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: ו' אייר תשפ"ו
תאריך לועזי: 23 אפריל 2026
מספר מינוי: 1946-2025

לכבוד,

המבקשות:
איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ,
א. חבר בע"מ, ארי חניונים בע"מ
באמצעות אסף שאול, שמאי מקרקעין

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

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה

חלקה 133 בגוש 2604[1]
מגרש מס' 601 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 22.07.2025.
- מטעם המבקשות הוגשה שומתו של מר אסף שאול, שמאי מקרקעין, מיום 22.10.2025.
- בתאריך 01.12.2025 הוגשה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשות.
- בתאריך 27.01.2026 נערך בפני[2] 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 מספרים ישנים של החלקה: 2604/65,125
2 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	פרסום אחרון למתן תוקף
הקלות	14.10.2024	יום אישורה של בקשה להיתר מס' 20230078/1, 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	:	133 (בשלמות)
שטח רשום של החלקה	:	39,330 מ"ר
תא שטח בתכנית 12/122/03/32	:	מגרש 601 בייעוד "אחסנה" בשטח 38,340 מ"ר.
תא שטח בתכנית 632-0687160	:	מגרש 601 בייעוד "אחסנה" בשטח 39,255.17 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")

3 ישיבה מס' 2024010. הבקשה אושרה בדיון חוזר בישיבת ועדה מס' 1398 מיום 21.01.2026 (בהתאם לאמור בפרוטוקול הדיון, הבקשה הובאה לעדכון שטחים בשל דרישות פיקוד העורף ונגישות). הצדדים מסכימים כי המועד הקובע הינו מועד אישורה של בקשה 20230078/1.

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", מועצה 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 נוחה 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 133 בגוש 2604 / תא שטח מס' 601 בתכנית 12/122/03/32</u>:

חלקה 133 בגוש 2604, בשטח רשום של 39,330 מ"ר. צורתה רגולרית דמוית מעוין בקירוב. החלקה גובלת ב - 2 דרכים סלולות אספלט, הראשונה גובלת בפאה המזרחית שלה והשנייה בפינה המערבית. לחלקה (טרם עבודות החפירה והדיפון) טופוגרפיה נוחה יחסית במפלס הרחוב.

<u>גבולות החלקה / תא שטח מס' 601</u>:

צפון-מזרח : דרך פנימית ומעברה חלקה 132, מגרש 602 בתכנית 12/122/03/32 בייעוד אחסנה.

צפון- מערב : חלקה 70, מגרש 501 בתכנית 12/122/03/32 בייעוד תעסוקה.

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

דרום- מערב : חלקה 66, מגרש 600 בתכנית 12/122/03/32 בייעוד אחסנה.

נכון למועד הקובע הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה ופנויה, נראה כי טרם החלו בעבודות בנייה, עבודות הפיתוח הסביבתי נמצאות בעיצומן (כגון סלילת כבישים אל המגרשים הכלולים בתכנית, כיכרות, מדרכות וכיוב'). נכון למועד הביקור הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה ופנויה, החלו בעבודות פיתוח מתונות בתחום המגרש (תחילת חפירה, גידור השטח, שילוט וכיו"ב). עבודות הפיתוח הסביבתי הסתיימו כמעט לחלוטין.

בהתאם לבקשה להיתר בנייה מס' 20230077/1 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 25.09.2025[4], בין היתר התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	גוש	חלקה	שטח חלקה	המספרים הישנים של החלקה
מ.א. יואב	2604	133	39,330 מ"ר	2604/65,125

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
874/2024/9 לשכת פרצלציה	18/12/2024	איחוד	קרן קיימת לישראל	בשלמות

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	החלק בזכות
874/2024/11 לשכת פרצלציה	18/12/2024	שכירות	איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ	7/10
874/2024/11 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	19607/2023/2	98	19/09/2118	בשלמות
חכירה מהוונת	קיימת הגבלה בהעברה		אין הגבלה בירושה	
על כל הבעלים				

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות	על החכירה של	שם המוטב
40072/2025/1	24/07/2025	הערת אזהרה	מגרש 601	נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ	איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ
47958/2025/1	07/09/2025	הערת אזהרה	מגרש 601 חלקים במקרקעין: 30/100	כל החוכרים	א. חבר בע"מ ארי חניונים 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 17.01.2021, בין רשות מקרקעי ישראל לבין חברת "איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ" וחברת "נדב ב. לוגיסטיקה", עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

המקום	:	מ.א יואב.
גוש	:	2604
חלקה	:	12 (בחלק).
מגרש	:	601 עפ"י תוכנית מפורטת 632-0687160 ותכנית 12/122/03/32.
שטח	:	39,231 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	:	123,234,606.59 ₪, נכון ליום אשור העסקה.
הייעוד	:	אחסנה – מחסנים

6.3 "אישור מצבת זכויות": חלקות 133 ו- 66 בגוש 2604 (להלן: "מגרש 601" ו"מגרש 600" בהתאמה):

במכתבה של בא כח המבקשות[6] מיום 05.02.2026, אשר נשלח במסגרת ניהול ההליך הנדון בפני הח"מ, נכתב כדלקמן:

".....

*לבקשתך, כשמאי מכריע מטעם איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ, ח.פ 515902500 ("**החברה**"), א. חבר בע"מ ח.פ. 513376574 וארי חניונים בע"מ ח.פ. 514833318, הרינו לאשר כדלקמן:*

1. *החברה בעלת מלוא הזכויות האובליגטוריות במגרש 600.*
2. *החברה בעלת 70% מזכויות החכירה המהוונות במגרש 601, במושעא, יחד עם חברת א. חבר בע"מ ח.פ 513376574 (בעלת 15% מזכויות החכירה) וחברת ארי חניונים בע"מ ח.פ. 514833318 (בעלת 15% מזכויות החכירה).*
3. *על כל זכויות החכירה המהוונות במגרש 600 ובמגרש 601 רשומות משכנתאות לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.*

5 האמור להלן בהתאם למפורט בשומת המשיבה.

6 עו"ד יעל לאונר, משרד עמר רייטר ז'אן שוכטוביץ ושות'.

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

4. הרינו לאשר כי בידי החברה הסמכות לטפל בשומת היטל השבחה והפחתתה למגרש 600 ולמגרש 601.

....."

לעניין זה ראו גם התייחסותו של הח"מ לעולה מדוחות תקופתיים של "קבוצת איסתא" כפי שיפורט בהמשך החלטתי להלן.

7. <u>רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי)</u>:

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 38,340 מ"ר. 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. <u>שימושים בייעוד "אחסנה"</u>: 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 600-602 (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. **<u>זכויות בניה במגרש שבנדון</u>:**

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.

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

		עיקרי הוראות התכנית בייעוד "אחסנה": תנאי להיתר : תנאי למתן היתר במגרשים 601-602 הוא הקמת סוללת עפר אקוסטית מגוננת בתא שטח 707 שייעודו שצ"פ, עפ"י מפרט שיוגש לאישור הוועדה 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. 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.
632-0687160	27.06.2019 (י.פ 8314)	**החלפת שטחים – מגרשים 601, 602 פארק התעסוקה יואב,** שטח התכנית 73.808 דונם. הנכס שבנדון מהווה את מגרש 601 בייעוד **"אחסנה"** בשטח 39,255.17 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.**

רישוי בניה – תיק בניין 6000008

בקשה מס' 20230078/1	14.10.2024[7]	בהתאם לאישור רשות הרישוי בישיבתה מס' 2024010 מיום 14.10.2024 אושר היתר להקמת מבנה אחסנה הכולל קומה עילית וקומה תת קרקעית וגלריות בשתי קומות. להלן ריכוז שטחי הבניה בתכנית ההיתר:

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר					
		אחסנה	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחד"מ	מערכות טכניות	אחסנה שירות	סה"כ שירות
מרתף	49.60	15,866.02	220.60		134.46		12,522.34	12,877.40
ביניים	52.60						122.39	122.39
גלריה	55.60		57.60		16.23		1,798.75	1,872.58
ביניים	58.60						121.47	121.47

7 הבקשה אושרה בדיון חוזר בישיבת ועדה מס' 1398 מיום 21.01.2026 (בהתאם לאמור בפרוטוקול הדיון, הבקשה הובאה לעדכון שטחים בשל דרישות פיקוד העורף ונגישות).

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

קרקע	61.60	17,086.73	20.62		59.28	52.70	7,261.78	7,594.38
ביניים	64.60			10.80			120.75	131.55
גלריה	67.60	3,120.74	97.53	10.80	16.20		1,659.97	1,784.50
גלריה	72.10	3,109.45	97.12		20.86		1,669.34	1,787.32
גלריה	75.10				104.40			104.40
סה"כ עילי		23,316.92	415.27	21.60	200.74	52.70	10,711.84	11,402.15
סה"כ תת"ק		15,866.02	278.20		150.69		14,564.95	14,993.84
סה"כ המבנה		39,183						26,396

להלן פירוט הקלות בתכנית ההיתר:

מס'	פירוט הבקשה להקלה
1	**הקלה לגבי תכסית:** במקום 50% המותרים ל - 62.90% המהווים 12.90% משטח המגרש תוספת תכסית מ- 19,660.5 מ"ר לתכסית 24,733.86 מ"ר המהווים 5,073.36 מ"ר תוספת תכסית.
2	**הקלה בניוד שטחים מקומת קרקע לקומת תת קרקע**: שטח עיקרי 15895.18 מ"ר המהווים (15895.18/39330)*100=40.41% מסך השטחים העיקרים המותרים.
3	**הקלה בניוד שטחים מקומת תת קרקע לקומת קרקע:** שטח שירות כ- 3,622 מ"ר המהווים 18.41 % = *100 (19665/3622) 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 אחת לרכב פרטי לחניות פרטיות וכניסה נוספת ירידה 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.

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

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

8.1 השבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים[9]:

גורם משביח	מועד קובע[10]	שומת המבקשת		שומת המשיבה	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
הקלות	14.10.2024	₪ 0	₪ 0	₪ 34,001,827	₪ 17,000,827

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- 39 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: 62.9% אל מול 50% בהוראות תכניות תקפות, המשקפת תוספת תכסית בנייה של 5,073.36 מ״ר (כ- 24,733 מ״ר אל מול 19,660 מ״ר בהוראות תכניות תקפות).

(2) הקלה בניוד שטחים: ניוד שטח עיקרי של כ – 15,895 מ״ר מקומת הקרקע לקומת תת הקרקע, המהווים 40.41% 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 והעלויות הכרוכות בכך).

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

9 נפ״י תחשיב השבחה עדכני שהועבר לאחר הדיון שנערך בקשר לתיק שבנדון (לאור שינוי קל בשטחי הבנייה המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר במהווה את גורם המימוש הנדון בענייננו).

10 הבקשה אושרה בדיון חוזר בישיבת ועדה מס׳ 1398 מיום 21.01.2026 (בהתאם לאמור בפרוטוקול הדיון, הבקשה הובאה לעדכון שטחים בשל דרישות פיקוד העורף ונגישות). הצדדים מסכימים כי המועד הקובע לבחינת ההשבחה הינו ביום 14.10.2024 מועד אישור ההקלות בישיבה מס׳ 2024010.

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

- 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 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 ל"אבד" 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 בניוד שטחים: ניוד שטח שירות של כ- 3,622 מ"ר מקומת תת קרקע לקומת קרקע, המהווים כ- 18.41% מסך שטחי השירות המותרים.

(5) 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.

(6) 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.

(7) <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

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

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 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[11]:

- ניתוח עסקות מכר למגרשים בייעוד תעשייה ואחסנה ו/או תעסוקה[12] 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**

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

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

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

(3) <u>תחשיב שווי מ"ק אקוו'</u>:

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
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 (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%	19,661	1.00	1	19,661	7.5 מ'	147,454
א'	עיקרי	50%	19,661	0.60	1	11,796	7.5 מ'	88,472
ק' + א'	שירות	20%	7,864	0.50	1	3,932	7.5 מ'	29,491
מרתף	שירות	50%	19,661	0.40	1	7,864	4.65 מ'	36,569
סה"כ אקוו'		170%	66,846			**43,253**		**301,985**
סה"כ שווי מ"ק								₪ 570
סה"כ שווי מצב קודם								**₪ 172,131,610**

ב. **<u>מצב חדש</u>**[13]**:**

מהות	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
ק'	עיקרי	43.45%	17,086.73	1.00	1	17,087	15 מ'	256,301
א'	עיקרי	7.94%	3,120.74	0.60	0.5	936	4.2 מ'	3,932
ב'/גלריה	עיקרי	7.91%	3,109.45	0.50	0.5	777	4.2 מ'	3,265
קרקע	שירות	18.75%	7,373.76	0.50	0.5	1,843	15 מ'	27,652
א'/ב' גלריות	שירות	9.19%	3,613.12	0.5	0.5	903	4.2 מ'	3,794
מרתף	עיקרי	40.35%	15,866.02	0.60	0.5	4,760	12 מ'	57,118
מרתף	שירות	37.42%	14,715.64	0.40	0.25	1,472	12 מ'	17,659
סה"כ אקוו'		**165%**	64,885.46			**27,778**		**369,720**

13 בהתייחס לתחשיב שומה עדכני שהועבר בתאריך 12.02.2026.

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

₪ 570	סה"כ שווי מ"ק						
₪ 210,740,298	סה"כ שווי גולמי מצב חדש						
- ₪ 4,607,035.1	₪ 3,670	1,255	1.00	25%	5,021	12.77%	בקיזוז הפסד חצר לאור גידול התכסית
₪ 206,133,263	**סה"כ שווי מצב חדש**						

ג. **השבחה:**

(1) שווי מצב חדש : 206,133,263 ₪

(2) שווי מצב קודם : 172,131,610 ₪

(3) **השבחה : 34,001,653** ₪

(4) **היטל השבחה : 17,000,827** ₪

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

א. <u>רקע כללי / מאפייני פארק תעסוקה יואב</u>:

(1) ידוע לכל ששטחי אחסנה ומרלוגים דורשים גובה ונפח, וכמה שיותר. המקרה דנן אינו יוצא מהכלל.

(2) מפנה לסקירה של השמאי הממשלתי לעניין שיעורי תשואה מיום 17.02.2025, בה נרשם ששוק הלוגיסטיקה שומר על יציבות ועלייה בביקוש, למרות ההשפעות הכלכליות והביטחוניות בתקופה זו. ביקושים אלה גוברים לאור הצורך בשטחי אחסון והפצה שגדלו מאוד מאז תקופת הקורונה וההזמנות הרבות מהרשת. לאחרונה נאמר כי מקדמים אפשרות כי אנשים פרטיים יוכלו להזמין תנורים, מקררים מכונות כביסה וכיוב'. אם אכן זה יקרה אזי יגבר הביקוש לשטחי לוגיסטיקה עוד יותר.

(3) גם בחוות דעת של חברו שמאי המבקשת, נרשמו דברי ההסבר של תכנית 12, המהווה את תכנית האב של פארק התעסוקה. בדברים אלה נרשם כי זיהו ביקושים של מגרשים לאחסנה ולוגיסטיקה בסדרי גודל של 10-20 דונם ומעלה למגרש. כך שנתון זה כבר שומט את טענת שמאי המבקשת בדבר האפשרות לפרוק וחלוקה של שטחים קטנים במצב הקודם, מה גם שחלוקה זו הנה תוך הפסד שטחים נרחב משטחי המגרש, לטובת הסדרת דרכים פנימיות, מדרכות וכיו"ב. בפועל נותרים עם כ – 15 דונם לאחר החלוקה וגם אין ביקוש לשטחים קטנים.

(4) האזור של פארק תעסוקה יואב תוכנן בקפידה על בסיס ביקושים ביוזמה משותפת של רשות מקרקעי ישראל והוועדה המקומית, זאת לאור מיקומו האסטרטגי כ – 30 דקות ממרכז הארץ וכ – 15 דקות מנמל אשדוד.

(5) בנוסף ציין השמאי הממשלתי הראשי, כי שיעור התשואה של שטחי תעשייה ושל שטחי אחסנה ומרלוג"ים אוחד בעבר ובשנים הבאות תיערך אבחנה בין שיעור התשואה של נכסי תעשייה לאלה של לוגיסטיקה, שכן זיהו ששיעור התשואה עבור שטחי אחסנה ולוגיסטיקה הנו נמוך יותר, אך לא פחות מ – 5%.

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

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

(1) בימים אלו משווק[14] 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 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).

(2) בשומת הוועדה לשטחים העיקריים של תת הקרקע ניתן מקדם אקווי 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.

(3) 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**					

(4) מבהיר כי אם יש שטחי מגורים ועושים שימוש למגורים במרתף אז ברור שהשטח בקומת המרתף נחות יותר מזה הממוקם בייעוד למגורים בקומות העליונות. לא כך הדבר כאשר מדובר בשטח אחסנה. כאשר אתה בא לשכור שטח לאחסנה ולוגיסטיקה, אינך מיחס משמעות אם זה במרתף או בקומת הקרקע. אם יש נגישות נוחה, אין צורך בחיים שלמים בקומה זו, יש מס' עובדים בודדים שמחזיקים את כל השטח. תימוכין לכך ניתן לראות שגם במחירים שמבקשים לשטח אחסנה בתת הקרקע לעומת על הקרקע בפרוייקט דומה, יש הפחתה של כ – 10% בלבד ולא מעבר לכך.

(5) <u>שומות מכריעות קודמות</u>:

- בשומות מכריעות קבעו השבחה לתוספת נפח לפי תוספת של כ – 30%. אם יש לנו מבנה שניתן לבנות עליו 15 ומוסיפים עליו 6 מ' אז במקרים אלה קבעו מקדם השבחה של 30% ל – 5 המטרים האחרונים שהנם שוליים. לא כך הדבר במקרה שלנו, בו נוצר לנו עוד שטח עצמאי בגובה של 12 מ' גרעיניים בגובה הכי מבוקש של עד 15 מ', שהנו שטח עצמאי.
- לכן הפנה להחלטה של דנה שיחור שדנה במקרה דומה וגם שם קבעו שטח עיקרי בתת הקרקע וכבוד השמאית דנה שיחור קבעה אף שווי גבוה משומת המשיבה, שכן שטח

14 ראו נתון היצע להשכרת מרלו"ג במושב תימורים כפי שהוצג בשומת המשיבה בסעיף 10.1.5 להלן, המהווה נספח להחלטתי זו.

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

עיקרי לאחסון בתת הקרקע של עד 6 מ׳ צריך לקבל מקדם של 1 ועל היתרה בגובה של מעל 6 מ׳ מקדם שוליות. הוא בתחשיב שלו היה מקל כאשר נתן לשטח העיקרי בתת הקרקע מקדם שווי של 0.6 ולא 1 וגם עליו הביא בחשבון (לאור עלויות עודפות, חפירות וכיו״ב) עוד מקדם של 0.5. כך בסה״כ חייב על שטחים אלה לפי מקדם שווי משוקלל של 0.3, במצב שהנכס הזה נפח האחסנה שלו הוכפל.

(6) <u>מעבר לאמור טוען כי</u>:

- מבדיקה שערך לתחשיב שערך שמאי המבקשת מצא ששמאי המבקשת לא הביא בחשבון שטח עיקרי עילי ו/או שטח שירות עילי (המסתכם לשטח של אלפי מ״ר) בטענה שהם מגולמים בשווי השטח העיקרי. לעמדתו אין לקבל טענה זו מאחר ומדובר בנכס מסחרי ונהוג להשכיר את שטחי הברוטו של הנכס. שנית גם בתקינה שמאית, בתקן 10 נקבע שבשטחי תעשייה ותעסוקה יש לקחת בחשבון את שטחי הברוטו (כולל שטחים משותפים, פנימיים וכיו״ב). קל וחומר שכאן מדובר במרלו״ג שקומת הקרקע וקומת המרתף יהיו עצמאיים. כמו כן, בסופו של יום נדרשים למכנה משותף בין ניתוח העסקות לבחינת השווי, כך נהג בשומתו.
- בתגובתו לשומה האחרת הציג את המבנה של היזם בתימורים, טען שמאי המבקשת כי השטח האפקטיבי בקומת המרתף הוא עבור 21,000 מ״ר. מפנה שוב למודעה בה נרשם כי ההשכרה היא לשטח של 28,000 מ״ר ולא של 21,000 מ״ר. בכל מקרה ידוע שמשכירים את השטח ברוטו ולא שטח אפקטיבי או נטו. לכן יש להוכיח את הטענה ולא ברור מאיפה עלתה מצידו של שמאי המבקשת.

ג. <u>עלות אלטרנטיבית</u>:

(1) בעקבות ההקלות אותן אישרה הוועדה המקומית, נוסף למקרקעין הנישומים במצב החדש נפח אחסון משמעותי ביותר של כ – 154,617 מ״ר (ככל ולא מתחשבים במקדמי השוליות שניתנו על ידו), עפ״י החישוב הבא:

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%	19,661	1.00	1	19,661	7.5 מ'	147,454
א'	עיקרי	50%	19,661	0.60	1	11,796	7.5 מ'	88,472
ק' + א'	שירות	20%	7,864	0.50	1	3,932	7.5 מ'	29,491
מרתף	שירות	50%	19,661	0.40	1	7,864	4.65 מ'	36,569
סה"כ אקוו'		170%	66,846			**43,253**		**301,985**

מצב חדש

מהות	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

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

ק'	עיקרי	43.45%	17,086.73	1.00	1	17,087	15 מ'	256,301
א'	עיקרי	7.94%	3,120.74	0.60	0.5	936	4.2 מ'	3,932
ב'/גלריה	עיקרי	7.91%	3,109.45	0.50	0.5	777	4.2 מ'	3,265
קרקע	שירות	18.75%	7,373.76	0.50	0.5	1,843	15 מ'	27,652
א'/ב' גלריות	שירות	9.19%	3,613.12	0.5	0.5	903	4.2 מ'	3,794
מרתף	עיקרי	40.35%	15,866.02	0.60	0.5	4,760	12 מ'	57,118
מרתף	שירות	37.42%	14,715.64	0.40	0.25	1,472	12 מ'	17,659
סה"כ אקוו'		**165%**	64,885.46			**27,778**		**369,720**

(2) כלומר, יש להביא בחשבון עלות אלטרנטיבית, וכי לולא אישור ההקלות הנ"ל, וע"מ להגיע לכמות הנפח הנוספת של כ – 154,000 מ"ק (שנוצרה במקרקעין הנישומים עקב אישור ההקלות), היה על היזם לרכוש שטח קרקע של כ – 19.4 דונם, בעלות נוספת של כ – 87,000,000 ₪ + 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	39.321 דונם	305,721	456,602
סה"כ שטח בדונם במצב החדש שהיה צריך ע"י להגיע למ"ק הנ"ל			58.73
סה"כ שטח בדונם שהיה צריך לרכוש			419.41
סה"כ שווי לדונם			4,500,000 ₪
סה"כ שווי			**87,326,651 ₪**

(3) 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 הנישומים, רק עבור תוספת של כ- 70,000 מ"ק בלבד. מבהיר כי גם אם נחשב את העלות האלטרנטיבית כאמור, בהתחשב במקדמי האקווי' והשוליות שניתנו בשומת הוועדה על הצד השמרני, נגיע לכך כי על היזם היה לרכוש שטח קרקע נוסף של כ – 8.5 דונם, בכדי לקבל נפח של כ – 70,000 מ"ק אקווי', 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	39.321 דונם	305,721	371,400
סה"כ שטח בדונם במצב החדש שהיה צריך ע"י להגיע למ"ק הנ"ל			47.77
סה"כ שטח בדונם שהיה צריך לרכוש (בהתחשב בשוליות)			8.45
סה"כ שווי לדונם			4,500,000 ₪
סה"כ שווי			38,013,926 ₪
סה"כ היטל השבחה		**0.5**	**19,006,963 ₪**

(4) דהיינו היזם היה נדרש לרכוש עוד מגרשים כדי להגיע לנפח אחסנה דומה לזה המתקבל לאחר אישורה של ההקלה, עליהם היה משלם 100% עבור המגרש + מס רכישה + הוצאות תכנון ונלוות בעת רכישה ובנייה של נכס + יועצים, משפטיות וכיו"ב. בחינת האמור, מצביעה על

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

כמעט אותה תוצאה שהתקבלה בשומת המשיבה.

(5) מבהיר כי בשומתו הביא בחשבון את ייקור עלויות הבנייה והשוליות, כך שבסופו של יום היזם נדרש לשלם פחות מ- 30% ממה שהיה אמור לשלם בעלות אלטרנטיבית שתביא אותו לאותה התוצאה מבחינת נפח האחסון. לכן לטעון שאין השבחה במקרה כגון זה שבנדון זה ממש קיצון.

ד. <u>עלויות עודפות</u>:

(1) שמאי המשיבה דוחה את טענתו של שמאי המבקשת, לפיה יש להפחית עלויות עודפות וזאת מעבר למקדמי ההפחתה שניתנו על ידו על הצד הזהיר והשמרני.

(2) שמאי המשיבה דוחה גם את "חוות הדעת" מיום: 19.10.2025 בעניין – אומדן עלויות בניה במגרש 601, אשר צורפה כנספח ד' לשומת המבקשת. ב"בחוות הדעת" זו לא הוכח כי העלות הנטענת אינה מכוסה בשווי הסופי של הנכס הנישום. לחיזוק עמדתו לעניין זה מפנה להכרעתה של השמאית דנה שיחור (בגו"ח 29756/4 א.ת הר טוב, בית שמש), במסגרתה נדונה סוגיה דומה[15], 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".

ה. <u>דחייה בקבלת דמי שכירות</u>:

(1) שמאי המשיבה דוחה את עמדתו של שמאי המבקשת, לפיה בניית המרתף גורמת לדחייה בקבלת דמי השכירות של הפרויקט, וכן מגדילה את עלויות המימון של הפרוייקט באופן אשר "מאיין" את ההשבחה ו/או הכדאיות הכלכלית של הפרוייקט.

(2) שמאי המבקשת שוב מציג רק צד אחד של המשוואה (צד העלויות), ומתעלם באופן מוחלט מצד ההכנסות הצפויות להתקבל מהפרויקט הנדון, ומהעובדה כי במצב התכנוני החדש נפח המבנה גדל באופן משמעותי, וכי ניתן להפיק ממנו הכנסות נוספות של דמי שכירות, ואף מעבר למצבו התכנוני הקודם.

(3) כך לדוגמה, לגישתו של שמאי המבקשת אם יש מגרש עם זכויות בנייה (נניח למשרדים) בגובה

15 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

של 5 קומות, ובנוסף קיים מגרש עם זכויות בניה למגדל משרדים של 30 קומות (אשר מצריך מטבע הדברים הקמת מרתפי חניה), אז המגרש עם זכויות הבניה ל – 5 קומות עדיף וכלכלי יותר, היות ובנייתו תסתיים מוקדם יותר, והיות ויהיו בו פחות עלויות מימון... ברור לכל שאין לקבל את גישתו של שמאי המבקשת גם בעניין זה.

(4) שנית ואם לא די בכך, הרי שיש להדגיש כי מדובר בפרוייקט המהווה – "נכס מניב", אשר כל מטרתו – היא למקסם את שוויו ואת התשואה שתתקבל ממנו. לעניין זה מפנה להחלטתה של כובד השמאית המכריעה הגב' יעל הרון (מגרש 114 בתמל/1006, עיר היין אשקלון), בה נרשם, בין היתר, כדלקמן: *"הנחת הבסיס שהיזם פועל בשיקול רציונלי והתכנון המוצע הוא הניצול המיטבי".*

(5) לתימוכין לעמדתו כאמור, מפנה גם לאדריכל הפרויקט בעצמו שנימק את הבקשה להקלות הנדונות בעניינו כדבר אשר גורם <u>לשיפור התכנון</u> של הנכס הנישום.

ו. <u>שוויין של זכויות שאושרו בהקלה</u>:

(1) שמאי המשיבה דוחה את עמדתו של שמאי המבקשת, לפיה יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.87 לשווי הזכויות שאושרו במסגרת הקלה, זאת מהנימוק שמדובר בזכויות מתכלות.

(2) לעמדתו, היות ומדובר בבניה חדשה למבנה אשר אורך חייו האפקטיביים הינו 50 שנה ומעלה, מתקבל שמבחינה כלכלית מדובר בתקופה שהינה שוות ערך לצמיתות. זאת ועוד, במבחן השוק אין כל אבחנה בשווי, בין זכויות תב"עיות לבין זכויות שהתקבלו בהליך של הקלה. התוצאה בכל מקרה כמעט דומה בין שווי לצמיתות לבין שווי המתקבל לטווח של עשרות שנים, ולכן אין צורך במתן הפחתה במקרה דנן.

(3) כתימוכין לעמדתו, פרט שורה ארוכה של החלטות שמאי מכריע בהן, לטענתו של שמאי המשיבה, עמדתם של השמאים המכריעים הינה כעמדתו של שמאי המשיבה כאן (בכולן לא ניתן מקדם בגין תפוגת הקלה / זכויות מתכלות).

שמאי מכריע	גו"ח	התייחסותו של השמאי המכריע בתמציתיות כללית
גיל הרצברג	6518/33	**בבניה חדשה** מדובר ההקלה ניתנת ללא מגבלת זמן ובעניינו מחמירה של תפוגת ההקלה עם סיום חייו אשר גם בהנחה משמעותית " הכלכליים של המבנה עדיין מדובר בדחיה ובהפחתה זניחה
בצלאל קציר	6668/566	ההקלה שניתנת הינה בעלת משמעות שווי בעת הנתינה. מתכנית לתקופה ההקלה הינה לצמיתות בשונה משימוש חורג קצובה
גבע בלטר	6668/465/1	זכויות הבניה שניתנו במסגרת הקלה ניתנות לניצול במסגרת הבקשה להיתר ואינן קיימות במנותק ממנו, אולם בהתחשב בכך שאורך החיים של בית מגורים הנבנה ברמה ממוצעת ומעלה הינו למשך שנים רבות הערך הנוכחי של ניצול הזכויות שואף ל-100%.
אמנון נזרי	6667/662	הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי אורך החיים הכלכליים של הבית שבנדון, בבניה חדשה, על שיפורי התכנון שנוצרו בו כתוצאה מאישור ההקלות, גבוה מאורך החיים הכלכליים הממוצע בסביבת הנכס. לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון במקרה שבנדון הפחתה בגין אורך חיי ההקלה, היות ומדובר בהשפעה זניחה על השווי.

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

מוטי דיאמנט	6667/466	הזכויות להקלה מוערכות כזכויות לצמיתות.
אייל יצחקי	6669/487	ידוע לי על פרשנויות שונות לעצם הצורך בפרסום הקלה מגרש. זאת בשילוב הדחיה מאותו סוג בעת בניה חדשה הממושכת עד לתום חיי הנכס (גם בסביבה יוקרתית), לתוצאה נמוכה, שספק רב אם השוק מבצע אבחנה שמביאה בהיתר. בנוסף, קשה בין סוגי ההקניה השונים של שטחים כיום לקבוע באיזו מידה יתאפשר ניצול ההקלה לאחר תום חיי המבנה. יתכן, כי הקמת מבנה בעתיד בחלקה בתום חייו יבוצע בה האגרות וההיטלים ששולמו כתכנית להרחבה וינוצלו מקדם "בבקשה הנוכחית. **לפיכך, אין אני מוצא מקום לקבוע קציבת זמן**
משה נדם	6667/701/2	אולם, במקרה הנדון, היתר הבניה כולל, בנוסף להקלות שינויים פנימיים והקמת מבואת, המבוקשות, גם פיתוח שטח הכלכליים כניסה כך, אשר סביר שיביאו להארכת משך חייו ." ... של המבנה, בדומה למבנה חדש
אריה אריאל	6669/635	"בעניין הנדון כבר נתתי דעתי, כי **<u>השוק אינו משקלל את ההבדלים המשפטיים שבין זכות המוקנית בתכנית לבין זו המוקנית מכוח הקלה, כשזו מוקנית לתקופת חייו של מבנה חדש, אשר תום חייו הכלכליים הינו בעתיד שאינו נראה לעין".</u>**
תמיר שדה	6668/644	מאבחנות בין הוראות סע' 148 לחוק התכנון והבניה ... " הקלה לצמיתות לבין הקלה לתקופה קצובה ... ברירת המחד היא שהקלה תאושר לצמיתות, אך ניתן גם של הוראת החוק הנדון לא בוקש במקרה. "לבקשה לתקופה קצובה מראש .לתקופה קצובה
מוטי דיאמנט	6668/423	הזכויות להקלה מוערכות כזכויות **לצמיתות**.
מוטי דיאמנט	6668/1027, 1063	**מאחר ומדובר בבניה חדשה הרי שהזכויות בהקלה מוערכות כזכויות לצמיתות.**

ז. <u>שווי דונם מצב קודם</u>:

(1) שמאי המבקשת טוען לשווי דונם במצב קודם בסך של 5,000,000 ₪ ואילו במצב התכנוני החדש מחשב את תוספת הנפח לפי שווי של 570 ₪ / מ״ק אקווי בשומה לשומת המשיבה, אשר נגזרה משווי דונם של 4,500,000 ₪ בלבד.

(2) אילו סבור שמאי המבקשת כי שווי דונם נע בגבולות של 5 מיליון ₪ לדונם, הרי שבאותה המידה היה עליו לחשב את השווי למ״ק בהתאם.

(3) בחישוב זהה לזה שערך כאשר קבע שווי מ״ק אקווי בסך של כ- 570 ₪ (לפי שווי דונם של 4.5 מיליון ₪), שווי למ״ק אצל שמאי המבקשת צריך לעמוד ע״ס של 640 ₪ למ״ק אקווי (לפי שווי דונם של 5 מיליון ₪).

ח. <u>אפשרויות הבנייה במצב קודם בנייה</u>:

(1) <u>בינוי על קרקעי</u>:

- מותר לבנות 2 קומות בגובה מקסימלי של 15 מ׳, 7.5 מ׳ לקומה.
- גובה של 15 מ׳ זה שטח מקסימלי כולל כל מרכיבי המבנה, דהיינו גובה ברוטו הניתן לבנייה, לכן חלוקה ל – 2 קומות מותירה גובה של 6.5-6 מ׳ לאחסנה בכל קומה.
- גובה נטו של 6 מ׳ לטובת שטחי אחסון אינו אפקטיבי והנכס המושכר הכי מבוקש הנו בגובה של 15 מ׳, בדומה לגובה המבוקש בתכנית הבקשה להיתר בנדונה בענייננו.

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

- מעבר לזה יש מרלוגים בגובה של 40 מ׳ שמהווים מוצר אחר ודורשים רובוטיקה. הנכס השכיח והמבוקש ביותר הוא בגובה 15 מ׳. לכן היזם בנה במקרה דנן מוצר שקל להשכיר אותו. וזאת גם בקומת הקרקע, ובזכות ההקלה בונה עוד מרלו״ג גם בקומת המרתף בגובה דומה.
- מבהיר כי ניתן לבנות את תכסית הבנייה המותרת בגובה של 15 מ׳ ללא חלוקה פיזית לשתי קומות. אך בדרך זו מאבדים זכויות כלכליות ללא שימוש (טרם אישורה של ההקלה).
- בזכות ההקלה לניוד שטחים עיקריים לתת הקרקע, ראשית, לא איבדתי ערך כלכלי של זכויות בנייה ו״זרקתי אותן לפח״ ושנית אם ניצלתי 15 מ׳ בקומת הקרקע אזי לא נותרו לי מ׳ של גובה לניצול יתרת הזכויות. בכך במסגרת ההקלה אפשרו הן את ניוד השטח העיקרי והן את הגבהת תת הקרקע עד ל – 12 מ׳.
- נפח האחסון הוכפל לאור ההקלה אז לבוא ולהגיד שלא נגרמה בעקבות כך השבחה ביחס למצב הקודם, זו טענה שלא ניתן לטעון כלל.

(2) <u>בינוי בתת הקרקע</u>:

- שמאי המשיבה דוחה את עמדתו של שמאי המבקשת, לפיה במצב התכנוני הקודם היה ניתן לבצע קומת מרתף בגובה של 12 מ׳ לטובת מחסן / מרלו״ג עצמאי באמצעות שטחי השירות הקיימים עפ״י התב״ע.
- שטח שירות מוגדר כשטח <u>תומך/נלווה</u>, בעוד ששטח עיקרי מיועד לשימוש המרכזי. רוצה לומר כי במצב הקודם היה ניתן לבצע שימוש בשטחי השירות לטובת חניה ו/או אחסנה אשר ישרתו את השטח העיקרי, ויהיו כשטחים נלווים בלבד.
- מעבר לכך מציין כי עפ״י תקנות התו״ב גובהו של שטח שירות יהיה כ – 2 מ׳. יחד עם זאת, משיחה שערך עם נציגת הוועדה המקומית לתו״ב יואב (בעת כתיבת שומת הוועדה), נמסר לח״מ כי במצב הקודם היה ניתן לבנות מרתף ת״ק כשטח שירות נלווה בלבד, ובשום אופן לא כשימוש עצמאי, כאשר הגובה המקסימלי יהיה כ – 4.65 מ׳ (הגובה שהובא בחשבון בחוות דעתו).

ט. <u>ערכי שווי / מכרזי קרקע אחרונים שנערכו בסביבה</u>:

(1) ראשית מתוך כלל המגרשים במכרז לא צוין ע״י שמאי המבקשת מגרש מס׳ 14, שמיקומו ממש בסמיכות אלינו, גובל בפארק תעסוקה יואב (באזור תעשייה ראם בגבול עם פארק תעסוקה יואב). מחיר הזכייה עמד על כ - 16 מיליון ₪, לשטח מגרש של כ - 4 דונם ללא פיתוח (שמתווסף לחברה הכלכלית) העומד היום על כ - 523 אלף ₪ לדונם. כך שמתקבל מחיר זכייה המשקף כ - 4.6 מיליון ₪, בדומה לשווי שנקבע בשומת המשיבה.

(2) שמאי המבקשת קבע שווי של 5 מיליון ₪ לדונם בשומתו, שאכן מתקבל מגלגולים נוספים של הקרקע לאחר הזכייה במכרזים (וטרם עליית הריבית). הוא לא הרשה לעצמו לקבוע שווי העולה על כ – 4.5 מיליון ₪ לאחר עליית הריבית.

(3) לגבי יתר המגרשים ששווקו במכרז, מהם אכן עולה מחיר זכייה נמוך יותר של 2.8 מיליון ₪ ללא פיתוח / 3.5 מיליון ₪ כולל פיתוח. מבהיר כי בשמאות לא משווים תפוחים לגויבות אלא

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

תפוחים לתפוחים, כאשר יתר המגרשים הם מקיבוץ גת, רחוק מאוד ממרכז הארץ ומנמל אשדוד (בדגש על הוצאות השינוע אל ומהנכס). לכן נתונים אלה אינם ברי השוואה לנכס הנדון.

י. <u>לעניין טענת שמאי המבקשות לייחודיות הבנייה במצב החדש (מתוך שיקולים סובייקטיביים של היזם)</u>:

(1) שמאי המשיבה מצא עוד שתי דוגמאות שביצעו בנייה דומה ע"י אותו יזם שבנה 2-3 פרוייקטים במושב תימורים במיקום אסטרטגי דומה לזה של הנכס הנדון. מה שהוא עושה במקרה דנן הוא משכפל את ההצלחה שלו ואת המוצר הזה, כמו שעשתה ביג בזמנו ואז שכפלה את הקונספט שלה בכל הארץ ע"י בניית מתחמי ביג נוספים.

(2) מר נדב בלילה, היזם בתימורים, הוא שחקן חזק בתחום האחסנה והלוגיסטיקה, אינו טיפש או עושה רעיון משוגע וגם האדריכלים בניוד להקלה ציינו במפורש שהנימוק לבקשת ההקלה, שמדובר בשיפור תכנון. ואם היה חושב שזה רעיון גרוע לא היה משכפל אותו.

(3) הוא מניח כי קיימים עוד המון מקרים ואני בטוח שאם תשאל את יתר השמאים המכריעים, תמצא שיש עוד מקרים דומים כגון אלה שבנדון. מציין כי יש גם ועדות מקומיות שלא מסכימות לניוד הזכויות תוך מקסום קומת הקרקע בגובה מקסימלי.

(4) יזם תמיד יפעל למקסם את הרווחים שלו מהנכס, שמאי המבקשת מנסה לטעון לשיקול סובייקטיבי ללא מחשבה כלכלית. אני נתקל בהקלות מיוחדות בבתים פרטיים ובהם אני לא מתבייש לקבוע כי אין חבות בהיטל השבחה. פה מדובר ביזם שכמובן שואף למקסם את הכנסותיו בשטחי אחסנה ולוגיסטיקה, לכן לא ברור איך יזם משכפל את הרעיון ללא כדאיות כלכלית.

(5) למיטב ידיעתו הנכס במושב תימורים הושכר כבר לרמי לוי למחסנים לוגיסטיים, לכן שמאי המבקשת יכול לאתר ולשלוח את הסכם השכירות לצדדים.

8.3 <u>עמדת שמאי **המבקשות**</u>:

8.3.1 <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בבחינת ההשבחה</u>:

א. <u>כללי</u>:

(1) ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תהיה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית ...". ההשבחה תיבחן כהפרש השווי שבין שני מצבי התכנון: המצב ע"פ התכנית החדשה לעומת המצב הקודם, לכל תכנית בנפרד בהתאם לפס"ד פמיני.

(2) נכון למועד הקובע, הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה בשטח של כ – 39 דונם אשר סווגה בתכנית 632-0687160 בייעוד לאחסנה, המצויה בתחום פארק תעסוקה יואב, בסמוך ל"צומת ראם".

(3) מגרש 601 נרשם כחלקה סופית מס' 133 בגוש 2604. שטחה הרשום של החלקה הינו 39,330 מ"ר ושטחה (או שטח המגרש) עפ"י הבקשה להיתר הינו 39,321 מ"ר.

(4) לחלקה שתי חזיתות לדרכים ובתחומה עובר קו מתח גבוה.

ב. <u>מהות ההשבחה</u>:

(1) אין חולק כי במסגרת הבקשה להיתר בנייה המהווה את גורם המימוש הנדון בעניינו אושרו

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

ההקלות הבאות:

- הקלה בתכסית בנייה: 62.9% אל מול 50% בהוראות תכניות תקפות.
- הקלה בניוד שטח עיקרי עילי לשטח תת קרקעי.
- הקלה בניוד שטח שירות תת קרקעי לקומת הקרקע.
- הקלה בגובה המבנה מ – 15 מ' ל – 18 מ'.
- הקלה במספר הכניסות למגרש.
- הקלה בנגר עילי מ – 20% ל – 10%.

(2) בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של ההקלות כאמור, יש להביא בחשבון, בין היתר, את המשתנים הבאים:

- העובדה כי שטח המרתף המבוקש מחייב חפירה בעומק של יותר מ – 12 מטר, קרי 4 קומות "סטנדרטיות".
- ע"מ לממש בניית שטחים כלשהם בקומת המרתף נדרשים לעלויות עודפות ניכרות.
- עלויות התפעול והתחזוקה בקומת מרתף גבוהות משמעותית לעומת קומות עיליות.
- בקומה העליונה (במצב הקודם) ניתן לבנות רמפת גישה עם דמ"ש גבוהים ביחס לתת הקרקע. מה גם שבניית הרמפה מאפשרת ניצול החלל התחתון של הרמפה לאחסנה פתוחה / חניות.
- נכון למועד הקובע קיים היצע גבוה של שטחי אחסנה ולוגיסטיקה בסביבתו הקרובה של הנכס ובכלל.
- בהביאו בחשבון את המשתנים הנ"ל (ומשתנים נוספים כפי שיפורטו להלן) הגיע שמאי המבקשת לכלל דעה כי במקרה דנן אישורן של ההקלות לא הביא להשבחה בשווי המקרקעין.

ג. <u>בחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של ההקלות כאמור</u>:

(1) <u>רקע כללי</u>:

- ככלל יש להניח כי אישורה של הקלה במקרקעין, כזו המבקשת להטמיע שינויים תכנוניים בתב"ע מאושרת, תגרור עליית שווי ויש בפעולתו של היזם בכדי להשיא את השווי הכלכלי ו/או התפוקה שניתן להשיא עבור מגיש הבקשה להיתר.
- יחד עם זאת, שומת המשיבה מניחה כמובן מאליו כי כתוצאה מאישור ההקלה, זו המניידת שטחים עיקריים מקומת הקרקע לקומת המרתף, נוצרה השבחה, אשר מעלה את שווי המקרקעין בגבולות של כ- 20%. בעוד שמאי המשיבה טוען כי התחשיב הכלכלי בשומת המשיבה משמיט אלמנטים מהותיים והכרחיים באומדן ההשבחה, ואין בו כדי להעיד ובוודאי שלא להוכיח, עליית שווי מקרקעין.
- שמאי המשיבה אינו חולק על כך כי עם התפתחות השל הטכנולוגיה ניתן לזהות בשנים האחרונות עלייה משמעותית בהיקף המימושים של קומת אחסנה / לוגיסטיקה אחת, המשלבת אחסנה בכל חלל המבנה באמצעות רובוטים. עם זאת הקלה כגון זו המבוקשת במקרה דנן לניוד עשרות אלפי מטרים עיקריים לקומת המרתף, המציעה בניה של קומת

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

אחסנה מסיבית בחלל של 12 מטר עומק במרתפים, אינה מוכרת לו מעולם.

- ניתן להניח כי לו מימוש הקלה מעין זו היה מניב תמורה עודפת של 20% נוספים כפי שסוברת המשיבה, כלומר מאות אלפי ₪ לכל דונם קרקע לאחסנה, היו ניצבים בשוק המקרקעין מאות בקשות להיתר ומשכך גם מאות חללי אחסנה גבוהים בקומת המרתף. בקשות כאלו אין בנמצא, וודאי שאינם השכיח, ולא בכדי.

(2) <u>השבחת המרתף</u>:

מצב קודם:

- הקמת מבנה אחסנה סטנדרטי, המשלב 2 קומות מעל קומת מרתף.
- אומדן השווי האקווי בשומת המשיבה המיוחסת לקומת המרתף הינו בסך של 36,569 מ״ק, כלומר 20,844,000 ₪, המתקבל בניצול מלוא שטחי השירות בקומת המרתף, בהיקף של 19,661 מ״ר בעומק של 4.65 מטר.
- הוראות התב״ע מאפשרות מימוש של מחסנים בשטח המרתף, משכך לא ברור מדוע מוגבלת הבניה בתחשיב ההשבחה המיוחס למצב הקודם לסך של 4.65 מטר בלבד. לכאורה אין מניעה לנצל גם שטחי אחסנה אלו בגובה 12 מטר, ולאיין את ההשבחה אף בתחשיב המשיבה עצמה.

מצב חדש:

- שווי המקרקעין המיוחס למרתפים במצב החדש מייחס שווי של 86,166 מ״ק, כלומר 49,115,000 ₪.
- אלא מאי, מימוש בניה כלשהי בקומת המרתף גוררת עלות עודפת משמעותית במרתפים וכן בפרויקט כולו, גוררת השפעות דרמטיות על אפשרויות ההשכרה, עיכובים בגמר הבניה וכיוצ״ב. כלל אלמנטים אלו לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה.
- גם אם מקובלת עליהם עמדת המשיבה (לצורך הדוגמה בלבד) כי שווי מ״ר מבונה במצב הקודם הנו 3,980 ₪ מגלם חצר / 3,650 ₪ מנוטרל חצר, ברור לכל כי דמי השכירות שיתקבלו בעתיד בגין השטח הבנוי בקומת המרתף בהכרח יהיו נמוכים יותר מאלו הצפויים להתקבל בגין אותו שטח במפלס הקרקע. האמור מקבל משנה תוקף במקרה דנן, שכן בקומת המרתף שולבו עשרות עמודי תמך, במרחקים של 9 מטר האחד מהשני, כאלו המגבילים שימושים ומקשים על התפעול של שוכר הקצה.
- שומת המשיבה אינה משלבת תימוכין לשווי שכירות בקומת המרתף (יתכן כי דוגמאות אינן בנמצא) ובכך מסתפקת בהפחתה של 40% משוויו של מ״ר מבונה. כלומר שוויו של מ״ר מבונה בקומת המרתף הינו 2,190 ₪, והפער המתקבל לכאורה בין שווי בנוי לשווי מבונה בקומות השונות הינו 1,460 ₪ בלבד, המגלם כ – 7 ₪ למ״ר בדמי השכירות. תוצאה זו אינה סבירה ומציבה ״דגל אדום״.
- יש להביא בחשבון כי בהקמתה של קומת מרתף בעומק של 12 מטר נדרשים:

לחפירה בעומק גבוה יותר (לצורך ביסוס המבנה שיחל רק מעומק של 12 מטר. דהיינו חפירה בגובה של 4 קומות סטנדרטיות של מאות אלפי קו״ב.

ליציקת כלונסאות סביב המגרש טרם התחלת החפירה.

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

להטמנה חזרה של עודפי העפר שנחפר, שכן האדמה בסביבת הנכס אינה חולית הניתנת לשימוש ו/או למכירה.
לבניה בקומת המרתף באמצעות יציקת בטון בלבד, שהנה בעלות גבוהה משמעותית מבניה קונבנציונלית מעל מפלס הקרקע, אשר חלקה יכול להיעשות אף בשימוש בחומרים קלים.
לאיטום שטחי הבנייה בתת הקרקע כולו (שאינו נדרש בבניה "מעל שטח הקרקע"), כאשר ככל ונפח הבניה בקרקע גדול יותר כך ההשקעה באיטום מתעצמת.

- בנוסף, העובדה כי המבנה המוצע ישלב קומת מרתף כה מהותית, והעובדה שקומת הקרקע לא תוצב עוד על רצפת הקרקע, משפיעה על המבנה כולו. בנית קומת קרקע על תקרת קומת המרתף, כזו הנשענת על עשרות עמודי תמך בגובה של 12 מטר (שעלותם כמובן עודפת) מגבילה את עומס המשקל שניתן להעמיס על קומת קרקע "תלויה" לכל היותר ל- 3 טון למ"ר. כנגזרת חלק מהשוכרים הפוטנציאלים (לרבות אחסנת חומרי ברזל, תעשיות ביטחוניות, חוות שרתים וכיוב') אינם יכולים להשתמש בקומה זו. יובהר כי גם השילוב המאפשר בקומת הקרקע את כושר הנשיאה הנ"ל מחייב שילוב כה משמעותי של בטון וברזל בקומת המרתף (ועל כך תעיד הבקשה להיתר), הרבה מעבר לזו הנדרשת בתב"ע בבניה עילית חד קומתית בגובה של 15 מטר.
- מכל האמור עולה כי על מנת לממש את הבנייה בתצורה המבוקשת בהיתר הבנייה המהווה את גורם המימוש הנדון בעניינו במצב החדש, נדרש היזם להשקיע עלויות עודפות שאינן קיימת בבניה "רגילה" וכאלה הגבוהות משמעותית מעלויות הבניה המקובלות בבניה טיפוסית "מעל הקרקע".
- יתרה מכך, מימוש הבניה הנ"ל יש בו כדי לעכב את משך בניית הפרוייקט בשנה וחצי לפחות, וגם בכך משתקפת שחיה בקבלת דמי שכירות ותשלומי מימון גבוהים.
- חוות דעת הנדסית מיום 19.10.2025, מאת ה"ה ירון ושלו מויוסף (חברה להנדסה):

למען צמצום המחלוקות צרף שמאי המשיבה חוות דעת הנדסית כנספח לשומתו האחרת, הנשענת על הצעות קבלן ראשי לבניה במגרש סמוך שמספרו 600.
עלות הבניה בקומת המרתף נקבעה בעניינו לסך של 5,750 ₪ (כולל דיפון) אל מול עלות הבניה מעל הקרקע שנקבעה לסך של 3,698 ₪ למ"ר. כלומר עלות עודפת של כ – 2,050 ₪ למ"ר מבונה. עלות זו, למצער, לא הובאה בחשבון בשומת המשיבה, ויש בה כדי לאיין את שוויו של מ"ר מבונה עיקרי בקומת המרתף, בוודאי עת עסקינן בשטחים שוליים.

- העלות העודפת הנ"ל, אינה מבטאת את התארכות תקופת הבניה, תוספת המימון, אובדן שכירות שניתן להפיק במצב הקודם ואובדן ההנאה משימוש בחצר טבעית על הקרקע. על מנת להנות מהצורך ההכרחי משטח תפעולי בקרקע, נוצרת "רמפה" בשטח של אלפי מטרים, ובעלות עודפת של מיליוני שקלים, לצד שילוב של רמפת ירידה למפלס המרתף שהינה שטח ללא שווי וללא תפוקה. שילוב הגישה בקומת המרתף למעשה מחייבת שימוש בשטח של כ- 20% משטח המגרש ע"מ לאפשר גישה לקומת המרתף, שטחים

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

עליהם לא תתקבל תמורה, לא מהשוכר בקומת הקרקע ולא מהשוכר בקומת המרתף.

- **לסיכום טענה זו:**

עלויות הבנייה העודפות לטובת שילובה של קומת מרתף בסך של 2,050 ₪ למ״ר, יש בהם בכדי לאיין את שווי הזכויות בקומת המרתף, ואין בניוד הנ״ל בכדי להעיד על השבחה. ככל שתקבענה עלות עודפת בשיעור אחר, הרי שיש להפחית משווי המקרקעין במצב החדש את אובדן שטחי החצרות, עלות עודפת לבנית הרמפה שעלותה מיליוני ₪, ולהטמיע בתחשיב תקופת בניה ארוכה יותר הגוררת עלויות בניה גבוהות יותר, על כל המשתמע מכך. למעשה, הטיב לומר עמדתם זו השמאי המכריע בתיק דנן, בהחלטתו בגוש 247 חלקה 19 באזור התעשייה גן יבנה, שם נקבע כדלקמן:

״.....

- *מהאמור עולה לדעתו של החי״מ, כי ככל ובכל זאת ייבנו מלוא שטחי הבנייה בתת הקרקע, יזם / קונה סביר יביא בחשבון כי שטחים אלה ישרתו ברובם קהל יעד חיצוני שאינו מתוך הבניין, שהנו קהל יעד המתאפיין בשימושי תעשייה מסורתיים, וכנגזרת יביא בחשבון כי:*

שימוש מיטבי בשטחי האחסנה (שגם לא ייפגעו בפעילות המסחרית השוטפת), מצריך הקמת דרכי גישה עצמאיות לתת הקרקע.

שימוש מיטבי בשטחי האחסנה ביחס לקהל היעד הצפוי מצריך הקמת דרך גישה מוטורית לתת הקרקע באמצעות רכב כבד וכנגזרת גם בנייה בגובה מתאים (הן לאחסנה והן לגישה לפריקה וטעינה).

שימוש מיטבי בשטחי האחסנה, מצריך עלות הקמה גבוהה יחסית (בין היתר להקמת דרכי גישה וגובה הנדרשים כאמור), הנאמד נכון למועד הקובע בסך של כ – 3,000 ₪ ואף למעלה מכך (למ״ר ברוטו בקומת המרתף ולא בהתייחס רק לשטח הסחיר).

בהתייחס לקהל היעד הצפוי, ערכי השווי של מרביתם ככולם של שטחי המחסנים ראוי כי ייגזר משווי שטחי תעשייה ולא משווי שטחי מסחר (שאינו נפוץ בסביבת הנכס הנדון נכון למועד הקובע). אם נביא בחשבון כי שווי שטחי מחסנים בהיקף בנייה כגון זה שבנדון ינוע בגבולות של 35%-40% משווי שטח בנוי לתעשייה בקומת הקרקע, אזי שווי בנוי למ״ר מחסן סביר כי ינוע בגבולות של 2,850 ₪ - 3,250 ₪.

- *כבר כאן ניתן להגיד כי הכדאיות הכלכלית להקמת שטחי המחסנים בקומת המרתף מוטלת בספק רב. האמור בעיני קונה / יזם סביר נכון למועד הקובע הנדון בענייננו.*
- *האמור מקבל במקרה דנן משנה תוקף, שעה שבביקור בנכס וסביבתו המיידית, לא מצאתי כי קיים מחסור בשטחי אחסנה בכלל (שברובה הנה אחסנה פתוחה בתחום שטחי הבנייה ו/או החצר התפעולית הניתנת להזזה ושינוע בצורה נוחה) ו/או כזה אשר יצדיק הקמה ושימוש בשטחי אחסנה בתת הקרקע בפרט.״*

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

(3) <u>שימוש מיטבי - מצב קודם</u>:

- המקרקעין מהווים במצב הקודם מגרש תב"עי בשטח של כ – 39 דונם.
- הוראות התכנית התקפה מאפשרות חלוקת המקרקעין למספר מגרשים נפרדים בתנאי ששטחו של כל תת מגרש לא יפחת מ – 5 דונם.
- מקובלת עלינו עמדתו של שמאי המשיבה כי היקף שטחי אחסנה כה משמעותי של מאות אלפי קו"ב, מחייב שוליות, כך ששטחי אחסנה נוספים לאלה שנבנים מעל הקרקע יובאו בחשבון במקדם של 50%.
- בכך האפשרות הקיימת לחלוקה לתתי מגרשים במצב הקודם יש בה כדי לאיין שטחים שוליים ולהשיא את אפשרויות הניצול במקרקעין. אפשרות זו המיוחסת למצב הקודם, מתאיינת במימוש המבוקש בהיתר.
- מעבר לאמור יש להביא בחשבון כי במצב הקודם קיימת אפשרות להקים ולשלב שטחי מסחר בהיקף של עד 10% משטח זכויות הבניה המוקנות לטובת שילובם של חנויות מפעל, הסעדה וכיוצ"ב. במצב החדש מבוצע מימוש מלא לזכויות הבניה במקרקעין ללא מימוש הזכות הנ"ל, כאשר גריעת ההתכנות הכלכלית משווי המצב הקודם מעצימה את ההשבחה, לעמדתם שלא בצדק.

(4) <u>שימוש מיטבי – מצב חדש</u>:

- מוסכמת עליהם עמדתו של כבוד השמאי המכריע אלדד חיימי, כפי שנרשמה בהכרעתו בנוגע לגוש 1698 חלקה 138. בהחלטה זו מצוין, בין היתר, כי "יש לבחון את גובה ההשבחה, ככל וקיימת, .. את הבחינה כאמור יש לערוך <u>בראייה של קונה / יזם סביר בשוק החופשי</u> (ההדגשה במקור) אשר בפניו עומד כל המידע הרלוונטי הנדרש".
- הבקשה להיתר המהווה את גורם המימוש הנדון בעניינו, אינה מהווה את השימוש היעיל והטוב ביותר במקרקעין. מדובר ביזם ספציפי אשר תחום הלוגיסטיקה והאחסנה הינם בראש מעייניו. תימוכין לאמור מפורטים "ברחל ביתך הקטנה" בהחלטה בהשגה ראשונה שנערכה בתאריך 28.07.25, מטעם אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, ע"י כבוד השמאית המחוזית ה"ה לני וייל (גושים 6702-6701, 6704 ו – 6706 עד 6709, מתחם בח"א 27 תעשייה אווירית לישראל). במסגרת הכרעה זו נותחו תוצאות מכרזי רמ"י אשר כללו גם את המגרש הנדון בעניינו, שבמסגרתו נרשם כדלקמן:

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



משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

אגף שומת מקרקעין
LAND APPRAISAL DEPARTMENT
جناح تقييم عقارات

זכויות בנייה לדונם בהתאם לתב"ע 12/122/03/32 ו- 632-0687160

	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק	400	1	400
ק"ק מסחר קימעונאי	50	2	100
שירות ק"ק	50	0.5	25
עיקרי ק"א	450	0.6	270
שרות ק"א	50	0.3	15
חצר	500	0.3	150
סה"כ			**960**

הערות:

- 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** 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%.
- מעיון בתוצאות המכרז עולה כי הזוכה במגרשים שהוצגו (602-600 ו- 501) הינו אותו זוכה וככל הנראה מדובר בקונה מיוחד שרצה להבטיח את זכייתו, שכן סכום הזכייה בכל אחד מהמגרשים גבוה מאד ביחס לשלושת המציעים אחריו, ביחס לממוצע הצעות, ובמיוחד ביחס למחיר מינימום של המכרז (שנגזר מאומדן שווי שנערך לכל מגרש). לפיכך המכרזים נותחו עפ"י ממוצע 3 ההצעות הגבוהות הבאות אחרי המחיר הזוכה.

- מחיר הזכייה של מגרש 601 (כולל פיתוח), בסך של 133,800,708 ₪, מבטא שווי גבוה בסך של כ – 33 מיליון ₪ מערכי השווי בהחלטת השמאית המחוזית, המייחסות למגרש שווי קרקע של כ – 11 מיליון ₪. כלומר ערכי הרכישה לשנת 2020 מייחסים מחיר של כ – 3.5 מיליון ₪ לדונם קרקע לשנת 2020, ושומת השמאית המחוזית מייחסת שווי של כ – 2.6 מיליון ₪ לדונם קרקע לשנה זו. למען הסר ספק, נציין כי בגין תמורה זו שולם למעשה חלף היטל בגובה של 12% לרשות המקומית.
- מכל אלו מתגבשת מסקנה אחת ויחידה. בעוד שבמצב החדש אומדן ההשבחה הנדרש הינו ע"פ זכויות הבניה המבוקשות בהיתר, הרי שהמצב הקודם חייב לבטא את שווי הזכויות למימוש מיטבי במקרקעין, על כל המשתמע מכך (פוטנציאל חלוקה לשטחי מגרשים קטנים, שילוב מסחר וכיוצ"ב).

(5) <u>הקלות 1 ו – 3 - הגדלת תכסית וניוד שטח שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע</u>:

- מסכים עם שמאי המשיבה כי ההקלה להגדלת התכסית משביחה.
- במצב קודם קיימת התכנות לממש 19,661 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע, אל מול 24,734 מ"ר ברוטו שמנצלים במצב חדש. חלק משטחים אלו (שמסומנים בהיתר כתאים 32 ו - 33) כשטחי שירות לאחסנה, הינם למעשה דרכי גישה בשווי נחות משטחי שירות מקובלים.
- יש להביא בחשבון כי ההקלה בתכסית הבנייה מאיינת התכנות לשימוש מסחרי עפ"י תב"ע, שכן שימושים אלה מחייבים שילוב חניות נוספות ודרכי גישה נוספים, שאינן ניתנות לבנייה במגבלת התכסית החדשה שנוצרה כתוצאה מאותן הקלות בבניה.

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

(6) <u>הקלה 2 – ניוד שטח עיקרי מהקרקע למרתף</u>:

- מפנה לאמור לעיל, ממנו עולה כי בגין הקלה זו לא נוצרה השבחה במקרקעין.
- מעבר לאמור מציין כי שומת המשיבה אינה מרימה את נטל ההוכחה וממחישה כי קיימת עליית שווי כתוצאה מאישורה של הקלה זו, שאינה סטנדרטית ואינה מקובלת בשוק האחסנה.
- ניתן להניח את המובן מאליו, כי לו היתה מפורסמת הקלה לצורך ניוד שטח עיקרי מתת הקרקע למעל הקרקע הייתה הוועדה המקומית מנפיקה שומת השבחה וגובה היטל השבחה בגין שיפור תכנון. לכן, קשה לאחוז בהשבחה גם בניוד הפוך, ובכל מקרה לא ניתן להתעלם מאומדן העלויות העודפות העצום למימוש בנייה במרתף, כזה המאיין את שוויו של מ״ר מבונה. כך או אחרת, התאמת מקדם שווי למרתף ראוי שיעשה כפונקציה משווי בנוי, וחילוץ עלות הבניה המפורטת בשומתו האחרת בהכרח יותיר את הקרקע לכל היותר בשווי ״0״ במפלס זה.
- בהתחשב באומדן העלויות העודפות ובכך כי עלויות התפעול וההחזקה באחסנה בקומת המרתף, אלו בהם יידרש לשאת השוכר הסביר, האמור נכון גם אם ניתן היה להניח תשלום דמי שכירות זהים בתת הקרקע לעומת המפלס העליון (וברור שלא כך הדבר).

(7) <u>הקלה בגובה מבנה</u>:

- מקובלת עליו עמדת שמאי המשיבה כי ההקלה לתוספת לגובה המבנה יש בה כדי להשביח את שווי המקרקעין.
- עם זאת, הוא בדעה כי בשומת המשיבה נפלה טעות בתחשיב ההשבחה בגין רכיב זה, ומסביר:

אין מחלוקת כי במצב הקודם ניתן היה לממש בניה של 19,661 מ״ר + שטחי שירות בגובה של 15 מטר.

הבקשה להיתר אומנם מבקשת מימוש בניה בגובה של 18 מטר, אולם זו בעיקר מיוחסת לשילובו של גג דקורטיבי, שכן השימוש האפקטיבי בשטחי האחסנה כמעט ואינו מבטא תוספת שטח לטובת ההשבחה.

חיזוק לכך ניתן למצוא בחתכים A-A ו – B-B בתכנית הבקשה להיתר, מהם עולה כי הגובה המבוקש לאחסנה הנו בגבולות 14.6 מ׳ – 15.10 מ׳.

אף שניתן בתחשיב מחמיר לייחס השבחה כלשהי לשילובו של גג דקורטיבי המגיע בשיא הרום ל – 18 מטר, לעמדתו מדובר באלמנט דקורטיבי סובייקטיבי שאינו מוסיף שטחי אחסנה, אינו מוסיף שכירות, בוודאי שלא נפחים, ולא ניתן לגבות בגינו היטל השבחה.

שילוב אלמנט הקלה לגובה מטרתו לשמר התכנות לשלב מעלית משא בין הקומות בעתיד, ללא דרישה נוספת להקלות שאותן כבר לא ניתן יהיה לבקש בעתיד בתכנון שנקבע.

כך או אחרת תחשיב ההשבחה כפי שבא לידי ביטוי בשומת המשיבה מגלם טעות. נפח הבניה העיקרי ״מעל הקרקע״ בסך של 17,149 מ״ר בגובה 15 מטר מגלם את כל נפח הבניין בקומה א׳ ובקומה ב׳ (גלריה). שטחי בניה נוספים אלו מעל הקרקע נמצאים בתוך ה״קוביה״ ואינם בנוסף. משכך, תחשיב ההשבחה המחייב בגינם בפעם נוספת מבטא

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

כפילות במ״ק. כפילות זו קיימת גם בשטחי השירות בקומות קרקע + א׳, המהווים שטח מעבר ואותם אין לחשב לפי נפחי בניה (או לכל היותר לפי גובה אפקטיבי של עד 4 מטר).

(8) <u>הקלות 5-6 : כניסות למגרש וחלחול מי נגר</u>:

- מקובלת עליו עמדתו של שמאי המשיבה כי הקלות אלו אינן משביחות במקרה דנן.

(9) <u>לסיכום רצף ההקלות</u>:

- ככלל אישורה של הקלה, בוודאי כזו המוצעת על ידי יזם, לרוב משיאה את שווי המקרקעין. עם זאת אין באמרה זו בכדי להכריח ולקבוע השבחה, מקום ובו התחשיבים מובילים לתוצאה אחרת, ובוודאי כאשר אומדן ההשבחה לא הוכח.
- עמדת היזם צופה כי בעתיד ישיאו שטחי האחסנה להניב תקבולים גבוהים משמעותית מאלו המתקבלים היום, ומכך לעמדתה נכון להשקיע עלויות גבוהות יותר בבנייה הנוכחית ע״מ לייצר שטחים עודפים.
- הלכה למעשה, הניצול הנ״ל אינו מניב שווי גבוה יותר במועד הקובע, ומשכך אינו גורר חבות בהיטל השבחה.
- כך או אחרת, בטרם נחתום חוות דעת זו, מצאנו לנכון להדגיש מס׳ אלמנטים נוספים, אשר יוטמעו בתחשיב אלטרנטיבי ככל ותמצא השבחה בנסיבות שבנדון.

(10) <u>הקלה מתכלה</u>:

- בהחלטות ועדות ערר (בין היתר בעניין ״אורבן השקעות״ ובעניין ״עדי ולירון דגן״, נקבע כי בבחינת ההשבחה הנובעת מאישור זכויות במסגרת הקלה יש להביא בחשבון שההקלה מוגבלת בתוקפו של היתר בנייה שמכוחו ניתנה, וההקלה תפוג עם הריסתו של המבנה.
- להבדיל ממבנה מגורים, הרי שבתחום האחסנה המתחדש והמתפתח, התלוי בעיקר במכונות ורובוטים מתחדשים, תום החיים הכלכליים של מבנה קצר משמעותית.
- במבנה הנדון אין יכולת להשתמש באמצעים הטכנולוגים מאחר ואין מספיק גובה למתקנים רובוטיים.
- בנסיבות אלו קבע את תום החיים הכלכליים של המבנה דנן לתקופה של 35 שנה, אף בהיותו מבנה חדש ומודרני, המציבים את מקדם השווי הראוי להקלה מתכלה על 87% (לעניין זה מפנה גם להחלטת השמאי המכריע אלדד חיימי בגו״ח 5099/56).

(11) <u>שווי מקרקעין מצב קודם</u>:

- בשומת המשיבה נסקרו עסקאות השוואה שנעשו במתחם שבנדון במגרשים 502 ו 501, בתאריכים 08/22 ו – 05/22 בהתאמה, המשקפים שווי של כ – 4.3 מיליון ₪ לדונם (במעוגל). ערכי השווי המיוחסים למכרזים בצומת ראם מתאריך 08.02.23 מצביעים אף הם על ערכי שווי בגבולות דומים לדונם.
- בנסיבות אלו קבע שמאי המשיבה שווי דונם לסך של כ – 4,500,000 ₪, אשר היו צריכים לשקף שווי יוצא בסך של כ – 177 מיליון ₪ עבור 39.3 דונם קרקע.

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

- בהתאמה למועד הקובע, בהתאם לזכויות המבקשת לפיצול זכויותיה למגרשי משנה, בדגש על הזכות לתוספת שטחי שירות לאחסנה בקומת המרתף ושילוב שטחי מסחר מוקנים במצב קודם שלא הובאו בחשבון בתחשיב המשיבה, בהישען על עסקאות השוואה ודו"ח IFRS שנערך במקרקעין, נאמדו ערכי השווי בגבולות מתואמים בסך של 5 מיליון ₪ לדונם.
- כפי שהובהר, לעמדת המבקשת, אין בפעולות התכנון שנעשו בכדי להוביל לערכי שווי גבוהים יותר לדונם קרקע, בוודאי לא בהיקפים של עשרות אחוזים, אשר היו בהכרח מנוצלים בעשרות מימושים דומים. די בסיור קצר בנכס שבנדון ובאזורי תעשייה קרובים כדי להיווכח כי העדר מימוש כנ"ל לא בנמצא, באופן שתומך בעמדת המבקשת בשומה האחרת.

8.3.2 <u>תחשיב ההשבחה[16] (שמאי המבקשות)</u>:

א. <u>מצב קודם</u>:

תיאור	אומדן השווי
שטח המקרקעין	39.321
שווי דונם מתואם למועד הקובע במצב הקודם (כמפורט בשומה)	5,000,000 ₪
שווי המקרקעין במצב הקודם	**196,605,000** ₪

ב. <u>מצב חדש</u>:

מהות	מהות אחוזי הבניה[17]	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקוו' במ"ר	גובה במטר	סה"כ נפח אקוו' במ"ק
ק'	עיקרי	17,086	1.00	1	17,086	15	256,290
א'	עיקרי	3,104	גלום, אין חריגה בשטחי שיווק מנפח של 15 מטר				0
ב'/גלריה	עיקרי	3,093	גלום, אין חריגה בשטחי שיווק מנפח של 15 מטר				0
קרקע	שירות	7,717	גלום, שבילי גישה בשל פיצול מגרש				0
א'	שירות	3,355	0.5	0.5	839	7.5	6,291
מרתף	עיקרי	15,847	0.60	0.5	4,754	12	57,048
מרתף	שירות	14,974	0.40	1	5,989	4.65	27,851
סה"כ שטחים		65,175			**28,668**		**347,479**
שווי מ"ק בהתאם לשומת הוועדה המקומית							570 ₪
שווי גולמי מצב חדש לפני הפחתות בהינתן מגרש חפור לבנית מרתף בגובה 12 מטר, וללא עלויות עודפות							**198,063,096** ₪
הפחתת עלות עודפת למימוש בניה במרתף לפי 2,050 ₪ למ"ר							- 63,181,267 ₪
מסקנה : בנסיבות אלו מתייתר הצורך בשילוב אלמנטים נוספים המפורטים לעיל, המוכיחים העדר השבחה כגון התכלות הקלות, דחיית תקבולים בפרוייקט, התייקרות עלויות המימון, הגבלת שוכרים בקומת קרקע ומרתף, שיעור יזמות גבוה יותר וכיוצ"ב.							

16 תחשיב אלטרנטיבי לתחשיב שמאי המשיבה שהנו למעלה מן הצורך.

17 שטח שירות ללא ממ"ק.

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

ג. בהתחשב באמור הגיע שמאי המבקשות לכלל דעה, כי לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון כתוצאה מאישור בקשה להיתר בניה מס׳ 20230078/1 שכן ההקלות שאושרו בבנייה אינן משביחות את שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון, וכי שווי המקרקעין במכירה בחלקים ועפ״י השימושים המהווים את הניצול היעיל והטוב גבוה ביחס לשווי המקרקעין ולכל הפחות אינו נחות מהשווי המתקבל עפ״י הבקשה להיתר.

8.3.3 <u>טענות משלימות / מענה לטענות שמאי המשיבה</u>:

א. <u>רקע כללי / טענות כלליות</u>:

(1) המחלוקת בין הצדדים היא על התוצאה הסופית בשומת המשיבה ועל הלוגיקה שהוטמעה בשומה המשיבה.

(2) המקרה דנן הנו מקרה ייחודי, שכן בודדים הם המקרים, ואולי אפילו אין עוד אף יזם אחר שאפשר להישען עליו כתקדים, שמימש קומת מרתף לאחסנה כפי שעושה המבקשת בבקשה הזו.

(3) הביטוי ״עליית שווי״, כזה שאפשר לחייב עליו בתשלום היטל השבחה, הינו פונקציה של ניתוח התמורה בין ״מוכר מרצון לקונה מרצון״. המדובר בנכס שהוא קרקע ריקה ופנויה, ולא פרויקט גמור בנוי. אנו נדרשים לבחון האם כתוצאה מאישור ההקלות שווי הקרקע עלה. אנחנו לא יכולים לבחון רק מה יהיה שווי המבנה הבנוי בסוף התהליך, ובוודאי שאסור לנו להתעלם מכל האלמנטים שנדרשים בכדי להגיע למבנה הבנוי.

(4) תשלום היטל השבחה אינו על יזמות או סיכון שלוקח על עצמו היזם, אלא על עליית שווי מקרקעין. בטח שאי אפשר להתעלם מעלויות הבניה הכרחיות למימוש שטחי הבניה, ובמקרה שלנו חפירת מרתף משמעותית. לו היה צודקת המשיבה בעמדתה בשומה, והתוצאה הסופית אכן הייתה שמימוש שטחי אחסנה במרתפים היו מעלים את שווי המקרקעין בעשרות אחוזים, היינו פוגשים עשרות מימושים דומים לאלו שמבוקשים פה בכל בקשה להיתר.

(5) כשאתה מממש קומה אחת של אחסנה בגובה של 15 מ׳, כפי שמבוקש בבקשה להיתר הנ״ל, אתה מגיע לנכס בנוי שמניב לכל היותר דמי שכירות שינועו סביב 50 ₪ למ״ר – 55 ₪ למ״ר. אין תימוכין בשוק לערכים גבוהים יותר. לעומת זאת, אילו המבקש היה מנצל 2 קומות בגובה של 7 מ׳ כל אחת, כמו שאפשר לעשות במצב הקודם, אז קומת הקרקע הייתה מושכרת ב- 40 ₪, וקומה א׳ בוודאי הייתה מושכרת ב- 25 ₪ לפחות. כלומר מ״מעוף הציפור״, יש מחיר כלכלי לא קטן לוויתור על קומה א׳ וניוד השטח הנ״ל לקומת המרתף, וזה עוד לפני העלויות העצומות שהיא גוררת. בשביל לגבות היטל השבחה צריכים להוכיח עליית שווי, ואי אפשר להישען על הדמיות יפות, מצגות שיווק או ציפיות שיתקבלו עת יושלם המבנה הקיים.

ב. <u>לעניין פערי השווי בין קומת המרתף לקומת הקרקע</u>:

(1) המשיבה מציגה בתגובתה כתימוכין לעליית השווי שדרשה מחיר מבוקש להשכרה של מבנה הלוגיסטיקה בפארק התעסוקה ״תימורים״. המדובר בפרויקט של אותם יזמים (שותפות של חברת נדב לוגיסטיקה ו״איסתא״). לעמדת המשיבה הפער במחירי השיווק בין קומת הקרקע לקומת המרתף הינו במקדם מזערי המבטא הפחתה של 13% בלבד.

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

(2) <u>המבנה</u>:

- המדובר במבנה מפואר הנהנה מרמת גמר גבוהה, המשלב מערכות לוגיסטיקה מתקדמות, הכולל קומת מרתף ראשית אחת וקומה עילית ראשית, בשטח בנוי של כ- 52,000 מ״ר.
- השטח המשווק בקומת הקרקע של המבנה הנו בגובה של 15 מ׳ והוא מושכר לפי מחיר של 57 ₪ למ״ר בנוי לשימושי לוגיסטיקה ולא אחסנה כמו המקרה דנן.

(3) <u>ניתוח הסכם שכירות קומת קרקע של המבנה</u>:

- בתאריך 16.10.2025 נחתם הסכם שכירות הנוגע לחלק מקומת הקרקע של המבנה.
- המושכר / שטח המושכר: שטח בנוי של כ – 6,699 מ״ר / 6,404 מ״ר לצורך חישוב דמי שכירות, הכולל אולם (5,208 מ״ר), מפלס ביניים / משרדים (118 מ״ר), קומת גלריה (978 מ״ר) וחלק יחסי משטחים ומערכות המשרתות את כל המבנה (100 מ״ר). בנוסף, חצר פריקה לא מקורה בשטח של כ – 1,950 מ״ר וחצר פריקה מקורה בשטח של 295 מ״ר.
- דמי השכירות: בגין תקופת השכירות הראשונה, 57 ₪ למ״ר / 365,028 ₪ סה״כ, בתוספת מע״מ והפרשי הצמדה.
- שטח אקוו׳ של המושכר: 7,302 מ״ר, בהתחשב בשטח בנוי של 6,404 מ״ר במקדם 1 ובשטח חצרות פריקה של 2,245 מ״ר במקדם 0.4 (שטח אקוו׳ של 898 מ״ר).
- דמי״ש למ״ר אקוו׳: 50 ₪ (ולא 57 ₪ אליהם התייחס שמאי המשיבה).
- <u>משתנים נוספים אותם יש להביא בחשבון בעת ניתוח הסכם השכירות</u>:

תקופת גרייס בת שמונה חודשים עד שנה שניתנה לשוכר, החורגת מהמקובל ומשמעותה הפחתה של כ – 2,920,000 ₪ מדמי השכירות ובחלוקה לתקופת השכירות (60 חודשים) מפחיתה את דמי השכירות החודשיים בסך של 50,000 ₪ / 7 ₪ למ״ר.

השתתפות המשכיר בעלויות הגמר בסכום של 1,200,000 ₪, המשולם בערך נוכחי, המפחית עוד 3 ₪ מדמי השכירות למ״ר.

- דמי״ש מתואמים למ״ר אקוו׳: 40 ₪. אין ספק כי קומת המרתף הינה בשווי נמוך משמעותית, ומשכך כל מקדם אשר ישולב מוכיח למעלה מכל ספק את עמדת המבקשת לעניין מימוש הבנייה בקומה זו.

(4) <u>התייחסות לשטח המוצע להשכרה בקומת המרתף של המבנה</u>:

- השטח הבנוי בקומת המרתף הינו אומנם 28,000 מ״ר כפי שמציגה המשיבה, אולם היות וגם במרתפים נדרשים ״חצרות״ כשטחי התארגנות ומעבר לוגיסטי, התשלום הנדרש ע״י היזמים עבור שטחי המרתפים הינו עבור 21,000 מ״ר בלבד.
- כלומר, למרות שבנוי בפועל 28 אלף מ״ר במרתפים, ניתן לשווק רק 21 אלף מ״ר מתוכם. לכן, ״נירמול״ המחיר המבוקשת בסך של 47 ₪ למ״ר עבור שטח אפקטיבי של 21,000 מ״ר, לחלק בסך השטח הבנוי בקומת המרתף שהוא 28,000 מ״ר, מציב את המחיר <u>המבוקש</u> בסך של כ – 35 ₪ למ״ר בנוי.
- נכון למועד הדיון שנערך בקשר לתיק שבנדון, אף שחלפו 3 שנים מתחילת השיווק, ואפילו

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

שהנכס הנדון שם כבר בנוי, עומד, ואפילו נראה יפה, אין ולו טיוטת משא ומתן ו/או מתעניין בקומת המרתף. שילובם של למעלה מ – 200 (!) עמודי תמך בתוך בסיס המבנה יוצרים מתחם לוגיסטי שמקשה על האחסנה, מגביל ניידות ואינו מאפשר מעברים נגישים. כל אלו מפחיתים באופן משמעותי את האפקטיביות של המבנה ובהתאמה גם את המתעניינים.

- אין מחלוקת עם המשיבה כי שטחי הבנייה העיליים יושכרו, ככל הנראה, בגבולות שנעים סביב מחיר השיווק. שילובם של ערכים מבוקשים אלו ביחס למחיר ההיצע של ק. המרתף מוביל ליחס של כ- 60% (57 ₪ / 35 ₪) ביחס לשטחים הבנויים, וזאת כאמור כאשר אין כל וודאות כי באמת יימצא שוכר במחירים אלו למרתפים.
- היוון שטחי המרתפים בסיכון מינימלי ושמרני של 7% (ולשטחי מרתף ייחודים כגון אלו ייתכן ונדרש היוון בריבית גבוהה יותר), מוביל לשווי בנוי של 6,000 ₪ למ״ר. כאשר לפני שהיזם יכול להתחיל לבנות מטר במרתף, בניגוד לבניה מעל הקרקע, עליו לעשות הכנות, וכמובן לבטא בתחשיב בצ״מ בשיעור גבוהה משמעותית. עלות הבניה לטובת מימוש המרתפים במקרה הנ״ל, יקרה משמעותית.
- חילוץ רווח יזמי מזערי הכרחי של 20% לפחות (וגם בעניין זה ייתכן ונדרש רווח גבוה יותר) אינו מתיר יתרה חיובית כלשהי לקרקע וממחיש מדוע אין הצפה של שטחי אחסנה במרתפים, כאשר עלות בניה של קומת מרתף אחת בגובה ״סטנדרטי״, נעה במועד הקובע סביב 3,500 ₪ למ״ר. עלות בניית מעטפת ושילוב מערכות לקומה ״טיפוסית״ לאחסנה, כמובן יקרה יותר. עת נדרשת חפירה בגובה של 4 קומות (12 מטר), ושילובם של כלל האלמנטים והמערכות המפורטים דלעיל, לצד שילובם של מאות עמודי תמך, לא מותיר שווי חיובי לקרקע. שילוב מקדמי הפחתה ע״פ תחושות בטן בדמות מקדם הפחתה, ולא ע״פ עלויות ריאליות מול שווי השוק, אינו מתאים.

(5) המשיבה מניחה כי שילוב מקדם 50% עבור שוליות וייקור עלויות הבניה לצד מקדם 60% למימוש זכויות במרתף, מספק ומתאים. לטענתו, פסיקות רבות קבעו כי היטל השבחה, בוודאי שלא דרישה של עשרות מיליוני ₪, אינה יכולה להישען על תזה תיאורטית בלבד (כלל אצבע שלא נתמך ולא הוכח). כתימוכין הציגה המשיבה סקירה של 7 החלטות שמאים מכריעים, שקבעו השבחה בגין הגבהת גובה מבנה בבניה מעל הקרקע. כלומר היטלי השבחה בהגבהה מגובה של 12 מטר לגובה של 42 מטר לדוגמא. לעניין זה מרחיב שמאי המבקשת וטוען כי:

- ראשית, אין מחלוקת כי מימוש שטחי בניה במרתפים נחות בשווי שלו ביחס לשטחי בניה מעל הקרקע. נמחיש את האבסורד המתקבל משילוב המקדמים בשומת המשיבה במתמטיקה. רק לשם הדוגמא ניקח את ערכי השווי במצב הקודם לפי שומת הועדה, בסך של 3,670 ₪ למ״ר אקווויולנטי מעל הקרקע. לשווי הנ״ל צריכים להתאים מקדם התאמה למרתף (נניח אפילו 60% לצורך הדוגמא) שוליות לגודל (בדגש על כך שמדובר במבנה המשלב עשרות אלפי מטרים לשיווק, שלטענת המשיבה מכפיל את נפחו), כך שלכל היותר מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 1,850 ₪ למ״ר (שוליות מינימלית של

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

85%). בניגוד לבניה בקרקע, כפי שפירט בהרחבה על הנושא, ע"מ לממש את הבניה מחוייב היזם בפעולות משמעותיות, שעלותן הכלכלית גבוהה לאין שיעור מהפערים בשווי הנ"ל. משכך, לא ניתן לטעון ששילוב מקדם 50% המשלב גם שוליות לגודל, פותר את ייקור הבניה ומאיין התאמות. ככל וייקור הבניה הנדרש גובה מהמקדם הנ"ל – אין מנוס אלא לתקן אותו בהתאם, והתוצאה ברורה.

לא בכדי ציטט בשומה האחרת משומתו המכרעת של כבוד השמאי המכריע בתיק דנן, שניתנה בגן יבנה (גוש 2477 חלקה 19), שם בצדק הגעת למסקנה כי אין כדאיות במימוש מרתף לאחסנה. כאשר עלויות הבניה למ"ר ברוטו במרתף היו בסך של 3,000 ₪, ובצדק נכתב שהם "אף מעבר לכך", והערכים האלו נקבעו ביחס לקומת מרתף בגובה "סטנדרטי" ולמועד קובע 2022 שהוא לפני תחילת האינפלציה. ברור שאם אלו עלויות הבניה הנדרשות לבניה "סטנדרטי", העלויות במקרה שלנו מתעצמות משמעותית עת נדרשת חפירה ובניה בגובה של 4 קומות. דיי בשילוב הטענה הנ"ל בכדי לאיין את ההשבחה כולה.

- שנית, במסגרת התגובה שילבה המשיבה 7 החלטות שמאים מכריעים אשר קבעו השבחה בגין הקלה לגובה מבנה מעל הקרקע. אין קשר בין ההקלה הזו בגובה המבנה, שבו יזם רץ ומממש את המבנה הקיים, ומעצים את הגובה שלו, לבין ההקלה הנדונה בענייננו. אין בהחלטות שמאים מכריעים בתיקים האלה עלות עודפת דומה. אין חפירה, אין איטום, אין פגיעה במאפייני הבינוי בקומת הקרקע. יש אך ורק רווח שמתקבל לצד ייקור מינימלי בעלויות הבניה של קומה גבוה יותר. פשוט דברים שונים שלא קשורים אחד לשני.

מעבר לכך מפנה את תשומת הלב כי אפילו הדוגמאות אליהן הפנה שמאי המשיבה תומכות בעמדת המבקשת. במקרים בהם הכפיל או שילש היזם את גובה המבנה (לדוגמא פי 2 בשומת רינת וייס שמפורטת אצל המשיבה) או אפילו פי 3 (בשומתה של השמאית המחוזית אטל ריינס), מקדם ההשבחה שנקבע נע סביב 30%.

במקרה שלנו לא רק שאתה לא מכפיל את נפח המבנה (שכן הקרקע היא 15 מטר ואתה בונה במרתף גובה של 12 מטר), אלא שיש לך עלויות עודפות משמעותית של הכנת המרתף ובנייתו, שהם בטח יקרות באופן עצום ומשמעותי מול בניה עילית. אם בהקלות בבינוי עילי, מעל הקרקע, הכפלת נפח הבניה מובילה בסך הכל להשבחה של עד 30% כאשר הנפח גדל פי 2 או פי 3, אצלנו במתמטיקה פשוטה ומינימלית העלות העודפת בהכרח מאיינת השבחה כזו.

(6) <u>לעניין טענת העלות האלטרנטיבית</u>:

אכן במימוש ההקלות בבקשה להיתר הנדונה בענייננו, יש תוספת נפח משמעותית, ובאמת ככל שלא היינו מתחשבים במקדמים נדרשים ו/או בעלויות העודפות, היינו מגיעים להשבחה עצומה. אבל בבחינת גובה היטל השבחה צריכים להתחשב במקדמים, וכן צריכים לבטא עלויות עודפות, ולכן גם הטענה שבשביל להגיע לנפחי הבניה המתקבלים היו צריכים "לקנות" שטח אלטרנטיבי של 19.4 דונם, מטעה ולא נכונה. לעניין זה מרחיב שמאי המבקשת וטוען:

- כשאני קונה 19.4 דונם אחרים, מקבלים גם חצר תפעולית בהיקף של 50% מהמגרש שיש

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

לה תרומה לשווי. בקומת המרתף אין חצר. כפי שהראו, בפרוייקט בתימורים בונים שטח מקורה במרתף ומשאירים אותו לתפקד כאלטרנטיבה לחצר, שטח שהנו יקר משמעותית לבניה מחצר פתוחה.

- כשאני קונה 19.4 דונם אחרים, אני בונה על קרקע זמינה בעלות בניה מינימלית, נניח של 4,500 ₪ למ״ר עילי. אין צורך בחפירות קודמות, אין חיזוקים, אין מגבלת משקל ובלי הפעולות ההנדסיות הנדרשות בשביל לשלב אחסנה במרתף.
- כשאני קונה 19.4 דונם אחרים, אני יכול להעמיס משקל אינסופי על הקרקע ולא מוגבל לסך של 2.5 – 3 טון למ״ר.
- כשאני קונה 19.4 דונם אחרים, אני משווק מוצר טיפוסי, כזה שמוכר בשוק ושקל יותר לשווק אותו. אני לא מייצר מוצר נדיר כמו זה הנדון כאן, כזה שככל הידוע לו מעולם לא הושכר לאף שוכר בישראל אף פעם באף מקרה. לכן הפיילוט הנדון בעניינו מהווה אירוע משמעותי.
- כשאני קונה עוד מגרש אלטרנטיבי נפרד, אני מקבל שני נכסים סחירים נפרדים שאני יכול לבחור לחבר אותם או להפריד אותם. יש לי גמישות כלכלית לגביהם. מה שלא קיים בנכס הנדון.
- כשאני מממש 2 קומות בגובה של 7 מטר כל אחת, אני יכול להשכיר את הקרקע בגבולות של כ – 40 ₪ למ״ר, ואת קומה א׳ בגבולות של 25 ₪ למ״ר, והתמורה הכלכלית המתקבלת גבוהה יותר מלהשכיר קומה אחת בנפח זהה.
- כל הדוגמאות ששולבו בתגובת המשיבה, המציעות לחברה אלטרנטיבות לקנות מגרשים חלופיים, אינן רלוונטיות. ההקלה לתוספת הנפח לא ניתנה לחברה בזמינות מלאה ובטח שלא במתנה. לצד ההנאות מהשטחים הנוספים היא מחייבת בעלויות התאמה משמעותיות, ומובילה בהכרח לתוצר נחות משמעותית מרכישת מגרש אלטרנטיבי. יתרה מכך, היטל השבחה לא נקבע בגין כמה נפח ניתן להשכרה בין שני מצבי התכנון. היטל השבחה הוא עליית שווי.
- היזמים במקרה דנן הם חברות מבצעות שבונות עשרות פרויקטים שונים. הן יודעת להנות מבניה במחירי ביצוע נמוכים יותר מאחרים, ויכולות ״לספוג״ את גובה הרווח קבלני הראוי. בלי היתרון הנ״ל, לצד ציפיות החברות לעלייה משמעותית בדמי שכירות בתחום הלוגיסטיקה והאחסנה בעתיד, אין למימוש הנ״ל שום יכולת כלכלית, ולא סתם הם היחידים שבחרו לבצע אותו.

(7) <u>לעניין הכרעת של השמאית דנה שיחור בא.ת בית שמש</u>:

- לא ברור איך החלטה זו תומכת בעמדתה של המשיבה. בהחלטה זו נידונה שוב השבחה בהעצמת הגובה של קומת הקרקע מ – 6 מטר ל – 14 מטר. בצדק אמרה השמאית שיחור כי אין לבטא רק את העלות העודפת בעלייה בגובה, שכן מבנה בגובה של 14 מטר מפיק יותר תועלת לשוכר. זו לא השאלה שלנו.
- אם לא נחפור לפחות 12 – 13 מטר עומק, וניצק רצפת בטון ליסודות, לא נוכל לבנות מטר בקומת המרתף. אם לא נשלב כלונסאות סביב הבניה, המגרש יקרוס. אם לא ניצק את

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

בניית המרתף כולה מבטון מזויין ולא נאטום את השטח שהתקבל ממים, אי אפשר יהיה להשתמש במוצר המתקבל.

- בניגוד למקרה שנידון אצל הגב' דנה שחור – בסוף כל אותה עלות מושקעת, לא נקבל מבנה משופר בגובה של 14 מטר. אנו נקבל קומת מרתף כלואה, מוגבלת בשימושים עם תחזוקה יקרה ורתיעה מצד שוכרים פוטנציאלים, שהתמורה שלה נמוכה משמעותית מזו שתתקבל בקומת הקרקע.
- בנוסף, צריך לזכור. כדי להגיע בכלל עם משאיות לשטחי המרתפים, אנו חייבים לייצר מיסעה למשאיות ורכבים, ולכן אנחנו נגדע שטחי מעברים מהחצר של קומת הקרקע, שהופכים לדרך בשווי "0", רק בשביל לאפשר את הגישה למרתף. בנוסף, אנו נגביל את המשתמשים ב – 2 הקומות לעומס נמוך מאוד שמצמצם משתמשים.
- מכאן, שכל פעם שנותנת המשיבה דוגמאות להשבחה מהגבהת גובה מבנה – אין מדובר במקרה הדומה לזה הנדון בעניינו. אנחנו חופרים מרתף באדמה.

(8) <u>השלכות בנייה במרתף</u>:

- אין מחלוקת כי מימוש בניית קומת המרתף גורם לדחייה משמעותית של תקופת הבניה. לא ניתן לחלוק כי דחיה זו מעקבת את קבלת ההכנסות שניתן היה לקבל עת תושלם הבניה בקומת הקרקע, כאשר המגרש נרכש בתמורה לסכום של עשרות מיליוני שקלים, ובגינו משולמת משכנתא.
- לעניין זה מפנה להחלטת ועדת הערר תא/81133/1121 בעניין יונייטד שרונה נ' עיריית ת"א שניתנה לאחרונה. ועדת הערר דחתה את עמדתו של כבוד השמאי המכריע אלי כהן אשר קבע כי:

> *"עלויות המימון שנוספו כתוצאה מהתארכות משך ביצוע הפרויקט, ככל וקיימות, מהוות חלק בלתי נפרד מעלויות הבניה השוטפות ולכן, אין להפחיתן משווי המצב החדש או מההשבחה. לא סביר להעמיס על הקופה הציבורית את העדפתו הסובייקטיבית של מבקש ההקלה. ככל ויחפוץ בביטול ההקלה, יקוצר משך זמן הקמת הפרוייקט, זו בחירתו האישית ואין לה דבר וחצי דבר עם גובה ההשבחה".*

- עמדת המבקשת זהה לחלוטין לעמדת ועדת הערר אשר קבעה כי "תוספת זכויות וקומות אינה יכולה לאיין את העובדה כי תוספת זו גרמה לעלויות עודפות. הקביעה כי מדובר בבחירה אישית אינה ברורה כלל וכלל" (ס' 49). העדפה אישית, קובעת ועדת הערר יהיה כדוגמת מבנה "משובץ יהלומים" או מצופה זהב. חפירת קומת מרתף ושילוב קומה נוספת בהכרח מובילים להתארכות משך תקופת הפרויקט.

כדברי ועדת הערר (ס' 61) *"ההפך הוא הנכון. עלויות המימון שנוספו כתוצאה מהתארכות משך ביצוע הפרויקט, ככל וקיימות, מהוות חלק בלתי נפרד מעלויות הבניה השוטפות ולכן, יש (ההדגשה במקור) להפחיתן משווי המצב החדש או מההשבחה".*

כל שטענה שומת המבקשים הוא שאין מנוס אלא לבטא בתחשיב ההשבחה גם את האלמנט הנ"ל, כהשפעה של גובה המימון ודחיית דמי שכירות. הדוגמא בשומת המבקש איננה רלוונטית. ברור שמבנה גבוה יותר שווה יותר מבניין נמוך, וברור שטענה זו לבדה

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

אינה מאיינת את השבחה, אבל היא בהחלט מצמצמת את הרווח של היזם, וודאי עת מדובר במגרש שנרכש במאות מיליוני שקלים, ובמועד קובע שהריבית ניצבת בגבולה העליון. כל שנת דחייה בהשלמת הפרויקט מפחיתה את ההשבחה במיליוני שקלים! כך טענו בתחשיב כלכלי נכון, ועל כך עומדת ועדת הערר הנכבדה בהחלטתה דלעיל.

(9) <u>הנחת יסוד</u>:

- הנחת היסוד של המשיבה היא כי כל פעולה של יזם משביחה. הנחת עבודה זו הנה מסוכנת, והיא מחייבת הוכחה ובדיקת כל מקרה לגופו.
- במקרה דנן עמדתו הסובייקטיבית של היזם כי בימים אלו ניתן לרכוש קרקעות לוגיסטיקה במחירים אטרקטיביים, שכן הציפייה האישית שלהם שהשוק עתיד לשלם בגינם סכומים הרבה יותר גבוהים בעתיד. כלומר ההשקעה בהחלט תניב תשואות לדעתו, אולם אלו אינן בערכי השווי המתקבלים היום אלא בעוד תקופה, לא במועד הקובע ולא בשוק הנוכחי.
- להנחת יסוד זו מצטרפת העובדה שחברה ציבורית שהינה גם קבלן מבצע, הבונה בפועל עשרות פרויקטים במקביל, נהנית מעלויות ביצוע נמוכות משמעותית מהרוכש הסביר. אומדן היטל השבחה נדרש לבחינה במשקפיים אובייקטיביות כך שלא ניתן לבטא זאת בחשבון ההשבחה.
- אף העובדה שלצד הבקשה להקלות, על גבי ה"גרמושקא" שולבו המילים "שיפור תכנון" אין משמעותם כהוכחת השבחה. הרי הנימוקים המפורטים בהחלטה הינם אדריכליים וגם אם היה מתבקש הסבת שטחי מסחר למשרדים היה נרשם נימוק זהה. אין במשפט הנ"ל בכדי להוכיח השבחה ולא זה המדד לגובהה.

(10) <u>הקלה מתכלה</u>:

- הקלה היא לא תב"ע, ובניגוד לתב"ע היא לא תקפה לעולם ועד, כאשר מבני אחסנה, תעשיה ולוגיסטיקה הם תחום מתפתח שתקופת חייו הכלכליים קצרה יותר מנכסים אלטרנטיביים.
- אכן יש שמאים מכריעים שלא נותנים "שקל" הפחתה להתכלותה של תכנית. אני לא תומך בדעתם. אם תוצב בפניך בחירה בין 2 מבנים זהים, אחד ניצל זכויות בניה מלאות כתוצאה מהקלה והשני מימש את אותם זכויות בתב"ע, ברור שאין מחלוקת איזה תעדיף לקנות באותו המחיר.
- אפשר להתווכח על כמה הפחתה נדרשת בגין התכלות ההקלה, אבל כל עוד לא משונה החוק שקובע שהקלה פוקעת עם הריסת המבנה – חובה להביא בחשבון הפחתה. טענה זו מתחדדת כאשר לעמדתם לא מדובר על "הקלה משביחה". שקובעים מקדם התכלות צריך לבחון האם ההקלה היא הקלה קלאסית שתורמת לשווי. ההקלות שהוצגו בשומת המשיבה הינם מהרצליה ומבתי מגורים ולא מבנים מסחריים, בהם תקופת החיים הכלכליים קצרה משמעותית.

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

(11) <u>שווי דונם</u>:

- המועד הקובע לחוות הדעת הינו שנת 2024. כידוע, תקופה זו מאופיינת בשיעור ריבית גבוהה מאוד, ובפוסט מלחמת חרבות ברזל. בשוק ניצבו כתבות והסברים מדוע מגרשי לוגיסטיקה ואחסנה נמכרים במחירים המבטאים ריבית נמוכה מאוד ביחס להשקעות בנכסי מסחר אלטרנטיביים. רוח התקופה אופיינה בעיקר בהעדר מימושים, אשר הקשו על שמאי המקרקעין לקבוע מהו שווי השוק של מגרשים במתחם.
- בנסיבות אלו, כל שהסברנו בשומה האחרת, זה מדוע במצב הקודם, כשאני יכול לחלק את המגרש הגדול למגרשים קטנים, ויכול לנצל שטח סחיר ושימושי מסחר קטנים יותר במגרשים קטנים, השווי המתאים הוא 5 מיליון ₪ לדונם.
- בניגוד לזה, במצב החדש כשהמימוש הוא ללא שטחי מסחר והיזם מבקש להקים מבנה אחד גדול בנפח של 350,000 מ״ק, השווי המיוחס צריך להיות נמוך יותר, ואומדן השווי שיחסנו לו הינו בסך של 4.5 מיליון ₪ לדונם. אמרו שהשווי הנ״ל לעמדתם אף שמרני, ורצה הגורל והסתבר שצדקו. מסביר:

יכולתנו כשמאים היא בסך הכל לאתר עסקאות השוואה ולקבוע שווי. כשאין עסקאות עדכניות, כמו במקרה הנ״ל, אנחנו משלבים מקדמים והנחות עבודה. רצה הגורל וממש בימים אלו, סמוך מאוד למועד הקובע, פורסם מכרז רמ״י למכר מגרשי תעסוקה בפארק התעסוקה הדרומי במועצה אזורית יואב, המצויים בתחום תכנית 632-0656769.

4 יזמים זכו במגרשים, בניהם גם המבקשות בענייננו, כאשר שווי מ״ר קרקע לתעסוקה טובה יותר נקבע בסך של 2,450 ₪ למ״ר:

ניתוח מכרז מכר בתכנית 632-0656769							
מגרש נמכר	שטח קרקע	זכויות בניה	קומות	גובה מותר	מחיר זכיה	שם הזוכה	מחיר למ"ר
503	6,154	100%	2	17	17,777,777 ₪	נדב ב. לוגיסטיקה	2,889 ₪
506	4,970	100%	2	17	10,934,000 ₪	רמי לוי השקמה נדל"ן	2,200 ₪
507	5,271	100%	2	17	14,777,777 ₪	נדב ב. לוגיסטיקה	2,804 ₪
508	8,411	100%	2	17	23,777,777 ₪	נדב ב. לוגיסטיקה	2,827 ₪
509	5,919	100%	2	17	13,021,800 ₪	רמי לוי השקמה נדל"ן	2,200 ₪
510	4,674	100%	2	17	11,975,477 ₪	גיא & דורון לוי הנדסה	2,562 ₪
511	4,514	100%	2	17	11,555,050 ₪	גיא & דורון לוי הנדסה	2,560 ₪
512	3,622	100%	2	17	5,501,800 ₪	שמעון בראשי יניב בראשי	1,519 ₪
שווי מ"ר קרקע במועצה האזורית							**2,450 ₪**

לטענת שמאי המבקשת, ניתוח עסקאות ההשוואה הנ״ל הוא תמונת המבט הטובה ביותר לשווי השוק במועד הקובע. נתונים אלה לא עמדו לפניו במועד עריכת חוות הדעת, ובטח שאי אפשר להתעלם מהם היום. לכן הם חושבים שאין ברירה אלא לשנות את ערכי השווי שנקבעו ולהתאימם לערכים מודרניים. זה המכרז העדכני ביותר שהוגשו בגינו עשרות הצעות.

(12) <u>גובה מרתף</u>:

- אומדן היטל השבחה נבחן מתכנית לתכנית. ייעוד המגרש הינו כאמור לאחסנה. התכליות והשימושים שהותרו בקומת המרתף מאפשרות שילוב מחסנים, כך כתוב בתב״ע. בהינתן שימושי אחסנה, לא ברורה ההבחנה אותה מנסה לעשות המשיבה בסיווג שטחי השירות

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

כשטח תומך / נלווה לשימוש המרכזי של המבנה.

- אין מחלוקת כי בקומת הקרקע ניתן לאחסן אלמנטים ולשנע אותם לכל מקום נדרש. איזו מגבלה תב"עית חלה על אחסנה בקומת המרתף? לא הוצגה דוגמא מה ניתן לאחסן בקרקע ואסור לאחסן במרתף בהתאם להוראות התב"ע, בכדי להבין את הטרמינולוגיה בין שטח אחסנה עיקרי ושטח אחסנה תומך לו בקומת המרתף.
- אין מחלוקת כי במצב הקודם ניתן לבנות מחסנים כשטחי שירות, אולם הלכה למעשה בינם לבין ייעוד עיקרי לאחסנה אין כל הבדל. הטענה לפיה גובה המקסימלי שהיה מתאפשר בקומת המרתף הינו עד 4.65 מטר אינה מעוגנת בתכנית. לראייה, לא נדרשה כל הקלה למימוש בניה בעומק של 12 מטר, שכן התכנית אינה מגבילה זאת.
- ראה לדוגמא החלטת ועדת ערר במקרה אחר, החלטת רג/860/0619 בעניין פנינה לאופמן נגד ר"ג. במקרה זה נבחנה תכנית רג/מק/340/ג/2/3 שאינה כוללת מגבלת גובה. לאחר מכן אושרה תכנית אחרת, שמגבילה את גובה קומת המרתף ל – 3.5 מטר. העירייה במשך שנים חייבה בהשבחה וטענה שעד לאותה תכנית חדשה, אפשרו לבנות מרתפים רק בגובה של עד 2.2 מטר. ועדת הערר בסעיף 52 קבעה כדלקמן:

"משאין בתכנית מצב קודם מגבלה מפורשת על גובה קומת המרתף, אין לומר כי חלה השבחה כתוצאה מקביעת מגבלה כאמור מכוחה של תכנית רג/מק/340/ג/3/2".

- כך גם במקרה שלנו. אם קיימת מגבלה לשילוב מרתפים בגובה של עד 4.65 מטר, כיצד אושרה הקמת המבנה בעומק של 12 מטר? על בסיס איזו תב"ע אם לא אותה תב"ע מקורית? אין שום מגבלה לבנות במצב הקודם שטחי שירות בעומק 12 מטר ולהשתמש בהם כחלק אינטגרלי מהמבנה המרכזי והשימוש לאחסנה שמתבצע בקומת הקרקע.
- חשוב להדגיש, שאומדן היטל השבחה הינו אך ורק בגין תב"ע או הקלה. כשאין לך יסוד מגביל בתב"ע שמונע ממך לבנות 12 מטר עומק, וכשלא דרשו ממך הקלה למימוש הנ"ל, אין שום סמכות חוקית למנוע את זה גם במצב התכנוני הקודם.

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

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

8.4.1 <u>במקרה דנן המחלוקת בין הצדדים הנה קוטבית</u>:

א. שמאי המשיבה טוען להשבחה בסך של כ- 34,000,000 ₪, הנובעת רובה ככולה מהגדלת נפח האחסון שנוצר (בעל ותת הקרקע) כתוצאה מאישורן של ההקלות הנדונות בענייננו.

ב. לעומתו שמאי המבקשות טוען כי בחינת ההשבחה בהתחשב במאפייני הנכס הנדון במצב החדש בכלל ובשווי "המוצר הסופי" הנבנה בתת הקרקע והעלויות העודפות שנוצרו כתוצאה מהבנייה המבוקשת במפלס זה בפרט, מצביעה על כך כי לא נוצרה השבחה כתוצאה מאישורן של ההקלות, ואף נוצרה פגיעה בשווי המקרקעין שבנדון (של כ- 65 מיליון ₪ ואף מעבר לכך אם היה מביא בחשבון גם משתנים נוספים שנוצרו במסגרת הבינוי במצב החדש ולא רק את העלות העודפת כאמור). עוד הוסיף כי הבינוי כפי שמבוקש בתכנית הבקשה להיתר הנדונה בענייננו, אינו נובע משיקולים אובייקטיביים אלא מכאלה שהנם סובייקטיביים של המבקשות, תוך ציפייה לרווח עתידי גבוה יותר ולא מתוך רצון להשיא את הרווח המיטבי מהמקרקעין נכון למועד הקובע.

8.4.2 <u>לעניין המצב הקודם</u>:

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

ב. <u>בהוראות התכניות הנ"ל נקבע, בין היתר, כדלקמן</u>:

(1) <u>התפלגות שטחי הבנייה</u>:

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

(2) <u>תנאים למימוש הזכויות</u>:

- 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) <u>מהאמור אני למד כי</u>:

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

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

(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 בענייננו, 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 הח"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

18 אפשרות מימוש זכויות הבנייה מכח התכניות הנדונות בענייננו.

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

המובילה לקומה עליונה 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 החו״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 החו״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 החו״מ ההיפך הוא הנכון).

(5) לאור האמור החו״מ בדעה כי השימוש המיטבי במצב הקודם הנו הקמת מבנה בגובה מלא של 15 מ׳ ברוטו בקומה אחת ובתכסית בנייה של 50% עיקרי ושירות (וללא 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 החו״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

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

לתעסוקה לפי תכנית 12/122/03/32. אחוזי הבנייה הכוללים הנם 170% (בהתפלגות דומה לזו הקיימת 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 החו"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

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

*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 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״מים, 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

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

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).

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.

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

8.4.3 <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), 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

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

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 יתקבלו פה אחד, 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).

מהאמור עולה כי:

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 ₪ במצטבר 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 על קרקעיים בייעוד דומה, וזאת במקום

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

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 בענייננו) 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 בענייננו).

- 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 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 הח״מ בגוף השאלה.
האמור מקבל במקרה דנן משנה תוקף שעה שבמגרש 600 הסמוך (גם בנוגע אליו נערכת

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

בימים אלה הכרעה של הח"מ), מוצעים למכירה שטחי מרלו"ג עצמאיים (על ותת קרקעיים במחיר הנע בסך של 13,000 ₪ / 12,000 ₪ למ"ר בהתאמה). רצון המבקשות למכור 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.

..."

8.4.4 נתונים לאומדן השווי:

"פארק תעסוקה יואב"

א. מגרשים, 601 (הנדון בענייננו) ו- 600 (הנדון גם הוא בהכרעה מקבילה של הח"מ)[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 למכירה 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

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

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

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.
- כפי העולה מהאמור בדוח התקופתי ובהצלבה למידע נוסף שאותר ונבחן לפי מיטב הבנתו של החו"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 החו"מ מידע אודות עסקת מכר זו, אך סביר להניח כי מחיר העסקה משקף שווי דומה לזה שנקבע בדוחות החברה במועדים סמוכים (בגבולות של 195-200 מיליון ₪).
- לא נחתמו חוזי שכירות מחייבים בנכס הנדון (ו/או במגרשים האחרים בפארק יואב).

ב. <u>"פרוייקט פרולוג יואב"</u>[27]:

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

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

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 42-44 לעיל.

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

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 8-9 מ׳ והיא נהנית מרמת נגישות גבוהה (כולל למשאיות כבדות).
- 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.

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

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

(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 בסך של כ – 22 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. תקופת השכירות הינה 15 שנים (לשוכר ישנה אופציה להארכת תקופת השכירות ב – 5 שנים), החל ממועד המסירה.

(4) לעניין תימורים ו':

- 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 בסך של 52 ₪ למ"ר 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 בסך של 57 ₪ למ"ר לחודש בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד. תקופת השכירות הינה 5 שנים החל ממועד מסירת המושכר, כאשר בכפוף להוראות הסכם השכירות, לשוכר ניתנה 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 בסך של 52 ₪ למ"ר 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. דמ"ש מבוקשים:

(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 45-60 ₪).

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

מהמקובץ אני למד כי:

א. קומת קרקע:

(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.

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

(2) במגרש 600 הסמוך לנכס הנדון, מוצעים גם למכירה 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.

(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. ראשית, 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). שנית, 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). שלישית, 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").

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

- 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 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 וייציבות 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."

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

.....

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.

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).

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

(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.

(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 : 45 ₪ × 12 = 540 ₪
- 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).

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

(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.
- 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>.

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

א. <u>בחינת שווי מצב קודם</u>:

(1) שטחים על קרקעיים:

- 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

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

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

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 הח"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 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

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).

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

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 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) שטחים תת קרקעיים:

- 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 יוותר 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 בענייננו). בכך, לדעתו של החי"מ, שמירה על מכנה משותף באופן בחינת שווי קומת המרתף בשני מצבי התכנון, היא הדרך הנכונה ביותר לצורך בחינת ההשבחה במקרה דנן.

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.

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.

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

- 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 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 <u>החוקי</u>, 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 בעניינו)[41]. יובהר כי המחיר המתקבל מעסקת השוואה ישירה אשר נערכה בנכס

40 6,529,173 ₪ = 1,300 ₪ × 0.1277 × 39,330

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).

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

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 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

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

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 החי"מ), לשיפור התכנוני שנוצר כתוצאה מאישורה של ההקלה, ניתן להניח כי קונה סביר ישלם את מלוא ההשבחה שתיקבע ע"י החי"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 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.

ג. <u>בחינת ההשבחה</u>:

(1)	שווי מצב חדש:		₪ 189,450,000
(2)	שווי מצב קודם:		₪ 155,806,000
(3)	השבחה:		₪ 33,644,000
(4)	הפחתה בגין התכלות:	0.95	₪ **31,960,000**

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	₪ 31,960,000	₪ 15,980,000

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 - גדרה	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 נתון 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.





1 2 **3** 4 5

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'

1 2 3 **4** 5

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

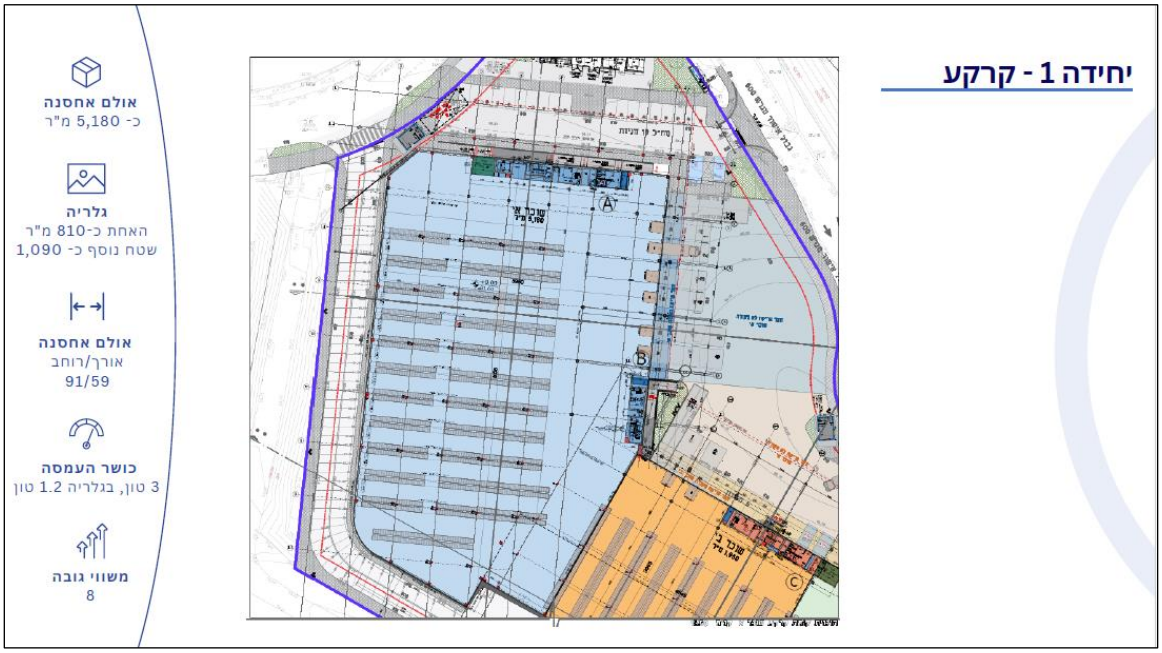
טבלת שטחים - תת הקרקע

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

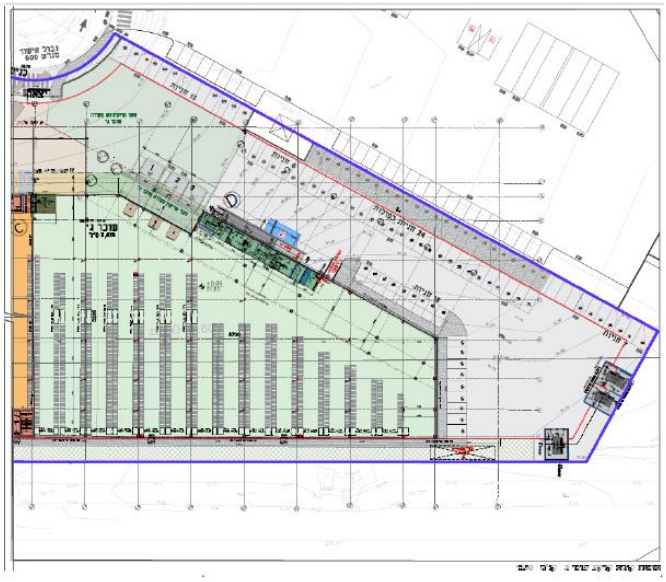
גלריה
440 מ"ר

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

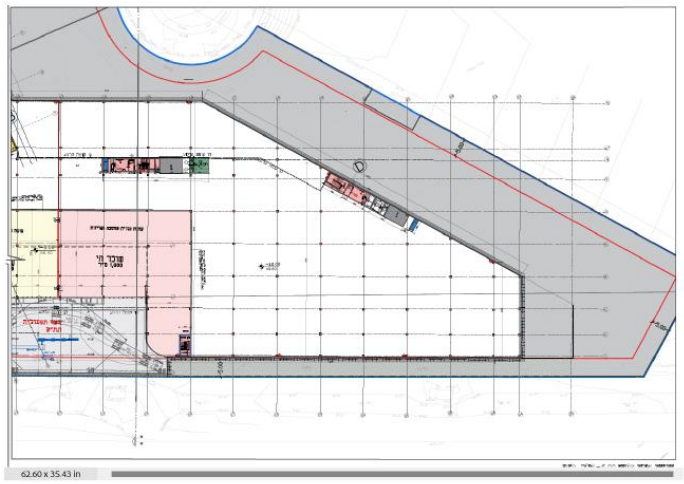
אולם אחסנה
כ- 5,665 מ"ר

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

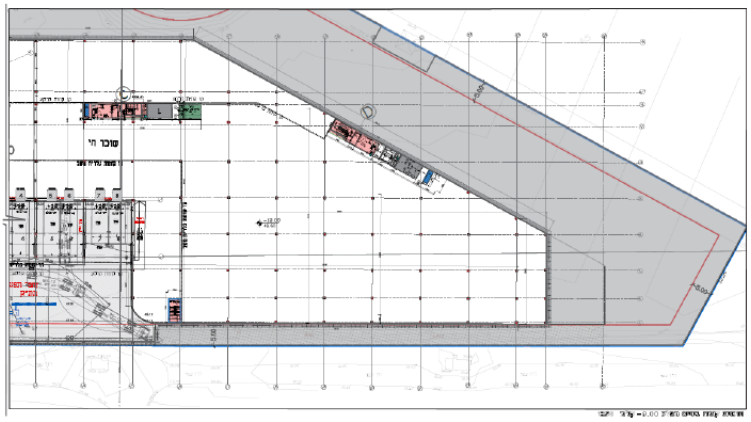
אולם אחסנה
כ- 5,665 מ"ר

גלריה
905 מ"ר

אולם אחסנה
אורך/רוחב
98/67

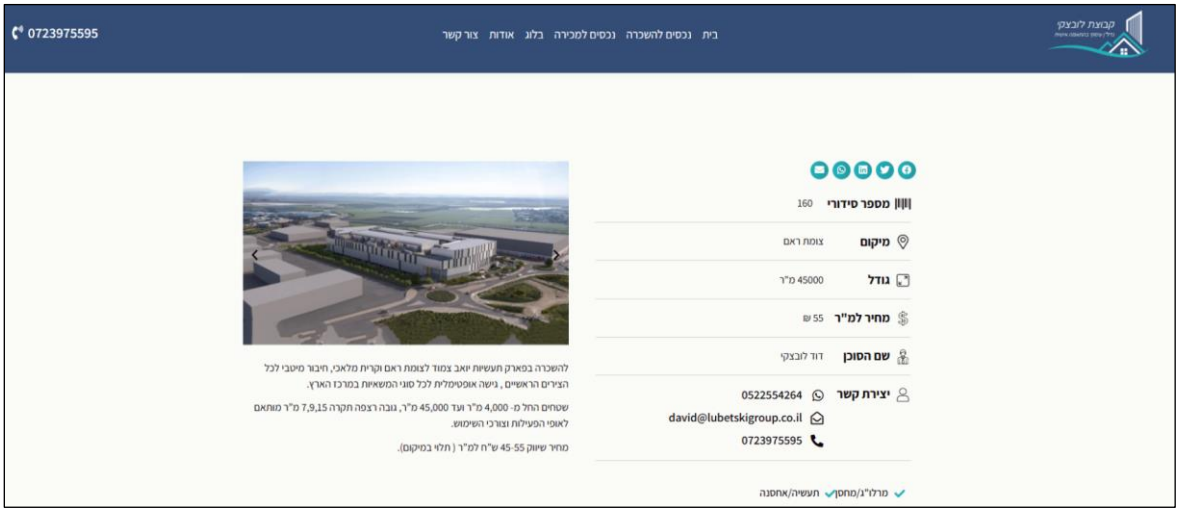
כושר העמסה
3 טון, בגלריה 1.2 טון

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