם נוספת מעבר לאמור גם בהכרעתי זו.

ב. <u>מעבר לכך אציין כי</u>:

(1) עסקת המכר מיום 11.08.2025 אשר נערכה בתחום מגרש 601 (אליה התייחס הח"מ בהכרעותיו הקודמות כפי האמור לעיל) דווחה ואותרה כעת במערכת מידע נדל"ן של מס שבח, לפי מחיר המשקף שווי מגרש (601) בסך של כ – 202,500,000 ₪ (כפי שסבר הח"מ מלכתחילה).

(2) הח"מ דוחה את טענות שמאי המבקשת בתיק הנדון כאן לעניין הכרעותי הקודמות במגרשים הסמוכים (שבעיקרן היו טענות כלליות ללא כל ביסוס נוסף), שכן הן לעניין ערכי השווי והן לעניין המתודולוגיה, הוצג בהכרעותי הקודמות מסד נתונים נרחב (הכולל גם נתוני שווי ממגרשים צמודים אשר נדונו בהכרעות הקודמות שניתנו ע"י הח"מ) אשר נותח באופן מפורט ומעמיק (בין היתר, הן לצורך בחינת השווי והן לצורך בחינת השימוש המיטבי החוקי בכל אחד ממצבי התכנון הנדונים בעניינו), זאת תוך שמירה נדרשת על מכנה משותף בין האופן בו נותחו נתוני ההשוואה לבין האופן בו עורכים את תחשיב שווי הנכס הנדון. כפי שציינתי גם באמור, הצורך בשמירה על מכנה משותף זה, מקבל במקרה דנן משנה תוקף כאשר המדובר בשטחי בנייה בהיקפים נרחבים מאוד.

(3) לעניין שומות השבחה קודמות שנערכו ע"י הוועדה המקומית בכלל והתייחסות שמאי הוועדה בשומות אלה לייקור עלויות הבנייה בפרט:

- ראשית, אציין כי הטענות שהעלו שמאי המבקשת לעניין השומות הקודמות שנערכו לנכס הנדון, קשורות גם בנושאים משפטיים אשר ראוי אילו היו מתבררים בערכאה השיפוטית המתאימה, טרם העיסוק בפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- שנית, אציין כי שעה שהמבקשת הגישה שומה אחרת במסגרת הליך הנדון אצל שמאי מכריע, מלכתחילה שמאי המבקשת אינם טוענים בהליך הנדון בפני הח"מ כי שומת הוועדה הקודמת מהווה שומה חלוטה במלואה, אלא שהם מבקשים לאמץ חלק מהעקרונות והמשתנים שנקבעו בשומות המשיבה הקודמות (שבסופו של יום לא נעשה בהן שימוש לצורך גביית תשלום היטל השבחה) במסגרת שומת הוועדה העדכנית הנדונה בענייננו.
- שלישית, אציין כי שעה שהצדדים מסכימים כי שומת הוועדה הקודמת אינה מהווה שומה חלוטה (ובכל מקרה השאלה אם היא חלוטה במלואה או אם לאו ראוי כי תיבחן בפני הגורמים המשפטיים הרלוונטיים ואינה קשורה במחלוקות השמאיות המונחות כעת על שולחנו של הח"מ), הח"מ בחן כנדרש באופן עצמאי את טענות הצדדים בכלל ובקשר עם התייקרות עלויות הבנייה בפרט (כפי שפורט לעיל בהרחבה).
- רביעית, אציין כי בהתחשב בכל האמור, איני מוצא מקום או צורך להרחיב עוד בקשר לשומות הקודמות שנערכו בתחום החלקה הנדונה (כאשר שומות אלה במלואן אף לא הוצגו בפני הח"מ במסגרת ניהול ההליך הנדון).

ג. בכך, כעת נותר לערוך את תחשיב ההשבחה על בסיס אותם עקרונות גם לנכס הנדון כאן (בהתאמות, ככל ונדרשות, כפי שיפורט להלן).

8.4.10 תחשיב ההשבחה – מגרש 602 (שמאי מכריע):

א. בחינת שווי מצב קודם:

(1) שטח מגרש 602 : 21.085 דונם

(2) שווי דונם : 3,960,000 ₪[43]

(3) סה"כ שווי מצב קודם : **83,496,600** ₪

ב. בחינת שווי מצב חדש:

(1) שטחים על קרקעיים:

- סה"כ שטח על קרקעי : 13,375.64 מ"ר.
- שווי מ"ר מבונה על קרקעי : 5,465 ₪.
- שווי מרכיב שטחים על קרקעיים : 73,097,872 ₪.

(2) שטחים תת קרקעיים:

- סה"כ שטח תת קרקעי : 12,027.14 מ"ר
- שווי מ"ר מבונה תת קרקעי : 1,750 ₪
- שווי מרכיב שטחים תת קרקעיים : 21,047,495 ₪.

43 לפי מסקנת השווי המתקבלת מהניתוח המפורט שנערך בבחינת שווי מצב קודם במגרש 601.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) הפסד חצר (בגין הגדלת תכסית בשיעור של 4.45% משטח המגרש) : 1,219,767 ₪ - [44]

(4) <u>הפחתה לגודל / מורכבות / שוליות שטחים / דחייה למימוש</u> :

- האמור לעניין זה בהחלטתי הקודמת תקף ביתר שאת בכל הקשור למגרש 602 שבנדון (לאור שטחי הבנייה אותם מבקשים לממש במגרש זה).
- בהתחשב באמור ועל הצד הזהיר, קבעתי את מקדם ההפחתה המשוקלל משווי המצב החדש ל – 0.99.

(5) <u>יתרת זכויות בנייה בלתי ממומשת</u>:

- במימוש הנדון בעניינו ניצול הזכויות בעל ובתת הקרקע הנו בתכסית בינוי מלאה ואף מעבר לכך (כ- 54.45% בעל הקרקע וכ-61.43% בתת הקרקע).
- בכך אני בדעה כי מימוש זכויות בנייה נוספות (ללא אישורן של הקלות נוספות) יתאפשר רק כחלק מאותה "קובייה", תוך הנמכת גובה חלק משטח החלל המרכזי. דהיינו ללא כל שינוי בנפח האחסנה של החלל.
- במצב דברים זה לא מצאתי בעובדה כי נותרה יתרת זכויות בנייה תיאורטית שלא מומשה כדי להביא לעליית שווי המקרקעין במצב החדש הנדון בעניינו. כך לדעתו של הח"מ היה רואה זאת קונה סביר נכון למועד הקובע.
- האמור מקבל במקרה דנן משנה תוקף, שעה שהח"מ ערך את תחשיב ההחלטה כאמור בהתחשב בשימוש המיטבי בנכס הנדון בשני מצבי התכנון הנדונים בעניינו (ובמכנה משותף בכל הנוגע לאופן בחינת שווי הנכס הנדון בשני מצבים אלה).

(6) סה"כ שווי מצב חדש : **91,996,344** ₪ (המשקף שווי ממוצע לדונם של כ - 4,365,000 ₪).

ג. <u>בחינת ההשבחה</u>:

(1) שווי מצב חדש :		91,996,344 ₪
(2) שווי מצב קודם :		83,496,600 ₪
(3) השבחה :		8,499,744 ₪
(4) הפחתה בגין התכלות :	0.95	**8,074,756** ₪

[44] 1,219,767 ₪ = 21,085 × 0.0445 × 1,300 ₪

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9. **<u>סיכום ההכרעה</u>:**

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, כדלקמן:

גורם משביח	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	14.10.2024	₪ 8,074,756	₪ 4,037,378

סכום היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10. נספח להחלטה:

10.1 נתונים לאומדן השווי כפי שהוצגו בשומת המשיבה:

10.1.1 עסקאות השוואה למכר מפארק התעסוקה יואב:

מועד הנתון	יעוד	גו"ח	מגרש מס'	שטח שנמכר בדונם	שווי מכירה כולל פיתוח	שווי לדונם כולל פיתוח
10/08/2022	תעשיה ואחסנה	2604/111	502	46.175	₪203,027,068	₪4,396,905
23/05/2022	תעשיה ואחסנה	2604/12	501	24.042	₪101,725,428	₪4,231,155
11/04/2022	תעסוקה[4]	2604/87	100	9.233	₪53,078,250	₪5,748,754
סה"כ שווי דונם בממוצע						₪ 4,792,271

10.1.2 מכרזי רמ"י למגרשי תעשיה, בצמות ראם מועצה אזורית יואב:

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

10.1.3 מכרזי רמ"י מאזור התעשיה גדרה:

מועד הנתון	יעוד	מס' מגרש	שטח שנמכר בדונם	סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח	שווי ל-1 דונם, כולל פיתוח
27/10/2024	**תעשיה**	83	3.607	₪ 5,254,065	₪ 5,065,000
27/10/2024	**תעשיה**	89	6.141	₪ 5,133,692	₪ 4,944,603
29/12/2022	**תעשיה**	12	1.586	₪7,014,200	₪4,422,573
29/12/2022	**תעשיה**	26	2.687	₪13,505,075	₪5,026,079
29/12/2022	**תעשיה**	3	17.167	₪64,982,315	₪3,785,304
29/12/2022	**תעשיה**	33	2.53	₪12,475,094	₪4,930,867
29/12/2022	**תעשיה**	4	13.323	₪48,841,293	₪3,665,938
סה"כ בממוצע					₪ 4,442,643

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.1.4 <u>דו"ח נת"מ – חציון ראשון של שנת 2025</u> :

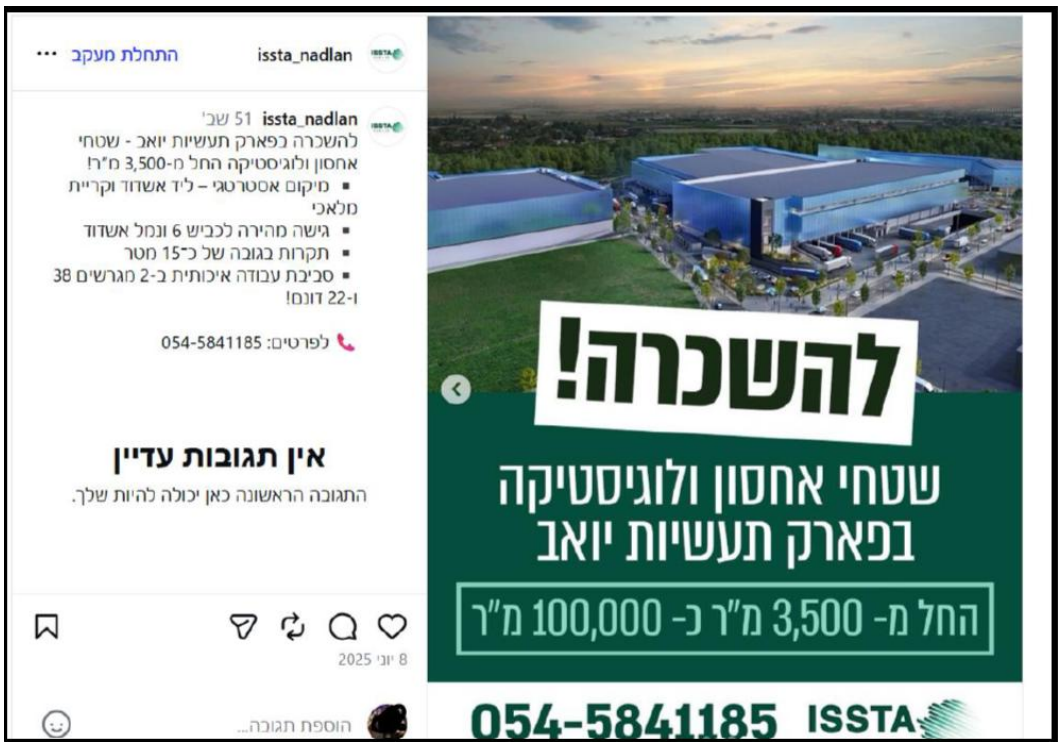
סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם
עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה

		מחיר לדונם חציון שני 2024 (₪ / דונם)	מחיר לדונם חציון ראשון 2025 (₪ / דונם)
אזור המרכז	פתח תקווה - סגולה	8,000,000 ₪	7,500,000 ₪
	פתח תקווה - קרית אריה	9,000,000 ₪	8,000,000 ₪
	חולון	8,500,000 ₪	8,500,000 ₪
	ראשון לציון	8,500,000-8,000,000 ₪	8,000,000 ₪
	לוד / רמלה	6,000,000-5,500,000 ₪	5,500,000 ₪
	שוהם	8,000,000 ₪	7,500,000 ₪ - 8,000,000 ₪
אזור השרון	עמק חפר	6,000,000-5,000,000 ₪	5,000,000 - 6,000,000 ₪
	נתניה צפון	7,000,000 – 6,500,000 ₪	6,500,000 ₪
	נתניה דרום	6500,000 ₪	6,000,000 ₪
	א.ת כפר סבא	7,000,000-6,000,000 ₪	6,500,000 ₪
	כפ"ס 50	7,000,000 ₪	6,500,000 ₪
אזור הצפון	מפרץ חיפה	5,000,000 ₪	5,000,000 ₪
	טירת הכרמל	4,500,000 ₪	4,500,000 ₪
	צ'ק-פוסט / נשר	4,500,000 ₪	4,500,000 ₪
	מבוא כרמל	6,000,000-5,500,000 ₪	6,000,000-5,500,000 ₪
אזור השפלה	מודיעין - מרכז עינב	7,500,000 ₪	7,000,000-7,500,000 ₪
	מודיעין - הפארק הטכנולוגי	7,000,000 ₪	7,000,000 ₪
	באר טוביה	5,000,000 ₪	5,000,000 ₪
	יבנה	5,000,000 ₪	5,000,000 ₪
	אשדוד	7,000,000 ₪	5,500,000 ₪
	כנות - נדרה	5,700,000 ₪	5,500,000 ₪
אזור הדרום	קריית גת	4,000,000-3,500,000 ₪	3,400,000 ₪
	באר שבע	2,500,000-1,700,000 ₪	2,500,000-1,700,000 ₪
	אשקלון (דרום)	4,500,000 ₪	3,000,000 ₪
	אשקלון (צפון)	5,500,000 ₪	4,000,000 ₪
אזור ירושלים	מישור אדומים	2,000,000 ₪	2,800,000 ₪
	בית שמש	4,500,000-3,700,000 ₪	4,000,000 - 3,700,000 ₪

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.1.5 נתוני היצע להשכרת מרלו"ג במושב תימורים, לשטחים עיליים ותת קרקעיים:





רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.2 **<u>נתוני היצע</u>:**

10.2.1 <u>פרסומים - פארק תעשייה יואב ופארק תעסוקה תימורים</u>:



רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com



רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com



רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.2.2 <u>מצגת מכירות יחידות אחסנה ולוגיסטיקה - פארק תעשייה יואב</u>:





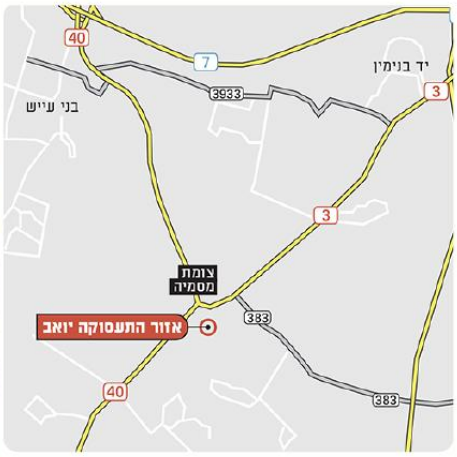
רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מיקום אסטרטגי

ממש בסמוך לצומת ראם, כביש 40, כביש 3,
כביש 6 ותחנת הרכבת קריית מלאכי-יואב.

במרחק של כ-30 דקות משדה התעופה
ו-25 דקות מנמל אשדוד.





מאפייני המבנה

- גבהים: כ- 15 מטר בקרקע, 11.50 מטר בתת קרקע
- כושר העמסה: כ-3 טון בקרקע, בגלריה - 1.2 טון
- גישה למשאיות: 20/40 פיט
- מפתחים: מפתחי נסיעה רחבים עם גישות נוחות
- גלריות: לכל יחידה גלריה גובה תקרה 6 מ'

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

טבלת שטחים - קומת הקרקע

יחידה 1 - קרקע	שטחים במ"ר	
אולם אחסנה	5,180	גובה תקרה 15 מטר, כושר העמסה 3 טון
גלריה 1	810	גובה תקרה 7 מטר, כושר העמסה 1.2 טון
שטח נוסף (משרדים/קירור/אחסנה/בלוי)	1,090	גובה תקרה 7 מטר, כושר העמסה 1.2 טון
משווי גובה/מפתחים		8
אורך/רוחב אולם אחסנה		91/59

יחידה 2 - קרקע	שטחים (מ"ר)	
אולם אחסנה	1,950	גובה תקרה 15 מטר, כושר העמסה 3 טון
גלריה	440	גובה תקרה 7 מטר, כושר העמסה 1.2 טון
משווי גובה/מפתחים		4
אורך/רוחב אולם אחסנה		45/39

יחידה 3 - קרקע	שטחים (מ"ר)	
אולם אחסנה	3,625	גובה תקרה 15 מטר, כושר העמסה 3 טון
גלריה	1,055	גובה תקרה 7 מטר, כושר העמסה 1.2 טון
משווי גובה/מפתחים		5
אורך/רוחב אולם אחסנה		52/87

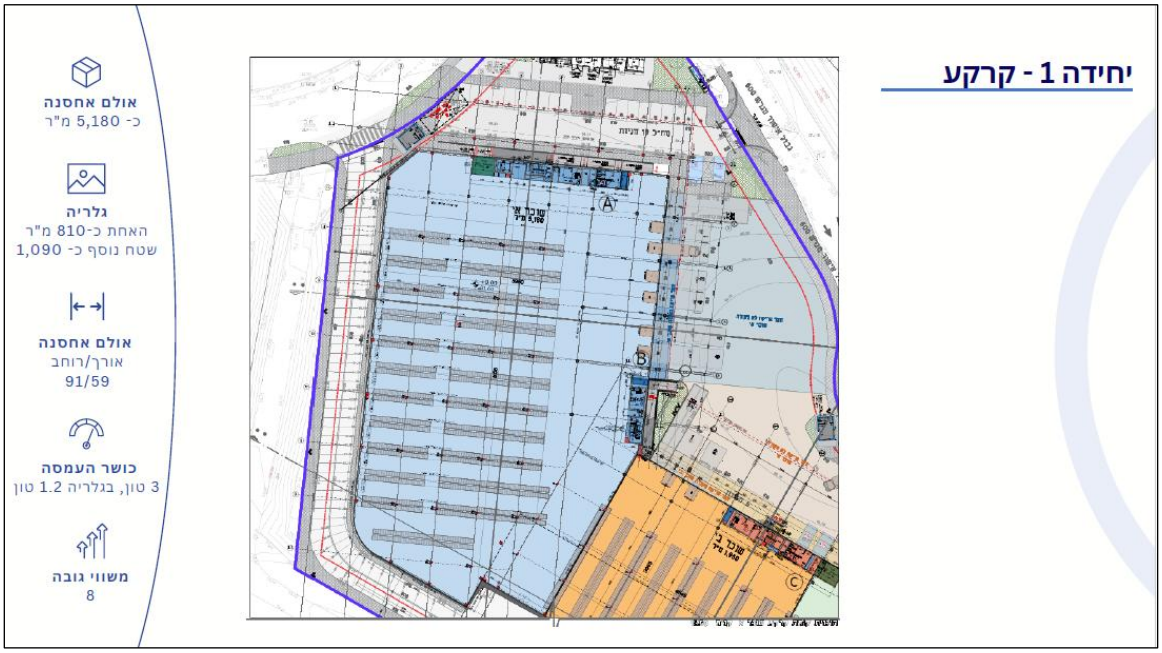
טבלת שטחים - תת הקרקע

יחידה 4 - תת קרקע	שטחים (מ"ר)	
אולם אחסנה	6,250	גובה תקרה 11.5 מטר, כושר העמסה 3 טון
גלריה	1,000	גובה תקרה 6 מטר, כושר העמסה 1.2 טון
משווי גובה/מפתחים		4
אורך/רוחב אולם אחסנה		100/63

יחידה 5 - תת קרקע	שטחים (מ"ר)	
אולם אחסנה	5,665	גובה תקרה 11.5 מטר, כושר העמסה 3 טון
גלריה	905	גובה תקרה 6 מטר, כושר העמסה 1.2 טון
משווי גובה/מפתחים		4
אורך/רוחב אולם אחסנה		98/67

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com





רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

יחידה 2 - קרקע



אולם אחסנה
כ- 1,950 מ"ר

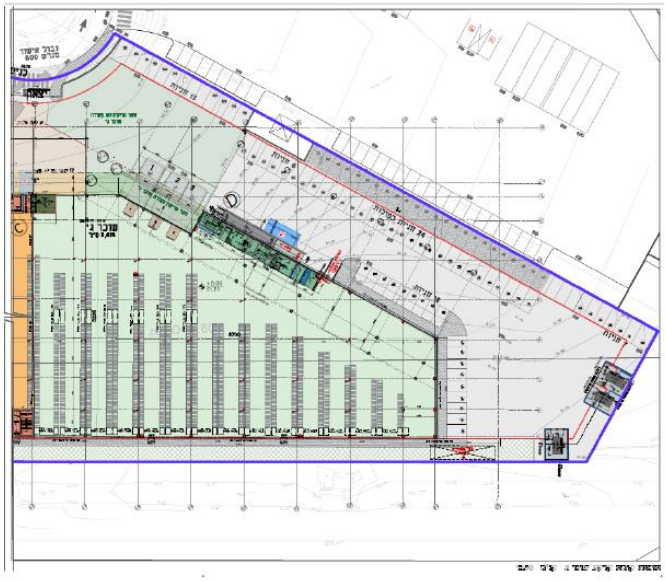
גלריה
440 מ"ר

אולם אחסנה
אורך/רוחב
45/39

כושר העמסה
3 טון, בגלריה 1.2 טון

משווי גובה
4

יחידה 3 - קרקע



אולם אחסנה
כ- 3,625 מ"ר

גלריה
1,055 מ"ר

אולם אחסנה
אורך/רוחב
52/87

כושר העמסה
3 טון, בגלריה 1.2 טון

משווי גובה
5

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

יחידה 4 - תת קרקע

אולם אחסנה
כ- 6,250 מ"ר

גלריה
1,000 מ"ר

אולם אחסנה
אורך/רוחב
106/63

כושר העמסה
3 טון, בגלריה 1.2 טון

משווי גובה
6



יחידה 5 - תת קרקע

אולם אחסנה
כ- 5,665 מ"ר

גלריה
905 מ"ר

אולם אחסנה
אורך/רוחב
98/67

כושר העמסה
3 טון, בגלריה 1.2 טון

משווי גובה
6



רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

יחידה 5 - גלריה

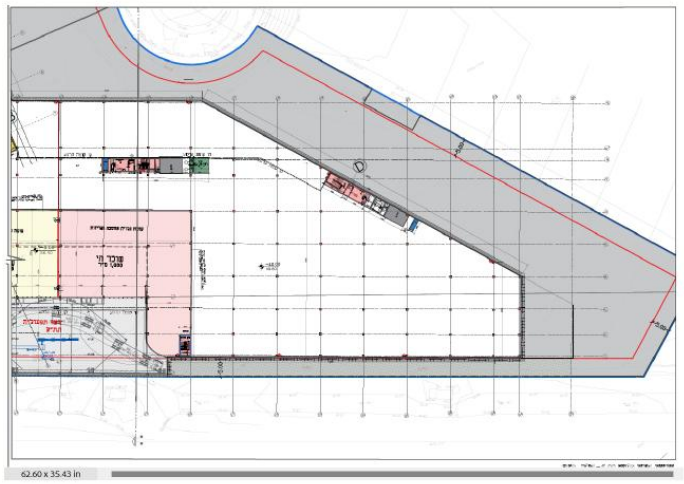
אולם אחסנה
כ- 5,665 מ"ר

גלריה
905 מ"ר

אולם אחסנה
אורך/רוחב
98/67

כושר העמסה
3 טון, בגלריה 1.2 טון

משווי גובה
6



יחידה 5 - תשריט תנועה/פריקה וטעינה

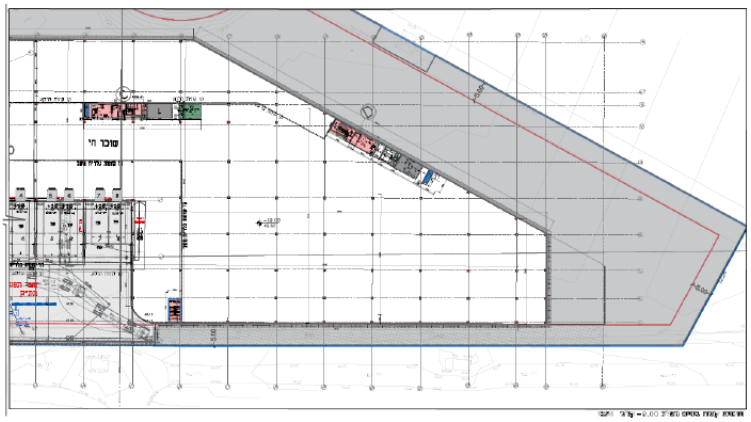
אולם אחסנה
כ- 5,665 מ"ר

גלריה
905 מ"ר

אולם אחסנה
אורך/רוחב
98/67

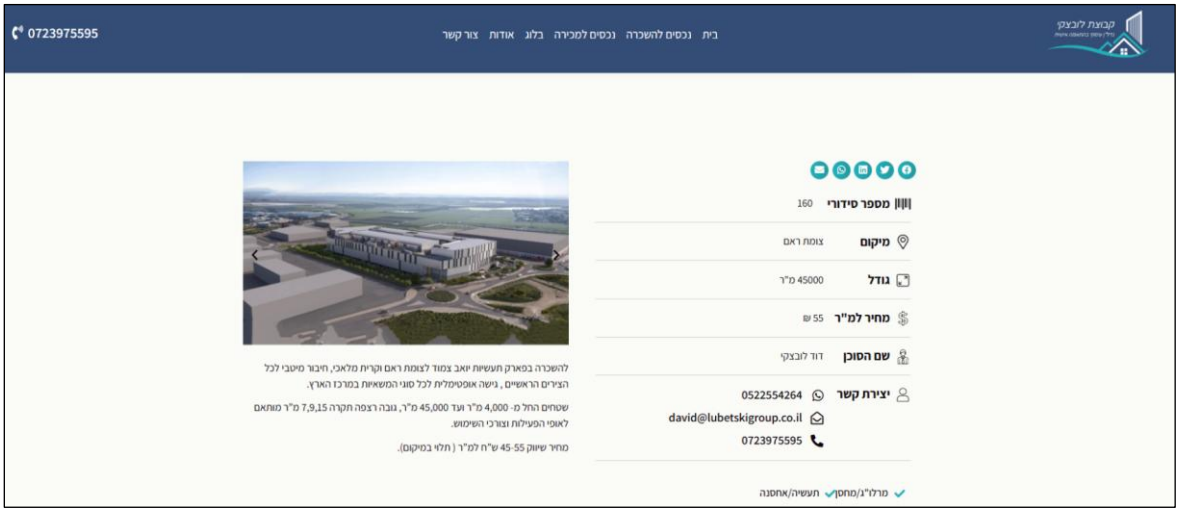
כושר העמסה
3 טון, בגלריה 1.2 טון

משווי גובה
6



רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.2.3 <u>פרסום נכס להשכרה בפארק תעשיות יואב – קבוצת לובצקי</u>:



רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com