תאריך: 25 ביוני, 2026
מספר מינוי: 2721-2025
מספרנו: 395-2721-2025

לכבוד
ישרס חברה להשקעות בע"מ - המבקשת
ע"י ה"ה מיכל שימקביץ ואורי לוי,
שמאי מקרקעין
דוא"ל michal@bfk.co.il

הועדה המקומית לתו"ב אשדוד - המשיבה
ע"י ה"ה נתי נוימן ויחזקאל יוסף,
שמאי מקרקעין
דוא"ל natinoiman@walla.co.il

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>
<u>חלק מחלקה 9 בגוש 2451</u>
<u>רחוב האומן 14, אזה"ת קריית איתנים, אשדוד</u>

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1 בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2 היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, הכוללת הקלות.

2. <u>דיון מקצועי</u>

בתאריך 12.03.2026 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. <u>מועדים קובעים</u>

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית 62/101/02/3	10.12.1997
הקלות	16.09.2025

4. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, בתאריך 13.04.2026.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	:	2451.
חלקה	:	9 (חלק).
שטח החלקה הרשום	:	100,710 מ"ר.
שטח המגרש	:	24,055 מ"ר[1].
מהות הנכס	:	מגרש ביעוד תעשיה המיועד להקמת מבנה אחסנה בן 2 קומות.
מיקום	:	רחוב האומן 14, אזה"ת קריית איתנים, אשדוד.

[1] בהתאם לתשריט הבקשה להיתר.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון ממוקם באזור התעשיה "קרית איתנים" שבצפון אשדוד.

הנכס מהווה מגרש בעל צורה רגולרית דמוית מלבן בשטח 24,055 מ"ר, הממוקם בצידה המזרחי של חלקה 9 בגוש 2451. ממזרח למגרש, אתר של חברת חשמל.

הגישה למגרש מתאפשרת מכוון רח' האומן - מהצלע הדרומית ומהצלע המזרחית של החלקה.
על המגרש בנויים מבני תעשיה/אחסנה ובחצר מונחות מכולות.

במסגרת הבקשה להיתר המהווה את המימוש הנדון, מתוכננת הריסת המבנים הקיימים במגרש והקמת מבנה אחסנה בן 2 קומות.

7. המצב התכנוני

7.1. תכנית 101/02/3 (ד/313)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 761 מיום 13.01.1960.
התכנית מהווה תכנית מתאר לעיר אשדוד ומסמנת את הנכס הנדון ביעוד של "אזור תעשיה ואחסנה".

7.2. תכנית 114/03/3 (ד/357/ה)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1585 מיום 11.12.1969.
התכנית מהווה תכנית מפורטת עבור אזור התעשיה, ונועדה לחלקו לייעודי קרקע שונים (כגון: אזור מלאכה ותעשיה זעירה, אזור תעשיה, אזור אחסנה ותעשיה הקשורה בנמל).
הנכס הנדון מסומן ביעוד תעשיה, עבורו הוגדרו עיקרי ההוראות כמפורט:

שטח מגרש מינימלי	:	2,000 מ"ר.
שטח בניה	:	40% לקומה ועד 160% למגרש.
גובה בניין	:	14 מ'.

7.3. תכנית 20/101/02/3

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2464 מיום 31.08.1978.
התכנית מהווה עדכון לתכנית המתאר, וקובעת בין השאר את ההוראות הבאות:

- חדרי המדרגות יחושבו עד 12 מ"ר לכל קומה, במסגרת אחוזי הבניה המותרים. הגדלת חדרי המדרגות מעבר לכך, לא תחושב באחוזי הבניה.
- חדר הכניסה לרבות המדרגות, אשר שטחם יהיה לפחות 20 מ"ר, לא יחושב כלל במסגרת אחוזי הבניה. חדר כניסה קטן יותר, יחושב במלואו.
- בכל האזורים מלבד יעוד מגורים, במרתפים הנמצאים מתחת לפני הקרקע מכל צדדיהם, ללא אוורור ותאורה טבעיים מבחוץ, לא יכללו המרתפים במסגרת אחוזי הבניה המותרים, בתנאי שישמשו לצרכי אחסנה בלבד.
- המרתפים שלא יחושבו באחוזי הבניה, יהיו לשרות בעלי הנכסים שמעל המרתף. הגישה אליהם תהיה מתוך הבניין ולא יותר רישומם כיחידה עצמאית נפרדת.
- השירותים הבאים של הבניין אשר ימוקמו בבניין, לא יחושבו במניין אחוזי הבניה, ובלבד שיהיו חלק מהרכוש המשותף: מקלטים, חדר בלוני גז, חדר מוני מים, חשמל וגז, חדרי מכונות, גנרטורים, משאבות, טלפונים ושאר שירותים טכניים שיאושרו ע"י הוועדה, חניה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.4. <u>תכנית 62/101/02/3</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4591 מיום 25.11.1997.
התכנית נועדה בין השאר להוסיף תכליות ושטחי שירות באזורי התעשיה.

<u>תוספת תכליות באזורי תעשיה</u>
לרשימת התכליות באזורי התעשיה השונים, תתווסף התכלית של "תעשיה עתירת ידע". כמו כן, באזורי תעשיה עתירת ידע תתווסף תכלית לתעשיות לא מזהמות.

<u>תוספת שטחי שירות באזורי תעשיה</u>
השטח המותר לבניה המופיע בתכניות הקיימות, יחשב כשטח עיקרי עפ"י ההנחיות של תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה תשנ"ב 1992, ובנוסף יתווספו שטחי שירות שיחושבו מעל מפלס הכניסה הקובעת. שטחי שירות אלה לא יכללו בתוכם שטח שירות לחניה מקורה על/תת קרקעית.
להלן פירוט שטחי השירות:

- 10% מהשטח העיקרי למבנה המיועד לאחסנה.
- 15% מהשטח העיקרי למבנה המיועד לתעשיה, מלאכה או תעשיה זעירה.
- 20% מהשטח העיקרי למבנה המיועד לתעשיה עתירת ידע.
- שטחי חניה מקורים יחושבו כשטחי שירות, בנוסף לשטחים שלעיל, ויכללו בתוכם את שטחי הרמפות לחניה.
- בכל מקרה, תכסית הקרקע של כל קומה (סה"כ שטחים עיקריים + שטחי שירות) לא תעלה על 55% משטח המגרש.
- תותר הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש (קו בנין אפס). שטח השירות למרתף חניה יהיה עד 100% משטח המגרש במקרה של חניה בת קומה אחת. שטח זה יוכפל או ישולש, בהתאם למניין קומות החניה התת קרקעיות.

8. <u>רישוי</u>

8.1. <u>רישוי מצב קודם</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק בארכיב הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד, וכמפורט בשומת המבקשת, נמצאו ההיתרים הבאים:

- היתר בניה מספר 6319 מיום 23.01.1991 להקמת מחסנים, סככות ומשרדים, בשטח כולל של 8,390.6 מ"ר.
- היתר בניה מספר 7839 מיום 25.01.1994 לתוספת סככות לאחסון, בשטח 1,519.50 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי 9,610.10 מ"ר, סה"כ שטח שרות 73.33 מ"ר, וסה"כ שטח הבניה 9,683.43 מ"ר.

8.2. <u>רישוי מצב חדש - הבקשה להיתר בניה (המימוש הנדון)</u>

הוצגה בפני בקשה להיתר בניה מס' 20240944, עבור הריסת מבנים קיימים והקמת מבנה אחסנה, בהתאם לתכליות המותרות, בן 2 קומות, הכולל רמפות וחניות ורחבות תפעול המבנה, קבועות סניטריות, ממ"מ וחדר שנאים. כמו כן, מבוקש ביתן שומר גידור ופיתוח השטח. בשטח המגרש לא יאוחסנו חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993, בכמות וסוג אשר חייבים בהיתר רעלים מדרגה A או רמה א', בהתאם לתקנות החומרים המסוכנים (אמות מידה לקביעת תוקף היתרים), התשס"ג 2003.

הבקשה כוללת הקלות כדלקמן:

1. הקלה מתכנית 114/03/3 לעניין הגדלת שטח מקסימלי לבנייה בקומת הקרקע מ- 40% המותרים ל- 75% משטח המגרש, ע"י ניוד שטח מקומות עליונות.
2. הקלה מתכנית 114/03/3 לעניין הגדלת שטח מקסימלי לבניה בקומה א' (מפלס 15.84), מ- 40% המותרים ל- 65% משטח המגרש, ע"י ניוד שטח מקומות עליונות.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

3. הקלה לעניין הפחתת מקומות חניה וקביעת מספר מקומות חניה בהיתר, על בסיס חישוב לפי תקנות חניה עדכניות ולא לפי הקבוע בתכנית, זאת בהתאם לסעיפים 4.17.2 ו- 4.17.3 הנחיות מקצועיות עבור תקנות חניה 2016.
4. הקלה מתכנית 114/03/3 לעניין גובה מקסימלי של בניין, מ- 14 מ' המותרים ל- 36 מ'.

ועדת המשנה לתכנון ובניה אשדוד, בישיבתה מס' 202513 מתאריך 16.09.2025, דנה בבקשה והחליטה לאשרה.

להלן פירוט שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהוצגה בפני:

קומה	מפלס	שטח עיקרי (מ"ר)			שטחי שירות (מ"ר)						
		מרפסת	אחסנה	סה"כ עיקרי	ממ"ק ממ"מ	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות	חניה	בליטות גגונים קירוי	סה"כ שירות
00	0		12,408.55	12408.55	153.47	27.09	467.88	66.96	388.30	1,055.33		2,159.03
00G	9.3	317.67	1,959.44	2277.11	101.28		287.23		21.08			409.59
01	15.8		9,739.42	9739.42	157.47		297.81		23.88		286.17	765.33
01G	27.4		1,312.13	1312.13	109.18		305.31		32.09			446.58
02	31.4						12.14					12.14
סה"כ		317.67	25,419.54	25,737.21	521.40	27.09	1,370.37	66.96	465.35	1,055.33	286.17	3,792.67

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

9. <u>הזכויות בנכס</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 17.11.2025, שטחה הרשום של חלקה 9 בגוש 2451 הינו 100,710 מ"ר.
החלקה רשומה בבעלות סיבים כימיים ישראליים בע"מ, בשלמות.

<u>חכירות</u>
בין היתר, נרשמה בתאריך 21.05.1990 חכירה על כל הבעלים, לטובת ישרס (מבני תעשיה) בע"מ.
החלק בזכות: בשלמות. רמת החכירה: ראשית, לתקופה של 999 שנים עד לתאריך 16.05.2989.
קיימת הגבלה בהעברה ובהורשה. סימון בתשריט: H בצבע כחול. השטח: 24,055 מ"ר.

<u>משכנתאות</u>
בתאריך 14.09.2020 נרשם תיקון משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של ישרס (מבני תעשיה) בע"מ, לטובת בנק הפועלים בע"מ. שם הלווים: עוגן נדל"ן מניב בע"מ וישרס מבני תעשיה בע"מ.

הערה: נרשמו חכירות ומשכנתאות נוספות שאינן רלוונטיות לנכס הנדון.

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. עמדות הצדדים והכרעה

10.1 ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה על-פי שומת המשיבה	ההשבחה על-פי שומת המבקשת
תכנית 62/101/02/3	10.12.1997	₪ 275,240	₪ 0
הקלות	16.09.2025	₪ 13,930,000	₪ 0

10.2 תכנית 62/101/02/3

10.2.1 עמדת שמאי המשיבה

- ההשבחה הנובעת מהתכנית הנדונה, ובהתאם למימוש המבוקש, הינה לשטחי שירות (ללא ממ"קים), כמפורט:

קומה	שטח שירות (מ"ר)	חניה מקורה / בליטות (מ"ר)
קרקע	945.18	1,055.33
א'	308.31	
ב'	329.69	286.17
ג'	337.40	
ד'	12.14	
סה"כ	1932.72	1341.500
מקדם אקו'	0.15	0.10
שטח אקו'	289.3	134.15
סה"כ שטח אקו'	**423.45**	

- הובא בחשבון שווי של 650 ₪ למ"ר מבונה, בהתחשב במיקום הנכס הנדון ובהתבסס על הנתונים הבאים:
  - עסקה מיום 08.07.1998 בגוו"ח 2062/51, בה נמכר שטח של 5,000 מ"ר, תמורת 1,150,000 $.
  - שומה מכרעת של מר מנחם מלוכנא בגוו"ח 2062/34, בה נקבע שווי של 800 ₪ למ"ר מבונה.
  - שומה מכרעת של יעל הרון בגוו"ח 2453/88, בה נקבע שווי של 812 ₪ למ"ר מבונה.
- תחשיב ההשבחה:

שטח אקו'	423.45 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	650 ₪
השבחה	**275,240 ₪**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.2.2. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

- ערב אישורה של התכנית הנדונה, ניצב על המגרש מבנה חדיש בן שש שנים בלבד. לפיכך, לא די בהוראת התכנית שמייצרת לכאורה השבחה, אלא חובה לבחון האם אותה השבחה מתקיימת הלכה למעשה בנכס הנדון. לראיה, כאשר ניתנת בתכנית "תוספת זכויות" אשר בפועל אינה מנוצלת, לא במגרש הנדון ולא במרבית המגרשים בסביבה, ואף שנים לאחר המועד הקובע, לא מתקיימת השבחה.
- יתרה מזאת, גם כיום, כאשר חלפו כ- 28 שנים ממועד אישור התכנית, מתבקש ניצול חלקי של זכויות הבניה (125% מתוך 160%). עובדה זו ממחישה כי גם במועד הקובע, קיימת חוסר כדאיות והתכנית לא הביאה להשבחה בנכס.
- חיזוק לעמדה הנ"ל, ניתן למצוא בשומה מכרעת של מר שלומי יפה, שנערכה למכר, בין היתר בגין התכנית הנדונה, עבור נכס דומה במאפייניו לנכס הנדון, ומצוי במרחק אווירי של כ- 400 מ' (רחוב המלאכה 1, גו"ח 2451/15). השמאי המכריע קובע בין היתר, כי מהוראות התכנית הנדונה עולה באופן ברור, שמטרת התכנית ליצור מסגרת תכנונית שתהיה תואמת את התפתחות העיר, כאשר אפשרות הריסת המבנה אינה ראלית במועד הקובע (בדומה למקרה הנדון, הנכס הוקם כ- 6 שנים לפני המועד הקובע).
- יש להבהיר ולהדגיש כי במימוש הנדון, לא מבוקש ניצול שטחים מכוח תכנית 62/101/02/3, אלא מכוח תכנית 114/03/3 (ד/357/ה), שקבעה זכויות בהיקף של 160% שהם 38,488 מ"ר ברוטו.
- לאור כל האמור לעיל, ומאחר שאין בבקשה להיתר מימוש שטחים מכוח התכנית הנדונה, ואף לא מבוקשת תכלית שהותרה במסגרת התכליות שהתווספו בתכנית, לא מתקיימת השבחה.
- מאחר שהתכנית הנדונה לא השביחה את הנכס, לא נבחנו ערכי שווי למועד הקובע.

10.2.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

<u>מימוש זכויות התכנית במסגרת הבקשה להיתר</u>

- תכנית 62/101/02/3 מאפשרת תוספת שטחי שירות באזור התעשיה, בשיעור של 15% מהשטח העיקרי. דהיינו, על כל דונם ניתן לבנות שטחי שירות בסך 240 מ"ר[2]. כמו כן, התכנית מגדילה את התכסית המותרת מ- 40% ל- 55%. בהתאם לתב"ע, ניתן לנצל שטחי שירות בקומת הקרקע בסך 150 מ"ר לדונם.
- מדובר בבעל זכויות יחיד במגרש, אשר יכול לממש את הזכויות הנובעות מהתכנית הנדונה, במועד הקובע.
- בהתאם לבקשה להיתר, מנוצלים שטחי שירות הנובעים מהתכנית הנדונה. שטחי השירות בבקשה להיתר הינם בסך של 3,270.22 מ"ר (ללא ממ"דים). יש לציין כי בהתאם להיתרי בניה קיימים, נוצל במגרש חלק קטן מהזכויות המותרות עפ"י תב"ע, לצורך הקמת סככות אחסנה, וזאת מתוך העדפה של בעלי הזכויות לעשות אחסנה פתוחה במגרש, כפי שנעשה בפועל.
- שומת הוועדה נערכה על הצד הזהיר. הובא בחשבון שטח אקוויוולנטי של 423.45 מ"ר המהווה בממוצע כ- 13% משווי מבונה (כאשר עיקר תוספת שטחי השירות הינה בקומת הקרקע).

[2] 240 מ"ר = 15% X 160% X 1,000 מ"ר.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שומות מכריעות

- השומה המכרעת של מר שלומי יפה, אליו מפנים שמאי המבקשת, אינו דומה בכל פרטיה לנכס הנדון. בשומה המכרעת מדובר על בניין בן 4 קומות והיא מתייחסת למספר תתי חלקות בקומות א' עד ג' במבנה. כמו כן, המבנה כולל הרבה בעלי זכויות ומושע. ההשבחה בשומה המכרעת מתייחסת לתוספת שימושים שנובעת מהתכנית לשימוש הייטק, ולא לתוספת זכויות.
בעמוד 17 לשומה המכרעת, מצוין: "מאחר ואפשרות הריסת המבנה בתאריך הקובע אינה ראלית וכן לאור ריבוי הבעלים במצב החדש, ניתן לבחון שימוש מידי לתעשייה עתירת ידע בנכס ללא הריסת המבנה, כמו כן אמורות להיות הוצאות התאמה רבות, מדובר בבניין מאוכלס, ועלול להיות הפסד כספי בתקופת השיפוצים, התאמות, עלויות ההתאמה גבוהות מסך ההשבחה."
- להלן הכרעות שנערכו במגרשים בבעלות אחת ובגדלים דומים לנכס הנדון:

שמאית מכריעה	גו"ח	מגרש	שטח בדונם	השבחה	השבחה לדונם	שווי מ"ר מבונה
דורית פריאל	2452/93	29	23.3	₪ 989,248	₪ 42,456	₪ 778
דורית פריאל	2062/20	ג'3	15.913	₪ 675,618	₪ 42,456	₪ 778
דורית פריאל	2062/20	ג'3	18.43	₪ 782,567	₪ 42,462	₪ 778

מהשומות המכריעות עולה כי שווי מיטבי באזורי התעשייה לאחסנה / לוגיסטיקה הינו בעיקר בקומת הקרקע ובקומה א'.

- להלן המקדמים לשטחי השירות, שנקבעו בשומה המכרעת של גב' דורית פריאל, ותחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
קומה	מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו' (מ"ר)
קרקע	עיקרי	400	1.00	400
	שירות	30	0.60	18
א'	עיקרי	400	0.50	200
ב'	עיקרי	400	0.15	60
ג'	עיקרי	400	0.05	20
חצר		570	0.25	142.50
סה"כ שטח אקו'				840.50
מצב חדש				
קומה	**מהות**	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' (מ"ר)**
קרקע	עיקרי	400	1.00	400
	שירות	150	0.60	90
א'	עיקרי	400	0.50	200
	שירות	30	0.30	9
ב'	עיקרי	400	0.15	60
	שירות	30	0.09	2.7
ג'	עיקרי	400	0.05	20
	שירות	30	0.03	0.9
חצר		450	0.25	112.5
סה"כ שטח אקו'				895.1
השבחה בשטח אקו' לדונם				54.60

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שטח מגרש בדונם	23.3
סה"כ השבחה בשטח אקו'	1,272.18
שווי מ"ר מבונה	778 ₪
השבחה	**989,248 ₪**

בשומת הוועדה נלקחו מקדמים נמוכים.

- בהתאם לשומה המכרעת של דורית פריאל, היטל ההשבחה הינו עבור 23.3 דונם, כך שמשקף היטל השבחה של 21,320 ₪ לדונם. בהתאם לעקרונות השומה המכרעת, היטל ההשבחה למימוש מלא בנכס הנדון (24.055 דונם) הינו כ- 510,000 ₪.

10.2.4. <u>עיקרי תגובת שמאי המבקשת לתגובת שמאי המשיבה</u>

- בהתייחס לשומה המכרעת של מר שלומי יפה (גו"ח 2451/15), הרי שלא נדרש להסתמך דווקא עליה, מאחר שבמצב קודם הותרו 160% עיקרי + שטחי שירות מתוקף תקנות התכנון והבניה (התכנית במצב קודם הינה משנת 1969 ולכן מתווספים שטחי שירות). המימוש המבוקש הינו לשטח ברוטו של 29,529.88 מ"ר המהווים כ- 122%, הפחותים מזכויות הבניה. השומה המכרעת של מר שלומי יפה הוצגה כהוכחה לכך שגם אם היו מבקשים מעבר ל- 160%, הרי שאין השבחה מכוח התכנית הנדונה. במקרה הנדון לא מבוקשת תעשיה עתירת ידע, אלא מתחם לוגיסטי שהתאפשר גם במצב קודם, אולם גם אם הייתה מתבקשת תעשיה עתירת ידע, הרי שלא הייתה השבחה, בהתאם לשומה המכרעת.
- בהתייחס לשומה המכרעת של גב' דורית פריאל, הרי שבמגרשים שנכללו בחוות דעתה ונמכרו, לא מומשו זכויות הבניה.
- בחלק מהוועדות אישרו תוספת שטחי שירות בהחלטות מליאה לפי סעיף 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות) תשנ"ב-1992, במטרה להגביל את שטחי השירות ולגבות היטל השבחה. בוועדות שלא עשו זאת, ניתן היה להוסיף שטחי שירות ללא תשלום היטל השבחה. במצב הקודם כאן, לא הייתה מניעה לנצל את הזכויות ללא תשלום היטל השבחה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.2.5 <u>הכרעה</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה לשטחי השירות המבוקשים בבקשה להיתר (לא כולל שטחי ממ"ק, ממ"מ). שמאי המבקשת טוענים כי אין להביא בחשבון השבחה בגין ניצול שטחי השירות מהטעמים הבאים: העדר מימושים לזכויות התכנית בסביבה, אף שנים לאחר המועד הקובע, מעיד על חוסר כדאיות כלכלית לניצול הזכויות ועל העדר השבחה. בנוסף לכך, במימוש הנדון לא מבוקש ניצול שטחים מכוח תכנית 62/101/02/3, אלא מכוח תכנית 114/03/3 שקבעה זכויות בהיקף 160% ברוטו. בכל מקרה, במצב קודם לא הייתה מניעה לאשר תוספת שטחי שירות עפ"י תקנה 13 לתקנות התכנון והבניה.
בערר (דרום) 8041-08-22 יהודה פלדות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד, נדונה סוגית חיוב היטל השבחה בגין תכנית 62/101/02/3 בעקבות מימוש בהיתר, כבמקרה הנדון. ועדת הערר קבעה כי, שטחי השירות שהתבקשו לא היו מוקנים במצב התכנוני הקודם, אלא התווספו מכוחה של תכנית 62/101/02/3.

ועדת הערר התייחסה לטענות בדבר קיומן של זכויות לשטחי שירות במצב הקודם כדלקמן:

- <u>טענה המבוססת על תקנות חישוב שטחים</u> - העוררת טענה, בדומה למבקשת כאן, כי האפשרות להוספת שטחי שירות הייתה מוקנית לה מכוח תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים. ועדת הערר דחתה טענה זו והבהירה כי, על מנת שייקבעו שטחי שירות מוקנים במצב קודם, נדרשת החלטה מפורשת של הוועדה המקומית לפי תקנה 13(ב)(3). מאחר שלא ניתנה החלטה כזו ע"י הוועדה המקומית בעניין העוררת, ומאחר שהעוררת לא הציגה ראיה לקיומו של נוהג ברור להתיר שטחי שירות במצב קודם, נקבע כי לא היו לה שטחי שירות מוקנים במצב קודם.
- <u>טענה המבוססת על תכנית 20/101/02/3 במצב קודם (טענה שלא הועלתה ע"י המבקשת כאן)</u> - העוררת טענה כי, שטחי השירות היו מוקנים לה כבר במצב קודם, מכוח סעיף ה' בתכנית 20/101/02/3. ועדת הערר דחתה פרשנות זו וקבעה כי פרק ה' בתכנית עוסק אך ורק במרתפים, ומאחר ששטחי השירות שמומשו אינם ממוקמים במרתף (כבמקרה הנדון), הרי שלא הותרו במצב קודם, אלא התווספו מכוח תכנית 62/101/02/3.

  לעניין אופן חישוב ההשבחה, ועדת הערר דנה בשתי השיטות המרכזיות לחישוב חלקיות המימוש ("נוסחת קלמן" ו"נוסחת זעירא") וקבעה כי, במקרה שם יש לנקוט בנוסחת זעירא, וכי רק במקרים בהם היו קיימות זכויות במצב קודם, שלא היו ניתנות למימוש כלל, יש מקום לנקוט בנוסחת קלמן, ובכל מקרה אחר יש לדבוק בנוסחת זעירא.
  נוסחת זעירא מבוססת על עקרון ההתעשרות בפועל, לפיה חלקיות המימוש נגזרת מהפער שבין שווי המימוש המבוקש לבין שווי המצב הקודם.
  מאחר שנקבע כי, יש להחיל את נוסחת זעירא ומאחר שוועדת הערר מצאה כי שווי המימוש המבוקש אינו עולה על שווי המצב הקודם (כלומר לא נוצרה התעשרות בפועל), קבעה הוועדה כי אין מקום לחייב את העוררת בהיטל השבחה כעת. עם זאת, הוועדה הבהירה כי חוב היטל ההשבחה שריר וקיים והוא יגבה בעת מימוש עתידי (כגון מכירה או בקשת היתר ליתרת הזכויות).

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

לאור העובדה כי ערר יהודה פלדות דן בסוגית חיוב היטל השבחה בגין תכנית 62/101/02/3 בעקבות מימוש בהיתר, כבמקרה הנדון, מצאתי לנכון לאמצו.

להלן השוואה בין השטחים שהותרו במצב קודם לעומת השטחים שמומשו בפועל, במקרה הנדון:

תאור	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)
זכויות במצב קודם	(1) 38,440	חדרי מדרגות + חדר כניסה (2)
זכויות מבוקשות למימוש	25,737.21	(3)3,271.27

(1) 38,440 מ"ר = (4 X 12 מ"ר) חדרי מדרגות - 160% X 24,055 מ"ר.

(2) בהתאם לזכויות שטחי שירות עיליים בתכנית 20/101/02/3.

(3) 3,271.27 מ"ר = 521.40 מ"ר ממ"קים - 3,972.67 מ"ר שטחי שירות.

מהאמור עולה כי, סך השטח העיקרי + שירות שמומש (29,009.84 מ"ר) קטן מהשטח העיקרי שהותר במצב קודם (38,440 מ"ר), ומכאן שגם שווי המימוש קטן משווי המצב הקודם.

לאור כל האמור לעיל, ובדגש על העקרונות שנקבעו בערר בעניין יהודה פלדות, אין לחייב את המבקשת בהיטל השבחה בגין תכנית 62/101/02/3, במסגרת המימוש המבוקש.

10.3. הקלות

10.3.1. עמדת שמאי המשיבה

- מבוקשת הקלה בתכסית ובגובה מבנה (מ- 14 מ' ל- 36 מ').
- תוספת הנפח כתוצאה מהקלה להגדלת תכסית ועד לגובה 14 מ' הינה כמפורט:

שטח עיקרי מבוקש עפ"י בקשה להיתר	12,408.55 מ"ר
שטח מותר עפ"י תב"ע (40% לקומה)	9,622.00 מ"ר
שטח עיקרי מנויד מקומות עליונות (הגדלת תכסית)	2,786.55 מ"ר
גובה	14 מ'
תוספת הנפח כתוצאה מההקלה להגדלת תכסית ועד גובה 14	**39,000 מ"ק**

- תוספת הנפח כתוצאה מהקלה בגובה מבנה מעל 14 מ', בהתאם לבקשה להיתר, הינה כ- 160,000 מ"ק (ראה הסבר בתגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת, בהמשך).
- בשומה מכרעת של גב' אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 2452/67 (להלן "שומת אוולין") למועד קובע 08.11.2022, נקבע שווי של 628 ₪ למ"ק. באותה החלטה נקבעה השבחה בסך 6,988,870 ₪ בגין הקלות לתוספת גובה בנפח 69,000 מ"ק, לאחר הכפלה במקדמי שוליות, הקלה מתכלה, הוצאות עודפות וכו'. ההשבחה שנקבעה משקפת שווי של 101.2 ₪ למ"ק, כאשר בהתאמה לנכס הנדון, בהתחשב במועד הקובע, מיקום, גודל וסיכון, הובאה בחשבון השבחה של 70 ₪ למ"ק במעוגל.
- כביסוס, הוצגו גם נתוני השוואה באזור התעשיה כמפורט:

תאריך	גו"ח	שטח (דונם)	תמורה	שווי מ"ר קרקע
22/08/2022	2026/24	0.928	₪ 6,830,000	₪ 7,350
05/01/2022	2452/104	5.989	₪ 37,131,800	₪ 6,200
28/12/2021	2451/9	15.964	₪ 68,815,000	₪ 4,598
28/12/2021	2803/23	3.542	₪ 27,255,555	₪ 7,695

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- תחשיב ההשבחה[3]:

תוספת הנפח כתוצאה מההקלה להגדלת תכסית ועד גובה 14 מ'	39,000 מ"ק
תוספת הנפח כתוצאה מהקלה בגובה מבנה מעל 14 מ'	160,000 מ"ק
סה"כ תוספת הנפח המתקבלת מהקלות בתכסית ובגובה מבנה	199,000 מ"ק
השבחה למ"ק	70 ₪
סה"כ השבחה להקלות	**13,930,000** ₪

10.3.2. עמדת שמאי המבקשת

<u>מתודולוגית חישוב ההשבחה</u>

- בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בשיטת הדלתא להגדלת הנפח הכללי של המבנה, בהינתן הגדלת התכסית והגובה, ובהתעלמות מוחלטת מהבקשה להיתר הנדונה, ההקלות המבוקשות, הבינוי המוצע, חלוקת הנפח והפסד שטחי החצר.
- ככל שהיה מדובר רק בתוספת נפח ללא שינויים אחרים, ניתן היה ככל הנראה ליישם את שיטת הדלתא, כפי שנעשתה בשומות מכריעות אחרות בהן התבקשה הקלה זו בלבד. במקרה הנדון, יישום שיטת הדלתא הוביל לכדי טעות בסך ההשבחה, כיוון שאינו מביא בחשבון את אפשרויות התכנון והשווי במצב הקודם, שיש בהן כדי להשפיע על סך ההשבחה ותוספת הנפח האקוויוולנטי בפועל. לאור האמור לעיל, בגין תוספת הגובה והניוד לא ניתן לממש את שיטת הדלתא, כאילו השטחים נוצרו יש מאיין ואין שינוי במצב הקיים. לפיכך, יש לחשב את שווי כלל השטחים במצב הקודם אל מול כלל השטחים המבוקשים במצב חדש. כך למשל, במצב הקודם ניתן היה לנצל את מלוא השטחים בנפח נתון, והנפח המוצע במסגרת הבקשה להיתר נובע גם מהניוד, הפסד החצר והתוספת בקומה א'.
- ביסוס לעמדה כי אין להשתמש בשיטת הדלתא, ניתן למצוא בהחלטה בערר 85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ.

<u>הנפח המותר במצב קודם</u>

במצב הקודם אין מניעה למימוש מלוא השטחים העיקריים בקומת הקרקע ובקומות הנוספות (בתכסית של 40% שטח עיקרי):

מפלס	שטח (מ"ר)	גובה (מ')	מקדם אקו'	סה"כ מ"ק אקו'
קרקע	9,622	5.0	1.00	48,110
ק"א	9,622	5.0	0.50	24,055
ק"ב	2,904	4.0	0.25	2,904
סה"כ				75,069

[3] בהתאם לעקרונות בשומה המכרעת של גב' אוולין דודזון שמאמה (גו"ח 2452/67) ולאחר ביצוע התאמות.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

הנפח המותר במצב חדש

בהתאם לבקשה להיתר, סך הנפח העיקרי המבוקש הינו כמפורט:

מפלס	שטח (מ"ר)	גובה (מ')	מקדם אקו'	סה"כ מ"ק אקו'
קרקע	10,449	15.8	1.00	165,096
קרקע מתחת לגלריה	1,959	9.3	1.00	18,223
גלריה ק"ק	1,959	6.5	0.60	7,642
ק"א	8,427	15.6	0.50	65,733
ק"א מתחת לגלריה	1,312	11.8	0.50	7,742
גלריה ק"א	1,312.13	4.0	0.30	1,575
סה"כ				266,010

התאמות נדרשות לצורך חישוב ההשבחה להגדלת הנפח

הסתמכות המשיבה על שומת אוולין, ללא ההתאמות הנדרשות, אינה נכונה במקרה הנדון, מאחר ובשומה המכרעת התבקשה תוספת גובה בלבד, בשונה מהמקרה הנדון. כמו כן, ניתן לראות בשומה המכרעת כי נערכו התאמות מחייבות משומה מכרעת אחרת עליה הסתמכה. לפיכך יש לבחון את המקדמים והעלויות, תוך התאמתם לנכס הנדון, כמפורט:

- עלות עודפת למ"ק

בעמ"נ 50078-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ, נדחה הערעור אותו הגישה הוועדה המקומית ביחס להחלטת ועדת הערר אשר קבעה כי יש להתחשב בעלות המתקן הרובוטי, תחת ההנחה כי התקנתו נדרשת והכרחית לצורך השאת השימוש במקרקעין במסגרת היתר הבניה. בין יתר ההנמקות, צוין האמור בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, ממנו עולה כי נוסף על הוצאות "פנימיות" שעולות מהתכנית המשביחה עצמה, יש להתחשב גם בהוצאות שיש להן השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש והן נדרשות לשם מימוש מלוא הפוטנציאל שלו. עוד צוין, כי חישוב שווי המצב החדש בשומה המכרעת, נעשה בהתבסס על התקנתו והפעלתו של המתקן הרובוטי, לשם ניצול מלוא נפח האחסון במחסן הקירור, כאשר השמאי המכריע הסתמך על התקנתו של המתקן הרובוטי, תנאי אשר בלעדיו לא ניתן לנצל את מלוא הנפח שהובא בחשבון, ולפיכך יש להתחשב בעלותו.

בסעיף 39 לפסק הדין צוין: "ניתן להתייחס למקרה דנן כאל מקרה שבו אכן לא חלה כל השבחה בגין תוספת הגובה ביחס לשימוש המבוקש: ללא המתקן הרובוטי, השוק לא היה מייחס השבחה לתוספת הגובה שכן לא ניתן לעשות בה שימוש, ובמצב דברים בו היה קיים המתקן הרובוטי ממילא עלות התקנתו מאיינת את ההשבחה".

בהתאם לאמור, בפסק הדין, יש לקזז את עלות הקמת המתקן הרובוטי מההשבחה.

עלות זו מהווה את העלות העודפת כפי שנקבעה בשומת אוולין, ובהתאם לתחשיב שנקבע בשומה המכרעת של מר ארז כהן (גו"ח 2916/73,74), על בסיס חוות דעת מהנדס. בהתאם לתחשיב שהוצג, העלות העודפת למ"ק הינה בסך 86 ₪, נכון לינואר 2017, ולאחר הצמדה למדד תשומות הבניה, נכון למועד הקובע הנדון (16.09.2025), העלות העודפת למ"ק הינה בסך 111 ₪.

בהתאם להצעות מחיר להקמת מבנים לוגיסטיים בגבהים דומים, העלות העודפת להקמת מבנה לוגיסטי הינה בגבולות של 320 ₪ למ"ק.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

נתונים אלה הוצגו במסגרת שומה מכרעת של מר אליהו כהן (גו"ח 2057/22), על בסיסם נקבעה עלות עודפת בסך 280 ₪ למ"ק. העלות המתואמת שהובאה בחשבון משנת 2017, ככל הנראה אינה תואמת לתקן ולדרישות הקיימות כיום. מדובר במבנה שאף השלד שלו בנוי ברמת ביסוס אחרת לגמרי, וזאת על מנת לשאת במשקלים ובתצורת הבניה הדורשת תמיכה במידוף הנדרש לצורך ניצול הנפח. לאור מכלול הדברים, ועל הצד הזהיר מאוד, הובאה בחשבון עלות עודפת בסך 250 ₪ למ"ק.

- <u>מקדם גובה ושוליות</u>

בשומת אוולין, נקבע מקדם שוליות בשיעור 0.60 המוכפל במקדם 0.70 (אלטרנטיבי), כך שסך מקדם ההתאמה הינו 0.42. השמאית המכריעה הסתמכה בין היתר על שומה מכרעת של מר ארז כהן, אך לאור העובדה כי הגובה שהתבקש בשומתו היה נמוך מהבקשה בשומת אוולין, הופעלו התאמות לשוליות בתוספת הגובה. במקרה הנדון, תוספת הגובה הינה מ- 14 מ' לכ- 31.2 מ', בדומה לתוספת הגובה שהתבקשה בשומת אוולין, כך שראוי לאמץ את המקדם שקבעה בשיעור 0.60 לשוליות המוכפל במקדם 0.70 (אלטרנטיבי), כך שסך מקדם ההתאמה הינו 0.42.

בשומות מכריעות רבות נקבע שיעור תועלת של כ- 1/3 משיעור גידול הנפח בפועל, כמפורט:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מיקום	מועד קובע
בועז קוט	5896/15	מודיעין-מכבים-רעות	07/02/2018
יהודה פלד	5893/15-16	מודיעין-מכבים-רעות	04/09/2019
בועז קוט	5896/17	מודיעין-מכבים-רעות	19/03/2018
אייל יצחקי	5449/6	גני טל	29/06/2014
רינת וויס רביב	5896/16	מודיעין-מכבים-רעות	09/01/2019

- <u>מקדם התכלות הקלות</u>

בשומת אוולין, נקבע מקדם התכלות הקלה בשיעור 0.80, כפי שהוסכם על הצדדים ואומץ ע"י השמאית המכריעה. בהתאם לכך, הובא בחשבון מקדם זה, אשר מקובל כאמור גם על שמאי המשיבה בשומת אוולין.

- <u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה לא הייתה התייחסות נקודתית לשווי, ואומצה ההשבחה משומת אוולין במקדם 0.70. ניתן להסיק כי בשומת המשיבה התייחסו לשווי בסך כ- 425 ₪ בנכס הנדון. בשומת אוולין נקבע שווי בסך 608 ₪ למ"ק נכון למועד הקובע בשומתה (שנת 2022). בשומת המכרעת של מר אליהו כהן (גו"ח 2057/22) נקבע שווי של 377 ₪ למ"ק נכון למועד הקובע בשומתו (אוגוסט 2023). בהתחשב בשינויים ובתמורות בשוק הנדל"ן בין המועדים, ולאחר התאמה למיקום הנכס הנדון בשולי אזור התעשיה, ולאור מכלול הנתונים שפורטו, יש לאמוד את השווי בסך של 400 ₪ למ"ק.

- <u>מקדמי שווי אקוויוולנטיים</u>

בשומת המשיבה לא ניתנה התייחסות לכך שתוספת הגובה מתייחסת גם לתוספת גובה בקומה א'. מאחר שמדובר בנכס תעשייתי, יש לקבוע את השווי גם בהתאם לקומה בה מבוקשים השטחים. לצורך שמירה על עקביות, הובאו בחשבון המקדמים כבשומת אוולין (0.50 בקומה א', 0.25 בקומה ב', 0.30 בחצר).

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- <u>מקדם מושע / הסדרת מגרש לרישום</u>

בשומת המשיבה וכן בשומת אוולין לא נמצאה התייחסות לנושא המורכבות הקניינית, הבעלות והסדרת המגרש שיש לבצע. המגרש הנדון מהווה מגרש ארעי מספר 4 לפי שטר חכירה, וחלק מחלקה 9 בגוש 2451, המהווה שטח של 24,055 מ״ר מתוך חלקה בשטח 100,710 מ״ר. מעיון במסד הנתונים בשומת אוולין, עולה כי לא ניתן ביטוי לנושא הקנייני, ולכן על הצד הזהיר, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10%, בשני מצבי התכנון, בגין הסדרה ורישום של המגרש, המשקפת דחיה של שנה וחצי לסיום הליכים, בשיעור היוון של 6%. קונה מרצון תמיד ישלם יותר על נכס שרישומו בטאבו הוסדר וקיימת וודאות לגבי רישומו.

- <u>הפסד שטח חצר</u>

בשומת המשיבה לא הובא בחשבון הפסד שטח החצר כתוצאה מהגדלת התכסית. מאחר והתכסית של השטח העיקרי גדלה מ- 40% ל- 51.58%, הרי שיש להביא בחשבון את הפסד שטח החצר. שטח החצר חושב לפי שווי של 2,800 ₪ למ״ר מבונה (כמפורט בהמשך), ומקדם שווי 0.30 בהתאם לשומת אוולין.

<u>ערכי שווי</u>

- הובא בחשבון שווי של 2,800 ₪ למ״ר עיקרי ושווי של 400 ₪ למ״ק עיקרי, לאחר ביצוע התאמות (מיקום המגרש, ירידת מחירים משמעותית[4] וירידת הביקוש למרלו״גים), בהתבסס על הנתונים באים:

<u>פרסומי מחקרים</u>

- עפ״י פרסום מחלקת המחקר של חברת נת״מ, הסוקר בין היתר את שוק מבני התעשיה והלוגיסטיקה לחציון הראשון של שנת 2025, הכולל אזורים שונים בארץ, עולה כי דמ״ש ממוצעים באשדוד לשטחי תעשיה Class A (מבני תעשיה חדשים ו/או מודרניים, החל מגובה 8-9 מ׳ ומעלה) הינם 55 ₪ למ״ר, ועבור שטחי תעשיה Class B הינם 45 ₪ למ״ר.
בנוסף, הסקר כולל מחירים מבוקשים לתעשיה ולוגיסטיקה, ממנו עולה כי המחיר לחציון הראשון של שנת 2025 הוא בגבולות 5,500,000 ₪ לדונם. בהתאם לכך, ההיצמדות לשווי בשומת אוולין הינה על הצד הזהיר, ולא בהכרח משקפת את ההתאמה למיקום בשולי אזור התעשיה.
- עפ״י פרסום מחלקת המחקר של חברת CBRE, הסוקר בין היתר את שוק מבני התעשיה / לוגיסטיקה לחודש מאי 2025, הכולל אזורים שונים בארץ, עולה כי דמ״ש ממוצעים לשטחי אחסנה Class A הינם 55 ₪ למ״ר ומחיר הקרקע הינו בגבולות של 6,000,000 ₪ לדונם בממוצע.

<u>שומות מכריעות</u>

- שומה מכרעת של גב׳ אוולין דודזון שמאמה למתחם לוגיסטי הממוקם ברחוב היהלומים 14 באשדוד (גו״ח 2452/67), בה נקבע שווי של 5 מיליון ₪ לדונם תעשיה[5], למועד קובע 08.11.2022. כמו כן נקבע שווי של 5,841 ₪ למ״ר מבונה ושווי של 608 ₪ למ״ק.

---

[4] כפי שניתן ללמוד ממחקר של חברת נת״מ שנערך לאחרונה, הן השווי והן הביקוש לדונם תעשיה ולוגיסטיקה באזור אשדוד, ירד בשיעור של למעלה מ- 30%, לעומת המחירים בתחילת שנת 2023.
[5] בנטרול פוטנציאל מכוח תכנית מופקדת 603-0725374.

רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- שומה מכרעת של מר בועז ברזילי לנכס הממוקם ברחוב ההדרים 6 באשדוד, בה נקבע שווי של 1,500 ₪ למ"ר מבונה לתעשיה, למועד קובע 20.09.2022.
- שומה מכרעת של גב' יעל הרון לנכס הממוקם בגו"ח 2077/163,127 באשדוד, בה השווי במצב קודם הינו לנכס ביעוד תעשיה באזה"ת "בקמה" עליו חלה תכנית 63/101/02/3, המקנה לו זכויות בניה מרביות בשיעור 120% (40% לקומה כפול 3 קומות), בתכסית מרבית של 55% וגובה מבנה של 14 מ'. השמאית המכריעה בחנה נתוני מכר רבים למגרשים ביעוד תעשיה, ובסופו של דבר הגיעה לכלל דעה כי הנתונים משקפים שווי בטווח של 3,000,000 ₪ עד 4,300,000 ₪, לדונם קרקע מפותחת לתעשיה הממוקם בתוך אזור התעשיה של אשדוד. בהתחשב במועד הקובע להכרעתה (15.01.2021), מצאה השמאית המכריעה לנכון לקבוע שווי של 4,000,000 ₪ לדונם קרקע זמין לתעשיה, כולל פיתוח.

- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

מצב קודם				
מפלס	**שטח (מ"ר)**	**גובה (מ')**	**מקדם אקו'**	**סה"כ מ"ק אקו'**
קרקע	9,622	5.0	1.00	48,110
ק"א	9,622	5.0	0.50	24,055
ק"ב	2,904	4.0	0.25	2,904
סה"כ				75,069
מצב חדש				
מפלס	**שטח (מ"ר)**	**גובה (מ')**	**מקדם אקו'**	**סה"כ מ"ק אקו'**
קרקע	10,449	15.8	1.00	165,096
קרקע מתחת לגלריה	1,959	9.3	1.00	18,223
גלריה ק"ק	1,959	6.5	0.60	7,642
ק"א	8,427	15.6	0.50	65,733
ק"א מתחת לגלריה	1,312	11.8	0.50	7,742
גלריה ק"א	1,312.13	4.0	0.30	1,575
סה"כ				266,010
תוספת נפח (מ"ק)				190,941
הפחתה לשוליות ולגובה				0.42
מקדם התכלות הקלות				0.80
סה"כ תוספת נפח משוקללת (מ"ק)				64,156
שווי מ"ק				400 ₪
השבחה גולמית				25,662,411 ₪
הפחתה להסדרה קניינית				0.90
הפסד שטח חצר				- 2,340,702 ₪
סה"כ עלות עודפת				- 47,735,140 ₪
סה"כ השבחה				**אין השבחה**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.3.3. עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת

ערכי שווי

- שמאי המבקשת מביאים בחשבון שווי של 400 ₪ למ"ק, ובהתאם לכך מתקבל שווי מצב קודם בסך 30,027,600 ₪[6] ושווי של 1,248,290 ₪ לדונם[7]. מערכים אלה ניתן לראות כי השווי בסך 400 ₪ למ"ק הינו נמוך.
- שמאי המבקשת מפנים לשומה מכרעת של גב' יעל הרון בגו"ח 2077/163,127. בשומה זו ישנן עסקאות באזורי התעשיה מהשנים 2018-2021, רחוק מהתאריך הקובע. כמו כן, ניתוח העסקאות אינו נכון. לדוגמא, העסקה של אקרשטיין הינה עסקה פנימית שנעשתה בין אותם בעלי מניות (העברת מניות בין חברות באותה חברת אם), ואינה משקפת את השווי. גם ההפחתה בגין המחוברים בניתוח העסקאות אינה נכונה.
- בשומת המשיבה הוצגו עסקאות השוואה באזור התעשיה, המעידות על שווי ממוצע של מעל 6,000,000 ₪ לדונם. בהתאם למת"מ, שווי דונם באזור התעשיה באשדוד, לחציון הראשון של שנת 2025, הינו 5,500,000 ₪ לדונם.
- בשומת אוולין, לא ניתן לראות עסקאות רבות עם ערכים גבוהים יותר. השמאית המכריעה אימצה על הצד הזהיר, שווי של 5,000,000 ₪ למ"ר קרקע לתעשיה, לתאריך 08.11.2022. מיקום הנכס הנדון לאחסנה/לוגיסטיקה, אינו נופל ממיקום הנכס בגו"ח 2452/67. בשני המקומות נעשה שימוש נרחב לאחסנה.

בשומה המכרעת שלעיל, הובא בחשבון שווי של 5,841 ₪ למ"ר מבונה, ושווי לנפח (6,720 מ"ק לדונם, כולל נפח שטחי שירות ובקיזוז חצר), בסך 608 ₪ למ"ק. מסקנת שמאי המבקשת כי השווי לנפח (לאחר ההפחתות ביחס לשווי מהשומה המכרעת) הוא 425 ₪ למ"ק, אינה נכונה. לאור עסקאות ההשוואה, השווי הראוי למ"ק ולמגרש, תואם לשומה המכרעת, ומשקף שווי של כ- 5,000,000 ₪ לדונם (ולא מקדם 0.70 משווי המגרש).

- בשומת המשיבה, הובאה בחשבון הפחתה מההשבחה בשומת אוולין במקדם 0.70, על הצד הזהיר, למרות העובדה כי בנכס הנדון קיימות הקלות המשביחות בצורה משמעותית ביחס לשומת אוולין (כגון הקלה בתכסית).

תוספת הנפח כתוצאה מהקלה בגובה מבנה מעל 14 מ'

בהתאם לפניה שהועברה ע"י המשיבה לאדריכלי הפרויקט לגבי תוספת הנפח מעל גובה 14 מ', נמסר כי מדובר בתוספת של 174,636 מ"ק ברוטו ו- 164,519 מ"ק נטו. בהתאם לכך, בשומת המשיבה הובאה בחשבון על הצד הזהיר, תוספת נפח מעל גובה 14 מ' בסך 160,000 מ"ק.

התייחסות לתחשיב שמאי המבקשת

- משומת המבקשת עולה כי תוספת הנפח האקוויוולנטי עד גובה 14 מ' הינה 94,964 מ"ק, ובהתאם לשווי שהובא בחשבון על ידה בסך 400 ₪ למ"ק, מתקבלת השבחה בסך 37,985,600 ₪[8] להקלה עד גובה 14 מ'.

סך ההשבחה להקלות שהובא בחשבון בשומת המשיבה הוא 13,930,000 ₪ בלבד, וברור שההשבחה לתוספת הגובה מעל 14 מ' אינה שלילית, וקל וחומר אינה יכולה לפגוע בהשבחה שנוצרה עד גובה 14 מ'.

---

[6] 30,027,600 ₪ = 400 ₪ X 75,069 מ"ק (נפח אקו' במצב קודם).
[7] 1,248,290 ₪ = 24.055 דונם / 30,027,600 ₪.
[8] 37,985,600 ₪ = 400 ₪ X 94,964 מ"ק.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- לחילופין, תוספת הנפח עד גובה 14 מ' בהתאם לבקשה להיתר ביחס לתב"ע, הינה 39,004 מ"ק[9], ובהתאם לשווי בסך 608 ₪ למ"ק (עפ"י שומת אוולין) מתקבלת השבחה בסך 23,714,432 ₪[10] ולשיטת שמאי המבקשת מתקבלת השבחה בסך 15,601,600 ₪[11]. גם בשיטה זו, אם מתעלמים מתוספת הגובה מעל 14 מ', מתקבל שההשבחה בשומת המשיבה נמוך מההשבחה שהייתה מתקבלת עפ"י ערכי השווי בשומת המבקשת.
- יש לציין ולהדגיש כי עד לגובה 14 מ' המותרים במצב קודם, לא ניתן לטעון להוצאות התאמה, ואין על כך מחלוקת בין הצדדים. בנוסף, אם בעלי הזכויות ו/או האדריכל / שמאים מטעמם, היו סבורים שתוספת הגובה מעל 14 מ' יוצרת פגיעה, הרי שלא היו מבקשים לבנות אותה.
- בשומה מכרעת של מר אליהו כהן בגוש 2057 חלקות 22, 23, 26 באשדוד, הוערכה ההשבחה הנוצרת מתוספת גובה מ- 41.35 מ' ל- 45.8 מ' (תוספת נפח של 46,560 מ"ק), בסך של 3,434,735 ₪, כלומר השבחה בסך 73.3 ₪ למ"ק. בשומת אוולין, ההשבחה המתקבלת לאחר קיזוז שוליות, עלויות עודפות וכו' הינה כ- 101.2 ₪ למ"ק.
במקרה הנדון, ההקלה היא מגובה 14 מ' ולא מגובה 41.35 מ', ותוספת הנפח מהותית יותר בהיקף של 199,000 מ"ק (מתוכם 39,000 מ"ק מתוספת תכסית מגובה 0 מ' ל- 14 מ'), כאשר ההשבחה שנקבעה על הצד הזהיר היא 70 ₪ למ"ק.
- בהתאם לשומת המבקשת, הנפח לשטח עיקרי הינו 5,600 מ"ק לדונם[12], כאשר ההקלות כוללות תוספת נפח לשטח עיקרי של כ- 199,000 מ"ק, המשקפת תוספת שטח מגרש תאורטי אקוויולנטי של כ- 35.5 דונם. אין מחלוקת שבכל שווי שיקבע לדונם, תתקבל השבחה גבוהה משמעותית מזו שהובאה בחשבון בשומת המשיבה.

<u>עלויות עודפות</u>

להלן התייחסות לטענת שמאי המבקשת לפיה יש להתחשב בעלויות עודפות למתקן רובוטי, תחת ההנחה כי התקנתו נדרשת והכרחית לצורך שימוש במקרקעין במסגרת היתר בניה:

- בבקשה להיתר בניה, לא מצוין מתקן רובוטי, ולכן אינו מהווה חלק מהבקשה.
- בהנחה שיש מתקן רובוטי, הרי שההשבחה נערכה לקרקע (להבדיל ממקרקעין), ואין להשליך את עלותו על שווי מ"ר קרקע ו/או מ"ר מבונה (להבדיל משווי בנוי).
- בשומה מכרעת של מר אלי כהן (לנכס שאינן דומה לנכס הנדון), גם לאחר שהובא בחשבון מתקן רובוטי, נקבעה השבחה ביחס לגובה גבוה משמעותית מהגובה שקיים בנכס הנדון.
- כאמור, ניתן לראות כי ההשבחה לשיטת המבקשת, עד לגובה של 14 מ' המותרים במצב קודם, גבוהה משמעותית מכלל ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.
- חברת ישרס הינה חברה ציבורית גדולה, אשר אמורה לציין ו/או לדווח על מלוא התמורות בנכס.

---

[9] 39,004 מ"ק = 14 מ' X (9,622 מ"ר - 12,408 מ"ר).
[10] 23,714,432 ₪ = 608 ₪ X 39,004 מ"ק.
[11] 15,601,600 ₪ = 400 ₪ X 39,004 מ"ק.
[12] 5,600 מ"ק = 14 מ' X 400 מ"ר.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- שמאי המבקשת מציינים כי בהתאם לחוות דעת מהנדס המבקשת בשומת אוולין, נקבעה עלות עודפת של 86 ₪ למ״ק, לתאריך 01/2027, ולאחר הצמדה לתאריך הקובע (16.09.2025), לפי מדד תשומות הבניה, מתקבלת עלות עודפת של 111 ₪ למ״ק. כמו כן מציינים שמאי המבקשת את השומה המכרעת של מר אליהו כהן (גו״ח 2057/22), ועל פיה טוענים לעלות עודפת למתקן רובוטי, בסך 250 ₪ למ״ק.
המקרה בשומה המכרעת של מר אליהו כהן (הקלה מגובה 41.35 מ׳ לגובה 45.8 מ׳), אינו דומה לבקשה להיתר במקרה הנדון, וכן זכויות הבניה עפ״י תב״ע שונות מהנכס הנדון.
הבקשה להיתר בנכס הנדון דומה באופיה לשומת אוולין, אך בנכס הנדון קיימות הקלות רבות נוספות (כגון תכסית וכו׳).

<u>מקדם התכלות הקלות</u>

- בשומת אוולין, הובא בחשבון מקדם התכלות הקלות שהוסכם ע״י הצדדים (0.80), אך מדובר במקדם הפחתה גבוה. בשומה מכרעת של מר אליהו כהן עליה מתבססים שמאי המבקשת נקבע מקדם התכלות הקלות בשיעור 0.97, כאשר קיימות שומות מכריעות רבות בהן נקבע מקדם התכלות הקלות בשיעור 0.95 ו- 0.90.
- סוגיית התכלות ההקלות היא סובייקטיבית ואין הגדרה מתי הקלה מסתיימת. בעל הזכויות מחליט מתי הוא מסיים להשתמש בהקלה, כאשר החוק לא מטיל מגבלה על זכויות שאושרו בהקלה. במקרה הנדון מנוצלת מלוא קיבולת הבניה המותרת, ולכן אין להביא בחשבון התכלות הקלות.

<u>מקדם מושע / הסדרת מגרש לרישום</u>

- שמאי המבקשת מביאים בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין הסדרת ורישום המגרש.
- מדובר במגרש בעל צורה רגולרית, עם גישה מ- 2 רחובות ובהסכם חכירה לתקופה של 999 שנה. בהתאם לכך, אין להביא בחשבון הפחתה בגין הסדרת רישום המגרש.
- מעבר לכך, סוגיית הרישום קיימת גם במצב קודם, ולכן ככל שיש להביאה בחשבון, הרי שהיא חלה בשני המצבים, ולכן אינה רלוונטית להשבחה.

רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.3.4 הכרעה

בשנים האחרונות חלה התפתחות משמעותית בתחום המרכזים הלוגיסטיים (מרלו"גים) בישראל, על רקע הגידול בהיקפי המסחר, התרחבות המסחר המקוון, העלייה בהיקפי היבוא והיצוא, והצורך בייעול שרשראות האספקה. מגמות אלו הביאו לגידול בביקוש למקרקעין המיועדים לאחסנה ולוגיסטיקה, ובפרט למתחמים בעלי נגישות תחבורתית גבוהה וקרבה למוקדי תובלה מרכזיים. בתוך כך, אזור התעשייה באשדוד התבסס כאחד ממוקדי הלוגיסטיקה המרכזיים בישראל, בין היתר בזכות סמיכותו לנמל אשדוד ולנמל הדרום, הנגישות לצירי תנועה ארציים, בהם כבישים 4, 6, 7 ו-41.
רחוב האומן, המצוי בלב אזור התעשייה ובקרבה מיידית לנמלי הים, נהנה מיתרונות מיקום מובהקים עבור פעילות לוגיסטית, ובהם קיצור מרחקי שינוע, נגישות גבוהה לתנועת משאיות וקשר ישיר למוקדי יבוא ויצוא. יתרונות אלו תורמים לאטרקטיביות המיקום.

הבקשה להיתר כוללת, בין היתר, הקלות להגדלת שטח קומה מקסימלי לבניה בקומת הקרקע ובקומה א', והקלה להגבהת גובה המבנה מ- 14 מ' ל- 36 מ'. שמאי הצדדים העריכו השבחה ביחס להקלות אלה בלבד, ואני מקבל את הסכמתם.
שמאי המשיבה מחשבים את ההשבחה בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה, הגב' אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 2452/67 (להלן "הכרעת אוולין"), שנערכה למועד קובע 08.11.2022, בה נקבעה השבחה בסך 101.2 ₪ למ"ק נוסף. בהתאמה למועד קובע, מיקום גודל וסיכון, הוערכה ההשבחה בסך 70 ₪ למ"ק.
שמאי המבקשת מתבססים על השווי שנקבע בהכרעת אוולין בסך 608 ₪ למ"ק ובהחלטת השמאי המכריע, מר אליהו כהן בגו"ח 2057/22,23,26 (להלן "הכרעת אליהו כהן") בסך 377 ₪ למ"ק למועד קובע 29.08.2023. כביסוס צוינו שומות מכריעות נוספות למבני תעשיה באשדוד וכן מחקרים של חברת נת"מ וחברת CBRE. בהתאמה למועד ומיקום, שמאי המבקשת מביאים בחשבון שווי של 400 ₪ למ"ק.
בשתי ההכרעות כאמור עליהן התבססו שמאי הצדדים, חושבה השבחה להגדלת נפח שטח אחסנה באשדוד.
שמאי הצדדים מסכימים כי, הרחבת שטח הקומות ותוספת הגובה, מגדילים את נפח המבנה, וכתוצאה מכך את קיבולת האחסנה לניצול, אך חלוקים בשאלה האם הגדלת נפח המבנה יוצרת השבחה.

להלן התייחסותי והכרעתי בנושאים שבמחלוקת:

<u>מתודולוגית חישוב ההשבחה ותוספת נפח לניצול כתוצאה מההקלות</u>

שמאי המשיבה מחשבים את ההשבחה בשיטת הדלתא, בנפרד לכל אחת מההקלות. לעומתם, שמאי המבקשת טוענים כי יש לחשב את ההשבחה להקלות ע"י בחינת סך השווי במצב קודם ללא ההקלות, לעומת סך השווי במצב חדש עם ההקלות.
תוספת הנפח המתקבלת בשומות הצדדים דומה וכוללת 199,000 מ"ק לגישת המשיבה, לעומת כ- 191,000 מ"ק לגישת המבקשת.
לאחר שבחנתי את תחשיבי הצדדים, אני מקבל את תחשיב תוספת הנפח שנערך ע"י שמאי המבקשת כמדויק יותר, שכן הוא מביא בחשבון את מלוא שווי מצב קודם מול חדש, כולל פערי שווי לשטחים בקומות השונות, שלא הובאו בחשבון ע" שמאי המשיבה. בהתאם לכך, תובא בחשבון השבחה בגין תוספת נפח בסך 190,941 מ"ק, כבשומת המבקשת.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>עלויות עודפות</u>

שמאי המבקשת טוענים כי, לצורך שימוש במקרקעין במסגרת היתר הבניה, הכרחית התקנת מתקן רובוטי, וכי יש לקזז את עלות הקמתו מההשבחה, זאת בהתאם לפס"ד בעמ"נ 50078-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ. בהתאם לנתונים הקיימים במשרדם ושהוצגו בפני השמאי המכריע אליהו כהן, העלות העודפת להקמת מתקן רובוטי הינה בגבולות של 320 ₪ למ"ק. בהכרעת אליהו כהן נקבעה עלות עודפת למתקן רובוטי בסך 280 ₪ למ"ק, ולעמדתם על הצד הזהיר, לאחר התאמות לזמן ולדרישות התקן כיום, הובאה בחשבון עלות עודפת בסך 250 ₪ למ"ק, כאשר עלות זו מסתכמת בסך של 47,735,140 ₪.

שמאי המבקשת מציינים את הכרעת אוולין, אשר הסתמכה של השומה המכרעת של מר ארז כהן (גו"ח 2916/73,74), לפיה יש להביא בחשבון עלות עודפת להגבהת המבנה בסך של כ- 86 ₪ למ"ק תוספת (לשנת 2017), כאשר לאחר התאמה לזמן מתקבלת עלות עודפת בסך 111 ₪ למ"ק. בתחשיב ההשבחה, שמאי המבקשת מביאים בחשבון רק את העלות העודפת למתקן רובוטי ולא את העלות העודפת להגבהת המבנה.

שמאי המשיבה טוענים כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת למתקן רובוטי, מכיוון שבבקשה להיתר לא מצוין מתקן רובוטי ולכן הוא אינו מהווה חלק מהבקשה. בנוסף נטען כי מאחר שההשבחה נערכת לקרקע ולא למקרקעין, אין להשליך את עלות המתקן הרובוטי על שווי הקרקע. בנוסף, הכרעת אליהו כהן עליה מתבססים שמאי המבקשת שונה מהמקרה הנדון, הן מבחינת הבקשה להיתר והן מבחינת זכויות הבניה המותרות עפ"י תב"ע.

בתכנית הבקשה להיתר, המפורטת בסעיף 8.2 לעיל, צוין במפורש כי "פעולות אחסנה יתבצעו על-ידי מלגזות בלבד". קביעה מפורשת זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנון שהוצג ואושר, ומלמדת כי המבקשת עצמה אינה מבססת את תפעול המבנה או את ניצול תוספת הגובה על מערכת אחסון אוטומטית או רובוטית. משכך, איני מקבל את הטענה כי מערכת רובוטית מהווה תנאי הכרחי למימוש ההיתר או לניצול הזכויות התכנוניות הנובעות מההקלה המבוקשת. הבחנה זו שונה מהותית מהמקרה שנדון בעניין תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ, בו נקבע כי יש להתחשב בעלות המתקן הרובוטי, מאחר שהוכח כי ניצול מלוא נפח האחסנה שנלקח בחשבון בשומה התאפשר באמצעות מערכת רובוטית ייעודית, וכי ללא מערכת זו לא ניתן היה לממש את מלוא הפוטנציאל התכנוני שהובא בחשבון.

כאמור, במקרה הנדון, בתכנית הבקשה להיתר נכתב במפורשות כי, "פעולות אחסנה יתבצעו על-ידי מלגזות בלבד" ואין כל אזכור להקמת מתקן אחסון רובוטי, ולפיכך, ככל שתותקן בעתיד מערכת מסוג זה, יהיה מדובר בבחירה עסקית ותפעולית של בעל הנכס לשם שיפור יעילות התפעול, ולא בהוצאה הכרחית הנדרשת לצורך מימוש הזכויות התכנוניות שאושרו.

לאור האמור לעיל, איני מוצא כי בנסיבות המקרה הנדון, להביא בחשבון עלות עודפת להתקנת מתקן רובוטי, לצורך קביעת שווי המצב החדש או בחישוב ההשבחה.

מעיון בהכרעת מר ארז כהן עולה כי, הסתמך על חוות דעת מהנדס מומחה שמינה במטרה לאמוד את העלות העודפת הנובעת מהגבהת מבנה מחסן מ- 20 מ' ל- 34 מ'. בהתאם לחוות הדעת, העלות העודפת להקמת תוספת הנפח הינה בסך של כ- 86 ₪ למ"ק, למועד קובע 04.01.2017. בהכרעת הגב' אוולין עליה הסתמכה המשיבה כאן, לא הובאה בחשבון הפחתה למתקן רובוטי למרות שההיתר הינו למחסן לוגיסטי אוטומטי.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

יחד עם זאת, הובאה בחשבון העלות העודפת כבהכרעת מר ארז כהן, לאחר התאמה לזמן, בהתאם למדד תשומות הבניה.
לאור האמור לעיל, תובא בחשבון גם במקרה זה, העלות העודפת כבהכרעת מר ארז כהן, ולאחר הצמדה למדד תשומות הבניה (למועד קובע 16.09.2025), מתקבלת עלות עודפת בסך של כ-110 ₪ למ"ק תוספת נפח.

<u>ערכי שווי</u>

בהכרעת הגב' אוולין, עליה התבססו הצדדים, הוערך שווי דונם כולל פיתוח בסך 5,000,000 ₪, ולאחר נטרול שווי חצר (לפי מקדם 0.30 ושווי של 5,841 ₪ למ"ר מבונה עיקרי), נגזר ממנו שווי בסך 608 ₪ למ"ק .
שמאי המבקשת, מביאים בחשבון שווי של 400 ₪ למ"ק ושווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה. לטענתם, בהתאם למחקר של חברת נת"מ שנערך לאחרונה, הן השווי והן הביקוש לדונם תעשיה ולוגיסטיקה באזור אשדוד, ירד בשיעור של למעלה מ- 30%, לעומת המחירים בתחילת שנת 2023.
בחנתי את נתוני השווי עליהם התבססו שמאי הצדדים ונתוני שווי נוספים כדלקמן:

מכרז רמ"י 431/2025 בבני דרום[13]**:**
בהתאם למכרז רמ"י מיום 23.02.2026, נמכרו זכויות החכירה[14] בגוש 986, חלקה 113, בשטח 20,375 מ"ר, המהווה את מגרש 10B1 בתכנית בר/מק/240/א/2, ביעוד תעסוקה, עליו תותר הקמת מבנה בן 7 קומות, בגובה 33 מ', בתכסית של 50%.
עפ"י פרסומים, מדובר במתחם שתוכנן לשימושי לוגיסטיקה ומרלו"גים באזור התעשייה בני דרום וכי המגרש מאפשר הקמת מרכז לוגיסטי בהיקף של כ- 26,000 מ"ר עילי וכ- 15,000 מ"ר תת-קרקעי.
למכרז הוגשו 19 הצעות, המעידות על רמת תחרות גבוהה ועל עניין משמעותי מצד השוק. יחד עם זאת, בחינת התפלגות ההצעות מצביעה על פערים ניכרים בין שתי ההצעות הגבוהות לבין יתר ההצעות (ההצעה הזוכה גבוהה מההצעה השנייה בכ-22%, וההצעה השנייה גבוהה מההצעה השלישית בכ-36%), באופן המלמד על נכונות תשלום חריגה של חלק מהמציעים. בנסיבות אלו, מצאתי כי, ממוצע של שלוש ההצעות הגבוהות משקף באופן ראוי ומאוזן את שווי השוק הסביר של המקרקעין, תוך מתן ביטוי לרמת הביקוש הגבוהה ולתחרות הערה שאפיינה את המכרז מצד אחד, ומיתון השפעתן של הצעות קצה שעשויות שלא לשקף את שווי השוק הסביר, מצד שני.
ממוצע 3 ההצעות הראשונות, משקף שווי של כ- 5.7 מיליון ₪ לדונם (כולל פיתוח).
בהתאם לתכנית החלה על החלקה, תותר על תא שטח 10 ששטחו 80.69 דונם, בניה בשטח עיקרי על קרקעי של 79,000 מ"ר, שטח שרות עילי של 24,000 מ"ר ושטח שרות תת-קרקעי של 60,000 מ"ר, מתוכו יותר לאחסנה שטח בשיעור של עד 20% מהשטח העיקרי המותר במגרש.
מניתוח המכרז, מתקבל נפח כולל של כ- 16,500 מ"ק לדונם, ושווי של כ- 345 ₪ למ"ק.

---

[13] פורסם לאחר עריכת שומות הצדדים.
[14] מהוון לתקופה של 98 שנה + 98 שנה (ללא הסכם פיתוח).

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בהנחה שהבינוי יכלול 3 מפלסים בתכסית מקסימלית של 50%, ובהתחשב במקדם שווי 1.0 לקומת הקרקע, 0.50 לקומה א' ו- 0.25 לקומה ג' (כפי שחושב בשומת המבקשת), ובנטרול חצר במקדם 0.30, מתקבל שווי של כ- 6,000 ₪ למ"ר מבונה.
השווי המתקבל מגלם את העלויות הכרוכות בהקמת מבנה בגובה של 33 מ'.
בהתאם להכרעתי לעיל, בדבר העלות העודפת, מתקבל שווי של כ- 455 ₪ למ"ק[15], לפני קיזוז העלות העודפת.
בהתחשב בקרבתו המיידית של הנכס הנדון לנמל אשדוד ולנמל הדרום ומהשתלבותו בלב אשכול לוגיסטי פעיל ומבוסס, המקנה נגישות גבוהה לפעילות יבוא, יצוא, אחסנה ושילוח, תובא בחשבון התאמה למיקום (+5%) ביחס לנכס שבמכרז, כך שמתקבל שווי של כ- 480 ₪ למ"ק ושווי של 6,300 ₪ למ"ר.
יוער, כי ככל שהתכנון המיטבי בקרקע נשוא המכרז כאמור, כולל התקנת מתקן רובוטי במבנה שיוקם, הרי ששווי הקרקע המתקבל מביא בחשבון ומגלם גם את עלות הקמתו של מתקן זה, ולפיכך, אין מקום להפחתת עלות זו מהשווי המתקבל.

הכרעת אליהו כהן

בהכרעתו, ערך ניתוח לעסקה בנכס מושא הכרעתו, לפיה ביום 12.09.2022 נמכרה הקרקע, ששטחה כ- 42 דונם תמורת 350 מיליון ₪. מניתוח העסקה, עסקה נוספת ודו"ח נת"מ לקרקעות, הגיע לשווי של 5,829 ₪ למ"ר מבונה ו- 377 ₪ למ"ק, נכון למועד קובע 29.08.2023.

הכרעת אוולין

בהכרעתה, הוערך שווי דונם להקמת מבנה בגובה 14 מ' בסך 5,000,000 ₪, ממנו התקבל בניתוח שווי בסך 608 ₪ למ"ק למועד קובע 08.11.2022.

פרסומי מחקרים

שמאי המבקשת מפנים בשומתם לפרסום של מחלקת המחקר של חברת נת"מ, ממנו עולה כי מחיר לדונם ביעוד תעשיה ולוגיסטיקה באשדוד, לחציון הראשון של שנת 2025 הינו בגבולות של 5,500,000 ₪. עוד מצוין בדו"ח כי, מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר בבניינים Class A, הכוללים מבני תעשייה חדשים (עד 8 שנים) ו/או מבנים לוגיסטיים מודרניים החל מגובה של 8-9 מ' ומעלה הינם בגבולות של 55 ₪ למ"ר.
כמו כן מפנים לפרסום מחלקת המחקר של חברת CBRE הסוקר בין היתר את שוק מבני התעשיה/לוגיסטיקה נכון לחודש אוקטובר 2025, באזורים שונים בארץ, ממנו עולה מחיר בגבולות של 6,000,000 ₪ לדונם בממוצע. נתונים אלה עולים בקנה אחד עם נתוני השווי עליהם התבססו הכרעות אוולין ואליהו כהן.
לאור נתוני השווי כאמור, לא נמצאו אינדיקציות לירידת מחירים בשוק הקרקעות המיועדות ללוגיסטיקה ותעסוקה באזור אשדוד בין השנים 2022 - 2025 ונתוני השווי בהתאם לסקרי הנדל"ן כאמור, אינם מבטאים ירידת מחיר ביחס לשווי שנקבע בהכרעות אוולין ואליהו כהן.

[15] 455 ₪ למ"ק = 110 ₪ למ"ק עלות עודפת + 345 ₪ למ"ק בהתחשב בעלות עודפת.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שקלול נתוני השווי

ככלל, קיימת עדיפות לגישת ההשוואה לקרקעות דומות רלוונטיות בסמיכות. לפיכך, תוצאת המכרז בבני דרום תובא במשקל יחסי של 50% והכרעות אוולין ואליהו כהן, תובאנה במשקל יחסי של 25% כל אחת.

להלן חישוב שקלול השווי:

מקור ההשוואה	שווי מ"ק	שווי מ"ר	שיעור יחסי	מ"ק	מ"ר
מכרז בני דרום	480 ₪	6,300 ₪	50%	240 ₪	3,150 ₪
הכרעת אליהו כהן	377 ₪	5,829 ₪	25%	94 ₪	1,457 ₪
הכרעת אוולין	608 ₪	5,841 ₪	25%	152 ₪	1,460 ₪
סה"כ שווי משוקלל				**486** ₪	**6,068** ₪

<u>הפסד שטח חצר</u>

- הבקשה כוללת הקלה מתכנית 114/03/3 לעניין הגדלת שטח מקסימלי לבנייה בקומת הקרקע, מ- 40% המותרים ל- 75% משטח המגרש, ע"י ניוד שטח מקומות עליונות.
- שמאי המבקשת טוענים כי, מאחר שתכסית השטח העיקרי גדלה, יש להביא בחשבון הפסד שטח חצר, בהתאם למקדם שווי 0.30 (עפ"י הכרעת אוולין). שמאי המשיבה, לא מביאים בחשבון הפחתה להפסד חצר.
- בהתחשב בשימוש המבוקש ובתרומת שווי חצר לקרקעות בייעוד אחסנה ותעשיה, אני מקבל את הפסד שטח החצר כבשומת המבקשת. בתחשיב ההשבחה, יובא בחשבון הפסד חצר בשטח 2,786.55 מ"ר במקדם שווי 0.30.

<u>הפחתה לשוליות וגובה</u>

שמאי המבקשת מביאים בחשבון בתחשיב ההשבחה, מקדם הפחתה לשוליות וגובה בשיעור 0.42, בהתאם למקדם ההפחתה שנקבע בהכרעת אוולין.
שמאי המשיבה מתבססים על ההשבחה למ"ק שחושבה בהכרעת אוולין, המגלמת גם כן מקדם הפחתה בשיעור 0.42 לשוליות וגובה.
לאור האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את הכרעת אוולין, אני מקבל כסביר את מקדם ההפחתה לשוליות וגובה 0.42 כבהכרעת אוולין, עליה התבססו שמאי הצדדים.

<u>הפחתה להתכלות הקלות</u>

שמאי המבקשת, מביאים בחשבון מקדם התכלות הקלות בשיעור 0.80, כפי שהוסכם ע"י הצדדים בהכרעת אוולין, ואף אומץ על ידי השמאית המכריעה.
שמאי המשיבה, לא מביאים בחשבון הפחתה להתכלות הקלות בתחשיב ההשבחה, אולם ההשבחה בסך 70 ₪ למ"ק שמביאים בחשבון, מבוססת על הכרעת אוולין ומגלמת למעשה מקדם התכלות בשיעור 0.80 (בדומה להפחתה לשוליות וגובה). לטענת שמאי המשיבה, מקדם התכלות ההקלות שהוסכם על הצדדים בהכרעת אוולין (0.80), הינו גבוה, כאשר בשומה מכרעת של מר אליהו כהן (עליה מתבססים שמאי המבקשת), נקבע מקדם התכלות הקלות בשיעור 0.97 ובשומות מכריעות רבות מקדם התכלות ההקלות הינו 0.95 ו- 0.90.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בהתאם להחלטת ועדת ערר הר/85280/17 יהונתן אלה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח', לעניין נושא זה, עולה כדלקמן:

"על רקע זה יש מקום לבחינה שמאית קונקרטית של השאלה, האם הבדל משפטי תכנוני זה משפיע על שווי השוק של הזכויות ובאיזו מידה. וכדברי ועדת הערר של מחוז המרכז בעניין גבאי:

"21. שאלה נפרדת היא האם יש מקום לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שניתנו בהקלה בשל היותן זכויות מתכלות. שאלה זו הינה שמאית במהותה ותלויה בגורמים שונים כמו למשל, סוג הנכס (צמוד קרקע או בניה רוויה), סביבת הנכס, שווי הנכס, מהות ההקלה שניתנה (למבנה עצמו או למבנים חיצוניים, כגון מחסן, בריכה וכד') ועוד. גורמים אלו, המשפיעים גם על אורך חייו הכלכליים של הנכס, הם בעלי השפעה גם על מידת ההפחתה שיש לייחס לזכות שניתנה בהקלה".
באותו עניין העוררים לא העלו טענות בהקשר זה ולכן ועדת הערר החליטה שלא להתערב בשומה המכרעת בנקודה זו"
"ראו לעניין זה עוד החלטותינו ב: ערר הר/85115/13 כגן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. ערר הר/85024/17 א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.
בענייננו העוררים מעלים אכן טענות באשר לשווי הזכויות, ולפיכך נבקש מהשמאי המייעץ שימונה, להידרש גם לשאלה זו".

מהאמור עולה כי, נושא ההתכלות הינו נושא לשיקול דעת שמאי, לפיו יש לבחון את שאלת ההתכלות בהתחשב במאפייני הנכס וסביבתו.

במקרה הנדון מדובר במימוש חלקי של זכויות הבניה, עבור מבנה בעל שימוש ייעודי וייחודי, בהתאם להעדפתה הסובייקטיבית של המבקשת.
לאור האמור לעיל ובהתאם לשומות הצדדים, אני סבור כי מקדם התכלות ההקלות בשיעור 0.80, כפי שהובא בחשבון בהכרעת אוולין, הינו סביר, ואני מקבלו במקרה הנדון.

<u>הפחתה למושע / הסדרה קניינית</u>

- שמאי המבקשת טוענים כי, מאחר שהנכס הנדון מהווה מגרש ארעי בשטח 24,055 מ"ר מתוך חלקה בשטח 100,710 מ"ר, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה להסדרה קניינית בשיעור 0.90, המבטא דחייה של שנה וחצי לסיום ההליכים בשיעור היוון 6%.
שמאי המשיבה טוענים כי, אין להביא בחשבון הפחתה זו, שכן מדובר במגרש בעל צורה רגולרית עם גישה מ- 2 רחובות, ובהסכם חכירה לתקופה של 999 שנה. מעבר לכך, סוגיית הרישום קימת גם במצב קודם, ולכן אינה רלוונטית להשבחה.
- אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי, במקרה הנדון קיימים מספר גורמים שיש בהם להפחית את אי הוודאות והחיכוך התכנוני הפוטנציאלי בין הבעלים השונים בחלקה. יחד עם זאת ולמען הזהירות, מאחר שבשומת אוולין קיים הסכם שיתוף וחלוקה, תובא בחשבון הפחתה של 3% בגין מושע. הפחתה זו חלה בשני מצבי התכנון, ולפיכך יש להביאה בחשבון גם בחישוב ההשבחה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב ההשבחה

תוספת נפח (מ״ק)	190,941	
שווי מ״ק	₪ 486	
מקדם שוליות וגובה	0.42	
סה״כ		₪ 38,974,877
תוספת נפח (מ״ק)	190,941	
עלות עודפת למ״ק	₪ 110	
סה״כ עלות עודפת		₪ 21,003,510-
הפסד שטח חצר (מ״ר)	2,786.55	
מקדם שווי חצר	0.30	
שווי מ״ר מבונה	₪ 6,068	
סה״כ שווי הפסד חצר		₪ 5,072,636-
השבחה גולמית		₪ 12,898,731
מקדם התכלות הקלות		0.80
מקדם מושע		0.97
השבחה		**₪ 10,009,416**
היטל השבחה		**₪ 5,004,708**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11. החלטה

11.1 לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 9 בגוש 2451, בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, הינה כדלקמן :

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה למימוש המבוקש	היטל ההשבחה למימוש המבוקש
תכנית 62/10/102/3	10.12.1997	**0** ₪	**0** ₪
הקלות	16.09.2025	**10,009,416** ₪	**5,004,708** ₪

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

11.2 הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001