תאריך: כ"ח שבט, תשפ"א
10 פברואר, 2021
מספר אופק: 34168
תיק רמ"י: 52027728א'

לכבוד

המשיגה:	המשיבה:
חברת פרק מישור בע"מ	רשות מקרקעי ישראל
באמצעות עו"ד ניר צורף	באמצעות מר דב וידר שמאי מקרקעין
ושמאי מקרקעין מר אבי מנדלסון	ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי מרכז
כתובת דוא"ל: avi@mendelson-ra.co.il	כתובת דוא"ל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 62 (בחלק) בגוש 7961, רח' המלאכה 24, נתניה

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 21.12.2017 על ידי שמאית המקרקעין, הגב' אטל ריינס (להלן: "השמאית המחוזית"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון, זאת לצורך גביית דמי שימוש.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 14.5.2014 על ידי שמאי המקרקעין, מר גיל קידר (להלן: "**שמאי המשיבה**"), ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 24.12.2014 על ידי שמאי המקרקעין, מר אבי מנדלסון (להלן: "**שמאי המשיגה**").

השמאית המחוזית ערכה את השומה ביחס ל-8 חלופות שונות.
ההשגה הוגשה ביום 18.7.2018 ע"י עו"ד ניר צורף - ב"כ המשיגה, ביחס לחלופות 3 ו-4 בלבד, המהוות חלקה של המשיגה (חב' פרק מישור בע"מ) בנכס שבנדון.

דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 4.9.2018.

1. מטרת ההחלטה:

הערכת שווי זכות הבעלות המלאה במקרקעין שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, לצורך גביית דמי שימוש בחלופות 3 ו-4 לשומות השמאית המחוזית, כדלקמן:

חלופה 3 – שווי חלק מהחלקה בשימוש לתעשייה (מבנה דרומי) בשטח בנוי של 1,488 מ"ר.

חלופה 4 – שווי חלק מהחלקה בשימוש למסחר (מבנה דרומי) בשטח בנוי של 1,488 מ"ר.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו: 14.5.2014.

3. ביקור בנכס:

נערך ביום 13.3.2019 על ידי מר ארז כהן, חבר הוועדה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

4. תמצית תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב המלאכה 24, א.ת קרית נורדאו, נתניה.

א.ת קרית נורדאו נמצא בדרום מזרח העיר נתניה, ממזרח לכביש החוף. הסביבה מאופיינת במבני תעשייה ומלאכה לצד בנייני היי טק, משרדים ושטחי מסחר. רחוב המלאכה הינו ציר תנועה דו סטרי המקביל ממערב לרחוב גיבורי ישראל בו קיימת פעילות מסחרית נרחבת.

חלקו הדרומי של רחוב המלאכה, בו ממוקם הנכס הנדון, מאופיין במיעוט שטחי מסחר.

חלקה 62 בעלת צורה מלבנית בשטח של 6,048 מ״ר, ועליה בנויים שני מבנים:

מבנה דרומי דו קומתי המשמש כמרכז שירות ומכירות של חברת ״אלדן השכרת רכב״ (נשוא ההחלטה) ומבנה צפוני חד קומתי בשימוש מסחר ואחסנה בשטח של 421.7 מ״ר.

המבנה הדרומי משופץ, בשטח כולל של 1,995.91 מ״ר (מתוכם 1,321.7 מ״ר מהווים מרכז השרות נשוא ההשגה, בתוספת שטח גלריה בשימוש למשרדים ואחסנה של 166.34 מ״ר[2]). חלקו המערבי של המבנה, בשטח של כ-680 מ״ר, משמש מוסך שרות ואינו שייך להשגה זו.

5. המצב התכנוני הרלוונטי:

5.1 תוכניות רלוונטיות:

מאחר שמטרת השומה שבנדון הינה גביית דמי שימוש, המצב התכנוני אינו רלוונטי.

למעלה מן הצורך, להלן סקירה תמציתית של התוכנית החלות בנכס שבנדון:

מספר התכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
נת/6/368	21/02/1974	התכנית מסווגת את החלקה כאזור תעשייה. מגרש מינימלי 1,000 מ"ר, זכויות בניה מירביות 40% משטח המגרש. קווי בניין: קדמי לפי תשריט, צדי 4 מ' ואחורי 4 מ'. גובה מבנה מרבי 12 מ'.
נת/6/368ג	22/05/1977	התכנית מסווגת את החלקה כאזור תעשייה. מגרש מינימלי 1,000 מ"ר, זכויות בניה מירביות 40% בשלוש קומות או 30% בארבע קומות. קווי בנין: קדמי 5 מ', צדי 4 מ', אחורי 4 מ'.
נת/7/400	26/08/1982	ב"אזור תעשייה" במתחם "מ9ב", תותר במגרש מינימלי בשטח של 2,500 מ"ר, הקמת מבנה בן 3 קומות או 12 מ' גובה. תכליות: תעשייה או מלאכה שאינה גורמת למטרד, מחסנים, מוסכים ותחנות דלק וסיכה, שטחי מתקני חניה, שירותים ציבוריים ועירוניים, בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום, מסעדות ומזנונים לשרות העובדים במקום, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז.
פרוטוקול ועדה מס' 24	13/09/1995	הוועדה תתיר במבני תעשייה תוספת שטחי שירות בנוסף לקבוע בתכנית נת/6/638 ג'
נת/96/7/400ב	01/12/1996	ניתן להקים מרתפים עד גבול צדדי ואחורי (קו '0').

5.2 נתוני רישוי רלוונטיים:

ביום 16.12.2012 הוכנה תכנית בקשה להיתר (לא חתומה) מס׳ 20120110 ל״שיפוץ מבנה קיים והקמת מרכז שרות ומוסך שרות להשכרה ומכירת רכב״, בה נתבקשו שטחים כדלקמן:

קומת הקרקע:

מרכז שרות - 1,321.7 מ״ר; אחסנה - 598.63 מ״ר; ממ״ק - 75.58 מ״ר. סה״כ שטח 1,995.91 מ״ר.

קומת גלריה: משרדים בשטח 166.34 מ״ר.

[2] השטחים בהתאם לתכנית בקשה להיתר משנת 2012.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

6.1 <u>נסח רישום</u>:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 05/03/2018, עולים הפרטים הבאים:

גוש חלקה	7961/62
שטח רשום	6,048 מ"ר
בעלות	קרן קיימת לישראל בשלמות
חכירות	זכות חכירה רשומה ע"ש חברת "פרק מישור בע"מ", פרימייר ק.נ ניהול והשקעות בע"מ ומטרו ל.י. יבוא בע"מ.
הערות	קיימת הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת "פרק מישור בע"מ" ו- "מטרו ל.י יבוא בע"מ" בגין הסכם שיתוף. בנוסף רשומות משכנתאות על החוכרים.

6.2 <u>חוזה חכירה</u>:

בהתאם להסכם חכירה מיום 19.01.1998, בין מינהל מקרקעי ישראל לבין לגו השקיה בע"מ, הוחכרה חלקה מס' 62 בגוש 7961 (מגרש 43 לפי תכנית נת/6/368), בשטח של כ- 6,048 מ"ר, לתקופה של 49 שנים מיום 16.12.1973 ועד ליום 16.12.2022 למטרת תעשייה, לפי זכויות בשיעור 40% בקומה אחת.

7. <u>מסקנות השווי מטעם הצדדים שעמדו בפני הוועדה</u>

הערכים הנקובים בטבלה שלהלן – ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח:

	שמאי המשיבה	**שמאי המשיגה**	**השמאית המחוזית**
חלופה 3	₪ 4,140,000	₪ 3,960,000	₪ 4,470,000
חלופה 4	₪ 9,660,000	₪ 4,510,000	₪ 7,596,000

8. <u>החלטת השמאית המחוזית</u>[3]:

8.1 השמאית המחוזית אמדה את שווי הנכס בשומתה בהתאם להגדרת החלופות על ידי המשיבה. עבור חלקו המזרחי של המבנה הדרומי, נשוא ההשגה השניה, נערך אומדן השווי כדלקמן:

חלופה 3 – בשימוש לתעשייה, חלופה 4 – בשימוש למסחר.

8.2 <u>גישת השומה</u>: השמאית המחוזית קיבלה את גישות השומה בה נקטו הצדדים בשתי החלופות הנדונות. השווי לתעשייה נקבע בהתאם לגישת ההשוואה למחירי קרקעות בסביבה הקרובה תוך ביצוע התאמות לזמן, ואילו השווי למסחר נקבע בגישת היוון הכנסות דמ"ש ממוצעים בסביבה וחילוץ היתרה לקרקע.

8.3 <u>שיעור היוון לדמ"ש למסחר</u>: נקבע בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי, מחצית ראשונה לשנת 2014, שיעור ההיוון למסחר הוא 7.8%.

8.4 <u>מקדם גלריה</u>: הובא בחשבון מקדם גלריה 0.6, הן לשימוש כתעשייה והן לשימוש כמסחר, זאת בהתאם לשומות של השמאי המכריע אייל יצחקי לנכס ברחוב המלאכה 28 מיום 26/10/2014 ולנכס הנדון מיום 17/05/2016.

8.5 <u>עלויות הפיתוח</u>: אין מחלוקת בין הצדדים. מחושב לפי תעריפי אגרות והיטלים של עיריית נתניה.

[3] להלן עיקרי הדברים העוסקים בחלופות הרלוונטיות להחלטה זו בלבד.

8.6 <u>תחשיב לשווי בסיסי למ״ר מבונה לתעשייה:</u>

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר	שטח	פיתוח	התאמה לזמן	שווי למ"ר
8326/89	06.04.2014	₪ 3,250,000	1,046 מ"ר	₪ 162	1.00	₪ 2,945
7962/36	17.07.2013	₪ 2,561,846	1,164 מ"ר	₪ 162	1.05	₪ 2,141
7962/36	17.07.2013	₪ 2,561,846	1,164 מ"ר	₪ 162	1.05	₪ 2,141
ממוצע שווי מ"ר קרקע ללא פיתוח						₪ 2,409
בהתאמה לבעלות (0.91)						₪ 2,647
שטח אקוו' לדונם (לפי זכויות עיקרי 120% + שטחי שרות 15% בשלוש קומות)						1,022 מ"ר
שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל						₪ 2,590

8.7 לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה למסחר ניתחה השמאית המחוזית חוזה שכירות לסופר קשת טעמים מרחוב המלאכה 28 ונתוני דמ״ש מתוך שומת IFRS של השמאי ירון ספקטור לעוגן נדל״ן מרחוב גיבורי ישראל וקבעה דמ״ש ממוצעים של 72 ₪ למ״ר. בחילוץ לפי שיעור היוון של 7.8%, יזמות 25%, עלות בניה בסך 4,300 ₪ ובהפחתת עלות פיתוח של 162 ₪ למ״ר קרקע, התקבל שווי מ״ר מבונה בסך **4,400** ₪.

8.8 תחשיבי השמאית המחוזית לחלופות 3 ו- 4:

מהות	שטח	מקדם	חלופה 3 - תעשייה	חלופה 4 - מסחר
שטח עיקרי	1,321.7 מ"ר	1	1,321.7 מ"ר	1,321.7 מ"ר
גלריה משרדים ואחסנה	166.3 מ"ר	0.6	99.8 מ"ר	99.8 מ"ר
יתרת חצר	1,016.3 מ"ר	0.3	304.9 מ"ר	304.9 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			1,726.39 מ"ר	1,726.39 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪2,590	₪4,400
שווי הנכס			₪4,471,360	₪7,596,134
במעוגל			**₪4,470,000**	**₪7,596,000**

9. <u>טיעוני המשיגה:</u>

<u>עיקר טיעוני עו״ד צורף – ב״כ המשיגה:</u>

9.1 ההשגה דנן הוגשה אך ורק בגין השימוש בחלק המבנה של חברת פרק מישור בע״מ, ולכן מתייחסת לחלופות 3 ו- 4 בלבד.

9.2 חברת פרק מישור בע״מ משכירה את האגף המזרחי במבנה הדרומי (להלן: ״**המבנה**״) לחברת אלדן תחבורה בע״מ תמורת 24 ₪ למ״ר לחודש לפי שטח המבנה, קרי מגלם את שטח החצר. החוזה תואם תנאי שוק. מטרת השכירות, כפי שהוגדרה בחוזה השכירות, היא לחניון רכבים של החברה.

9.3 קיים ניתוק בין פעילות המכירות לבין חניית הרכבים[4], שכן מכירת הרכבים מתבצעת על בסיס מלאי הרכבים הארצי של חב׳ אלדן, באופן ממוחשב, ולא על בסיס הרכבים החונים במתחם החניה הסמוך.

[4] לעניין הפרדה בין חלקים במקרקעין על פי השימושים בפועל, מפנה שמאי המשיגה לשומת השמאי המכריע מוטי דיאמנט מיום 26/06/2014 (גו״ח 11605/5 ואח׳). כמו כן מפנה לפסיקות בענייני ארנונה, בהן נקבעה הפרדת חיובים לפי שימושים.

9.4 רחבת החניה המצויה במבנה, בשטח של כ-1,187 מ"ר, משמשת לחניית ואחסנת רכבים.
מדובר במבנה תעשייתי הבנוי קונסטרוקציית ברזל – ללא חלוקה פנימית. רצפת המבנה בטון מוחלק, גג המבנה מחופה לוחות איסכורית. אין מדובר בשימוש מסחרי שכן כאמור קיימת הפרדה מוחלטת בין פעילות המכירות ובין שטח אחסנת הרכבים, וזה האחרון נכלל בשימושי תעשייה המותרים עפ"י התב"ע ביעוד תעשייה.

יתר שטח המבנה בסך 174 מ"ר (1,361-1,187) משמש למשרדים, כאשר הפעילות המסחרית מתבצעת אך ורק בשטח זניח המהווה משרד המכירות שגודלו כ-55 מ"ר בלבד.

9.5 ביחס למפלס הגלריה, מדובר בשטח של כ-122 מ"ר הכולל: משרדים, מטבחון, שירותים וחדרי תקשורת ומיזוג.

9.6 לסיכום, יש לחשב את שווי דמי השימוש בהתייחס לאופי השימוש בפועל (חניה ואחסנה של רכבים). לחילופין, וככל שהוועדה לא תקבל טענה זו, הרי שיש לחשב את דמי השימוש על בסיס דמי שכירות למסחר ולהפחית לפחות 20%, מהסיבות הבאות:

א. צמידות למוסך.

ב. מבנה ירוד ביחס למבנה מסחרי.

ג. גודל.

<u>עיקר טיעוני שמאי המשיגה:</u>

9.7 <u>בסיס נתוני השווי לתעשייה בהחלטת השמאית המחוזית:</u>

- השמאית המחוזית ביססה החלטתה על נכסים שאינם דומים לנכס הנדון הן מבחינת מיקום והן מבחינת רמת המבנים. רחוב גיבורי ישראל הינו רחוב ראשי ולאורכו חנויות ונכסים מסחריים רבים, ואילו ברחוב המלאכה המסחר פחות שכיח ופחות מצליח. לכן לא ניתן להשוות ביניהם מבלי להשתמש במקדם התאמה מתאים.
- לטענת השמאי המשיג, השמאית המחוזית לא התייחסה לעסקאות ההשוואה אותן הציג בשומתו.
- שמאי המשיגה מציין כי לא הצליח לאתר את אחת מעסקאות ההשוואה עליה ביססה השמאית המחוזית את החלטתה[5] ולכן לא התייחס לעסקה זו.
- מקדם ההתאמה בין זכויות בעלות לזכויות חכירה שנקבע ע"י השמאית המחוזית בסך 0.91 – אינו סביר. יש לתקן למקדם בסך 0.97.

9.8 <u>בסיס נתוני השווי למסחר בהחלטת השמאית המחוזית:</u>

- שמאי המשיג הציג תמונות מנכסי ההשוואה למסחר שעליהם הסתמכה השמאית המחוזית.
- השמאית המחוזית הביאה בחשבון עסקאות מעוגן נדל"ן. מסיור במקום עולה כי הבניין שונה לגמרי ואינו מתאים לשמש כהשוואה.
- החנות ("אליטה") והסופר-מרקט "קשת טעמים", אינם דומים לנכס הנדון.
- עלות הפיתוח בהתאם לתעריפי אגרות והיטלים של עיריית נתניה כבשומת המשיבה.

[5] העסקה מגו"ח 8326/89 כפי שמופיעה בהחלטת השמאית המחוזית בעמוד 11.

9.9 <u>תחשיבי שמאי המשיגה על בסיס שומתו בהשגה הראשונה:</u>

9.9.1 לצורך קביעת שווי מ״ר לתעשייה, ניתח שמאי המשיגה מכרזי רמ״י לתעשייה לשנים 2011-2013 וקבע שווי מ״ר מבונה כבשומת המשיבה בסך 2,330 ₪.

9.9.2 לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה למסחר הסתמך שמאי המשיגה על עסקאות ממערכת מידע נדל״ן למסחר ומשרדים לשנים 2013-2014, וכן על 5 נתוני שכירות מרחוב המלאכה. דמ״ש ראויים לרחוב המלאכה הינם בסך 60 ₪ למ״ר. שיעור היוון של 7.9%, מקדם הפחתה למיקום 0.95, בניכוי רווח יזמי בשיעור 10% ובניכוי עלויות בניה והוצ׳ פיתוח בסך 4,500 ₪, מתקבל 2,650 ₪ למ״ר מבונה.

9.9.3 הובא בחשבון מקדם גלריה לתעשייה ומסחר 0.45.

9.9.4 <u>תחשיב:</u>

מהות	שטח	מקדם	חלופה 3 - תעשייה	חלופה 4 - מסחר
שטח עיקרי	1,321.7 מ"ר	1	1,321.7 מ"ר	1,321.7 מ"ר
גלריה משרדים ואחסנה	166.3 מ"ר	0.45	74.9 מ"ר	74.9 מ"ר
יתרת חצר	1,016.3 מ"ר	0.3	304.9 מ"ר	304.9 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			1,701.44 מ"ר	1,701.44 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			2,330 ₪	2,650 ₪
שווי הנכס			3,964,362 ₪	4,508,824 ₪
במעוגל			**3,960,000 ₪**	**4,510,000 ₪**

10. <u>טיעוני שמאי המשיבה ביחס לחלופות הרלוונטיות:</u>

10.1 לא ניתן לבסס את השווי על חוזה השכירות בנכס הנדון כיוון שיש קשר עסקי בין החברות.

10.2 תכנית הבקשה להיתר אינה תואמת את טענות המשיגה כי אחסון הרכבים ומכירתם מתבצעים במקומות שונים.

10.3 רמת הגמר במבנה הנדון גבוהה.

10.4 ברחוב גיבורי ישראל המחירים גבוהים יותר ולכן נערכו התאמות.

10.5 לצורך קביעת שווי מ״ר לתעשייה, ניתח שמאי המשיבה 4 עסקאות משנת 2013 בייעוד לתעשייה. שווי דונם שהתקבל הוא 2,200,000 ₪ ללא מע״מ וללא פיתוח. שווי מ״ר מבונה נקבע 2,330 ₪.

10.6 לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה למסחר הסתמך שמאי רמ״י על שומת IFRS לחברת אלקטרה של משה פרידמן, נתונים מיד 2 וכן נתונים שהתקבלו ממר צביקה זינגר, מתווך מוביל באזור התעשייה פולג. לאור כלל הנתונים קבע דמ״ש ראויים בסך 90 ₪ למ״ר. לפי שיעור היוון של 8.3%, רווח יזמי 25% ועלות בניה של 4,000 ₪, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 5,440 ₪.

10.7 מקדם גלריה לשימוש כמסחר או משרדים ואחסנה: 0.9.

10.8 עלויות פיתוח בהתאם לתעריפי אגרות והיטלים של עיריית נתניה – 162 ₪ למ״ר.

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 ההשגה הוגשה בגין חלופות 3 ו- 4 בלבד. היות שהוסבר לוועדה, כי קיים הסכם שיתוף וחלוקה בעין בין בעלי הזכויות בחלקה, באופן שמשייך את השימוש ע"פ חלופות 3 ו-4 למשיגים בלבד, והוסבר עוד שההליך העסקי הנוגע ליתר החלופות מוצה, החלטת הוועדה תתייחס לחלופות 3 ו-4 בלבד.

11.2 שטח המבנה הנדון בכללותו הוא 1,995.91 מ"ר (בהתאם לתכנית הבקשה להיתר משנת 2012). מתוך שטח זה, כ-680 מ"ר משמשים כמוסך, ומהווים חלופות 5 ו-6 אשר אינם מהווים חלק מהנכס הנדון. בהתאם לכך, הנכס הנדון כולל 1,361.7 מ"ר בקומת הקרקע ועוד 166.34 מ"ר בקומת הגלריה. בהתאם לעמדת המשיבה, השימוש שנעשה בנכס הינו מסחרי, ולפיכך לצורך חישוב דמי היתר יש מקום לשום את שווי הנכס ב-2 חלופות ; שווי הנכס בשימוש לתעשייה (חלופה 3), שווי הנכס בשימוש למסחר (חלופה 4).

11.3 <u>טענת סף של המשיגה לפטור בגין אופי השימוש שנערך בנכס</u>:

לעמדת ב"כ המשיגה, לאור העובדה כי קיים ניתוק מוחלט בין פעילות מכירת הרכבים לבין אחסנתם, הרי שהשימוש שנעשה במרבית הנכס (למעט מתחם מכירות בשטח 55 מ"ר בלבד) הינו לאחסנת רכבים והוא תואם את השימוש המותר ביעוד תעשייה עפ"י התב"ע, ומשכך אין מדובר בשימוש חורג שיש מקום לחייב בגינו. לחילופין (וככל שהטענה תידחה) יש להפחית מערכי הבסיס למסחר שיעור של לפחות 20% המבטא את גודל הנכס, מצבו הפיזי והשימוש בפועל כמו גם היותו צמוד למוסך.

עמדת יו"ר הוועדה עו"ד מיכל כהן וחבר הוועדה מר גיל בלולו סגן השמאי הממשלתי הראשי:

11.3.1 בהתאם לסעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הליכי ההשגה בפני ועדה זו נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד, ואין מקום לברר סוגיות משפטיות או טענות הנוגעות לעצם החיוב.

במקרה דנן טענת המשיגה לגבי פטור ביחס למרבית השטח, צריכה להיבחן ב-3 היבטים במצטבר ; בהיבט הקנייני (הזכויות החוזיות) בהיבט התכנוני (הוראות התב"ע) ובהיבט המעשי – קרי : השימוש בפועל שנערך בנכס (בעבר ובהווה). לפיכך, אנו סבורים כי משהוגדר בהזמנת השומה, בבחינת נתון עובדתי חיצוני, כי נערך שימוש בלתי מורשה בנכס למטרת מסחר, כל טענה שיש בה לסתור קביעה עובדתית זו, יש לברר מחוץ לכתליה של הוועדה.

משנקבע במטרת השומה כי נערך שימוש חורג למסחר, הרי שיש לחשב את שווי ההרשאה לשימוש למסחר במנותק מהשימוש הספציפי שנערך בפועל, ואין מקום לחלק בין שימוש המסחרי למכירת כלי רכב לבין שימוש מסחרי מכל סוג אחר.

אנו דוחים את טענת המשיגה לפיה יש להפחית בשל מצבו הפיזי של המבנה. זאת, משום שהערכת השווי בשומות שנערכות עבור רשות מקרקעי ישראל הינה תחת הנחה כי הקרקע ריקה ופנויה ובהתעלם מהמחוברים שהוקמו על גביה. עקרון זה נקבע בהנחית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, ובפרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

עמדת חבר הוועדה השמאי המכריע מר ארז כהן:

11.3.2 תפקידה של ועדת ההשגות הוא לבחון את השומה ולא סוגיות משפטיות. יחד עם זאת, ככל שהשימוש שנעשה בנכס תואם את המותר על פי התכנית לפיה הוחכרה הקרקע אזי לא מתרחש שינוי בשווי המקרקעין כתוצאה מהחלופות השונות וזו שאלה שמאית ולא משפטית. כדי לבחון האם, כעמדת המשיגה, אחסנת כלי רכב מתאפשרת במסגרת ייעוד הקרקע לתעשייה, יש מקום לבחון את עמדת הוועדה המקומית ביחס לכך. בהתאם להליך שמאות מכרעת שהתנהל בפני השמאי המכריע אייל יצחקי עולה כי הוועדה המקומית ערכה שומת השבחה בגין שימוש חורג לכל שטח המבנה. כלומר, לגישתה, השימוש שנעשה במבנה כולו אינו תואם את התכנית. היות שהוועדה המקומית לא אישרה מעולם את השימוש החורג בגינו דרשה את היטל ההשבחה, ביטלה ועדת הערר 302/16/48 פרק מישור בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה את החיוב, תוך שהיא מציינת כי השימוש המבוקש מהווה שימוש חורג מהיתר ומתכנית.

פעילות עסקית מסוג מכירה והשכרה של כלי רכב הינה פעילות מסחרית לכל דבר, הכוללת לרוב רכיב משרדי בנוי ולצדו שטח בו מאוחסנים כלי הרכב. שני החלקים תלויים זה בזה ומהווים יחד מכלול אינטגרלי המאפיין עסקים מסוג זה, ואין מקום לאבחן את המקרה הנדון באופן שונה. לעניין זה נפנה להחלטת ועדת ערר 137/17/48 אלדן תחבורה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה, בה נדחתה טענת העוררת כי יש לסווג את השימוש שנעשה במגרש למכירת מכוניות כשימוש לצרכי אחסנה, כלהלן:

> **"לדידנו, פרשנות לפיה מגרש המכוניות מהווה חלק בלתי נפרד מהמלאי העסקי של העוררת, אשר יש לסווגו כמסחר לכל דבר ועניין, היא פרשנות סבירה של השימוש שנעשה במקום. גם אם נקבל את טענת העוררת לכך שהליך מכירת והשכרת הרכבים נעשה בזירת מסחר ממוחשבת המבוצעת במשרדי המכירות, וכי כלי הרכב החונים ברחבת החניה אינם משמשים בהכרח את משרדי המכירות וההשכרה הקיימים במקום, הרי שאין זה בלתי סביר להניח כי עצם הימצאותם במקום תורמת לשימוש המסחרי שעושה העוררת במקרקעין לצרכי מכירת והשכרת רכבים."**
>
> **"לפיכך, טענת העוררת לכך שיש לסווג את השימוש החורג הנעשה במקום לצרכי אחסנה, נדחית."**

כיוון שאף במועד הדיון בהשגה, השימוש בנכס לא הוסדר מול הוועדה המקומית, ביקשה הוועדה מהמשיגה להציג בקשה להיתר עדכנית כדי ללמוד איזה חלק מהנכס מהווה לגישת הוועדה המקומית, שימוש מסחרי. הבקשה להיתר שהוגשה נערכה בחודש ספטמבר 2018, ולא הוגדר בה מרכיב ספציפי המשמש למסחר. לא הוצג מסמך כלשהו המעיד כי הוועדה המקומית מקבלת את הגישה כי השימוש אינו מסחרי.

בהתאם לכל האמור, אני סבור כי אין מקום להגדיר חלק מהנכס כמשמש למסחר וחלק אחר לשימוש המותר במסגרת הייעוד לתעשייה. לפיכך, יובא בחשבון כי כל השטח משמש למסחר.

השימוש המסחרי בפועל למרכז שרות ואחסנת מכוניות, הינו בעל שווי נמוך משווי לשימוש מסחרי רגיל, אולם משעה שהגדרת השומה מתייחסת למסחר אזי אני סבור כי יש לקבע שווי למסחר, ללא הגבלה, וככל שייעשה בעתיד שימוש מסחרי אחר, הרי שלא יהיה צורך בתשלום נוסף כלשהו.

לעניין הטענה לצורך בהפחתה בשל מצבו הפיזי של המבנה, גם אני סבור כי יש גם לדחותה אולם מסיבה שונה. השומה נערכת לשווי הקרקע ולא לשווי הבנוי. ככל שאומדן השווי היה נערך על בסיס דמי השכירות בנכס הנדון, היה מובא בחשבון מצבו הפיזי של המבנה אולם אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לנכסים אחרים כך שמצבו הפיזי של המבנה אינו רלוונטי.

11.3.3 **<u>סיכום:</u>**

מהאמור לעיל עולה כי אין נפקות מעשית בין העמדות השונות של חברי הוועדה, התוצאה הסופית היא כי הוועדה דוחה (כל חבר מנימוקיו השונים) את טענת המשיגה לפטור בגין אופי השימוש בנכס.

11.4 <u>גישת השומה:</u>

הועדה מקבלת את גישת השומה בה נקטו השמאית המחוזית והצדדים לעניין קביעת ערכי הבסיס לתעשייה ולמסחר. בהתאם לכך, אומדן השווי לתעשייה יחושב על בסיס נתוני עסקאות מכר בסביבת הנכס. אומדן שווי מ"ר מבונה למסחר יחושב על בסיס נתוני שכירות לנכסים מסחריים בעלי מאפיינים רלוונטיים בסביבת הנכס הנדון.

11.5 <u>ערכי הבסיס לתעשייה:</u>

שמאי המשיבה העריך שווי בסיס למ"ר מבונה לתעשייה בסך 2,330 ₪ ללא פיתוח ומע"מ. שמאי המשיגה אינו חולק עליו לענייו זה, אולם השמאית המחוזית קבעה בהחלטתה כי שווי הבסיס לתעשייה הינו בסך 2,590 ₪ למ"ר מבונה (ללא פיתוח ומע"מ).

להלן התייחסות הוועדה לטענות שמאי המשיגה:

<u>התאמה לבעלות מלאה:</u>

הוועדה מקבלת את טענת המשיגה בנדון וקובעת מקדם התאמה בסך 0.97 בין שווי זכות בעלות החוזית ובין שווי זכות החכירה המהוונת.

לעניין זה יוער, כי ההתאמה בגין זכויות הבעלות החוזית איננה כוללת את מרכיב הפוטנציאל בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, אלא מגלמת את מרכיב החיסכון ב"חיכוך" מול רמ"י.

ראו גם פרק כ"ה לקווים המנחים סעיף 2 לדברי ההסבר, שם נקבע כי המקדם הראוי יהיה בטווח של 2% עד 4% משווי השוק של הקרקע.

<u>עסקת קרקע - חלקה 89 בגוש 8236:</u>

הוועדה מקבלת את טענת המשיג כי מיקומה של עסקה זו הוא באזור התעשייה הצפוני המרוחק מנשוא השומה. זאת ועוד, בדיקה שערכה הוועדה, המסתמכת על תצלומי אוויר לאורך השנים, מעלה כי מדובר בנכס בנוי, שהמבנה היה קיים בו עוד בשנת 2005, ולא בקרקע ריקה.

לאור האמור, לנוכח מיקומה המרוחק של העסקה, ולנוכח חוסר הבהירות ביחס למהות העסקה (האם מדובר בעסקת קרקע כמו הדיווח ברשות המיסים או מדובר בעסקה לנכס בנוי) - אין מקום להסתמך על עסקה זו.

עסקאות קרקע - חלקה 36 בגוש 7962 :

המדובר במתחם קרקע בבעלות מפעלי טמפו בע"מ שכלל את חלקות 36,45,46 בגוש 7962.
בהתאם לתצ"ר 766/2011 בוטלה חלקה 36 (בשטח 65.755 דונם) ופוצלה ל-2 חלקות חדשות : חלקה מס' 66 בשטח 17.547 דונם וחלקה מס' 67 בשטח 48.208 דונם.
לאחרי כן בוטלו חלקות 45,46,66 ואוחדו לחלקה חדשה מס' 68 בשטח 67.451 דונם.
העסקאות המדוברות (שדווחו בחלקה 36) ממוקמות בחלק הדרומי של חלקה 67, שנכון למועד הקובע היווה מתחם קרקע בשטח של כ-11.5 דונם (עפ"י מדידה גראפית) ריק ופנוי, נטוע עצים.
במתחם בוצע הליך פרצלציה שמסגרתו נחלק המתחם ל-3 מגרשים ; מגרש א' ב' ו-ג'.



סמוך למועד הקובע בוצעו מספר עסקאות במתחם זה, במסגרתן נמכרו 3 המגרשים לגורמים שונים. כיום מצויה בהכנה תצ"ר חדשה (1153/2017) שאמורה להסדיר באמצעות חלוקה מחדש את זכויות הרוכשים השונים בחלקה 67. עובר למועד ביצוע העסקאות, נמכרו המגרשים לפי זכויות חכירה ברמ"י למטרת תעשייה. מגרשים אלו מהווים השוואה ישירה וממוקמים ברח' המלאכה בסמיכות למושא השומה. לאור האמור, ערכי הבסיס לתעשייה יחושבו על בסיס נתונים אלו.

גו"ח	מגרש	תאריך העסקה	מחיר	שטח	יעוד	התאמה לזמן[6]	שווי לדונם
7962/36	ג	17/7/2013	₪ 9,584,313	4,357 מ"ר	תעשיה	1.03	₪ 2,265,743
7962/36	ב	[7]21/7/2013	₪ 7,646,818	3,510 מ"ר	תעשיה	1.03	₪ 2,243,938
7962/36	א	[8]17/7/2013	₪ 7,685,535	3,492 מ"ר	תעשיה	1.03	₪ 2,266,924
שווי קרקע לדונם כולל פיתוח							**₪ 2,258,869**
עלויות פיתוח לדונם למרכיב הקרקע בלבד							₪ 162,000
שווי לדונם ללא מע"מ וללא פיתוח							₪ 2,096,869
התאמה לבעלות מלאה 0.97							₪ 2,161,720
שטח אקווי' לדונם[9]							₪ 900
שווי למ"ר מבונה תעשיה ללא מע"מ וללא פיתוח							₪ 2,402
במעוגל							**₪ 2,400**

[6] הובאה בחשבון התאמה לזמן בייעוד לתעשיה לפי שיעור שנתי של 3%, כפי שנקבע בהחלטות קודמות של ועדה זו.

[7] עסקה זו כוללת 2 חלקים שנמכרו במועדים שונים, החלק האחד תמורת סך 5,150,103 ₪ והשני תמורת סך 2,496,716 ₪.

[8] המגרש הנ"ל נמכר ב-3 חלקים שווים ל-3 שותפים. כל חלק שגודלו 1,164 מ"ר – נמכר תמורת סך 2,561,845 ₪.

[9] שטח אקווי' נותח לפי אחוזי בניה עיקריים 120% בתכסית 40%, קומת קרקע במקדם אקווי' 1, קומה א' במקדם אקווי' 0.4, קומה ב' במקדם אקווי' 0.4, שטח חצר במקדם אקווי' 0.3.

11.6 ערכי הבסיס למסחר:

הצדדים והשמאית המחוזית הסתמכו בעיקר על נתוני שכירות שונים למסחר בקומת קרקע, ממקומות שונים באזור התעשייה הדרומי. נתונים אלו מבוססים על מקורות שונים, הכוללים: ידע אישי, התייעצות עם מתווכים, מחירי ביקוש, וכן נתוני שכירות משומות IFRS.

ניתוח הנתונים מצביע על רמות המחירים הבאות (כתלוי בגודל המבנה, מיקום ורמת החשיפה, סטנדרט הבניה):

- מתחמי מסחר מרכזיים ברח' גיבורי ישראל כדוג' "ביג" ו- "יכיו סנטר" (ראה נתונים בשומת המשיבה) - **דמ"ש חודשיים בגבולות 100-90 ₪ למ"ר.**
- חנויות מסחריות הכוללת חזית לרח' גיבורי ישראל בעיקר: חנות רהיטים, מסעדות וכו' (ראה שומת IFRS למבנים 9,5 במתחם "עוגן נדל"ן[10]) - **דמ"ש חודשיים בגבולות 80-70 ₪ למ"ר.**
- חנויות מסחריות הכוללות חזית רח' המלאכה (ראה נתונים בשומת המשיגה מרח' המלאכה 8, עסקת "קשת טעמים" ברח' מלאכה 28 עליה מסתמכת השמאית המחוזית, שומת IFRS לבניין 2 החדש במתחם "עוגן נדל"ן[11]), ו/או חנויות שלהן חשיפה חלקית לרח' גיבורי ישראל (ראה שומת IFRS ל"בית אדר" ברח' גיבורי ישראל 7[12]) - **דמ"ש חודשיים בגבולות 70-60 ₪ למ"ר.**

לאור האמור, ולנוכח העובדה כי לנכס מושא השומה חזית הפונה לרח' המלאכה, אנו בדעה כי דמי השכירות שהיו צפויים להתקבל בנכס שבנדון, הינן **בסך של כ- 65 ₪ למ"ר /לחודש**.

לצורך חילוץ שווי מרכיב הקרקע, סבורה הוועדה כי יש להביא בחשבון את הגורמים הבאים:

11.6.1 שיעור היוון 7.8% - בהתאם לסקירת תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למועד הקובע.

11.6.2 שיעור היזמות של 25% למסחר.

11.6.3 עלות בניה בסך 4,500 ₪ למ"ר למסחר (כולל עלויות בניה ישירות ועקיפות כולל פיתוח[13]) המשקפות הסטנדרט המקובל באזור לחנויות בקומת קרקע (במבנה חד קומתי או במבנה של 4-6 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית).

11.6.4 תחשיב חילוץ שווי מרכיב הקרקע:

דמי שכירות חודשיים למ"ר	**65.0 ₪**
דמ"ש שנתיים	780.0 ₪
שווי למ"ר בנוי (שיעור היוון 7.8%)	10,000.0 ₪
בניכוי יזמות (25%)	8,000.0 ₪
עלות בניה למ"ר כולל פיתוח	(4,500.0 ₪)
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח	**3,500.0 ₪**

[10] https://mayafiles.tase.co.il/rpdf/881001-882000/p881297-01.pdf - עמ' 137.

[11] https://mayafiles.tase.co.il/rpdf/881001-882000/p881297-01.pdf - עמ' 142.

[12] https://mayafiles.tase.co.il/RPdf/758001-759000/P758052-01.pdf - עמ' 24.

[13] עלות הפיתוח למ"ר לבניה לתעשייה ולמסחר הובאה בחשבון בהתאם לתעריפי אגרות והיטלים של עיריית נתניה, בסך 438 ₪ ו- 500 ₪ למ"ר בניה בהתאמה.

11.7 מקדם לגלריה ולחצר:

הוועדה מקבלת את טענת המשיג בנדון וקובעת מקדמי גלריה למסחר או לתעשייה בסך 0.45. אין מחלוקת בין הצדדים לעניין המקדם בסך 0.3 לשטח החצר.

11.8 עלות הפיתוח לקרקע לתעשייה ולקרקע למסחר הובאה בחשבון בהתאם לתעריפי אגרות והיטלים של עיריית נתניה כבשומת הצדדים, בסך 162,000 ₪ לדונם קרקע, שהם 135 ₪ למ"ר מבונה.[14]

12. תחשיב שומה:

מהות	שטח	מקדם	חלופה 3 - תעשייה	חלופה 4 - מסחר
שטח עיקרי	1,321.7 מ"ר	1	1,321.7 מ"ר	1,321.7 מ"ר
גלריה משרדים ואחסנה	166.3 מ"ר	0.45	74.9 מ"ר	74.9 מ"ר
יתרת חצר	1,016.3 מ"ר	0.3	304.9 מ"ר	304.9 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			1,701.44 מ"ר	1,701.44 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,400	₪ 3,610
שווי הנכס			₪ 4,083,463	₪ 6,142,209
במעוגל			**₪ 4,083,000**	**₪ 6,142,000**

13. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע של שטח מבונה בסך 1,488 מ"ר, למועד 14.5.2014, ולצורך גביית דמי שימוש כדלקמן:

חלופה 3 – שווי בשימוש לתעשייה: **בסך 4,083,000 ₪ (ארבעה מיליון ושמונים ושלושה אלף ₪)**

חלופה 4 – שווי בשימוש למסחר: **בסך 6,142,000 ₪ (ששה מיליון מאה ארבעים ושניים אלף ₪)**

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
גיל בלולו	עו"ד מיכל כהן	ארז כהן
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע

[14] לפי זכויות בניה לתעשייה של 120%, קרי שטח בנוי 1,200 מ"ר לדונם.