גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

6 ביוני 2017

תיק מס': 1453-2016

לכבוד

ישראפ ל.ש.ם בע"מ	הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא
ע"י יעקב שפיר - שמאי מקרקעין	ע"י גיל סגל - שמאי מקרקעין
jshafir8@gmail.com	shamaut1@zahav.net.il

בענין ישראפ ל.ש.ם בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא

א.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה (עדכון)</u>

ברח' יד חרוצים 4, כפר סבא

<u>חלקה 88 בגוש 7606</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 17.1.2017 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 4.1.2017.

בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי יעקב שפיר מיום 27.9.2016.
- נסח רישום מקרקעין.
- בקשה להיתר בניה.
- מסמכי הודעה על רישום זכות בנכס.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי גיל סגל מיום 31.7.2016.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 10.11.2016.
- ערר 8078/10.
- החלטת ועדת משנה מיום 17.11.2015.
- שומה מכרעת של השמאי רן וירניק לחלקה 51 בגוש 7614.
- מסמך הערות לפרוטוקול מיום 19.1.2017.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	7606
חלקה:	88
שטח:	1,500 מ"ר
היחידה הנדונה:	74.75 מ"ר + גלריה 64.16 מ"ר
כתובת:	רח' יד חרוצים 4, כפר סבא
סוג הנכס:	חנות הכוללת קומת קרקע וגלריה.
זכויות:	בעלות רשות הפיתוח

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו חנות בקומת קרקע הממוקמת ברחוב יד חרוצים 4 באזור התעשייה בכפר סבא.

הנכס ידוע גם כחלק מחלקה 88 בגוש 7606 בשטח של 138.91 מ"ר.

אזור התעשייה בכפר סבא ממוקם בדרום מזרח העיר. האזור מאופיין בבנינים למסחר משרדים ותעשייה.

רחוב יד חרוצים ממוקם במערב אזור התעשייה והנו רחוב קטן ומעגלי המתפצל מרח' התע"ש וחד סטרי לתנועת כלי רכב.

על החלקה בנוי מבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית המשמש למשרדים, בחזית הבניין חניות.

היחידה הנדונה ממוקמת בחלקו הדרום - מזרחי של המבנה, עם חזית אחת לרחוב באורך של 7.99 מ', וחזית שניה אל המעבר בין הבניינים באורך של 10.61 מ'.

שטח קומת הקרקע ביחידה הנו 74.75 מ"ר והיא מחולקת לחנות מסחרית ולסניף דואר. בתוך היחידה בנויה קומת גלריה בשטח של 64.16 מ"ר המשמשת את החנות.

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **כס/1/252**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2116 מיום 12.6.1975, החלקה מסומנת בייעוד **אזור מלאכה**.

שטח מגרש מינימאלי:	1,000 מ"ר
שטח מקסימאלי לבניינים במגרש:	40% כולל בנייני עזר
מס' קומות:	2

שימושים מותרים באזור מלאכה: בתי מלאכה, מחסנים ששימושם הוא לפי רשימת מרחקי הגנה סניטריים בהתאם לדרישת משרד הבריאות.
כל הוראות בתכנית המתאר כס/1/1 תקפות בשטח תכנית זו.

- עפ"י תכנית **כס/1/252א**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2745 מיום 10.9.1981, החלקה מסומנת בייעוד **אזור מלאכה ותעשיה זעירה ושרותים** במגרש מס' 9366 לבניה עצמית, בשטח של 1,500 מ"ר.
מלאכות ומפעלי תעשיה דומים באופים, ירוכזו בקבוצות ובתנאי שטח סמוכים. השימושים המותרים: השימושים יהיו עפ"י קובץ "איתור תעשיות בישראל – דו"ח הועדה הבין משרדית לאיתור תעשיות, אוגוסט 1973" פרק "ועדה מקומית קבוצות א,ב,ג". לא יוקמו מפעלים המהווים מפגע סביבתי כל שהוא ו/או שהוגדרו על ידי הרשות המוסכמת כתעשייה מזיקה. כל שימוש יחויב באשור מוקדם של הרשות המוסכמת. כל השימושים כאמור כפופים לאשור הרשות המוסכמת.

להלן הוראות הבינוי:

אחוזי בניה:	100%
תכסית:	40%
גובה מקסימאלי:	9 מ'

- עפ"י תכנית **כס/1/25**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3643 מיום 30.3.1989, החלקה מסומנת בייעוד **אזור מלאכה ותעשיה**.

להלן הוראות הבנייה:

אחוזי בניה לתעשייה קיימת:	50% בכל קומה, 2 קומות
אחוזי בניה בתעשייה חדשה:	40% בכל קומה, 3 קומות
קווי בניין:	צדדי 4 מ', אחוזי 6 מ', קדמי עפ"י תשריט

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **כס/25/1/ה**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4094 מיום 25.3.1993, החלקה מסומנת בייעוד **אזור מלאכה תעשיה זעירה ושירותים** במגרש מס' 9366.
מטרת התכנית הנה שינוי בקו בניין קדמי ואחורי. להלן קווי הבניין:
קדמי 5 מ'
אחורי 5 מ'
צדדי 4 מ'

- עפ"י תכנית **כס/1/1/גל**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3648 מיום 1.6.1998, נקבעו הוראות ותנאים בכל הנוגע ליציעים וקומות ביניים בחנויות. על התכנית חלות ההוראות הכלולות בתכנית כס/1/1. להלן הגדרות התכנית:
"יציע: חלל המשתרע בחלקה העליון של הקומה בין תקרתה לבין רצפת יציעה, מוקף קירות בחלקו והיקף רצפתו קטן מהיקף רצפת הקומה.
תקרת משנה: תקרה לצורך אקוסטיקה או קישוט המותקנת מתחת למפלס התחתון של התקרה"

- עפ"י תכנית **כס/1/1/גל/א**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5054 מיום 14.2.2002, שונו הוראות הבניה ליציעים וקומות ביניים בחנויות.
להלן הוראות הבניה:

גובה חנות מסחרית להקמת יציע:	4.75 מ' מינימום
גובה קומת היציע:	2.2 מ' מינימום (גובה החנות מתחת ליציע מינימום 2.2 מ')
אחוז רצפת היציע:	40% משטח החנות
הגדלת קומת היציע:	עד 90% משטח רצפת החנות תוך הפיכת היציע לקומת ביניים עם גישה פנימית בלבד, ושטח זה ייחשב במניין השטחים העיקריים למסחר.

חניה: תוספת שטחי המסחר העיקריים בקומת הביניים, מחייבת קיום תנאי חניה לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מצב חדש

- עפ"י תכנית **כס/מק/1/25/י/2**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5683 מיום 24.6.2007, הורחבו השימושים ונקבעו הוראות בינוי בכל תחום התכנית.

להלן השימושים המותרים בתחום התכנית:

- תעשיות ומלאכות שאין בהם מטרדים סביבתיים
- משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו באזור
- חנויות מפעל
- אולמות תצוגה
- שטחים מסחריים
- שטח לחניונים ציבוריים
- משרדים וחברות לנותני שירותים
- דיסקוטקים

להלן הוראות הבינוי:

שימושי המסחר יותרו בקומות קרקע (כולל יציע) ובקומה א' בלבד. תתאפשר סגירת חורף לבתי קפה, מסעדות ומזנונים עפ"י הנחיות הועדה מהקומית.

החלת תכנית כס/1/1/גל/א על כל אזור התעסוקה.

בקשה להיתר

- <u>בקשה להיתר בניה מס' 20150133</u>

ביום 17.11.2015 אישרה הועדה המקומית את הבקשה להיתר מס' 20150133 בדבר שימוש חורג מתעשייה למסחר (לצמיתות) בקומת הקרקע בשטח של 74.45 מ"ר וגלריה בקומת ביניים בשטח של 64.16 מ"ר במבנה תעשיה קיים.

הקומה והמפלס בבנין	שטחים עיקריים		
	מסחר ומשרדים		
	קיים	מוצע	סה"כ שטח עיקרי
קומת קרקע		74.75	74.75
ק. ביניים		64.16	64.16
סה"כ			**138.91**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- **תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל – 1970 לענין יציעים:**

סעיף 2.08: *"לא ייבנה יציע בחנות אלא אם יתקיימו לגביהם תנאים אלה:*

(1) גבהה של החנות לא יפחת מ-4.75 מ';

(2) פתחי האיוורור של החנות יהיו בגובה של 1.95 מ' לפחות מעל רצפת היציע או תהיה בחנות מערכת איוורור מלאכותית;

(3) רצפת היציע, המדרגות המובילות אליו, מעקה המדרגות למעט בית-האחיזה שלו, ייבנו מחומרים בלתי דליקים ובדיקת אי דליקתם תיערך בהתאם לתקן;

(4) שטחה של רצפת היציע לא יעלה על אחוזי שטח החנות המפורטים להלן:

שטח החנות	שטח מקסימלי של רצפת היציע ב-%
בחנות ששטחה עד 20.0 מ"ר	0%
בחנות ששטחה מעל 20.0 מ"ר ועד 30.0 מ"ר	25%
בחנות ששטחה מעל 30.0 ועד 40.0 מ"ר	30%
בחנות ששטחה מעל 40.0 מ"ר ועד 50.0 מ"ר	35%
בחנות ששטחה עולה על 50.0 מ"ר	40%"

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מיום 10.2.2016 רשומות הזכויות בחלקה 88 בגוש 7606 ששטחה 1,500 מ"ר, בבעלות: **רשות הפיתוח** – בשלמות.

הערות:

- צו הריסה לטובת בית משפט השלום כפר סבא בתיק עמק 006185/00 מיום 21.9.00 על זכויותיו העתידיות של אבימלך חיון.
- צו הריסה לטובת בית משפט השלום כפר סבא בתיק עמק 006185/03 מיום 21.9.00 על זכויותיו הבלתי רשומות של ישראפ ל.ש.מ בע"מ.
- צו הריסה לטובת בית משפט השלום כפר סבא בתיק עמק 006185/00 מיום 21.9.00 על זכויותיו הבלתי רשומות של רשף נכסים רשת המומחים לנדל"ן עסקי אזור השומרון בע"מ וטייב דניאלה.

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בגין :

- אישור תכנית כס/מק/25/1/י/2 למועד הקובע 9.7.2007.
- אישור שימוש חורג במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 20150133 עפ"י החלטת ועדת משנה לתו"ב כפר סבא מיום **17.11.2015** להלן "המועד הקובע."

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	השבחה עפ"י שמאי המבקש		השבחה עפ"י שמאי המשיבה	
כס/מק/25/1/'/2	₪	29,062	₪	53,570
שימוש חורג	₪	9,009	₪	93,438

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין תכנית כס/מק/25/1/י/2 (9.7.2007)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית מוסיפה שטח המותר לבניה בקומת הגלריה בסך של 64.16 מ"ר.

מצב קודם – החלקה מסומנת בייעוד תעשייה. הקמת גלריות הותרה רק באזור מסחר, ככל שהותרו שטחי הגלריות הרי שהותרו כחלק מהשטח העיקרי ולשימושי תעשיה בלבד.
בהתאם לתקנות התוה"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) – שימושים עיקריים ושימושי שירות תשנ"א – 1992 שטח הגלריות נחשב במניין השטחים העיקריים. בעניין זה הכריע השמאי המכריע אריה אריאל ביום 7.2.2011 בחלקות 213,214 בגוש 7606.

מצב חדש - תכנית כס/1/1/גל/א חלה על הנכס בעקבות תכנית כס/מק/25/1/י/2 אשר מחילה את תכנית היציעים על כל אזור התעסוקה.

מקדם אקויולנטי לקומת הגלריה 0.9 בהתאם להכרעת השמאי המכריע אריה אריאל בשומתו המצוינת לעיל.

הפחתה להעדר חניה – בהתאם לשומות מכריעות[1] שווי מ"ר חניה 340 ₪, ובסה"כ 21,814 ₪.

קרן חניה – בהתאם לפסיקה הרווחת[2] ולהחלטות שמאים מכריעים תשלום קרן חניה הנו תשלום מכוח חיקוק ומשכך לא ניתן לקזזו מתשלום היטל ההשבחה.
אישור הועדה המקומית לשימוש החורג בהיתר הבנייה שבנדון אינו מחייב תשלום קרן חניה.

1 לא צוינו אילו שומות מכריעות
[2] ערר ת"א 85046/10 הועדה המקומית ת"א נ' עפר שגב

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

שומה מכרעת:

תאריך שומה	שמאי מכריע	כתובת	גוש וחלקה	מועד קובע	שווי מ"ר אקויולנטי תעשייה	הערות
7.2.2011	אריה אריאל	הפרסה	7606/213 ,214	9.7.2007	₪ 1,600	ללא הרכיב המסחרי

להלן פירוט חילוץ שטח אקויולנטי:

	אחוזי בניה		מקדם אקויולנטי		שטח בניה אקויולנטי	
קומה	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
קרקע	40%	10%	1	0.5	400	50
א	30%	15%	0.5	0.225	150	33.75
ב	30%	15%	0.2	0.09	60	13.5
ג	26%	10%	0.15	0.06	39	6.24
חצר				0.3	150	
סה"כ	**126%**	**50%**			**799**	**103.49**
					902.49	

קיזוז עלויות חיבור למבנה קיים נלקח בחשבון לפנים משורת הדין, היות ובמועד הקובע קומת הגלריה בנויה.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

שטח בקומת הגלריה	64.16 מ"ר
מקדם	0.9
שטח אקויולנטי בקומת הגלריה	57.74 מ"ר
שווי מ"ר אקויולנטי	₪ 1,600
השבחה ברוטו	₪ 92,384
עלויות חיבור למבנה הקיים	₪ 17,000
הפחתה להעדר חניה	₪ 21,814
השבחה נטו	**₪ 53,570**

עמדת שמאי המבקש

תכנית כס/מק/1/25/ו/2 מתירה שימושי מסחר בקומת הקרקע ובקומת היציע. כמו כן התכנית מחילה על החלקה את הוראות תכנית כס/1/1/גל/א המתירה הקמת קומת גלריות.

מצב קודם – היחידה הנדונה בייעוד תעשייה, לפי מקדם שווי בקומת הקרקע של 1.5.
שווי קומה גבוהה ללא קומת גלריה מעליה יובא במקדם של 1.15.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מצב חדש – היחידה הנדונה בייעוד מסחר עם קומת גלריה בשטח 64.16 מ"ר, הובא בחשבון כי שטח קומת הקרקע מתחת לגלריה נפגע בעקבות הנמכת הגובה ולפיכך יובא בחשבון במקדם 1, כמו כן קומת הגלריה. יתרת השטחים – 9.99 מ"ר יהיו ללא שינוי מהמצב הקודם ויובאו במקדם של 1.15.
שטחי המסחר בקומת הקרקע במצב החדש יובאו במקדם שווי של 2.5 משווי תעשייה, ושטח הגלריה במקדם 0.8.
תובא בחשבון דחיה למימוש בשיעור היוון שנתי של 9% לשנה וחצי.

יובא בחשבון מקדם בניה על הקיים של 0.9.

מקום חניה – בגין הצורך להסדיר את חניה נוספת במקרקעין בשל שינוי השימוש, תובא בחשבון הפחתה של 26,000 ₪ למקום חניה, וזאת בהתאם לשומות המכריעות הבאות:

תאריך שומה	שמאי מכריע	כתובת	גוש וחלקה	מועד קובע
31.12.2013	אמנון נזרי	התע"ש 20	7607/125/76	9.7.2007
3.10.2013	דורית פריאל	התע"ש 20	7607/125	9.7.2007

ערכי שווי

תאריך שומה	שמאי מכריע	כתובת	גוש וחלקה	מועד קובע	שווי מ"ר בנוי נטו תעשיה
13.8.2015	משה נדם	היוזמה 3	7606/73	9.6.2007	₪ 550

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

מצב קודם

	שטח קומת הקרקע	מקדם גובה קומה	מקדם קומת קרקע	סה"כ
ייעוד תעשיה	74.15	1.15	1.5	**129**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מצב חדש

	שטח קומת הקרקע	מקדם גובה קומה	מקדם בניה על הקיים	מקדם מסחר	סה"כ
מסחר רגיל	74.15	1		2.5	185.38
מסחר גבוה	9.99	1.15		2.5	28.72
גלריה	64.16	1	0.9	0.8	46.20
סה"כ					260.29
מקדם דחיה 9% לשנה וחצי					0.88
סה"כ					**229.06**

הפרש		100.06
שווי מ"ר מבונה	₪	550
השבחה ברוטו	₪	55,062
מקום חניה	₪	26,000
השבחה נטו	**₪**	**29,062**

הכרעה

מצב קודם

החלקה מסומנת בייעוד מלאכה ותעשייה. בהוראות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל – 1970 ניתן לבנות יציע בשטחי מסחר בלבד.
יצויין, כי תכנית כס/1/1/גל/א מתירה הקמת יציעים בהיקף של 90% משטח היחידה באזור מסחרי, במועד אישורה היה יעוד הנכס לתעשיה ולפיכך התכנית לא חלה עליו.

לפיכך לא ניתן היה להקים קומת גלריה/ ביניים במצב התכנוני הקודם.
בחישוב ההשבחה במצב הקודם יובא בחשבון שטח קומת הקרקע ליחידה הנדונה בשימוש לתעשייה.

מצב חדש

תכנית כס/מק/1/25/י/2 מתירה שימושי מסחר בקומת הקרקע. מאחר והשימוש בקומת הקרקע הינו מסחרי ניתן להקים גלריה לפי תכנית כס/1/1/גל/א.

בהתחשב בשימושים שמקנה התכנית, אני סבורה כי השימוש הטוב והיעיל הינו הסבת הנכס לשימוש למסחר והקמת גלריה.

מאחר והנכס הינו עפ"י היתר יחידה במבנה תעשיה, יש לבקש שימוש חורג מהיתר להסדרת השמוש למסחר ובקשה להיתר לניצול הזכויות לגלריה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שווי המצב החדש כולל מספר מרכיבים:

- שווי קומת הקרקע – מאחר ושטח זה הינו בנוי יובא שווי זה עפ"י שווי כבנוי לפי שווי מ"ר בנוי.
- שווי זכויות בניה לתוספת גלריה – מאחר ושטח זה אינו בנוי יובא השווי עפ"י שווי זכויות הבניה לפי שווי מ"ר מבונה.

ההשבחה תחושב בהתאם לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר הנדונה.

מקדם גלריה – אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי קיימת הפחתה לשווי קומת הקרקע עקב הנמכת התקרה בעקבות הקמת קומת גלריה. טרם הקמת קומת הגלריה גובה קומת הקרקע הנו 5.33 מ'. כעת לאחר הקמת הגלריה גובה קומת הקרקע (שמתחת לגלריה) הנו 2.52 מ' וגובה קומת הגלריה 2.61 מ'.

לפיכך במצב החדש שטח קומת הקרקע שמתחת לגלריה יובא במקדם של 0.9 והשטח בקומת הגלריה יובא במקדם שווי של 0.7.

הפחתה לתוספת חניה (קרן חניה) – לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון הפחתה לחניה בגין שינוי השימוש למסחר. אני סבורה כי היות והמבקש איננו נדרש להסדיר מקום חניה בעקבות הבקשה לשינוי השימוש, אין להביא בחשבון ההשבחה עלות הסדרת מקום חניה.

עלויות התאמה – הנכס משמש בפועל למסחר והגלריה קיימת טרם המועד הקובע, על אף מצבו הפיזי של הנכס, אני מקבלת את עלויות ההתאמה המינימליות שהביא שמאי המשיבה בגובה 17,000 ₪ לצורך דרישות תכנוניות ככל שידרשו בעת הוצאת היתר בניה.

דחיה למימוש – מאחר וקומת הגלריה קיימת, אני סבורה כי אין מקום להביא בחשבון במקרה הנדון הפחתה בגין דחיה למימוש.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

להלן נתוני שווי משומה מכרעת של השמאי רן וירניק בחלקה 15 בגוש 7614 ברח' התע"ש 6:

מחירים מבוקשים לתעשיה -

כתובת	שטח במ"ר	קומה	דמ"ש למ"ר	
התע"ש	2,500	קרקע	40	₪
התע"ש	93	קרקע	41	₪
התע"ש 9	200	קרקע	40	₪
ממוצע			**40**	**₪**
הפחתה לחתימת חוזה			5%	
דמ"ש לתעשיה			**38**	**₪**
דמ"ש שנתיים למ"ר			460	₪
שיעור היוון			8%	
שווי מ"ר בנוי לתעשיה			**5,748**	**₪**
במעוגל			**5,700**	**₪**

חוזי שכירות למסחר -

כתובת	סוג חנות	דמ"ש למ"ר	
התע"ש 10	ממכר מזון	55	₪
התע"ש 24	בית קפה	50	₪
התע"ש 14	אולם לתצוגת כלי רכב	47	₪
התע"ש 6	מכירת ריהוט	36	₪
התע"ש 10	מכירת מזרונים	57	₪
התע"ש 10	חנות בגדים	57	₪
התע"ש 28	חנות כלי עבודה	40	₪
ממוצע		**49**	**₪**
דמ"ש שנתיים למ"ר		586.29	₪
שיעור היוון		8%	
שווי מ"ר בנוי למסחר		**7,329**	**₪**
במעוגל		**7,300**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שווי זכויות בניה למסחר

שווי מסחר	7,300	₪
רווח יזמי 20%	6,083	₪
עלויות בניה	4,500	₪
שווי מ"ר מבונה	**1,583**	**₪**

שווי מ"ר מבונה למסחר 1,580 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם - ייעוד תעשייה

קומה	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
קרקע (כבנוי)	74.75	1	**74.75**

שווי מ"ר בנוי תעשייה	5,700	₪
שווי מצב קודם	**426,075**	**₪**

מצב חדש - יעוד מסחר

קומה	שטח במ"ר	מקדם	שווי	סה"כ
קרקע מונמך (כבנוי)	64.16	0.9	7,000 ₪	404,208 ₪
קרקע גבוה (כבנוי)	10.59	1	7,000 ₪	74,130 ₪
גלריה (זכויות בניה)	64.16	0.7	1,580 ₪	70,961 ₪

סה"כ	**549,299**	**₪**
הפחתה לעלויות התאמה	17,000	₪
שווי מצב חדש	**532,299**	**₪**
השבחה	**106,224**	**₪**

10.2. **<u>השבחה בגין שימוש חורג (17.11.2015)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מחושבת בגין אישור השימוש החורג מתעשייה למסחר בקומת הקרקע לצמיתות. סה"כ שטח מושבח 74.45 מ"ר.

עלויות התאמה שוליות – הובאו בחשבון עלויות התאמה בסך 1,000 ₪ למ"ר ובסה"כ 74,750 ₪.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

שומות מכריעות:

תאריך שומה	שמאי מכריע	כתובת	גוש וחלקה	מועד קובע	יתרון כלכלי בין השימושים	התאמה למיקום וזמן	שווי מ"ר בנוי נטו מסחר	שווי מ"ר בנוי נטו תעשיה
12.4.2010	רן וירניק	התע"ש 6	7614/51	22.3.2009	₪ 1,700	₪ 2,250		
3.10.2013	דורית פריאל	התע"ש 20	7607/125	9.7.2007	₪ 1,700	₪ 2,250		
31.12.2013	אמנון נזרי	התע"ש 20	7607/125/76	9.7.2007			₪ 9,650	₪ 7,000

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

שטח בקומת הקרקע	74.75	מ"ר
היתרון הכלכלי למ"ר	₪ 2,250	
השבחה ברוטו	₪ 168,188	

ניכוי עלויות התאמה שוליות:

שטח בקומת הקרקע	74.75	מ"ר
עלות למ"ר	₪ 1,000	
סה"כ	₪ 74,750	

השבחה נטו ₪ 93,438

עמדת שמאי המבקש

ההשבחה מחושבת בגין שיפור הזמינות לשימוש המסחרי הקיים בנכס. שטחי המסחר הובאו במקדם שווי של 3 ביחס ליתרון הכלכלי לשימושים למסחר לעומת השימושים לתעשייה.

ערכי שווי

תאריך שומה	שמאי מכריע	כתובת	גוש וחלקה	מועד קובע	יתרון כלכלי בין השימושים
13.8.2015	משה נדם	היוזמה 3	7606/73	22.7.2014	₪ 1,000

שווי מ"ר מבונה בשומת משה נדם	₪ 1,000	
תוספת לזמן	5%	
שווי מ"ר מבונה	**₪ 1,050**	

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המבקש:

מצב קודם

	שטח קומת	מקדם גובה	מקדם בניה על	מקדם מסחר	סה"כ
מסחר רגיל	74.15	1		3	222.45
מסחר גבוה	9.99	1.15		3	34.47
גלריה	64.16	1	0.9	0.8	46.20
סה"כ					303.11
מקדם דחיה 9% לשנה וחצי					0.89
סה"כ					**269.77**

מצב חדש

	שטח קומת	מקדם גובה	מקדם בניה על	מקדם מסחר	סה"כ
מסחר רגיל	74.15	1		3	222.45
מסחר גבוה	9.99	1.15		3	34.47
גלריה	64.16	1	0.9	0.8	46.20
סה"כ					**303.11**

הפרש		33.34
שווי מ"ר מבונה	₪	1,050
השבחה ברוטו	₪	35,009
מקום חניה	₪	26,000
השבחה נטו	**₪**	**9,009**

הכרעה

ההשבחה מחושבת בגין מימוש בדרך של שימוש חורג מהיתר.

קיימת מחלוקת באשר לאופן חישוב ההשבחה בגין המימוש הנדון.
עפ"י שומת המבקש (המתבסס על שומה מכרעת של משה נדם מיום ה – 13.8.2015 בענין גוש 7606 חלקה 73) יש לחשב את ההשבחה בגין זמינות בלבד.
עפ"י שומת המשיבה (המתבסס על שומה מכרעת של רן וירניק מיום ה – 12.4.2014 בענין גוש 7614 חלקה 51) יש לחשב את ההשבחה בגין מלוא היתרון הכלכלי בשינוי השימוש.

כאמור, אני סבורה (בדומה למשה נדם) כי יש להביא בחשבון את ההשבחה בגין שינוי השימוש במועד אישור התכנית, (כאמור לעיל בסעיף 10.1).
בעבר סברתי (בדומה למשה נדם ועפ"י החלטות ועדות ערר קודמות) כי יש לחייב בגין זמינות בעת מתן היתר לשימוש חורג מהיתר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עם זאת, לאחרונה נדונה בוועדת ערר הסוגיה של שימוש חורג מהיתר ושונתה העמדה המשפטית.
ראה החלטות בענין ערר **(ת"א) 85241/11 נכסי יד חרוצים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**

"אנו סבורים כי מתן ההיתר לשימוש חורג לעוררת לא היווה אירוע מס המחייב בהיטל השבחה, ומבטלים את החיוב."

לאור החלטות ועדת הערר האחרונות לענין שימוש חורג מהיתר (כאשר השימוש מותר בתכנית) אין לחייב בהיטל השבחה בגין השימוש החורג מהיתר.
יצויין, כי מלוא ההשבחה בגין תוספת השימושים והגלריה חושבה במדרגה של תכנית כס/מק/25/1/י/2 והבקשה להיתר במסגרת השימוש החורג מהווה למעשה מימוש של הזכויות שהוקנו בתכנית.

לפיכך, אין לי אלא לקבוע כי **אין השבחה** במקרה הנדון בגין שימוש בהיתר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
כס/מק/1/25/'2	9.7.2007	₪ 106,224	₪ 53,112
שימוש חורג	17.11.2015	אין השבחה	

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com